



Handläggare: 2004-04-26
Nils Tunving
Region Ytterstad
Markbyrå
Telefon: 508 269 29
Nils.tunving@gfk.stockholm.se

Dnr 03-411-1098

**Lägesredovisning av pågående arbete med stadsutveckling.
Nämnduppdrag.
Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1
väster om Värmlandsvägen till SMÅA. Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner redovisningen av pågående arbete med stadsutveckling i stadsdelarna Hökarängen, Fagersjö och Rågsved som svar på nämnduppdraget.
2. Nämnden hemställer att stadsbyggnadsnämnden intensifierar arbetet med naturreservatsbildning i Hanvedenkilen.
3. Nämnden ger SMÅA en tidsbegränsad markanvisning på två år för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1, väster om Värmlandsvägen.
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med SMÅA.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden har den 25 november 2003 gett kontoret i uppdrag i samband med "Markanvisning för bostäder i Hökarängen" att

-
- Bilaga 1: Exploateringsförslag under övervägande. Karta
Bilaga 2: Pågående projekt i anslutning till Hanvedenkilen
Bilaga 3: Värden för ekologi och biologisk mångfald. Karta
Bilaga 4: Områden med rekreativa värden. Karta
Bilaga 5: Rekreativa stråk. Karta
Bilaga 6: Område för markanvisning vid Värmlandsvägen. Karta
Bilaga 7: Värmlandsvägen, idéskiss. Karta

verka för att bostadsbebyggelse, grön- och rekreationsområden och stadsdelsutveckling ses i ett sammanhang. Här redovisas kontorets aktuella utredningar och pågående arbete. Det fortsatta arbetet sker i samarbete med stadsbyggnadskontoret som är ansvarigt för arbetet med att bilda naturreservat.

Kontoret föreslår att nämnden hemställer att stadsbyggnadsnämnden intensifierar arbetet med naturreservatsbildningen i Hanvedenkilen.

Nämnden föreslås ge SMÅA en tidsbegränsad markanvisning på två år för uppförande av 50-60 småhus inom del av Fagersjöskogen, väster om Värmlandsvägen. Fagersjöskogen är en av 13 tätortsnära naturområden som ska utredas för naturreservat. Bebyggelse inom området kräver således stor varsamhet och SMÅA måste visa hur grönfrågorna och rekreationsintressena kan tillgodoses vid en exploatering.

UTLÅTANDE

Uppdrag

Gatu- och fastighetsnämnden har den 25 november 2003 gett kontoret följande uppdrag i samband med "Markanvisning för bostäder i Hökarängen" 2003-411-1098:

"Bostadsbebyggelse, grön- och rekreationsområden och stadsdelsutveckling måste ses i ett sammanhang. Den del av söderort som ärendet berör, Hökarängen, Fagersjö och Rågsved innehåller flera värdefulla grönområden och rekreationsområden, men också många möjligheter till utveckling och kvalitetshöjande åtgärder och insatser. Exempelvis skulle de förslag som lyfts fram under benämningen "Ekopark Syd", eller reservatsbildningar, kunna behandlas samtidigt med kompletteringsbebyggelse i trakten av Fagersjö. Det skulle dessutom kunna resultera i bättre underlag för service och kollektivtrafik, men också tillgänglighet till grön- och rekreationsområden. Kvalitetshöjande åtgärder kring Magelungens västra del tillsammans med trygghetsskapande åtgärder i form av bebyggelse och ökad skötsel kring Bråtegränd i Rågsved skall också aktualiseras. Områdets fina kvaliteter med parker, strövområden och artrika våtmarker måste tas tillvara och utvecklas parallellt med att de nya bostäderna tillkommer. Bostäderna kan dessutom påskynda viktiga insatser som upprustning av parker, våtmarker och passager, förbättringsåtgärder för Hanvedenkilen, klargörande av driftfrågor osv. Ur rekreationssynpunkt är det också angeläget att göra den befintliga badplatsen mer tillgänglig."

