

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av fastigheterna Farsta 2:1, Äpplarö 2 m.fl. i stadsdelen Farsta Strand, S-Dp 2021-12892



Planområde markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Innehåll

Inledning	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Sammanfattning av samrådet	3
Föreslagna förändringar.....	4
Sammanfattade synpunkter	6
Allmänt om samrådet och planprocessen.....	6
Allmänt om planförslaget	6
Arkitektur och gestaltning.....	7
Kulturmiljö	8
Park, natur och vatten.....	8
Trafik	9
Teknisk försörjning	11
Hälsa och säkerhet	13
Miljö- och klimataspekter	16
Social hållbarhet	17
Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter	17
Remissinstanser utan synpunkter	18
Sammanvägt ställningstagande	18

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder i ett läge nära kollektivtrafik samt att stärka befintliga kopplingar till naturmarken, gröna stråk och omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen ska anpassas till landskapet, naturmarken och den omgivande bebyggelsen genom att följa terrängens förutsättningar och placeras med omsorg i förhållande till topografin. Genom val av punkthus minimeras markpåverkan, samtidigt som byggnadernas riktning anpassas för att samspela med områdets bebyggelsestruktur och bidra till en god boendemiljö med höga arkitektoniska kvaliteter.

Planförslaget innehåller cirka 100 bostäder som avses uppföras som hyresrätter för seniorboende. Fyra punkthus föreslås placeras i kuperad terräng vilket gör att byggnaderna uppförs delvis i souterräng. Bebyggelsens skala är därför fem våningar med en indragen sjätte våning mot kvartersgatan i söder och sex våningar med en indragen sjunde våning mot naturmarken i norr.

Skogspartiet inom planområdet har visst naturvärde och placeringen av husen i skogsbacken är gjord så att värdefulla träd och naturmark sparas i möjligaste mån.

Parkering sker dels som markparkering, dels i underjordiskt garage, och placeras i öster och väster för att frigöra den gröna förgårdsmarken i mitten. Hållbara färd sätt uppmuntras genom mobilitetsåtgärder och låga parkeringstal. Farsta strands centrum med tunnelbana ligger cirka 100 meter nordost om planområdet.

Sammanfattning av samrådet

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 14 januari 2025 och den 24 februari 2025. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Farsta lördag den 18 januari 2025. Samrådsmöte hölls tisdag den 28 januari 2025 i Farsta stadsdelsförvaltnings konferenslokaler på Storforsplan 36 där 34 personer närvarade.

Huvudsakliga synpunkter

Under samrådsperioden inkom det totalt 44 yttranden samt tre namnlistor med 23 namnteckningar till stadsbyggnadskontoret.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde miljö kvalitetsnormer för vatten, hälsa och säkerhet avseende buller, risk kopplat till värmeverket, geoteknik samt översvämning. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om bland annat buller, risk kopplat till värmeverket, naturmark som tas i anspråk, skala och översvämning. Från de privatpersoner som yttrade sig under samrådsperioden så inkom synpunkter om naturmark som tas i anspråk och olägenhet för grannar.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslaget som möjliggör nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och bidrar till både Stockholms bostadsmål och stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Flera sakägare och boende har uttryckt oro för ökad insyn samt negativ påverkan på naturvärden när delar av naturområdet tas i anspråk. Kontoret bedömer dock att planens arkitektoniska idé hanterar marken på ett genomtänkt sätt. Punkthus minskar bebyggelsens fotavtryck och bidrar till att bevara naturmarken. Placeringen följer områdets struktur, och snedställda souterränghus skapar siktlinjer och en luftigare stadsbild.

Inför granskning ska risker kopplade till värmeverket, buller, översvämning, dagvatten och geoteknik analyseras vidare. Stråket mellan Brunskogsbacken och Glavagatan avses stärkas för bättre tillgänglighet och rörelseflöden.

