

Utlåtande Rotel II (Dnr 2017/002053)

**Detaljplan för Larsboda 2:3 i stadsdelen Larsboda
(480 bostäder, förskola, lokaler för lager, service
och parkering), DP 2011-15589-54**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för Larsboda 2:3 i stadsdelen Larsboda (480 bostäder, förskola,
lokaler för lager, service och parkering), DP 2011-15589-54, antas.

Föredragande borgarrådet Jan Valeskog anför följande.

Ärendet

Detaljplanen för område vid Klockelundsvägen, Larsboda 2:3 m.fl. utgör en andra etapp i den stadsdel om cirka 4500 bostäder som planeras vid Telestaden och Drevvikens strand.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett sjönära bostadsområde samt en strandpark i området vid Perstorpsvägen och Klockelundsvägen. Planförslaget innehåller cirka 480 bostäder, en förskola och lokaler för lager, service och parkering. Cirka 3,5 hektar av planområdet föreslås bli en allmän park.

Detaljplanen utgör ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och då planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde utgör de cirka 480 bostäderna ett viktigt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafknära läge.

Beredning

Ärendet har initierats av Stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Behovet av bostäder i Stockholm är omfattande. Farsta är i Översiktsplanen utpekad som ett fokusområde med stor potential vad gäller stadsutveckling. En del av denna utveckling är omvandlingen av Teliaområdet tillsammans med utvecklingen av en helt ny stadsdel längs Drevviken. Genom att ”vända Farsta mot sjöarna” kan både välbehövliga bostäder skapas liksom en ny attraktiv offentlig miljö tillskapas. Det är därför mycket glädjande att nu kunna gå fram med den andra etappen i stadsutvecklingen längs Drevviken. Projektet skapar, förutom 480 bostäder, också förutsättningar för att omvandla Perstorpsvägen till en mer urban miljö. I förslaget utvecklas också Drevviken till en attraktiv parkmiljö till värde för både Farsta och Sköndal.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning
4. Granskningsutlåtande
5. Remiss och samrådsredogörelse

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Det är glädjande att äntligen se förslaget till detaljplan för Larsboda 2:3. Samtidigt är det olyckligt att vi när vi planerar ett så pass stort område inte bättre tar tillvara på marken och ser till så att området förtätas mer. Området innefattar skyddsvärd mark och det är av största vikt att Ulrikslunds Torp bevaras. Då är det viktigt att den mark som tas i anspråk har hög exploateringsgrad, samtidigt som de husen som ligger i direkt anknytning till grönområdena och kulturmiljön måste ges en gestaltning som skapar en naturlig övergång till omgivande miljöer.

Vi är oroad över att skolplaneringen inte är tillräcklig. Området växer, vilket innebär att behovet av skolplatser också kommer att öka i takt med att nya bostäder byggs. Det är av största vikt att stadsbyggnadskontoret för en god kommunikation med SISAB och utbildningsnämnden under kommande planering av fler detaljplaner och att det garanteras att försörjningen av skolplatser är tillräcklig.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för Larsboda 2:3 i stadsdelen Larsboda (480 bostäder, förskola, lokaler för lager, service och parkering), DP 2011-15589-54, antas.

Stockholm den 30 maj 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Jan Valeskog

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Lotta Edholm (L) med hänvisning till Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Detaljplanen för område vid Klockelundsvägen, Larsboda 2:3 m fl. utgör en andra etapp i den stadsdel om cirka 4500 bostäder som planeras vid Telestaden och Drevvikens strand.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett sjönära bostadsområde samt en strandpark i området vid Perstorpsvägen och Klockelundsvägen. Planförslaget innehåller cirka 480 bostäder, en förskola och lokaler för lager, service och parkering. Cirka 3,5 hektar av planområdet föreslås bli en allmän park.

Detaljplanen utgör ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och då planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde utgör de cirka 480 bostäderna ett viktigt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Beredning

Ärendet har initierats av Stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2017 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Särskilt uttalande gjordes av Björn Ljung (L), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 november 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Syfte

Detaljplanen ingår i ett utbyggnadsområde för cirka 1800 bostäder som planeras längs med Drevvikens strand. Tillsammans med planerna för ny bebyggelse inom Telestaden innebär det en ny stadsdel med cirka 4500 nya bostäder vid Nynäsvägen i östra delen av Farsta.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra sjönära bostäder med goda boendekvaliteter mellan Perstorpsvägen och Drevviken. Ytterligare ett syfte med planerna är att öka tillgången till rekreativa ytor i Farsta genom att tillgängliggöra och utveckla strandområdet till en allmän park. Planförslaget möjliggör cirka 480 bostäder, en förskola, lokaler för verksamhet och service, parkerings- och lagerbyggnader, samt en park om cirka 3,5 hektar. Ett läge för en förskola i bottenvåningen till ett flerbostadshus föreslås, där en förskolegård med en tillräckligt stor friyta kan anordnas i anslutning till parken.

Utgångspunkten för planförslaget är att placera merparten av bebyggelsen på redan bebyggd eller brukad mark. Övrigt område längs med stranden regleras som allmän park i syfte att säkerställa ekologiska och rekreativa värden samt förbättra och tillgängliggöra strandpromenaden längs Drevviken.

Gator och allmänna platser ska utformas med fokus på gående och cyklister och kopplingar till och inom planområdet för dessa ska förbättras. En gångbro över Nynäsvägen föreslås knyta ihop plan-området med Telestaden och pendeltågsstationen i Farsta strand. I anslutning till gångbron utformas en allmän plats som blir en entré till parken och här avsätts lokaler för verksamheter i intilliggande bottenvåningar.

