



Till Farsta stadsdelsnämnd

Remiss av förslag till detaljplan för kvarteren Hammarö och Spårö i stadsdelen Farsta

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Stadsdelsnämnden beslutar att som svar på remissen till stadsbyggnadsnämnden överlämna och återopa stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Gillis Hammar
stadsdelsdirektör

Lillemor Larsson
kanslichef

SAMMANFATTNING

Till stadsdelsnämnden har remitterats ett förslag till detaljplan för kvarteren Hammarö och Spårö i stadsdelen Farsta. Planen möjliggör att två nya punkthus med sammanlagt ca 70 lägenheter byggs intill Molkomsbacken. Byggherre är AB Familjebostäder. Enligt tidsplanen kan detaljplanen vinna laga kraft och byggstart ske fjärde kvartalet 2006.

Stadsdelsförvaltningen tillstyrker i huvudsak förslaget som ger ett betydande tillskott av bostäder i ett område med närhet till service och goda kommunikationer. Då den föreslagna parkeringslösningen medför att vissa hushåll kan få relativt lång gångväg till lediga boendeparkeringsplatser, föreslås att en genare gångförbindelse mellan de nya bostäderna och Nykropagatan-Forshagagatan får ingå i planen.

Möjligheten till angöring och parkering för handikappade är oklar och behöver preciseras och eventuellt förbättras.

Tillsammans med ett befintligt behov av nya förskoleplatser i området bedöms den föreslagna bebyggelsen medföra ett behov av 3-4 förskoleavdelningar.

ÄRENDETS BEREDNING

Detta tjänsteutlåtande har beretts inom stadsdelsförvaltningens kansli. Förvaltningens avdelning för förskola-skola-fritid & kultur har konsulterats beträffande konsekvenser för förskole- och skolverksamheten. De lokala handikapp- och pensionärsråden har givits möjlighet att lämna synpunkter på remissen.

BAKGRUND

Farsta stadsdelsförvaltning har för yttrande erhållit stadsbyggnadskontorets förslag till detaljplan för kvarteren Hammarö och Spårö i stadsdelen Farsta.

Remisstiden är utsatt till 2006-04-21. Stadsdelsnämnden har givits möjlighet att inkomma med sitt yttrande 2006-05-02.

Då den föreslagna bebyggelsen ligger på kvartersmark inom ett befintligt bostadsområde och har stöd i översiktsplanens intentioner för området, har stadsbyggnadskontoret bedömt att upprättande av program och programsamråd inte behöver ingå i planprocessen.

FÖRSLAGET TILL DETALJPLAN

Det remitterade planförslaget ger AB Familjebostäder möjlighet att uppföra två punkthus med sammanlagt ca 70 lägenheter utmed Molkomsbacken. Punkthusens antal våningar anges inte, däremot att byggnadernas takfotshöjd skall anpassas till befintliga byggnaders. De ytor som tas i anspråk består idag till stor del av asfalterade parkeringsplatser.

Enligt en genomförd parkeringsutredning är parkeringsbehovet ca 0,7 platser per lägenhet. I slutet av januari 2006 fanns inom kvarteren Hammarö (som sträcker sig söderut till Nykrop-pagatan) och Spårö sammanlagt 57 outhyrda parkeringsplatser medan all kantstensparkering utmed gatorna utnyttjades.

Enligt planförslaget tas 46 parkeringsplatser i anspråk för de nya byggnaderna. Dessa ersätts av 47 nya platser.

Enligt tidsplanen kan planen vinna laga kraft och byggstart ske fjärde kvartalet 2006.

Se också Förslag till detaljplan (förminskad), Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning (Bilaga)

STADSDELSFÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG

Stadsdelsförvaltningen ställer sig i huvudsak positiv till den nya bebyggelse som planförslaget medger. Den mark som tas i anspråk består till största delen av hårdgjorda, inte fullt utnyttjade parkeringsytor och de föreslagna byggnaderna ger ett betydande tillskott av bostäder i ett område med närhet till service och goda allmänna kommunikationer.

Negativa konsekvenser är att de nya byggnaderna sannolikt kommer att skugga befintliga bostäder delar av året och även försämra utsikten för boende i närbelägna hus.

Enligt den gjorda parkeringsutredningen är ett parkeringstal på ungefär 0,7 platser per lägenhet tillräckligt för området. Stadsdelsförvaltningen ställer sig tveksam till den bedömningen av flera skäl.

I januari 2006 fanns 57 outhyrda platser inom hela Hammarö-Spåröområdet. 46 befintliga parkeringsplatser försvinner pga nybyggnationen men ersätts av 47 nya, dvs en mer än idag. Det bör innebära att det då byggnationen är genomförd bör finnas ca 58 platser som kan disponeras av de tillkommande hushållen. Med 70 lägenheter ger det ett parkeringstal på 0,83 platser per lägenhet vilket möjligen är acceptabelt.

Det förefaller dock troligt att boendeparkeringsplatserna kommer att utnyttjas i högre grad än i dagsläget. Att befintliga boendeparkeringsplatser hittills utnyttjats i relativt låg grad beror sannolikt på att de boende i första hand väljer att parkera på gatorna eftersom det är gratis, men också eftersom risken för stöld av och skadegörelse på parkerade bilar är mindre utmed gatorna där fler människor/trafikanter rör sig än på avskilda parkeringsplatser. Men om all kantstensparkering på gatumark redan är utnyttjad (enligt planbeskrivningen) bör boendeparkeringsplatserna på fastighetsmark bli mer efterfrågade då antalet hushåll ökar. Frågan är också om antalet bilar per hushåll kommer att vara konstant i framtiden.

Då den föreslagna parkeringslösningen innebär att vissa boende kan komma att anvisas parkeringsplats upp till 400 meter (gångavstånd) från bostaden bör nya genare gångvägar inom kvartersmarken, främst mellan de nya byggnaderna och boendeparkeringsplatserna intill Nykropagatan och Forhagagatan, ingå i detaljplanen.

Av planförslaget framgår inte var de nya punkthusens entréer är belägna. Enligt planbeskrivningen ska angöring kunna ske inom ca 20 meter från bostadsentréerna. Enligt riktlinjerna i ”Bygg ikapp handikapp” bör angöring helst kunna ske inom 5 meter och handikappparkeringsplats kunna anordnas inom 10 meter från bostadsentréer.

I denna del av stadsdelen Farsta finns ett behov av fler förskoleplatser. Med den tillkommande bebyggelsen bedömer stadsdelsförvaltningen att behovet motsvarar en förskola med tre till fyra avdelningar.

Stadsdelsförvaltningen har inga önskemål om särskilda boendeformer i detta projekt.

Med dessa synpunkter tillstyrker stadsdelsförvaltningen planförslaget.

Slut