



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2011-11-24

Förslag till detaljplan för områden vid Grycksbovägen och Enskedevägen i Svedmyra

Remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till detaljplan för områden vid Grycksbovägen och Enskedevägen i Svedmyra.
2. Omedelbar justering.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

Cirka 270 lägenheter i flerbostadshus längs Enskedevägen–Grycksbovägen i Svedmyra föreslås uppföras på i huvudsak naturmark. Projektet omfattar både hyresrätter och bostadsrätter. En ny förskola med sex avdelningar föreslås och ersätter befintlig förskola på Enskedevägen. Parkvägar och rekreationsytor rustas upp med mer belysning, parkbänkar och lektytor.

Förvaltningen anser att tillskottet av bostäder i stadsdelen är välkommet. Det kopplar också samman området på ett bra sätt. Husen som föreslås vid Jösseforsvägen är förvaltningen något tveksam till då byggnationen är ett onödigt intrång i naturmarken. Angöringen till föreslagen förskola är svårlöst. Alternativ placering av förskola bör prövas på Grycksbovägen eller möjligen på bottenvåningen i ett av flerbostadshusen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för planering, strategi och service.

Bakgrund

Exploateringsnämnden markanvisade områden vid Grycksbovägen och Enskedevägen i Svedmyra för bostadsbebyggelse till JM och Familjebostäder 2007. Efter markanvisningarna gjorde stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret en programöversyn eftersom det visat sig att några markanvisningar var mindre lämpliga för förtätning av bostäder.

Stadsbyggnadskontoret bedömde efter översynen att det skulle bli svårt att komplettera med bostäder längs Svedmyras lokalgator på grund av parkeringsproblem och alltför smala gator. Bebyggelse föreslogs därför längs med Enskedevägen och Grycksbovägen vilket också kopplar samman stadsdelen. Enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden ska bottenvåningarna planeras för att innehålla lokaler för handel, service och kontor.

Förslaget har remitterats till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 25 november.

Remissen i sammanfattning

Syftet med planen är att bygga cirka 270 lägenheter utmed Grycksbovägen, Enskedevägen, Jösseforsvägen och Selebovägen samt en förskola söder om kvarteret Fastarne. Den befintliga förskolan på Enskedevägen är i dåligt skick och det föreslås därför att den rivs.

Planförslaget bedöms vara i enlighet med översiktsplanen. Stadens uttalade ambition att bygga längs gator och i stråk samt knyta samman bebyggelse på ett funktionellt sätt är i högsta grad tillämplig på platsen.

Nuvarande förhållanden

Området består av lamellhus och små punkthus i 3-5 våningar – en tidstypisk bebyggelse från 1950-talet. Merparten av bebyggelsen är förlagd längs med gator och bidrar till en urban rumslighet. Genom stadsdelen går en huvudväg, Enskedevägen, som vid rondellen byter namn till Grycksbovägen.

Brister som identifierats i området är Enskedevägens intryck av landsväg som inbjuder till alltför höga hastigheter. Rondellen är kraftigt överdimensionerad och utgör tillsammans med vägen en tydlig barriär i stadsdelen. Lägenhetsutbudet är ensidigt, små lägenheter upplåtna med hyresrätt. Svedmyras tunnelbanestation nås antingen genom ett ödsligt parkstråk eller utmed en lång obebyggd sträcka längs med Enskedevägen. Förskolan vid Enskedevägen är kraftigt nedsliten och olämpligt placerad.

Planförslaget

Det har eftersträvat att koppla samman de båda bostadsenklaerna som klyvs av huvudgatan med ny bebyggelse utmed gatan. Samtidigt ska rondellen byggas om och minskas. I den södra delen av planområdet kopplas bebyggelsen till befintlig struktur. I den norra delen utgör bebyggelsen ett nytt tillägg. Ett begränsat antal infarter för parkeringsgarage föreslås från huvudgatan. Angöring 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 omöjliggör trädplantering där.

Byggnation

Familjebostäder planerar att bygga drygt 120 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Husen planeras uppföras i fyra våningar. Bebyggelsen mot de låga villorna vid Jöseforsvägen uppförs i tre våningar. I detta kvarter föreslås även parkeringshus för Familjebostädernas lamellhus. Det kan byggas i två undre plan med gynnsamma nivåförhållanden med infart från Grycksbovägen. Husen har platta pulpettak och föreslås putsade i tre grå nyanser som harmonierar med befintlig bebyggelse.

