



Kontaktperson
Gustaf Schneider
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 35
gustaf.schneider@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-04-27

Ändrad detaljplan för delar av kvarteren Hammarö och Spårö i stadsdelen Farsta. Remiss.

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan inom kvarteren Hammarö och Spårö i stadsdelen Farsta, S-Dp 2004-07336-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.

Göran Långsved

Lars Fyrvald
tf

Sammanfattning

Planområdet ligger vid Molkomsbacken i Farsta, strax nordväst om Farsta Centrum. Området ligger mitt i en bostadsenklav utbyggd under 50- och 60-talen som på alla sidor omges av gator. Familjebostäder innehar tomträtt till samtliga bostadsfastigheter inom denna enklav och avser nu uppföra två nya punkthus med totalt ca 70 lägenheter. Inga värdefulla naturmiljöer kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen.

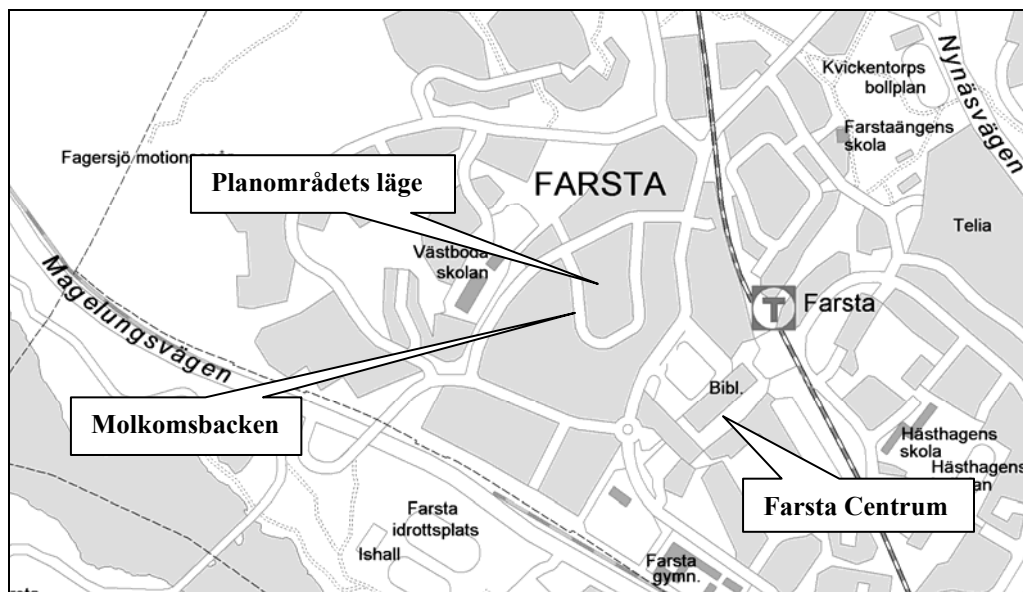
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under tredje kvartalet år 2006. Byggstart beräknas kunna ske i slutet av år 2006. Markkontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av tillgängliga bostäder med hög standard i ett äldre byggnadsbestånd. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kvarteren Hammarö och Spårö i stadsdelen Farsta. Remissen ska besvaras senast den 21 april 2006. Markkontoret har dock fått dispens att ta upp ärendet i marknämnden den 27 april 2006.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 5 april 2005 att anvisa mark, huvudsakligen gatumark, till Familjebostäder för uppförande av ca 40 lägenheter. Under planarbetets gång har dock förutsättningarna ändrats och bostäderna föreslås nu istället uppföras helt på mark som Familjebostäder redan innehar med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

Planområdet är ca 3 500 kvm stort och ligger vid Molkomsbacken i Farsta. Området ligger mitt i en bostadsenklav utbyggd under 50- och 60-talen som på alla sidor omges av gator. Familjebostäder innehar tomträtt till samtliga bostadsfastigheter inom denna enklav. Den befintliga bebyggelsen i området samspelar med terrängförhållandena genom att lägre lamellhus placerats i en krans nedanför åtta punkthus som uppförts på de högre belägna partierna.



Planområdets läge i staden.

Tidigare beslut

Start-PM i SBN	2004-06-10
Markanvisning i GFN	2005-04-05

Detaljplaneförslag

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av två nya punkthus med totalt ca 70 lägenheter. Det norra punkthuset uppförs inom kvarteret Spårö på mark som idag utgörs av en gräsbevuxen slänt samt på del av en parkeringsyta. Det södra punkthuset uppförs inom kvarteret Hammarö, nära Molkomsbacken, på mark som idag utgörs av en sluttning med vegetation samt på del av en parkeringsyta.



Situationsplan med den föreslagna nybyggnationen.

En av byggherren genomförd parkeringsutredning visar att bilplatsbehovet i området är ca 0,7 bilplatser/lägenhet. All kantstensparkering är fullbelagd och inräknad i bilplatsbehovet. Vidare visar utredningen att det finns vakanser i uthyrningen av parkeringsplatser på kvartersmark inom kvarteren Hammarö och Spårö. Den senaste uppgiften angående detta är från januari 2006, då var 57 platser outhyrda.