Sammanfattningsvis bedöms förslaget innebära en lämplig avvägning mellan olika intressen. Kompletterande utredningar och eventuella justeringar kan hanteras i den fortsatta processen, och planen ses som ett positivt tillskott i ett attraktivt läge.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Studera möjliga åtgärder, såsom tillgång till en ljuddämpad sida för att uppfylla riktvärdena för verksamhetsbuller samt nödvändig omplacering av byggnader. Punkthusen som typologi avses behållas samt deras snedplacering men anpassning av de hus som ligger närmast värmeverket är nödvändigt för att uppfylla kraven för zon B enligt

Naturvårdsverkets vägledning för industri- och verksamhetsbuller.

- Risker kopplade till värmeverket, däribland brand.
- Hantering av dagvatten och skyfall.
- Lösningar för parkering med hänsyn till att bevara så mycket natur som möjligt.
- Utredda åtgärder för att säkerställa och stärka kopplingen mellan Brunskogsbacken och Glavagatan, inklusive driftperspektiv.
- Studera byggnadens skala samt möjligheten att inrymma teknikrum inom byggnadsvolymen för att sänka byggnadens skala.

Följande utredningar uppdateras, justeras, kompletteras alternativt tas fram:

- Skyfallsutredningen kompletteras
- Riskutredningen justeras
- En luft- och luktanalys tas fram
- Bullerutredningen justeras
- En stomljudanalys tas fram
- Parkeringsutredningen justeras
- En artskyddsutredning med åtgärder för fågel och fladdermöss tas fram
- Dagvattenutredningen justeras
- Geotekniska utredningen kompletteras

Punkter ovan kan innebära ändringar i planförslaget.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under samrådet ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om samrådet och planprocessen

Flera remissinstanser önskar fortsatt samarbete och samverkan under planprocessen.

En privatperson anser att informationsbladet hade för litet typsnitt och inte uppfyller kraven på tillgänglighet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret kommer fortsatt samverka med berörda remissinstanser inom planprocessen för att säkerställa detaljplanens genomförande.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten och kommer att se över informationsmaterial inför framtida samråd. Kontoret arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra våra informationskanaler och strävar efter att materialet ska vara tillgängligt för så många som möjligt, i enlighet med gällande riktlinjer för tillgänglighet.

Allmänt om planförslaget

Stadsdelsnämnden är positiv till att fler seniorboende skapas i stadsdelen.

Lantmäterimyndigheten noterar att angivna arealer med anledning av det tillkomna x-området inte är korrekt och behöver justeras.

Trafikkontoret anser att det är positivt att möjligheten för fotgängare att röra sig mellan Brunsbaksbacken och Glavagatan förbättras.

Stadsdelsnämnden anser att om en trappa ska anläggas vid vändplanen på Glavagatan behöver den också kunna snöröjas. Även stigen/parkvägen som ansluter till trappan behöver kunna snöröjas. Den behöver utformas så att snöröjningsfordon kan vända vid parkvägen i början av trappan, vilket kommer ta ytterligare naturmark i anspråk. Parkvägen behöver utformas enligt standard, tre meter bred och med belysning.

En privatperson föreslår att projektet inkluderar en enkel stig med trappsteg där det behövs, såsom stigar i naturreservat och inte något stort och brett.

En privatperson noterar att den spontana stigen från Bruskogsbacken ner mot garaget Glavagatan är ett riskmoment när bil kör ut/in i garaget när människor; barn, hundar, vuxna plötsligt står på vägen framför bilen. Borde finnas ett staket/hinder som skydd mot olyckor.

Flera privata personer är negativa till planförslaget. De anser att det redan pågår för många byggprojekt som leder till förtätning på trånga ytor, och att flera av dessa dessutom sker på naturmark.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar stadsdelsnämndens synpunkt om skapandet av seniorboende.

Stadsbyggnadskontoret noterar lantmäterimyndighetens påpekande, planhandlingarna kommer i övrigt att ses över utifrån framförda synpunkter och kompletteras eller förtydligas vid behov.

Stadsbyggnadskontoret delar Trafikkontorets synpunkt att kopplingen mellan Bruskogsbacken och Glavagatan är ett viktigt stråk i området. Syftet med ändringen från kvartersmark till allmän platsmark (NATUR) vid vändplanen på Glavagatan är att säkerställa att stråket kan bevaras och att rörelsen inom stråket kan förbättras.

