

Handläggare
Cecilia Rivard
Telefon: 0850818048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2021-04-15

Detaljplan för fastigheten Ledarö 3 i stadsdelen Farsta

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till detaljplan för fastigheten Ledarö 3 i Farsta.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan som möjliggör en komplettering av befintligt kvarter på Lysviksgatan i Farsta. Förslaget omfattar ett nytt gårdshus och en tillbyggnad i kvarterets norra hörn. Totalt innebär det cirka 20 lägenheter i tre till fyra våningar med inredd vind i gårdshuset och påbyggnad med tre våningar i det norra hörnet.

Förvaltningen är i huvudsak positiv till förslaget. Området ligger i ett bra kollektivtrafikläge och nära kommersiell och offentlig service i Farsta centrum. Både gårdshuset och tillbyggnaden bidrar till förnyelse i området på ett bra sätt, men gårdshuset höjd och stora utanpåliggande balkonger kan behöva studeras vidare.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i november 2020 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för fastigheten Ledarö 3 i Farsta. Planområdet ligger inom Farsta som enligt stadens översiktsplan är ett av fyra fokusområden i stadens utbyggnadsstrategi. Översiktsplanen anger att Farsta är en stadsdel där omfattande komplettering föreslås av bostäder, service, verksamheter, parker, kultur med mera. Program för Tyngdpunkt Farsta, som beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2010, visar hur Farsta kan utvecklas med minst 8 000 bostäder till 2030.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till detaljplan för fastigheten Ledarö 3 till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 19 april 2021.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsutveckling.

Remissen i sammanfattning

Befintlig bebyggelse består av ett öppet kvarter i tre till fyra våningar uppfört 1957–1961. Husen ramar in en gård som till hälften består av sparad natur och i övrigt är underbyggd av ett garage. Kvarteret rymmer 57 bostäder, 6 butikslokaler och 6 kontorslokaler.



Fastigheten Ledarö 3

Området har en tydlig 1950-talskaraktär med traditionella putsade trevånings lamellhus med en liten centrumbildning och denna karaktär är som helhet väl bevarad. Befintliga hus saknar hiss. Garaget har 22 platser men är idag uthyrt som lokal. Kvarteret rymmer även 32 bilplatser i markplan.

Det finns god tillgång till offentlig och kommersiell service i närheten av planområdet. Flera skolor och förskolor finns inom cirka 400 meter och Farsta centrum finns på samma avstånd och har ett brett utbud av både social och kommersiell service.

Genomförd miljöteknisk markundersökning visar att marken vid den östra delen av undersökningsområdet är förorenad av metaller och andra organiska föroreningar. Massorna bör saneras i samband med upprättandet av det nya gårdshuset.

Planförslag

Planen innebär att fastigheten Ledarö 3 kan kompletteras med cirka 20 bostäder i ett nytt gårdshus i fyra våningar och inredd vind och en trevånings tillbyggnad i kvarterets norra hörn mot Lysviksgatan. Föreslagen bebyggelse tillför en ny årsring som kommer att utgå från befintliga kulturmiljövärden i struktur och gårdsmiljö. Arkitekturen föreslås som en samtida, självständig tolkning av befintlig bebyggelse. Kvarteret får en större variation av lägenhetstyper med fler stora hyresbostäder.



Nytt gårdshus och tillbyggnad inramade med gul färg

Förslaget innebär en justerad fastighetsgräns mellan allmän mark och kvartersmark vid den lilla centrumplatsen längs kvarterets östra fasad längs Lysviksgatan. Justeringen görs för att förtydliga förvaltningsansvaret så att hela terrassytan ligger inom kvartersmarken. Ursprungliga trädgropar kan återskapas med planteringar och nya träd för fördröjning av dagvatten.

Befintlig och planerad bebyggelse ägs och förvaltas av fastighetsbolaget Olov Lindgren.

Ny bebyggelse

Gårdshuset placeras i kvartersstrukturen med hänsyn till befintliga kulturvärden och gårdens kvaliteter. Gården bevaras i huvudsak men gårdsrummet blir mer kringbyggt och privat men med bevarade genomblickar och sparad natur. Den nya byggnaden placeras vinkelrät och med en förskjutning av husfasaden i relation till befintlig huslänga mot Lysviksgatan i öster. Byggnadens placering utgår också från hänsyn till befintliga bostäder så att insyn och skuggpåverkan minimeras. Placeringen i suterrängläge mellan gårdsnivån och den nedre nivån gör att konstruktionen kan samordnas med garaget.

