



## Farsta Stadsdelsförvaltning

### Kansliet

/G Ferdman Tel: 508 18 161

E-post: [gunnar.ferdman@farsta.stockholm.se](mailto:gunnar.ferdman@farsta.stockholm.se)

Dnr 302-72/2007

Tjänsteutlåtande

2007-03-06

Sid. 1(5)

SDN 2007-03-22

Till Farsta stadsdelsnämnd

### **Remiss av förslag till detaljplan för område vid kv Tebrödet, delar av Sköndal 1:9, 1:7 och 1:1,2 i stadsdelen Sköndal**

#### FÖRSLAG TILL BESLUT

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

Ulla Thorslund  
stadsdelsdirektör

Stefan Tengbom  
t.f. kansli- och personalchef

#### SAMMANFATTNING

Till stadsdelsnämnden har remitterats ett förslag till detaljplan avseende kvarteren kv Tebrödet, delar av Sköndal 1:9, 1:7 och 1:1,2 dvs ett område beläget mellan Tyresövägen, Stora Sköndals väg, Stiftelsen Stora Sköndals befintliga bebyggelse och Sandåkraskolan. Förslaget möjliggör att drygt 200 lägenheter byggs i form av radhus, friliggande villor och flerfamiljshus. Planen rymmer även mark för en barnstuga.

Stadsdelsnämnden lämnade i december 2003 synpunkter på ett programförslag avseende ett större område där det nu aktuella planförslaget utgör en första etapp.

Uppdelningen av det nya bostadsområdet i två etapper medför att serviceutbud för området, utöver en förskola, inte ingår i planförslaget och inte kan bedömas.

Stadsdelsförvaltningen anser att det är olämpligt med den föreslagna gatuparkeringen utmed Sandåkravägen och anser att nya platser för infartsparkering bör förläggas till annan plats. Vidare anser förvaltningen att bostadsgatorna i de delområden som ansluter till stiftelsen Stora Sköndal bör bli fastighetsmark.

En ny förskola med fyra avdelningar bedöms vara otillräckligt för ca 200 lägenheter, huvudsakligen i småhus. Förvaltningen förordar att den föreslagna barnstugan utformas så att den rymmer 5 avdelningar.

Stadsdelsförvaltningen har önskemål om 1-2 gruppbofästelser i någon av utbyggnadsetapperna. I övrigt tillstyrks förslaget till detaljplan.

## ÄRENDETS BEREDNING

Detta tjänsteutlåtande har beretts inom stadsdelsförvaltningens kansli. Förvaltningens avdelning för förskola-skola-fritid & kultur har lämnat uppgifter angående behov av förskoleplatser och beträffande 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 ett område vid kv Tebrödet, delar av Sköndal 1:9, 1:7 och 1:1,2 i stadsdelen Sköndal. Remisstiden är utsatt till 2007-03-16 men har för stadsdelsnämnden förlängts till 2007-04-05.

I december 2003 avgav stadsdelsnämnden yttrande över ett programförslag avseende ca 750 nya bostäder norr om Stora Sköndal i stadsdelarna Sköndal och Orhem. Det nu remitterade planförslaget avser ungefär halva det område som omfattades av programförslaget. Den resterande delen, öster om Stora Sköndals väg, kommer att planläggas i en etapp 2.

Då gränsen mellan stadsdelsområdena Farsta och Skarpnäck tidigare skar rakt igenom den tänkta bostadsbebyggelsen framfördes i samband med programsamrådet, att gränsen borde flyttas så att hela det nya bostadsområdet kom att ligga inom Farsta stadsdelsområde. Denna förändring beslutades av kommunfullmäktige d. 29 maj 2006.

I stadsdelsnämndens yttrande över programförslaget påtalades att det stora antalet bostäder sannolikt genererar ett större behov av förskoleplatser än en barnstuga och att behov av gruppboende för funktionshindrade kan komma att behövas.

