



Handläggare: Martin Larsheim
Tfn 08-508 272 84

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Perstorp 1 m.fl. i stadsdelen Farsta (536 lägenheter, varav 210 studentlägenheter och 16 stadsradhus)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Eva Nyberg-Björklund

Sammanfattning

Planområdet är beläget i anslutning till Perstorpsvägen och Ekebergabacken i stadsdelen Farsta. Inom det aktuella planområdet finns den tidigare sjukhemsbyggnaden Farsta sjukhem som tillfälligtvis omvandlats till studentbostäder, samt en förskola. Utanför planområdet, utmed Ekebergabacken finns två lamellhus med lägenheter. Norr om planområdet finns ytterligare ett bostadsområde. Området kantas till stora delar av naturmark.

I maj 2013 anvisades mark för cirka 375 lägenheter inom fastigheten Perstorp 1 samt för 80 studentlägenheter inom del av fastigheten Farsta 2:1.

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av ett flertal flerbostadshus – totalt 520 lägenheter varav 210 studentlägenheter inom planområdet. Vidare ska möjligheten att uppföra 16 stadsradhus prövas. Dessutom ska utredas förutsättningarna att bygga om den befintliga förskolan från fyra avdelningar till åtta avdelningar.

Området är planlagt för allmänt ändamål, lokalgata samt naturmark.

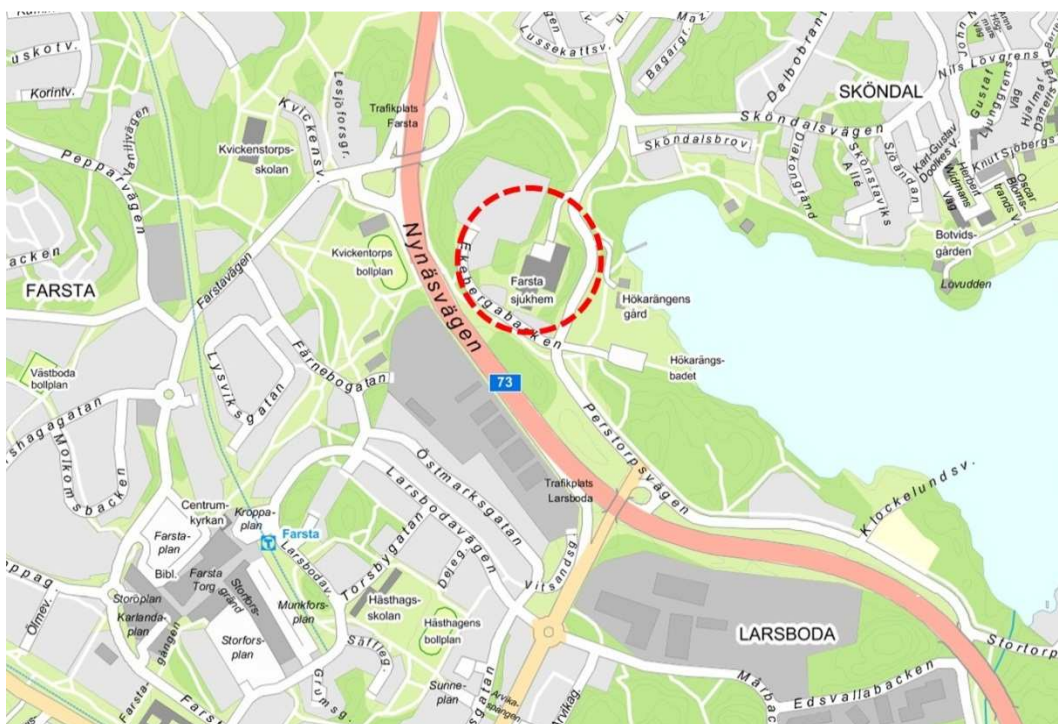
Planförslaget innebär att den tidigare sjukhemsbyggnaden Farsta sjukhem ersätts med bostadsbebyggelse och att en mindre del av ett naturområde bebyggs. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Planarbetet ska genomföras med normalt planförfarande.

