

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2015-04-23

Detaljplan för del av Sköndal 2:1 vid kvarteret Mandelbrödet i Sköndal

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen om förslag till detaljplan för del av Sköndal 2:1 vid kvarteret Mandelbrödet i Sköndal.
2. Omedelbar justering.

Per-Ove Mattsson
tillförordnad stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för ett grönområde vid kvarteret Mandelbrödet i Sköndal. På platsen föreslås 19 radhus och en ny lokalgata. En upprustning av befintlig lekplats ingår i förslaget.

Förvaltningen anser att det är direkt olämpligt att bygga på grönytan. Parkområdet nyttjas av både Sköndalsskolan och närboende och är svårt att ersätta. Det kan inte betraktas som ett effektivt markanvändande att uppföra 19 radhus just där.

Förslaget överensstämmer inte med översiktsplanens intentioner.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi, stadsmiljö och strategi.

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning för radhus på del av Sköndal 2:1 vid kvarteret Mandelbrödet i Sköndal till Byggnadsfirman Viktor Hansson AB den 16 juni 2011. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 februari 2013 att planarbete skulle påbörjas.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 24 april.

Remissen i sammanfattning

Syftet med förslaget är att möjliggöra byggnation av 19 radhus i två våningar i anslutning till Perstorpsvägen i Sköndal. En strategi i Stockholms översiktsplan – Promenadstaden – är att främja en levande stadsmiljö i hela staden och att kompletteringsbebygga i goda kollektivtrafiklägen. Förändringar ska innebära att marken utnyttjas så effektivt som möjligt. Det kan betyda att pröva ny bebyggelse i exempelvis ett grönområde och att i samband med detta förbättra kvaliteten i parker i närområdet.

Det aktuella området är obebyggt och består till större delen av en gräsmatta. I planområdets västra del löper en gång- och cykelväg och längs den växer ett antal lönnar. I norra delen finns en enklare lekplats. Intill Perstorpsvägen växer en enkelsidig allé med oxel som föreslås bevaras. Området används som rekreationsyta av kringboende och i viss mån av eleverna på Sköndalsskolan. Slänten i området fungerar vintertid som pulkabacke för områdets barn.

I närområdet finns flera rekreationsytor som används av områdets barn, exempelvis två bollplaner, två parklekar och en dirtbikebana¹ i norr.

Närmaste skola är Sköndalsskolan med förskoleklass upp till årskurs 6. Skolan ligger precis intill planområdet. Inom 650 meter finns Sköndals centrum med bank, bibliotek, tandläkare, läkare med mera.

¹ Dirtbike är en hybrid av en mountainbike och en BMX-cykel.

Planområdet ligger i anslutning till Perstorpsvägen som kopplar området till det regionala trafiknätet och till villagatorna Mazarinvägen och Smörbrödsvägen. Gatorna i området har hastighetsbegränsningen 30 kilometer i timmen. Parkering i området sker inom tomtmark. Sköndal har generellt god tillgång till gång- och cykelnät men saknar ett lokalt cykelnät i det här området vilket innebär att cykling sker i blandtrafik. Buss 181, som ansluter till tunnelbanans linje 17 mot Skarpnäck och linje 18 mot Farsta strand, nås inom 300 meter från planområdet.

Planförslag

Förslaget innebär att parkmark omvandlas till kvartersmark och att området bebyggs med 19 radhus i två våningar med bostäder om 4 rum och kök. I den södra delen föreslås en länga med 10 radhus. Längan bryts i mitten av ett släpp med indragna carportar i ändarna. De två husgrupperna ligger på olika nivåer och följer terrängen. I den norra delen av området föreslås 9 hus med angöring mot en ny lokalgata.

I mitten av området mellan de två radhuslängorna sparas parkmark. Inom detta område behålls kullen där barnen åker pulka vintertid. Gångvägar binder samman områdets mitt med lekparken, skolan och bollplanen i norr. En upprustning och förbättring planeras av lekplatsen i områdets norra del. Lekparkens ursprungliga form med stödmurar och uppvuxna träd föreslås bevaras. En ny anslutning mot Perstorpsvägen tillkommer. I planområdets södra del planeras en fortsättning av raden med oxelträd.

En ny lokalgata anläggs mellan Mazarinvägen och Smörbrödsvägen. Gatans bredd blir 8,25 meter. En gångbana om 2,0 meter anläggs utmed de nya radhusen. Förslaget innebär en uppgradering av Mazarinvägen med en gatuprofil som överensstämmer med den nya lokalgatan. Det innebär en breddad trottoar för bättre framkomlighet och förenklad skötsel av gång- och körbana.

All parkering sker inom kvartersmark och det är en parkeringsplats per radhus med möjlighet till ytterligare parkering på några av tomterna. Cykelparkeringsnormen är 2,5 platser per hus. Angöring till området sker från Mazarinvägen, Smörbrödsvägen och den nya lokalgatan.

Sophämtning sker vid tomtgräns och grovsopor lämnas inom 200 meter från entré.

