

Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2021/1642)

Detaljplan för fastigheten Ledarö 3 med flera i stadsdelen Farsta (cirka 20 bostäder), Dp 2020-09166-54

Framställan från stadsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för fastigheten Ledarö 3 m.fl. i stadsdelen Farsta, Dp 2020-09166-54, antas.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att i samband med en kommande omfattande renovering av fastigheten även möjliggöra för en utökning av antalet bostäder. Bostadsbeståndet avses få en större variation med avseende på upplåtelseform och lägenhetsstorlekar. De nya bostäderna blir tillgängliga för personer med funktionsvariation enligt dagens krav.

Detaljplanen innebär cirka 20 nya bostäder i kvarteret genom nybyggnation av ett gårdshus i fyra våningar och en tillbyggnad i tre våningar i det norra hörnet av kvartersbebyggelsen mot Lysviksgatan. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Tillbyggnaden på kvarterets norra hörn kan antingen användas till att göra om de befintliga bostäderna till större lägenheter eller till tre nya lägenheter med en lägenhet per våningsplan.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Staden har i sin budget en inriktning för stadsbyggnadsnämnden att utveckla processer där byggaktörers innovationskraft tas till vara och där handläggningstider kortas genom byggaktörsdrivna planprocesser. En byggaktörsdriven planprocess innebär att byggaktören tillåts göra så mycket som möjligt av detaljplanarbetet utan att stadens myndighetsutövande påverkas, och detta är ett exempel på ett av pilotprojekten som genomförs på detta vis. Projektet möjliggör 20 hyresrätter genom uppförandet av ett väl gestaltat gårdshus och är i linje med översiktsplanen och programmet för Tyngdpunkt Farsta. Det är mycket positivt att projektet kompletterar området med hyresrätter med god tillgång till kollektivtrafik. Detaljplanen svarar mot ambitionerna i programmet för Farsta om att tillskapa väl gestaltade tillägg som bidrar med nya boendekvaliteter och en större mångfald.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Granskningsutlåtande
4. Samrådsredogörelse

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för fastigheten Ledarö 3 m.fl. i stadsdelen Farsta, Dp 2020-09166-54, antas

Stockholm den 27 april 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att i samband med en kommande omfattande renovering av fastigheten även möjliggöra för en utökning av antalet bostäder. Bostadsbeståndet avses få en större variation med avseende på upplåtelseform och lägenhetsstorlekar. De nya bostäderna blir tillgängliga för personer med funktionsvariation enligt dagens krav.

Detaljplan innebär cirka 20 nya bostäder i kvarteret genom nybyggnation av ett gårdshus i fyra våningar och en tillbyggnad i tre våningar i det norra hörnet av kvartersbebyggelsen mot Lysviksgatan. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Tillbyggnaden på kvarterets norra hörn kan antingen användas till att göra om de befintliga bostäderna till större lägenheter eller till tre nya lägenheter med en lägenhet per våningsplan.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 9 december 2021 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna förslaget till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.
3. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra cirka 20 nya bostäder inom ett befintligt bostadskvarter i Farsta. Bostäderna möjliggörs genom ett nytt gårdshus i fyra våningar och en tillbyggnad med tre våningar i kvarterets norra hörn mot Lysviksgatan. Planförslaget

kompletterar området med nya bostäder med en samtida gestaltning och bidrar till ett mer varierat bostadsbestånd.

Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde och inom översiktsplanens fokusområde Farsta. Detaljplanen svarar mot ambitionerna i programmet för Farsta om att tillskapa väl gestaltade tillägg som bidrar med nya boendekvaliteter och en större mångfald.

Denna detaljplan är ett av tre pilotprojekt för att utvärdera rutiner och resultat av en byggaktörsdriven planprocess, vilket innebär att byggaktören tillåts göra så mycket som möjligt av detaljplanarbetet utan att stadens myndighetsutövande påverkas.

