



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2011-09-29

Förslag till detaljplan för område vid Stora Sköndals väg

Remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Omedelbar justering.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

En byggnation med cirka 375 bostäder fördelade på enbostadshus, radhus, kedjehus och flerbostadshus föreslås vid Stora Sköndals väg i Sköndal. Inom området kommer även en förskola att uppföras. Området består av naturmark och har under många år använts för masshantering och upplag. Bebyggelsen anknyter till intilliggande område vid Stora Sköndals väg där byggnation pågår.

Förvaltningen befarar att biltrafik, parkering och buller kan bli problem i området. Det är långt till affärer och övrig service vilket leder till ett stort bilberoende. En förskola med sex avdelningar behövs i området samt en gruppbostad. Sammantaget anser förvaltningen ändå att förslaget är bra och ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i söderort.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för planering, strategi och service.

Bakgrund

Ett program för området vid Stora Sköndal upprättades 2003. Samråd genomfördes och riktlinjer för det fortsatta arbetet godkändes av stadsbyggnadsnämnden hösten 2005. Utbyggnaden av den första etappen av programområdet har nyligen påbörjats i kvarteret Tebrödet med cirka 200 bostäder, förskola och en ny stadsdelspark.

Föreliggande planförslag omfattar etapp två av området. Största delen av marken ägs av Stiftelsen Stora Sköndal och en mindre del av Stockholms stad. Området består av naturmark som under många år används för masshantering och upplag.

Förslaget har remitterats till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 30 september.

Remissen i sammanfattning

Planens syfte är att uppföra cirka 375 bostäder i enbostadshus, radhus, kedjehus och flerbostadshus samt en förskola. Området kommer att bebyggas på liknande sätt som den påbörjade första etappen i kvarteret Tebrödet med småhus i grupp och flerbostadshus i fyra våningar. Planområdet ligger söder om Tyresövägen och norr om Drevviken. I öster finns koloniområden och Flatens naturreservat och i väster går plangränsen längs Stora Sköndals väg.

Planområdet öster om Stora Sköndals väg består huvudsakligen av redan i anspråktagen mark. Sydost om korsningen Sandåkravägen och Stora Sköndals väg upplåts parkmark med tidsbegränsat bygglov till en bensinstation. Stora delar av Stora Sköndals mark har fyllts ut med rivningsmassor från stadens cityomvandling på 1960- och 70-talen. Tillfälliga verksamheter har sedan funnits som exempelvis krossanläggning och upplag.

Planförslaget hämtar inspiration främst från trädgårdsstaden. Bebyggelse och gatunät är inpassade och följer terrängen. Planen omfattar cirka 105 lägenheter i flerbostadshus och cirka 270 bostäder i radhus, parvillor, kedjehus och villor. Planen kopplas i sin struktur ihop med den första etappen för att bilda en helhet. Huvudgatan i första etappen övergår i ett centralt busstorg som sedan vidgar sig i ett stort triangulärt parkrum.

Stora Sköndals väg kommer att utgöra huvudentré till området där tvärgående bostadshus i fyra våningar placeras mellan höjdryggarna. Husplaceringen ger området en välbehövlig bullerdämpning mot Tyresövägen.

Skanska avser bygga cirka 85 lägenheter i flerbostadshus, 19 radhus och 8 parvillor mot höjdryggen i öster. Radhusen byggs med en tredje våning för att skapa en starkare rumslighet utmed Stora Sköndals väg.

Sköndalsbyggarna, som består av Veidekke Bostad, NCC Bostad och Besqab, avser uppföra två flerbostadshus i fyra våningar utmed huvudgatan och i övrigt radhus, kedjehus och villor i företrädesvis två våningar.

Alla småhus har egen trädgård och parkering sker antingen på den egna tomten eller på gatan i anslutning till husen. Träd och natur sparas i möjligaste mån så nära hus som möjligt. Mot Flatens naturreservat löper på en sträcka ett allmänt gångstråk där det finns skäl att avgränsa tomterna på ett sätt som smälter in i sammanhanget.

Fasadmaterialen utgörs av puts och trä, taken ska beläggas av falsad plåt. Häckar och låga murar avgränsar tomterna mot gatan. Olika kvarter kan få olika karaktärer för att ge variation inom området. Till planhandlingarna upprättas ett gestaltungsprogram som anger riktlinjer för bebyggelseutformningen.

Rekreation och naturmiljö

De rekreativa värdena i området präglas av läget mellan stadsdelarna Sköndal och Skarpnäck och det regionalt värdefulla Flatens naturreservat. En stor del av de befintliga naturvärdena har beaktats i planstrukturen och ses som en tillgång i stadsmiljön. Hänsyn ska tas till befintlig vegetation vid placering och utformning av bostadskvarteren.

