



Handläggare: Anna Åsell
Tfn 08-508 282 45

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Nya bostäder i stadsdelen Svedmyra. Beslut om plansamråd (ca 280 lgh samt förskola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att plansamråd genomförs i enlighet med utlåtandet.

Eric Lennmarker

Nina Åman

Sammanfattning

Kontoret redovisade i ett start- PM till nämnden 2010-06-23 programförutsättningar med förslag riktlinjer för det fortsatta planarbetet. Kontoret bedömde 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. Bebyggelsen föreslogs därför i huvudsak förläggas utmed Grycksbovägen och Enskedevägen med sikte på att foga samman den idag uppdelade flerbostadsbebyggelsen på ömse sidor om huvudgatan som skär igenom stadsdelen. Vidare föreslogs att den överdimensionerade rondellen i stadsdelens mitt minskas och att den slitna förskolan i kv Reket rivs och ersätts med en ny i annat läge söder om kv Fastarne. Stadens uttalade ambition att bygga längs gator i stråk och knyta samman bebyggelse på ett funktionellt sätt är i högsta grad tillämplig på platsen. 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. Den planerade bebyggelsen omfattar sammanlagt ca 270 lägenheter och en förskola. JM uppför ca 150 lgh utmed Enskedevägens västra sida. Familjebostäder uppför ca 120 lgh vid Postiljonsvägen, Selebovägen, Grycksbovägens östra sida samt nordväst om korsningen Grycksbovägen / Jöseförsvägen. De nya husen placeras utefter gator varav merparten utmed stadsdelens huvudgata som därigenom får karaktär av stadsgata.



Utlåtande

Bakgrund

Exploateringsnämnden markanvisade 2007 markområden i Svedmyra för ny bostadsbebyggelse till JM och Familjebostäder. Kontoret gjorde därefter en programöversyn för att pröva var det är lämpligt att förtäta med nya bostäder i samarbete med exploateringskontoret och trafikkontoret. Kontoret redovisade i ett start- PM till nämnden 2010-06-23 programförutsättningarna med förslag riktlinjer för det fortsatta planarbetet. Kontoret bedömde 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. Bebyggelsen föreslogs därför i huvudsak förläggas utmed Grycksbovägen och Enskedevägen med sikte på att foga samman den idag uppdelade flerbostadsbebyggelsen på ömse sidor om huvudgatan som skär igenom stadsdelen. Vidare föreslogs att den slitna förskolan i kv Reket rivs och ersätts med en ny i annat läge. 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. I maj 2011 inkom beställning av planarbete för en ny förskola på östra sidan av Enskedevägen söder om kv Fastarne, som ersättning för förskolan i kv Reket.

Översiktsplan, gällande detaljplaner

Enligt gällande översiktsplan Öp-99 är stadsdelen klassad som tunnelbane-stadsdel. Dessa kan kompletteras och utvecklas efter sin grundidé. Staden antog en ny översiktsplan 2010 "Promenadstaden", som f n är överklagad. I den nya översiktsplanen är stadsdelen inte särskilt utpekad som tyngdpunkt, vilket innebär att stadsdelen ska kompletteras utifrån lokala behov med ett effektivt markutnyttjande. Planförslaget bedöms vara i enlighet med både gällande och kommande översiktsplan. Stadens uttalade ambition att bygga längs gator i stråk och knyta samman bebyggelse på ett funktionellt sätt är i högsta grad tillämplig på platsen.

Planförslaget innebär ändring av PL 3133, PL 3179 och PL 3464. Gällande detaljplaner anger för berörda delar parkmark, förskola och elnätstation.

Svedmyras karaktär

Området är bebyggt med tidstypiska lamellhus och små punkthus från 50-talet i trivsam skala i 3-5 våningar 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.

Identifierade brister i Svedmyra

Under programarbetet har följande brister identifierats:

- Grycksbovägen, Enskedevägen är storskaligt utformade och ger ett intryck av landsväg. Rondellen är kraftigt överdimensionerad och utgör tillsammans med vägen en påtaglig barriär som klyver stadsdelen.
- Huvuddelen av lägenhetsutbudet i stadsdelen utgörs av mindre lägenheter utan hiss, upplåtna med hyresrätt. Ett antal fastigheter kan eventuellt komma att omvandlas till bostadsrätter.
- 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.
- Busshållplatsen på Grycksbovägen upplevs som otrygg kvällstid.
- Förskolan utmed Enskedevägen i kv Reket är kraftigt nedsliten och olämpligt placerad, utsatt för trafikbuller och olycksrisk.



