

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av fastigheten Kymmendö 3 m.fl. i stadsdelen Farsta strand i Stockholm, Dp 2015-13179

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	3
Besvärberättigade	4
Övriga.....	4
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	5
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	6
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	10

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra ett byggnad rymmandes bostäder och förskola vid Brunskogsbacken i Farsta strand. Planförslaget skickades ut för granskning 2017-04-12– 2017-05-17. Under granskningen har tio yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Trafikkontoret framför dock synpunkter i sak, framför allt vad gäller planområdets omfattning, förskolegårdens storlek samt avsaknad av kommunalteknisk yta. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att byggrätten sänks samt att det ska möjliggöras för service i bottenvåningen. Kontoret bedömer att planområdet omfattar den yta som är nödvändigt att planlägga för att uppnå detaljplanens syfte och inte bör vara större, att förskolans gård inte kan utökas då fastigheten är relativt liten liksom att inget behov av yta för kommunaltekniskt ändamål finns inom planområdet.

Stadsbyggnadskontoret

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

Stadsbyggnadskontoret instämmer i synpunkterna om att huset är för högt för platsen. Gällande service bedöms att en förskola i husets nedre del är det mest lämpliga i nuläget, samtidigt som detaljplanen utformas för att möjliggöra centrumverksamhet i lokalerna om behovet av förskoleplatser minskar i framtiden.

Inkomna synpunkter föranleder en sänkning av föreslagen byggrätt motsvarande en våning. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att komplettera Farsta strand med 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 med tillhörande gård, att skapa en flexibilitet i byggnadens användning inför framtiden genom att medge centrumändamål i de två nedersta våningarna samt att möjliggöra ett nytt miljöhus för intilliggande flerfamiljshus. Därtill syftar detaljplanen till att i viss utsträckning anpassa den nya byggnaden till det 1960-talstorg det ligger intill.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2017-04-12 – 2017-05-17. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Farsta bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen
Ingen erinran.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
Fortum har befintliga ledningar inom planområdet och framför att det är bra med tidig information och samrådsmöten för att kunna planera eventuella omläggningar och nya dragningar samt säkra befintlig drift med få driftstörningar. Gällande fjärrvärme och fjärrkyla utförs åtgärder i anläggningarna av Fortum Värme och bekostas av byggaktör enligt avtal. Genomförandavtal bör tecknas snarast möjligt. Gällande småskalig produktionsanläggning utförs åtgärder i anläggningarna av Fortum Värme och regleras enligt gällande förlägningsavtal. I övrigt ingen erinran.

Storstockholms brandförsvär
Ingen erinran.

Trafikförvaltningen
Ingen erinran.

Trafikkontoret
Trafikkontoret ser positivt på förslaget som medför en högre utnyttjandegrad av platsen och för fler bostäder inom området som har mycket goda anslutningar till kollektivtrafik. Kontoret anser dock att hela den idag gällande detaljplanen som omfattar torget, motstående byggnad och gatumarken bör planeras och programmeras om i samma skede för en mer sammanhängande funktion. Kontoret anser att x-området också bör betecknas med u eftersom en ny belysningsledning planeras dras från GC-vägen söder om fastigheten in till torget via x-området.

Kontoret önskar att lösning för den andel av cykelparkeringen som planeras i källarplan redovisas för att säkerställa att cykelparkeringen blir så tillgängligt som möjligt.

Förskolegården ger mindre yta per barn än tidigare förslag vilket fortfarande är lite med tanke på att ytan får bebyggas med komplementbyggnader. 30 m² friyta per barn rekommenderas. Trafikkontoret föreslår som kompensation för ianspråktagen parkmark att ekar planteras samt att åtgärder utförs på torget då sittplatser försvinner där förskolegården anläggs.

Dagvatten förutsätts i planförslaget att hanteras inom fastigheten. Ytan mellan gång- och cykelvägen och fastighetsgränsen är för liten för att samla upp vatten från fastigheten eller gång- och cykelvägen.

