



Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete för område vid Grycksbovägen och Enskedevägen i stadsdelen Svedmyra (270 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och uppdrar åt kontoret att justera planförslaget enligt föreslagna riktlinjer samt ställa ut planförslaget.

Susanne Lindh

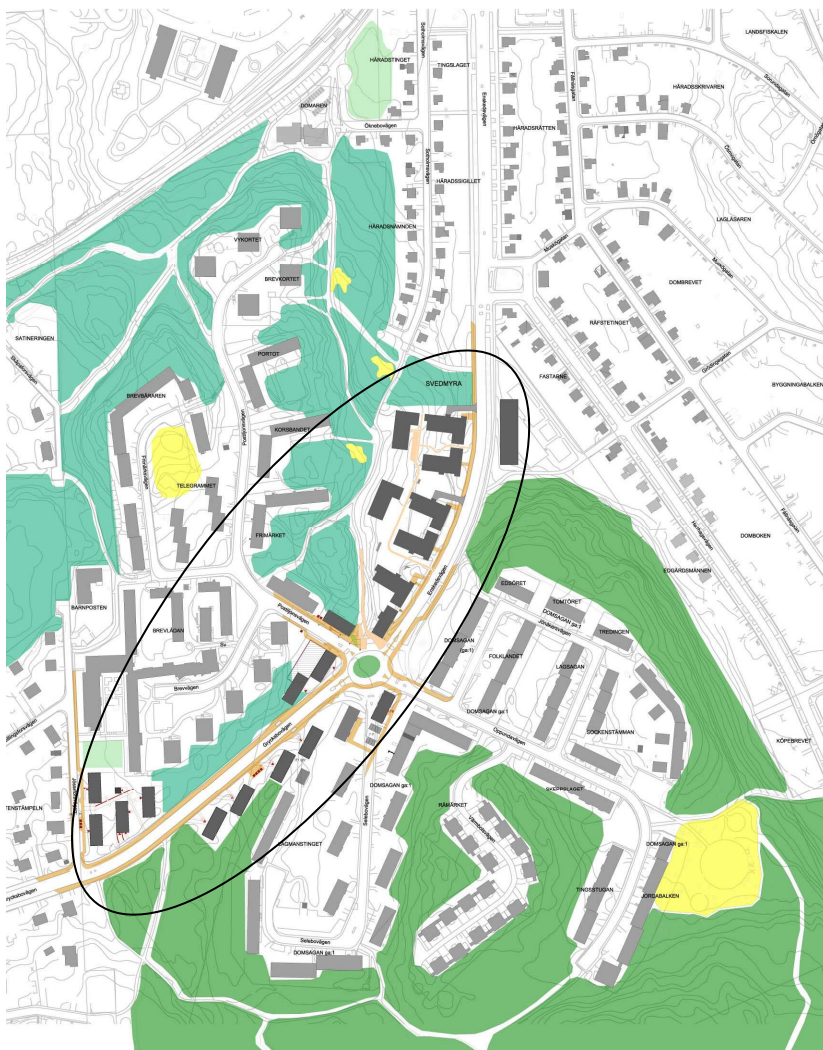
Bo Bergman

Arne Fredlund

Bilaga: Remiss- och samrådsredogörelse

Sammanfattning

Kontoret har tagit fram ett planförslag för 270 nya lägenheter i Svedmyra. En befintlig förskola i kvarteret Reket föreslås rivas och ge plats för nya bostäder och en ny förskola uppförs i annat läge. Familjebostäder föreslås bygga 120 hyreslägenheter och JM 150 bostadsrätter. Merparten av den nya bebyggelsen är belägen utmed stadsdelens huvudgata på tidigare obebyggd mark. Förslaget var på remiss under hösten 2011. I huvudsak har remissinstanserna varit positiva till förslaget. Närboende har varit kritiska främst av trafikskäl men också pga att de nya husen byggs för nära befintliga bostäder. Särskilt stor kritik har framförts mot förskolans placering, bostäderna längs Jösseforsvägen och huset vid infarten till Selebovägen. Stadsdelsnämnden och trafikkontoret har avstyrkt förskolans placering främst av trafikskäl. Kontoret har med anledning av framförda synpunkter ändrat angöringen till förskolan på ett sätt som trafikkontoret tillstyrker. Kontoret har även prövat alternativa placeringar av förskolan men bedömt att de innebär sämre lösningar. Kontoret föreslår att nämnden beslutar att planförslaget ska föras vidare till utställning i enlighet med de bearbetningar som redovisas i utlåtandet.