Stadsdelsnämnden tillstyrkte programförslaget i stort och åberopade förvaltningens tjänsteutlåtande men lade till särskilda uttalanden från respektive grupp med synpunkter på bl.a. vägar och kommunikationer till Sköndals centrum, det stora behovet av större hyreslägenheter och möjligheterna till idrott och motion inom området t.ex. i form av en bollplan.

## FÖRSLAGET TILL DETALJPLAN

Det nu aktuella planförslaget avser ett område väster om Stora Sköndals väg och utgör en första etapp av det större område som var föremål för programsamråd år 2003. Planförslaget möjliggör att drygt 200 bostäder kan byggas i radhus, friliggande villor och flerfamiljshus. Flerfamiljshusen får tre våningar plus en indragen fjärde våning. Bostäderna har placerats i tre grupper, varav den största gruppen får anslutning från Sandåkravägen medan de två andra får anslutning till Stiftelsen Stora Sköndals befintliga bostadsområde. Mellan planområdets tre bebyggda delar bevaras park-/naturområdet. Mark för en barnstuga reserveras i områdets nordvästra hörn intill Sandåkraskolan. Kommersiella och andra servicefunktioner, förutom barnstugan, avses förläggas vid Stora Sköndals väg och ingår således inte i denna första etapp.

Parkeringsbehovet tillgodoses genom att 1,2 platser per radhuslägenhet och 1 plats per lägenhet i flerfamiljshus anordnas. Därutöver kan parkering ske på gatumark.

Byggherrar är Småa och Stockholmshem inom den mark som ägs av staden och Stiftelsen Stora Sköndal/NCC inom den mark som ägs av stiftelsen.

Enligt tidsplanen kan detaljplanen antas av kommunfullmäktigt första kvartalet 2008.

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

## STADSDELSFÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG

Planförslaget innehåller omkring 200 lägenheter och utgör därmed ett av de stora aktuella bostadsprojekten i Farsta. Tillsammans med nästa etapp, öster om Stora Sköndals väg, blir det stadsdelsområdets mest omfattande bostadsprojekt inom överskådlig tid.

Uppdelningen i två etapper gör det i vissa avseenden svårt att bedöma planförslaget. De två mindre områden som anknyter till Stora Sköndals befintliga småhusbebyggelse kommer att ha sin naturliga anknytning till Sköndals centrala delar och blir inte beroende av utbyggnaden runt Stora Sköndals väg. Det större området utmed ”Västra infartsgatan” kommer däremot att bli beroende av området utmed Stora Sköndals väg då det gäller olika former av närservice, samlingslokaler, anläggningar för idrottsaktiviteter, etc. Eftersom merparten av de nya bostäderna kommer att utgöra ett helt nytt bostadsområde, fysiskt avskilt från annan bebyggelse, kommer innehållet i etapp 2 att bli avgörande för vilken karaktär och vilka kvalitéer området får. Det vore därför också olyckligt om den andra etappen, p.g.a. vikande konjunktur eller andra förändrade förutsättningar, inte skulle komma till stånd enligt en sammanhängande tidsplan.

Stadsdelsförvaltningen anser att planförslaget förenar ett stort antal nya bostäder med ett bevarande av de värdefulla delarna av naturmarken på ett bra sätt.

De två delområden som består av villor och ligger i anslutning till Stora Sköndals befintliga bebyggelse måste angöras från stiftelsens ”interna” vägnät vilket torde medföra en inte obetydlig ökning av trafiken genom det tätt bebyggda bostadsområdet, eventuellt behov av breddning av vägar som nu är dimensionerade för enstaka angöringar till befintliga hus, mm. Dessa konsekvenser eller lösningar, utanför planförslaget, berörs inte i planbeskrivningen.