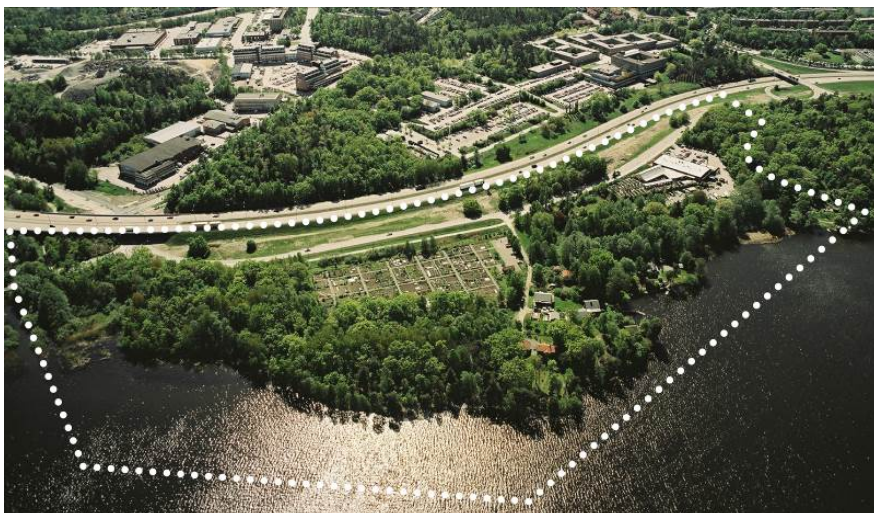
Planen har utformats för att skydda och samspela med natur- och kulturmiljön längs Drevviken. Husen som möter parken ges en lägre skala och utförs i huvudsak i trä liksom småhusbebyggelsen inom skyddsområdet för kulturmiljö. Perstorpsvägen omvandlas till ett stadsstråk och här eftersträvas en mer urban karaktär med en högre skala och bebyggelse med en viss variation och öppna botten-våningar med tydliga entréer mot gatan.

Idag är området stört av trafikbuller från Nynäsvägen och Perstorps-vägen. Planen syftar till att skapa en struktur som vänder sig mot Drevviken och där park och bostäder skyddas från buller. Funktioner som inte innebär stadigvarande vistelse, såsom parkering och lagerverksamhet, placeras längs Nynäsvägen.

Dessa skyddar även bakomliggande bebyggelse från buller samt risk avseende transporter av farligt gods på Nynäsvägen.

Befintligt område med villor är idag ej planlagt. Planförslaget syftar till att skapa en mer enhetlig reglering av bebyggelsen och möjlig-göra viss tillkommande bebyggelse, samt att skydda värdefulla träd och byggnader med kulturhistoriska värden inom fastigheterna.

Bakgrund



Vy över planområdet sett från nordöst.

Planområdets läge och omfattning

Det aktuella planområdet omfattar cirka 12 hektar och är beläget vid Perstorpsvägen och Klockelundsvägen i stadsdelen Larsboda. Plan-området avgränsas i söder av Nynäsvägen, i norr av Drevvikens strand, i väst av höjden vid Karlsvik och i öst av Forsån.

Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Klockelund 1 och del av Farsta 2:1, vilka ägs av Stockholm stad, samt de privata fastigheterna Larsboda 2:1- 2:6. Del av Farsta 2:1 utarrenderas till Larsboda koloniträdgårdsförening. Delar av Klockelund 1 är upplåten med tomträtt till handelsträdgården Plantagen. Staden har köpt bostadsarrendet för Ulrikelunds torp inom del av Farsta 2:1 i syfte att införliva det i en allmän park.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen pekar ut nio tyngdpunkter att utveckla varav Farsta är en. I granskningsförslaget för den uppdaterade översiktsplanen är Farsta utpekad som ett fokusområde, det aktuella området som ett stadsutvecklingsområde för omvandling, Nynäs-vägen som ett urbant stråk och Drevvikens strand som en viktig ekologisk infrastruktur.

Program för Larsboda strand

Det aktuella planområdet ingick i ett program för Larsboda strand som godkändes 2010-06-23 § 20.

Tyngdpunkt Farsta

Utifrån översiktsplanens riktlinjer har staden tagit fram ett program för Tyngdpunkt Farsta som godkändes 2016-06-16 § 29. Programmet föreslår en utveckling av Farsta som en förtätad och blandad stadsdel med ytterligare 8 000 bostäder. Det aktuella området ingår i en ny stadsdel som föreslås vid Drevvikens strand, i enlighet med strategin ”Vänd Farsta mot sjöarna”.

Gällande detaljplaner

Stadsplan Pl 8014 innehåller handelsträdgårdens område samt en igenvuxen visningsträdgård som idag tillhör staden. Planen fastställdes 1980 och medger handelsträdgård och gata som användning. Det sydvästra hörnet av planområdet berörs av stadsplan Pl 5479 som fastställdes 1961. Planen anger gatuområde och park som markanvändning. Övriga delar av planområdet är ej planlagda.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 2011 mark för bostäder inom planområdet till sju byggherrar. I den aktuella detaljplanen kvarstår i dag Åke Sundvalls Byggnads AB, Folkhem Trä, Botrygg Bygg AB, Svenska Hem Entreprenad AB samt Wallenstam Fastighets AB 36. Under 2017 har exploateringsnämnden anvisat mark inom planområdet till Stockholm Parkering för att uppföra ett parkeringshus och 24Storage för att uppföra ett lagerhotell längs Nynäsvägen.

Startpromemoria

En startpromemoria för detaljplaneläggning av området godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2015-08-20 § 8.

Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till väg 73, Nynäsvägen, som är ett riksintresse för kommunikationer.

