

Handläggare
Cecilia Rivard
Telefon: 0850818048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2021-08-26

Detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 i stadsdelen Larsboda

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen av förslag till detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 i stadsdelen Larsboda.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av Farsta 2:1 på Mårbackagatan i Larsboda. Syftet med planen är att uppföra två flerbostadshus med 78 lägenheter i fyra till fem våningar enligt modellen för Stockholmshus. Detaljplanen ingår i ett pilotprojekt för lägre parkeringstal och endast fyra parkeringsplatser medges inom planområdet.

Förslaget innebär att naturmark exploateras för bostadsbebyggelse. Förvaltningen är trots detta positiv till att området bebyggs men det är väsentligt att så mycket som möjligt av naturmarken bevaras. Det är också viktigt att åtgärder genomförs enligt grönytefaktorn på kvartersmark samt att grönkompensation genomförs på stadens mark i närområdet.

Bakgrund

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan där planområdet är markerat som stadsutvecklingsområde. Farsta stadsdelsområde är också utpekad som ett av stadens fokusområden där en större utbyggnad med cirka 8 000 bostäder ska ske.

Exploateringsnämnden markanvisade i mars 2018 föreslaget planområde vid Mårbackagatan till AB Familjebostäder. Lägenheterna ska byggas enligt konceptet för Stockholmshus som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast 27 augusti.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsutveckling.

Remissen i sammanfattning

Nuläge

Området består av ett kuperat och blockrikt landskap som sluttar ned mot Mårbackagatan och Persbergsbacken. Dominerande skogstyper är blandskog och hållmarkstallskog med flera äldre träd och ett par större berghällar. En spridningsanalys visar att planområdet är en del av ett större sammanhängande nätverk av ek- och ädellövsmiljöer. Den södra delen av planområdet hyser också en värdekärna¹ för tall som bedöms vara en viktig del av spridningsvägen från närliggande värdekärnor.

Dagvattnet i området avleds mot recipient via dagvattenledning med utlopp i Forsån och därefter Drevviken. Spillvattnet avleds till reningsverk. I samband med att området bebyggs kommer andelen hårdgjorda ytor att öka vilket genererar ökande flöden.

Infiltrationsförmågan för vatten bedöms på grund av geologiska och hydrologiska förutsättningar som generellt låg. En flödesväg med lågt flöde rinner genom planområdets östra del och kommer att skäras av med planerad exploatering. För att undvika översvämningsrisk vid den norra byggnaden ska höjdsättning planeras så att vatten avleds längs med gångvägar. Det finns två lågpunkter söder om planområdet men dessa bedöms inte kunna orsaka påverkan på bebyggelsen inom planområdet.

Bebyggelsen nordväst om planområdet uppfördes mellan år 1958–1960 och utgörs av ett småskaligt radhusområde. Mellan Mårbackagatan och Fryksdalsbacken uppfördes under 1970- och 1980-talet ett flertal kontors- och lagerbyggnader med enkel men tidstypisk utformning.

Vid Farsta strands tunnelbanestation, cirka 700 meter från planområdet, finns en livsmedelsbutik och mindre kiosk- och serviceverksamheter. I Farsta centrum, dit det är cirka 1,5 kilometer, finns ett brett utbud av kommersiell och social service. Farsta strandskolan och Magelungsskolan finns inom en kilometers gångväg från planområdet. I närområdet finns flera förskolor.

I dagsläget finns gång- och cykelbanor på vardera sidan av Mårbackagatan. Längs Magelungsvägen går ett regionalt cykelstråk.

¹ En värdekärna är ett sammanhängande naturområde som har höga naturvärden med avseende på befintligt naturtillstånd. Ofta en rik biologisk mångfald.

Mårbackagatan trafikeras av buss 830 som går mellan Farsta centrum och Handens station. Buss 184 är en ringlinje som går till Farsta centrum via Farsta strand. Farsta strands pendeltågsstation ligger på 350 meters gångavstånd. Farsta strands tunnelbanestation finns på ett avstånd av 800 meter.

Planområdet är utsatt för buller från framför allt närliggande Mårbackagatan men även från trafikleder som Magelungsvägen, Nynäsvägen och från järnvägstrafik. Företaget Mathem etablerar för närvarande en terminal i östra delarna av Larsboda verksamhetsområde. Det går inte att utesluta att befintliga och tillkommande verksamheter genererar störningar.

