



Handläggare: Anna Åsell
Tfn 08-508 282 45

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av nya bostäder i stadsdelen Svedmyra (Brevlådan 1) (ca 200 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas i enlighet med utlåtandet.

Susanne Lindh

Torsten Malmberg

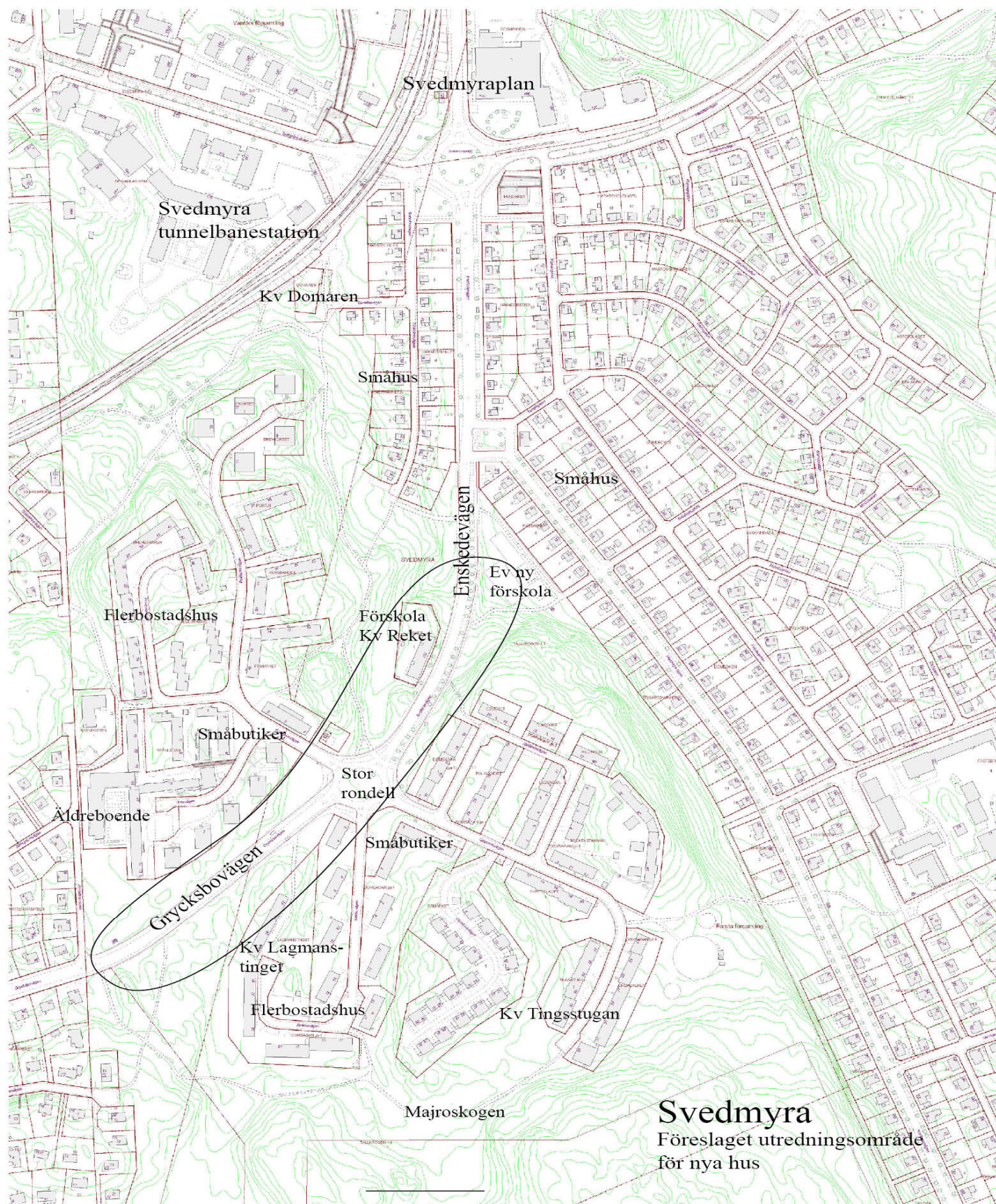
Emelie Ericsson

Sammanfattning

Ett flertal markanvisningar gjorts invid flerbostadsbebyggelsen i Svedmyra. Ett par har visat sig mindre lämpliga varvid projekt har lagts ned eller ny plats sökts. I samarbete med exploateringskontoret och trafikkontoret har kontoret därför inlett ett arbete med att se över var det är lämpligt att förtäta med nya bostäder. Kontoret anser att det är önskvärt, i enlighet med stadens strategi, att koncentrera en förtätning utmed Grycksbovägen och Enskedevägen för att uppnå en mer urban karaktär i stadsdelen. JM och Familjebostäder har markanvisningar i området. Uppskattningsvis rymmer ca 200 lägenheter (förutsatt parkering i garage) i lamellhus och kvarter utmed gatan. Förskolesituationen behöver också ses över då den kommunala förskolan i kv Reket planeras flyttas.

Bilagor:

1. Programförutsättningar för nya bostäder - övergripande landskapsanalys
2. Programförutsättningar för nya bostäder - förslag





Jönåkersvägen. Ont om p-platser även dagtid.

Utlåtande

Bakgrund

Exploateringsnämnden markanvisade under 2007 flera markområden för ny bostadsbebyggelse i Svedmyra till JM och Familjebostäder. Familjebostäder inkom under 2008 även med en begäran om planändring för uppförande av nya lamellhus inom fastigheten Lagmanstinget 4. Detaljplanen för nya bostäder i kv Domaren intill Svedmyra tunnelbanestation har vunnit laga kraft under 2010 efter att ha varit överklagad till regeringen. Ett planprojekt med punkthus har under 2009 prövats i parken väster om kv Vykortet men avskrivits efter återremiss från nämnden med önskan om att skapa en annan bebyggelsestruktur belägen utefter gator. Exploateringstrycket gör att det finns ett behov av att studera stadsdelens nya bostadsprojekt i ett sammanhang. Kontoret har därför gjort en sammanställning av programförutsättningarna.