Stadsbyggnadskontoret noterar stadsdelsnämndens synpunkter på utformningen av stråket och trappan vid vändplanen på Glavagatan. Kontoret anser att stråket behöver studeras vidare i kommande skeden. Stråket ska fortsatt ha en enkel och lågmäld karaktär för att undvika vidare intrång i naturen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förändringarna som detaljplanen föreslår är i linje med stadens mål för en växande stad.

Arkitektur och gestaltning

Flera remissinstanser ställer sig positiva till planförslagets arkitektur och gestaltning men framför att höjdskalan på punkthusen kan med fördel sänkas. Skönhetsrådet anser att den valda hustypologin och byggnadernas riktning stämmer väl med hur de befintliga punkthusen i området har placerats. Samfundet S:t Erik anser att planförslaget har många kvaliteter och tar vara på platsen väl samt knyter an till bebyggelsesättet hos den ursprungliga plangeometrin i Farsta överlag. Kulturmiljöförvaltningen anser att markens anordnande, med snedplacerade husen i suterrängen, har omhändertagits på ett tillfredsställande sätt.

Länsstyrelsen ser positiv på att kommunen tydligt redogör för planförslagets arkitektoniska idé samt gestaltungsprinciper i planbeskrivningen och säkerställer med utformningsbestämmelser på plankartan. Länsstyrelsen rådgör kommunen att placeringen av

entréerna mot gatan bör regleras enligt planbeskrivningen för att skapa en god boendemiljö.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar remissinstansernas allmänna synpunkter om planförslagets gestaltning, höjdskalan kommer studeras vidare i nästa skede.

Kulturmiljö

Landskaps- och stadsbild

Kulturmiljöförvaltningen anser, med reservation för höjdskala, att planförslaget uppfyller kraven i 2 kap 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, varför den kan tillstyrkas ur kulturmiljösynpunkt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar kulturmiljöförvaltningens synpunkt om planförslaget.

Park, natur och vatten

Park och grönområden

Naturskyddsföreningen är kritisk till den föreslagna exploateringen eftersom den berör ett naturområde som bedöms vara attraktivt för både fåglar och fladdermöss. Föreningen anser vidare att exploateringen riskerar att bidra till en ackumulerad negativ påverkan på naturmiljön, och framhåller att detta sker utan tillräcklig hänsyn till de anpassningar som krävs enligt relevanta EU-direktiv.

Skönhetsrådet påpekar vikten av att kontrollera den ackumulerade negativa påverkan på naturen.

Flera personer har uttryckt oro över vilka konsekvenser en exploatering av naturområdet kan få för den biologiska mångfalden. Synpunkterna rör särskilt påverkan på fågelliv, smådjur och insekter samt risken för att viktiga livsmiljöer försvinner eller fragmenteras när området tas i anspråk för bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Staden har förståelse för den oro som uttryckts kring påverkan på biologisk mångfald, fågelliv och djurliv vid en exploatering av naturområdet. Dessa frågor är mycket viktiga och har därför särskilt beaktats i arbetet med planförslaget.

De inventeringar som hittills utförts visar att området har vissa naturvärden, men inga arter eller livsmiljöer som omfattas av strikt skydd enligt Natura 2000 eller motsvarande lagstiftning. Trots detta planeras bebyggelsen med stor hänsyn till den befintliga naturmiljön. Byggnadernas placering och utformning har anpassats för att minimera intrång i den värdefull naturmark och för att bevara så många träd och gröna kvaliteter som möjligt.

I den fortsatta processen kommer kommunen att fortsatt följa gällande regelverk i miljöbalken, plan- och bygglagen samt EU:s direktiv. Vid behov görs ytterligare utredningar och inventeringar, och om skyddsvärda arter påträffas kan anpassningar och skyddsåtgärder vidtas enligt artskyddsförordningen.