Inom planområdet har det enligt utförda geotekniska sonderingar påförts fyllningsjord med okänt ursprung som kan vara förorenad. Kompletterande provtagningar ska utföras i senare skede för att avgränsa och vidare bedöma föroreningen.

Ny bebyggelse

Förslaget omfattar två lamellhuslängor med cirka 78 lägenheter som uppförs i fyra respektive fem våningar. Lägenhetsstorlekar varierar mellan 1 till 4 rum och kök. Husen är placerade längs Mårbackagatan på båda sidor om Persbergsbacken. Husens gestaltning och placering längs Mårbackagatan skapar en tydligare inramning och karaktär av en stadsgata. De nya husen trappar sig något och följer gatans lutning. Tydliga entréer mot gatan samt en förgårdsmark om cirka två meter bidrar till ett tydligare och tryggare gaturum. Naturmark sparas bakom den norra byggnaden med en distans till bakomliggande radhus som motiverar en högre byggnad om fem våningar.

På baksidan av byggnaderna skapas bostadsgårdar som ansluter till naturen och topografin. Gemensamhetsytor med lek och odlingsmöjligheter är placerade i en zon nära husen.



Den södra byggnaden består av hus A och B.

Byggnaden i planområdets södra del uppförs i fyra våningar, en våning lägre än det andra huset. Detta för att minska skuggning och insyn till radhusen. Vid den södra byggnadens norra gavel placeras en lokal för ett så kallat cykelkök för boende samt ett gemensamt miljörum. Utanför dessa lokaler planeras parkering för två bilpoolsplatser samt en cykelparkering med vegetationstak.



Den norra byggnaden består av hus C, D, E och F.

Farsta stadsdelsförvaltning
Stadsutveckling

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

De allmännyttiga bostadsföretagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus.

Några av gestaltungsprinciperna:

- Byggnad ska vara välformad avseende volym, form, proportioner och detaljomsorg.

- Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar.
- Huvudentré ska placeras mot gata.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad.

Det södra huset har majoriteten av sina balkonger mot gatan, delvis för att minska insyn till radhusen. Det norra huset har balkonger som vetter mot gård och natur.

Gator och trafik

Planförslaget är beslutat att delta i *Pilotprojekt mobilitet för* Stockholmshusen. Parkering ska ske inom den egna fastigheten. Med anledning av pilotprojektet har detaljplanen ett lågt parkeringstal om 0,05 platser per lägenhet. Områdets naturvärden och möjligheten att skapa kvalitativa bostadsgårdar har bedömts att väga tyngre än tillgången på bilparkering. Möjlighet ges att anordna fyra markparkeringsplatser och dessa är avsedda för bilpoolsplatser och parkering för rörelsehindrade. Två av platserna förbereds för laddstolpar. Bilpool ska finnas i drift vid inflyttning.

Cykeltalet är 3 platser per 100 m² ljus BTA (bruttoarea) vilket ger ett behov av cirka 216 cykelparkeringsplatser. Preliminärt anordnas majoriteten av platserna inomhus och resterande platser ordnas utomhus i anslutning till entréer och cykeltorg. En lokal vid gaveln på hus B föreslås rymma ett så kallat cykelkök med möjlighet till service och reparationer. Det planeras även för lastcykelplatser, cykelpool samt möjlighet till laddning av elcyklar.

Dagvatten

För alla ytor inom planområdet planeras åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten. På planteringsytor runt huskropparna planeras för växtbäddar. Eventuellt behöver även gräsytor tas i anspråk för att anlägga växtbäddar. För att omhänderta takvattnet föreslås upphöjda och täta växtbäddar och för att omhänderta vatten från grus- och hårdgjorda ytor föreslås nedsänkta växtbäddar.

Avfallshantering

Sopkassuner placeras på förgårdsmark längs med Mårbackagatan och ett gemensamt miljörum finns i anslutning till cykeltorget vid det södra huset.

Konsekvenser

Naturmiljö

Befintlig naturmark kommer att tas i anspråk genom schaktning och markändringar. Ambitionen är om möjligt att undvika större ingrepp men den nya bebyggelsen innebär att flera större träd i brynet mot Mårbackagatan måste fällas. Planförslaget ianspråkar hela eller delar av naturvårdsobjekt av högt, påtagligt eller visst värde.