Föreslagen nybebyggelse är mörktonad, Samrådsförslaget

Utlåtande

Bakgrund

Exploateringsnämnden markanvisade under 2007 markområden för ny bostadsbebyggelse i Svedmyra till JM och Familjebostäder. Kontoret gjorde därefter en programöversyn för att se över var det är lämpligt att förtäta med nya bostäder i samarbete med exploateringskontoret och trafikkontoret. I ett start- PM till nämnden 2010-06-23 redovisades programföreskrifterna för nya bostäder i Svedmyra med förslag riktlinjer för kommande planarbete. Nämnden beslutade i enlighet med kontorets start- PM och kompletterade med ett eget tillägg om att i hela nybebyggelsen ska planeras för levande bottenvåningar med lokaler för service, handel, kontor etc. Därefter utarbetades ett planförslag. 2011-08-18 beslutade nämnden att förslaget skulle skickas ut på remiss i enlighet med kontorets förslag.

Planförslaget

Ny bostadsbebyggelse föreslås utmed Grycksbovägen och Enskedevägen med sikte på att foga samman den idag uppdelade flerbostadsbebyggelsen på ömse

sidor om huvudgatan som skär igenom stadsdelen. De nya husen placeras utefter gator varav merparten utmed stadsdelens huvudgata som därigenom får karaktär av stadsgata. I bottenvåningarna medges lokalanvändning. Den nya bebyggelsen gestaltas med en planstruktur som i den södra delen kopplas till den befintliga och i den norra delen utgör ett nytt tillägg. Angöringen till de nya husen sker i huvudsak från Grycksbovägen och Enskedevägen. Den överdimensionerade rondellen i stadsdelens mitt minskas och förskolan i kv Reket rivs för att ge plats för nya bostäder. En ny förskola som ersättning för den som rivs föreslås i annat läge söder om kv Fastarne.

Bebyggelsen omfattar sammanlagt ca 270 lägenheter och en förskola. Familjebostäder uppför ca 120 lgh vid Postiljonsvägen, Selebovägen, Grycksbovägens östra sida samt nordväst om korsningen Grycksbovägen / Jösseforsvägen. JM uppför ca 150 lgh utmed Enskedevägens västra sida.

Familjebostäders projekt

Familjebostäder äger idag merparten av flerbostadsfastigheterna i Svedmyra. Ett par fastigheter har sålts till nybildade bostadsrättsföreningar och det kan komma att bli fler utförsäljningar. FB avser att komplettera sitt bestånd med nya ”typ-lamellhus” ritade av Joliark Arkitekter, som ansluter i mått till befintliga lamellhus. Husen uppförs i fyra våningar. Bebyggelsen mot villorna vid Jösseforsvägen uppförs i tre våningar. I detta kvarter föreslås även parkeringsgarage för FB:s bebyggelse. Garaget kan byggas i två undre plan med infart från Grycksbovägen. Lamellhusen har tre lägenheter per våningsplan vilket ger god utsikt och goda ljusförhållanden. Trapphusen är uppglasade för att släppa in ljus och skapa kontakt med gatan med tydligt markerade entréer. Husen har pulpettak som stiger mot trapphussidan och som sedan ”vänder” och förhöjs så att hisstopp och tekniska utrymmen ryms inom en arkitektoniskt gestaltad volym.