Planförslaget var utställt för granskning 29 september till 26 oktober 2021. Under granskningen har 13 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, men framför synpunkter i sak avseende buller och hänsyn till platsens och den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden. Inga sakägare eller övriga boende har yttrat sig under granskningstiden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att både frågan om påverkan från buller och den tillkommande bebyggelsens lämplighet och volym är väl utredda och menar att planförslaget innebär ett väl avvägt förslag för en positiv utveckling av platsen. Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 6 500 kvadratmeter. Området avgränsas mot öster, väster och norr av Lysviksgatan och i söder mot fastigheterna Ledarö 1 och Ledarö 2.

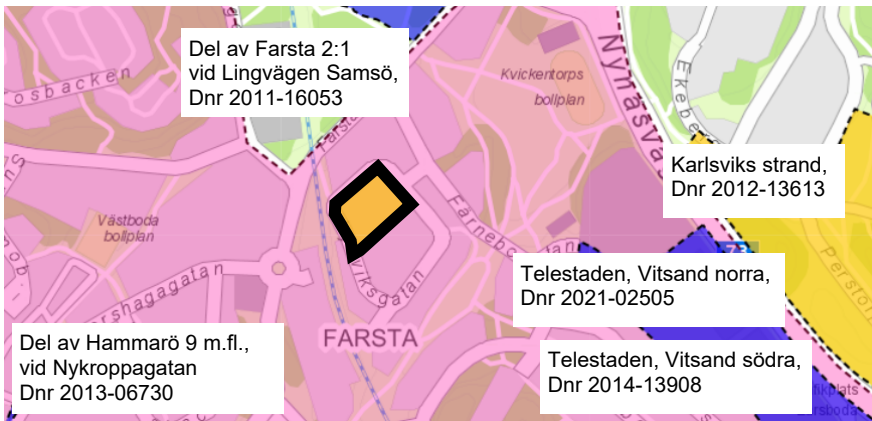


Vy från söder. Planområdet markerat med vit linje. (Bild: Bing maps)

Gällande detaljplan

Gällande stadsplan Pl 5021 är från 1956 och anger byggnadskvarter och torg inom planområdet.

Pågående detaljplaner i området



Karta som visar planområdets avgränsning med svart linje samt angränsande pågående detaljplaner markerade med blått respektive gult. Rosa yta anger området som omfattas av program för tyngdpunkt Farsta, som antogs i juni 2016.

Detaljplanen för Telestaden, Burmanstorp 1, Vitsand norra (dnr 2021-02505) möjliggör cirka 400 bostäder, en förskola och en park. Planen har varit på granskning 2021.

Detaljplanen för Telestaden, Burmanstorp 1 med flera, Vitsand södra (dnr 2014-13908) möjliggör uppförande av cirka 1 700 nya bostäder samt skolor, förskolor, butiker, kontor och en park. Planen var på samråd under 2019.

Detaljplanen för Karlsviks strand (dnr 2012-13613) möjliggör cirka 750 bostäder, en skola för årskurs F till 6, 12 förskoleavdelningar, ett parkeringshus med återbruk och fördelningsstation för el, lokaler för service och handel, ett koloniområde med 55 campingstugor, ett torg samt flera parker. Planen var på samråd under 2019.

Detaljplanen för del av Farsta 2:1 med flera vid Lingvägen, Samsö (dnr 2011-16053) möjliggör cirka 160 lägenheter i flerbostadshus, en utbyggnad av Kvickentorpsskolan samt en ny förskola. Planen var på samråd under 2020.

Detaljplanen för del av Hammarö 9 med flera vid Nykroppagatan (dnr 2013-06730) möjliggör cirka 220 lägenheter i flerbostadshus, varav 80 lägenheter ska byggas inom ramen för Stockholmshusprojektet. Planen var på samråd under 2018 och granskades under 2019.

Markägoförhållanden

Området utgörs av fastigheten Ledarö 3, ägd av Olov Lindgren AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen ligger planområdet inom ett av fyra fokusområden i stadens utbyggnadsstrategi.

Översiktsplanen anger planområdet som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Inom området finns delar där större strukturförändringar föreslås.