I naturvärdesinventeringen har två träd identifierats som särskilt värda att bevaras. Det är en ek samt en av områdets grövre tallar. Dessa skyddas enligt bestämmelse n1 i plankartan. Ambitionen är att spara flera av de träd som inte har skyddsbestämmelse i plankartan. Genom plankartans bestämmelse n2, områden där naturkaraktären ska bevaras, finns ett flertal träd som ges visst skydd och som beräknas kunna sparas. Som kompensation planteras även ett trettiotal nya träd inom kvartersmarken som anpassas till karaktärshabitatet.

I planarbetet har planeringsverktyget grönytefaktor² (GYF) tillämpats för att säkerställa att de nya kvarteren tillskapar ekologiska och sociala värden. Avsikten med grönytefaktorn ska inspirera byggaktörer att arbeta med en lokalt anpassad grönska och bidra till att stärka ekosystemen inom kvartersmark. Förutom att plantera nya träd planeras även för faunadepåer, fågelholkar och baggholkar.

En bullerutredning har tagits fram som visar att bebyggelseförslaget tillgodoser bullerkraven. Kraven för ljuddämpad sida uppfylls mot gårdarna. Lägenheter utformas med minst hälften av rummen mot gården. För ett fåtal lägenheter uppfylls villkoren genom en bostadsarea om högst 35 m² med fönster mot gård. Gemensamma uteplatser där riktvärden för buller uppnås kan anordnas på samtliga gårdar.

En solstudie har tagits fram som visar att det vid vårdagjämning under morgonen sker viss skuggning av närliggande radhusfastigheters trädgårdar bakom det södra huset. Bostadsgårdar bakom de nya husen får god tillgång till eftermiddagssol.

Farsta stadsdelsförvaltning
Stadsutveckling

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

² GYF mäts som en poängkvot mellan mängden ”ekoeffektiv yta” och kvarterets totalyta. De flesta nybyggda bostadsgårdar ska uppnå grönytefaktor 0,6. Planförslaget för Mårbackagatan uppnår en grönytefaktor på 2,0.

Barnkonsekvenser

De nya bostadsgårdarna planeras för att uppmuntra barn till rörelse och lek. En naturlig miljö främjar lek och har visats vara positiv för barns fysiska och psykiska utveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Något publikt samråd har inte hållits på grund av rådande pandemi. Planförslaget visas på Tekniska nämndhuset på Fleminggatan 4 till och med den 24 augusti. Planförslag brukar även visas på Farsta bibliotek vilket tyvärr inte är fallet denna gång.

Förslaget innebär att naturmark exploateras för bostadsbebyggelse. Förvaltningen är trots detta positiv till att området bebyggs men det är väsentligt att så mycket som möjligt av naturmarken bevaras. Det är också viktigt att åtgärder genomförs enligt grönytefaktorn på kvartersmark samt att grönkompensation genomförs på stadens mark i närområdet.

Ny bebyggelse

Förvaltningen har inga invändningar mot föreslagen utformning av bostadshusen. Radhusfastigheterna bakom den södra byggnaden skuggas något på morgonen på vår- och höstdagjämning vilket kan anses rimligt. Husens höjd, fyra till fem våningar, och placering framför radhusområdet, är godtagbar då uppvuxna träd förutsätts behållas som en ridå och insynsskydd mellan ny och gammal bebyggelse.

Stora ingrepp kommer dock att göras i naturen och många träd kommer att fällas och berg sprängs bort vilket är negativt. För att rädda eken som föreslås skyddas vid den norra huslängans södra gavel, planbestämmelse n1, behöver nog hela huslängan skjutas ytterligare några meter åt nordost. Annars är det svårt att tro att eken kan stå kvar utan att skadas när byggprocessen är igång med tanke på rotsystem och träd Kronans utbredning.

Det är en god idé att utforma gårdarna så att de harmonierar med naturen, det ger goda lekmöjligheter för barnen i kvarteren. Det är bra om odlingsmöjligheter i exempelvis pallkragar finns med från det att husen flyttas in. Förvaltningens erfarenhet är att det är många som efterfrågar möjligheter att odla och som gärna gör det så nära bostaden som möjligt. Det hade varit en fördel om en illustration över bostadsgårdarnas planerade utformning bifogats remissmaterialet.