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av det generella strandskyddet som gäller 100 meter från strandkanten. Villafastigheterna och torpet Ulrikelund ligger inom strandskyddsområdet och begränsar åtkomsten längs strandlinjen. Inom detaljplanen för Plantagen är strandskyddet upphävt. Om detaljplanen ersätts återinträder strandskyddet automatiskt (7 kap 18 g § miljöbalken).

Planförslaget



Flygvy som visar planförslaget sett från nordöst. Illustration: Landskapslaget

Utgångspunkten för planförslaget är att placera merparten av ny bebyggelse på redan bebyggd eller brukad mark mellan Perstorps-vägen och Drevviken. Övrigt område längs stranden utvecklas som en allmän park i syfte att värna de ekologiska värdena på platsen och tillskapa funktioner och ytor för boende och allmänhet.

Bebyggelsen orienteras mot Drevviken och parkstråket. Mot parken föreslås en öppen bebyggelsestruktur med stadsvillor som medger grönska och utblickar mellan husen. Längs Perstorpsvägens norra sida föreslås en högre och tätare struktur med sammanhängande flerbostadshus som stärker gaturummet och bildar en bullerdämpande skärm för bostäder och park på den norra sidan.

Verksamheter som inte medför stadigvarande vistelse, såsom parkeringshus och lager placeras i zonen mellan Perstorpsvägen och Nynäsvägen. Byggnaderna får en bullerdämpande funktion och minskar även bakomliggande bostäders exponering för risk från transporter av farligt gods.

Bostäderna organiseras i tre kvarter kring gröna gårdar. För att parken ska få en tydligt offentlig karaktär avgränsas två av kvarteren av lokalgator som följer parkstråket. Gatorna är endast avsedda för angöringstrafik och utformas på de gåendes villkor.



Illustrationsplan. Illustration: LAND arkitektur

Gator och allmänna platser gestaltas med fokus på gående och cyklister.

Perstorpsvägen får karaktären av ett stadsstråk som kantas av bebyggelse. För att möjliggöra lokal service och aktiva fasader mot gatan medges centrum användning i flerbostadshusens botten-våningar och i två hörnlägen föreskrivs lokaler. I det västra kvarteret föreslås en förskola med 6 avdelningar placerad i bostadshusets bottenvåning.

Bebyggelsen ska gestaltas med en hög arkitektonisk kvalitet som bidrar positivt till områdets karaktär. Den långa bebyggelsefronten längs Perstorpsvägen ska brytas upp och varieras och fasaderna ska utföras med ett stort inslag av tegel. Mot parken ställs höga krav på att utformningen av byggnaderna ska ge mervärden för upplevelsen längs parkstråket och husen uppförs med fasader i trä, takterrasser och gröna tak.

Förslaget innebär att kopplingar inom området och till omgivande stadsdelar förbättras. En ny tillgänglig gång- och cykelbro föreslås över Nynäsvägen. Bron ansluter till en entréplats vid parken mellan det västra och mellersta bostadskvarteret.

Kollektivtrafik

Perstorpsvägen utformas för att kunna trafikeras med busstrafik. Gångavstånd till tunnelbanan i Farsta centrum respektive pendel-tågstationen i Farsta strand är ca 1,5 kilometer. Möjligheten att bygga om trafikplats Larsboda med hållplatser för motorvägsbussar utreds i intilliggande detaljplaner.

Gång- och cykeltrafik

Perstorpsvägen byggs om så att båda sidor förses med gångbanor och på dess norra sida inryms ett regionalt pendlingsstråk för cykel. Planförslaget utgår även från att en

ny gång- och cykelbro byggs över Nynäsvägen som knyter ihop planområdet med Telestaden och pendeltågsstationen i Farsta strand.

Parkering

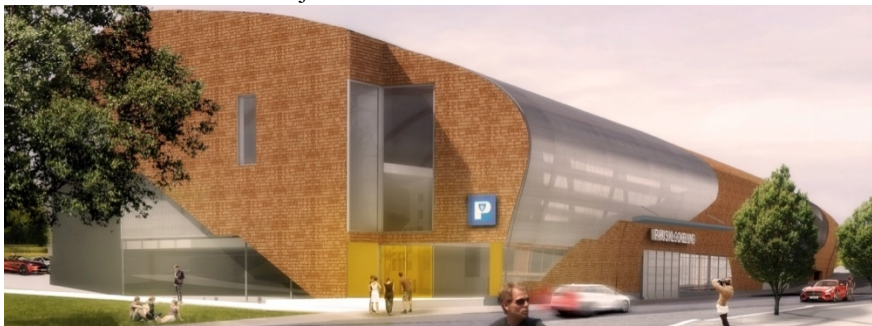
För cyklar föreslås ett parkeringstal på 3 cykelparkeringsplatser per 100 kvm BTA som ska placeras såväl inomhus som utomhus i nära anslutning till bostadshusens entréer. För bilar föreslås ett läges-baserat parkeringstal om 0,6 parkerings-platser per lägenhet. Justeringar görs med hänsyn till varje projekts lägenhets-sammansättning. All bilparkering löses genom parkerings-köp i ett parkeringshus som Stockholm parkering uppför. Genom att boende får längre gångavstånd mellan bostad och parkering bedöms alternativa färdssätt kunna konkurrera med bilen på mer lika villkor.

Upplåtelseform

Av de cirka 480 bostäderna planeras cirka 215 som hyresrätter och cirka 265 som bostadsrätter.

Bevarandebestämmelser

Tre befintliga byggnader med högt kulturhistoriskt värde ges ett bevarandeskydd i plankartan som innebär att de ej får rivas eller förvanskas exteriört.



Parkeringshus, vy från Perstorpsvägen. Illustration: Arkitektur + Development



Gångbrons slingrande ramp anpassas efter ekarna. Illustration: Landskapslaget



Lagerhotell, vy från Perstorpsvägen. Illustration: Berg & Gren Ark.