Gårdshuset föreslås som ett självständigt tillägg i fyra våningar med inredd vind med låglutande tak och en förhöjd fasad. Den förhöjda fasaden gör att hisstoppen kan döljas i en sammanhållen form och att det ges möjlighet att inreda övriga delar av vindsplanet som ett etageplan till lägenheterna på planet under.

Gårdshusets föreslås som ett samtida komplement som följer den befintliga bebyggelsens kvaliteter med en enkel slät grundform med låglutande sadeltak, regelbunden fönstersättning och utanpåliggande balkonger som föreslås placeras över hörn för att få ljus från två väderstreck.

Tillbyggnaden i kvarterets norra hörn mot Lysviksgatan föreslås där det idag finns ett indrag i hörnet över butiksplanet. Tillbyggnaden i tre våningar innebär att hörnet byggs samman och bildar ett helt kvartershörn mot Lysviksgatan i norr. Hörnbyggnaden föreslås som en fortsättning av de befintliga fasaderna med samma höjd och likadant tak som de befintliga husen.

Tillgänglighet

De nya bostäderna i gårdshuset kan angöras tillgängliga via entréer med hiss både från den övre gårdsnivån och från den nedre nivån. Parkering för både cykel och bil finns i anslutning till entréerna. Genom hissen i gårdshuset blir gårdsnivån möjlig att nå tillgängligt från Lysviksgatans nedre nivå. Detta förbättrar för befintliga boende som också får tillgång till hissen.

Parallellt med det nya gårdshuset planeras för en ny trappkoppling som binder ihop garagenivån med gårdsrummet och som blir en genväg för gående till och från tunnelbanan.

Behovet av cykelparkeringar för de tillkommande lägenheterna beräknas till 40 cykelparkeringsplatser. Totalt bedöms cirka 170 parkeringsplatser för cykel behövas inom kvarteret. Cirka 90 av platserna finns i garaget och 80 platser placeras i markplan på gården. Parkeringstalet för bilar är 0,5 platser per lägenhet vilket innebär att 10 parkeringsplatser ska finnas för de 20 nya bostäderna.

Avfallshantering

Markbehållare för hushållssopor och matavfall kommer att placeras så att de blir lättillgängliga både för boende och hämtningsfordon. Behållare för återvinning kan placeras inom byggnadens befintliga lokaler i anslutning till garaget. Boverkets råd om maximalt avstånd om 50 meter från entréer till avfallsanordningar klaras.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen inom kvarteret Ledarö 3 utformas för att skapa en trög avledning av dagvatten genom fördröjning vilket bidrar till att avlasta ledningsnätet. Det nya gårdshuset föreslås avvattnas till upphöjda växtbäddar längs med fasaden. Området vid garagefasaden föreslås avvattnas till växtbäddar eller skelettjordar vid planerade träd. En upprustning av det infiltrationsstråk som ligger längs med den större markparkeringen i områdets västra sida föreslås för att förbättra avvattningen av ytan.

Naturmiljö

Den befintliga gården kommer att minskas och en del av berget i gårdens västra del kommer att tas bort. Minst tre tallar kommer att behöva tas ner. Den nya gårdsmiljön ovanpå det befintliga garaget byggs om med fler ekosystemtjänster genom upphöjda växtbäddar, perenna planteringar, pallkrageodling och insektshotell.

Ombyggnationen av kvarteret inklusive föreslagen dagvattenhantering gör att både vattenflöden och föroreningsbelastning från planområdet minskar.

Stadsbild

Det nya gårdshuset i fyra våningar är placerat så att det delvis är synligt från Lysviksgatan i öster och väster. Nya stora balkonger över hörn blir synliga samtida tillägg. Gårdshuset får en totalhöjd som överstiger befintlig bebyggelse med cirka 2,5 meter. Förslagets påverkan på stadsdelen sett på distans riskerar att i viss mån bli negativ vilket även gäller påverkan på den närliggande bebyggelsen. Sammantaget bedöms nuvarande bebyggelse kunna kompletteras enligt förslaget utan att stadsdelens kulturvärden skadas.

Barnkonsekvenser

Delar av gården rustas upp med bland annat ny lekutrustning. En ny entréplats vid det nya husets entré på nedre nivån och bostadsfönster mot stråket kan ge ett gångstråk med större mänsklig närvaro samt bättre belysning som innebär att fler kan uppleva kopplingen som trygg.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Något offentligt samråd har inte hållits på grund av coronapandemin men förslaget visas bland annat på Farsta bibliotek fram till den 19 april.