Program för Tyngdpunkt Farsta

Enligt Program för Tyngdpunkt Farsta är visionen att området år 2030 ska vara en levande och komplett stadsdel som visar vägen för en expanderande söderort. En stadsdel för alla, där man bor och arbetar och mångfalden berikar stadslivet. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016.

Stockholms byggnadsordning

Farsta är i byggnadsordningen klassificerad som tunnelbanestad. För dessa gäller att kompletterande bebyggelse inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Befintliga lokaler ska tillvaratas och områdets gröna karaktär bevaras.

Riksintressen

Föreslaget planområde berörs inte av något riksintresse.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i Söderort.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

1955 antogs en ny generalplan för Farsta, ritad av Sven Markelius. Planen har ABC-staden som utgångspunkt – en förort med arbetsplatser, bostäder och centrum inom samma område. Farsta är idag en blandad och bitvis kontrastfull stadsdel där upplevelsen i stor utsträckning fortfarande präglas av 1950- och 1960-talens planering. Förutom ett växelspel mellan stad och natur finns en stor variation av byggnadstypologier, upplåtelseformer och bebyggelsestrukturer. Det direkta närområdet präglas av en öppen eller halvöppen byggnadsstruktur som tar hänsyn till topografi och landskap. Bebyggelsen domineras av lamellhus i tre till fyra våningar med sadeltak samt lamellhus i fem till sex våningar med platta tak.

Gatuvy från Lysviksgatan mot kvarterets östra fasad med lokaler i bottenplan och hårdgjord förgårdsmark, som tillsammans formar en liten lokal centrumplats. (Bild: Vardag arkitekter)



Vy från gårdsrummet med sparad natur till vänster i bild och underbyggt gårdsbjälklag till höger. (Bild: Vardag arkitekter)



Bilder från bebyggelsen. Till vänster: vy mot gården. Till höger: vy mot infarten till garaget i den underbyggda gårdsdelen. (Bilder: Vardag arkitekter)

Kulturmiljö

Husen inom kvarteret byggdes 1957–1961 av byggmästare Olov Lindgren AB efter ritningar av arkitekt Archibald Frid. Bebyggelsen består av ett öppet kvarter med hus i tre till fyra våningar i två vinklar som ramar in en gård som delvis består av sparad natur och delvis är underbyggd. I bottenvåningarna finns lokaler där butikerna mot öster tillsammans med förgårdsmarken formar en liten lokal centrumplats. Fasaderna är ursprungligen i ljusbeige ädelputs med sockel i betong och balkonger med front av vit sijnuskorrugerad plåt och runda överliggare i mörkbrunt smide. Fastigheten rymmer 57 bostäder, sex butikslokaler, sex kontorslokaler och ett garage som är uthyrt till en motorförening.

Bebyggelsen är gulklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att den har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har visst kulturhistoriskt värde.

Trafik och kollektivtrafik

Runt tre sidor av fastigheten Ledarö 3 löper Lysviksgatan. Tunnelbanestation Farsta i Farsta centrum är inom gångavstånd, cirka 400 meter söder om planområdet. Gångbanorna längs Lysviksgatan är cirka 1,6 meter breda. Det finns inga cykelbanor längs gatorna.

Längs kvarterets östra sida, intill fastighetens verksamhetslokaler, finns en liten centrumplats som utgörs av en yta som delvis ligger på kvartersmark och delvis på stadens mark. Lysviksgatans östra del, utanför centrumplatsen, rymmer idag en markparkering i mitten av gatan.

Miljö

Planområdet utsätts för låga nivåer av trafikbuller från Lysviksgatan. Ljudnivån på platsen för föreslaget bostadshus är mellan 45 och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Idag klarar planområdet miljönormen för luftkvalitet. Byggnation på platsen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Vattenfrågor

Vattnet från planområdet avrinner genom ledningssystem till recipienten Drevviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer för vatten ska följas. För att säkerställa en hållbar dagvattenhantering hanterar detaljplanen dagvattenfrågan genom en bestämelse om genomsläpplig mark.