Flerbostadshus vid Perstorpsvägen i det östra kvarteren Illustration: Erséus



Vy mot entréplatsen från söder. Illustration: Semrén & Månsson



Stadsvillor vid parken i det östra kvarteret. Illustration: Tengbom



Stadsvillor vid parken i det västra kvarteret Illustration: In Praise of Shadows



Bostadsgård i det östra kvarteret Illustration: Nivå



Vy över parken vid platsen för Ulrikelunds torp. Illustration: LAND arkitektur

Planförslagets konsekvenser

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 och 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.

Riksintressen

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte medför negativa konsekvenser för riksintresset Nynäsvägen. Den föreslagna bebyggelsen medför inga begränsningar för vägens trafikering avseende buller, transporter av farligt gods, luftkvalité eller dagvattenhantering. Stadsbyggnadskontoret bedömer även att det finns flera tänkbara alternativ för hur Nynäsvägen i framtiden kan breddas för att inrymma nya kollektivtrafikkörfält.

Dagvatten

Det totala flödet av dagvatten från området beräknas öka efter exploatering. För att minska mängden vatten som släpps ut direkt till sjön föreslås trög avledning inom

kvartersmark i form av t ex gröna tak eller växtbäddar. Dagvattnet från Perstorpsvägen inne-håller föroreningar och fördröjs och renas i skelettjordar under gatuträden. Dagvatten från Nynäsvägen ligger under Trafikverkets ansvar och bedöms till största delen infiltrera inom vägområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö-kvalitetsnormerna för vatten i Drevviken negativt. Om föreslagna renings- och fördröjningsåtgärder implementeras beräknas den årliga belastningen av föroreningar och näringsämnen minska från området i sin helhet efter planerad exploatering.

Naturmiljö

En naturvärdesutredning har tagits fram som underlag för detalj-planen. Utifrån denna gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att planförslaget är väl avvägt avseende påverkan på naturvärden.

Utredningen visar att planförslaget sammantaget innebär att områden med höga naturvärden till största delen bevaras, vilket är mycket positivt för områdets fortsatta ekologiska funktion. Befintliga spridningssamband bedöms dock påverkas negativt av ny bebyggelse och hårdgjord mark.

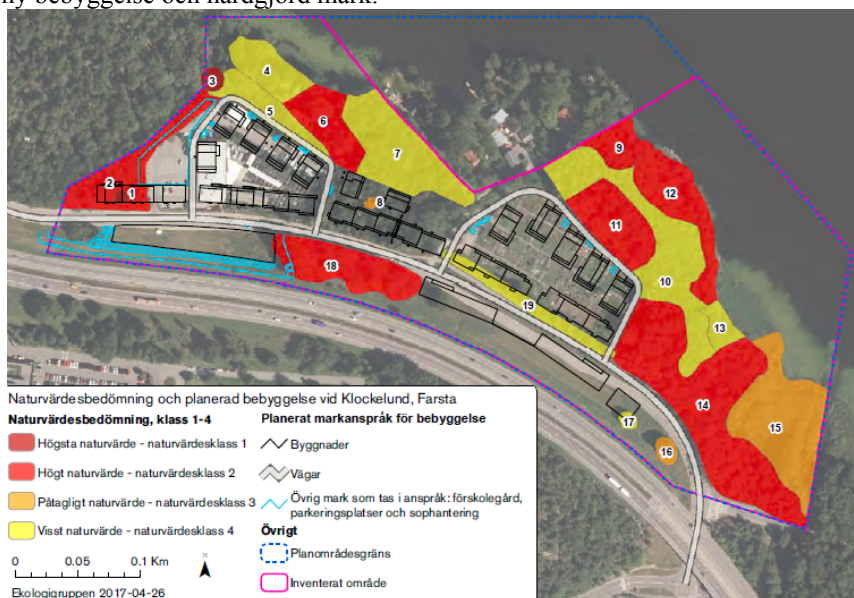


Illustration av naturvärden inom planområdet med planförslaget inlagt. Bild:

Ekologigruppen

Det högsta naturvärde som påverkas är en ek i den västra delen som har högsta naturvärde och tas bort till förmån för ny bebyggelse. Planen medför även intrång i vissa ekmiljöer med högt naturvärde då delar av områdena tas i anspråk för ny bebyggelse eller av den nya gångbron. Övriga naturvärden som påverkas är dammen

i den gamla visningsträdgården som idag är hemvist för mindre vatten-salamander och som tas bort när det mellersta kvarteret byggs.

De negativa konsekvenserna av dessa intrång bedöms dock bli begränsade.

För att uppmärksamma och utveckla områdets naturvärden och stärka områdets ekologiska funktion föreslås att åtgärder vidtas i samband med genomförandet av detaljplanen. Bland annat betonas vikten av en väl planerad och genomförd skötsel av områdets natur-mark då den på ett avgörande sätt kan öka områdets värden för biologisk mångfald och naturvärden.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att dessa åtgärder kommer att genomföras inom ramen för planförslaget och projekteringen av den allmänna parken. Parken utformas för att värna strändernas höga ekologiska värden med rika ekbestånd och livsmiljöer för groddjur och områdets huvudkaraktär bestående av bergpartier med ek, vattennära alsumpskog och vassbälten bibehålls. Större ekar ges skyddsbestämmelser inom två av de befintliga fastigheterna. För att minimera konsekvenserna på spridningssambanden syftar detalj-planen till att kompensera för de vegetationsytor som tas i anspråk, bland annat genom att nya träd och andra växter planteras på bostadsgårdarna och en del av byggnaderna uppförs med gröna tak.

