



Farsta Stadsdelsförvaltning

Kansliet

/G Ferdman Tel: 508 18 161

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

Dnr 302-685/2005

Tjänsteutlåtande

2006-01-30

Sid. 1(4)

SDN 2006-02-15

Till Farsta stadsdelsnämnd

Remiss av förslag till detaljplan för del av fastigheterna Mätstickan och Mätkedjan mm i stadsdelen Fagersjö

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 avseende kvarteren Mätstickan och Mätkedjan, dvs nuvarande centrumanläggning i stadsdelen Fagersjö. Förslaget möjliggör att två av de tre befintliga centrumbyggnaderna samt fjärrvärmeverket rivs och istället ersätts av tre punkthus med totalt ca 75 lägenheter.

Stadsdelsnämnden har i remissyttrande i samband med programsamråd 2003 tillstyrkt ett motsvarande förslag med fyra punkthus och ett större antal bostäder.

Stadsdelsförvaltningen anser att det aktuella området utan väsentliga olägenheter skulle kunna rymma fler bostäder än vad planförslaget medger. Förvaltningen befarar vidare att det föreslagna parkeringstalet för boendeparkering 0,7 platser/lägenhet är för lågt.

Då stadsdelsförvaltningen planerar att öppna en ny förskola i den centrumbyggnad som behålls har önskemål framförts till markkontoret om att delar av parkmarken väster om förskolan omvandlas till fastighetsmark och får utgöra gårdsutrymme till förskolan. Detaljplanen bör omfatta även denna yta.

I övrigt tillstyrks planförslaget.

Lokala handikapprådet har lämnat synpunkter angående synskadades särskilda behov.

ÄRENDETS BEREDNING

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

BAKGRUND

Farsta stadsdelsnämnd har för yttrande erhållit stadsbyggnadskontorets förslag till detaljplan för del av fastigheterna Mätstickan och Mätkedjan mm i stadsdelen Fagersjö.

Remisstiden har för stadsdelsnämnden förlängts till 2006-02-24.

I maj 2003 behandlade stadsdelsnämnden ett program för planläggning av Fagersjös centrum som i korthet innebar att två av centrumbyggnaderna och fjärrvärmecentralen skulle rivas och ersättas med tre tiovånings punkthus. Ett fjärde punkthus på Havsörnsvägens norra sida ingick också i programförslaget. Sammanlagt skulle de nya byggnaderna rymma ca 216 lägenheter (2-3 rum och kök och några etagelägenheter) samt utrymmen för eventuell kommersiell verksamhet i bottenplanen. Eftersom det var oklart när fjärrvärmeanläggningen kunde rivas var avsikten att byggnationen skulle ske i två etapper med de två östra husen som etapp 1.

Stadsdelsnämnden och stadsdelsförvaltningen tillstyrkte förslaget med reservation för att boendeparkeringsnormen 0,7 platser per lägenhet bedömdes vara för låg.

Sedan 2003 är förutsättningarna förändrade i och med att en livsmedelsbutik (Lidl) etablerat sig i Fagersjö och att fjärrvärmeverket nu kan avvecklas och rivas.

FÖRSLAGET TILL DETALJPLAN

Förslaget innebär att värmeverket och de två centrumbyggnaderna närmast Havsörnsvägen rivs. I stället uppför AB Svenska Bostäder tre punkthus med sammanlagt ca 75 lägenheter (2-3 rum och kök). Husens övre del får varierande höjder, 5-6-7, 6-7-8 resp. 7-8-9 våningar. Samtliga blir lägre än de näraliggande befintliga bostadshusen på Skrakgränd. I botten- och souterrängplan kan butiker och annan service inrymmas. Boendeparkering anordnas för respektive hus med 0,7 platser/lägenhet, totalt ca 55 platser. Vissa befintliga träd bevaras och mark som idag är hårdgjord omvandlas till bostadsgårdar.

Tidsplanen anger att byggstart kan ske tredje kvartalet 2006 om planen inte överklagas.

Se vidare Plankarta (förminskad), Planbeskrivning, Genomförandebeskrivning och Samrådsredogörelse. (Bilaga)

STADSDELSFÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG

Behovet av en upprustning alternativt omdaning av området runt Havsörnstorget har funnits länge och stadsdelsförvaltningen ser det som mycket positivt att en förändring nu tycks kunna ske. Fagersjö har i hög grad drabbats av den successiva försämring av den kommersiella servicen som kännetecknar många små stadsdelscentra.

Jämfört med det förslag som redovisades i samband med programsamrådet har antalet punkthus minskats från fyra till tre och hushöjderna minskat från tio våningar till mellan fem och nio. Detta har medfört en minskning av antalet lägenheter från ca 216 till ca 75 – en minskning per huskropp med 29 lägenheter. Denna förändring är ett resultat av bl a protester från delar av Fagersjös invånare.

