



Kontaktperson
Nils Tunving
Ytterstaden
Telefon: 08-508 26 929
nils.tunving@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-12-15

**Ändrad detaljplan för fastigheten Farsta 2:1 vid
Värmlandsvägen (Västboda bollplan) i stadsdelen Farsta.
Remiss av planförslag.**

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan inom fastigheten Farsta 2:1, Västboda bollplan, i stadsdelen Farsta, S-Dp 2005-11856-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Vid Värmlandsvägen, på den norra halvan av Västboda bollplan föreslås i planen 75 lägenheter, varav hälften är bostadsrätt och hälften hyresrätt. Som kompensation för ianspråktagande av halva bollplanen höjs standarden på den resterande idrottsmarken. En konstgräsplan för sjumannalag anläggs samt löparbanor mm för 7 mnkr. Denna satsning på idrottsändamål innebär att projektet har ett negativt ekonomiskt resultat på ca 4 mnkr. Samtidigt innebär det en höjd standard för barn och ungdom som kommer att nyttja den nya konstgräsplanen och övriga anläggningar.

Remiss

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ändrad detaljplan inom fastigheten Farsta 2:1 vid Värmlandsvägen i stadsdelen Farsta, S-Dp 2005-11856-54 (bilaga 1). Remissen ska besvaras senast den 8 december.

Markkontoret beslutade 2004-05-18 att anvisa marken inom området till Alliance Fastighetsutveckling AB, som tidigare hette Byggmästaren U J Johansson AB. Marken ska upplåtas med tomträtt.



Detaljplaneförslag

Vid Värmlandsvägen, på den norra halvan av Västboda bollplan föreslås 75 lägenheter, varav hälften är bostadsrätt och hälften hyresrätt. Grusplanen är idrottsmark och som kompensation höjs standarden på den resterande idrottsmarken. En konstgräsplan för sjuannalag anläggs samt löparbanor och utrymmen för kulstötning, längdhopp och boule.

Intill Värmlandsvägen utanför bollplanens stängsel finns en triangelformad markyta, ca 250 kvm, planlagd som idrottsmark. Markområdet saknar

kontakt med bollplanen på grund av en brant och stängslet. Ytan är iordningställd som parkering av radhusägarna utan tillstånd från idrottsförvaltningen. Markområdet föreslås överföras till radhusfastigheten, Järvsö 1. Staden erhåller ca 10 kvm mark som tillhör Järvsö 1 men ligger på "fel" sida av stängslet, ner mot bollplanen. Därmed hamnar det befintliga stängslet i fastighetsgränsen. Markområdena regleras till respektive fastighet utan ersättning från någondera parten.

Intill bollplanen finns två gångstråk kantade med träd, som kommer att bevaras.

Parkering

Parkering anordnas inom fastigheten som markparkering längs Värmlandsvägen. Parkeringstalet är 0,18 p-platser /rumsenhet. Detta kan komma att motsvara drygt 0,60 p-platser/lägenhet, vilket kan beräknas först i ett senare skede när lägenhetsfördelningen slutligen är bestämd.

Buller

Bullersituationen är gynnsam, högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå uppnås. Man behöver alltså inte utforma lägenheterna med en "tyst sida" som ofta är fallet i Stockholm. Idrottsytorna har placerats så att störningen för de boende ska minimeras.

Service och kommunikationer

Busshållplats finns på Värmlandsvägen. Området ligger 500 meter från Farsta Centrum.

Analys och konsekvenser / Markkontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Bostäderna byggs på en bollplan vilket gör att tillgänglighetsfrågorna är relativt enkla att lösa.

-Parkering

Parkeringstalet är 0,18 p-platser /rumsenhet. Kontoret antar att det motsvarar drygt 0,60 p-platser/lägenhet. Kontoret bedömer att parkeringstalet bör vara 0,75 p-platser/lägenhet med tanke på avståndet till tunnelbanan.

-Natur och park

Vid exploateringen kommer ingen grönyta att tas i anspråk. De träd som står mot Värmlandsvägen och bedöms som värdefulla bör sparas och eventuellt betecknas med **n** i detaljplan. För att klara värdefulla träd kanske någon lucka måste göras i parkeringsraden.

-Ekonomiska konsekvenser

Marken upplåts med tomträtt.

Staden bekostar en ledningsflytt för ca 2 mnkr. Idrottsförvaltningen bygger en konstgräsplan med belysning samt ytterligare idrottsytor varvid projektet belastas med 7 mnkr. Denna satsning på idrottsändamål innebär att projektet har ett negativt ekonomiskt resultat på ca 4 mnkr.

-Påverkan på barn

Nya bostäder i en lugn parkmiljö med närhet till en konstgräsplan, idrottsytor och kort gångavstånd genom parken till skolan är en utmärkt kvalitet för barn.

En elvamannaplan är svår att använda för bollspel eftersom den är 100 meter lång, ofta spelar barn istället på tvären. Att en 60 meters sjumanna konstgräsplan ersätter den större grusplanen innebär knappast någon nackdel för barn. Ungdomar och vuxna har goda möjligheter att spela på t ex Farsta IP om de vill spela på en elvamannaplan. Konstgräs jämfört med grus innebär att standarden höjs. Idrottsförvaltningens erfarenhet är att konstgräsplaner blir populära och används för olika bollspel och lek.

Konstgräsplanen, löparbanorna m m kommer att vara till nytta för den intilliggande Västbodaskolan.

-Genomförande

Inledningsvis flyttas de dagvattenledningar som ligger under bollplanen. Konstgräsplanen iordningställs så att den står klar senast i samband med inflyttningen i bostadshusen.

-Tidplan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under våren år 2006.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförande-beslutet våren 2006.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT