



Farsta Stadsdelsförvaltning

Kansliet

/G Ferdman Tel: 508 18 161

E-post: gunnar.ferdman@farsta.stockholm.se

Dnr 302-447/2006

Tjänsteutlåtande

2006-08-01

Sid. 1(4)

SDN 2006-08-24

Till Farsta stadsdelsnämnd

Remiss av förslag till detaljplan för del av kv Mjölsäcken mm i stadsdelen Hökarängen

FÖRSLAG TILL BESLUT

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

Lillemor Larsson
t.f. stadsdelsdirektör

SAMMANFATTNING

Till stadsdelsnämnden har remitterats ett förslag till detaljplan avseende del av kvarteret Mjölsäcken mm i Hökarängen. Förslaget möjliggör att ett nytt bostadshus med ca 30 lägenheter byggs intill Russinvägen söder om brandstationen.

Stadsdelsnämnden har (2005-04-20) i remissyttrande, i samband med programsamråd avseende ett antal lägen för ny bostadsbebyggelse inom stadsdelarna Hökarängen och norra Farsta, tillstyrkt detta förslag.

Stadsdelsförvaltningen har inga invändningar mot det föreslagna bostadshuset men finner att en tillfredsställande lösning för boendeparkering inte ingår i planförslaget. Så som också framförts i samband med plansamrådet avseende kv. Sötmandeln, bör en sammanhängande lösning för olika parkeringsbehov omkring Hökarängens centrum redovisas.

Beträffande s.k. grönskompensation vid förtätning av hela stadsdelar förordar stadsdelsförvaltningen att sådan sker genom t.ex. utveckling av Högdalstopparna, istället för små insatser kopplade till respektive nybyggnadsprojekt.

30 nya hyreslägenheter bedöms generera ett behov av en ny förskoleavdelning.

Stadsdelsförvaltningen har behov av fler bostäder för personer med behov särskilt stöd och önskar återkomma angående förutsättningarna för sådant boende inom kv. Mjölsäcken.

ÄRENDETS BEREDNING

Detta tjänsteutlåtande har beretts inom stadsdelsförvaltningens kansli. Förvaltningens avdelning för förskola-skola-fritid & kultur har konsulterats angående konsekvenser för förskole- och skolverksamheten. De lokala handikapp- och pensionärsråden har erhållit remissen för lämnande av eventuella synpunkter.

BAKGRUND

Nya bostäder inom fastigheten Mjösäcken ingick i den programsamrådsremiss angående ett antal lägen för ny bostadsbebyggelse som stadsdelsnämnden besvarade i april 2005. Då tillstyrkte stadsdelsnämnden förslaget.

Farsta stadsdelsförvaltning har nu för yttrande erhållit stadsbyggnadskontorets förslag till detaljplan för samma projekt.

Remisstiden är utsatt till 2006-08-31.

FÖRSLAGET TILL DETALJPLAN

Förslaget innebär att ett punkthus om nio våningar byggs på nuvarande parkmark mellan brandstationen och Russinvägen. Angöring sker från Russinvägen. Byggnaden avses rymma ca 30 hyresrätter. De två översta planen kan rymma etagelägenheter. 18 parkeringsplatser, varav en handikapplats, kan anordnas inom fastighetsmarken. I övrigt hänvisas till gatuparkering på Russinvägen och Lingvägen. Den del av parkmarken som ligger närmast Lingvägen bevaras som parkmark.

Byggherre är Primula Byggnads AB. Enligt tidsplanen bör planen kunna antas fjärde kvartalet 2006, vilket torde innebära att inflyttning kan förväntas ske i början av år 2008.

Se även Förslag till detaljplan (utsnitt), Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning. (Bilaga)

STADSDELSFÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG

Stadsdelsförvaltningen tillstyrker planförslaget med följande synpunkter.

Planförslaget ger utrymme för 18 boendeparkeringsplatser, varav en handikapplats, inom fastigheten. Exklusive handikapplatsen ger det för 30 lägenheter ett parkeringstal på 0,57 platser/lägenhet. Även om fastigheten ligger nära tunnelbanestationen och flera busslinjer, medför inte detta med automatik att de hushåll som kommer att bo i det nya huset avstår från att ha bil. Det låga parkeringstalet förutsätter ökad gatuparkering utmed Russinvägen och/eller Lingvägen.

Parkeringssituationen intill Hökarängens centrum är idag oacceptabel och olika dellösningar på denna problematik kan bli aktuella. En möjlighet som i överläggningar med bl.a. stadsbyggnadskontoret framförts av stadsdelsförvaltningen är att anordna nya parkeringsplatser på den överdimensionerade Lingvägens västra sida. Det skulle ge ökat utrymme för såväl boende- som infartsparkering och i någon mån kunna avlasta centrum. Då Russinvägen redan idag

utnyttjas för boendeparkering bör det nu aktuella planförslaget kopplas till en sammanhängande parkeringsplan för hela Hökarängens centrum och dess närmaste omgivning. Alternativet är fler parkeringsplatser inom fastighetsmarken.