Centralt i området finns Byängen med vy mot bergskanten i Flatens naturreservat. Byängen tar sin början vid centralaxeln med ett litet stensatt torg som övergår i en öppen gräsbelagd del. En ekdunge med fem ekar och en liten bergsklack bevaras strax intill. En kulle med sparade ekar, varav ett par är riktigt stora, utgör stommen i naturparken.

Trafik

Området nås via Stora Sköndals väg från Sandåkravägen – Flatenvägen i norr och kan kopplas samman med Stora Sköndals område i söder. För närvarande vill Stora Sköndal inte planera för en sammankoppling av gatunätet på grund av risken



för störande genomfartstrafik genom deras område. Sandåkravägen trafikeras idag av cirka 3 000 fordon per dygn och med busstrafik.

Stora Sköndals väg som blir tillfart till de nya bostäderna föreslås utformas som en stadsgata med trottoar och trädplantering. Norra delen av gatan kommer att trafikeras av buss. Gatan vidgar sig i triangulära platser och kröker något i längdriktningen för att skapa varierande siktlinjer. Triangelplatserna är gröna med gräs och häckar. Gatorna binder samman trädgårdsstadens villor och radhus. Flera av gatorna är på kvartersmark och kommer att fungera som gångfartsgator.

Parkering ska ske på tomtmark och beräknas till 1,5 platser per radhusenhet och 2,0 platser för parhus, kedjehus och villor. För flerbostadshusen planeras 1,0 bilplats per lägenhet. Parkering förutsätts ske som öppen markparkering eller i garage/carport invid småhusen, antingen på tomten eller längs gatan. Samlad parkering förekommer enbart vid flerbostadshusen.

Ett gång- och cykelstråk ska byggas längs Sandåkravägen – Flatenvägen. Inom området planeras gångbanor längs de större gatorna och genom kvarteren. Gång- och cykelbanor ska också anordnas till angränsande områden.

Infartsgatan leds i en slinga runt området. Denna gata och gatan som leder fram till förskolan föreslås som allmänna gator med kommunen som huvudman. Kvartersgatorna ska också vara allmänt tillgängliga genom särskild planbestämmelse.

Busslinje 181 som går längs Sandåkravägen ansluter till två tunnelbanelinjer och pendeltåg. Tyresövägen trafikeras av direktbussar mot city och Tyresö. En busslinga planeras genom området för att boende ska få godtagbara avstånd till kollektivtrafik.

Service

Närmaste låg- och mellanstadieskola är Sandåkraskolan. Högstadieskolor finns i Hökarängen och Skarpnäck. En tomt för förskola föreslås i planområdets östra del med direkt kontakt mot park och intilliggande grönområden. Förskolan föreslås i två våningar på grund av det intensiva markutnyttjandet i området. Förskolan angörs från en lokalgata med direkt anslutning till den centrala infartsgatan.

Livsmedelsbutiker finns i Sköndals centrum och i Norra Sköndal. Planförslaget medger lokaler för kommersiellt ändamål i bottenvåningarna i flerbostadshusen.

Teknisk försörjning

Det är ännu oklart hur värmeförsörjningen kommer att ske. Fjärrvärme kan vara ett alternativ för flerbostadshusen och radhusen.

Planområdet är till större delen beläget inom tillrinningsområdet till Drevviken. En mindre del av planområdets norra del avvattnas mot Flaten. Flaten är klassad som mycket känslig för mänsklig påverkan enligt stadens dagvattenstrategi. En dagvattenutredning finns framtagen och dagvattenfrågan ska utredas vidare inför utställningshandlingen.

Möjlighet till källsortering av hushållssopor ska finnas. I områdets södra del planeras för hushållssopor i egna sopkärl med hämtning vid respektive fastighet. I norra delen anordnas gemensamma uppsamlingsplatser för hushållssopor.

Geoteknik och markförhållanden

De geotekniska förhållandena är, speciellt i den södra delen, heterogena och mycket komplexa. Utredningar pågår för att analysera utförda undersökningar av markförhållandena och jordarnas egenskaper.

Till följd av exploateringen ska stora mängder massor hanteras i anläggningsarbeten. En genomförandeplan avseende masshantering är under framtagande och ska fungera som ett vägledande dokument för hantering och återanvändning av massor inom området.