De nya lamellhusen placeras något vinkelställda mot Grycksbovägen, för att bygga vidare på befintlig planstruktur och skapa varierande och spännande möten med gatan.



Familjebostäders nya hus mot Jösseforsvägen



Elevation mot Grycksbovägen



Familjebostäders nya hus mot Grycksbovägen, illustrationer Joliark

Ny förskola

En ny förskola föreslås söder om kvarteret Fastarne på en öppen friyta. En befintlig mindre bollplan och lektyta behöver då flyttas. Lekytorna vid Oppundaparken utökas som kompensation.

JM:s projekt

Norr om rondellen föreslås tre nya halvöppna kvarter som öppnar sig mot parkområdet i sydväst, ritade av ÅWL arkitektkontor. Parkeringen förläggs i garage under hus och gårdar. Entréerna görs genomgående och kan nås både från gata och gård.

Kvarteren trappar sig i tre till fem våningar och öppnar sig mot gatan i smala slit-sar som ger inblickar mot gårdarna. Parkeringen förläggs i garage under hus och gårdar. Angöring sker från Enskedevägen samt från en ny gata parallell med vägen på kvartersmark.



Rondellen med de nya husen. Illustration ÅWL



JM:s kvarter utmed Enskedevägen, norra kvarteret



Vy mot Enskedevägen, JM:s bebyggelse

Parkering, gatunät

Eftersom parkeringssituationen redan idag är mycket besvärlig i stadsdelen är det en förutsättning för exploateringen att samtliga parkeringsplatser ryms i garage under hus och gårdar. Detta innebär en stor utgiftspost i projektet. För de nya lägenheterna föreslås 0,7 p-platser per lägenhet. Detta förhållandevis låga p-tal

motiveras av det halvcentrala läget i staden och att tunnelbanan nås inom gång-avstånd.

Förslag till parkutveckling

Majroskogen är ett mycket omtyckt och välutnyttjat grönområde och som breder ut sig söderut mot den sk Hanvedenkilen. Staden anser att Majroskogen ska bevaras på ganska höga natur- och rekreationsvärden. Parkentrén från Grycksbovägen kommer att tydliggöras i gatumiljön. Parken vid tunnelbanan och längs vägen mot tunnelbanestationen kommer att utvecklas. Den befintliga lekplatsen vid Oppundaparken förnyas och utökas till Svedmyras kvarterslekplats med ny bollplan mm.

Samråd- och remissynpunkter

Planförslaget har varit på remiss mellan 11 oktober och 25 november 2011. Förslaget har varit utställt i fyrkanten, Tekniska Nämndhuset och har även visats på Gubbängens bibliotek. Öppet hus hölls i Tallkrogens skola den 8 november. Ca 55 boende deltog. Samma synpunkter som senare framförts i skrivelser framfördes vid mötet. Många ansåg att informationen om det nya förslaget har varit bristfällig och att informationen borde kommit tidigare i projektet. Mest kritik framfördes mot förskolans nya placering, bostadshuset i början av Selebovägen och bebyggelsen vid Jösseforsvägen. Oro framfördes också för ökade parkeringsproblem och trafikstörningar. Samtliga remissvar och synpunkter redovisas i bifogad remiss- och samrådsredogörelse.

Bostadshuset

I flera remissvar framförs att det är positivt med nya bostäder i det föreslagna läget utefter huvudgatan. Närboende anser att husen på sina ställen är för höga och kommer alltför nära befintliga bostäder. Det blir risk för insyn och utsikten försämras. I synnerhet gäller det Familjebostädernas lamellhus. JM:s kvarter anses av flera att de är dåligt anpassade till intilliggande bebyggelse både när det gäller planutformning och hushöjd. Både boende och remissinstanser har reagerat mot färgsättningen på såväl de grå lamellhusen som de rödockra kvarteren i norr. Särskilt mycket protester har framförts mot lamellhuset vid infarten på Selebovägen som innebär att gatan flyttas närmare det befintliga huset. Många närboende anser att det nya lamellhuset inte ryms på platsen och stadsmuseet anser att det är ett främmande inslag. Många boende anser att den nya bebyggelsen är för högt exploaterad och för tät jämfört med den befintliga. Husen bör inte vara högre än tre våningar.