Stockholms stad arbetar långsiktigt med att förvalta grönstrukturen och strävar efter att balansera bostadsförsörjning med bevarade ekologiska värden. Detta sker bland annat genom stadens trädsmål om ökad krontäckningsgrad samt i linje med Agenda 2030.

Trafik

Motortrafik

Flera privatpersoner uttrycker oro för att trafiken på Bruskogsbacken och på kvartersgatan mellan den befintliga och den nya bebyggelsen kommer att öka påtagligt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Trafikfrågan har analyserats i den trafikutredning som tagits fram som underlag till detaljplanen. Den förväntade trafikökningen bedöms vara måttlig och ryms inom kapaciteten för det befintliga lokala gatunätet. Den befintliga kvartersgatan inom planområdet har anpassats i samrådsförslaget för att hantera ett ökat trafikflöde, och dess utformning kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet. Ingen ombyggnad av allmän plats, Bruskogsgatan, bedöms dock vara nödvändig med anledning av planförslaget.

Gång- och cykeltrafik

Trafikkontoret noterar att det inte anges någon separat trottoar på den föreslagna kvartersgatan, vilket antyder att bilister, cyklister, sopbilar och gående ska samsas om samma utrymme.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Trafikkontorets synpunkt gällande utformningen av kvartersgatan. Frågan om gångflöden och behovet av separering mellan olika trafikslag kommer att studeras vidare i kommande skeden.

Kollektivtrafik

Trafikförvaltningen påpekar att byggnationerna kommer att utföras inom tunnelbanans riskzon (inom 50 meter från anläggningen) och att samordning med förvaltningen därför krävs. Bland annat behövs en beskrivning av vald grundläggningsmetod på grund av planerade sprängningsarbeten, och nödvändiga avtal med byggherren behöver tecknas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar *Trafikförvaltningens* synpunkter och ser till att nödvändig samordning sker inför genomförandet. Krav på beskrivning av grundläggningsmetod och upprättande av avtal med byggherren kommer att hanteras i kommande skeden.

Parkering

Skönhetsrådet anser att p-talet för planområdet är för högt med tanke på att området ligger i närheten av såväl bussar som pendeltåg och tunnelbanan.

Miljö- och hälsovårdsnämnden anser att parkeringsfrågan i större utsträckning skulle kunna lösas inom Familjebostäders befintliga bestånd. På så sätt skulle mer naturmark kunna bevaras. Även *Samfundet S:t Erik* anser att parkeringsfrågan skulle gå att rymma inom Familjebostäders befintliga bestånd.

Ett bolag har anlagt och haft sin parkering på den mark som nu föreslås bebyggas med bostäder. Bolaget önskar en dialog med ansvariga för att hitta en lösning på den uppkomna parkeringssituationen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Beräkning av p-tal i detaljplanen utgår från stadens riktlinjer för Gröna parkeringstal och har utformats enligt stadens framkomlighetsstrategi vilket innebär att resor till fots, med cykel eller kollektivtrafik prioriteras när gröna parkeringstal och mobilitetstjänster tillämpas.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på möjligheten att bevara mer naturmark och delar uppfattningen att en lösning där parkeringsbehovet i högre grad tillgodoses inom Familjebostäders befintliga bestånd kan vara lämplig. Parkeringsfrågan kommer att studeras vidare i nästa skede, inklusive möjligheten att använda delar av det befintliga beståndet för att minska behovet av ny hårdgjord yta.

Stadsbyggnadskontoret noterar bolagets synpunkt gällande parkeringssituationen. Frågan kommer att diskuteras vidare i nästa skede i dialog med berörda aktörer. Det är viktigt att noggrant

analysera konsekvenserna av att använda befintligt bestånd för att lösa parkeringsbehovet, eftersom detta kan leda till en ackumulerad effekt som inte alltid syns i enskilda projekt.