Buller

Längs en längre sträcka utmed Tyresövägen, från Sandåkraskolan till Skarpnäcks Gård, planeras en kombination av bullervall och bullerskärm till en höjd av 3 meter. På det fåtal platser i området som trots bullerdämpande åtgärder ändå är bullerstörda kommer minst hälften av boningsrummen orienteras mot en tyst sida enligt den så kallade Stockholmsmodellen. För de fyra punkthusen i väst samt flerbostadshuset i norr erhålls ingen tyst sida. Med delvis inglasade balkonger kan kraven på högst 55 dB (A) uppfyllas.

Den högsta ljudnivån uppnås vid flerbostadshuset i nordväst. De höga nivåerna beror på busstrafiken som planeras på lokalgatan. På kortsidan rekommenderas därför en tung fasadvägg utan fönster.

Miljö

Större delen av området utgörs av mark som redan är ianspråktagen varför intrånget i naturmarken blir begränsat. En del större ekar och tallar kommer att försvinna i norra delen. I Byängsparken kommer ny natur att anläggas i den västra

delen, som idag består av vägytor. Sammantaget kan sägas att intrånget blir måttligt. Det är framför allt i de centrala delarna naturmark tas i anspråk. Det nya bostadsområdet kan ge en väsentlig miljöförbättring för området som helhet då störande verksamheter och skräpiga upplag kommer att försvinna och ersättas med bostadsbebyggelse.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Planområdet är ett naturområde som i många år har upplåtits till olika tillfälliga ändamål som exempelvis träningsbana för golf, mindre företagsområde och stenkross. Samrådsmöte hölls den 22 augusti och på mötet deltog ett knappt tiotal närboende varav flertalet var boende inom Stora Sköndals område. Ingen uttryckte något motstånd mot föreslagen bebyggelse men flera hade farhågor om hur det skulle bli med biltrafiken inom området.

Inom Sköndals stadsdel dominerar bostadsrätter och småhus. De hyresrätter som finns ägs av privata fastighetsägare, allmännyttan har inga fastigheter. I planförslaget anges inte hur de cirka 375 bostäderna ska upplåtas. Blandade upplåtelseformer är att föredra i ett område för att få en mer varierad befolkningsstruktur.

Föreslagen bebyggelse

Trädgårdsstaden står som förebild för byggnationen men det nya området ska också rymma urbana kvaliteter. Det är bra att ett gestaltungsprogram tas fram för att försäkra sig om att utformningen av bebyggelsen följer angivna riktlinjer.

De drygt 100 lägenheterna i de fyra våningar höga flerbostadshusen är till största delen placerade mot Tyresövägen och verkar ha funktion som bullerskärm för småhusbebyggelsen längre in i området. Förvaltningen anser att antalet flerbostadshus skulle kunna vara flera. Förutom att det största bostadshuset vetter mot Tyresövägen är även en stor parkering placerad framför fastigheten. Den enda infarten till området sker också vid flerbostadshusen. Bostadsmiljön känns inte attraktiv när den ska fungera som en skyddande mur till fördel för övrig bebyggelse.

Småhusen inne i kvarteren består av parvillor, kedjehus, radhus och villor. Huvudsakligen uppförs husen i två våningar med tillhörande trädgård. Parkering inom den egna tomten är att föredra enligt förvaltningen. Om parkering sker på gatan istället för att utnyttja det egna garaget eller carporten blir det trångt på de så kallade gångfartsgatorna där gångtrafikanter, cyklister och bilister ska rymmas.

Det är en stor del av planområdets yta som kommer att bebyggas och det är inte mycket av naturmarken som bevaras. Samtidigt har marken använts till allehanda verksamheter så förhoppningsvis höjs nivån på kvarvarande grönytor, vilket gör att rekreativvärdet ökar. Det nämns i remissen att vissa värdefulla trädgrupper ska sparas men det är inte utpekade vilka träd det gäller. De enda träd som finns utpekade på plankartan och som inte får fällas är inom tomtmark. Det är mindre lämpligt att dessa träd finns på privata tomter då det begränsar hur tomtmarken får användas.

Trafik

Den så kallade Byängen, som anknyter till det östra området i Sköndal där byggnation är påbörjad, är centrum i området med ett torg som övergår i park. Områdets enda busshållplats förläggs också här. Bussen föreslås att gå i en slinga i området men då menas, om förvaltningen förstår saken rätt, en runda som går från infarten Stora Sköndals väg till Byängen och vidare på Maria Röhl's väg genom det nya östra Sköndal. Det betyder att de som bor i den södra delen av planområdet har 500-600 meter till hållplatsen vilket är en lång sträcka.

