



FARSTA STADSDELSFÖRVALTNING
AVDELNINGEN FÖR PERSONAL OCH KANSLI

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 302-702/2007
SID 1 (5)
2008-01-04

Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2008-01-24

Förslag till detaljplan för kv Jällö m m i Farsta Strand

Remiss från stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Omedelbar justering.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan innebär att fastigheten Jällö 9,1 vid Rödkindavägen i Farsta Strand avstyckas för byggnation av parhus och även ändring av användningsbestämmelser för befintliga byggnader samt uppförande av radhus på fastigheten Jällö 9,2. Både Jällö 9,1 och Jällö 9,2 utgör fastigheten Jällö 9. Totalt byggs tio bostäder och utöver detta sker ett markbyte mellan staden och markägaren Jällö Specialboende i Stockholm AB. I området finns idag en återvinningsstation på den del som föreslås bli kvartersmark och en ersättningsplats bör skapas i närheten. Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden tillstyrker förslaget till byggnation i området.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för personal och kansli.

Bakgrund

En startpromemoria för planläggning av kv Jällö 9 behandlades av stadsbyggnadsnämnden i början av år 2003. Det som var aktuellt då var att utreda möjligheterna för att bygga gruppboendestäder. Ärendet har varit vilande fram till 2006-10-19 då stadsbyggnadsnämnden beslutade godkänna att en detaljplan upprättades för fastigheten Jällö 9 med ändrad inriktning från gruppboendestäder till radhus. Avstyckning har skett under planprocessens gång av stamfastigheten Jällö 9 till två mindre fastigheter, Jällö 9 och 14. Gruppboendet Strandliden är beläget på Jällö 14. Något behov av ytterligare gruppboendestäder föreligger inte på platsen. Enligt gällande plan är området avsett för barnavårdsändamål.

Befintliga förhållanden

Planområdet består idag av fastigheten Jällö 9,1, Rödkindavillan, ett tomställt före detta ungdomshem, och fastigheten Jällö 14, Strandlidens gruppboestad.

Från Rödkindavillan sluttar marken ner mot Magelungen och gränsar till strandpromenaden längs med sjön. Tomten är bevuxen med mestadels lövträd, företrädesvis ek och björk. Ett staket som sträcker sig utanför fastighetsägarens område gör att tillgängligheten till naturmarken idag är begränsad för allmänheten. Nordöst om villan ligger villorna på Hagforsgatan och i öster är Strandlidens gruppboestad närmaste granne. På parkmarken i söder mot Rödkindagatan finns en belyst gångbana och en återvinningsstation. Denna yta föreslås övergå till kvartersmark. I utbyte får staden ett område av fastighetsägarens mark i den nordvästra delen av fastigheten.

Öster om Strandlidens gruppboestad där radhusen planeras finns en ås med stenblock och en rik vegetation av lövträd som en naturlig avgränsning till befintliga villor.

Strandzonen kring Magelungen bedöms vara en viktig spridningskorridor och har en rik flora och fauna. Området är en del av den regionala Hanvedenkilen som ingår i Storstockholms grönsstruktur som har stora natur-, kultur- och friluftsvärden. Tankar finns på att skydda området kring norra Magelungen som naturreservat. Planområdet gränsar till södra delen av möjligt reservatsområde.

Områdets närmaste busshållplats finns på Magelungsvägen ca 400 meter österut. Pendeltåg och tunnelbana finns på ca 900 meters avstånd i Farsta Strand.

Föreslagen bebyggelse

Den nuvarande planen anger användningen barnavårdsändamål. Fastighetsägaren Jällö Specialboende i Stockholm AB önskar nu bygga ett antal radhus och parhus. Man föreslår att hela planområdet ändras till bostadsbebyggelse och området avstyckas i fyra fastigheter. Jällö 9,1 avstyckas för att dels bilda en fastighet för Rödkindavillan och dels

en fastighet för parhusbebyggelsen. Jällö 9,2 utgör en fastighet för radhusen och fastigheten Jällö 14 är den befintliga gruppfastigheten.

Parhusen

De tre parhusen placeras i en svängd form i sydväst mot Rödkindavägen och ovanför strandpromenaden längs med Magelungen. Parhusen byggs i huvudsak i två våningar och får putsade ljusa fasader med inslag av trä. För att minska intrycket av byggnadsvolymen byggs husen i en bågform vilket ger lite gröna glimtar mellan husen. Många uppvuxna träd måste dock avverkas. Högsta tillåtna höjd på husen anges till 7,5 meter. Entréerna till husen är belägna på den nordöstra sidan. Förutom parhusen byggs garage/sophus med källsortering och grovsoprum på fastigheten.

Angöring till parhusen sker vid Rödkindavägen och en ny infart byggs längs med kullen och delas mellan parhusen och den gamla villan. Rödkindavillan föreslås även den få annan användning och övergår till att bli bostad enligt planförslaget. Bilparkering ska ske i garagen vid infartens början. Möjlighet till handikapparkering finns emellertid på den bredare delen av slingan.

Idag finns ett staket som sträcker sig ett antal meter utanför fastighetsgränsen vilket gör att allmänhetens tillgänglighet är mer begränsad än den borde vara. I och med föreslagen bebyggelse kommer naturmarkens yta att öka vilket är positivt för allmänheten. Detta dels genom att staketet kommer bort och dels genom att ett markbyte görs mellan parterna vilket medför att ytterligare ett område med parkmark tillförs staden. I gengäld förs parkmarken med den belysta gångbanan vid Rödkindavägen över till kvartersmark. Gångbanan flyttas söderut och byggs om till trottoar längs med gatan. Markbytena förefaller vara till fördel för både staden och den privata markägaren. Allmänheten får tillgång till mer parkmark längs med Magelungens strandzon och fastighetsägaren får en tydlig gräns längs trottoaren.

