



MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
Mn 2005-05-12

Handläggare: Nils Tunving
Ytterstad
Tel: 508 269 29
e-mail: nils.tunving@gfk.stockholm

2005-05-02

Dnr: XXX

Till
Marknämnden

**Detaljplan för område vid kv Smådalarö i stadsdelen Farsta. Remiss
av planförslag och redovisning av grönkompensation.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Marknämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för område vid kv Smådalarö i stadsdelen Farsta, S-Dp 2004-04432-54.
2. Nämnden godkänner redovisningen av grönkompensation enligt nämnduppdrag den 25 januari 2005.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder vid kv Smådalarö och Skönstaholmsfältet i Farsta. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 25 januari 2005 att anvisa marken inom området till SMÅA. Förslaget medger 18 nya småhus. Kontoret avser samtidigt att som grönkompensation bygga en damm i våtmarken på Skönstaholmsfältet utifrån nämndens beslut. Åtgärderna bör rymmas inom projektets budget.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder vid kvarteret Smådalarö intill Skönstaholmsfältet i Farsta. Remissen ska besvaras senast den 3 maj.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 25 januari 2005 att anvisa marken inom området till SMÅA och gav kontoret i uppdrag att sluta en överenskommelse om exploatering. Exploaterad mark skulle upplåtas med tomträtt.

Detaljplaneförslag

Området har med hänsyn till Skönstaholmsfältet och befintliga naturvärden bedömts som lämplig för bostadsbebyggelse med 18 småhus. Ca 9000 kvm mark från stadens fastighet Farsta 2:1 överförs till kvartersmark, se karta i bilaga 1.

I den norra delen av planområdet behöver gång- och cykelvägen flyttas västerut för att ge plats åt nybebyggelsen vilket kontoret bekostar.

I det norra hörnet av planområdet planläggs en mindre yta som parkmark. Där avses nya lövträd planteras för att skapa en mjuk övergång mot Skönstaholmsfältet.

Söder om bostäderna finns ett ca 1000 kvm stort område, som huvudsakligen skall utformas som lek- och friyta. Inom ytan kan dock även andra för området gemensamma funktioner rymmas, till exempel några gästparkeringsplatser. Avsikten är att detta område skall vara tillgängligt att nyttjas både för de planerade bostäderna och de befintliga parhusen utmed Kvickensvägen. På frivillig basis kan en gemensamhetsanläggning bildas om intresse för detta finns.

Området trafikförsörjs via en gata på kvartersmark som ansluter till Farstavägen. Minst en parkeringsplats anordnas i anslutning till varje bostad.

Området har god tillgänglighet för rörelsehindrade. Marklutningarna är svaga och angoringsmöjligheter anordnas inom ca 10 meter från varje bostad.

För att säkerställa en god ljudmiljö vid samtliga bostäder införs en bestämmelse i planen om att minst hälften av boningsrummen skall ha fönster mot fasad där bullernivån inte överskrider 55 dBA ekvivalentnivå. Detta kan klaras utan speciella åtgärder, men kan behöva beaktas vid rumsdispositionen i bostäderna.

Naturmark

Inför planprogrammet lät gatu- och fastighetskontoret ta fram en landskapsanalys som behandlade Hökarängen och norra Farsta. Enligt denna klassades planområdet som mindre värdefullt då grönyternas naturvärden och sociala värden vägdes samman.

Huvuddelen av planområdet utgörs av mark med gräs- och slyvegetation samt en redan ianspråktagen grusbelagd yta. I mitten av området finns en trädunge som bland annat innehåller några värdefulla ekar. Ett antal av dessa kommer att sparas. En särskild planbestämmelse anger att träden inte får fällas av annat än ålder och sjukdomsskäl. Tillstånd för fällning krävs av markägaren, Stockholms stad. I planområdets östra del berörs en del av skogsvegetationen, som bedöms ha ett visst naturvärde.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Nämnden beslutade den 25 januari 2005 att exploateringen av naturmark skulle kompenseras med en damm på Skönstaholmsfältet. Åtgärden motiveras av den relativa

brist på s k småvatten i Stockholm enligt utredningen Biologisk Utveckling för Stockholm. Kontoret bedömer att dagvatten från befintliga ledningar över fältet kan användas vilket är ekonomiskt fördelaktigt och medför en viss rening av dagvattnet. För att utreda om grundvattnet påverkas genomför kontoret mätningar av grundvattennivån.

Ekonomiska konsekvenser

De åtgärder som beskrivits ovan, grönkompensation och parkåtgärder, har ännu inte kostnadsberäknats men borde rymmas inom projektets budget. Förslag till genomförandebeslut kommer att redovisas för nämnden om utgifterna överstiger 5 mnkr.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Antagande sker under fjärde kvartalet 2005.

Kontorets synpunkter och förslag

För att skapa vattenytor och fuktängar på Skönstaholmsfältet tillförs dagvatten som innehåller en mindre del trafikdagvatten till fältet. Staden väljer härmed att göra ett undantag från policyn att endast dagvatten från ”gröna” ytor ska tillföras parkmark. Detta motiveras av att dagvattnet blir en viktig tillgång på fältet och att en viss rening sker av vatten som annars skulle tillföras Drevviken. Våtmarksprojektet medför att trafikdagvatten även från den föreslagna nybebyggelsen kan tillföras fältet.

Den nya bebyggelsens utbredning har begränsats för att upplevelsen av landskapsrummet på Skönstaholmsfältet ska påverkas så lite som möjligt. Det befintliga skogsbrynet längs gång- och cykelvägen har inte exploaterats och trädplantering i norra delen av planområdet minskar exponeringen av de nya husen. Därmed anser kontoret att man kan acceptera det begränsade intrånget i skogen öster om nybebyggelsen, ett mindre område som bedöms ha ett visst naturvärde men lågt rekreativvärde.

Utfarten från nybebyggelsen mot Farstavägen placeras ca 60 meter från en avfart från Nynäsvägen men Vägverket (som ansvarar för denna del av Farstavägen) har bedömt att den aktuella trafikmängden är acceptabel. Vägverket förutsätter att ett vilplan anordnas så att bilar som väntar på att svänga ut på Farstavägen inte står i en backe. Kontoret vill understryka att utfarten måste anordnas så att den uppfattas som underordnad Farstavägen och att väjningsplikt (inte högerregel) gäller.

TeliaSonera arrenderar Smådalarö 1. Diskussioner pågår hur nära deras parkering småhustomterna kan gå. Avsikten är att komma överens om en lämplig yta för att underlätta snöröjningen på Smådalarö 1.

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

SLUT