

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2017-08-24

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

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

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

Per-Ove Mattsson
tillförordnad stadsdelsdirektör

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för ett parkområde söder om kvarteret Korintkakan vid Sköndalsvägen i Sköndal. Syftet med planen är att uppföra 15 radhus uppdelade i två längor. Marken är obebyggd och består av stora uppvuxna träd och gräsytor.

Förvaltningen är tveksam till att bebygga parkytan, särskilt som det endast tillför stadsdelen 15 bostäder. Fler bostäder borde kunna rymmas i förslaget. Ett större antal bostäder skulle också göra det försvarbart att många uppvuxna träd, däribland ekar, kommer att fällas.

Ärendets beredning

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

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning för bostadsändamål på del av Sköndal 2:1 vid Sköndalsvägen norr om kvarteret Korintkakan i Sköndal till Sköndals Projektering AB den 24 maj 2012. Avtalet förlängdes den 11 maj 2016 till den 24 maj 2018. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 augusti 2014 att planarbete skulle påbörjas.

Ett förslag till detaljplan har nu utarbetats. Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 25 augusti.

Remissen i sammanfattning

Förutsättningar

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av 15 radhus på tidigare obebyggd mark. Bebyggelsen är placerad så att värdefulla träd kan bevaras. Bebyggelsen innebär en relativt låg exploatering men genom högkvalitativ utformning tillförs mervärden i stadsmiljön.

Området är en gräs- och trädbevuxen yta utmed Sköndalsvägen som innehåller bland annat ekar, varav en jätteek. Ekarna är av stor betydelse då de har stor biologisk mångfald knutna till sig.

Närmast angränsande bebyggelse i sydväst är ett radhusområde från 1950-talet som bedöms ha stora kulturhistoriska värden.

Sköndalsskolan och Sandåkraskolan ligger söder respektive nordost om planområdet och nås via gång- och cykelvägar och ett övergångsställe. En förskola ligger direkt söder om planområdet. Etablering av externhandel planeras nordväst om området. I Sköndals centrum, cirka 500 meter söder om planerad bebyggelse, finns livsmedelsaffär, bibliotek, vårdcentral med mera.

Angöring med bil till området sker från Sköndalsvägen. Gång- och cykelvägen genom planområdet är ett huvudstråk som kopplar till pendlingscykelstråken längs Tyresövägen och

Nynäsvägen. Flera busslinjer trafikerar i närheten av området, bland annat till Gullmarsplan, Skarpnäck, Farsta och Tyresö.

Planförslag

Förslaget utgörs av 15 radhus uppdelade i två grupper i syfte att bevara så många av de uppvuxna ekarna som möjligt. Radhusen följer Sköndalsvägens krökning med individuellt varierade fasadliv för varje radhus. Radhusen har tre våningar och följer terrängen i höjdd. På baksidan, mot gång- och cykelvägen, har husen uteplatser bakom cirka 1,5 meter höga murar.

Fasaderna består av mörklaserade träskivor infattade i ett rutnätssystem av mörka träribbor. Husen kompletteras med gröna häckar, planteringsbäddar, murar och ytor av platsgjuten betong. Hårdgjorda parkeringsytor inramade av häckar ordnas i anslutning till respektive huslänga för att uppnå ett grönt helhetsintryck.

Norr och söder om de två radhusgrupperna anläggs markparkeringar inom området, med en bilplats per radhus. En angöringsficka anläggs längs med Sköndalsvägen framför den norra radhusgruppen. Besöksparkering sker på befintliga platser längs Sköndalsvägen. De två markparkeringarna innehåller en parkeringsplats vardera för rörelsehindrade.

För att ge plats till radhusbebyggelsen, och för att spara så många träd som möjligt, har gång- och cykelvägen genom området delvis fått en ändrad, mindre rak dragning. Antalet cykelparkeringar per bostad är 2,5–4,0 platser inom varje radhusenhet.

Området består till stor del av sandjord och det finns möjlighet till infiltration av dagvatten från de tillkommande hårdgjorda ytorna i olika LOD¹-lösningar.

Planområdet ansluts till det befintliga VA-ledningsnätet. I mitten av området löper en vattenledning belägen i parkmark. En uteplats i den norra radhusgruppens östra hörn kan eventuellt inkräkta något på vattenledningens skyddsavstånd.

Sophantering sker genom nedsänkta behållare norr och söder om de två radhusgrupperna vid respektive markparkering.

¹ Lokalt omhändertagande av dagvatten.