Staden behöver fler bostäder. För närvarande pågår planering/projektering av ett stort antal nya bostäder inom Farstaområdet. Många av dessa förutsätter att parkmark och grönytor mellan befintliga hus tas i anspråk vilket innebär att en av Farstas stora kvalitéer successivt reduceras. Enligt förvaltningens uppfattning är det generellt att föredra att nya bostäder byggs koncentrerat på ett fåtal platser än genom att offra flera gröna ytor för motsvarande antal bostäder.

Fagersjö och andra små stadsdelar behöver fler invånare för att på längre sikt kunna behålla olika former av service.

Stadsdelsförvaltningens bedömning är att de nu föreslagna punkthusen i Fagersjös centrum skulle kunna byggas något högre, och därmed rymma fler lägenheter, utan att stadsbilden skulle försämras påtagligt. Högt belägna lägenheter skulle också få en mycket vacker utsikt och bli attraktiva. Annars är den föreslagna lösningen med en "nedtrappning" av hushöjderna från det östra punkthuset, närmast Skrakgränds betydligt högre belägna nio våningshus, till det västra och de i den riktningen befintliga låga husen tilltalande.

De nya bostadshusen kommer att innehålla lägenheter om 2-3 rum och kök. Svenska Bostäder bedömer att större lägenheter skulle få en hyresnivå som skulle göra dem svåra att hyra ut. I viss utsträckning bör dock större lägenheter i det befintliga bostadsbeståndet frigöras genom att boende där väljer att flytta till de nya mindre lägenheterna med högre standard.

Planförslaget innebär att den tidigare centrumfunktionen med butikslokaler elimineras. Den Lidl-butik som nu finns intill Magelungsvägen kan knappast tillgodose alla lokala behov. Den föreslagna planen medger att servicefunktioner inryms i botten- och souterrängvåningarna. Det är önskvärt att dessa utrymmen utformas så att de medger en flexibel användning då det är svårt att bedöma vilka verksamheter som kan bli aktuella.

I stadsdelsnämndens och stadsdelsförvaltningens yttrande över programförslaget anfördes att parkeringsnormen 0,7 platser per lägenhet var för låg. Avsaknaden av direkt tunnelbane- och pendeltågsförbindelse medför sannolikt att hushåll i Fagersjö tenderar att ha bil i relativt hög utsträckning. Stadsdelsförvaltningen ifrågasätter om parkeringsnormen 0,7 är tillräcklig. Det är ont om parkeringsutrymme även på intilliggande gator.

Stadsdelsförvaltningen har vid Havsörnstorget 25 och Havsörnstorget 12 haft förskoleverksamhet, två resp en avdelning. Lokalerna tomställdes 2005-12-15 och verksamheten är tillfälligt inrymd i en paviljongbyggnad på Fagersjöskolans skolgård. Svenska bostäder har erbjudit ersättningslokal för verksamheterna i en näraliggande lokal, fd tvätter, i den centrumbyggnad som behålls. Lokalen avses bli ombyggd till en treavdelnings förskola under 2006 och beräknas kunna tas i bruk under början av 2007. Stadsdelsförvaltningen har vid kontakter med bl a markkontoret och Svenska bostäder framfört önskemål om att ett särskilt utpekad markområde, f n parkmark, väster om byggnaden ska överföras och höra till fastigheten där förskolan blir belägen och utgöra en förgård och friliggande lekgård. Enligt uppgift planerades markområdet ingå i detaljplanen och stadsdelsförvaltningen råddes att ansöka om markupplåtelse av offentlig plats i avvaktan på detaljplanläggning, vilket också skett. Förvaltningen förhyr fram till 2007-01-31 ett markområde om totalt 2.250 kvm för tillfällig förgård till kommande förskola samt friliggande lekgård vid Ejdvägen. Då detta markområde bör knytas till den nya förskolelokalen bör det också tillföras kv Mätkedjan och ingå i detaljplanen.

Stadsdelsförvaltningen bedömer att den tillkommande bebyggelsen, inte kommer att kräva någon ytterligare utbyggnad av platser inom förskolan eller skolan.

I övrigt tillstyrker stadsdelsförvaltningen förslaget till detaljplan.

SYNPUNKTER FRÅN LOKALA HANDIKAPPRÅDET

Vid sitt sammanträde 2006-01-16 beslutade Farstas lokala handikappråd att framföra följande synpunkter på förslaget till detaljplan:

I byggplanerna både för Hökarängen och Fagersjö står det om tillgänglighet för funktionshindrade att det ska finnas hiss och närhet till parkering. Det är självklart bra och viktigt. Men återigen behöver det påtalas att man vid utformning av byggnaderna och närmiljön måste beakta synskadades behov.

Det gäller särskilt utformningen av gångvägarna och entréerna, att där finns tydliga avgränsningar, att trappor eller nivåskillnader undviks helt eller, om de måste finnas, är tydligt markerade, samt att gångvägar och entréer är väl upplysta med bländfri belysning och givetvis att även nummer på port ska synas väl.

Sopsortering måste finnas tillgänglig inom rimligt avstånd och utformas så att ingen boende med funktionshinder utestängs från att kunna lämna sina sopor.