Det saknas plats med bestämmelsen kommunalteknisk yta i planförslaget. Sådan yta behöver säkras och kan sedan användas för bland annat snöupplag. Det finns inte heller någon plats för skräpkorgar eller belysningsstolpar på den sidan.

Belysning som måste rivas på södra delen av fastigheten kan komma att behöva ersättas på annan plats. Kostnaden för rivning och installation av ny belysning bekostas inte av trafikkontoret.

Hyresgästföreningen sydost

Hyresgästföreningen är positiv till förslaget som skapar ett livligare torg, vilket idag saknar liv och rörelse. Hyresgästföreningen har inga ytterligare synpunkter utan tillstyrker förslaget.

Besvärberättigade

LZ, Ullerudsbacken 54

Personen anser att det nya förslaget inte skiljer sig nämnvärt från det föregående. Det har sänkts en våning men är fortfarande ett höghus, vilket var det hen opponerade sig mot under samrådet, och passar inte in med övriga hus på Bruskogsbacken. I övrigt hänvisar personen till de synpunkter hen lämnade under samrådet.

Övriga

PB, Ullerudsbacken 70

Personen anser att det lilla 60-talstorgets kulturhistoriska miljö kommer att påverkas avsevärt med ett åttavåningshus. Då torget är väldigt litet kommer ett högt hus ta död på det. Huset är alldeles för högt och skulle se groteskt ut på platsen. Personen skriver att de befintliga husen på andra sidan gatan är tre våningar och därför bör man inte överstiga mer än 4-5 våningar, vilket skulle passa bättre in i miljön. Det skulle även ta hänsyn till det befintliga centrumhuset med kyrkan. Husen på Ullerudsbacken är grönklassificerade och därför bör man inte efterapa dessa. Personen menar att med ett växande Farsta strand behövs mer service så att alla inte behöver åka till Farsta centrum. Service i husets bottenvåning skulle göra torget mer levande och trevligt, samt skapa konkurrens. Personen föreslår att förskolan istället placeras vid Forsängens parklek där andra planer på byggnation finns. Där skulle en hel fastighet enbart för förskola kunna byggas eftersom närhet finns till både lekplats och natur.

KBH, Bruskogsbacken 39

Personen anser att huset blir alldeles för högt och skymmer sikten. Alla andra hus på Bruskogsbacken har tre våningar.

KH, okänd adress

Personen anser att huset är för högt och maximalt bör ha fem våningar för att passa in i en skala som ligger mellan höghusen på Ullerudsbacken och de låga husen på Brunskogsbacken. Personen undrar om det planeras någon service i bottenvåningen mot torget och menar att den sociala situationen i området nu är ganska kärv, varför någon mänsklig aktivitet skulle behövas där, exempelvis ett café eller liknande.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

Synpunkter inkomna under samråd som inte tillgodosetts:

- Motivera inte förslaget med att det ingår i programmet för Tyngdpunkt Farsta eftersom boende i Farsta strand inte har hört talas om Tyngdpunkt Farsta eller givits möjlighet att påverka.
- Försvara inte förslaget med att det behövs bostäder.
- Bygg istället på pendeltågsparkeringen där det kan byggas högt.
- Låt secondhandbutiken som låg vid torget få vara kvar eller upplåt en del av den gemensamma tvättstugan vid torget till den.
- Vänd förskolans gård mot torget för att ge det mer liv.
- Låt förskolan endast ligga mot husets bak- och kortsida.
- Låt inte torget bli skuggat.
- Förstör inte silhuetten av Ullerudsbackens sju punkthus.
- Låt inte husets arkitektur bryta mot omgivningen.
- Minska balkongernas volym och låt de vara något indragna.
- Låt det inte bli för tätt mellan husen, mer insyn och minskad utsikt från höghusen intill.
- Skapa inte mer störande byggnation i närheten.
- Ändra detaljplanen så att komplementbyggnader inte får uppföras på förskolegården eftersom ytan per barn är liten.
- Flytta in staketet för att skapa större yta mot gångvägen i söder.
- Komplettera planen med vitesföreläggande för att skydda blodlönnen på torget.
- Låt inte förslaget påverka områdets redan ansträngda parkeringssituation.
- Planera för bilparkering endast bakom Brunskogsbackens hus.
- Ordna en rulltrappa mellan tunnelbanestationen och hissen på Brunskogsbacken.
- Se över avrinningen från fastigheten och anlägg eventuellt en dagvattenbrunn eller dränering vid den södra fastighetsgränsen.
- Ge det nya huset en terrass med odling och solceller på taket.