Service, idrott och kultur

Ungefär 400 meter söder om planområdet finns Farsta Centrum med ett brett och stort utbud av både kommersiell och social service. I närheten finns även förskolorna Knatteborgen och Farstaängsskolan, grundskolorna Hästhagsskolan och Kvickentorpsskolan, samt Farsta gymnasium.

Teknisk försörjning

Längs fastighetsgränsen mot Ledarö 1 och 2 i sydost löper fjärrvärmeledningar som beaktas i planarbetet. Elledningar finns lokaliserade i Lysviksgatan och teleledningar finns både öster och söder om kvarteret. Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Naturvärden

Planområdet innehåller en innergård med berg i dagen och ett fåtal tallar och ekar.

Planförslaget

Planens granskningsförslag beskrivs nedan. Kontorets samlade bedömning av inkomna synpunkter från granskningskedet finns under rubriken *Planprocess*.

Planförslaget innebär att cirka 20 nya bostäder skapas genom nybyggnation av ett gårdshus i fyra våningar och en tillbyggnad i det norra hörnet av kvartersbebyggelsen mot Lysviksgatan. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Föreslagen gestaltning är en lågmäld samtida tolkning av den befintliga bebyggelsens kvaliteter och särdrag.



Situationsplan som redovisar den nya gårdsmiljön och placeringen av det nya gårdshuset i suterräng mellan gårdsnivån och garageentréns nivå, samt tillbyggnaden i kvarterets norra hörn mot Lysviksgatan. (Bild: Vardag arkitekter)



*Illustration som visar befintligt kvarter samt föreslagen ny bebyggelse markerad med svart linje för gårdshuset och tillbyggnaden i kvarterets norra hörn.
(Bild: Vardag arkitekter)*



Planförslagets nya gårdshus sett från den nedre entrénivån mot öster med planerad ny trappkoppling utmed byggnadens fasad. (Bild: Vardag arkitekter)



Planförslagets nya gårdshus sett från befintlig gård i norr. (Bild: Vardag arkitekter)



Planförslagets tillbyggnad i befintligt kvarters hörnindrag mot Lysviksgatan i norr. (Bild: Vardag arkitekter)

Gårdshuset placeras tvärställt med förskjutning mot befintlig huslänga mot Lysviksgatan i öster för att ansluta till liknande planmönster i området, där tvärställda förskjutna volymer är ett återkommande tema. Placeringen har också gjorts för att dels spara så mycket som möjligt av den befintliga gården med fina ljusförhållanden och natur, och dels anpassa placeringen till det befintliga garagets infart och stomme. Avståndet till angränsande byggnader har reglerats för att minimera skuggpåverkan och insynen från befintliga bostäder.

Tack vare hörntillbyggnaden kan befintliga bostäder byggas om till större lägenheter, alternativt kan de tre våningsplanen kompletteras med en ny lägenhet per plan.

Inom planprojektet föreslås en ny gångkoppling genom kvarteret, längs fastighetsgränsen i sydost, där en trappa kan koppla ihop de olika nivåerna.

I garaget möjliggörs för 24 nya parkeringsplatser för bilar och 90 platser för cyklar.

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bedöms kunna rymma cirka 20 nya bostäder som avses att upplåtas med hyresrätt och bidrar till att öka andelen tillgängliga hyresbostäder i kvarteret och området, där huvuddelen av befintliga hus saknar hiss och tillgänglighetsanpassade bostäder.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Verksamhetslokalerna i det lilla lokala centrumet i bottenplan mot öster förväntas bli mer bärkraftiga genom att fler boende och människor rör sig i området.

Kulturmiljö i en växande stad

De nya byggnadsvolymer är i sin gestaltning och placering anpassade till befintlig bebyggelsestruktur, arkitektur och topografi. Områdets gröna karaktär med förgårdsmark mot gaturummen tillvaratas. Förgårdarna föreslås utvecklas, bland annat med möjligheten att fördröja dagvattnet.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bidrar till ett mer varierat bostadsutbud med avseende på upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och bostäder för funktionsvarierade. Detta kan leda till att fler grupper får möjlighet att bo i området.

Trygghet

Tryggare och genare gångstråk tillskapas inom planområdet, genom att det kompletteras med nya bostäder med fönster mot ett nytt gångstråk.