Grycksbovägen mot norr



Rondellen sedd från Oppundavägen



Områdets centralpunkt. Några butiker och lokaler utmed Postiljonsvägen

Planförslaget

Planförslaget bygger vidare på stadsdelens kvaliteter med inriktning på att åtgärda brister. Det är en stor fördel att koppla ihop de båda bostadsenklaverna som klyvs av huvudgatorna med ny bebyggelse utmed gatan och minska rondellen. Den nya bebyggelsen gestaltas med en struktur som i den södra delen kopplas till den befintliga och i den norra delen utgör ett nytt tillägg.

Den planerade bebyggelsen omfattar sammanlagt ca 270 lägenheter och en förskola. JM uppför ca 150 lgh utmed Enskedevägens västra sida. Familjebostäder uppför ca 120 lgh vid Postiljonsvägen, Selebovägen, Grycksbovägens östra sida samt nordväst om korsningen Grycksbovägen/Jösseforsvägen. De nya husen placeras genomgående utefter gator varav merparten utmed stadsdelens huvudgata som därigenom får karaktär av stadsgata. I bottenvåningarna medges lokalanvändning. Familjebostäder utreder f n förutsättningarna för om det är möjligt att etablera en ny livsmedelsbutik i ett av de nya husen vid Postiljonsvägen.



Grycksbovägen. Vy mot öster med Familjebostäders nya hus

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”, som ansluter i mått till befintliga lamellhus. Husen uppförs i fyra

våningar. Bebyggelsen mot de låga villorna vid Jösseforsvägen uppförs i tre våningar.

De nya lamellhusen placeras utmed vägen något vinkelställda, för att bygga vidare på befintlig planstruktur och ge spännande möten med gatan. Grycksbovägen är en bred huvudgata med 50 km/ tim tillåten hastighet och passerar dagligen av 12 000 fordon. I gatan och parkmarken söder om går omfattande ledningsstråk vilket styr husens avstånd från vägen och gör att inga nya trädplanteringar heller är möjliga utmed gatan.

Parkering i garage under lamellhusen skulle leda till omfattande terrängingrepp och dyrbar parkering. Familjebostäder bedömer däremot att det är ekonomiskt möjligt att bygga p-garage i kvarteret norr om Grycksbovägen. Det kan då byggas i två undre plan med gynnsamma nivåförhållanden. Infarten sker från Grycksbovägen. Kvarteret uppförs i tre våningar ovanpå garaget mot villabebyggelsen i Stureby.



Grycksbovägen. Gatuvy mot norr med Familjebostäders nya hus.



Vy mot Jösseforsvägen



Vy mot Grycksbovägen



Ny utfart från Selebovägen vid rondellen



Grycksbovägen vid rondellen



Flygperspektiv vid den minskade rondellen med föreslagen ny bebyggelse



JM:s kvarter utmed Enskedevägen, mellersta kvarteret



JM:s kvarter utmed Enskedevägen, norra kvarteret



Vy mot Enskedevägen, JM:s bebyggelse

JM:s projekt

Norr om rondellen föreslås en avvikande hustypologi bestående av tre nya halv-öppna kvarter som öppnar sig mot parkområdet i sydväst. Parkeringen förläggs i garage under hus och gårdar. Entréerna görs genomgående och kan nås både från gata och gård.

Parkering, gatunät

En förutsättning för den omfattande exploateringen är att samtliga parkeringsplatser ryms i garage eftersom parkeringssituationen redan idag är mycket besvärlig i stadsdelen. Parkeringen placeras under hus och gårdar. 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 gångavstånd. Ytterligare ett skäl är att all parkering föreslås i garage eftersom det inte finns plats för ytterligare markparkering, vilket innebär en stor utgiftspost i projektet. Parkeringstalet för befintlig bebyggelse i stadsdelen varierar mellan 0,4 -0,7 bilplatser per lägenhet, då inräknat även platser längs de allmänna gatorna. Samtliga entréer kan nås inom 10 m angöringsavstånd.