Synpunkter inkomna under granskning som inte tillgodosetts:

- Planera och programmera om hela den idag gällande detaljplanen som omfattar torget, motstående byggnad och gatumarken för en mer sammanhängande funktion.

- Redovisa lösning för den andel av cykelparkeringen som planeras i källarplan för att säkerställa att parkeringen blir så tillgängligt som möjligt.
- Förskolegården ger mindre yta per barn än tidigare förslag vilket fortfarande är lite med tanke på att ytan får bebyggas med komplementbyggnader. 30 m2 friyta per barn rekommenderas.
- Plantera ekar som grönkompensation.
- Inför en bestämmelse om kommunalteknisk yta som kan användas för bland annat snöupplag.
- Gör plats för skräpkorgar eller belysningsstolpar söder om fastighetsgränsen om behov skulle uppstå.
- Sänk huset ytterligare.
- Låt inte huset överstiga mer än fyra-fem våningar, vilket passar bättre in i miljön.
- Skapa service i husets bottenvåning som gör torget mer levande och trevligt.
- Placera förskolan vid Forsängens parklek där andra planer på byggnation finns.
- Låt inte huset skymma sikten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Teknisk försörjning

Fortums yttrande om befintliga ledningar och önskemål om information och samrådsmöten noteras och framförs till byggaktören.

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark. Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten.

Huruvida huset ska ha odling och solceller är inte en planfråga utan upp till fastighetsägaren. Detaljplanen tillåter tekniska installationer på taket, varför fastighetsägaren har möjlighet att installera solceller.

En remsa om 0,5 meter mellan ny fastighetsgräns och gångvägen i söder har avsatts för snöröjning. Övrig drift och underhåll kan skötas vid sidan om den nya fastigheten, liksom nya skräpkorgar kan placeras på andra sidan gångvägen. Belysningsstolpar finns direkt söder om gångvägen varför behov av ny belysning norr om vägen inte anses föreligga. Skulle remsan utökas skulle förskolans gård bli mindre, vilket inte är önskvärt då den redan idag är liten.

U-område införs för samma yta som redan är betecknad med x, i enlighet med trafikkontorets önskemål.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Farsta strand avsågs först inte att ingå i programmet, men detta ändrades innan programsamrådet. Skälet var bland annat att det fanns planer på exploatering i Farsta strand och programmet gav möjlighet att sätta in dem i ett större sammanhang. Farsta strand har därför funnits med i programområdet för Tyngdpunkt Farsta sedan programmet gick ut på samråd 2015-05-20. Programsamrådet annonserades i lokaltidningarna samt i DN och SVD. Information gavs även på Farsta bibliotek samt under några dagar i Farsta centrum. Däremot fanns ingen information specifikt riktad till boende, t.ex. genom direktutskick. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016-06-16 och är alltså nu gällande. Själva begreppet Tyngdpunkt Farsta har ingen egentlig geografisk utbredning, utan är en strategi i översiktsplanen att utveckla delar av ytterstaden. Att förtäta i Farsta strand ligger i linje med att stärka Farsta som tyngdpunkt, även om projektet som sådant först inte avsågs omfatta Farsta strand.

I Stockholm finns ett stort behov av nya bostäder. För att uppnå det politiska bostadsmålet behöver staden utvecklas på flera platser. Farsta, inklusive Farsta strand, har i översiktsplanen pekats ut som en tyngdpunkt där en stor del av denna utveckling ska ske.

Platsen för pendeltågsparkeringen är utsatt för både buller och risker från vägar och järnväg intill, varför bostäder inte är lämpliga att bygga där.