Vision för Söderort

Under år 2001 och 2002 utarbetades Vision för Söderort som fastställdes av kommunfullmäktige den 2 september 2002. I visionen anges Älvsjö-Vantör-Farsta som ett av tre geografiska utvecklingsområden. Kontoret lyfte särskilt fram bostadsbyggande, rekreation, tvärförbindelser, integration och service. Vision för Söderort är en del av kontorets arbete med att se bostadsbebyggelse, grön- och rekreationsområden och stadsdelsutveckling i ett sammanhang. I anslutning till Vision för Söderort har kontoret

genomfört ett antal utredningar vilket redovisas nedan. De fakta och utredningar som redovisas är underlag för arbetet som kommer att ske tillsammans med stadsbyggnadskontoret och där naturreservatsbildningen är en viktig del.

Nedan följer en redovisning av utredningar avseende övergripande exploateringsfrågor, trafikfrågor, ekologi- och rekreationsfrågor.

Övergripande exploateringsfrågor

I samband med beslut om budget för 2003 fick nämnden uppdraget att arbeta för tillkomsten av 20 000 nya bostäder under perioden 2003-2006.

Kontoret har genomfört en studie av sträckan Älvsjö-Farsta med hjälp av Nyréns, White och SWECO/FFNS. Syftet var att i ett större sammanhang se vilka möjligheter som fanns för området vad gäller bostäder, arbetsplatser grönfrågor osv. Konsulterna redovisade bebyggelseförslag som omfattade allt från 1500 till 15 000 lägenheter. Vissa förslag kräver dock mycket stora infrastruktursatsningar. Om de ska genomföras bör de ses på mycket lång sikt. Konsulterna noterade tre tyngdpunkter; Älvsjö, Högdalen/Rågsved och Farsta. I utredningarna föreslogs en omvandling av Högdalstopparna för friluftaktiviteter och en förstärkning av parkstrukturen. Magelungen gavs en viktig roll för friluftslivet.

På bifogad karta, bilaga 1, finns en sammanställning av exploateringsprojekt i Hanvedenkilen som föreslagits av staden eller byggherrar. Kartan ger en bild av det stora intresse som finns för denna del av söderort, även om alla förslagen inte är aktuella att genomföra. Pågående projekt i området beskrivs i bilaga 2. Följande projekt är av särskilt intresse:

Högdalstriangeln

Gatu- och fastighetsnämnden anvisade 2002-12-03 mark till Familjebostäder i Högdalstriangeln.

Södra Rågsved

Med Södra Rågsved avses det bostadsområde som i stort ligger runt Bjursätragatan. Bostadsområdet gränsar till den naturmark som kallas Rågsveds friområde. Flera områden med ny bebyggelse planeras i södra Rågsved. Den nya bebyggelsen koncentreras till nuvarande bebyggelsen och de sluttningar som ligger närmast Bjursätragatan. Det ger endast en obetydlig påverkan på natur- och rekreationsvärden. Inom området har nämnden tidigare anvisat 50 lgh till Abacus Byggnads AB och 150 lgh till Bostaden AB. Planeringen är i ett tidigt skede och kontoret återkommer till nämnden med ytterligare markanvisningar när detta är aktuellt.

Markanvisning Träspånet 2 i Gubbängen

I norra delen av Gubbängen vid Getfotsvägen ligger en nedlagd skola som idag hyrs ut av gatu- och fastighetskontorets till en skola och en elektronikfirma. Besqab projektutveckling AB önskar få en markanvisning för att bygga om skolbyggnaden till bostäder samt komplettera med ny bebyggelse med bostadsrättslägenheter. Eftersom fastigheten gränsar direkt mot Majroskogen som är en stor värdekärna anser kontoret att endast en mindre kompletteringsbebyggelse bör göras i anslutning till denna. Kontoret avser att som kompensation för ianspråktagen grön mark förbättra tillgängligheten mot denna del av skogen genom att skapa nya offentliga kontaktytor mot skogen samt förbättra det system av stigar som finns i skogen. Markanvisningsärende redovisas separat i nämnden 2004-05-18.

Kvickentorp markanvisningstävling

Kontoret arrangerar tillsammans med stadsbyggnadskontoret en markanvisningstävling med hyrestak, bordlagd i nämnden den 13 april. Som lämplig plats föreslås området kring Kvickentorpsskolan i Farsta. Förutsättningen är att inflyttningshyran inte ska överstiga ca 1100 kr/kvm lägenhetsyta och år. Kontorens bedömning är att ett tävlingsprogram kan gå ut i oktober 2004. En antagen detaljplan kan då finnas under första kvartalet 2006.