Tillgänglighet

Råd för funktionshinderfrågor framför att det är olyckligt att utemiljön i området inte planeras mer tillgängligt med ramper stället för trappor.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen om att tillgänglighet i utemiljön är viktig och ska prioriteras. Samtidigt är det ibland utmanande att skapa helt tillgängliga gångvägar i kuperad terräng, särskilt när det finns en ambition att bevara naturmark och minska markpåverkan. Av denna anledning har trappor valts i vissa delar, medan tillgång till gårdsmiljöerna säkerställs genom hissar i bostadshusen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten och Avfall påpekar att avledning av spillvatten med självfall ej tillåts för våningsplan belägna under omgivande marknivå. Därför kommer våningar under marknivå att behöva pumpa spillvatten till högre anslutningsnivå inom fastigheten.

Stockholm Vatten och Avfall framför att vidare utredning krävs angående tekniska möjlighet att ansluta planområdet till befintlig VA-anläggningar och att byggherren bör inkomma med uppskattad förbrukning för att avgöra om kapacitet i befintligt VA-ledningsnät är tillräckligt. I de fall nya serviser anläggs bör separata förbindelsepunkter för spill- och dagvatten utredas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kravet på pumpning av spillvatten från våningsplan under marknivå noteras. Frågan hanteras i den fortsatta projekteringen och är en fråga för byggherren i samverkan med Stockholm Vatten och Avfall.

Frågor om teknisk anslutning, kapacitet och behov av separata förbindelsepunkter hanteras i det fortsatta arbetet och är, i enlighet med stadens praxis, byggherrens ansvar att utreda i samråd med Stockholm Vatten och Avfall.

Dagvatten

Stockholm Vatten och Avfall framför att dagvattenhanteringen behöver utredas och tydliggöras ytterligare i det fortsatta arbetet.

Det saknas information om anslutningspunkter, hårgörningsgrad, dagvattenavrinningen, uppskattad förbrukning, lågpunkter och beräkningar av flöden enligt Svenskt Vatten P110.

Miljö- och hälsovårdsnämnden anser att planbeskrivningen behöver tydligare redogöra för dagvattenhanteringen och om stadens åtgärdsnivå uppfylls.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dagvattenfrågorna, inklusive anslutningspunkter, hårdgörningsgrad och flödesberäkningar enligt P110 kommer att hanteras i det fortsatta arbetet. Byggherren ansvarar för att ta fram nödvändiga utredningar och lösningar i dialog med Stockholm Vatten och Avfall.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen kommer att förtydligas i det fortsatta arbetet för att säkerställa att stadens krav och åtgärdsnivåer uppfylls.

El/Tele

Ellevio saknar ett E-område för nätstation och önskar information om beräknat effektbehov, inklusive fordonsladdning på längre sikt för att kunna bedöma behovet av en nätstation.

Ellevio framför att på den föreslagna kvartersmarken för gångtrafik väster om punkthusen har Ellevio befintliga ledningar. Där behöver plankartan kompletteras med u-område.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Frågor om elförsörjning, u-område, effektbehov och eventuellt behov av nätstation hanteras i det fortsatta arbetet i dialog mellan byggherren och Ellevio.

Energiförsörjning

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att en planbestämmelse bör formuleras som möjliggör för installation av solceller på taken.

Hysesgästföreningen anser att föreslagen bebyggelsen bör ha solcellsanläggningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Solceller är möjliga enligt samrådsförslagets utformning, stadsbyggnadskontoret bedömer att ingen särskild bestämmelse behövs.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) ser positivt på att det planeras för underjordsbehållare för avfallshantering som kan nås tillgängligt

inom det maximala avståndet 50 meter från samtliga entréer. *SVOA* ser även positivt på att dessa behållare planeras tömmas från lastplatser på lokalgata invid, som är enkelriktad och ger god sikt för föraren av avfallsfordonet. Bra att även det planerade miljörummet kommer kunna tömmas från planerad lastplats och att placeringen ger bra dragväg som underlättar tömningen (avstånd miljörumlastplats ca 10m, hårdgjord yta).

Stockholm Vatten och avfall (SVOA) påpekar att bilden med körspår för sopbil visar att bredden på kvartersgatan kan behöva ökas så att avfallsfordonen inte riskerar att snedda ut över gångområde eller komma för nära fastighet.

Hysesgästföreningen framför att miljörum kräver mekanisk till- och från luft.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar SVOAs kommentarer.

