



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2008-08-21

Förslag till detaljplan för kvarteret Sandhamn m m i stadsdelarna Farsta och Larsboda

Remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Omedelbar justering.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan är upprättat för att möjliggöra en byggnation av totalt ca 350 lägenheter i fyra till sex våningar samt en förskola. Syftet är också att omvandla Ågesta Broväg till en trädplanterad gata i stadsmiljö. Området består idag av en verkstadslokal och Svenska Bostäders lokalkontor och i övrigt nyttjas området som naturmark och gatumark. Behov av en förskola föreligger och med tanke på höga hyreskostnader är sannolikt det bästa alternativet att placera förskolan i Svenska Bostäders byggnation. En friliggande förskola kommer att bli alltför kostsam. Förvaltningen föreslår att nämnden tillstyrker förslaget till byggnation i området.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för personal och kansli i samråd med avdelningen för ekonomi.

Bakgrund

Förvaltningen har på remiss fått ett förslag till detaljplan för byggnation i kv Sandhamn m m från stadsbyggnadskontoret. Syftet med planen är att uppföra ca 350 lägenheter i fyra till sex våningar upplåtna med både hyresrätt och bostadsrätt. I byggnationen ingår även att uppföra en förskola med fyra avdelningar. Ågesta Broväg ska förvandlas från förortsgata till trädplanterad gata i stadsmiljö.

Förslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2008-01-17 uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för kv Sandhamn m m.

Förslaget i sammanfattning

Området genomgår en förändring i syfte att omvandla Ågesta Broväg från en väg i ett förortslandskap till en gata i stadsmiljö. Föreslagna lamellhus ger goda bostadskvaliteter, bra sol- och ljusförhållanden samt tillgång till gröna ytor. Alla gårdar föreslås underbyggda med garage. I suterrängläget mot Ågesta Broväg inryms lokaler för handel och kontor samt bostadskomplement.

Bebyggelsen föreslås uppföras i fyra till sex våningar till ett totalt antal av 350 lägenheter. Husen vid Ågesta Broväg och Edagränd förses med förgårdsmark. Vid Kristinehamnsgatan föreslås ca 75 lägenheter i två fyravåningshus med tre suterrängvåningar.

I området föreslås två alternativa lägen för en förskola. Huvudalternativet är en friliggande förskola på egen tomt. Den har fyra avdelningar i två våningar och entré i en suterrängvåning mot Edagränd. Gården kan göras relativt liten med tanke på närheten till parkleken Klyftan. Som alternativ placering föreslås en förskola i Svenska Bostäder hus som en sammanbindande länk i tre plan mot Kristinehamnsgatan. Gården blir endast solbelyst på förmiddagarna.

Områdets boendekvalitet finns i bebyggelsens skala och proportioner, omsorg i detaljer och material samt i närmiljön med trädplanterad gata, förgårdsmark, gården med uteplatser och balkonger med mera. Speciell vikt läggs vid utformningen av fasaderna mot Ågesta Broväg. Förskolan gestaltas så att den står i samklang med bostadsbebyggelsen.

Med de stora trafikfria gårdarna finns goda förutsättningar för småbarnslek. Strax väster om området ligger lekplatsen Klyftan som kommer rustas upp och en gångväg anläggs dit från Edagränd. Inom 200 meter från området finns två bollplaner för spontanidrott.

De befintliga gatorna Ågesta Broväg och Edagränd bibehålls i ungefär nuvarande sträckningar. Edagränd flyttas så att den går vinkelrätt mot Ågesta Broväg.

Ågesta Broväg trafikeras idag av ca 7 000 fordon/årsmedeldygn. Detta beräknas öka till 12 000 fordon år 2030. Om ökningen skulle bli väsentligt större finns möjlighet att utöka antalet körfält från två till fyra.

Befintligt gångvägssystem bibehålles och kompletteras med gång- och cykelvägar på båda sidor av Ågesta Broväg och trottoarer utmed Edagränd.