Snösätragränd

Vid Snösätragränd finns ett småskaligt industriområde. Bebyggelsen består till största delen av enkla byggnader och tomterna omgärdas av höga murar. Verksamheterna finns där på tidsbegränsade arrenden och avtalen går ut år 2009. Därefter förlängs avtalen årsvis med möjlighet till uppsägning. Vid eventuella förtida uppsägningar kommer ersättningslägen för pågående verksamheter sannolikt att behövas.

Enligt nämndens uppdrag ska ”*Kvalitetshöjande åtgärder kring Magelungens västra del tillsammans med trygghetsskapande åtgärder i form av bebyggelse och ökad skötsel kring Bråtegränd i Rågsved skall också aktualiseras. Områdets fina kvaliteter med parker, strövområden och artrika våtmarker måste tas tillvara och utvecklas parallellt med att de nya bostäderna tillkommer.*”

Eventuell framtida ändrad markanvändning samt skydd för natur och rekreativvärden måste ses som en helhet där områdets användning blir tydligt och långsiktig.

Övergripande trafikfrågor

Framtida struktur på vägnätet utreds av kontoret/Tyréns och redovisas hösten 2004. Samråd genomförs under sommarhalvåret 2004. Hanvedenkilen påverkas av de två huvudalternativ som utreds. En redovisning av hur Hanvedenkilen påverkas kommer att presenteras för nämnden i höst.

Övergripande ekologifrågor

Värdekärnor

Delar av de naturområden som ingår i stadens del av Hanvedenkilen har höga naturvärden av olika slag. Vissa områden fungerar som värdekärnor för rödlistade eller på annat sätt skyddsvärda arter. Andra områden är av särskild betydelse för en rik mångfald av "vanliga" arter där många människor kan uppleva artrikedomen. Enligt Ekologigruppen AB:s bedömning är värdena av kommunal eller lokal betydelse. (Se bilaga 3).

Ekologiska spridningssamband

Det finns tre olika typer av spridningssamband som är särskilt värdefulla.

1. För skogslevande arter finns ett särskilt värdefullt samband som sträcker sig över Rågsveds friområde och Fagersjöskogen upp över Majroskogen. I detta samband sprids mest "vanliga" arter. Örbyleden är en så kraftig barriär att spridningen av skyddsvärda arter starkt begränsas.
2. För ädellövskogslevande arter finns ett särskilt värdefullt samband som förbinder värdekärnor för skyddsvärda arter. Detta stråk kan på sikt utvecklas till att få en regional betydelse.
3. För våtmarkslevande arter utgör Magelungen och Forsån delar av ett regionalt viktigt spridningssamband.

För att kunna sätta in enstaka exploateringsprojekt i ett natur- och rekreationsssammanhang har kontoret förfinat analysverktyget *landskapsanalys*. En landskapsanalys omfattar oftast tre huvuddelar. Den första delen är ett faktaunderlag med inventering av bl a. naturvärden, kulturvärden, rekreationsvärden. Den andra delen är en analysdel där de viktigaste enskilda värden som finns definieras, dels en sammanvägd analys. Den tredje delen omfattar förslag till förbättringar av dessa värden. När det finns exploateringsintressen inom området analyseras konsekvenserna av förslagen för områdets grönstruktur och tillgång på friytor. Hanvedenkilen har studerats i tre landskapsanalyser med förslag på utredningsområden för bebyggelse och utveckling av områdets grönstruktur. Områdesanalys för södra Rågsved aug 2003 (Bjerking). Områdesanalys av Farsta/Värmlandsvägen och Hökarängen okt 2003 (Bjerking). Landskapsanalys för Söderled – Norr okt 2003 (Tyréns).

Övriga utredningar

Sjön Magelungen är en av flera vattenområden i staden som ingår i arbetet med att ta fram en strategi för Stockholms vattenarbete. Strategin bygger på tidigare faktaunderlag som har tagits fram i arbetet med Vattenprogram för Stockholm 2000. I "Strategin för Stockholms vattenarbete" har förslag till övergripande åtgärder satts upp för att nå övergripande mål. Den innehåller också detaljerade mål och åtgärdsförslag för varje vattenområde. Rapporten kommer att skickas ut på remiss under våren 2004 och kontorets remissvar kommer att redovisas i gatu- och fastighetsnämnden den 15 juni alternativt den 17 augusti.

