

Handläggare
Anna Olmårs
Telefon 08-508 27 265**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för del av fastigheten Kymmendö 3 m.fl. i stadsdelen Farsta strand (26 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Anna-Stina Bokander

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus med cirka 26 lägenheter samt en förskola i byggnadens lägre våningar. Byggnaden föreslås på platsen för en befintlig centrumbyggnad från 1960-talet, vilken ska rivas. För att skapa en flexibilitet i byggnadens användning inför framtiden tillåts även bostads- och centrumändamål i de två nedersta våningarna. Därtill möjliggör detaljplanen ett nytt miljöhus för intilliggande flerbostadshus.

Exploateringsnämnden anvisade 2014-02-06 mark inom fastigheterna Kymmendö 3 och Farsta 2:1 till AB Familjebostäder för uppförande av hyresrättslägenheter. Fastigheterna ägs av Stockholms stad. Familjebostäder har tomträtt på fastigheten Kymmendö 3.

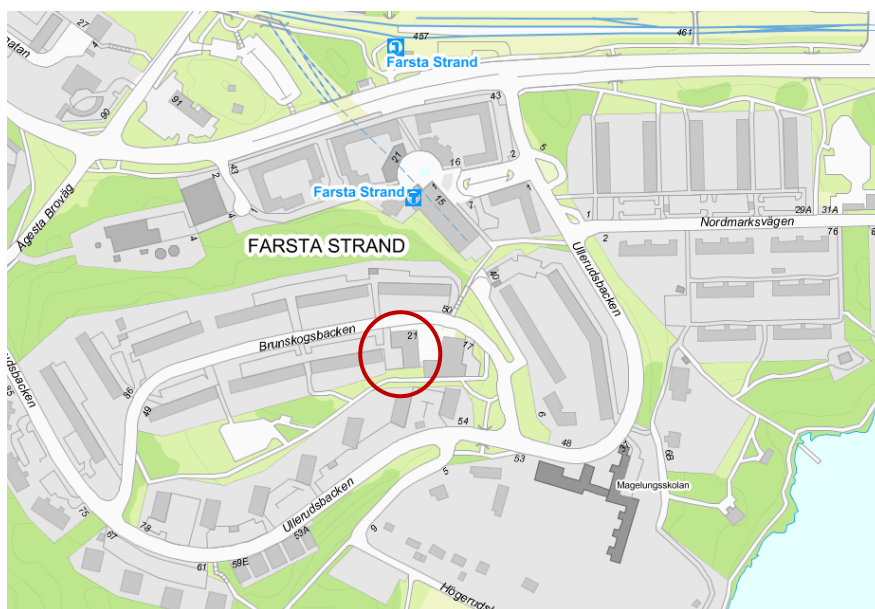
Beslut om start av planarbete togs av stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10 i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande, vilket innebar förslag till planläggning av 28 lägenheter samt en förskola. Planförslaget sändes ut på samråd 2016-06-13 – 2016-08-12. Med anledning av inkomna synpunkter föreslog kontoret att förslaget skulle ändras så att huset blev lägre och dess volymer omfördelas för att minska påverkan på omgivningen, inklusive skuggverkan. Därtill skulle eventuella markföroreningar utredas. Planförslaget skickades ut för granskning under perioden 2017-04-12 – 2017-05-

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

17. Utifrån inkomna synpunkter bedömde stadsbyggnadskontoret att byggrätten skulle sänkas motsvarande en våning samt att ett område skulle införas för att möjliggöra en ny belysningsledning.

Förslaget utgör en del i att nå målet om 40 000 nya bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana. Projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge på redan ianspråktagen mark samt kan bidra till att vitalisera vad som tidigare fungerade som centrum för närområdet. En förtätning av detta slag ligger i linje med stadens översiktsplan och programmet för Tyngdpunkt Farsta. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.



Orienteringskarta med planområdet ungefärligt markerat med en röd cirkel

Utlåtande

Syfte

Detaljplanens syfte är att komplettera Farsta strand med cirka 26 nya bostäder genom att möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadshus på platsen för en befintlig centrumbyggnad som ska rivas. Planen syftar även till att skapa möjlighet till en ny förskola i byggnadens två nedersta våningar samt tillhörande gård för lek och utevistelse. För att skapa en flexibilitet i byggnadens användning inför framtiden tillåts även bostads- och centrumändamål i de två nedersta våningarna. Därtill möjliggör detaljplanen ett nytt miljöhus för intilliggande flerbostadshus.

