



Handläggare: Per-Bruno Wisth
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 263 10
perbruno.wisth@gfk.stockholm.se

2002-01-29

Dnr 01-512-3879

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Yttrande över programförslag för ny bostadsbebyggelse vid Ågesta Broväg inom stadsdelen Larsboda.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som remissvar på rubricerat programförslag
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att verka för att ny detaljplan upprättas i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande
3. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att ersätta idrottsnämnden med 3 Mkr för att Larsboda bollplan tas i anspråk.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Programförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse i främst 4-5 våningar med ca 300 lägenheter uppförs på det s.k. Larsbodafältet (en bollplan och en f.d skolgård) vid Ågesta Broväg, vilket kontoret stöder. Dessutom föreslås ytterligare ca 20 lägenheter i 4 byggnader på motsatta sidan av Ågesta Broväg, på naturmark med ett ekbestånd som kontoret däremot anser bör bevaras.

Kontoret föreslår att nämnden tillstyrker att kontoret ersätter idrottsnämnden med 3 Mkr, som bidrag till ett iordningställande av Farsta idrottsplats, som ersättning för Larsboda bollplan.

Den nedlagda Larsbodaskolan, på fastigheten Ekerö 2, byggts f.n. om till främst bostäder av SISAB som är tomträttshavare. SISAB förhandlar med intressenter om en överlåtelse av fastigheten, som även omfattar en mindre del av det nu aktuella utbyggnadsområdet (ca 50 lgh enligt programförslaget).

Kontoret avser att återkomma till nämnden med förslag till markanvisningar för det aktuella programområdet i det fortsatta planarbetet.

Ågesta Broväg föreslås upprustas och byggas om för ca 20 Mkr.



UTLÅTANDE

Bakgrund

Bostadsbebyggelse

I slutet av 1980-talet gjordes en översyn av stadsdelen Farsta av stadsbyggnads- och dåvarande fastighetskontoret tillsammans med fem byggherrar (JM, Svenska Bostäder, Riksbyggen, HSB och Reinhold Öst) som ledde till att byggnadsnämnden beslöt att detaljplanearbete för bostadsbebyggelse kring Ågesta Broväg skulle påbörjas. Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 1994 att SMÅA skulle få en till 3 år tidsbegränsad mark-

anvisning för ca 50 lgh i låghusbebyggelse. Den allmänna fastighetskrisen innebar emellertid att intresset för hela projektet försvann.

Larsbodaskolan lades sedan ner och SISAB startade ett detaljplanearbete för skoltomten, med undantag för den mindre del som låg inom Larsbodafältet.

På initiativ av gatu- och fastighetskontoret och SISAB återupptogs sedan det tidigare planarbetet för bostadsbebyggelse och två alternativa förslag togs fram. I november 2000 gav byggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra ett programsamråd med utgångspunkt från det ena av dessa förslag. Byggnadsnämnden ansåg dock att detta förslag behövde bearbetas mot en ökad exploatering, tydligare kvartersstruktur och mer levande bottenvåningar.

Efter nämndbehandlingen framkom starka önskemål, från de boende på intilliggande Filipstadsbacken, att höjdplatån med kv Tärnö inte skulle bebyggas. Markområdet har ett rekreativvärde och är samtidigt svårtillgängligt p g a stora nivåskillnader. Markområdet undantogs därför ur den fortsatta planeringen.

Efter ovannämnda bearbetning av det ursprungliga förslaget har stadsbyggnadskontoret skickat ut programförslaget (bilaga 1) på remiss.