Förvaltningen är i huvudsak positiv till föreslagen bebyggelse. Området ligger centralt i Farsta med närhet till kollektivtrafik, offentlig och kommersiell service. Både gårdshuset och tillbyggnaden bidrar till förnyelse i området på ett bra sätt men gårdshuset höjd och stora utanpåliggande balkonger kan behöva studeras närmare. Förutom att det förändrar stadsbilden negativt kan insynen bli påtaglig mellan gårdshuset och befintligt hus söder om den nya byggnaden. Det är bra att både gårdshuset och tillbyggnaden utformas som en ny årsring vilket tydliggör vad som är nytt och vad som är ursprungligt, samtidigt som nytillskotten ändå i stort anpassas till den äldre bebyggelsens arkitektur.

Kvarteret har en fin bostadsgård med lekplats och naturmark. En trädbevuxen större bergknalle är bevarad och i övrigt finns flera stora tallar och andra uppvuxna träd. Mycket av detta försvinner vid uppförande av gårdshuset. Förvaltningen tycker att det är viktigt att så mycket som möjligt av denna miljö bevaras eller åtminstone att nya tallar planteras som ersättning för befintliga.

Det är positivt att gårdsbyggnadens placering gör att utemiljön, som är ovan garagebjälklaget, kommer att byggas om och upprustas med växtbäddar, perenna planteringar, pallkrageodling med mera. Odlingstrenden är stark och förvaltningens erfarenhet är att bostadsnära odlingar är attraktiva och bra för den sociala sammanhållningen.

Kvarterets befintliga byggnader är uppförda i två olika nivåer vilket gör att tillgängligheten är något bristfällig. Därför är den föreslagna trappan mellan nivån på den södra sidan vid garaget och husen på norra Lysviksgatan en stor förbättring och ger ett genare gångstråk för boende.

Även hissen i det nya gårdshusets entré underlättar för befintliga hyresgäster som kan ta sig upp till gården och till sina bostadsentréer istället för att gå en längre väg längs med Lysviksgatan.

Föreslagen tillbyggnad med tre våningar i fastighetens norra hörn passar väl in och berikar Lysviksgatans östra sida och det lilla centrumet. I det tämligen stora gaturummet är de stora hörnbalkongerna inte påträngande på samma sätt som på huset i gårdsmiljön. Befintliga gavellägenheter som har fönster och balkonger ovanför butikslängan byggs ihop med planerade nya lägenheter. Nuvarande hyresgäster kan erbjudas att bo i en större ny lägenhet eller få en annan bostad inom fastighetsägarens bestånd.

Området kring Lysviksgatan har ett mycket begränsat utbud av kommersiell service och en utveckling av centrumet med mer utåtriktad verksamhet som exempelvis uteserveringar samt plantering av träd längs gångbanan kan göra mycket för att lyfta området.



Tillbyggnad med tre våningar föreslås på butikslängan i hörnet.

Bilparkeringstalet om 0,5 platser per lägenhet är rimligt. Bostäderna planeras i ett mycket gott kollektivtrafikläge med tunnelbana och bussar i närheten. I förslaget saknas dock en handikapplats vilket bör anordnas i anslutning till gårdshuset eller i garaget.

Antalet cykelparkeringar är väl tilltaget, 80 platser ute på gården och 90 i garaget, för knappt 70 lägenheter sammanlagt. Föreslagna cykelparkeringsplatser utomhus tar upp mycket plats som skulle kunna användas på ett bättre sätt. Alla använder inte cykel kontinuerligt och cyklar borde även vara möjliga att förvara i lägenhetsförråd.

Sammantaget anser förvaltningen att förslaget är bra. Gårdshusets höjd gör dock att det kommer att synas på både långt och nära håll vilket kommer att störa stadsbilden och denna del av förslaget bör studeras vidare.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Gunilla Ekstrand
Stadsdelsdirektör

Sara Wrethed
Avdelningschef

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för fastigheten Ledarö
3 i Farsta

Farsta stadsdelsförvaltning
Stadsutveckling

Storforsplan 36, 11 tr.
Box 113
123 22 Farsta
Växel 08-50818000
Fax
farsta@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2021-03-26
Sara Wrethed, Avdelningschef	2021-03-26