I en sammantagen bedömning anser stadsbyggnadskontoret att det tidigare sjukhemsområdet är lämpligt för planläggning av bostäder och att det finns goda förutsättningar att den nya bebyggelsen ges en utformning som upplevs som ett positivt tillskott i området.

Utlåtande

Bakgrund och syfte

Familjebostäder har erhållit markanvisning för ny bostadsbebyggelse i anslutning till Perstorpsvägen och Ekebergabacken i stadsdelen Farsta. Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av ett flertal flerbostadshus – totalt 520 lägenheter varav 210 studentlägenheter inom planområdet. Vidare ska möjligheten att uppföra 16 stadsradhus prövas. Dessutom ska utredas förutsättningarna att bygga om den befintliga förskolan från fyra avdelningar till åtta avdelningar.



Orienteringskarta med planområdet översiktligt markerat.

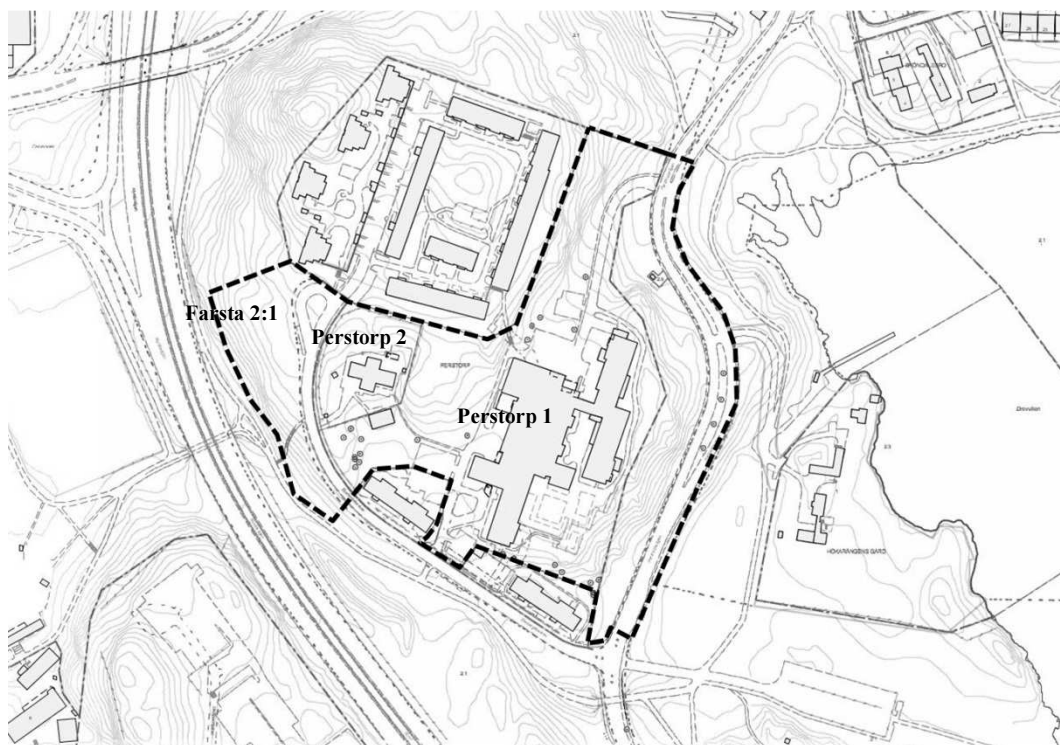
Plandata

Läge och areal

Planområdet, som omfattar cirka 5,6 ha, är beläget i anslutning till Perstorpsvägen och Ekebergabacken i Farsta. Planområdet begränsas i norr av naturmark, i väster av det befintliga bostadsområdet beläget inom Perstorp 3, i öster av naturmark samt i söder av Ekebergabacken.

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Perstorp 1 (Farsta sjukhem), Perstorp 2 (förskola) samt del av Farsta 2:1 (omgivande naturmark). Samtliga berörda fastigheter inom planområdet ägs av staden.