Stadsbyggnadskontoret ser inte nyttan i att införliva hela nu gällande detaljplan i den detaljplan som är under upprättande, då ingen övrig förändring utöver föreliggande föreslås. Plan- och bygglagen anger därtill att planområden inte ska vara större än vad som är nödvändigt.

Byggnaden måste ligga inom planområdets östra del på grund av en fjärrvärmekabel som löper i dess västra del, på vilken en byggnad inte kan placeras. Förskolegården måste därför placeras mot väster. Förskolan får inte heller plats om den endast ska ligga mot husets baksida.

En ny förskola planeras redan i samband med nybyggnation intill Forsängens parklek. Denna kommer endast att täcka behovet för där tillkommande bostäder, varför ytterligare förskolor krävs i Farsta strand då behovet av förskoleplatser är högt. Farsta strand är därtill ett kuperat område varför lämpliga ytor för förskolor är begränsade.

Arkitektur och gestaltning

Efter det att detaljplanen varit på samråd omarbetades husets utformning. Föreslagna balkonger har fått ett annat utförande och placering på byggnaden. Deras utformning i aktuellt förslag syftar till att byggnaden ska upplevas som mer lång än hög för att ta ner

den upplevda skalan av det. I nuvarande förslag är balkongerna därmed inte indragna i fasaden.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i synpunkterna om att huset är för högt i relation till torgets storlek samt befintlig bebyggelse på Brunskogsbacken. Därtill riskerar byggnaden att konkurrera med punkthusen på Ullerudsbacken. Kontoret föreslår därför att sänka dess högsta del med en våning. Byggnadens höjd är fortfarande en avvägning mellan tillskapande av lägenheter samt anpassning till platsen, där ett hus om totalt sju våningar får anses acceptabelt med hänsyn till att det då inte konkurrerar med de befintliga punkthusen på Ullerudsbacken.

Service

I detaljplanearbetet har behållandet av befintliga verksamheter vägt mot nyttan med en ny förskola, där behovet av den senare bedömts mer påkallat. Verksamheter kommer därtill att fortsätta finnas i den centrumbyggnad som blir kvar i sitt ursprungliga utförande vid torget. Stadsbyggnadskontoret instämmer i att mer service kommer att behövas i Farsta strand när området växer, men lyssnar också till den kunskap som Familjebostäder har som hyresvärd i området, vilken säger att den nuvarande byggnaden är dåligt nyttjad. En typ av service som också kommer att behövas är barnomsorg, vilket detaljplanen möjliggör. Därtill medger planen centrumverksamhet i husets nedre del, vilket möjliggör att verksamheter kan finnas i huset om behovet av förskoleplatser minskar i framtiden.

Natur och friyta

Syftet med bestämmelsen om att tillåta komplementbyggnader och skärmtak på förskolans gård är att mindre förråd för leksaker samt skärmtak som skyddar mot solljus ska kunna uppföras på denna yta. Sommartid är det viktigt att förskolebarnen ska kunna få skugga när solen ligger på. Ytan som komplementbyggnader och skärmtak får uppta har minskats sedan samråd – från 20 m² till 12 m².

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en halv meter mellan staket och gångväg är tillräckligt för att kunna underhålla gångvägen. Skulle staketet flyttas länge bort från gångvägen minskar förskolegårdens yta.

Innan detaljplanen antas ska en överenskommelse om exploatering upprättas, vilken tecknas med byggaktören och i vilken vite för skadade träd ingår.

Redan när planarbetet inleddes var förutsättningen att förskolans gård skulle bli mindre än rekommenderad friyta per barn, då fastigheten inte kan medge en större gård. Drygt 300 m² parkmark regleras till fastigheten för att utöka gården något, men utöver det hänvisas till Regnbågsparken intill för utevistelse. Parken ligger i

direkt anslutning till fastigheten och inga bilvägar behöver korsas för att ta sig till den nyligen upprustade lekparken.

Då inga naturvärden eller ekar försvinner i samband med exploatering anser stadsbyggnadskontoret att plantering av nya ekar inte är aktuellt.

