



MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
Mn 2005-05-12

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

2005-05-02

Dnr: XXXX

Till
Marknämnden

**Detaljplan för fastigheten Perstorp 3 mm i stadsdelen Farsta. Remiss
av planförslag och redovisning av grönkompensation.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för fastigheten Perstorp 3 mm i stadsdelen Farsta, S-Dp 2004-05435-54.
2. Nämnden godkänner redovisningen av grönkompensation enligt nämnduppdrag den 23 mars 2004.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder vid kvarteret Perstorp 3 i Farsta. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 23 mars 2004 att anvisa marken inom området till Stockholmshem samt att ge kontoret i uppdrag att restaurera våtmarken i Kräppladiket. Planförslaget medger en komplettering av bostadsområdet med fyra punkthus, ca 70 nya lägenheter. Kontoret kommer samtidigt att rusta upp omgivande gångvägar och Hökarängsbadet. Som grönkompensation satsas 1 mnkr på åtgärder kring Kräppladiket. Åtgärderna ryms inom projektets budget.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 23 mars 2004 att anvisa mark intill Perstorp 3 till Stockholmshem som äger Perstorp 3. Ca 3245 kvm mark från stadens fastighet Farsta 2:1 överförs till Perstorp 3, se karta i bilaga 1, och ca 70 lägenheter uppförs i fyra bostadshus. Marken ska säljas till Stockholmshem. Tomträtt är olämpligt eftersom Stockholmshem äger Perstorp 3 och befintlig och ny bebyggelse ska dela på parkeringsgaraget. För att inte fastighetsförhållandena ska bli orimligt komplicerade har nämnden beslutat att marken för nybebyggelse ska säljas varvid alla bostadshusen ska kunna rymmas inom samma fastighet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Nämnden beslutade 23 mars 2004 att bostadsbyggandet på naturmark vid Perstorp 3 skulle kompenseras med en satsning på att restaurera våtmarken kring Kräppladiket som BUS-projektet (Biologisk Utveckling av Stockholm) har pekat ut.

Detaljplaneförslag

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

AB Stockholmshems fastighet Perstorp 3 har idag fem bostadshus med 154 lägenheter samt ett två våningars parkeringsdäck med 80 platser per plan. Förslaget medger en komplettering av bostadsområdet med fyra punkthus i fem våningar, ca 70 nya lägenheter.

Boendeparkering anordnas i befintligt parkeringsdäck (vars övre del omvandlas till en grön gård för de nya bostäderna) och en utökad markparkering på kvartersmark längs tillfartsgatan. 0,8 bilplatser per lägenhet iordningställs.

Bullerfrågan kommer att hanteras enligt avstegsfall 2. Ingen fasad utsatt för ett högre buller än 65 dB. Husen får en tyst sida med sovrummen vända bort från Nynäsvägen. Luftkvaliteten bedöms uppfylla miljökvalitetsnormen.

Fastighetsgränser längs Ekebergabacken justeras i planen så att de överensstämmer men befintliga förhållanden, dvs fastigheterna kommer att sluta där gångbanan tar vid.

Ekonomiska konsekvenser

Marken kommer att säljas till AB Stockholmshem enligt nämndens beslut om markanvisning. De åtgärder som beskrivits ovan, grönkompensation och parkupprustning, kommer att rymmas inom projektets budget.

Genomförande

Befintligt parkeringsdäck är i dåligt skick och kommer att rivas. Det nya byggs samtidigt som bostadshusen. Rivningen sker i etapper för att underlätta för boendeparkering under byggtiden.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Antagande sker under oktober 2005.

Föreslagna parkåtgärder kommer att vara genomförda vid inflyttning i de nya bostäderna. Åtgärder för grönkompensation genomförs i huvudsak under år 2005.

Nästa beslutstillfälle för nämnden blir i samband med genomförandebeslutet när förslag till köpeavtal föreligger.

Kontorets synpunkter och förslag

En upprustning av parkmiljön kommer att finansieras tillsammans med projektet Perstorp 1, ett närliggande projekt där AB Borätt uppför 60 lägenheter. Parkeringsplatsen vid badet dräneras och renoveras tillsammans med lekytan. Belysning kring gångvägar och gångtunneln under Nynäsvägen förbättras och dalgången som utgör ett förbindelsestråk till Farsta Centrum rustas upp.

Bostäderna ligger på rimligt gångavstånd, ca 800 meter, från Farsta Centrum och tunnelbanan. För att korta ner gångavståndet planerar kontoret en stig i sluttningen ner mot gångtunneln under Nynäsvägen. Utformningen blir enkel och den branta stigen kommer ej att snöröjas eller kunna utformas så att den är tillgänglig för rörelsehindrade. Stigen förkortar avståndet till allmänna kommunikationer och motverkar att naturmarken genomkorsas av spontana stigar med slitage av naturmarken. En handikappanpassad gångväg finns redan idag.

Stockholm Vatten satsar nu på en omfattande restaurering av våtmarken kring Kräppladiket. En restaurering av våtmarken är Stockholm Vattens ansvar, kontoret arbetar med att göra våtmarken tillgänglig för allmänheten. Kontoret föreslår att 1 miljon kronor ur bostadsprojektets budget satsas på våtmarken utifrån nämndens beslut för att öka tillgängligheten för allmänheten. Det är angeläget att den satsning på biologisk mångfald som Stockholm Vatten gör lyfts fram så att allmänheten kan få tillgång till de kvaliteter som är följden av satsningen genom rekreation och naturupplevelser. Åtgärderna innebär en förstärkning och upprustning av stråket Kräppladalen-Högdalen-Farsta. Följande åtgärder planeras;

- ? anläggning av nytt gångstråk Kräppladalen-Magelungsvägen
- ? förstärkning av gångstråk mot Fagersjö-Farsta
- ? naturvårdsgallringar utmed stråken, bland annat friställning av ekar samt förstärkning av andra naturvärden
- ? belysning, entréer och informationstavlor kommer att ses över

I planbeskrivningen nämns att ”nya träd kommer att planteras i naturmarken”. Kontoret bedömer att det blir svårt att genomföra trädplantering på hållmarkerna vid nybyggnationen. Stockholms hem kommer emellertid att gröngöra parkeringsdäckets ovasida vilket blir ett positivt inslag intill de nya och befintliga bostadshusen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt godkänner kontorets förslag till grönkompensation enligt uppdrag 23 mars 2004.

SLUT