Besöksparkering och angöring anvisas till gatorna. Planförslaget medger en utbyggnad till en parkeringsplats per lägenhet. Maximal utbyggnad kan vara ekonomiskt tveksamt då risken finns att dessa till stor del kommer stå tomma under lång tid.

Avståndet till pendeltåg och tunnelbana är inom 200 till 500 meter. Hästhagsskolan och Magelungsskolan finns inom 500 meter och de har tillräcklig kapacitet att ta emot skolbarn från området. Planerad förskola tillsammans med befintliga förskolor i området är tillräckligt för områdets behov. Kommersiell service finns i Farsta strand och Farsta centrum.

Riktlinjerna i stadens utemiljöprogram ska följas så långt det är möjligt. Detta kan åstadkommas i all nybyggnation utom för den enklare gångvägen till lekparken Klyftan.

Konsekvenser för miljön

De väsentligaste frågorna att belysa i miljökonsekvensbeskrivningen och beakta i detaljplaneringen bedömer miljöförvaltningen vara buller och föroreningar i mark och byggnader. Övrigt att beakta är kompensation av naturmark, energieffektiva lösningar i byggnaderna samt elektromagnetiska fält.

Förutsättningarna för infiltration av dagvatten för lokalt omhändertagande är begränsade eftersom området ligger i en dalgång med mäktiga lerlager. Hushållssopor, glas och tidningar föreslås hämtas maskinellt genom nedgrävda behållare i förgårdsmarken. Källsorteringsrum och utrymme för grovavfall anordnas i husens bottenvåningar.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbyggnaden av kv Sandhamn m m är en fortsättning av planprojektet Ågesta Broväg där det redan pågår byggnation av första etappen med drygt 400 lägenheter. Ingen förskola byggs i denna etapp beroende på att föreslagen friliggande förskola blev omöjlig att finansiera.

När nu ytterligare ca 350 lägenheter byggs behövs en förskola. Förskolan måste byggas efter de nya bullernormer som gäller och utföras med mjuka golv, belysning med dimmerfunktion med mera. Det är dock viktigt att veta vad hyreskostnaden blir i slutänden för förvaltningen. Hyreskostnaderna i nya förskolor blir alltför höga, vilket också påpekas av stadsledningskontoret. Det finns ingen mening med att fatta beslut att inrymma en förskola om stadsdelsnämnden inte får tillstånd att bygga för att det anses för dyrt. För att minimera kostnaden är en förskoleverksamhet i ett plan att föredra. Detta är också bäst ur verksamhetssynpunkt.

Byggandet av bostadshusen har förvaltningen inga invändningar emot men husen byggs till stor del på natur- och parkmark varför någon form av grönytekompensation är önskvärd. De som främst blir berörda av förändringen är boende på Kristinehamnsgatan som får sin utsikt helt förändrad från lummigt naturområde till husfasader. Ett område som lämpar sig väl för kompensation av grönyta är parken vid Rådagatan. Parken finns med som en prioriterad åtgärd i Farstas lokala parkplan. Lekytorna och parken i övrigt kan utvecklas och utgöra ett bra utflyktsmål för de som flyttar in i det nya området.

Förvaltningen instämmer i att det skulle vara ekonomiskt tveksamt att bygga en parkeringsplats per lägenhet även om möjligheten finns. Många platser skulle sannolikt stå tomma och det är bra om behovet utreds ytterligare före utställning av förslaget.

Då området delvis är mycket kuperat är det acceptabelt med den tillgänglighet som kan åstadkommas i nybyggnationen. Det är endast den lilla parkvägen till lekparken Klyftan som inte klarar stadens riktlinjer för utemiljön.

Marken i området är förorenad och kompletterande provtagning rekommenderas av den miljötekniske konsulten som gjort provtagningen. Övrigt riskområde som nämns är befintlig oljeavskiljare men där har ingen provtagning skett vilket kan vara önskvärt att det utförs.

Föreslagen sophantering med nedgrävda behållare i förgårdsmarken har förvaltningen inget att invända emot. Det kan dock vara lite långt att gå upp till 30 meter med tunga tidningar och glas.

Bilagor

1. Inbjudan till plansamråd
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Plankarta