Förskolan

Den nya förskolans placering ifrågasätts av närboende, trafikkontoret och Farsta stadsdelsnämnd främst av trafikskäl men även för att den befintliga bollplanen nyttjas för fotbollsträning mm. Oro finns för att det kommer att bli störande ljudnivå från lekande barn på den trånga gården. Alternativa lägen föreslås t ex mellan de föreslagna lamellhusen vid Grycksbovägens östra sida och villorna i Stureby eller i JM:s bottenvåningar. Trafikkontoret m fl anser inte att det är godtagbart med en lastficka utmed Enskedevägen. Vidare framförs att Grödingegatan riskerar att proppas igen vid hämtning och lämning av barn. Skönhetsrådet (och Sisab vid sammanträde) anser att placeringen av den nya förskolan är fördelaktig för verksamheten men att angöringen behöver förbättras från Enskedevägen.

Trafik

Många boende klagar på trafiksituationen i stadsdelen. Tunnelbanan är överfull i rusningstid. Gator och parkeringsplatser räcker inte till för de som bor i området idag. De nya husen kommer att bidra till att trafiken ökar och att parkeringsproblemen förvärras. Det gäller både ibland flerfamiljshusen och utefter intilliggande trånga villagator. FB:s föreslagna p-hus kommer för långt bort för att fungera. Cykelparkeringen bör vara minst 1,5 plats per lägenhet. Den föreslagna förskolan befaras ge trafikkaos vid Herrhagsvägen morgnar och kvällar. Jösseforsvägen är extremt trång idag.

Trafikmiljön och säkerheten behöver förbättras utefter Grycksbovägen och Enskedevägen. Det bullrar kraftigt, hastigheterna överskrider ofta och huvudgatan är olycksbelastad. Vägen är en barriär och boende ifrågasätter om nya hus förbättrar situationen. Flera remissinstanser och många boende anser att det är bra att rondellen minskas. Exploateringskontoret anser att utformningen behöver studeras vidare. Trafikkontoret önskar mer trädplantering och anser att vissa möjligheter att plantera träd längs huvudgatan bör finnas. Även avfallshanteringen behöver ses över enligt trafikkontoret.

Buller

Miljöförvaltningen anser att bullersituationen behöver förbättras då ljudkraven i första hand ska uppfyllas utan tekniska speciallösningar.