Det pågår också ett arbete med en parkplan för stadsdelen Vantör. Parkplanen utgår från stadens Parkprogram och kommer att fokusera på de gröna stråken och sammanhangen med naturområden som Rågsveds friområde och Högdalstopparna. Parkplanen beräknas vara klar under året.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har gett ut rapporten ”Biologisk utveckling i Stockholm”. Ekologer från kontoret och stadsbyggnadskontoret har deltagit i utarbetandet av rapporten och skapat en övergripande ram, som arbetet med enskilda exploateringsprojekt sätts in i. Ambitionen är att i linje med stadens miljöprogram öka den biologiska mångfalden och göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad.

Övergripande rekreationsfrågor

Inom Stockholm stads del av Hanvedenkilen finns inte några områden med nationellt värde med avseende på rekreation. Områden längs Magelungen och Drevviken bedöms vara av regionalt värde med avseende på rekreation. Dessa områden har kvaliteter som t.ex. närhet till vatten och upplevelser av skog och vildhet i miljöer som bedöms vara tysta. Vidare sträcker sig genom området ett stråk som leder besökare hela vägen från Ågesta och Örlångens värdekärna fram till Drevviken och vidare till det nybildade Flatens naturreservat. Bilaga 4.

Delar av naturområdena söder om Rågsved, Fagersjöskogen, Majroskogen och även en del mindre grönområden har bedömts vara av kommunalt värde, då dessa till största delen utgörs av områden besökta av människor endast från de intilliggande stadsdelarna.

Ett stort antal barriärer i form av vägar och järnvägar utgör barriärer i Stockholm stads del av Hanvedenkilen i stort och är orsaken till att Högdalen, Bandhagen och vissa delar av Larsboda uppvisar brister i tillgång till kvalitativa rekreationsområden.

Barriärerna gör att människors tillgänglighet till grönområden på flera håll är dålig samt att miljöer intill vägar och järnvägar är mycket störda. Målet är att förbättra tillgängligheten genom att utveckla stråk. Vid exploatering är det viktigt att tillgängligheten till rekreationsområden förbättras, samt att säkerhets- och trygghetsaspekter beaktas.

Flera målpunkter för friluftsliv, rekreation och kultur behövs. Förutom de diskussioner som pågår om att höja attraktiviteten för friluftslivet på Högdalstopparna finns det flera intressanta frågor att utveckla vidare.

Den viktigaste kvaliteten som behöver utvecklas är de regionalt klassade gångstråken längs Magelungen. Möjligheten till en bättre vattenkontakt är värdefull. De våtmarker som finns kan utvecklas till mer publika målpunkter i likhet med Isbladskärret på Djurgården. Bilaga 5.

Definition av Ekopark Syd

Begreppet Ekopark Syd har myntats av intresseföreningar runt sjön Magelungen för att bevara naturområden och förbättra förutsättningarna för rekreation. Ekopark Syd kan sägas geografiskt omfatta de områden som föreningarna är intresserade av, främst norra delen av Tyresåns sjösystem som inbegriper sjön Magelungen, se karta. För stadens del är det mer relevant att arbeta med området *Hanvedenkilen*. Det är ett klarare definierat

område utifrån regionens storskaliga grönstruktur. De gröna kilarna har ett värde för både natur- och rekreationsintressen. Hanvedenkilen må vara något sönderdelad av barriärer men hänger ändå ihop och åtgärder inom Hanvedenkilen kan få konsekvenser för hela kilen. Projektet Ekopark Syd får betraktas som åtgärder som rör *en del* av Hanvedenkilen. Definitionen av Projektet Ekopark Syd bör uppfattas som de frågor som de boende väljer att arbeta med under samlingsnamnet Ekopark Syd.