Fastighetskarta som visar berörda fastigheter med planområdet markerat.

Tidigare ställningstaganden

Markanvisning

I maj 2013 anvisades mark för cirka 375 lägenheter inom fastigheten Perstorp 1 samt för 80 studentlägenheter inom del av fastigheten Farsta 2:1.

Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan – Promenadstaden, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, anges området som tät stadsbebyggelse.

Översiktsplanen har pekat ut nio tyngdpunkter, områden där goda möjligheter finns att skapa nya bostäder, fler arbetsplatser, utökad handel samt kultur- och idrottsrelaterade verksamheter. Platsen gränsar till Tyngdpunkt Farsta.

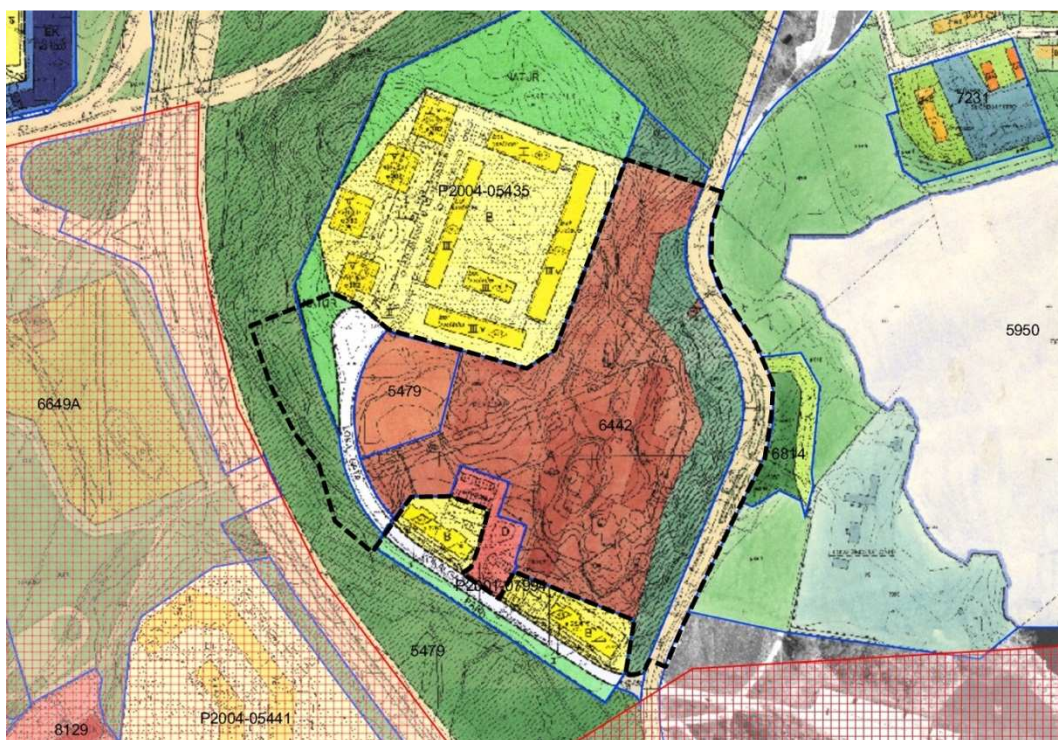
Stockholms byggnadsordning

Området är beläget på gränsen mellan Farsta och Sköndal. Den huvudsakliga bebyggelsen i Sköndal uppfördes i slutet av 1940-talet fram till mitten av 1960-talet. Farsta byggdes åren 1956 till 1962. Bebyggelsen bygger på ABC-stadens idéer om arbete, bostad, centrum i den egna stadsdelen. Farsta kan karakteriseras som tunnelbanestad men har en högre exploatering än till exempel Vällingby. Tunnelbanestaden från 1960-talet avgränsades ofta mot omgivningen genom sparad naturmark.