Ågesta Broväg

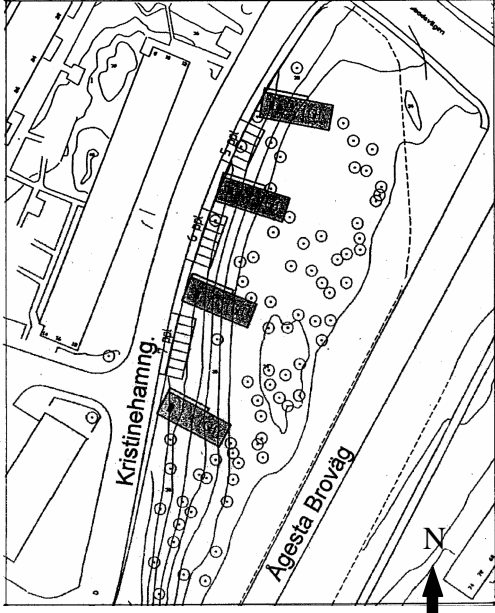
Den föreslagna bostadsbebyggelsen trafikförsörjs av Ågesta Broväg. För denna väg påvisades brister i Trafik- och gatumiljöplanen för Farsta-Fagersjö (godkänd av gatu- och fastighetsnämnden 1995-05-02) på sträckan mellan Magelungsvägen och Nynäsvägen. I tillhörande genomförandebeskrivning, lämnad i samband med planens godkännande, anges att åtgärderna får genomföras samordnat med den nu planerade exploateringen längs vägens östra sida. Ett utredningsarbete för vägsträckan har därför påbörjats av kontoret (se bilaga 2).

Analys

Bostadsbebyggelse

Programförslaget (bilaga 1) visar två bebyggelseområden vid Ågesta Broväg på ca 250 m avstånd, se figur sid 4. Det norra, vid Kristinehamns-gatan, rymmer 4 bostadshus med totalt ca 20 lägenheter i ett naturmarksområde. Det södra, på det s.k. Larsbodafältet, rymmer ca 300 lägenheter. Fältet består av en idrottsplan och till en del av en f.d skolgård och har ett lågt utnyttjande. De nya bostadshusen blir här i främst 4-5 våningar. Husen ligger i anslutning till Farsta strands pendeltågsstation, med tunnelbanestationen ca 100 m längre bort där även närmaste dagligvarubutik finns.

Befintlig infartsparkering utmed järnvägen föreslås ersättas med parkeringsdäck i två plan för främst boendeparkering.



Larsbodafältet

Miljö

Larsbodafältet är anspråktaget för en bollplan och till en del en f.d skolgård. Här finns inga landskapsvärden eller övriga naturvärden som kommer i konflikt med en bebyggelse. Dagvattnet bör kunna tas omhand lokalt och några indikationer på markföroreningar finns inte. Området ligger nära väg och järnväg, vilket gör att buller, vibrationer och skyddsavstånd får beaktas i det fortsatta planarbetet.

Den föreslagna bebyggelsen vid Kristinehamnsgatan innebär däremot ingrepp i en naturmiljö som har ett stort landskapsvärde och ett rekreation-svärde. Bebyggelsen kommer också i konflikt med befintligt bestånd av uppvuxna träd, bl.a stora ekar. Platsen är bullerutsatt.

Ågesta Broväg

Ågesta Broväg rustas upp och får en högre standard och ny belysning. Vägen föreslås behållas som tvåfältig men med befintligt fyrfältigt vägreservat kvar för en ev framtida utbyggnad. Den olycksdrabbade korsningen med Larsbodavägen/Mårbackagatan åtgärdas. Beräknade framtida trafikmängder på Ågesta Broväg leder till bedömningen att det ej finns behov av att vidta särskilda bullerskyddsåtgärder inom planområdet eller dess omedelbara närhet.

Samråd

Ett samrådsmöte har hållits i Farsta gymnasium med ett 50-tal deltagare. Samrådsdeltagarna var överlag positiva till den föreslagna bebyggelsen och flera var även positiva till en högre exploatering av Larsbodafältet än den föreslagna. Som särskilt positivt framhölls dock att bebyggelsen på höjdp-latån (kv Tärnö) hade utgått ur programförslaget. Vidare underströks av flera mötesdeltagare behovet av upprustning av Ågesta Broväg.

Konsekvenser

Projektet innebär att ny bostadsbebyggelse om ca 300 lgh placeras i ett bra kommunikationsläge med utbyggd infrastruktur och där marken redan är ianspråktagen men lågt utnyttjad.

En mindre bostadsgrupp om ca 20 lgh placeras i en naturmiljö, som består av en sluttning med uppvuxna träd, bl a stora ekar, och kommer därigenom i konflikt med befintliga natur- och rekreativsvärden.