Natur mm

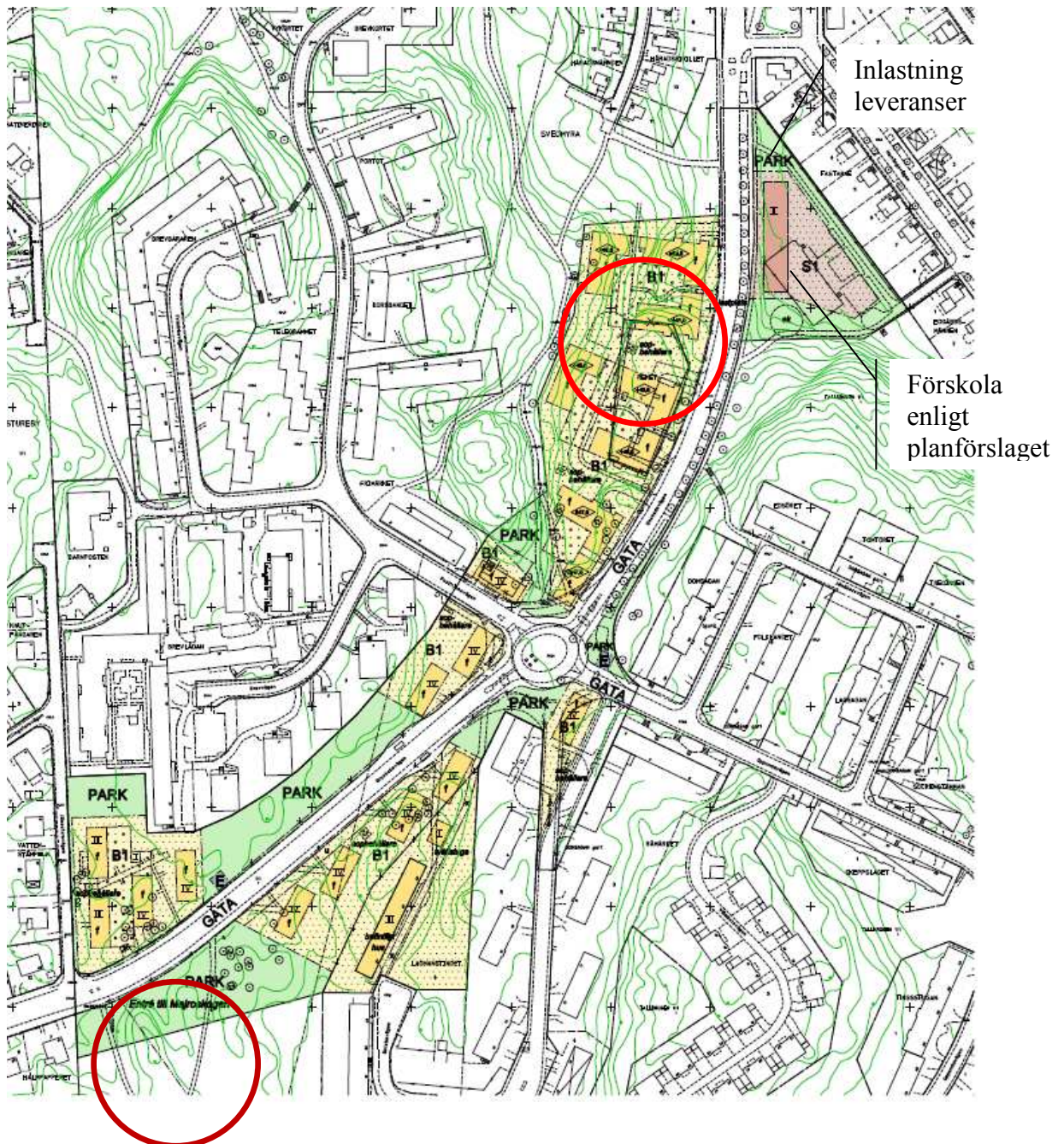
Förslaget innebär exploatering av naturmark, vilket kritiserats från närboende, naturskyddsföreningen och en del remissinstanser. Förslaget behöver därför särskilt kompletteras med åtgärder för grönkompensation. Bollplanen behövs i nuvarande storlek och bör rustas upp enligt Enskede IK och närboende. Föreslagna parkåtgärder bör genomföras. Allmänhetens tillträde över kvartersmark via etablerade gångförbindelser mellan målpunkter i stadsdelen behöver ses över.

Kontorets ställningstagande och förslag till riktlinjer

En flyttning av förskolan är en förutsättning för JM:s nybyggnadsprojekt med 150 lägenheter. JM:s kvarter med trånga gårdar bedöms inte inrymma en förskola med sex avdelningar. Andra ersättningslägen har prövats på flera ställen i stadsdelen men inget annat läge har sammantaget varit bättre än det föreslagna läget söder om kv Reket med en tomt på ca 3000 kvm. Det är nära till tunnelbanestationen i Svedmyra, vilket är en stor fördel jämfört med perifera lägen i stadsdelens utkant. Oppundaparken kan nås utan att korsa någon gata. Trafikförhållandena för den nya förskolan kan lösas på ett bättre sätt genom att Grödingegatan inte byggs ut. Enligt trafikkontoret har Herrhagsvägen tillräcklig bredd för att klara angöring till förskolan när barnen skjutsas med bil. Leveranser och sophämtning föreslås ske på kvartersmark via infart från Enskedevägen. Med dessa förändringar godtar trafikkontoret trafikförhållandena och placeringen av förskolan. Bollplanen ersätts med en ny plan vid Oppundaparken. Kontoret anser sammantaget att det föreslagna läget är en lämplig placering för en ny förskola.