Radhusen

De fyra föreslagna radhusen på fastigheten Jällö 9,2 kommer även de att byggas i två våningar med ljusa putsfasader med entréer mot öster. Garage och sophus kommer att inrymmas på den södra delen av fastigheten. Befintlig infart till grannfastigheten föreslås samnyttjas genom upprättande av servitut.

Nackdelen, förutom att många träd måste fällas, för att möjliggöra byggnation är att fastigheterna öster om radhusen kommer få ökad insyn. Villornas enda insynsskyddade del utgörs idag av åsen och träden där radhusen ska placeras. Olägenheten kan anses acceptabel och inte alltför påfallande då det i övrigt finns grannar på närmare avstånd än de planerade radhusen.

Återvinningsstationen

Den befintliga återvinningsstationen försvinner och föreslås bli kvartersmark enligt det framlagda planförslaget. Trafik- och renhållningsnämnden beslutade 2007-10-23 att antalet återvinningsstationer ska öka med 100 stycken under en treårsperiod, främst i innerstaden. Även ersättning av befintliga återvinningsstationer finns med i beslutet varav 2-4 stycken (inga preciserade adresser) är i Farsta stadsdelsområde.

Tillgänglighet

Enligt planförslaget kan stadens utemiljöprogram för tillgänglighet tillämpas då området är relativt plant men någon detaljplanering finns inte i det här läget.

Miljö

För att möjliggöra byggnation måste tyvärr en stor mängd träd avverkas. Vegetationen som mestadels består av lövträd, t ex ett stort ekbestånd, bör i möjligaste mån bevaras. I förslaget finns ett antal träd som utmärkts och inte får fällas.

Marken är privatägd så förvaltningen har inte någon del i skötseln av träden eller marken idag. Det föreslagna markbytet gör dock att ett stycke parkmark inklusive skötsel och bevarande av naturmark tillförs staden.

Tillskottet av tio bostäder är inte stort men de kommer säkert att bli attraktiva med sitt sjönära läge. Detta även om utsikten mot vattnet kommer att vara begränsad på grund av vegetationen. Bedömningen mellan värdet på ett mindre antal bostäder och konsekvenserna för miljön är inte lätt att göra. En mindre miljökonsekvensbeskrivning har gjorts av en konsult och det framgår att exploateringen främst påverkar det ekbestånd som finns på platsen. I ett större perspektiv ger förslaget inga konsekvenser av betydelse enligt utredningen.

Miljöförvaltningen anser i sin bedömning att påverkan är lokal och av mindre omfattning. De anser dock att miljöpåverkan är så pass väsentlig att den måste redovisas i det fortsatta planarbetet.

Förvaltningens synpunkter

Parhusens och radhusens garage/sophus bör om möjligt placeras så att hämtning av avfall kan göras med angöring från Rödkindavägen. Detta för att undvika eventuella problem med backning av sopbilar i området.

Om placeringen av radhusen ändras något så att de hamnar närmare Rödkindavägen bör det finnas möjlighet att spara fler värdefulla träd i det befintliga lövskogspartiet och det kanske dessutom kan leda till minskad insyn för villorna.

I och med det föreslagna markbytet, där parkmark föreslås övergå till kvartersmark, försvinner samtidigt den befintliga återvinningsstationen. Att ytan övergår till kvartersmark har förvaltningen inga synpunkter på men att helt slopa

återvinningsstationen är inte acceptabelt. En ersättningsplats för återvinningsstationen måste sökas i närområdet. Enligt trafik- och renhållningsnämndens beslut 2007-10-23 ska antalet återvinningsstationer öka i staden och ett flertal ersättas på grund av byggnationer och annat. Sannolikt är återvinningsstationen på Rödkindavägen en av dessa platser och förvaltningen utgår ifrån att en ersättning blir verklighet.

Planförslaget är ännu inte på någon detaljnivå vad gäller markplanering men förvaltningen förutsätter att beaktande av tillgänglighetsfrågorna tas med i den fortsatta projekteringen.

Den vegetation som finns bör bevaras i så hög grad som möjligt. Med viss justering av placeringen av både parhusen och radhusen kan förhoppningsvis ytterligare några värdefulla lövträd bevaras.

I dagsläget är allmänhetens tillgång till parkmarken öster om gångstigen vid Magelungen begränsad. Markbytet från kvartersmark till parkmark gör att befintligt staket som idag delvis står på stadens mark tas bort samt att ytterligare en remsa parkmark tillkommer. De flesta som promenerar längs sjön använder företrädesvis gångstigen längs med stranden men det måste ändå ses som positivt att tillgängligheten av parkmark ökar.

Enligt miljöförvaltningen är miljöpåverkan lokal och av mindre omfattning. Påverkan på miljön bedöms ändå så pass påtaglig att den måste redovisas i det fortsatta planarbetet vilket förvaltningen instämmer i.

Med de synpunkter som framlagts ovan föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden tillstyrker förslaget.

Bilagor

1. Inbjudan till plansamråd
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Plankarta för del av kv Jällö m m.