Under senare delen av 1960-talet uppfördes bostadsbebyggelsen intill Farsta sjukhem.

Detaljplan

Inom planområdet gäller följande detaljplaner; P1 6442 fastställd 1965, som anger allmänt ändamål (Perstorp 1), och parkmark (del av Farsta 2:1), P1 5479 fastställd 1961, som anger allmänt ändamål (Perstorp 2) samt P2004-05435, lagakraft 2006, som anger naturmark och lokalgata (del av Farsta 2:1). Genomförandetiden för samtliga planer har utgått.



Karta med gällande detaljplaner inom planområdet (svartmarkerat).

Nuvarande förhållanden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet

Inom planområdet finns den tidigare sjukhemsbyggnaden Farsta sjukhem, uppförd under 1960-talet, som lagt ned verksamheten på platsen och tillfälligtvis omvandlats till studentbostäder. Därutöver finns en förskola, även den från 1960-talet. Utmed Perstorpsvägen finns en elnäststation.

Utanför planområdet

I anslutning till planområdet i väster ligger ett bostadsområde med loftgångshus och punkthus (Perstorp 3). Utmed Ekebergabacken söder om planområdet finns två lamellhus med lägenheter (Perstorp 4 och 5). Öster om planområdet vid Drevvikens strand ligger Hökarängens gård från 1700-talet.

Norr om det befintliga bostadsområdet (inom Farsta 2:1) har Byggnadsfirman Viktor Hanson och Stockholmshem erhållit markanvisning att uppföra ett antal flerbostadshus.



Flygbild med planområdet markerat.

Kulturmiljö

Inom planområdet

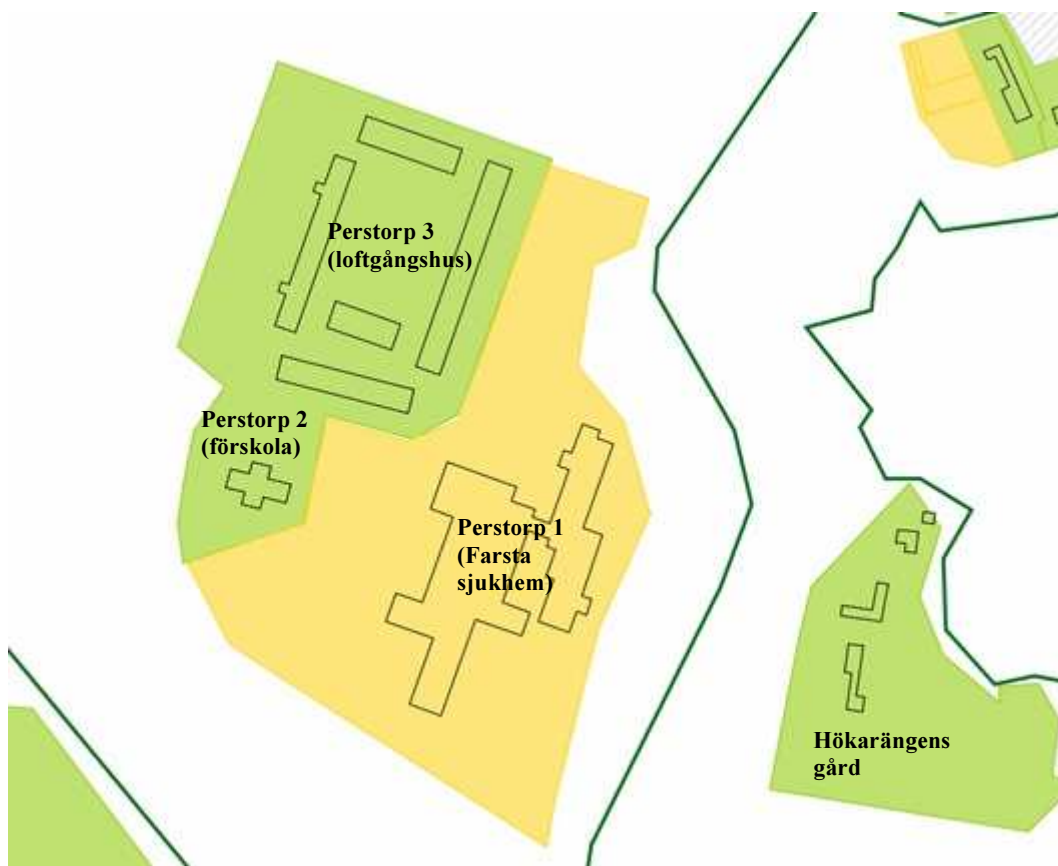
Farsta sjukhem är klassad som bebyggelse av visst kulturhistoriskt värde (gul) enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering och bedöms ha fått förändrad karaktär genom ett flertal ombyggnationer sedan det uppfördes under 1960-talets första hälft.