En grönyta som är populär bland områdets boende försvinner. Trädplantering och uppgradering av lekplats görs för att delvis kompensera detta. Ytan används idag av områdets barn och det är viktigt att i planförslaget säkerställa kravet på tillgänglig och trygg färd genom området. Då parkmark försvinner ökar behovet att upprusta områdets kvarvarande rekreationsytor. Detta kan innebära att skogsområden utnyttjas bättre med nya stigar, cykelområden med mera.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Enligt Stockholms översiktsplan kan det i vissa lägen vara så att det mest effektiva utnyttjandet av mark är att pröva ny bebyggelse i ett grönområde och att kompensera med förbättrad kvalitet för parker i närområdet. Förvaltningen anser dock inte att förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Samrådsmöte hölls på Sköndals bibliotek den 18 mars. Ett trettiofemtal personer deltog i samrådet och flertalet var kritiska mot förslaget. Bland annat framfördes synpunkter på att parken används av många barn och är en av få plana ytor i området som lämpar sig för exempelvis brännboll.

Förslag till bebyggelse

Förvaltningen tycker att utformningen av radhusen har kvaliteter och på rätt plats kan de vara en utmärkt kompletteringsbebyggelse. Problemet med planförslaget är att parkmarken mellan Perstorpsvägen och Mazarinvägen till övervägande del försvinner. Det räcker inte att spara bergknallen för pulkaåkning och att rusta upp lekparken för att kompensera intrånget på parkmark som den föreslagna bebyggelsen skulle innebära.

Parkering föreslås rymmas inom tomtmark men förvaltningen har svårt att förstå varför det ska möjliggöras för ytterligare bilparkering på vissa tomter. Parkeringstalen bör aldrig överstiga 1,0 per bostad.

I förslaget föreslås att lekparken ska rustas upp men att stenmurar och form ska behållas. Uppvuxna träd ska sparas men på plankartan är det bara ett fåtal träd som märkts ut. Förvaltningen är

inte emot att lekparken förbättras men ytan är liten och utvecklingsmöjligheterna begränsade.

Grönytor för barn

Barnkonsekvensanalysen som gjorts visar tydligt att det inte går att kompensera de möjligheter till lek som grönområdet erbjuder idag. Området ligger strategiskt och Sköndalsskolan förlägger ofta idrottslektioner på gräsmattan. En likvärdig rekreationsyta är svår att finna i närområdet. Grönytan och lekplatsen används både under skoltid och på fritiden. Området används för aktiviteter som bollspel, pulkaåkning, spontan lek, hundaktiviteter med mera.



Barn som leker på föreslaget planområde.

I förslaget exemplifieras några ytor för barn i området: två parklekar, två bollplaner och en dirtbike-bana. Detta syftar på parkleken Semlan (med personal) och en lekpark, Eklunds hage, där upprustning pågår. Arbetet är klart sommaren 2015. Dirtbike-banan är belägen uppe vid Tyresövägen och kommer att försvinna när området bebyggs med en Plantagen-butik och en mataffär.

Den 31 december 2013 bodde 8 284 personer i Sköndal. Invånarantalet förväntas öka till 9 068 personer år 2018. Antalet barn 1–5 år förväntas öka från 570 till 617 och åldrarna 6–15 från 952 till 1 212 fram till år 2018. Med ökat antal Sköndalsbor i unga åldrar blir det ännu viktigare att spara befintliga kvalitativa ytor för lek och rekreation. Sköndal har inte brist på skog, natur och grönytor men området är tämligen kuperat och därmed

svårtillgängligt. Stadsdelen har stora barriärer som Nynäsvägen och Tyresövägen som begränsar rörligheten.

Parkvägen som finns i östra delen av området är cirka 2,5 meter bred. Den nya lokalgatan som ska ersätta parkvägen är totalt 8,25 meter. Det blir en relativt stor förändring för boende på Småkaksgränd som får ett gaturum istället för ett parkrum som närmaste granne.



Parkväg som föreslås bli ny gata, lekparken till höger.

Service

Det finns inte någon kollektivtrafik i direkt anslutning till planområdet. Buss 181 till Farsta eller Skarpnäck är linjen som finns på godtagbart gångavstånd.

Återvinningsstationer för förpackningsmaterial finns inom rimligt avstånd både norr och söder om planområdet. Grovsopor lämnas på närmaste återvinningscentral och inte i närområdet, vilket påstås i förslaget.

Grönkompensation

Förslaget innebär att en grönyta bebyggs, endast en liten del föreslås bevaras. Lekparken föreslås upprustas och träd planteras vid Perstorpsvägen. Fler förslag till grönkompensation saknas trots att det är ett värdefullt och populärt grönområde som föreslås bebyggas.

Förvaltningen anser att det är olämpligt att bebygga detta grönområde. Området är en väl använd parkyta och det kan inte betraktas som ett effektivt markanvändande att uppföra 19 radhus

där. Det är inte heller ett alternativ att exploatera ytan med flerbostadshus. Grönytan bör bevaras och alternativ till bebyggelse är en förstärkning av de gröna kvaliteterna.

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för del av Sköndal 2:1 vid kvarteret Mandelbrödet i Sköndal