Bakgrund

Planområdets läge, omfattning och markägoförhållanden
Planområdet är beläget vid gatan Brunskovsbacken i stadsdelen Farsta strand och omfattar cirka 1 500 m². Det omfattar delar av fastigheterna Kymmendö 2, Kymmendö 3 och Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad. Familjebostäder har tomträtt på fastigheterna Kymmendö 2 och 3.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med Stockholms stads översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2010. Översiktsplanen anger att det finns ett stort behov av fler bostäder och att en stor del av utvecklingen behöver ske genom kompletteringar inom befintlig bebyggelse. Kompletteringar i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras. Att återanvända redan exploaterad mark för nya ändamål är ett effektivt sätt att nyttja marken. Översiktsplanen anger vidare att det är viktigt att ny bebyggelse håller minst lika hög kvalitet som sin omgivning och att den bidrar till en attraktiv stadsmiljö. Ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan.

Stockholms översiktsplan håller på att uppdateras. Planförslaget är förenligt med granskningsförslaget för den nya översiktsplanen. Enligt denna ligger planområdet inom ett område där omfattande komplettering föreslås. Kompletteringen ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Program

Den gällande översiktsplanen pekar ut Farsta som en av flera tyngdpunkter i Stockholms stad där avsikten är att utveckla täta och innehållsrika stadsdelar i ytterstaden, liksom att utveckla den offentliga servicen. Planområdet ingår därför i planprogram för Tyngdpunkt Farsta, antaget i stadsbyggnadsnämnden juni 2016. Programmet anger att utgångspunkten för mindre kompletteringar i befintliga bebyggelsegrupper är att inordna dessa i befintlig struktur efter det planmönster som finns i området. Ambitionen med utvecklingen i Farsta är att så långt som möjligt skapa en blandad stadsbebyggelse där en flexibel användning av bottenvåningarna möjliggörs. Genom att placera till exempel kommersiella lokaler och förskolor i bottenvåningarna skapas inbjudande och levande bottenvåningar som berikar stadsmiljön.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas idag av två detaljplaner där den ena antogs 1997 och medger allmän plats i form av torg samt kvartersmark för centrumändamål, dvs. lokaler för kommersiell, kyrklig eller

föreningsverksamhet och en byggnadshöjd om högst 4,5 meter. Den andra detaljplanen antogs 1959 och medger bostadsgård respektive allmän plats i form av park.

Markanvisning

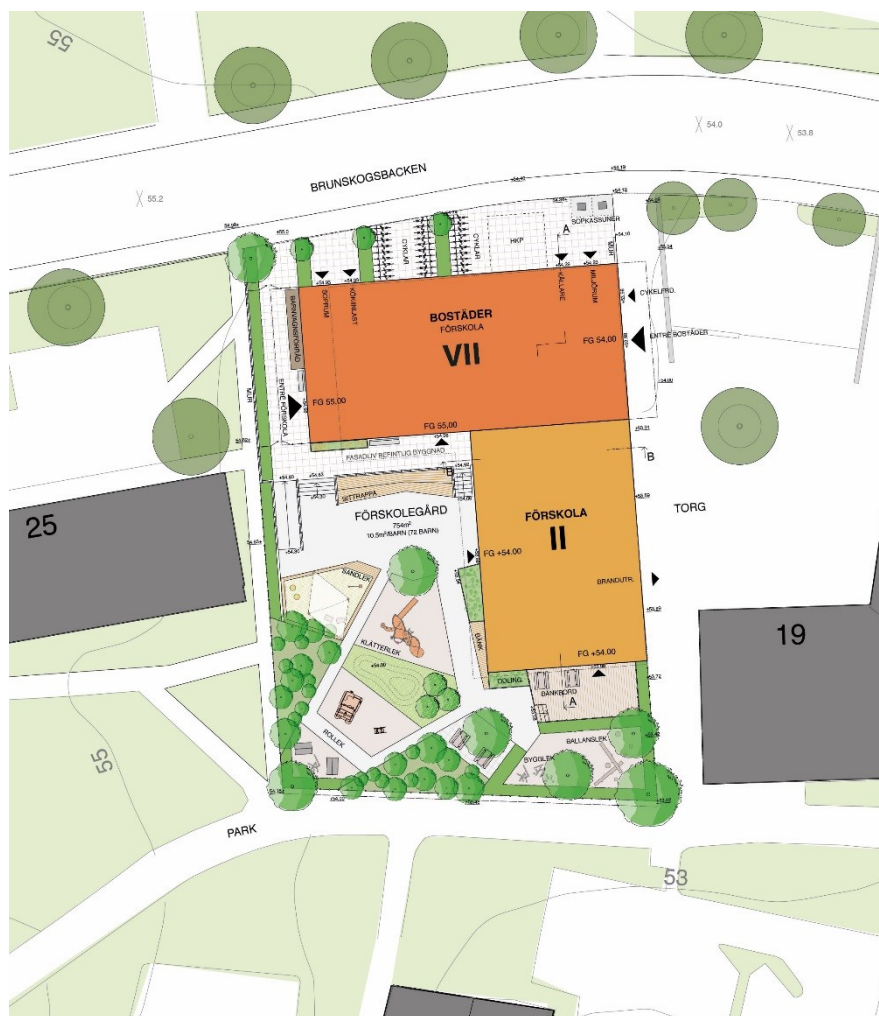
Exploateringsnämnden anvisade 2014-02-06 mark inom fastigheterna Kymmendö 3 och Farsta 2:1 till AB Familjebostäder.