Strandskydd

Planförslaget innebär att delar av bebyggelse och allmänna platser placeras inom strandskyddat område. För att planen ska bli genomförbar avser staden att upphäva strandskyddet inom den kvartersmark som berörs. För åtgärder inom allmänna platser kommer staden att söka dispens hos Länsstyrelsen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget inte påverkar strandskyddets syften negativt. Planförslaget bedöms förbättra förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv inom det strandskyddade området. Stadsbyggnadskontoret anser att ett upphävande av strandskyddet är motiverat utifrån två av de särskilda skäl som anges i Miljöbalken kap 7 § 18:

- 1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

Den bebyggelse som föreslås inom strandskyddsområdet har placerats inom områden som sedan lång tid varit ianspråktagna för enskilt bruk. Inom fastigheten med Plantagen och visnings-trädgården är strandskyddet idag upphävt och området omgärdas av stängsel. Marken med odlingslotter arrenderas ut för odling för privat bruk och staket och skyltar hindrar allmänhetens tillträde till området. Även tomten med Ulrikelunds torp är idag ianspråktagen och privatiserad. Tomten bedöms dock ha höga naturvärden samt vara en viktig tillgång för utvecklingen av den nya parken. Sammantaget innebär planförslaget att den allmänt tillgängliga marken inom strandskyddsområdet ökar.



Planförslaget inlagt på ett flygfoto över området. Strandskyddsområdet markeras med en röd linje. Gula ytor är idag att betrakta som ianspråktaga.

2. *Området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.*

En mindre del av den östra bostadsgården och lokalgatan föreslås på en liten triangulär yta som idag utgörs av naturmark inom det strandskyddade området. Den berörda ytan avgränsas idag från stranden av såväl kolonilotternas staket, den befintliga Klockelunds-vägen samt av de befintliga privata fastigheterna. Stadsbyggnads-kontoret bedömer därför att strandskyddet bör kunna upphävas i det aktuella området med hänvisning till att det redan idag är väl avskilt från strandlinjen av såväl en befintlig väg som av bebyggelse.

Landskapsbild/stadsbild

Mot landskapsrummet i söder kommer stadsbilden förändras och präglas av tät bebyggelse och verksamheter. Perstorpsvägen blir ett stadsstråk som löper genom området och länkar samman området med övrig planerad bebyggelse i Karlsvik och Perstorp. Natur-marken vid vattnet får en karaktär av park med en tydlig inramning av bebyggelse i västra och mellersta delen. I de östra delarna av planområdet lyfts den nuvarande karaktären fram och kompletteras med fler funktioner.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget bedöms i sin helhet öka skyddet för kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden inom planområdet. Tre befintliga byggnader med högt kulturhistoriskt värde får skydds-bestämmelser som innebär att de inte får rivas och förvanskas exteriört och skyddsområdet längs Drevviken införlivas i den allmänna

parken. Ulrikelunds torp utgör en del av kulturmiljön vid Drevviken men har i sig inte ett högt kulturhistoriskt värde. Staden har utrett möjligheten att bevara och rusta upp byggnaden men då en renovering är förenad med betydande kostnader och då det inte gått att hitta en lämplig framtida ägare till byggnaden utgår planförslaget från att torpet rivs och ersätts med en ny mötesplats i parken.

Översvämningsrisker

Bebyggelse och mark har placerats och höjdsatts med beaktande av förhöjda sjönivåer i Drevviken och översvämningsrisker. Kvarters-mark och allmänna platser har höjdsatts för att undvika instängda områden.

Geotekniska förhållanden och grundläggning

En geoteknisk utredning har utförts i samband med planarbetet och utifrån den gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att förslaget är anpassat och genomförbart utifrån områdets geotekniska förut-sättningar. I delar av planområdet måste byggnader grundläggas med pålning och konstruktioner utföras vattentäta. Förslaget innebär även att marknivåerna inom kvarteren samt Klockelundsvägen höjs med som mest 2,5 m för att undvika översvämning och instängda områden med vatten. Höjningen kan medföra risk för sättningar och åtgärder för att undvika detta har föreslagits.

Buller

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det går att åstadkomma bostäder med en god ljudmiljö i området. Planförslaget har utformats för att uppfylla kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. En bullerutredning med förslag till åtgärder har tagits fram. Lager, parkeringshus och en buller-skärm bidrar till att dämpa bullret från Nynäsvägen. Bebyggelsen utmed Perstorpsvägen får en avskärmande effekt på buller från Nynäsvägen och Perstorpsvägen, så att ljudnivån för bakom-liggande bebyggelse, befintliga småhus och parken förbättras och möjligheten att uppleva ro utmed vattnet ökar.

Luft

En utredning av luftkvaliteten för planområdet har tagits fram i samband med planarbetet. Utredningen visar att miljö kvalitets-normerna för luft inom området klaras.

Farligt gods

Utifrån de utredningar som gjorts i samband med planarbetet gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att planförslagets utformning är förenlig med risknivån i området.

Den nya stadsdelen som planeras kring Nynäsvägen, som är en primär transportled för farligt gods, innebär att samhällsrisken, d.v.s. antalet personer som kan bli drabbade vid en olycka på vägen, ökar. Staden har tagit fram en utredning av