Förskolan (Perstorp 2) anses vara en välbevarad daghemsbyggnad som visar på 1960-talets sociala anspråk. Stadsmuseet bedömer att byggnaden har stort kulturhistoriskt värde, markerat med grönt på klassificeringskartan.

Utanför planområdet

De före detta personalbostäderna, är grönklassade vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Personalbostäderna bedöms vara tidiga och särpräglade exempel på loftgångshus med bevarad ursprunglig arkitektur.

I öster vid Drevvikens strand ligger Hökarängens gård, bestående av flera mindre hus där de äldsta delarna troligen är från 1700-talets mitt. Gården har stort kulturhistoriskt värde och är markerat med grönt på klassificeringskartan. Utmed Drevviken finns ett område som stadsmuseet pekat ut som särskilt värdefullt (grön linje).



Stadsmuseets klassificering.

Fornminnen

Inom planområdet, nordväst om den befintliga förskolan, förekommer en fornlämning, RAÄ Brännkyrka 104, vilken är en rundstensättning (förhistorisk grav).

Natur

Inom delar av planområdet finns värdefulla ekmiljöer med inslag av grova ekar. Miljöförvaltningen bedömer att ekmiljöerna behöver visst underhåll för att kunna utvecklas optimalt, bland annat genom medveten röjning och friställning av ekar. Ekmiljöerna bedöms ha stor potential att bli en värdefull rekreativ resurs för de kommande boende.

Angöring

Planområdet angörs via Perstorpsvägen och Ekebergabacken.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 800 m från tunnelbanestationen i Farsta centrum (tunnelbanans gröna linje 18 mot Farsta strand) samt trafikeras av busslinje 184 mot Farsta centrum.

Planförslag

Bostäder

Planförslaget innebär att den tidigare sjukhemsbyggnaden Farsta sjukhem ersätts med flerbostadsbebyggelse mellan fyra till åtta våningar med cirka 310 lägenheter. Utmed Ekebergabacken föreslås tre flerbostadshus med cirka 210 studentlägenheter.

Förskola

Planförslaget innebär att den befintliga förskolan byggs om från fyra avdelningar till åtta avdelningar för att möta områdets framtida behov av förskoleplatser.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelsens gestaltning kommer vara viktig för upplevelsen av det nya bostadsområdet och enhetlighet i fasaduttryck ska eftersträvas. Bostädernas huvudentréer ska placeras mot lokalgata för att förstärka gaturummet. Den nya bebyggelsens höjder ska förhålla sig till den befintliga terrängen genom att trappa av mot vattnet så att bebyggelsen inte upplevs som alltför storskalig. Vidare ska bebyggelsen hållas samlad och inte tillåtas svälla ut i naturmarken. Befintliga siktlinjer mot Drevviken ska tillvaratas samtidigt som det är viktigt att värna kopplingen till omgivande naturmark med sina stigar och ekdungar. Gångstråk genom bebyggelsen ska ansluta till omkringliggande områden.