Flygbild med planområdet markerat med röd linje

Planförslaget

Detaljplanen innehåller kvartersmark för bostäder, förskola och centrum samt allmän platsmark i form av torg. Planen möjliggör uppförande av en byggnad bestående av två sammansatta byggnadskroppar som tillsammans bildar en L-form. Byggnadens ena del är placerad mot Brunsrögsbacken i norr och medges vara sex våningar samt ha en indragen sjunde våning. Den andra delen är placerad mot torget i öster och medges vara två våningar.



Situationsplan. Illustration: ÅWL arkitekter

Syftet med detaljplanen är att inrymma en förskola med fyra avdelningar i den högre delens bottenvåning liksom i den lägre delens båda våningar, samt bostäder i byggnadens resterande del. Cirka 26 lägenheter bedöms inrymmas, vilka avses vara hyresrätter. För att byggnadens användning i framtiden ska kunna anpassas till då rådande förutsättningar medges även bostads- och centrumändamål i de två nedersta våningarna. För att komplettera befintligt flerbostadshus på fastigheten i väster möjliggör detaljplanen även ett miljöhus på del av denna.

Friyta

Den största delen av planområdets obebyggda yta fungerar som gård för förskolan. Gårdens yta är cirka 750 m². Då gårdens yta är begränsad och förskolan behöver så stor friyta som möjligt planeras ingen gård för bostäderna. Dessa får istället en gemensam terrass högst upp i huset samt kan använda förskolans gård de tider som förskolan är stängd. På förgårdsmarken mot Brunskogsbacken kan leverans av varor till förskolans kök ske, liksom sophantering, cykelparkering och parkering för rörelsehindrade placeras.

Utformning och utförande

Byggnaden har balkonger som kragar ut i östlig och västlig riktning ovanför en förhöjd sockelvåning. Balkongerna sträcker sig längs hela gavelsidan på byggnadens högre volym och har balkongskärmar i fasadens förlängning, vilka syftar till att byggnaden ska upplevas som mer lång än hög. Byggnadens översta våning är indragen för att minska upplevelsen av höjden samt för att skapa en gemensam takterrass för de boende. Bostadsentrén placeras i öster mot torget medan förskolan har ingång från väster via en egen entré. Byggnadens höga del har ett flackt tak, medan den lägre delen delvis har pulpettak och delvis sadeltak.

Förhållande till omgivningen

Byggnaden ligger direkt mot torget och i anslutning till Regnbågsparken. Byggnadens högre volym är lägre än de punkthus som finns på Ullerudsbacken samt har en annan riktning. Samtidigt är byggnaden högre än befintliga lamellhus på Brunskogsbacken och ligger även närmare gatan än vad dessa gör. Den lägre volymen av föreslagen byggnad, placerad mot torget, anpassar sig i skala till intilliggande centrumbyggnad. För att bibehålla torgets 1960-talskaraktär ska den nya byggnadens nedre del utföras i tegel, samma material som den nuvarande byggnaden har, vilket skapar en sockel som samspelar med befintlig bebyggelse vid torget. Det ger samtidigt möjlighet att låta samma typ av fasad gå hela vägen upp.