Ekonomi i projektet belastas med Ågesta Brovägs ombyggnads- och anläggningskostnader vilka bedöms bli ca 20 Mkr. Därtill kommer att idrottsförvaltningen får ett bidrag (3 Mkr) till upprustning av Farsta idrottsplats (totalkostnad 12 Mkr) som en ersättning för att Larsbodafältets bollplan tas i anspråk. Därtill kommer de ordinarie exploateringskostnader-

na, som gör att utgifterna i projektet bedöms bli kring 50 Mkr. Kostnaderna får studeras mer ingående under det kommande detaljplanarbetet och i

anslutning till detaljplanesamrådet avser kontoret återkomma till nämnden med säkrare kostnadsbedömningar som underlag för genomförandebeslut.

Inkomsterna hänförs till den framtida markupplåtelsen. För att ett överskott skall uppnås bedöms minst hälften av byggrätterna behöva säljas om återstoden sedan upplåts med tomträtt.

Programförslaget överensstämmer med stadens mål om behovet av att tillskapa nya lägenheter och översiktsplanens intentioner att bygga på tidigare exploaterad mark. Den mindre bebyggelsegruppen längs Kristinehamngatan skulle dock komma att utnyttja befintlig naturmark.

Ågesta Broväg får, med den föreslagna upprustningen och ombyggnaden, en högre teknisk och säkerhetsmässig standard med ny beläggning, ny belysning, ny gång- och cykelväg samt en cirkulationsplats.

Kontorets förslag/synpunkter

Larsbodafältet

Kontoret anser att Larsodafältet inklusive den aktuella delen av f.d. Larsbodaskolans skolgård lämpar sig mycket väl för den föreslagna bebyggelsen. Närheten till pendeltåg och tunnelbana talar för en hög exploatering och möjligheten bör prövas att inrymma ytterligare ett antal lägenheter, t.ex. genom att minska andelen låga 3-våningshus. En högre exploateringsnivå ökar också förutsättningarna för att förlägga bilparkeringarna i däck och i källare i enlighet med programförslaget.

Markförhållandena är acceptabla, även om lerdjupen på vissa ställen är mer än 10 meter. Dagvattnet bör kunna tas omhand lokalt.

Kontoret har inget att invända mot att höjddatån (kv Tärnö) utelämnats i programförslaget då området är svårexploaterat och har ett rekreativvärde för de närboende.

Slutningshusen

Kontoret ifrågasätter bebyggelsegruppen längs Kristinehamngatan, som ligger i en brant nordostsluttning med bl.a. stora ekar som kommer i konflikt med en bebyggelse. Därtill får det återstående trädbeståndet, i sluttningen nedanför, förändrade förhållanden då den nya bebyggelsen påverkar vattentillgången. Bebyggelsen blir ett stort ingrepp i den smala men sammanhängande resten av naturmark mellan Ågesta Broväg och Kristinehamngatan. Med bebyggelse i detta läge försvinner det gröna stråket i stort sett helt. De små delar naturmark som är kvar norr och söder om slutningshusen minskar även de i kvalitet. Läget är också bullerstört från Ågesta Broväg. Kontoret anser därför att det begränsade lägenhetstillskottet (ca 20 lgh) inte motiverar det intrång som den föreslagna

bebyggelsen skulle ge, utan föreslår att området undantas i det fortsatta planarbetet.

Ågesta Broväg

Ågesta Broväg har idag en låg teknisk- och trafiksäkerhetsmässig standard och behöver rustas upp och delvis byggas om. Kontoret har tagit fram förslag till ny utformning av det aktuella vägavsnittet, anpassad till det föreliggande programförslaget (se bilaga 2). Detta innebär att vägen ligger kvar i huvudsak i nuvarande läge men rätas något, den behålls tvåfilig men med reservat för fyra filer, den får en cirkulationsplats vid den olycksdrabbade Mårbackagatan/Larsbodavägen och den får en profil som ger bättre siktförhållanden. Vägen förses med kantsten och gång- och cykelväg längs båda sidor.