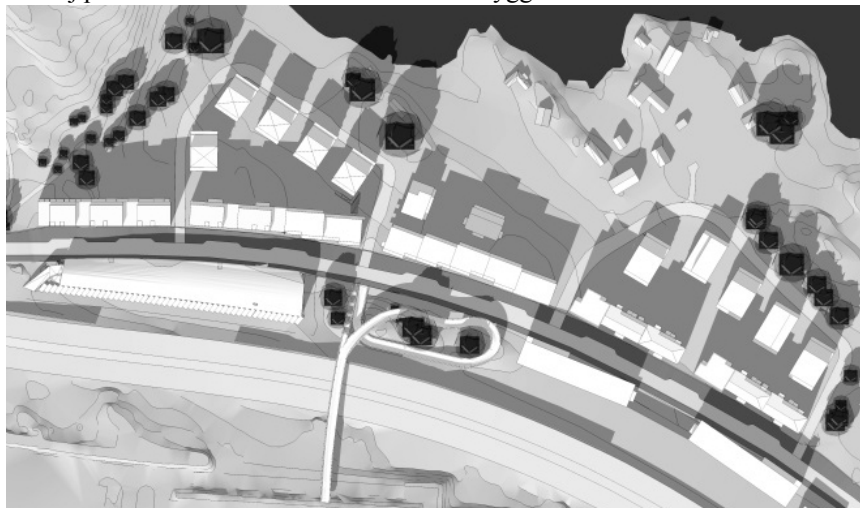
samhällsrisk för den berörda sträckan av Nynäsvägen. Med avseende på beräknad samhällsrisk bedöms risker förknippade med transporter av farligt gods innebära en betydande påverkan inom området. Den beräknade risknivån innebär att det är lämpligt att bygga på platsen men att man ska sträva efter att med olika åtgärder sänka risknivån så långt det är möjligt.

Planförslaget innebär i vissa delar avsteg från Länsstyrelsens rekommendationer för placering av bebyggelse i närheten av farligt godsled. Rekommendationen om 25 meter bebyggelsefritt avstånd från körbanekanten uppfylls för samtliga byggnader utom parkeringshuset som ligger minst 20 meter från körbanekanten. Bostäder placeras minst 50 meter från körbanekant och förskolan inryms i de nedre våningarna i ett flerbostadshus, ca 55 meter från vägen.

Bebyggelsen närmast Nynäsvägen, lagret och parkeringshuset, medför inte stadigvarande vistelse på platsen och byggnaderna har utformats med de riskreducerande åtgärder som i utredningen bedömts som nödvändiga för att uppnå en godtagbar risknivå. Byggnaderna utgör en skyddande barriär för bakomliggande bebyggelse och således ligger merparten av bostäderna samt förskolan, till stor del skyddade bakom lagerbyggnaden och parkeringsgaraget.

Ljusförhållanden

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att tillgången på solljus för bostäder, gårdar och allmänna platser är acceptabel. Solstudier har tagits fram för planområdets föreslagna volymer. Gårdarnas läge norr om bebyggelseryggen mot Perstorpsvägen innebär att den västra och mellersta gården till stora delar är skuggade under den mörkare delen av året. Byggnadsvolymer har anpassats för att gynna andelen solbelyst yta på entréplatsen, lekplatsen och i parken. Under sommarhalvåret bedöms såväl gårdar som park ha goda ljusförhållanden. Befintlig bebyggelse bedöms ej påverkas nämnvärt av tillkommande byggnationer.



Solstudie för den 25 mark kl. 13.00.

Olägenheter för grannar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget medför begränsade konsekvenser för boende i området då ny bebyggelse placeras på ett tillräckligt avstånd från befintliga byggnader för att dessa inte ska påverkas av skuggning eller insyn.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser ur ett barn-perspektiv. Nya gång- och cykelvägar inom och till området samt en prioritering av fotgängare och cyklister vid utformningen av allmänna platser ökar trafiksäkerheten. Parken ges ett varierat innehåll med en större lekplats och ytor för barn att mötas och vara tillsammans på. Förskolan får en variationsrik gård med inslag av naturmiljö, plana lektytor och nivåskillnader och den sammanlagda friytan bedöms som godtagbar. Gården placeras i direkt anslutning till parken och omgivande natur som kompletterar lek-möjligheterna. Förskolan bedöms sammantaget ha goda förutsättningar att erbjuda barnen en bra utemiljö.

Jämställdhet

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv. Den föreslagna bebyggelsen innehåller bostäder med varierade upplåtelseformer, typologier och lägenhets-storlekar vilket bedöms bidra till att människor med olika livs-situationer kan bo i området. Planförslaget inrymmer såväl en ny förskola som lokaler för lokal service vilket bedöms underlätta vardagen. Då Perstorpsvägen förbereds för busstrafik och plats avsätts för en ny hållplats blir det lättare att resa till och från området med kollektivtrafik. Tryggheten i rekreationsområdet längs Drevviken kommer att öka då det iordningställs som park och uppvuxna buskage tas bort samtidigt som de nya bostäderna bidrar med liv till området och gatubelysningen lyser upp parken.

Planprocess

Startpromemoria

En startpromemoria för detaljplaneläggning av området godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2015-08- 20 § 8. Stadsbyggnads-nämnden beslutade att i huvudsak godkänna kontorets förslag samt att därutöver anföra:

"...Ny bebyggelse i Perstorp, Klockelund och Karlsviks strand utgör tillsammans en del av en sjönära stadsdel med ca 1600 bostäder samt en förbättrad tillgänglighet till vattnet.

Med fler bostäder behövs fler förskolor och skolor. Det är viktigt att inte glömma bort det behovet utan att de redan tidigt planeras in i området tillsammans med idrotts- och rekreationsytor.

Planerna syftar till att viktiga rekreationsområden längs Drevviken tillgängliggörs för allmänheten. Åtgärder för att stärka de gröna och blå kvaliteterna, både rekreativt och ekologiskt, ska fortsätta arbetas in i kommande planer, staden ska därför granska frågan om strandskydd. Nämnden välkomnar även att Klockelunds gård och dess omgivning öppnas upp som rekreationsområde för nuvarande och tillkommande befolkning i Farsta.

Stadsbyggnadsnämnden ser det som mycket viktigt att hitta en bra lösning för koloniområdet och kolonisterna i området.

Garagen ska utformas så att de inte upplevs som en barriär och möjligheten att införliva andra urbana verksamheter ska utredas.

