

Handläggare
Eskil Swerkersson
Telefon: 08-50814020

Till
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2023-04-20

Remiss av samråd om planärende – Farfarstäppan 2

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2021-08631

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning

Planförslaget föreslår att befintlig byggnad inom fastigheten Farfarstäppan 2 i Stureby rivs, för att möjliggöra en ny byggnad med 26 studentbostäder samt lokaler i bottenplan för centrumändamål. Planområdet innefattar idag en byggnad i ett plan, asfaltsytor och en liten yta parkmark.

Förvaltningen anser att planområdet från planförslaget är väl lämpat för exploatering, eftersom det idag framförallt består av redan hårdgjorda ytor. Förvaltningens synpunkter på planförslaget handlar om att delen om cykelparkering behöver ses över, att behovet av garage behöver beskrivas utförligare och att det är viktigt att området där garagenedfarten korsar trottoaren behöver utformas så att det blir en trafiksäker miljö för fotgängare och cyklister.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett samrådsförslag till detaljplan inom fastigheten Frafarstäppan 2, i stadsdelen Stureby (dnr 2021-08631).

Samrådsförslaget har skickats på remiss till berörda nämnder, bolag, föreningar och andra berörda parter. För fullständig sammanställning över vilka som har tagit del av remissen, se bilaga.

Remissen inkom till förvaltningen den 14 februari 2022 och samrådet pågår till och med den 28 mars 2023. Förvaltningen har ansökt om förlängd svarstid för att kunna ta upp ärendet på

nämndsammanträde i april, och stadsbyggnadskontoret har godkänt detta.

Ärendet

Planförslaget föreslår att befintlig byggnad inom fastigheten Farfarstäppan 2 i Stureby rivs, för att möjliggöra en ny byggnad med studentbostäder och lokaler för centrumändamål. Planområdet innefattar idag en byggnad i ett plan, asfaltsytor och en liten yta parkmark.

Befintlig byggnad har tidigare använts som butikslokal, men används idag som kontor. I flerbostadshuset bredvid finns en mindre livsmedelsbutik och ett café i bottenplan, och det finns även pizzeria öster om planområdet.

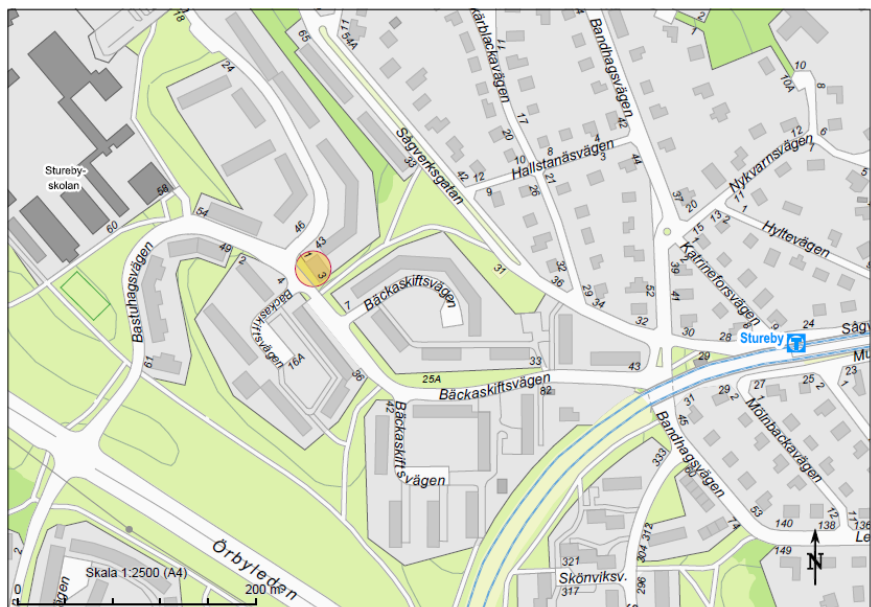


Bild 1. Karta över del av Stureby, med Farfarstäppan 2 markerad med en cirkel.
Källa: DpMap 2023.

Skala och utformning

Byggnaden från förslaget har fem våningar och en indragen sjätte våning. Enligt planförslaget förhåller sig byggnadshöjden till befintliga byggnader och träd i närområdet. Byggnaden ska markera det lokala centrumet och förbättra orienterbarheten i området.



Bild 2. Illustration som visar utformningen av byggnaden från planförslaget.
Källa: Stadsbyggnadskontoret 2023.

Fasaden på byggnaden från planförslaget består framförallt av rött tegel. Intentionen från planförslaget är att fasadmateriäl ska förhålla sig till byggnaden som ska rivas på platsen, såväl som till närliggande byggnader. Bottenvåningen, som innehåller lokaler för centrumändamål, består av ljusgrå plattor och stora fönster som blickar ut över båda gatorna, såväl som mot parkstråket.

Park och rekreation

Planförslaget innebär att en mindre yta parkmark tas i anspråk, i anslutning till parkvägen som löper sydöst om planområdet. Delar inom planområdet som idag är hårdgjorda kommer omvandlas till bostadsgård med planteringsytor bland annat.