Bredden av kvartersgatan enligt SVOAs synpunkt kontrolleras i det fortsatta planarbetet.

Val av mekanisksystem i miljörum som följer de krav som finns kontrolleras i bygglov.

Räddningstjänst

Storstockholms Brandförsvär (SSBF) anser att en höjning av vattennivån på Normarksvägen med 3 cm vid skyfall kommer medföra än mer svårigheter med tanken på skyfall idag. Deras fordon kan ta sig fram i maximalt 0,2 m djupt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkt från SSBF rörande påverkan av detaljplanen på skyfallssituationen på Normarksvägen kommer att studeras vidare i nästa skede och redovisas i den reviderade skyfallsutredning.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Miljö- och hälsoskyddsnämnden delar stadsbyggnadskontorets bedömning att planförslaget går att utforma enligt zon A. Nämnden anser att värmeverkets tillstånd är begränsat genom villkor som säger att verket endast får drivas för att täcka spets- och reservbehov. Därtill är verket främst igång under vinterhalvåret då risken för olägenhet till följd av buller inomhus är mindre till följd av att bostadsfönster normalt hålls stängda under den kalla årstiden. Den störning som verket kan komma att ha får ses som en tillfällig störning som inte omöjliggör planförslaget.

Länsstyrelsen anser att det är verksamhetens miljötillstånd som är utgångsvärdet vid bedömningen av kommunens planförslag och att kommunen behöver anpassa bostäderna i hus 1 och 2 för att klara zon B vilket innebär tillgång till ljuddämpad sida som innehåller riktvärdet avseende verksamhetsbuller. Vidare behöver kommunen redovisa exempel på planlösningar i planbeskrivningen som visar att zon B klaras samt vid behov införa skyddsbestämmelser i plankartan.

Exergi påpekar att anläggningens drifttid för närvarande är låg då anläggningen i första hand är en reserv- och spetsanläggning. Drifttiden kan dock komma att förändras med kort varsel beroende på hur andra anläggningar i fjärrvärmenätet är i drift. Bullervillkoren kommer att klaras vid dessa tillfällen. Däremot kommer ljudbilden i närområdet att förändras då anläggningens drifttid ökar och ljud från anläggningen hörs oftare eller under en längre tid.

Länsstyrelsen och Miljö- och hälsovårdsnämnden anser att stomljud ska utredas i planprocessen och säkerställas i plankartan med nödvändiga utförandebestämmelser.

Hyresgästföreningen anser att det är av största vikt att 3-glasfönster installeras varav ett glas isoleras för bullerdämpning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stockholms stad noterar *Länsstyrelsens* synpunkt gällande verksamhetsbuller och zonindelning enligt verksamhetens miljötillstånd. I det fortsatta planarbetet kommer stadsbyggnadskontoret att beakta behovet av bostadsutformning som möjliggör en ljuddämpad sida i enlighet med riktvärden för zon B. Exempel på planlösningar som visar hur detta kan uppnås kommer att redovisas i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret kommer även att pröva behovet av att införa skyddsbestämmelser i plankartan för att säkerställa en god ljudmiljö.

Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen att frågor kring stomljud är viktiga att beakta i planprocessen. Staden kommer därför att utreda stomljud i det fortsatta planarbetet och säkerställa att eventuella behov av skyddsåtgärder beaktas. Om det visar sig motiverat kommer utförandebestämmelser att införas i plankartan för att säkerställa god ljudmiljö i berörda byggnader.

Val av glas följer de krav som finns för inomhusbuller och som omfattas av Boverkets byggregler, det kontrolleras i bygglov.

Risk

Länsstyrelsen noterar att planförslaget medför en höjning av vattennivån med tre centimeter vid Nordmarksvägen. Redan idag

uppstår översvämningssituationer där vägen översvämmas med mer än 30 centimeters vattendjup. Kommunen behöver därför visa att den föreslagna höjningen inte ytterligare försämrar framkomligheten vid Nordmarksvägen. Vidare behöver åtgärder vidtas inom planområdet för att fördröja och hantera dagvatten på ett sätt som minimerar risken för översvämning.

