



Handläggare: Anna Åsell
Tfn 08508 282 45

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Godkännande av förslag till detaljplan för området vid Grycksbovägen, Enskedevägen m fl i stadsdelarna Svedmyra och Stureby (270 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslag till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Susanne Lindh

Bo Bergman

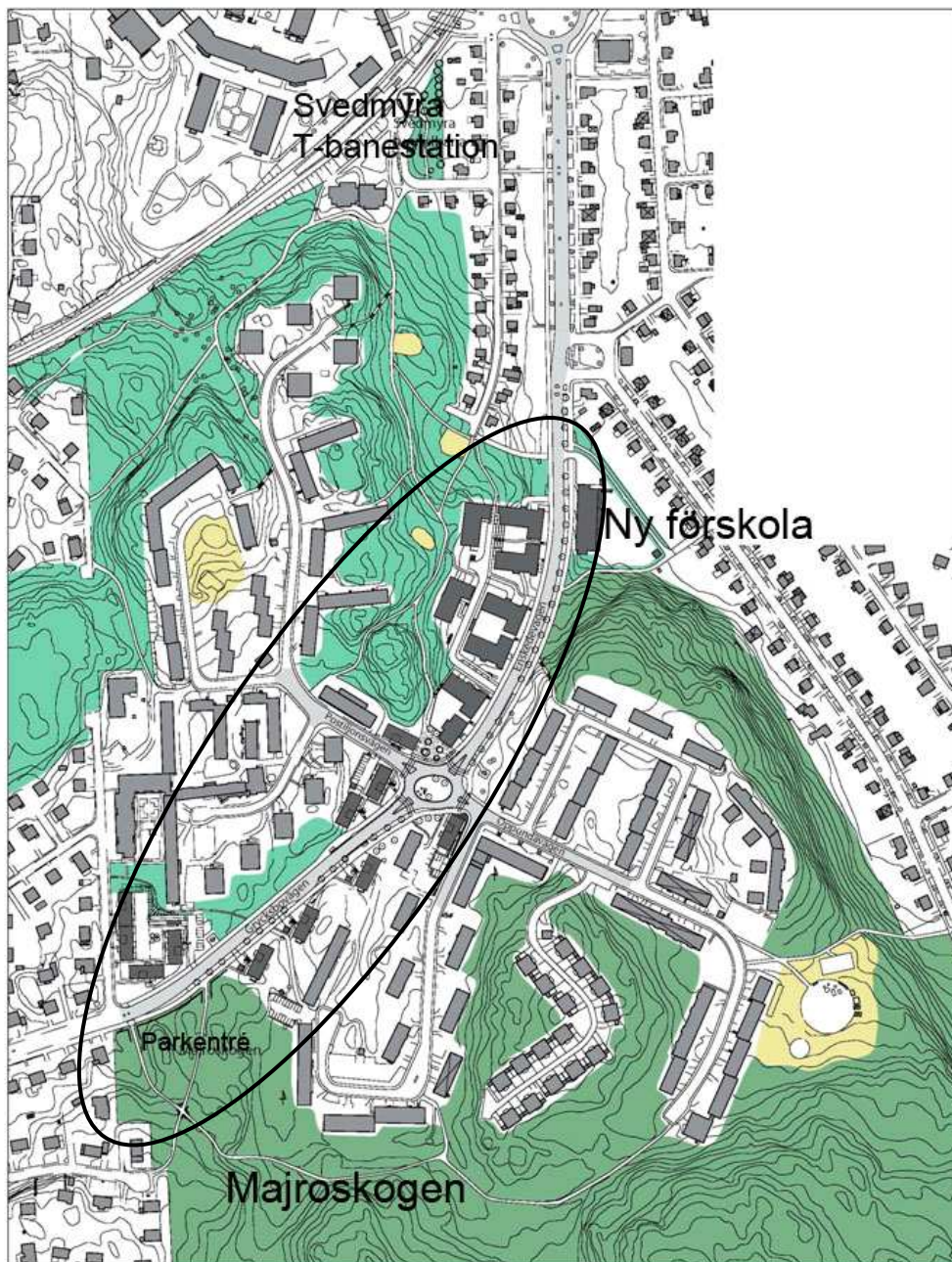
Eva Nyberg Björklund

Sammanfattning

Exploateringsnämnden markanvisade 2007 områden för nya bostäder till JM och Familjebostäder. I ett start- PM 2010 beslutade stadsbyggnadsnämnden om riktlinjer för kommande planarbete. Hösten 2011 skickades planen ut på remiss. I mars 2012 godkände nämnden remissredovisningen och beslutade om fortsatt planarbete. Exploateringsnämnden beslutade 2012 om en utökad markanvisning eftersom projektet vuxit och nu omfattar 270 lägenheter på ett större markområde. Detaljplanen bygger vidare på stadsdelens kvaliteter med inriktning på att åtgärda brister. Det har eftersträvat att koppla ihop de båda bostadsenklaverna som klyvs av huvudgatan med ny bostadsbebyggelse utmed gatan och minska en överstor rondell. En befintlig förskola i behov av upprustning rivs för att ge plats för nya bostäder och en ny förskola byggs på öster om Enskedevägen söder om kv Fastarne. Den nya bebyggelsen gestaltas med en struktur som i den södra delen kopplas till den befintliga planstrukturen och i den norra delen utgör ett nytt tillägg med små kvarter. Angöringen till de nya husen sker i huvudsak från Grycksbovägen och Enskedevägen varvid befintliga trånga bostadsgator endast påverkas marginellt. Familjebostäder planerar 120 lägenheter i typlamellhus utmed Grycksbovägen, Jösseforsvägen, Postiljonsvägen och Selebovägen. JM planerar 150 lägenheter i små kvarter utmed Enskedevägen.

De nya husen med sitt läge på tidigare naturmark längs huvudgatan innebär en stor karaktärsförändring i stadsdelen. En viktig gestaltungsprincip är att anpassa skalan så att de nya husen, som är något högre än befintliga hus, ändå ska integreras på ett harmoniskt sätt i nuvarande struktur och inte riskerar att bilda en kuliss av nya hus utan koppling till 50-talsbebyggelsen. Entrén till Majroskogen betonas i gaturummet. Kontoret anser förslaget innebära ett positivt tillskott till stadsdelen och är i linje med översiktsplanen och den tillhörande "Gröna promenadstaden".