De nya lamellhusen söder om Grycksbovägen placeras vinkelställda mot vägen för att bygga vidare på befintlig planstruktur. Förgårdsmarken är sju meter på smalaste stället och sjutton meter som mest. Mellan husen föreslås naturmarks-karaktär med nyplantering av större träd.

JM:s projekt ligger norr om rondellen och där föreslås tre halvöppna kvarter med cirka 150 lägenheter upplåtna med bostadsrätt utmed Enskedevägen. Hustypologin med en tydlighet i privata, halvprivata och offentliga ytor är ny i stadsdelen. Kvarteren trappar sig i tre till fem våningar och öppnar sig mot gatan i smala slitsar som ger inblickar mot gårdarna. Husen putsas i rödockra kulörer med inslag av ljusa putsfält runt fönster.

Förgårdsmarken mot Enskedevägen varierar mellan två och sex meter. Höjdskillnaderna mellan trottoar och entré uppgår som mest till 1,5 meter vilken tas upp med trappor och ramper. Mellan husen ska karaktären vara naturmark och här kan stora träd planteras.

Parkeringen förläggs i garage, cirka 120 platser, under hus och gårdar. Angöring sker från Enskedevägen samt från en ny parallell gata på kvartersmark. En förutsättning för den omfattande exploateringen är att samtliga parkeringsplatser ryms i garage. För de nya lägenheterna föreslås ett parkeringstal om 0,7 platser. Detta förhållandevis låga parkeringstal motiveras av det halvcentrala läget och att tunnelbanan finns på gångavstånd.

Förskola

Farsta stadsdelsförvaltning har meddelat att de samtycker till att avveckla förskolan i kvarteret Reket på Enskedevägen. Detta under förutsättning att en ny förskola blir ekonomiskt möjlig. Ny förskola föreslås söder om kvarteret Fastarne. Byggnaden föreslås som suterränghus placerat utmed Enskedevägen. Lastning av varor föreslås ske i en lastficka i trädzonen utmed Enskedevägen. Entréer för barn och föräldrar vetter mot gårdssidan. Eventuell bilangöring föreslås ske längs Herrhagsvägen.

Avfallshantering, gatuombyggnad och kollektivtrafik

Nedgrävada sopbehållare för maskinell hämtning föreslås i projektet. Vid Grycksbovägen lyfts behållarna över cykelbanan alternativt utnyttjas cykelbanan som förstärks för att trafikeras av sopbil. Sopbehållare placeras inom 50 meter från bostadsentréer. Behållare för källsortering, som också är avsedda för maskinell hämtning, placeras inom 100 meter från bostadsentréer.

Rondellen med fem anslutande gator föreslås byggas om och minskas. En förutsättning för detta är att bara fyra gator mynnar i rondellen och att Selebogatan leds om och matas via Oppundavägen. Rondellens mitt föreslås till viss del utformas med en överkörningsbar annorlunda beläggning så att även ledbussar kan passera rondellen.

Svedmyras tunnelbanestation är belägen på som mest 900 meters avstånd. Grycksbovägen passeras av busslinje 161 som går mellan Älvsjö och Bagarmossen.

Parkutveckling

De nya husen innebär stora markingrepp i den kuperade terrängen. Förslaget till parkutveckling omfattar utveckling av olika platser och stråk. Vid tunnelbanan föreslås en ny mötesplats med en anlagd, vårdad park. Befintliga gångstråk som leder till större strövområden utvecklas. Naturkänslan bevaras men tryggheten ökas genom kompletterande belysning, parkbänkar och näraliggande ny bebyggelse. Lekplatsen vid Oppundaparken förnyas och utökas till kvarterslekplats med ny bollplan och mer lektytor.

Konsekvenser för miljön

Intrånget på naturmarken bedöms medföra märkbart negativa konsekvenser för lokala naturvärden i parkstråket mellan tunnelbanan och Enskedevägen och för skogspartiet i korsningen Grycksbovägen–Jösseforsvägen. För Majroskogen bedöms konsekvenserna bli små. De ekologiska spridningssambanden för barrskogslevande arter blir märkbara på grund av den nya bebyggelsen. Bollplanen vid Grödingegatans förlängning tas bort och lektytorna minskas. Positivt är att bebyggelsen bidrar till ökad trygghet längs gångstråken och att den lokalt även kommer att minska bullerstörningarna.