Flera privatpersoner har uttryckt oro för att vattenavrinningen mot deras fastigheter kommer att öka när naturmark ersätts med hårdgjorda ytor.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver komplettera planhandlingarna med en beskrivning av riskerna kopplade till Farsta värmeverk, inklusive möjliga konsekvenser vid en olycka. Eftersom konsekvensavståndet vid en pölbrand kan överstiga 20 meter, kan risken inte avskrivas utan motivering. Eventuella skyddsåtgärder ska redovisas i planbeskrivningen och säkerställas i plankartan.

Stockholm Exergi uppmärksammar staden på att det inom anläggningsområdet finns kylanläggningar med kyltorn som kan innebära risk för spridning av farliga gaser vid brand samt risk för legionellabakterier via vattenånga. Rutiner för provtagning och kemikaliedosering tillämpas för att motverka bakterietillväxt. Exergi påpekar även att anläggningen har två cisterner med brandfarlig vara där gällande skyddsavstånd enligt MSBFS 2023:2 är 100 meter till svårutrymda lokaler, vilket kan omfatta ett planerat seniorboende. I detta fall är avståndet kortare än 100 meter.

SSBF anser att den riskanalys som hänvisas till för Farsta värmeverk behöver ses över och resultaten redovisas i planhandlingarna för att möjliggöra transparens och bedömning av risknivån. Det framgår inte heller om några riskreducerande åtgärder krävs. Vidare är hanteringen av eldningsolja oklar och bör tydliggöras i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En reviderade skyfallsutredning tas fram och översvämningssrisker ses över i enlighet med yttranden från remissinstanserna.

Beskrivning av översvämningssrisker och förslag till hantering kommer inarbetas tydligare i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontoret kommer att komplettera planhandlingarna med en beskrivning av riskerna kopplade till Farsta värmeverk och tydliggöra eventuella skyddsåtgärder i planbeskrivningen och, vid behov, i plankartan.

Ras, skred och erosion

Länsstyrelsen anser att det kan finnas risk för bergutfall eller blockras och att kommunen behöver ta ställning till rasrisken. Om det krävs förstärkningsåtgärder behöver det stå i planbeskrivningen samt om möjligt reglera med planbestämmelser.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En fördjupad geoteknisk undersökning kommer att tas fram i nästa skede.

Luft och lukt

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att luft- och lukstörningar från värmeverkets skorstensrök bör beaktas i det fortsatta arbetet.

Exergi anser att planbeskrivningens miljökonsekvenser bör även redovisa hur spridningen av värmeverkets utsläpp till luft kan påverka den planerade bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Luft- och luktfrågan kopplat till värmeverket kommer att tas med i det fortsatta planarbetet, där förutsättningarna för god luftkvalitet och en acceptabel boendemiljö kommer att utredas.

Miljö- och klimataspekter

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen påpekar att kommunen behöver utreda fördröjningsvolym för hela planområdet, inklusive gångvägar, körvägar och naturmark som hittills inte inkluderats. Vidare behöver kommunen redovisa eventuella nya volymer, föreslagna åtgärder, eventuella motivering till avsteg och säkerställande i planhandlingarna. Kommunen ska också tydligare redogöra för nedklassade kvalitetsfaktorer i Drevviken, Tyresån-Forsaån och Magelungen och koppla planens påverkan till dessa.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser över planhandlingar och utredningar i enlighet med yttrande från Länsstyrelsen. Dagvattenutredningen kommer uppdateras så att hela planområdet omfattas, och att påverkan på recipienterna kommer att redovisas tydligare utifrån ett recipientperspektiv.

Social hållbarhet

Jämställdhet och trygghet

Flera privatpersoner är oroadе för att området ska bli mer otryggt som resultat av förtätningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar inte uppfattning om att området kommer att bli mer otryggt som konsekvens av den föreslagna bebyggelsen. Kontoret anser att detaljplanen skapar goda förutsättningar för stärkta sociala värden i området, som trygghet och jämställdhet och bedömer att den upplevda tryggheten i närområdet kommer att öka då fler vistas på platsen.