Bilagor: Planbeskrivning, Genomförandebeskrivning, Plankarta, Utställningsutlåtande



Svedmyra. Ny bebyggelse är mörktonad

Utlåtande

Bakgrund

Exploateringsnämnden markanvisade under 2007 markområden för ny bostadsbebyggelse i Svedmyra till JM och Familjebostäder. Familjebostäder anvisades 40 lägenheter och JM 90 lägenheter. Kontoret gjorde därefter en programöversyn för att se över var det är lämpligt att förtäta med nya bostäder i samarbete med exploateringskontoret och trafikkontoret. Familjebostäder hade anvisats mark på 80 lägenheter på andra platser i stadsdelen (kv Lagmanstinget 4 och kv Tingsstugan 1), som utgick ur programförslaget då de visade sig olämpliga från trafiksynpunkt. I ett start PM till nämnden 2010-06-23 redovisades programförutsättningarna 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.

Exploateringsnämnden beslutade i december 2012 om en utökad markanvisning eftersom projektet vuxit och nu omfattar fler lägenheter på ett större markområde.

Plansamråd , remissredovisning i stadsbyggnadsnämnden

I huvudsak var remissinstanserna positiva till planförslaget. Närboende kritiserade främst förslaget av trafikskäl och att några av de nya husen föreslås alltför nära befintliga hus. Boende i villorna norr om förskolan kritiserade den nya förskolans placering. Stadsdelsnämnden och trafiknämnden avstyrkte förskolans placering pga trafikskäl. Farsta stadsdelsnämnd motsatte sig den föreslagna förskoleplaceringen och föreslog alternativa placeringar. Kontoret utredde dessa placeringar och bedömde att den i planförslaget föreslagna placeringen efter viss bearbetning är den bästa.

Efter planremissen har följande bearbetningar gjorts:

- Flerbostadskvarteret vid Jösseforsvägen har ändrat utformning för att minska bullerstörningar.
- För att få bättre ekonomi i Familjebostäders p-garage och lokalisera en del p-platser närmare de nya husen har den undre garagevåningen ersatts med tre mindre markparkeringar.
- Ett lamellhus har utgått så att fler värdefulla tallar kan behållas mellan husen. För att inte projektet ska minska har våningsantalet höjts på tre av husen.
- En markparkering har tillkommit med infart från Selebovägen.
- Förskolans angöringsförhållanden har ändrats så att trafikkontoret kan godta placeringen och störningar för närboende minskas.

