



## Farsta Stadsdelsförvaltning

### Kansliet

/G Ferdman Tel: 508 18 161

E-post: [gunnar.ferdman@farsta.stockholm.se](mailto:gunnar.ferdman@farsta.stockholm.se)

Dnr 302-298/2004

Tjänsteutlåtande

2004-07-29

Sid. 1(5)

SDN 2004-08-26

Till Farsta stadsdelsnämnd

### **Programsamråd för nya bostäder intill Kvickenstorpsskolan och kv Smådalarö inom stadsdelen Farsta.**

#### **Remiss.**

#### FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Stadsdelsnämnden beslutar att som svar på remissen till stadsbyggnadsnämnden överlämna och återropa stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Omedelbar justering.

Birgitta Berg  
stf stadsdelsdirektör

Jan Ekman  
stf kanslichef

#### SAMMANFATTNING

Till Farsta stadsdelsförvaltning har för programsamråd remitterats ett förslag om ny bostadsbebyggelse norr och öster om Kvickenstorpsskolan/Kvickensvägen. Förslaget innebär att förutsättningarna för att ca 130-160 lägenheter i flerfamiljshus byggs. En markanvisningstävling avses genomföras hösten 2004 där en av förutsättningarna är att hyresnivån ej får överstiga 1100 kr/m<sup>2</sup>/år. Då den tänkta bebyggelsen tar naturmark i anspråk föreslås s.k. grönytekomensation bl.a. i form av utveckling av utveckling av en våtmark m.fl. åtgärder norr om området.

Stadsdelsförvaltningen tillstyrker förslaget men betonar att förlusten av öppen naturmark och närheten till Kvickensvägen nybyggda parhus medför att höga krav bör ställas på byggnadernas estetiska kvalitéer, åtgärder i den kringliggande miljön mm.

Med största sannolikhet behöver en ny barnstuga ingå i det nya bostadsområdet.

## ÄRENDETS BEREDNING

Detta tjänsteutlåtande har beretts inom stadsdelsförvaltningens kansli. Förvaltningens avdelning för förskola-skola-fritid har lämnat synpunkter angående behovet av förskoleplatser. De lokala handikapp- och pensionärsråden har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget (bilaga 1).

Bostadsrättsägare i bostadsrättsföreningen Kvickenstorp har tillställt stadsdelsnämnden två kopior på skrivelser de ställt till stadsbyggnadskontoret. Skrivelserna bifogas detta tjänsteutlåtande för stadsdelsnämndens kännedom (bilaga 2-3).

## BAKGRUND

Stadsdelsförvaltningen har för yttrande erhållit en programsamrådshandling avseende nya bostäder intill Kvickenstorpsskolan och kvarteret Smådalarö (bilaga 4).

Remisstiden är utsatt till 2004-08-27. Förlängd remisstid har inte kunnat medges.

## PLANFÖRSLAGET

Syftet med programförslaget är att utröna förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse norr och öster om Kvickenstorpsskolan/Kvickensvägen. I förslaget anges att flerfamiljshus med hyresrätt avses men inga hustyper eller exakta lägen för byggnaderna. En markanvisningstävling kommer att genomföras hösten 2004 där en grundförutsättning är att bostädernas grundhyra inte ska överstiga 1100 kr/m<sup>2</sup>/år. Resultatet av markanvisningstävlingen avses ge svar på förutsättningarna för en nybebyggelse och ge underlag för fortsatt projektering. Den maximerade hyresnivån utgör en konkretisering av stadens, i budgeten för 2004, prioriterade inriktning att bygga billiga hyresrätter som alla kan efterfråga.

Området bedöms kunna rymma 130-160 lägenheter. Angöring föreslås ske från Farstavägen via Kvickensvägen och/eller en ny gata närmare Nynäsvägen. Enligt förslaget tas ytor i anspråk som i översiktsplanen klassats som natur- och parkmark. Områdets norra del gränsar mot en våtmark. Som kompensation för ianspråktagen naturmark nämns utveckling av våtmarken för att uppnå en större ekologisk mångfald och en större tillgänglighet genom fler gångvägar. Flera förslag redovisas i en bilaga till programhandlingen.

Parkering bedöms av kostnadsskäl komma att ske i form av markparkering. Parkeringstal blir det för nybyggnation i ytterstaden gångse (0,7 pl/lägenhet).

Programsamrådet avses bidra till att klargöra förutsättningarna för markanvisningstävlingen. Enligt tidsplanen för projektet kan därefter plansamråd (remiss av förslag till detaljplan, bl.a.) ske andra kvartalet 2005, detaljplanen vinna laga kraft fjärde kvartalet 2005 och byggstart ske våren 2006.

Programhandling med två bilagor bifogas (Bilaga 4)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Dessa dokument finns också på stadsbyggnadskontorets internethemsida: [www.stockholm.se/sbk](http://www.stockholm.se/sbk)

På hemsidans vänstra sida klickas i tur och ordning "Planering på gång" – "Aktuella planprojekt" – "Farsta"

– "Kvickentorp och del av kv Smådalarö". Aktuella handlingar finns under rubriken "Programsamråd".

## STADSDELSFÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG

Den föreslagna bostadsprojekteringen, med 130-160 lägenheter, utgör ett av de större nybyggnadsprojekten i Farstaområdet och är som sådant välkommet. Försöket att genom en markanvisningstävling åstadkomma förhållandevis billiga hyresrätter är lovvärt. Stadsdelsförvaltningen bedömer projektet som mycket intressant men också förenat med flera problem som kräver lösningar.

### Naturvärden

Natur- och parkmark tas i anspråk. Öppen naturmark intill och mellan befintliga bostadsområden är en kvalitet som generellt bör värnas. Beträffande områdets södra delar, närmast Farstavägen, är dock naturvärdet begränsat.

Den norra delen av programområdet är mer problematisk. Våtmarksområdet norr om området, lokalt benämnt Skönstaholms våtmark och som eventuellt även når in i området, är ekologiskt värdefullt. Förutom det egenvärde ett rikt djur- och växtliv har, uppskattas området av kringboende och passerande. Studier av våtmarken ingår också som en del i Kvickenstorpsskolans undervisning. I programhandlingen nämns som en tänkbar ”grönyte-kompensation” en utveckling av våtmarken för att möjliggöra en större biologisk mångfald samt fler gångvägar för att göra området mer tillgängligt. Ett sätt att utveckla våtmarken skulle kunna vara att skapa en förbindelse under Nynäsvägen (”grod-ekodukt”) till Sköndalsbros våtmark där t.ex. padda, vanlig groda och mindre vattensalamander fortfarande finns. Ännu på 70-talet fanns grodor på Skönstaholms våtmark. Dessa har dock försvunnit, sannolikt eftersom våtmarksområdet krympt. En sammankoppling av våtmarkerna skulle antagligen öka förutsättningarna för dessa arters fortbestånd. Ett annat förslag, som tidigare framförts inom ytterstadssatsningen i Hökarängen, är att anlägga dammar och översilningsytor samt utsiktspunkter och rastplatser vid våtmarken. I vart fall är det angeläget att våtmarkens yta inte reduceras genom nybyggnationen.

Ingreppen i skogspartiet närmast Nynäsvägen bör vara minsta möjliga och trädningen i områdets mitt bevaras.

Bostadsbebyggelse på tidigare naturmark måste inte nödvändigtvis medföra en miljömässig och estetisk försämring. En okonventionell, spännande arkitektur skulle kunna tillföra området nya kvalitéer – en annan form av ”grönytekomensation”.

### Gång-/cykelvägar, angöring och parkering

Området genomkorsas av en nord-sydlig gång- och cykelbana som i söder fortsätter under Farstavägen mot Farstas centrala och östra delar. I norra delen av programområdet delar den sig och en del följer Nynäsvägens västra sida medan den andra ansluter till en längre västerut belägen gång-/cykelväg och östra Hökarängens bostadsområden. Dessa gång-/cykelvägar är välfungerande och måste bevaras. En gångtunnel under Nynäsvägen (Programhandlingens bilaga 2, punkt 4) skulle förbättra förbindelserna i öst-västlig riktning och eventuellt kunna kombineras med idén om en ekodukt (se ovan).

Angöring till de nya bostäderna föreslås ske från Farstavägen via Kvickensvägen och/eller en ny gata närmare Nynäsvägen. Att leda trafik till och från en stor andel av 130-160 lägenheter via den med parhus bebyggda Kvickensvägen förefaller olämpligt. Det kommer antagligen att skapa konflikter både under projekteringen och mellan framtida boende i de två områdena. Stadsdelsförvaltningen förordar en lösning som innebär att alla tillkomman-

de bostäder får en separat angöring från Farstavägen. Eventuellt skulle istället Lingvägen kunna förlängas ner till områdets västra del.

Boendeparkering bedöms av kostnadsskäl komma att anordnas som markparkering. Vidare anges att "...nya gator inom området föreslås [därför] utformas som kvartersgator, vilket möjliggör att parkering till de nya bostäderna kan ske på gatan. Stadens parkeringstal för nybyggnation i ytterstaden kommer att tillämpas." Om detta innebär att gatorna blir kvarterismark med privata parkeringsplatser eller om även särskilda parkeringsytor anordnas är något oklart. Stadsdelsförvaltningen anser att det totala antalet parkeringsplatser bör vara högre än 0,7 per lägenhet. Även om 0,7 platser/lägenhet skulle räcka för de boende i inledningsskedet är det troligt att antalet bilar ökar på sikt. Det finns inte heller några gator i näraliggande omgivning som är lämpliga som "expansionsutrymme".

Stadsdelsförvaltningen förutsätter att handikappplatser planeras i anslutning till entréer etc.