Påverkan på omgivning och grannar

Sedan samrådet har byggnaden omarbetats och dess olika delar placerats om för att minska skuggverkan på torget. Byggnadens högre del har placerats mot norr vilket resulterat i att solinfallet på torget blir större än med det tidigare förslaget. Torget kommer visserligen att få mer skuggning än vad det har idag, men förblir solbelyst främst under förmiddagarna och tidig eftermiddag vid vår- och höstdagjämning, samt under större delen av dagen vid sommarsolståndet.

I en stad som växer och där det byggs mer är det ofrånkomligt att viss utsikt och solinfall försvinner. Därtill ökar insynen då husen hamnar tätare. Samtidigt är det inte ett helt nytt hus som placeras utan ett lägre hus som ersätts med ett nytt högre. På marken blir det alltså inte tätare mellan husen. Vad gäller husen på Ullerudsbacken kommer de inte att bli skuggade av det nya huset. Risken för att den nya byggnaden bryter in i Ullerudsbackens silhuett har minskats efter att förslaget har omarbetats efter samrådet.

Enligt Stockholms stads gällande översiktsplan bör moderna tillägg göras både i samspel och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse, utan att de grundläggande karaktärsdragen går förlorade. Föreslagen byggnad tillåts därför att utformas så att den ska upplevas som ett modernt inslag i området, liksom det ska vara tydligt att byggnaden tillkommit på senare tid. Samtidigt anpassas gestaltningen i viss mån för att passa in i 1960-talscentrumets karaktär genom att byggnadsdelen längs med torget begränsas till två våningar samt att fasaden på byggnadens bottenvåning ska utföras i tegel.

I en växande stad krävs även att störande byggnation förekommer. Byggnation sker dock på bestämda tider och får inte störa under natten.

Trafik

Den parkering som bedöms nödvändig för tillkommande bostäder tillgodoses genom att utöka parkeringsytor på Familjebostädernas närliggande fastigheter. Bilparkering för de nya bostäderna förslås endast bakom de norra husen på Brunsbäcksgatan, och inte mot gatan, samt öster om den centrumbyggnad som ska ligga kvar vid torget. Den övergripande parkeringssituationen i området bedöms inte påverkas av planförslaget.

Trappan och rampen mellan Stieg Trenters torg och hissen till Bruskogsbacken ingår i ett annat projekt där byggnaden som inhyser befintlig mataffär och entré till tunnelbanan ska byggas ut. I det projektet kommer rampen att flyttas men trappan vara kvar i befintligt läge. Någon rulltrappa har inte bedömts som nödvändig eller lämplig.

Cykelparkering som planeras i husets källare har ännu inte projekterats, varför lösningen inte kan redovisas. Förslaget är att cykelställ om två våningar ska finnas i cykelrum i källaren. Cykelparkeringar ska följa stadens riktlinjer vilket betyder ramlåsning som lägsta standard.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är väl avvägt utifrån de synpunkter som inkom under detaljplanens samråd och granskning. Inkomna synpunkter under granskningen föranleder en sänkning av förslaget med en våning. 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. 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 närområdet och vars höjd avviker både från befintlig byggnad på platsen samt från intilliggande flerbostadshus. Samtidigt är byggnadens höjd en avvägning mellan tillskapande av lägenheter samt anpassning till platsen, där ett hus om totalt sju våningar får anses acceptabelt med hänsyn till att det då inte konkurrerar med de befintliga punkthusen på Ullerudsbacken. Byggnadens placering är anpassad så att den faller in i rådande planstruktur då den ligger i samma riktning som befintliga lamellhus på Bruskogsbacken och på liknande avstånd från gatan som den centrumbyggnad som ska finnas kvar vid torget.

Det är positivt att bottenvåningen aktiveras med en förskola, av vilken behov finns i området, och entréer från olika håll, vilket kan bidra till en mer levande och därmed mer trygghetsskapande 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.

Anna-Stina Bokander
tf. planchef

Anna Olmårs
stadsplanerare