Park och torg

För att utöka förskolans gård regleras en del parkmark i söder till kvartersmarken. Regnbågsparken minskar därmed något i yta. Det som idag är torgyta mot Brunskogsbacken norr om byggnaden föreslås bli kvartersmark. Ytan utgör mark som inte får bebyggas, vilket innebär att den kommer att fungera som förgårdsmark.

Gator och trafik

En passage mellan de två nuvarande centrumbyggnaderna, vilken ligger på kvartersmark, får en bestämmelse som säger att den måste vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik, då det är en viktig länk mellan torget och parken.

Stadens parkeringstal anger att minst 2,5 cykelparkeringsplatser ska anordnas per 100 m² BTA bostäder. För aktuell byggnad innebär detta minst 48 platser. Lägesbaserat parkeringstal för bil är 0,48 platser per lägenhet, vilket för projektet innebär 13 bilparkeringsplatser. Parkering för bostäderna tillskapas huvudsakligen genom att effektivisera och utöka markparkering inom Familjebostäders intilliggande fastigheter längs gatan.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten. I samband med exploatering av fastigheten krävs fördröjning och rening av dagvatten för att minska belastningen på dagvattennät och recipient. För att uppnå detta föreslås att vattnet leds till ett makadammagasin som ansluter till befintligt nät.



Perspektivbild som visar möjlig utformning av byggnaden. Vy från nordöst med Bruskogsbacken och torget i förgrunden. Illustration: ÅWL Arkitekter



Perspektivbild som visar möjlig utformning av byggnaden. Vy från nordväst med Bruskogsbacken i förgrunden. Illustration: ÅWL Arkitekter

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Länsstyrelsen delar kontorets bedömning. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att en gräsbevuxen yta om drygt 200 m² tas i anspråk för förskolegård. Inga särskilda naturvärden finns inom planområdet och kommer därför inte heller att försvinna.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Dagvatten från planområdet ska fördröjas och renas inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i gatan. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Föreslagen lösning för hantering av dagvatten minskar flödet efter exploatering samt reducerar föroreningshalterna till en nivå som underskrider gränsvärden.

Landskaps- och stadsbild

Planen påverkar landskaps- och stadsbilden lokalt då en byggnad om totalt sju våningar uppförs på den plats där en envåningsbyggnad ligger idag. Byggnaden är en avvägning mellan tillskapande av lägenheter, vilket ger byggnaden sin höjd, samt att inte konkurrera med befintliga punkthus. Den nya byggnaden förhåller sig till rådande planstruktur på så sätt att den ligger i samma riktning som befintliga lamellhus på Brunskogsbacken. Dock ligger byggnaden betydligt närmare gatan än vad dessa hus gör, i likhet med den centrumbyggnad som ska finnas kvar vid torget. Den aktiva bottenvåningen inhysande förskola och med entréer från olika håll kan bidra till en mer levande och därmed en mer upplevd trygg gatu- och torgmiljö. Den nya byggnadens långsida mot gatan med föreslagna stora glasparter kan verka positivt för gatumiljön, jämfört med den nuvarande byggnaden som har en sluten gavelfasad.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Föreslagen byggnad kommer att påverka upplevelsen av Brunskogsbacken, torget och delvis även Regnbågsparken. För att det karaktäristiska 1960-talscentrumet ska tas tillvara gestaltas föreslagen byggnad i viss utsträckning med hänsyn till befintlig centrumbyggnad på andra sidan torget på så sätt att byggnadsdelen

längs med torget begränsas till två våningar samt att fasaden på byggnadens bottenvåning ska utföras i tegel. Samtidigt ska den nya byggnaden upplevas som ett modernt inslag i området och det ska vara tydligt att byggnaden tillkommit på senare tid. Att byggnaden utgör en bebyggelse typologi som inte går att finna i närområdet utgör en del av detta. Planförslaget kan även ses som ett sätt att tillvarata Farstas ursprungliga struktur med små lokala centrum, genom att det nu får chansen att vitaliseras med möjliggörandet av en förskola.