Förvaltningens synpunkter och förslag

På samrådsmötet, som hölls i form av öppet hus, den 8 november medverkade cirka 35–40 boende. De flesta synpunkterna gällde placeringen av föreslagen förskola. Många ansåg att den låg för nära villorna på Herrhagsvägen samt att den var för stor. Flera ansåg även att befintlig bollplan behövs då planerad byggnation innebär att barnantalet ökar i området.

Enskedevägen utgör definitivt en barriär i Svedmyra och ny bebyggelse kan bidra till att koppla samman stadsdelen. Föreslagen byggnation är spridd i flera delområden och acceptansen till ny bebyggelse skiljer sig därför åt. Det är också tydligt att Familjebostäders och JM:s projekt är mycket olika till karaktären. Förvaltningen anser att JM:s bostadsrätter är främmande för området både vad gäller våningshöjd och typen av hus. I stort sett alla byggnader som planeras gör intrång på mark som idag är park- eller naturmark.

Föreslagen bostadsbebyggelse

Familjebostäders fyra hus vid Grycksbovägen–Jösseforsvägen förefaller inte särskilt välplacerade, särskilt inte de två byggnaderna längs med Jösseforsvägen. Förvaltningen är något tveksam till byggnationen och anser att det är ett onödigt intrång i skogen och villaområdet för ett fåtal lägenheter. I kvarteret föreslås även parkeringsgarage i två plan. Var infarten är placerad och hur många garageplatser det gäller framgår inte tydligt av förslaget.



Jösseforsvägen sedd från Grycksbovägen



Jösseforsvägen mot Grycksbovägen

De fyra lamellhusen sydöst om Grycksbovägen planeras i kanten av Majroskogens område. Intrånget får betraktas som måttligt och husen är fint placerade och ställda i vinkel mot Grycksbovägen. Husen kan också ses som en fortsättning på det befintliga bostadsområdet. Förvaltningen anser att föreslagen byggnation kan accepteras.

Husen närmast rondellen kan godtas men innebär att rondellen måste minskas avsevärt. Bebyggelse vid rondellen skapar en rumslighet som gör närmiljön trivsammare. Förvaltningen är osäker på om förslaget med olika grå kulörer på husen är den allra bästa idén.

JM:s byggnation i tre kvarter ger ett slutet intryck som inte passar in i området. Mer sikt mellan husen behövs. Området är kuperat men byggs husen efter naturen och våningsantalen skiftar efter topografin kan bostäder i detta område bli ett bra tillskott enligt förvaltningen. Fyra våningar istället för fem är dock att föredra för att husen bättre ska passa in i området. Tillgängligheten kan bli ett problem och det krävs ramper kanske inte bara till entréer utan även till sopbehållare och källsorteringsplatser.

Förvaltningen kan inte utläsa av förslaget om husen kommer ha någon särskild gårdsutformning, exempelvis lektyor. Det enda som nämns är lökplanteringar och trädplantering på förgårdsmarken.

Parkering

All parkering föreslås vara i garage. Till de cirka 270 lägenheterna ska cirka 120 parkeringsplatser byggas i garage under hus och gårdar för JM:s projekt. Om parkeringstalet är 0,7 platser per lägenhet bör det i Familjebostädens projekt vara cirka 70 garageplatser som ska byggas vid Jösseforsvägen–Grycksbovägen. Om byggnation i detta område inte blir av kan det bli problematiskt att finna alternativa parkeringsmöjligheter.

Det relativt låga parkeringstalet i planförslaget motiveras bland annat av tillgången till tunnelbanan. Ett gångavstånd upp till 900 meter är en ganska lång sträcka. Busslinje 161 som omnämns i förslaget trafikerar Bagarmossen–Gröndal men har endast några avgångar per timme. Sannolikt kommer hushållens bilnehav bli högre än föreslaget parkeringstal.