Beträffande kompensation för naturmark som tas i anspråk redovisas inga konkreta åtgärder. Däremot nämns "...förbättringar av den stadsdelsövergripande grönstrukturen..." som inte är "...specifikt knutna till den aktuella detaljplanen, utan utgör en generell kompensation av ekologiska och sociala värden för föreslagna exploateringar inom programmet för Hökarängen och norra Farsta."

Då en hel stadsdel (eller flera) förtätas, såsom nu sker i Hökarängen, innebär det oundvikligen att vissa värden reduceras. Ett av de stora värdena i Hökarängen, och stora delar av övriga Farsta, är den gröna karaktären inom bostadsområdena. Genom alla nybyggnadsprojekt minskar dessa gröna ytor. Den förlorade naturmarken kan inte kompenseras annat än marginellt genom "upprustningar" i varje enskilt projekts omedelbara närhet. Ett bättre alternativ skulle vara att samla de medel för kompensationsåtgärder som kan avsättas för varje delprojekt och använda dessa för en större satsning i stadsdelens närområde. För Hökarängen skulle en utveckling av Högdalstopparna i enlighet med det förslag som godkännts av kommunfullmäktige (juni 2006) kunna tillföra en helt ny kvalitet inom räckhåll för stora delar av stadsdelen, och även för Gubbängen och stadsdelen Farsta där flera mindre nybyggnationer är aktuella. Detta är möjligen ett exempel på vad som avses i planbeskrivningen.

30 lägenheter med hyresrätt kan tänkas generera ca 10-15 barn i förskoleålder, d.v.s. ungefär en förskoleavdelning. Stadsdelsförvaltningen undersöker f.n. möjligheten att inrymma en förskola inom fastigheten på Lingvägen 188, alternativt i annan byggnad nära den fastigheten. Behov av nya förskoleavdelningar finns redan idag och tycks öka. Det behov som uppstår i och med projektet Mjösäcken kan motivera att en ny förskola vid Lingvägen utökas med en avdelning.

Någon utökning av kapaciteten inom skolan bedöms däremot inte behövas.

Stadsdelsförvaltningen undersöker f.n. möjligheten att skapa en ny gruppbostad, alternativt enskilda lägenheter (bostäder med särskild service) för personer med socialpsykiatrisk problematik, vars verksamhet kan samordnas med verksamheten vid Lingberga gruppbostad (Lingvägen 163). Dessa bostäder bör ligga relativt nära Lingberga och kv. Mjösäcken är därför ett möjligt alternativ. Det förefaller tveksamt om tidsplanen för kv. Mjösäcken, med antagande av planen fjärde kvartalet 2006, gör det möjligt att hinna projektera en gruppbostad i denna byggnad. Förvaltningen behöver utreda förutsättningarna och önskar återkomma i frågan.

Stadsdelsförvaltningen har inga övriga synpunkter.

SYNPUNKTER FRÅN LOKALA HANDIKAPPRÅDET

Farstas lokala handikappråd har i juni 2006 beslutat att regelmässigt lämna synpunkter till förvaltningens remissvar angående nybyggnadsprojekt enligt följande:

Tillgänglighet i bostadsplanering:

Sophantering/sopsortering – ingångsdörr lättillgänglig, tillräcklig bredd, viktigt att det ej är trappa upp till soprum. Sopkärnen bör utformas så att de lätt kan nås av rullstolsburna. För synskadade bör sopkärnen ha en tydlig markering för att underlätta sortering av soporna.

Handikappparkering vid bostadshus inom avståndet från entré skall inte vara längre än enligt norm, 10 m.

Möjlighet att komma fram med bil, även mindre buss (handikappfordon) för rörelsehindrade, ända fram till entré. Viktigt att även ha tillräcklig utrymme för av- och påstigning med rullstol.

Orienterbarhet för synskadade: gångstråk väl avgränsade helst med kantsten, mot parkering, gata, planteringar, lekplats. Nivåskillnader skall vara tydligt markerade och ha lämplig lutning. Trappor skall vara kontrastmarkerade och försedda med kontrastfärgade räcken på båda sidor och hela vägen.

Kablar skall isoleras väl och ljuskällor skall ge låga elektromagnetiska fält och helst sitta i tak för att inte sitta intill bostadsvägg. Fjärrvärme- och vattenrör skall ha plastskarvar för att inte höga magnetfält skall uppstå. Hissmotorer skall ej gränsa mot sovrumsväggar, alternativt isoleras extra väl.

Tillgänglighet till balkong i bostaden, ingen nivåskillnad mellan innegolv och balkonggolv. Det skall med lätthet gå att komma ut på balkongen även med rullstol.

Färgsättning och belysning i allmänna utrymmen skall vara genomtänkt avbländat men tydligt ljus och färger som gör det lätt att finna dörrar, trappor mm.

Portar skall vara lätt att öppna och **hissar** skall/bör ha markering med blindskrift till våningsplan. Helst också möjlighet att sitta i hissen. Väggfast uppfällbar sittpall.

Utemiljö: Lekplatser bör utformas så att även funktionshindrade barn kan använda lekplatsen.

Samt undvik allergiframkallande växter.

Slut