Remissredovisningen godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 8 mars 2012 med ett tillägg om att ytterligare studera om parkeringstalet 0,7 är tillräckligt. Vidare skulle samnyttjande av parkeringsplatser prövas.



Centrumhus vid Postiljonsvägen

Planförslag

Detaljplanen bygger vidare på stadsdelens kvaliteter med inriktning på att åtgärda brister. Det har eftersträvat att koppla ihop de båda bostadsenklaverna som klyvs av huvudgatan med ny bostadsbebyggelse utmed gatan och minska rondellen. En befintlig förskola i behov av upprustning rivs för att ge plats för nya bostäder och en ny förskola byggs på annan plats. Den nya bebyggelsen gestaltas med en struktur som i den södra delen kopplas till den befintliga planstrukturen och i den norra delen utgör ett nytt tillägg med små kvarter. Angöringen till de nya husen sker i huvudsak från Grycksbovägen och Enskedevägen varvid befintliga trånga bostadsgator endast påverkas marginellt.

Den planerade bebyggelsen omfattar drygt 270 lägenheter och en förskola. Familjebostäder (FB) planerar uppföra drygt 120 lgh vid Postiljonsvägen, Selebovägen, Grycksbovägens östra sida samt nordväst om korsningen Grycksbovägen / Jösseforsvägen. JM planerar uppföra ca 150 lgh utmed Enskedevägens västra sida. De nya husen placeras genomgående utefter gator varav merparten utmed stadsdelens huvudgata som därigenom får karaktär av stadsgata. Planen utformas så att alla bottenvåningar kan nyttjas för centrumändamål. De nya husen med sitt läge på tidigare naturmark längs huvudgatan innebär en stor karaktärsförändring i stadsdelen. En viktig gestaltungsprincip är att anpassa skalan så att de nya husen som är något högre än befintliga hus ändå ska integreras på ett harmoniskt sätt i nuvarande struktur och inte riskerar att bilda en kuliss av nya hus utan koppling till 50-talsbebyggelsen.

Familjebostäders projekt

Familjebostäder har tidigare ägt merparten av flerbostadsfastigheterna i Svedmyra. Ett antal fastigheter har under senare år sålts till nybildade bostadsrättsföreningar. FB avser att komplettera sitt bestånd med nya ”typlamellhus” ritade av

Joliark Arkitekter, som ansluter i mått till befintliga lamellhus med tre lägenheter per våningsplan. Husen ges en modern arkitektur och uppförs i fyra och fem våningar. Huset vid Jösseforsvägen uppförs i tre våningar för att bättre möta skalan hos villabebyggelsen. I detta kvarter föreslås även ett parkeringsgarage för i första hand FB:s bebyggelse. Det kan byggas i ett undre plan med gynnsamma nivåförhållanden med infart från Grycksbovägen. Viss markparkering anläggs på kvartersmark med infart från Selebovägen och Postiljonsvägen. Lamellhusen har tre lägenheter per våningsplan vilket ger god utsikt och goda ljusförhållanden. Trapphuset är uppglasat för att släppa in ljus och skapa kontakt med gatan. Entréerna är tydligt markerade. Husen föreslås putsade i tre olika ljusa nyanser som harmoniserar med befintlig bebyggelse och grönska. De nya lamellhusen söder om Grycksbovägen placeras något vinkelställda mot vägen, för att bygga vidare på befintlig planstruktur och ge spännande och varierade möten med gatan. I gatan och nuvarande parkmark söder om går omfattande ledningsstråk, vilket styr husens avstånd från vägen. Terrängförhållandena innebär att förgårdsmarken även behövs för att uppnå godtagbara lutningar, som uppfyller tillgänglighetskraven, mellan gata och husentré. Mellan husen föreslås naturmarkskaraktär.

JM:s projekt

Norr om rondellen föreslås tre halvöppna kvarter utmed Enskedevägen ritade av ÅWL arkitektkontor. Hustypologin med en tydlighet i privata, halvprivata och offentliga ytor är ny i stadsdelen. Enskedevägen sluttar mot norr och tomten är kuperad. Kvarteren trappar sig och öppnar sig mot gatan i smala slitsar som ger inblickar mot de små gårdarna. Gårdarna öppnar sig även mot naturmarken i sydväst. Husen putsas i mustiga rödockra kulörer med inslag av ljusa putsfält runt fönster med inspiration från den befintliga putsarkitekturen. Entréer mot gatan inramas med ljus natursten på liknande sätt och införlivas i fasadkompositionen.