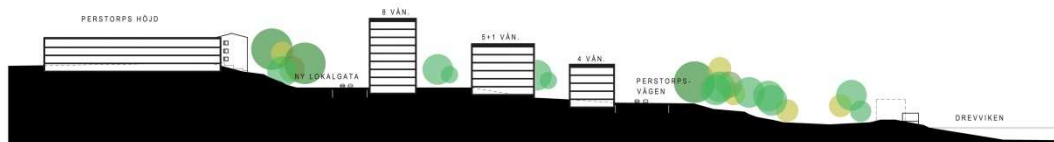


Situationsplan med bebyggelseförslag.

Källa: White arkitekter AB

Närheten till Farsta centrum och tunnelbanan förstärks genom att den nya bebyggelsen placeras på platsen där gång-och cykelstråket från Farsta ansluter. En högre byggnad i detta läge tydliggör denna koppling.

Bebyggelse invid västra sidan av Perstorpsvägen skapar ett tryggt och attraktivt stråk mellan Sköndal och Farsta. Parkstråket invid stranden behålls och utblickar skapas.



Sektion ny bebyggelse, vy från söder.

Källa: White arkitekter AB

En större yta naturmark sparas centralt i området för att skapa en gemensam park. Här återfinns uppvuxna ekar och frilagda bergsknallar. Parken ska kantas av publika gator och gångstråk så att den upplevs som offentlig. Vidare ska den gestaltas mer som stadspark än som sparad natur för att skapa ytterligare en boendekvalitet i området. Det är även viktigt att det finns gröna släpp mellan husen så att området bygger vidare på den gröna karaktär som finns i såväl Farsta som Sköndal.



Perspektivskiss ny bebyggelse.

Källa: White arkitekter AB

Elnätstation

Den befintliga elnätstationen utmed Perstorpsvägen ges en ny lokalisering på erforderligt avstånd till den nya bebyggelsen. Konsekvenser av samlokalisering av bostäder med installationer ska utredas vidare under planarbetet avseende buller och magnetfältsexponering.

Angöring och parkering

Angöring till de nya bostäderna föreslås ske via Perstorpsvägen och Ekebergabacken via en nyanlagd lokalgata. De nya studentbostäderna angörs via Ekebergabacken. Stadsradhusen utmed Perstorpsvägen angörs via nyanlagd parallellgata.

Flerbostadsbebyggelsens parkeringsbehov kommer huvudsakligen att lösas i garage under bostadshusen. Parkeringsstalet för bilar är 0,7 per lägenhet. För studentbostäderna är bilparkeringsnormen 0,05 per lägenhet samt för stadsradhusen 1,1 bilplats per småhus.

Cykelparkering ska ordnas inom fastigheterna.

Tillgänglighet

Gatu-, gång- och cykelnätet är väl utvecklat vilket gör området väl tillgängligt för olika sorters trafik. Utformning och placering av entréer, avfallshantering etc ska utformas enligt stadens krav på tillgänglighet. Riktlinjerna i stadens utemiljöprogram ska tillämpas.

Avfallshantering

Avfallet kommer att hämtas maskinellt. Vilken typ av maskinell hämtning som blir aktuell studeras vidare under planarbetet. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med stadens riktlinjer.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De väsentligaste miljöfrågorna att belysa och beakta i detaljplaneringen bedömer miljöförvaltningen vara miljöaspekter rörande naturmiljö och buller.

Naturmiljö

Förslaget innebär att delar av naturmark tas i anspråk för byggnation. Planförslaget ska sträva efter att en tillräckligt stor areal av naturmarken lämnas kvar för att sörja för behållandet av rekreativa och ekologiska funktioner inom området. En större yta naturmark sparas för att ge området en gemensam park. Vid placering av nybebyggelse ska eftersträvas att grupper av större ekar kan sparas.

Buller

Planområdet är utsatt för buller från Nynäsvägen. Riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids inom delar av planområdet, vilket innebär att den så kallade Stockholmsmodellen för trafikbuller måste tillämpas för bostadsbebyggelse. Enligt material framtaget av miljöförvaltningen utsätts de föreslagna byggnaderna närmast Nynäsvägen för upp till 70 dBA ekvivalent ljudnivå. Miljöförvaltningen bedömer att det med medveten utformning och placering av byggnader går att få en god ljudmiljö i området. En bullerutredning ska utföras under planarbetet med föreslagna åtgärder på hur en god ljudstandard kan uppnås i området.