Ljusförhållanden

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den skugga som byggnaden ger får anses vara acceptabel när ett område förtätas, särskilt som ingen befintlig lägenhet skuggas under sommaren. Den skugga som blir vid vår- och höstdagjämning faller så att berörda lägenheter endast påverkas under några timmar av dagen. Torget får mer skuggning än idag, men förblir solbelyst främst under förmiddagen och tidig eftermiddag vid vår- och höstdagjämning samt under större delen av dagen vid sommarsolståndet. Förskolans gård är till största delen skuggad på förmiddagen under vår- och höstdagjämning och delvis solbelyst vid lunchtid varefter den solbelysta ytan ökar under eftermiddagen. Vid sommarsolståndet är förskolans gård antingen till största delen eller helt solbelyst.

Barnkonsekvenser

Planen bedöms medföra positiva konsekvenser för barn då en ny förskola med cirka 72 platser möjliggörs samt att en yta för utomhuslek iordningställs. Det är även positivt att förskolan ligger i direkt anslutning till parken. Ytan som tas i anspråk utgör idag en del av parken, men den större sammanhängande parkmiljön, som ger möjlighet till fri lek, påverkas inte. Någon särskild gård för bostäderna iordningställs inte, förutom den terrass som möjliggörs på husets tak, men yngre barn som bor i föreslagen byggnad kan använda förskolans gård de tider den inte är öppen. Regnbågsparken har en lekplats nyligen rustats upp. Parken kan nås utan att biltrafik behöver passeras. Möjligheten till lek anses därmed vara tillgodosedd. Bebyggelsen ligger med god tillgänglighet till kollektivtrafik och cykelvägnät vilket är positivt för äldre barns autonomi.

Planprocess

Start-PM

Beslut om start av planarbete togs av stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10 i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande, vilket innebar förslag till planläggning av 28 lägenheter samt en förskola i bottenvåningen.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-06-13 – 2016-08-12. Under samrådet inkom 28 yttranden. Efter samrådstiden inkom en synpunkt. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt gällande förskolans gård, dagvattenhanteringen, husets utformning, ledningar och planområdets omfattning samt dess bestämmelser. De flesta sakägare och övriga boende som framförde synpunkter önskade att husets volym skulle minskas, att dess utformning bättre skulle passa in i området, att landskapsbilden inte skulle förändras avsevärt, att mer service skulle tillkomma vid torget och att parkeringssituationen i hela området skulle ses över.

Med anledning av framförda synpunkter avsågs frågor gällande balkongernas utförande, förskolegårdens kvaliteter och utformning, placering av miljörum liksom parkering för rörelsehindrade samt eventuella markföreningar att studeras vidare. Kontoret föreslog att förslaget skulle ändras så att huset blev lägre och dess volymer omfördelas för att minska påverkan på omgivningen, inklusive skuggverkan. Tillåten yta för skärmtak och komplementbyggnader på förskolans gård skulle minskas. Därtill skulle framtagna dagvattenutredningar revideras efter inkomna synpunkter. Kontorets sammanfattande bedömning var att de inkomna synpunkterna kunde hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning under perioden 2017-04-12 – 2017-05-17. Under granskningen inkom tio yttranden. De flesta remissinstanser hade ingen erinran mot förslaget. Trafikkontoret såg positivt på förslaget i sin helhet, men framförde synpunkter i sak, framför allt gällande planområdets omfattning, placering av ny fastighetsgräns i söder, förskolegårdens storlek samt att det saknas plats med bestämmelsen kommunalteknisk yta i planen. Därtill föreslog trafikkontoret att ytan mellan torget och parken som i plan är markerad med x även borde betecknas med u för att möjliggöra ny belysningsledning.

Sakägare och övriga privatpersoner som inkommit med synpunkter anser att huset är för högt och kommer att skymma sikten, liksom att det med sin höjd inte passar in bland omgivande hus samt påverkar torgets kulturhistoriska värde. Ett par privatpersoner anser att planförslaget borde ge stöd åt förbättrad service för närområdet. En privatperson anser att förskolan istället bör placeras vid Forsängens parklek.

Utifrån inkomna synpunkter bedömde stadsbyggnadskontoret att planområdet omfattar den yta som är nödvändig för att uppnå detaljplanens syfte. Gällande placering av ny fastighetsgräns i söder bedömer stadsbyggnadskontoret att en halv meter mellan gränsen och en gångväg söder därom är tillräckligt för att kunna underhålla

gångvägen. Skulle denna yta utökas skulle förskolans gård bli mindre, vilket inte är önskvärt. Drygt 300 m² parkmark regleras till fastigheten för att utöka gården något, men utöver det hänvisas till parken intill för utevistelse. Parken ligger i direkt anslutning till fastigheten och inga bilvägar behöver korsas för att ta sig till den nyligen upprustade lekparken.