Infartsparkering

Den befintliga infartsparkeringen längs Brattforsgatan, vid pendeltågsstationen, ersätts i programförslaget med parkeringsdäck i två plan för boendeparkering. Stockholm Parkering har underhand meddelat att parkeringsdäck ger en för dyr parkeringslösning för infartsparkering och som alternativ lösning har prövats men förkastats en ytparkering bakom bensinmacken vid korsningen Magelugnsvägen/Ågesta Broväg. Frågan om infartsparkering får diskuteras vidare i planarbetet. Kontoret anser dock att den befintliga infartsparkeringen är alltför ytkrävande och att boendeparkeringen här bör prioriteras.

Larsbodafältets boendeparkering

För området föreslås att 300 bilplatser anläggs. Detta innebär ett parkeringstal för boende och besökande om ca 1 bilplats/lägenhet. Detta är högre än antagna parkeringstal för ytterstaden. Gatu- och fastighetskontoret bedömer föreslaget parkeringstal som rimligt och ej oskäligt högt hållet.

Boendeparkeringen i den södra delen av området föreslås således anordnas i ovannämnda parkeringsdäck i två plan längs järnvägen. I den norra delen av området föreslås boendeparkeringen läggas i ett källarplan som nås via en ny infart från Ågesta Broväg. Därtill kommer viss yt- och kantstensparkering inom området. Möjlighet till laddning av el-bilar skall också ordnas.

Järnväg

Störningar från befintligt järnvägsspår, som buller, vibrationer och risker, har preliminärt bedömts som hanterbara men får beaktas i det fortsatta planarbetet. Kontoret har därför låtit göra en riskanalys rörande transporter av farligt gods på järnvägen. Analysen visar att för de bostäder som läggs närmare järnvägen än 50 meter får särskilda åtgärder vidtas som att placera friskluftsintag frånvänt spårområdet, att sovrum i möjligaste mån lokaliseras frånvänt spåren samt att utgångar från husen anordnas även frånvänt spåren.

Larsboda bollplan

Den föreslagna bebyggelsen tar i anspråk Larsboda bollplan och idrottsförvaltningen önskar att kompensation skall utgå i form av bidrag till iordningsställande av en konstgräsfotbollsplan på Farsta idrottsplats, med en total investeringskostnad på ca 12 Mkr. Kontoret har i ett aktuellt ärende till gatu- och fastighetsnämnden rörande Fagersjö bollplan redan begärt 5 Mkr som bidrag till Farsta idrottsplats. Kontoret föreslår att nämnden tillstyrker att kontoret, som ersättning för Larsboda bollplan, överför ytterligare 3 Mkr till Idrottsnämnden för ovannämnda satsning på Farsta idrottsplats.

F.d. Larsbodaskolan

Larsbodaskolan, på fastigheten Ekerö 2, vid Ågesta Broväg är nedlagd sedan ett antal år. SISAB (Skolfastigheter i Stockholm AB) är tomträtts-havare. En mindre del av fastigheten ingår i det nu aktuella program-förslaget för nybebyggelse vid Ågesta Broväg. Enligt programförslaget skulle ca 50 lägenheter hamna inom nuvarande fastigheten Ekerö 2 av de föreslagna ca 300 lägenheterna inom Larsbodafältet.

SISAB har låtit upprätta två nya detaljplaner för den övriga delen av den aktuella fastigheten Ekerö 2, för att kunna omvandla den f.d. skolan till främst bostäder och kontor. Den f.d. skolbyggnaden inrymmer nu, efter genomförd ombyggnad, ca 2 500 kvm kontor samt 39 lägenheter som är upplåtna med hyresrätt. Aulan har nyligen byggts om och inrymmer 9 lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Därtill har byggnadsarbetena påbörjats för 6 nya radhus där upplåtelseformen blir bostadsrätt eller äganderätt.

Markanvisningar

SISAB förhandlar med olika intressenter om ett övertagande av den tomträtt som SISAB har för den aktuella fastigheten, Ekerö 2.

För bebyggelsen inom Larsbodafältet avser gatu- och fastighetskontoret att återkomma till nämnden med förslag till byggherrar och markanvisningsavtal under det fortsatta planarbetet.

SLUT