Området ligger cirka 1-1,5 km från närmsta tunnelbanestation. För att säkerställa en god tillgång på kollektivtrafik för det stora antalet lägenheter som planeras i området, är det positivt att möjligheten för en hållplats för motorvägsbussar utreds och att även förstärkning av den nuvarande busstrafiken kommer till.

Till sist vill stadsbyggnadsnämnden poängtera att det är en oro-väckande låg andel hyresrätter i de förslag som ligger. För att säkerställa en blandad stadsdel med bostäder som alla kan efter-fråga bör det i kommande program planeras in många hyresrätter i området, vi ser gärna att allmännyttan är en aktör i det fortsatta arbetet.”

Samråd

Stadsbyggnadskontoret genomförde plansamråd för detaljplanen under tiden 26 april – 7 juni 2016. Ett samrådsmöte där cirka 35 personer deltog hölls i Farsta centrum 2015-05-10. Under samrådet inkom 28 yttranden.

Under samrådet framfördes ett flertal synpunkter. Flera remiss-instanser var positiva till delar av förslaget men framförde synpunkter framför allt avseende riskavstånd till Nynäsvägen, upphävande av strandskydd inom naturmark och vattenområde, hänsyn till natur- och kulturhistoriska värden samt buller. Remissinstanserna framförde även synpunkter på förskolegårdarnas utformning, dagvattenhantering samt behov av komplettering av utredningar.

Ett par sakägare framförde kritiska synpunkter på byggnadernas utformning, placering och storlek samt ansåg att planförslaget medförde trafikproblem i området.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2017-02-02 §13 stadsbyggnads-kontorets redovisning av samrådet samt gav kontoret i uppdrag att upprätta ett granskningsförslag för detaljplanen. I samband med godkännandet gjorde nämnden även ett särskilt uttalande:

” Farsta står inför en stor omvandling, längs med Drevviken och gamla Telias huvudkontor planeras för drygt 5000 nya bostäder, skolor, förskolor, kulturlokaler och kommersiell service. Längs med Drevviken planeras också ett nytt rekreativt parkstråk längs med vattnet. Nämnden ser positivt på denna utveckling och planens inriktning.

I den fortsatta planeringen är det viktigt att utformningen av den nya bebyggelsen har hög kvalitet och det publika stråket längs med vattnet utformas på ett varsamt och anpassat sätt till naturen. Förskolornas gårdar måste få en bra utformning och kolonilotterna en ny placering. Om det är möjligt ser nämnden ett stort värde om det befintliga torpet kan bevaras som mötespunkt.”

Efter samrådet bearbetades planförslaget utifrån de synpunkter som framförts och nämndens särskilda uttalande.

Den föreslagna bebyggelsen flyttades längre från Nynäsvägen för att möjliggöra ett större bebyggelsefritt avstånd. Utifrån de synpunkter som framförts angående strandskyddet togs byggnader och vägar som föreslagits på naturmark inom strandskyddet bort. Som en följd av detta omdisponerades och utökades de allmänna park-ytorna vid vattnet och ingreppet i naturmiljön minskades.

Utifrån de synpunkter som framförts angående de föreslagna förskolorna togs en av dessa bort och i stället utökades den andra och fick en större och bättre förskolegård. Kolonilotterna har getts en ny placering vid Forsån dit de kommer att flytta under början av 2018.

För att bevara det kulturhistoriskt värdefulla sommarhuset inom Larsboda 2:3 och minska olägenheten för grannarna minskades den föreslagna bebyggelsen på fastigheten och sommarhuset gavs ett bevarandeskydd i plankartan. Även möjligheten att bevara det kulturhistoriskt intressanta Ulrikelunds torp som en del av parken utreddes vidare efter samrådet. Staden har utrett möjligheten att bevara och rusta upp byggnaden men då en renovering är förenad med betydande kostnader och då det inte gått att hitta en lämplig framtida ägare till byggnaden utgår planförslaget från att torpet rivs.

Granskning

Detaljplanen för området vid Klockelundsvägen, Larsboda 2:3 m fl. var föremål för granskning under tiden 6 september – 4 oktober 2017. Under granskningen har totalt 10 yttranden kommit in från remissinstanser, sakägare och boende i området och ett antal synpunkter har framförts.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är lämpligt förutsatt att vissa tillägg görs i plankartan avseende skydd mot transporter av farligt gods samt krav på vattentät grundläggning.

Trafikverket framför synpunkter om dagvattenhantering och buller och påpekar att föreslagen bebyggelse bör placeras längre från Nynäsvägen samt efterlyser ett samlat resonemang som motiverar ett avsteg från det rekommenderade bebyggelsefria avståndet.

Stockholm Vatten och Avfall framför synpunkter om dagvatten-utredningen och samfundet St Erik anser att torpet Ulrikelund samt Hortus visningsträdgård bör bevaras. En sakägare framför synpunkter om planprocessen, strandskyddet,

naturvärden och riskavståndet till Nynäsvägen och ett antal boende i omgivningen framför önskemål om att bullerplank uppförs vid Nynäsvägen.

Revidering efter granskning

Efter granskningen har plankartan justerats genom att nya bestämmelser och illustrationer avseende riskhantering, grundläggning och bildväxlande reklam har lagts till. För att möjliggöra en framtida breddning av Nynäsvägens sektion och inrymma separata kollektivtrafikkörfält har parkeringshuset flyttats cirka en meter längre från vägens körbanekant. En av stadsvillorna i det östra kvarteret har flyttats marginellt och getts en något ökad höjd för att möjliggöra en bättre avloppslösning. För att möjliggöra bättre avlopps- och dagvattenlösningar har två u-områden lagts till i plankartan.

Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning av konsekvenserna för riksintresset Nynäsvägen och utredningarna för buller och dagvatten har reviderats.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att dessa ändringar är lämpliga och inte påverkar planförslaget på ett övergripande sätt.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planförslaget utgör en viktig etapp i utbyggnaden av den nya stadsdelen vid Drevviken som möjliggör ett stort antal bostäder i ett attraktivt läge. Bostäderna ligger inom tunnelbanans influens-område och bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål. Den före-slagna bebyggelsen är väl gestaltad och kommer utgöra ett positivt tillskott till stadsmiljön i Farsta. Vidare innebär detaljplanen att en stor del av Drevvikens strand tillgängliggörs som en allmän park med nya målpunkter och stråk samtidigt som de ekologiska värdena på platsen gynnas. Planförslaget bedöms utgöra en lämplig av-vägning utifrån platsens huvudsakliga utmaningar avseende strand-skydd, natur- och kulturmiljö samt risk och buller från Nynäsvägen.

Efter inkomna synpunkter från remissinstanser, sakägare och boende är stadsbyggnadskontorets bedömning att planförslaget är väl avvägt utifrån olika intressen. Kontoret bedömer att synpunkterna går att bemöta och inte föranleder några större förändringar av planförslaget. Vissa justeringar och kompletteringar av planhandlingarna avseende främst riskhantering, grundläggning och dagvatten har gjorts efter granskningen utifrån synpunkter från Länsstyrelsen och Stockholm Vatten och Avfall.

Trafikverket framför synpunkter om dagvatten och buller samt efterfrågar ett samlat resonemang som motiverar varför ett avsteg från deras rekommenderade byggnadsfria avstånd på 35 meter från Nynäsvägen har gjorts då det nya parkeringshuset föreslagits 20 meter från vägen. Stadsbyggnadskontoret har förtydligat det samlade resonemang som motiverar det föreslagna avsteget och fört in detta i planbeskrivningen. Parkeringshuset har även flyttats en meter längre från Nynäsvägen för att säkerställa att vägen i framtiden kan breddas mot planområdet för

att inrymma nya kollektivtrafikkörfält. Efter en dialog med Trafikverket gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att dessa ändringar gör att avsteget från det byggnadsfria avståndet är motiverat.

Synpunkter har framförts angående kulturmiljön och den föreslagna rivningen av Ulrikelunds torp och den gamla visningsträdgården. Stadsbyggnadskontoret bedömer att torpet utgör en del av den värdefulla kulturmiljön kring Drevviken men att byggnaden i sig inte har ett högt kulturhistoriskt värde. Staden har utrett möjligheten att bevara och rusta upp byggnaden men då en renovering är förenad med betydande kostnader och då det inte gått att hitta en lämplig framtida ägare till byggnaden utgår planförslaget från att torpet rivs. I stället föreslås en allmänt tillgänglig mötesplats uppföras på platsen för torpet som manifesterar minnet av byggnaden. Den tidigare visningsträdgården bedöms inte ha ett högt kulturhistoriskt värde utan på platsen föreslås i stället ett stort antal nya hyresrätter.

Boende i närheten framför synpunkter om att detaljplanen bör säkerställa att bullerskydd uppförs vid Nynäsvägen för att minska buller som når deras fastigheter. Då staden avser att uppföra bullerskydd på den aktuella sträckan och redan förhandlar med Trafikverket om detta föranleder synpunkterna inte någon ändring av planförslaget.

Merparten av sakägarna i området har inte framfört synpunkter under granskningen och stadsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att planförslaget är väl anpassat till platsen. En boende har framfört synpunkter angående hur planförslaget ändrats under planprocessen, att bebyggelsen gör intrång i naturmiljön, att strandskyddet inte bör upphävas samt att området är olämpligt att bebygga då det exponeras för risk från transporter av farligt gods. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planförslaget ligger i linje med såväl gällande som kommande översiktsplan samt att det föregåtts av två godkända program och bedömer att det ökade innehållet av bostäder följer utvecklingen i staden. Ny bebyggelse föreslås i huvudsak på ytor som redan är bebyggda eller nyttjade och de utredningar som gjorts visar att intrånget i naturmiljön blir begränsat och att de åtgärder som föreslås i parken gynnar de ekologiskt värdefulla naturmiljöerna. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det föreslagna upphävandet av strandskyddet är lämpligt och konstaterar att Länsstyrelsen gjort samma bedömning. Planförslaget bedöms även vara lämpligt avseende risk och även i denna fråga delar Länsstyrelsen stadens bedömning.

Stadsbyggnadskontoret gör utifrån de inkomna synpunkterna den samlade bedömningen att planförslaget är väl avvägt utifrån olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det för antagande i kommunfullmäktige.

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Björn Ljung (L) enligt följande.

Det är glädjande att äntligen se förslag till detaljplan för Larsboda 2:3 presenteras med förslag till nästan 500 nya bostäder. Samtidigt är det olyckligt att vi när vi planerar ett så pass stort område inte bättre tar tillvara på marken och ser till så att området förtätas mer. Området innefattar skyddsvärd mark och det är av största vikt att Ulrikslunds Torp bevaras. Då är det viktigt att den mark som tas i anspråk har hög exploateringsgrad, samtidigt som de husen som ligger i direkt anknnytning till grönområdena och kulturmiljön måste ges en gestaltning som skapar en naturlig övergång till omgivande miljöer.

Vi är oroade att skolplaneringen är tillräcklig. Området växer, vilket innebär att behovet av skolplatser också kommer att öka i takt med att nya bostäder byggs. Det är av största vikt att stadsbyggnadskontoret för en god kommunikation med SISAB och utbildningsnämnden under kommande planering av fler detaljplaner och att det garanteras att försörjningen av skolplatser är tillräcklig.