Generellt är kollektivtrafiken dålig i Sköndal och det finns idag ingen busslinje som går mot Gullmarsplan och vidare in till innerstaden på kvällstid. Hållplatsen vid Tyresövägen – Norra Sköndal passeras frekvent av exempelvis Tyresöbussarna men det är mycket långt till hållplatsen för de som bor längst bort i området.

Stora Sköndal vill inte öppna för genomfartstrafik genom sitt område vilket är förståeligt. Biltrafiken i området kommer att bli tämligen omfattande eftersom det är långt till kollektivtrafik, matvarubutiker och övrig service.

Gatorna inne i kvarteren ska vara gångfartsgator med där alla typer av trafik ska samsas, inklusive parkering av bilar. Parkeringstalen i planområdet är höga, 2,0 platser för villor, kedjehus och parhus, 1,5 platser för radhus och 1,0 platser per lägenhet. För att bo i området verkar det vara en förutsättning att boende har en bil eller flera. Staden har som mål att minska biltrafiken och förvaltningen anser att parkeringstalen kan vara alltför höga. Önskvärt är istället att kollektivtrafiken förbättras. Det nämns inget i planförslaget om var besöksparkering kommer att vara möjlig.

Gångfartsgatorna inom kvarteren bör skötas av en samfällighetsförening. Dessa gator kommer bara att användas av de som bor i närområdet varför staden inte ska ha ansvar för renhållning och annan skötsel. Staden ska endast sköta de allmänna gatorna i området.

Ett mindre område mitt i ett kvarter i den södra delen har fått en planbestämmelse x1 som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik och förvaltningen anser att bestämmelsen ska tas bort. Det finns inget allmänt intresse för den platsen.

Ett gång- och cykelstråk ska byggas ut längs Sandåkravägen – Flatenvägen och ytterligare några ej angivna cykelvägar ska anordnas till områdena runt omkring. Förvaltningen föreslår som grönkompensation för i anspråkstagen grönyta en parkväg som går över både stadens och Stora Sköndals mark.



En upprustning av parkvägen kompletterad med ny belysning skulle uppmuntra till att cykla till Farsta centrum som miljövänligt alternativ till bilåkning. Parkvägen är idag ett x-område (område för allmän gångtrafik), marken ägs av Stora Sköndal men sköts av staden.

Förskola och gruppbostad

Förvaltningen har ett behov av en förskola med sex avdelningar. Den friliggande förskola som finns med i planförslaget behöver en utökad tomtyta. Eftersom biltrafiken syns dominera i området kan förvaltningen se problem med var bilar ska parkeras när barn lämnas och hämtas vid förskolan. Biltrafiken på morgnar och eftermiddagar kan bli störande för de som är grannar med förskolan.

Förvaltningen har även ett behov av att en gruppbostad med sex lägenheter inryms någonstans inom planområdet.

Tillgänglighet, avfallshantering

Lösningen för områdets avfallshantering är något otydlig. De flesta småhus föreslås ha egna sopkärl med hämtning vid respektive fastighet. Frågan är om det är rimligt att sopbilar kör in på gångfartsgatorna. Möjlighet till källsortering ska finnas enligt förslaget men det beskrivs inte hur eller var den ska finnas.

För flerbostadshusen och småhusen i norra kvarteret anordnas gemensamma uppsamlingsplatser för hushållssopor. Hur en uppsamlingsplats ser ut är inte klarlagt. Källsorteringsmöjligheterna finns inte heller beskrivna.

Buller

En lång och 3 meter hög bullerskärm kombinerat med bullervall planeras för att möjliggöra acceptabla boendemiljöer trots närheten till den hårt trafikerade Tyresövägen. Det låter oroväckande om bullret antas vara så högt att en fönsterlös fasadvägg rekommenderas för det nordvästra flerbostadshuset.

Natur och miljö

Den största delen av naturmarken i planområdet är redan ianspråktagen och intrånget blir därmed begränsat. Dock kommer en del större ekar och tallar att försvinna i den norra delen av planområdet. Dessa träd kan ersättas i de mindre parkområden som planeras och på så sätt höja kvaliteten på dessa grönytor. Förvaltningen håller med om att byggnation av bostäder förbättrar miljön i området jämfört med de verksamheter som har funnits där de gångna åren.

Enligt förvaltningen är det trafik- och bullerfrågorna som är problematiska i planområdet. Avstånden till kollektivtrafik, matbutiker och annan service är avsevärda vilket gör boende mer beroende av bil än de borde vara i ett nybyggt bostadsområde. Sammantaget anser förvaltningen ändå att förslaget är bra och ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i söderort.

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

Bilagor

1. Inbjudan till samråd
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Plankarta