Parkering, angöring, tillgänglighet

En förutsättning för den omfattande nyexploateringen är att merparten av tillkommande parkering inryms i garage eftersom parkeringssituationen redan idag är mycket besvärlig i stadsdelen. Kontoret bedömer att p-talet 0,7 platser, som tidigare beslutats av nämnden är tillräckligt. Stockholm Parkering kommer att hyra ut platserna i Familjebostäders projekt och även nuvarande hyresgäster och andra boende har möjlighet att hyra platserna.

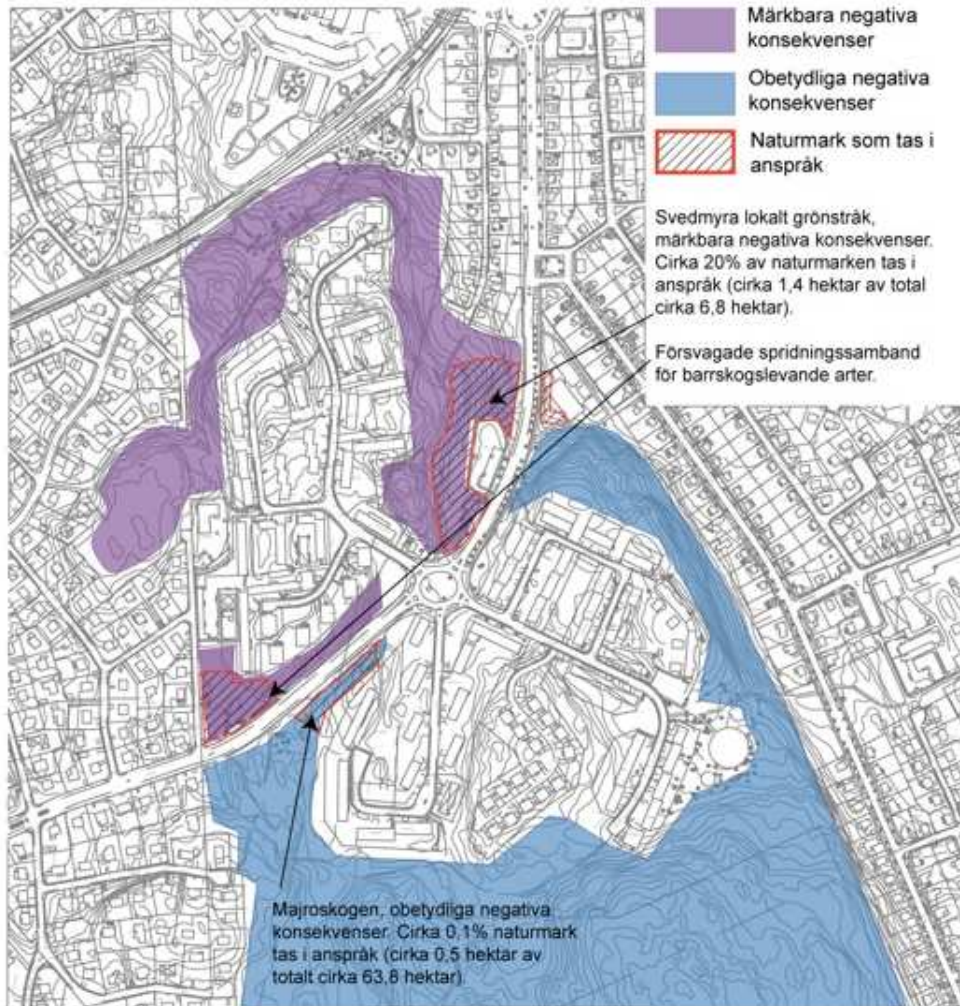
Tillgänglighet

Samtliga entréer nås inom 10-15 meters angöringsavstånd. Från garagen nås trapphusen på ett tillgängligt sätt. Handikapparkering kan anordnas på kvartersmark. Projektet uppfyller gällande tillgänglighetskrav. Parkvägen mot tunnelbanan uppfyller inte tillgänglighetskraven på gata terrängförhållandena. Utmed planområdet byggs den om och där förbättras förhållandena avsevärt jämfört med i dag.

Miljöpåverkan

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

planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.