### **Närheten till parhusen vid Kvickensvägen**

Byggandet av nya parhus utmed Kvickensvägen är inne i ett slutskede. Bostadsrättsförening är bildad och innehavarna har tidigare tecknat avtal. Stadsdelsförvaltningen har mottagit skriftliga synpunkter från representanter för de blivande boende som motsätter sig att det nu aktuella projektet fullföljs. Två skrivelser bifogas för stadsdelsnämndens kännedom.

Det är förståeligt att personer som just valt och köpt bostad utifrån vissa förutsättningar (bl.a. rådande översiktsplan) blir besvikna och känner sig lurade då ett stort helt nytt bostadsområde börjar planeras intill tomtgränsen redan innan de hunnit flytta in. Det är olyckligt att informationen om detta projekt inte fanns i samband med försäljningen av Kvickensvägens bostadsrättshus.

Detta medför, om projektet skall fullföljas utan orimliga konflikter, att ett fortlöpande samråd med de boende utmed Kvickensvägen sker under projekterings- och byggtiden och att rimlig hänsyn tas till bostadsrättsföreningens synpunkter. Det accentuerar också betydelsen av att den nya bebyggelsen blir estetiskt tilltalande och att resurser satsas på utvecklingen av näraliggande park- och naturmark.

### **Behov av förskoleplatser, särskilda boendeformer**

Som framgår av programhandlingen finns idéer/förslag på ett stort antal (ca 650) nya bostäder inom stadsdelarna Farsta och Hökarängen. Inom Larsboda och Sköndal planeras ännu fler. Hur stor del av dessa projekt som kommer till stånd – och när - är svårbedömt, men ett betydande bostadstillskott kan förväntas. Detta påverkar direkt behovet av platser i förskolor och skolor. Då det gäller förskolor finns i dagsläget inga tomma platser i stadsdelen Farsta och platsbehovet bedöms inte minska de närmsta åren. Ett nytt område med så mycket som 130-160 lägenheter måste därför också innehålla barnstugeplatser.

För att en barnstuga ska bli ekonomiskt rimlig bör den innehålla minst fyra avdelningar med plats för (60-70 barn). Det är dock tveksamt, särskilt på längre sikt, om de nya bostäderna genererar så många barn i förskoleålder. En ny barnstuga bör därför kunna utnyttjas också av andra näraliggande områden, i första hand östra Hökarängen. En ny barnstuga bör därför lokaliseras så att den kan nås med kort gångavstånd från Lingvägen.

Då det gäller platstillgången i områdets skolor medför inte just detta projekt behov av utbyggnader e.d. Planeringen av skolverksamheten styrs av tillgången på barn inom större geografiska områden och får successivt anpassas efter bostadsbeståndets faktiska förändringar.

Stockholms stad har ett stort behov av bl.a. gruppboendestäder för förståndshandikappade, men också andra människor med behov av olika grader av stöd i boendet. Berörda nämnder/förvaltningar har stadens uppdrag att verka för att sådana boendeformer tillskapas. Stadsdelsförvaltningen har, i samband med utarbetandet av detta remissvar, inte haft möjlighet att ta ställning till om detta bostadsprojekt lämpar sig för någon/några särskilda boendeformer, men önskar få återkomma i den frågan.

## **Slutsatser**

Förutom ett bostadstillskott på 130-160 lägenheter gör ambitionen att åstadkomma en relativt låg boendekostnad gör projektet mycket intressant. De problem som finns hänger dels samman med att natur- och parkmark tas i anspråk, dels närheten till de nybyggda parhusen utmed Kwickensvägen. Då det gäller naturmarken – främst våtmarken omedelbart norr om den föreslagna bebyggelsen – blir kompensationsåtgärderna av stor betydelse.

De reaktioner från Kwickensvägens bostadsrättsinnehavare som kommit stadsdelsförvaltningen till del är förståeliga, särskilt då detta projekt var okänt då parhusen såldes. Samtidigt innebär nästan all förtätning i bostadsområden att människor som redan bor där tvingas acceptera förändringar i omgivningen som varit okända då de flyttat dit. En rimlig konsekvens blir dock att stor omsorg bör läggas ner på utformningen av byggnader, angöring och miljön intill så att projektet tillför nya kvalitéer och kan upplevas positivt.

Stadsdelsförvaltningen tillstyrker den föreslagna projekteringen.

## **SYNPUNKTER FRÅN LOKALA HANDIKAPP- OCH PENSIONÄRSRÅDEN**

En representant för Farstas lokala handikappråd har lämnat egna synpunkter på programförslaget. Synpunkterna bifogas som bilaga.

Inga synpunkter har lämnats från lokala pensionärsrådet.

Slut

## **BILAGOR:**

Synpunkter från representant i handikapprådet

Bil. 1

Synpunkter från bostadsrättsinnehavare Kwickensvägen

Bil. 2-3

Programhandling med två bilagor

Bil. 4