Förslaget innebär att naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Området har en trädunge med bland annat ekar, varav en jätteek. Ekarna är av stor betydelse för den biologiska mångfalden. Den nya radhusbebyggelsen delas upp i två grupper för att bevara jätteeken och så många andra träd som möjligt. Två uppvuxna ekar kommer dock inte att kunna bevaras.

Bakom radhusen, åt sydväst, sluttar marken uppåt. Radhusens uteplatser avgränsas av murar och murarna i kombination med den omedelbara närheten till gång- och cykelvägen gör att risken bedöms som liten att parkmarken privatiseras av de boende.

Gång- och cykelvägen som flyttas något blir högre belägen än idag vilket eventuellt kan ge viss insyn i radhusen.

Nuvarande planlösning uppfyller Stockholmsmodellens bullerkrav, det vill säga att minst hälften av boningsrummen har tillgång till en tyst sida. Varje hus kommer att ha tillgång till en uteplats i markplan mot baksidan och en terrass på övervåningen.

Flera träd behöver tas ner för att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen. Nya träd kommer inte att planteras, varken på allmän platsmark eller på kvartersmark.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Området som föreslås bebyggas är parkmark och består av gräsytor och uppvuxna träd, bland annat ekar. Om denna plats ska exploateras, vilket förvaltningen är tveksam till, bör exploateringsgraden vara högre än föreslagna 15 radhus. Ett antal lägre flerbostadshus skulle vara ett mer effektivt sätt att utnyttja marken och skulle möjligen göra det försvarbart att parkområdet bebyggs.

Radhusens utformning

Utformningen på radhuslängorna skiljer sig från övrig bebyggelse i Sköndal och bidrar med något nytt till stadsdelen. Färgsättningen, med mörka träskivor, är något dystert. Ett annat färgval borde övervägas. För att vara radhus är de i högsta laget men det kan antas vara resultatet av att radhusen delats upp i två längor för att spara ett antal träd, bland annat en jätteek, vilket förvaltningen ser som positivt.

Den trädbevuxna slänten upp mot radhusområdet på Finbagarvägen kan innebära att uteplatserna till en del hamnar i skugga. En brist i förslaget är att solstudier saknas. Förvaltningen vill vara tydlig med att träd som står i slänten inte kommer att fällas för att förbättra ljusförhållandena på tomterna.

Det beskrivs att häckar och planteringar ska ge ett grönt helhetsintryck. Illustrationer av gestaltning av hus och uteplatser ger dock en bild av motsatsen. Risker är att miljön vid husen blir ganska torftig.

Trafik och kommunikationer

Förvaltningen tycker att det är bra att parkeringstalet per hushåll begränsas till en plats. Området är väl försörjt med kollektivtrafik bestående av busslinjer som har både dag- och nattrafik på 350–500 meters avstånd från radhusen.

Handikapparkering ordnas med en plats vardera vid norra respektive södra längan. Radhusen syns dock inte vara särskilt tillgängliga sett till planlösning, då de är i tre plan med invändig spiraltrappa enligt illustrationer.

Cykelvägen, som är ett huvudstråk, måste flyttas högre upp i slänten för att ge radhusen plats. Insynen kan därmed bli påtaglig vid flera av bostäderna.

Avfall

Avfallshanteringen är bristfälligt beskriven. Förvaltningen förutsätter att när det gäller nybyggnation av bostäder ska det finnas lösningar för separat hantering av matavfall. År 2020 ska 70 procent av stadens matavfall samlas in för biologisk hantering. Vidare saknas en beskrivning av hur övrig källsortering ska lösas.

Träd

Många träd kommer att tas ner men redovisning saknas för exakt vilka träd det gäller. Förutom ekar så finns det många andra trädslag som bidrar positivt till parkmiljön. Förvaltningen tycker det är egendomligt att det inte har märkts ut på plankartan vilka träd som ska bevaras. Jätteeken bör åtminstone skyddas i plan.

Det förefaller som att ytterligare en ek kan sparas om den södra radhuslängan minskas med ett hus. Att ta bort en ek för att

anlägga parkeringsplatser, som dessutom är invid förskolans gård, är inte välbetänkt enligt förvaltningen.

Bebyggelsen skapar en ny årsring till Sköndal men förvaltningen delar inte uppfattningen att 15 radhus bildar ett nytt stadsrum. Förvaltningen ser dagens parkrum som en fin entré till Sköndals centrum.



Del av område för södra radhuslängan



Del av område för norra radhuslängan

Grönkompensation

Det är anmärkningsvärt att inte någon grönkompensation föreslås då förslaget innebär att parkmark bebyggs. Värdefulla träd, bland annat ekar, kommer att tas ner och förvaltningen anser att det är självklart att detta måste kompenseras med exempelvis trädplantering i närområdet.

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

Bilaga

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