Konsekvenser av detaljplanen på lokala och kommunala naturvärden

Den konsekvensanalys som gjorts visar att 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 obetydliga till små då enbart en mycket liten yta utmed Grycksbovägen berörs. (Enligt en femgradig skala för konsekvenser; Inga/obetydlig, små, märkbara, stora respektive mycket stora konsekvenser). Konsekvenser för de lokala ekologiska spridningssambanden för barrskogslevande arter blir märkbara p g a den nya bebyggelsen. Den lokala ekologiska funktionen för dessa arter bedöms ändå finnas kvar i området, då liknande naturmiljöer fortfarande finns kvar i tillräcklig omfattning.

Den nya bebyggelsen har påverkan på värden för rekreation då den inkräktar på bostadsnära naturmark och på den skogsklädda branten mot Enskedevägen med betydelse för landskapsbildningen. Bollplanen vid Grödingegatans förlängning tas bort

och lekytorna minskas, men kommer delvis att vara kvar på förskolans gård. En ny bollplan planeras vid parkleken i Oppundaparken. Efter plansamrådet har Familjebostäders projekt bearbetats utmed Grycksbovägens östra sida så att fler värdefulla tallar kan bevaras mellan husen.

Positivt är ett tillskott av nya bostäder och att bebyggelsen bidrar till ökad trygghet längs gångstråken. Lokalt medför de nya husen minskade bullerstörningar. Gatubilden utmed Grycksbovägen / Enskedevägen som idag till största delen består av naturmark kommer att förändras påtagligt och bli mer stadsmässig men även ha kvar inslag av naturmark med en tydlig entré till den värdefulla Majroskogen.

Utställning

Planförslaget har varit utställt 16 januari-13 februari 2013. Under utställningen inkom ett trettiotal skrivelser. Se bifogat utställningsutlåtande.

Synpunkter inkomna under samrådet som inte tillgodosetts

Flertalet kritiska synpunkter som framfördes under samrådet kvarstår och har framförts igen under utställningen då bearbetningen av planen ansetts vara för marginell och att synpunkterna inte tillgodosetts. (Se samrådsredogörelsen.) Protester har framförts mot såväl hela byggnadsprojektet som mot delar av projektet. Närboende är missnöjda med placeringen av och också storleken på den nya förskolan. Bollplanen och lekytorna bör behållas i sin nuvarande storlek. Många anser att den föreslagna bostadsbebyggelsen är för hög, för tät, inte passar in och kommer för nära befintliga hus, som kommer att skuggas. Några är emot minskningen av rondellen och att Selebovägen byggs om. Många är missnöjda med att parkeringssituationen i stadsdelen som helhet inte blir löst och nu kommer att försämrats ytterligare med nya bostäder. P-talet anses vara för lågt. Trafiken kommer att öka på huvudgatorna p g a nya bostäder här och i Söderstaden m fl platser i omgivningen. Invändning har framförts mot föreslagen sophämtning. Många motsätter sig att naturmark bebyggs till men för den biologiska mångfalden och rekreation. Likaså framförs att kollektivtrafiken inte har kapacitet för fler resenärer och att det är fel att förtäta i området över huvud taget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplanen innebär ett tillskott av 270 tillgängliga lägenheter både i form av hyresrätter och bostadsrätter. Den nya bebyggelsen medför en förhållandevis liten påverkan på stadsdelens trånga gatunät genom att merparten av bebyggelsen angörs direkt från huvudgatan. Majroskogens entré tydliggörs i gaturummet. Huvudgatan genom stadsdelen blir mer stadsmässig. Barriäreffekten minskas genom avsmalning och trädplantering och bebyggelsen håller bättre samman i den centrala delen. Huvudgatan blir mer upplyst och befolkad kvällstid vilket ökar tryggheten. Parkvägen till tunnelbanestationen blir också tryggare kvällstid med de nya bostäderna väster om Enskedevägen. Rivningen av förskolan i kv Reket som ersätts med ny bostadsbebyggelse innebär ett effektivare markutnyttjande. Kontoret anser sammantaget att den nya bebyggelsen innebär ett positivt tillskott till stadsdelen och är i linje med översiktsplanen och den tillhörande ”Gröna promenadstaden”.

Genomförande, ekonomi

All mark inom planområdet ägs av staden. Marken kommer att säljas till JM och upplåtas med tomträtt till Familjebostäder.

Utbyggnaden av projektet behöver samordnas tidsmässigt med de omfattande gatuombyggnaderna och flytten av förskolan.



Familjebostädernas hus, illustration Joliark



JM:s hus, illustration ÅWL