Det är tydligt att cykeln är i fokus som kommunikationsmedel i bostadsområdet. Det är lite oklart för förvaltningen vad begreppet cykelkök står för men vi tolkar det som en gemensam gör-det-självverkstad vilket, i likhet med odlingsmöjligheter på gårdarna, kan bidra positivt till den sociala gemenskapen i området.

Förskolor

Förskolesituationen i Larsboda och angränsande Farsta strand är ansträngd. I Larsboda finns endast en kommunal förskola som har kapacitet för 30 barn. Inga nya förskoleplatser skapades för beräknat behov för Stockholmshusen på Nordmarksvägen där det ganska nyligen har flyttats in i cirka 90 lägenheter. Ytterligare 78 lägenheter på Mårbackagatan gör tillgången till förskoleplatser än mer problematisk.

Gator och trafik

Planförslaget är beslutat att medverka i ett pilotprojekt för lägre parkeringstal. Lite märkligt att just denna plan har valts ut då områdets bussförbindelser till service av olika slag går med tämligen glesa intervaller. Vägen till tunnelbanan går på parkväg vilket kan ge en känsla av otrygghet under dygnets mörka timmar.

Totalt fyra parkeringsplatser för fordon ingår i kvarteren. Två av platserna är förberedda för laddstolpar till bilpool, två parkeringsplatser är för rörelsehindrade vilket innebär ett parkeringstal om 0,05 parkeringsplatser per lägenhet. Det är ett extremt lågt parkeringstal. Boende med egen bil kommer troligtvis parkera i radhusområdet intill där det är tillåtet och än så länge kostnadsfritt.

Förvaltningen är inte emot låga parkeringstal eller innovativa mobilitetsprojekt men ett projekt i innerstaden eller närförort med god offentlig och kommersiell service, tunnelbana och bussar runt knuten skulle vara mer motiverat och rimligt. Förvaltningen instämmer dock i att bra utformade bostadsgårdar är viktigare än parkeringsplatser för privatbilar.

Cykeltalet i projektet är väl tilltaget, cirka 216 platser för 78 lägenheter. Flertalet platser för cykelparkering planeras att vara inomhus. Om cyklarna inte ryms inomhus blir det svårt att uppnå välplanerade bostadsgårdar för lek och vistelse. Stora ansamlingar av cyklar blir lätt röriga och stökiga.

Förvaltningen noterar att det i förslaget står att Mårbackagatan har cykelbanor på båda sidorna om gatan vilket tyvärr inte stämmer. Förbättringsåtgärder för cyklister är dock en bra idé.

Busstrafiken från området till Farsta centrum är i dagsläget inte särskilt frekvent. Busslinje 830 som går mellan Farsta centrum och Handens station har i rusningstrafik avgångar en gång i kvarten och i övrigt 30-minuterstrafik. Busslinje 184 mellan Farsta centrum och Farsta strand som stannar på Mårbackagatan har genomgående 30-minuterstrafik.

Natur

Plankartans bestämmelse n2 fastslår att områdets naturkaraktär *ska* bevaras. I planbeskrivningen uttrycks det mer diffust att naturkaraktären ska bevaras och ett flertal träd ges ett *visst* skydd och *beräknas* att kunna sparas. Det vill säga det ges inga som helst garantier för att träden kommer att stå kvar. Träden måste nog ses som väsentliga för områdets naturkaraktär. När byggetablering och byggnation startar brukar inte hänsyn till träd beaktas i första hand av byggexploatören. Det är givetvis bra att ett trettiotal nya träd planeras inom kvartersmarken men uppvuxna träd har ett stort värde som är svårt att ersätta och förvaltningen menar att det verkligen måste eftersträvas att träden bevaras.

Grönytefaktor och grönkompensation

Förvaltningen uppfattar att grönytefaktorn ska säkerställa gröna kvaliteter på fastighetsmark. En stor andel naturmark försvinner i och med husens placering vilket bör grönkompenseras. Lekparken Klippbacken öster om planområdet har få lekredskap och har behov av att utvecklas med parkkvaliteter och lekmöjligheter vilket förvaltningen ser som lämplig grönkompensation.

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

Gunilla Ekstrand
Stadsdelsdirektör

Avdelningschef

Farsta stadsdelsförvaltning
Stadsutveckling

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 vid Mårbackagatan i Larsboda

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2021-08-03