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

Insyn och ljusförhållanden

Flera privatpersoner är oroadе för insyn, sämre utsikt, dagsljus och skuggning för boende i befintliga byggnader.

Flera privatpersoner ifrågasätter om solstudien och har gjorts på rätt sätt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar att planförslaget innebär viss ökad insyn, skuggning och försämrade ljusförhållanden för några befintliga lägenheter. Hänsyn har dock tagits genom att husen placeras snett i förhållande till befintlig bebyggelse. Det innebär att både direkt insyn minskar och att avståndet till befintliga byggnader gradvis ökar, vilket bidrar till större upplevt mellanrum. Punkthus som hustypologi innebär ett mindre fotavtryck och möjliggör bredare siktlinjer mellan husen. Planområdet består idag av höga träd som redan bidrar till viss skuggning, varför den ytterligare påverkan från de nya byggnaderna bedöms som begränsad.

Ekonomiska aspekter och byggtiden

Ett flertal privatpersoner framför synpunkter om att den nya byggnationen kommer att innebära störande ljudnivåer och en kaosartad miljö under flera år, vilket de menar även påverkar värdet på deras fastigheter. De påpekar också att utsikten mot naturen ersätts med utsikt mot de nya husen.

En privatperson är orolig att sprängningsarbeten i samband med bygget av det nya underjordiska garaget kan orsaka skada för deras fastighet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att byggtiden kan upplevas som påfrestande för de närboende. Staden arbetar för att genomföra projekt på ett så skonsamt sätt som möjligt, men viss påverkan under byggtiden är tyvärr svår att undvika. På längre sikt är syftet med planförslaget att skapa en tryggare och mer levande miljö med bättre kopplingar till omkringliggande områden.

Frågor om sprängning och eventuell påverkan på omgivande fastigheter hanteras inte inom detaljplanen, utan regleras i samband med bygglov och den efterföljande byggprocessen. Det finns tydliga lagar och regler som styr hur sådana arbeten får utföras, och entreprenören är skyldig att följa dessa. Vid behov genomförs besiktningar före och efter sprängning för att säkerställa att skador inte uppstår.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Trafikverket
- Swedavia
- Lantmäterimyndigheten

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslaget som möjliggör nya bostäder i ett mycket kollektivtrafikhärläge och samtidigt utgör ett viktigt bidrag till att uppfylla både Stockholms bostadsmål och stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Från inkomna synpunkter har intressekonflikter identifierats. Intentionen att skapa nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge innebär förtätning, intrång i naturmark och förändringar i boendemiljön. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att tillskottet av bostäder och utvecklade stadskvaliteter i en växande stad väger tyngre och att förslaget ligger i linje med översiktsplanens inriktning för Farsta som ett av stadens fyra fokusområden för stadsutveckling.

Planförslaget bygger på en gestaltningsidé där punkthusens begränsade fotavtryck bidrar till att bevara karaktärsskapande naturmark. Husens placering följer den befintliga strukturen och snedställs i souterräng för att dämpa höjdsdskalan och skapa siktlinjer, vilket ger en luftigare stadsbild och inordnar sig karaktäristiskt i Farsta.

Inför granskning kommer risker kopplade till värmeverket, såsom bullerstörningar, att analyseras vidare. Det befintliga stråket mellan

Brunskogsbacken och Glavagatan avses förstärkas i syfte att förbättra förutsättningarna för fotgängares rörelsemönster. Därutöver avses utredningarna kring översvämningsrisker, dagvattenhantering och geotekniska förhållanden att fördjupas för att säkerställa planens genomförbarhet och långsiktiga hållbarhet.

Sammanfattningsvis bedömer Stadsbyggnadskontoret att de föreslagna förändringarna innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. De kompletterande utredningarna och eventuella ändringar kan hanteras inom ramen för den fortsatta planprocessen, och planförslaget bedöms utgöra ett positivt tillskott i ett attraktivt läge.

Anna Wallström
Enhetschef

Roseana De Almeida
Stadsplanerare