Skydd av tätortsnära natur

Länsstyrelsen föreslår att reservatsutredningar för Rågsveds friområde och Fagersjöskogen genomförs 2007-2013. Gatu- och fastighetsnämnden kommenterar detta den 19 augusti 2003 med att "utvecklingen måste ingå i *Vision Söderort*. Detta gäller såväl planerings- som tidsmässigt och kan leda till att man behöver komma igång tidigare...med skyddande av dessa grönområden" (ur beslut om *Program för skydd av tätortsnära natur i Stockholmsregionen. Remiss.*)

Markanvisning vid Värmlandsvägen

SMÅA har, 2004-04-07, inkommit till kontoret med en ansökan om markanvisning för att bygga ca 50-60 småhus vid Värmlandsvägen i Farsta. SMÅAs idéskiss redovisar en gles bebyggelse som inplaceras omsorgsfullt i terrängen så att påverkan på naturen blir så liten som möjligt och så att karaktären på området kan bibehållas, se bilaga 6. För att minska ingreppet i ekbeståndet som finns närmast Värmlandsvägen föreslår SMÅA att bebyggelsen placeras uppe på kullen.

Den aktuella markområdet som ofta diskuterats för kompletteringsbebyggelse utgör en "glugg" i kringliggande radhusbebyggelse. Markanvändning är i Översiktsplan 1999 angiven som "gles stadsbebyggelse", varvid området har bedömts som lämpligt för kompletteringsbebyggelse. Marken är relativt artfattig tallskogshällmark. Närmast Värmlandsvägen växer ädellövträd.

Enligt beslut i kommunfullmäktige den 17 februari 2003 är Fagersjöskogen ett av 13 tätortsnära naturområden som ska utredas för naturreservat. Fagersjöskogen är en del av regionens gröna infrastruktur och ingår i Hanvedenkilen som en värdekärna och utgör spridningsväg för växter och djur både till Bornsjökilen och Tyrestakilen. I "Grönstrukturen i Stockholms stads del av Hanvedenkilen" (Ekologigruppen mars 2004) beskrivs området som naturområde av kommunalt värde.

Bostadsbebyggelse inom området kräver varsamhet. Under detaljplanearbetet måste särskilt studeras hur en eventuell bostadsbebyggelse vid Värmlandsvägen kan utformas så att Fagersjöskogens funktion som ett framtida naturreservat och som en del i regionens gröna infrastruktur

bibehålls. Bland annat bör gränsdragning och ”portar” till det framtida naturreservatet studeras. SMÅA skall i projektet visa hur dessa grönfrågor och rekreationsintressen kan tillgodoses i projektet. Grönkompensation kan ske genom satsningar inom Fagersjöskogen/Högdalentopparna exempelvis genom plantering av ädellövträd.

Kontorets synpunkter

Fortsatt arbete

Stadens utveckling med avseende på bostäder, arbetsplatser, trafik och grönfrågor måste ses i ett sammanhang för att vara långsiktigt hållbart. Stadsdelarnas behov måste kunna tillgodoses både på kort och lång sikt. Stadsbyggnadskontoret skriver i Vision Stockholm 2030 – diskussionsunderlag;

För att skapa en god livsmiljö i ytterstadens stadsdelar behöver man lyfta blicken och se hur samspelet ser ut inom den enskilda stadsdelen och mellan stadsdelarna. Fokus behöver ligga på att skapa attraktiva stadsdelar i staden och att öka sambanden mellan olika delar av staden...

En viktig fråga är att pröva hur den ursprungliga grannskapstanken kan kompletteras med de samband mellan stadsdelarna som efterfrågas av många idag.

Möjligheterna att utveckla en hållbar ytterstad kommer att bli den mest viktiga frågan framöver.

Många av de förändringar som ytterstaden synes stå inför, kan inte hanteras genom detaljplaneläggning för enskilda projekt, utan här krävs en planering på områdesnivå, dvs. mellan översiktsplan och detaljplanering...

Kontorets fortsatta arbete sker i nära samarbete med stadsbyggnadskontoret som är ansvarigt för arbetet med att bilda naturreservat. Bildandet av naturreservat bör påskyndas för att inte en ”död hand” ska läggas över stora delar av Hanvedenkilen. För att bilda naturreservat måste förutsättningarna för framtida bostäder, arbetsplatser, infrastruktur m m klargöras. Olika intressen och mål kan komma att stå i motsats till varandra vilket ställer stora krav på planeringsprocessen.

Kontoret föreslår att nämnden hemställer att stadsbyggnadsnämnden intensifierar arbetet med naturreservatsbildning i Hanvedenkilen.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden anvisar marken vid Värmlandsvägen i Farsta till SMÅA på två år i enlighet med stadens markanvisningspolicy.

SLUT