Stadsbyggnadskontoret bedömde att inget behov av kommunalteknisk yta behövs i planen, då fastigheten på flera sidor omges av allmän plats. Ett u-område införs för att möjliggöra ny belysningsledning i enlighet med trafikkontorets önskemål.

En konsekvens av förslaget är att det kommer att påverka dagens landskaps- och stadsbild då planen möjliggör en betydligt högre byggnad än vad som finns på platsen idag. Samtidigt ska det vara tydligt att byggnaden tillkommit på senare tid så att den inte gör anspråk på tidigare arkitektur. Att byggnaden utgör en bebyggelsetypologi som inte går att finna i närområdet är en del i detta. Stadsbyggnadskontoret instämmer dock i synpunkterna om att föreslagen byggnad utgör en för stor volym för platsen varför det föreslås sänkas med en våning. Antalet lägenheter som möjliggörs i förslaget blir då ungefär samma som det som bedömdes som rimligt i både start-PM och markanvisning, men den totala exploateringsytan är fortfarande större.

Gällande förbättrad service i området har i planarbetet behållandet av befintliga verksamheter vägts mot nyttan med en ny förskola, där behovet av den senare bedömts mer påkallat. Verksamheter kommer att fortsätta finnas i den centrumbyggnad som blir kvar i sitt ursprungliga utförande vid torget. Därtill medger planen centrumverksamhet i husets nedre del, vilket möjliggör att verksamheter kan finnas i huset om behovet av förskoleplatser minskar i framtiden.

En ny förskola planeras redan i samband med nybyggnation vid Nordmarksvägen. Denna kommer endast att täcka behovet för där tillkommande bostäder, varför ytterligare förskolor krävs i Farsta strand då behovet av förskoleplatser är stort.

Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter föranleder följande ändringar av planförslaget:

- Byggrätten sänks motsvarande en våning för byggnadens högre del
- Ett u-område införs för att möjliggöra ny belysningsledning

Förslaget behöver inte granskas på nytt då kontoret bedömer att ovanstående revidering av planförslaget inte innebär någon negativ påverkan på sakägare och andra berörda.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är väl avvägt utifrån de synpunkter som inkommit under detaljplanens samråd och granskning. Inkomna synpunkter under granskningen föranleder en sänkning av förslaget med en våning, vilket stadsbyggnadskontoret bedömer leder till en rimlig exploatering på platsen. I övrigt görs inga betydande förändringar.

Förslaget utgör en del i att nå målet om 40 000 nya bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana. Projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge på redan ianspråktagen mark samt kan bidra till att vitalisera vad som tidigare fungerade som centrum för närområdet. En förtätning av detta slag ligger i linje med stadens översiktsplan och programmet för Tyngdpunkt Farsta.

Planförslaget innebär ett möjliggörande av en bebyggelsetypologi som i nuläget inte finns i området och vars höjd avviker både från nuvarande byggnad på platsen och från intilliggande flerbostadshus. Samtidigt är förslaget en avvägning mellan tillskapande av lägenheter, vilket ger byggnaden sin höjd, samt att inte konkurrera med befintliga punkthus i närheten. Byggnadens placering är anpassad så att den faller in i rådande planstruktur då den ligger i samma riktning som befintliga lamellhus på Brunskogsbacken och på liknande avstånd från gatan som den centrumbyggnad som ska finnas kvar vid torget.

Det är positivt att bottenvåningen aktiveras med en förskola och entréer från olika håll, vilket kan bidra till en mer levande och därmed en mer upplevd trygg gatu- och torgmiljö. Den nya byggnadens långsida mot gatan med föreslagna stora glaspartier kan verka positivt för gatumiljön, jämfört med den nuvarande byggnaden som har en sluten gavelfasad. Positivt för torgmiljön är även att föreslagen byggnad i viss utsträckning ska gestaltas med hänsyn till befintlig centrumbyggnad på andra sidan torget på så sätt att byggnadsdelen längs med torget begränsas till två våningar samt att fasaden på byggnadens bottenvåning ska utföras i tegel.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.

SLUT