Ny förskola

Befintlig förskola på Enskedevägen 182 är i dåligt skick och olämpligt placerad. I remissen föreslås en ny förskola byggd som suterränghus söder om kvarteret Fastarne. Angöring med bil föreslås från Herrhagsvägen vilket i praktiken innebär angöring från Grödingevägen. Lastning av varor föreslås ske från en lastficka vid Enskedevägen.

En ny förskola är nödvändig men förvaltningen har synpunkter på typ av hus och angöringsmöjligheter. Befintlig förskola kan inte rivas förrän den nya förskolan är klar för inflyttning. Förskolan ska inrymma sex avdelningar och kan byggas i två våningar. Suterränghus är dock inte lämpligt. Det skapar en mörk och oanvändbar sida.

Angöring med bil för föräldrar och barn är inte lämplig via Herrhagsvägen–Grödingevägen eftersom vändplan saknas. Boende längs Grödingevägen skulle dessutom uppleva oacceptabla störningar av biltrafik på morgnar och kvällar. Ett alternativ för angöring med fordon kan möjligen vara från Enskedevägen in till en kombinerad inlastningsplats och mindre parkeringsplats. Detta förslag innebär

dock att cykel- och gångbanan kommer att korsas av biltrafik vilket inte är bra. Lösningen för hur angöring med bil ska göras bör studeras vidare. Förvaltningen anser dock inte att en lastficka för leverans av varor på Enskedevägen är godtagbar.

En ny gångväg mellan nuvarande parkväg söder om kvarteret Fastarne och Enskedevägen kan möjliggöra lämpliga entréer för föräldrar och barn.

Alternativa platser för lokalisering av förskolan bör utredas. Ett förslag är att förskolan placeras på parkmarken söder om Familjebostädernas föreslagna hus på östra sidan av Grycksbovägen. Ett annat alternativ kan vara att förskolan inryms på bottenvåningen i något av JM:s bostadshus på Enskedevägen.

Övrigt

Den kommersiella servicen i planområdet är begränsad och flera butikslokaler, exempelvis en pizzeria och en livsmedelsbutik, står tomma.

Avfallshanteringen föreslås lösas med nedgrävda sopbehållare. Området ska också ha möjlighet till källsortering. Både hushållsavfall och källsorterat material ska hämtas maskinellt. Maxavstånden till sopbehållarna och källsorteringskärlarna, 50 meter respektive 100 meter, förefaller relativt långa. Förslaget att låta sopbilen trafikera cykelbanan för att tömma sopbehållare är olämpligt enligt förvaltningen. En bättre lösning för sophanteringen bör utredas.

Förutsättningen för att kunna bygga vid rondellen är att fem vägar blir fyra och att rondellen minskas betydligt i storlek. Det anser förvaltningen vara en utmärkt idé. Däremot låter det både märkligt och trafikfarligt med en utformning som gör att bussar kan köra rakt över rondellen.

Parkutveckling

Befintlig lekpark, Oppundaparken, kommer att få ett lyft i och med planerad bebyggelse. En ny bollplan kommer att anläggas som ersätter befintlig bollplan söder om kvarteret Fastarne och fler lektytor utlovas. Med tanke på att Farsta är ett stadsdelsområde med idrottsprofil passar ett utegym väl in i området.

Det är välgörande att gångstråket mellan Enskedevägen och tunnelbanan rustas upp med mer belysning, parkbänkar och lektytor. Vid förvaltningens senaste trygghetsvandring i området påpekades att detta gångstråk upplevs som otryggt. Det är viktigt att de nya rekreationsytorna längs med stråket inte anpassas för mycket utan att naturmarken bevaras i möjligaste mån.

Ny bebyggelse i naturmark påverkar självklart ekologiska värden och rekreativvärden vilket är en negativ effekt. Förvaltningen anser att de ekologiska värden som påverkas i området kan accepteras. Värden för den bostadsnära rekreationen som går förlorade ersätts till viss del av den planerade parkutvecklingen.



Tillskottet av bostäder i stadsdelen är välkommet och bebyggelsen kopplar samman området på ett bra sätt. Husen som föreslås vid Jösseforsvägen är förvaltningen tveksam till då byggnationen är ett onödigt intrång i naturmarken. En alternativ placering av förskolan bör prövas på Grycksbovägen söder om Familjebostädens föreslagna hus eller på bottenvåningen i JM:s flerbostadshus.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bilagor

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