Planförslaget föreslår att buskar och sly vid entrén till parkstråket tas bort, och att marken där planas ut. Detta ska förbättra siktlinjer genom parkstråket och bidra till ökad trygghet för fotgängare, enligt planförslaget. Planförslaget beskriver att parkstråket bland annat används av barn och ungdomar som rör sig till och från Sturebyskolan.

Björken som idag står vid korsningen, kommer behöva avverkas för att möjliggöra exploateringen från planförslaget.

Enligt planförslaget innebär inte exploateringen en ökad översvämningrisk vid skyfall, varken innanför eller utanför planområdet.

Planförslaget lyfter att parkmark som påverkas av förslaget och dess genomförande, ska återställas till parkmarkskaraktär efteråt.

Upplåtelseformer

Planförslaget föreslår 26 studentbostäder som upplåts som hyresrätter.

Framkomlighet och parkering

Sturebys tunnelbanestation ligger cirka 500 meter från planområdet, och det finns även en busshållplats i närheten av planområdet för närtrafiklinje 906, som trafikerar mellan Svedmyra och Högdalen.

Planförslaget innehåller 40 parkeringsplatser, fördelat på 18 i garaget och 12 på gården. Enligt planförslaget motsvarar det 2,2 cykelplatser per bostad. I garaget kommer det även finnas utrymme för lådcyklar.

För bilar innehåller garaget boendeparkering, parkering för rörelsehindrade och parkering för lokalerna i bottenplan. Infarten till garaget korsar trottoaren som löper utmed Bäckaskiftsvägen. En besöksparkering kommer vara placerad på markplan, vid Bastuhagsvägen.

Tidplan

Planförslaget är ute på samråd fram till 28 mars 2023.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett granskningsförslag kan vara färdigt i slutet av 2023 och detaljplanen ska sedan kunna antas i början på 2024.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Administrativa avdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att planområdet från planförslaget är väl lämpat för exploatering, eftersom det idag framförallt består av redan hårdgjorda ytor. Det är också nära till både kollektivtrafik samt cykelpendlingsstråk, vilket gör det till en bra placering för studentbostäder.

Stureby har idag en förhållandevis låg andel hyresrätter (se tabell 1), så enligt förvaltningen kan studentbostäder bidra till en jämnare fördelning av upplåtelseformer i Stureby, vilket ligger i linje med ambitioner från stadens översiktsplan.

Område	År	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Stureby	2021	29%	45%	26%
Enskede-Årsta-Vantör	2021	42%	49%	9%

Tabell 1. Procentuell fördelning av upplåtelseformer i Stureby och Enskede-Årsta-Vantör. Källa: ODS 2023

Stadsliv och trafik

Förvaltningen bedömer att det är positivt att byggnaden innehåller lokaler för centrumändamål i bottenplan, eftersom det kan bidra till att stärka det lokala centrumet på platsen, och förbättra det kommersiella utbudet för boende i närområdet.

Förvaltningen vill påpeka att texten om cykelparkering behöver ses över. Det står att det är 40 cykelplatser fördelat på 18 i garage och 12 på gården, vilket inte stämmer matematiskt. Cykelparkeringstalet är enligt planförslaget 2,2 cykelplatser per bostad, men det skulle innebära cirka 57 platser.

Vidare skulle förvaltningen vilja att behovet av garaget beskrivs tydligare i planförslaget. Det står att det finns plats för boendeparkering, men förvaltningen ställer sig frågande till om det verkligen krävs parkeringsplatser för studentbostäder. Förvaltningen efterfrågar att gällande parkeringstal för studentbostäder och lokaler för centrumändamål redovisas i planförslaget.

Förvaltningen bedömer att entrén till parkstråket och mötet mellan byggnaden och parkstråket påverkas negativt av en garagedfart i det föreslagna läget, så det är viktigt att behovet av den utreds i det fortsatta planarbetet.

Garagedfarten korsar gångvägen i direkt anslutning till parkstråket, och det är därför viktigt att platsen utformas för att säkerställa en trafiksäker miljö för gångare och cyklister. Framförallt med hänsyn till barn och ungdomar som rör sig mellan Sturebyskolan och andra målpunkter i området.

Park och miljö

Förvaltningen bedömer inte att den lilla yta parkmark som planförslaget tar i anspråk har några större värden som behöver skyddas. Dock vill förvaltningen poängtera att all påverkan på parkmark i samband med ett eventuellt genomförande av detaljplanen behöver återställas till ursprungligt skick efteråt. Alla åtgärder från planförslaget som påverkar entrén till parkstråket behöver samrådaskas med förvaltningen innan genomförande.

Förvaltningen vill lyfta att björken som föreslås avverkas, behöver kompenseras med två nya träd i närområdet, enligt stadens trädsmål. Förvaltningen vill vara med i planeringen av lämpliga platser för detta.

Förslag

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Bilaga

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten
Farfarstäppan 2 m.fl. i stadsdelen Stureby, S-Dp 2021-08631

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2023-04-04
Anna Larsson, Avdelningschef	2023-03-31