Boendeparkeringen tycks – i vart fall utifrån dagens situation - vara löst på ett rimligt sätt med lägst 1,2 platser per radhuslägenhet och 1,0 platser per lägenhet i flerfamiljshus plus möjlighet till gatuparkering. I detta område som sannolikt huvudsakligen kommer att befolkas av hushåll med flera vuxna kan en hög biltäthet förväntas och att det inte blir ovanligt med flera bilar per hushåll. Beträffande garage till enfamiljshusen, är det bra om dessa dras in så långt från gatumarken att bilar ryms på tomtmarken utan att köras in i garagen. Garage har en tendens att bli utnyttjade för andra ändamål och inte utnyttjas för kortvariga parkeringsbehov.

Planförslaget medför att den infartsparkering som nu finns på Sandåkravägens södra sida försvinner. Som ersättning föreslås att Sandåkravägen breddas med en meter för att möjliggöra parkering längs ena sidan. Stadsdelsförvaltningen anser detta vara olämpligt då Sandåkravägen är en huvudgata med busstrafik och där effektiv snöröjning måste kunna utföras. Parkerade bilar utmed en bussgata medför att större snömängder måste transporteras bort med höga driftkostnader som följd. Eftersom infartsparkering är en viktig förutsättning för att minska antalet bilresor till Stockholms innerstad bör, enligt förvaltningens uppfattning, den befintliga infartsparkeringen ersättas på annat sätt, t.ex. genom att förläggas till kraftledningsgatan mellan Tyresövägen och Sandåkravägen eller på den del av den markerade parkmarken som ligger norr om barnstugefastigheten.

Stadsdelsförvaltningen anser det vara olämpligt att bostadsgatorna i de två områden som ansluter till stiftelsen Stora Sköndals befintliga bebyggelse ges ”X-status” (marken tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik) då det medför att staden ska stå för underhåll, renhållning, snöröjning, etc. Förvaltningens bedömning är att gång- och cykeltrafikanter kommer att uppfatta dessa vägar som tillgängliga oavsett deras formella status. Men det blir mycket opraktiskt

att staden ska ansvara för driften av två korta vägvägsnitt som bara kan nås via stiftelsens vägnät.

Planförslaget innehåller en barnstuga för fyra avdelningar intill Sandåkraskolan. Planområdet omfattar ca 200 bostäder, huvudsakligen stora lägenheter i enfamiljshus. Även om det är svårt att i förväg bedöma hur stort antalet barn blir i ett nybyggt område, är det ändå troligt att andelen hushåll med barn i förskoleåldern kommer att bli hög under ett antal år i detta område. Det är tveksamt om fyra avdelningar kommer att täcka behovet. För närvarande saknas förskoleplatser inom stadsdelen Sköndal så befintliga förskolor kan inte komplettera det nya områdets förskola. Fler barnstugor kommer förstås att ingå i detaljplanen för etapp 2 med dess drygt 300 lägenheter. Det totala antalet förskoleavdelningar för hela området avgörs i samband med planeringen av etapp 2.

Utifrån dessa förutsättningar föreslår stadsdelsförvaltningen att den barnstuga som nu ingår i planförslaget utökas med en avdelning till fem avdelningar.

Stadsdelsförvaltningen bedömer att behovet av platser i grundskolan kan tillgodoses inom näraliggande skolor. Tillbyggnader/baracklösningar vid näraliggande skolor kan bli aktuellt då hela området (etapp 1 + 2) byggs ut.

Staden har behov av nya gruppboendestäder, bl.a. för utvecklingsstörda. Förutsättningarna för inrymmande av en till två gruppboendestäder inom någon av utbyggnadsetapperna bör, i samverkan med stadsdelsförvaltningen, klargöras i den fortsatta projekteringen.

I övrigt tillstyrker stadsdelsförvaltningen för sin del förslaget till detaljplan.

## 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. Sopkärlen bör utformas så att de lätt kan nås av rullstolsburna. För synskadade bör sopkärlen 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. Vägghast uppfällbar sittpall.

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

Samt undvik allergiframkallande växter.

Slut