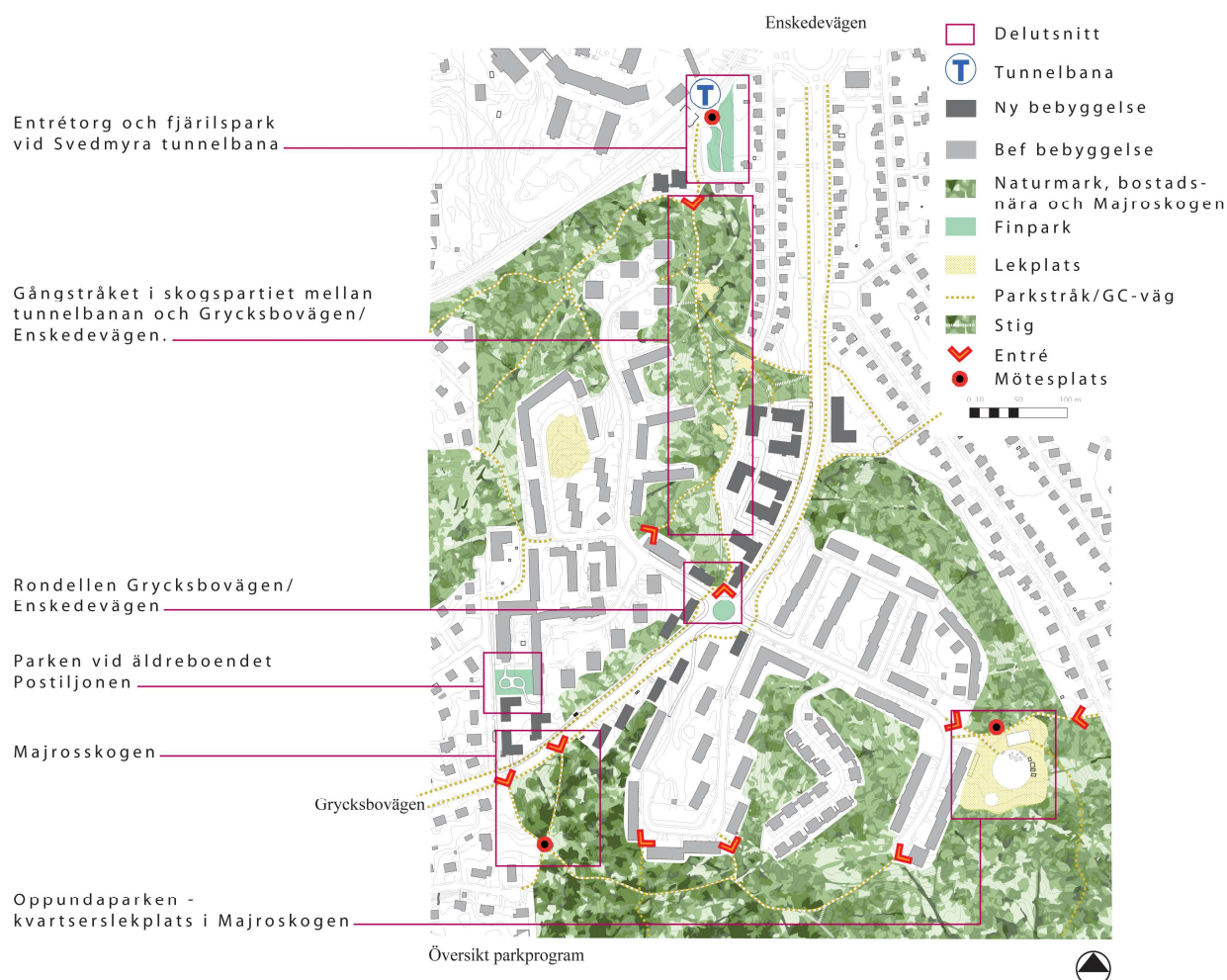
Ny förskola

Den befintliga förskolan i kv Reket utmed Enskedevägen är i behov av omfattande upprustning. Den är trafikfarligt belägen och Farsta stadsdelsförvaltning har meddelat att de samtycker till att avveckla den under förutsättning att en ny förskola blir ekonomiskt möjligt att klara för stadsdelen. Ett nytt läge provas söder om kvarteret Fastarne på en öppen friyta. En befintlig mindre bollplan och lektyta behöver då flyttas. Lekytorna vid Oppundaparken utökas som kompensation.

Förslag till parkutveckling

Majroskogen är ett mycket omtyckt och välutnyttjat grönområde och som breder ut sig söderut mot den s k Hanvedenkilen. Skogen har höga naturvärden och en rad rödlistade fågelarter häckar i skogen. Staden anser att Majroskogen ska bevaras på grund av höga natur- och rekreationsvärden.