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan Öp-99 är stadsdelen klassad som tunnelbanestadsdel. Dessa kan kompletteras och utvecklas efter sin grundidé. Staden har antagit en ny översiktsplan som f n är överklagad. I den nya planen är stadsdelen inte särskilt utpekad som tyngdpunkt, vilket innebär att stadsdelen ska kompletteras utifrån lokala behov med ett effektivt markutnyttjande.

Befintlig bebyggelse

Svedmyra är uppdelad i ett område med flerbostadsbebyggelse på en höjdplata

med ca 1400 lgh samt nordost om detta ett låglänt område med drygt 300 småhus uppförda som självbyggeri. Flerbostadshusen är uppförda på 50-talet och utgörs av lamellhus med inslag av små punkthus i 4-5 våningar belägna några hundra meter sydost om T-banestationen i Svedmyra. Därifrån nås bebyggelsen antingen via en brant parkväg eller via Enskedevägen - Grycksbovägen. Bebyggelsen gränsar i söder mot Majroskogen, i väster mot ett parkstråk och villabebyggelsen i Stureby i norr mot Svedmyraplan och i öster mot småstugorna i Tallkrogen. Familjebostäder äger merparten av flerbostadshusen. Två fastigheter (kv Folklandet 1 och Frimärket 1) har under senare år omvandlats till bostadsrätter och ytterligare två fastigheter, Korsbandet 1 och Lagmanstinget 4, kan komma att försälgas. På 90-talet skedde en komplettering med ett 30-tal parhus vid Oppundavägen och ett äldreboende på Jösseforsvägen. Familjebostäder uppförde för ett par år sedan ca 50 bostäder i kv Sockenstämman vid en fd panncentralstomt vid Oppundavägen. Micasa förvaltar ett äldreboende vid Brevvägen.

Grönstruktur

Majroskogen är ett mycket omtyckt och välutnyttjat grönområde, som breder ut sig söderut mot den s k Hanvedenkilen. Skogen har höga naturvärden och en rad rödlistade fågelarter häckar i skogen. Staden bedömer att Majroskogen har höga naturvärden och ska bevaras.

Flerbostadshusen omges av parkstråk och i stadsdelen finns en vackert belägen parklek, Oppundaparken. Mellan husen finns gott om tallbevuxen naturmark.