Bilplatsbehovet för nybyggnationen har beräknats med 0,18 bilplatser/rumsenhet, vilket resulterar i att 46 nya bilplatser erfordras. Samtidigt medför utbyggnadsförslaget att 46 bilplatser försvinner p.g.a. den nya bebyggelsens utbredning. Underskottet på totalt 92 platser vägs upp genom att 47 nya parkeringsplatser tillskapas på kvartersmark i ett underjordiskt parkeringsplan (28 platser) samt som markparkering på redan hårdgjorda ytor (19 platser). Resterande del av underskottet (45 platser) föreslås tillgodoses genom att utnyttja de ovan nämnda outhyrda bilplatserna på kvartersmark.

Inom planområdet gäller detaljplanen Pl. 5310A från år 1958. Den mark som föreslås bebyggas utgörs av kvartersmark för bostadsändamål som inte får bebyggas.

Farsta Centrum ligger på ca 500 meters gångavstånd och nås via ett gång- och cykelstråk som passerar på parkmark genom bostadsområdet. Busslinje 185 trafikerar Molkomsbacken.

Analys och konsekvenser

-Tillgänglighet

Det bedöms inte föreligga några svårigheter att klara normerna för tillgänglighet. Många rörelsehindrade och äldre, som bott i området sedan det byggdes ut, ges genom projektet möjlighet att flytta till en mer tillgänglig bostad i samma område.

-Miljökonsekvenser

Vegetationen i området utgörs av blandskog, med inslag av bl.a. björk, tall och ek. Sannolikt kommer inga större träd att behöva fällas. Inga värdefulla naturmiljöer kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen sker på kvartersmark, huvudsakligen på redan hårdgjorda ytor, varför grönkompensation inte är aktuellt.

-Ekonomiska konsekvenser

Familjebostäder står för all ekonomisk risk avseende utbyggnaden på kvartersmark. Stadens intäkter i projektet utgörs av kapitaliserad tomträttsavgäld. Förutom kostnader för anslutningsavgifter för VA väntas inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader uppstå. Kontoret bedömer därmed att exploateringen ger ett överskott till staden.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms ej medföra någon negativ påverkan på barn. I närområdet finns flera lekplatser.

-Parkering

De nya bostadshusen är till delar belägna på mark som idag används som markparkering för befintlig bebyggelse. Inom kvarteren Hammarö och Spårö finns totalt ca 400 bilplatser på tomtmark, huvudparten inom markparkeringsytorna. Enligt planbeskrivningen är 57 av dessa bilplatser i dagsläget outhyrda vilket förklaras av att det är billigare att använda

gatuparkeringen. Längs Molkomsbacken, Forshagagatan och Nykroppagatan finns 225 bilplatser och samtliga tas i anspråk nattetid av boende. Planförslaget innebär att ny parkering anläggs som kompensation för den markparkering som försvinner på grund av exploateringen. Det tillkommer ingen ny tomtparkering för den nya bebyggelsen som istället förslås lösa sin parkering med hjälp av idag outhyrda parkeringsplatser i området. Ett genomförande av projektet tillsammans med pågående generationsskifte (med ökat bilinnehav) i stadsdelen kommer därför att leda till att parkeringssituationen i området på sikt blir än mer ansträngd än i dagsläget. Planförslaget innebär således att stadens mål om att långtidsparkering i ökad utsträckning skall ske på tomtmark, inte infrias.

Med hänsyn till ovanstående skulle det vara önskvärt att ytterligare parkeringar, utöver vad som redovisas i planförslaget, tillskapas på kvartersmark. Om detta visar sig omöjligt, tex. genom synnerligen höga kostnader eller oacceptabla intrång i lek- och vistelseytor på tomtmark, föreslår markkontoret att följande åtgärder vidtas för att säkra att lediga tomtparkeringsplatser verkligen kommer boende och besökare i den nya bebyggelsen till del;

- De flesta, idag outhyrda parkeringsplatserna, som planeras att ianspråkta för nybyggnationens behov, ligger långt från de nya bostäderna. För att de på ett rimligt vis skall kunna tillgodose nybyggnationens behov bör nya och förbättrade gångstråk anläggas på kvartersmarken för att förbättra tillgängligheten.
- De outhyrda bilplatserna är belägna inom många olika fastigheter i området. De behöver varaktigt säkras för nybebyggelsens boende och besökare. Detta gör att servitut eller parkeringssamfällighet för berörda fastigheter måste ordnas.

-Genomförande och preliminär tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande utan programsamråd. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under tredje kvartalet år 2006. Byggstart beräknas kunna ske i slutet av år 2006. Byggherren utför samtliga arbeten inom detaljplaneområdet. Ett nytt tomträttsavtal samt tilläggsavtal till de tomträtter som berörs av nybyggnationen kommer att upprättas.

Markkontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av tillgängliga bostäder med hög standard i ett äldre byggnadsbestånd. Dock bör projektet inrymma fler och mer tillgängliga parkeringsplatser.



Kontoret föreslår att marknämnden uppdrar åt kontoret att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande. Detta blir sannolikt det sista beslutstillfället för marknämnden i projektet då stadens kostnader beräknas understiga fem mnkr och genomförandebeslutet därmed kan fattas genom delegation.

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

SLUT