Kontoret kommer att bearbeta förslaget med hänsyn till inkomna synpunkter. Bullerstörningarna bedöms möjliga att minska genom en ändrad husplacering i kvarteret mot Jösseforsvägen. Planförslaget ska kompletteras med trafiksäkerhets

Mot Svedmyra
T-banestation



S-planen. Röda ringar visar alternativa lägen för förskolor som föreslagits av Farsta Stadsdelsnämnd.

1. *I bottenvåning i JM:s nya bostadshus. Kontoret anser att en sådan placering fungerar dåligt från trafiksynpunkt och för förskolans verksamhet med begränsad plats för utevistelse.*
2. *Vid parkentrén till Majorskogen i gränsen mot Stureby. Planförslaget innebär att naturmark bebygg. Denna plats bör enligt exploateringskontorets parkprogram sparas och lyftas fram i gaturummet som parkentré till den attraktiva Majorskogen.*

höjande åtgärder samt ny trädplantering efter Enskedevägen och Grycksbovägen. Den friliggande tvättstugan utgår ur planförslaget för att spara mer naturmark. Avstånden mellan nya hus och befintliga kommer på någon enstaka plats bli något mindre än vad som är normalt i stadsdelen idag men bedöms ändå vara godtagbara. Gestaltning, färgsättning, parkutformning och ett antal tekniska frågor kommer att studeras vidare innan planförslaget går till utställning. Likaså behöver mötet mellan kvartersmark och parkmark ses över inte minst gäller det JM:s parkeringsgarage och utformningen av kvarteret mot parkvägen. När det gäller kritik mot att förslaget innebär ytterligare påfrestning på den starkt trafikerade huvudgatan liksom att tunnelbanans gröna linje har låg kapacitet att ta emot ytterligare resenärer är det inget som kan lösas i ett enskilt planärende. Dessa infrastrukturfrågor behöver beaktas i ett övergripande sammanhang i ett snabbt växande Stockholm.

Förslaget innebär sammantaget ett positivt tillskott till stadsdelen. 270 nya lägenheter kan byggas med en förhållandevis liten påverkan på stadsdelens trånga gatunät genom att merparten av bebyggelsen angörs direkt från huvudgatan och parkeringen i huvudsak sker i garage. Huvudgatans barriäreffekt minskas och bebyggelsen håller bättre samman i den centrala delen. Huvudgatan och parkstråket mot tunnelbanan blir mer befolkade, vilket ökar tryggheten kvällstid. Stadsdelen får ett rejält tillskott av tillgängliga lägenheter både i form av hyresrätter och bostadsrätter. Markintrången på grönmårk kompenseras på olika sätt enligt ett parkprogram framtaget av exploateringskontoret.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnåmnden beslutar att planförslaget ska föras vidare till utställning i enlighet med de bearbetningar som redovisas i utlåatend.

Miljökonskvenser av planförslaget

Kontoret bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebåra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap PBL och 6 kap MB.

Tillgånglighet

Planförslaget innebär god tillgånglighet till den nya bebyggelsen. Merparten av lägenheterna kan angöras inom 10 m från gata. Parkvägen mot tunnelbanan kommer att få bekvåmare lutningar men terrångförhållandena innebär att den inte kan få godtagbara lutningar för att uppfylla stadens mål.

Tidplan

Redovisning samråd	1 kv 2012
Utställning	3 kv 2012
Antagande	4 kv 2012