Förskola

Den befintliga förskolan i kv Reket utmed Enskedevägen är i behov av omfattande upprustning. Den är trafikfarligt belägen och Farsta stadsdelsförvaltning har planer på att avveckla den och ersätta den med en ny invid Tallkrogens skola.

Trafik

Huvudgata

Enskedevägen / Grycksbovägen skär rakt igenom stadsdelen och utgör en påtaglig barriär och trafikrisk. Vägen trafikeras av ca 12 000 fd /dygn och ingår i stadens huvudvägnät. Vägen är storskaligt utformad.

Omfattande ledningsdragnings förekommer på huvudgatans båda sidor. En fjärrvärmeledning är nergrävd i naturmarken öster om vägen utanför gång/cykelvägen. I rondellen finns några betongpallare med nedstigningsluckor till anläggningen.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestationen i Svedmyra är belägen på som mest 900 m gångavstånd. Bussförbindelsen utmed Grycksbovägen nås inom kort gångavstånd.



Rondellen mellan Enskedevägen och Grycksbovägen.



Grycksbovägen mot norr. Vägen har karaktär av landsväg förbi flerbostadshusen. Längst bort skymtar busshållplatsen.

Parkering

Parkeringssituationen i stadsdelen är mycket ansträngd med få platser på kvarterersmark. Med anledning av markanvisningarna har exploateringskontoret låtit Vectura inventera gatunätet och parkeringssituationen utmed gatorna öster om Grycksbovägen. P- talet varierar mellan 0,47 -0,71 medräknat kanstensparkeringen längs gatorna. Det innebär att tillkommande bebyggelse måste klara sitt parkeringsbehov utan att ytterligare belasta gatorna, vilket också förutsätts i markanvisningarna.

Svedmyra - kvaliteter

Området uppfördes på 50-talet och består av tidstypiska lamellhus och små punkthus om 3-5 våningar i trivsamt skala med god arkitektur. Fasaderna är utförda i puts och tegel med särskild omsorg om utformningen av entréer. Merparten av bebyggelsen är förlagd utmed gator som bidrar till en urban rumslighet. Det finns gott om naturmark mellan flerbostadshusen med koppling till omgivande parker.

Svedmyra - brister

Utformningen av Grycksbovägen, Enskedevägen förbi flerbostadshusen ger intryck av landsväg. Rondellen är kraftigt överdimensionerad och utgör tillsammans med vägen en påtaglig barriär som klyver stadsdelen. Ett antal bostadshus ger ett nergånget intryck och är i behov av yttre upprustning. Huvuddelen av lägenhetsutbudet i stadsdelen utgörs av mindre lägenheter utan hiss, upplåtna med hyresrätt.

Det är ont om parkeringsplatser. Merparten av platserna finns på gatumark och gatorna är nästan fullt ut nyttjade för parkering även dagtid.

Flerbostadshusen är svåra att nå från omgivningen utan att passera otrygga gångförbindelser kvällstid. Svedmyra Tunnelbanestation nås antingen genom ett ödsligt parkstråk alternativt utmed en lång obebyggd sträcka utmed Enskedevägen. Även busshållplatserna upplevs som otrygga kvällstid.

Barnstugan utmed Enskedevägen är olämpligt placerad utsatt för trafikbuller och olycksrisk.

De nya bostäderna i kv Sockenstämman har dålig koppling till gatunätet. De nya husens parkeringsplats på fd panncentralstomten utgör ett negativt inslag i gatumiljön och entrén till stadsdelens fina parklek.



Förskolan i kv Reket som avses flyttas.



Områdets lilla butikscentrum vid Postiljonsvägen.

Planeringsförutsättningar- Förslag

Kontoret bedömer att det är mycket svårt att komplettera med nya hus utmed stadsdelens bostadsgator pga av olösta parkeringsproblem och alltför trånga mått på tänkbar obebyggd mark. Familjebostäder har önskat planändring för nya bostäder vid kv Lagmanstinget. Där nyttjas en stor markyta för parkering. Enligt kontorets bedömning förutsätter nybebyggelse där att förutom tillkommande parkering även delar av befintlig markparkering flyttas till garage under mark. Detta bedöms inte ekonomiskt genomförbart. Ytterligare en komplikation är att fastigheten kan komma att försäljas. Ny bebyggelse vid Tingsstugan bedöms inte lämplig då den inte klarar att genomföras enligt kraven i markanvisningen.