Jämställdhet

Bostäder i ett tryggt, service- och kollektivtrafikhärläge underlättar vardagslivet för både kvinnor och män.

Trafik och mobilitet

Närheten till tunnelbanan innebär att antalet parkeringsplatser kan begränsas. Parkeering anordnas i huvudsak i befintligt garage under gården med infart från sydost. Principer för ”gröna p-tal” tillämpas.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen ges en samtida gestaltning. Kontoret bedömer att förslaget tillför arkitektur av hög kvalitet, samtidigt som befintliga värden respekteras. De nya tilläggens görs avläsbara och bidrar samtidigt till att forma en ny helhetsmiljö.

En klimatsmart och tålig stad

Komplettering inom befintlig struktur ger ett mer effektivt nyttjande av stadens infrastruktur.

Grön och vattennära stad

Med det nya planförslaget ges möjligheten för en dagvatten-hantering inom kvarteret enligt dagens krav, med målet att även vattnet från befintlig bebyggelse och gård tas om hand lokalt. Både förgårdsmarken och de delar av gården som inte är underbyggda avses användas för infiltration och fördröjning av dagvatten.

Planprocess

Process

Staden har i sin budget en inriktning för stadsbyggnadsnämnden att utveckla processer där byggaktörers innovationskraft tas till vara och där handläggningstider kortas genom byggaktörsdrivna planprocesser. Byggaktörsdriven planprocess innebär att byggaktören tillåts göra så mycket som möjligt av detaljplanarbetet utan att stadens myndighetsutövande påverkas. Den främsta skillnaden är att byggaktören handlar upp en plankonsult som tar fram planhandlingar och driver de delar av planprocessen som inte är myndighetsutövande. Kontoret prövar byggaktörsdriven planprocess i tre detaljplaner med olika förutsättningar och ska utvärdera rutiner och resultat. Detta kommer sedan att redovisas för nämnden i ett särskilt ärende. Den aktuella detaljplanen ingår i pilotprojektet.

Planen handläggs med standardförfarande (PBL 2010:900).

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Beslut om start av planarbetet togs av stadsbyggnadsnämnden den 26 november 2020 i enlighet med kontorets förslag. Den 16 juni 2021 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av plansamrådet enligt kontorets förslag och gav kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen. Inga särskilda uttalanden lämnades.

Samlade synpunkter

Under granskningen inkom 13 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, men framför synpunkter i sak. Trafikförvaltningen efterfrågar en bullerutredning och Skönhetsrådet erinrar att gårdshuset ska sänkas en våning. Kulturförvaltningen avstyrker planförslaget i sin helhet med hänvisning till att det inte tar hänsyn till platsens och bebyggelsens kulturhistoriska värden. Inga sakägare eller övriga boende yttrade sig under granskningstiden.

Kontoret bedömer att både frågan om påverkan från buller och den tillkommande bebyggelsens lämplighet och volym är väl utredda och menar att planförslaget innebär ett väl avvägt förslag för en positiv utveckling av platsen. Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av planförslaget.

Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar i planbeskrivning eller plankarta.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej har tillgodosetts:

- Förslaget bör avstyrkas i sin helhet
- Gårdshuset ska sänkas med minst en våning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Planavtal

Planavtal har tecknats med Olov Lindgren AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att cirka 20 nya bostäder möjliggörs i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Ny bebyggelse bidrar till tryggare gångstråk och ett mer varierat utbud av bostäder med avseende på upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och tillgänglighet för personer med funktionsvariation. Planförslaget är i linje med översiktsplanen och program Tyngdpunkt Farsta. Bostäderna är ett viktigt tillskott för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Under granskningen har invändningar mot planförslaget gällande anpassning till platsens och bebyggelsens kulturhistoriska värden inkommit. Kontoret menar att planförslaget har gestaltats med omsorg och arkitektonisk verkshöjd samt utgör en väl avvägd exploatering som samspelar med omgivningen. Planförslaget bedöms inte skada några kulturhistoriska värden.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna har hanterats och föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.