Exploateringskontoret avser att förädla och utveckla olika platser och gångstråk genom att förstärka kontrasten mellan den "vilda" naturen och de "tämjda" parkdelarna. För rekreationen är det viktigt att bevara och utveckla stråken som kopplar ihop områdets olika delar och som leder till större strövområden. Det behövs fler säkra övergångar över Enskedevägen och Grycksbovägen, tydliga entréplatser och utvecklande av nya målpunkter. I gångstråket mellan tunnelbanestationen och rondellen öppnas gläntor med nya målpunkter och platser för lek. Naturkänslan bevaras men tryggheten ökas genom kompletterande belysning, bänkar och närliggande bebyggelse. Den befintliga lekplatsen vid Oppundaparken förnyas och utökas till Svedmyras kvarterslekplats med ny bollplan mm.



Trafik

Enskedevägen/Grycksbovägen skär rakt igenom stadsdelen och utgör en påtaglig barriär och trafikrisk. Vägen ingår i stadens huvudvägnät och trafikkontoret anser att det finns en konflikt i stadens ambition att bygga nya bostäder utmed ytterstadens huvudgator med tanke på att trafiken ökar och att framkomligheten försvåras av nya infarter. Utmed huvudgator gäller generellt 50 km/tim. WSP har på stadens uppdrag studerat huvudgatans förutsättningar för angöring till ny bebyggelse. Ett fåtal nya infarter till p-garage kan accepteras av trafikkontoret.

En gatuombyggnad föreslås varvid den idag storskaliga rondellen med fem anslutande gator minskas till en mer intim gatumiljö. Angöringen till de nya husen sker i huvudsak från Grycksbovägen och Enskedevägen varvid befintliga trånga bostadsgator endast påverkas marginellt. Omfattande ledningsdragningar på båda sidor om vägen måste beaktas i den kommande planeringen och medför att trädplanteringar inte är möjliga utmed gatan.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestationen i Svedmyra är belägen på som mest 900 m gångavstånd. Grycksbovägen trafikeras av busslinje 161 mellan Älvsjö och Bagarmossen. Busshållplatsen vid Grycksbovägen nås inom kort gångavstånd.

Miljökonsekvenser av planförslaget

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

Tillskottet med ca 270 nya lägenheter kan göras med en förhållandevis liten påverkan på stadsdelens trånga gatunät genom att merparten av bebyggelsen angörs direkt från huvudgatan. Planförslaget innebär att huvudgatans barriäreffekt minskas och bebyggelsen bättre håller samman i den centrala delen. Gatan blir mer befolkad kvällstid vilket ökar tryggheten. Parkvägen till tunnelbanestationen görs tryggare kvällstid med nya bostäder väster Enskedevägen. Stadsdelen får med förslaget ett rejält tillskott av tillgängliga lägenheter både i form av hyresrätter och bostadsrätter. En förskolan i kv Reket i behov av upprustning ersätts med en ny på östra sidan av Enskedevägen.

Med anledning av att den nya bebyggelsen till stor del föreslås på naturmark har exploateringskontoret låtit Ekologigruppen AB och Andersson och Jönsson landskapsarkitekter AB göra en konsekvensanalys för naturvärden och rekreation och ta fram ett program för parkutveckling i Svedmyra. Intrånget på naturmark bedöms medföra märkbart negativa konsekvenser för lokala naturvärden i parkstråket mellan tunnelbanan och Enskedevägen och för skogspartiet i korsningen Grycksbovägen och Jösseforsvägen. För Majroskogen bedöms konsekvenserna bli små då enbart en mycket liten yta nära bebyggelsen utmed Grycksbovägen berörs. Naturen längs Grycksbovägen och Enskedevägen utgörs av uppvuxna tallar och granar. De nya husen innebär stora markingrepp i den kuperade terrängen. Den natur som bevaras lyfts fram i den nya gatumiljön i samspel med bebyggelsen. En bättre koppling mellan flerbostadshusen i Svedmyra och tunnelbanestationen går inte att åstadkomma utan att bebygga delar av naturmarken. Flerbostadshusen omges av parkstråk och i stadsdelen finns en vackert belägen parklek, Oppundaparken. Mellan husen finns gott om tallbevuxen naturmark.

Buller

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.

Tidplan

Planremiss	3 kv 2011
Utställning	1 kv 2012
Antagande	3 kv 2012

Handläggare

Ärendet handläggs av planarkitekt Anna Åsell, plansektion 1.