I stället föreslår kontoret att med nya hus bygga vidare på stadsdelens kvaliteter i områdets centrala del med inriktning på att åtgärda brister. Det är angeläget att koppla ihop de båda bostadsenklaverna som klyvs av huvudgatorna och minska den stora rondellen samt pröva ny bebyggelse utmed delar av huvudgatan. Trafiken behöver då inte föras in på de trånga bostadsgatorna. Det skulle öka tryggheten för gående utmed huvudgatan och parkstråket. En viktig uppgift i det fortsatta planarbetet är att gestalta den nya strukturen så att nybebyggelsen kopplas till befintlig bebyggelse på ett tilltalande sätt samt att de nya husen utformas med arkitektoniska kvaliteter.

Kontoret har inlett en prövning av förutsättningarna för nya bostäder utmed huvudgatan tillsammans med exploateringskontoret, trafikkontoret, trafikkonsult samt byggherrarna JM och Familjebostäder och deras arkitekt. Stadens uttalade ambition att bygga längs gator i stråk och knyta samman bebyggelse på ett funktionellt sätt är i högsta grad tillämplig på platsen. Trafikkontoret har påtalat att det finns en konflikt i stadens ambition att bygga nya bostäder utmed huvudgator med tanke på att trafiken ökar och att framkomligheten försvåras av angöring och nya infarter. Utmed huvudgator gäller 50 km/tim, vilket av många upplevs som för hög hastighet intill bostäder. Nya bostadsentréer behöver därför utformas genomgående så att de upplevs trafiksäkra. WSP har på stadens uppdrag studerat huvudgatans förutsättningar för angöring till ny bebyggelse. Ett fåtal nya infarter till p-garage kan accepteras av trafikkontoret. Det går också att minska rondellen betydligt. Däremot bedöms det inte ekonomiskt möjligt att flytta fjärrvärmeanläggningen i rondellen varför placeringen delvis är låst. Ledningsdragningarna på båda sidor om vägen måste beaktas i den kommande planeringen. Nya trädplanteringar utmed gatan är inte möjliga att inrymma.

Kvarteret Reket bör prövas för nya bostäder i 3-4 våningar med parkering i garage. Trottoaren utmed vägen utgör en ödslig förbindelse kvällstid mellan småhusområdet och flerbostadshusen. Omgivande naturområde är viktigt för de övergripande grönsambanden, vilket begränsar utbyggnaden mot norr. Det kan bli aktuellt att bygga ytterligare en förskola i stadsdelen. En sådan bör prövas nedanför Enskedevägen på lekområdet i Grödingevägens förlängning. Uppskattningsvis kan ca 200 lägenheter inrymmas i lamellhus och nya kvarter. Samtliga parkeringsplatser förutsätts rymmas i garage placerade under hus och gårdar.

Den nya bebyggelsen kommer att ge stadsdelen en mer urban karaktär och byggnaderna närmast rondellen föreslås med lokaler i bottenvåningarna för att stärka den lilla centrumbildningen.

Miljökonsekvenser

Naturen längs Grycksbovägen och Enskedevägen utgörs av uppvuxna tallar och granar. Nya hus med parkeringsgarage under gårdar innebär stora markingrepp i den kuperade terrängen. En trädinmätning har gjorts och en preliminär bedömning är att det inte går att undvika att nya hus kommer i konflikt med uppvuxna träd. Avsikten är att någon grupp ska bevaras och lyftas fram i den nya gatumiljön. Den ekvivalenta ljudnivån vid huvudgatan uppgår till 60-70 dBA enligt miljöförvaltningens bullerkartläggning 2005, vilket ställer krav på särskild utformning av nya bostäder längs gatan.

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

Tidplan

Redovisning förslag SBN	4 kv 2010
Planremiss	1 kv 2011
Ställningstagande SBN	2 kv 2011
Utställning	3 kv 2011
Antagande	4 kv 2011

Handläggare

Ärendet handläggs av planarkitekt Anna Åsell, plansektion 1. Konsult kan komma att medverka vid framtagande av detaljplanen.