Vibrationer

Delar av marken inom planområdet utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i

byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det bör därför säkerställas att byggnaderna konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna.

Markföroreningar

Den verksamhet som bedrivits i Farsta sjukhem bedöms som en risk för att det kan finnas föroreningar i byggnaden och i avloppsledningar. Läkemedel, kvicksilver från tandläkare, samt hantering av CFC i köldmedieanläggningar utgör riskfaktorer. Detta ska beaktas vid en rivning av sjukhemmet. Marken kan behöva saneras innan den tas i bruk för bostäder. En översiktlig provtagning av markföroreningar ska därför genomföras när sjukhemmet rivits.

Dagvatten

Planområdet ingår i Drevvikens tillrinningsområde. Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. En dagvattenutredning ska därför utföras som redovisar hur dagvattnet från området ska omhändertas och att exploateringen av området inte leder till att Drevviken belastas med föroreningar från planområdet.

Strandskydd

Delar av området påverkas av strandskydd. Det generella strandskyddet är 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområde. Inom den strandskyddade zonen gäller bland annat förbud mot att uppföra nya byggnader eller ändra de byggnader som redan finns så att de kan användas till annat ändamål. Detta innebär att ansökan om upphävande av strandskyddet måste ske under planprocessen.

Risk

Planområdet är beläget i anslutning till Nynäsvägen som utgör en primär transportled för farligt gods. Enligt länsstyrelsens riktlinjer måste riskhanteringsprocessen beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från farligt godsleder. Stockholms brandförsvär bedömer att riskerna med planområdets närhet till Nynäsvägen behöver utredas. En riskutredning ska därför genomföras under planarbetet.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär att den före detta sjukhemsbyggnaden Farsta sjukhem inom fastigheten Perstorp 1 ersätts med flerbostadsbebyggelse. Stadsmuseet har inga kulturhistoriska invändningar gentemot att riva det gulklassade sjukhemmet och ser det som möjligt ur kulturhistorisk aspekt att bebygga stora delar av planområdet. En MKB rörande kulturmiljö bedöms därmed inte behöva upprättas enligt stadsmuseet. Om planen berör fornlämning upplyses om att tillstånd ska inhämtas från länsstyrelsen.

Frågor för fortsatt planarbete:

- Utformning av ny bebyggelse och gaturum
- Närhet till fornlämning
- Geotekniska förhållanden
- Parkering och angöring
- Buller och risk med anledning av närhet till Nynäsvägen
- Eventuella markföroreningar inom planområdet
- Dagvattenhantering inom området
- Strandskydd inom delar av området

Ekonomi och genomförande

Detaljplanarbetet finansieras genom planavtal med beställaren.

Staden bedöms ha förutsättningar att få ett intäktsöverskott av projektet genom att intäkterna från markförsäljningen förväntas överstiga stadens utgifter.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen föreslås genomföras med normalt förfarande utan program då förslaget är förenligt med de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen.

En översiktlig tidplan för projektet:

Plansamråd	3 kv 2014
Remissredovisning och ställningstagande SBN	4 kv 2014
Granskning	1 kv 2015
Antagande	2 kv 2015
Byggstart	3 kv 2015

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I en sammantagen bedömning anser stadsbyggnadskontoret att det före detta sjukhemsområdet är lämpligt för planläggning av bostäder och att det finns goda förutsättningar att den nya bebyggelsen ges en utformning som upplevs som ett positivt tillskott i området.

Viktiga frågor att behandla under planprocessen är utformning av ny bebyggelse, buller och risk med anledning av närhet till Nynäsvägen, parkering och angöring, geotekniska förhållanden, dagvattenhantering, närhet till fornlämning, förekomst av eventuella markföroreningar samt strandskydd.

SLUT