

Handläggare
Martin Styring
Telefon +46 (0)8-50827593**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av samråd och ställningstagande
inför granskning av detaljplan för Karlsviks
strand (750 bostäder, skola, förskola,
parkeringshus mm.)****Förslag till beslut**

1. Att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet
2. Att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson Karin Stenqvist
Avdelningschef Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Karlsviks strand ligger inom tunnelbanans influensområde och översiktsplanens utpekade fokusområde Farsta. Planen ingår också i programmet för tyngdpunkt Farsta, där projektet tillsammans med intilliggande Telestaden är del av ett stadsutvecklingsområde med 4500 bostäder som omfattas av strategin att vända Farsta mot Drevviken. Planförslaget bidrar till att skapa en trygg, blandad och sammanhängande stadsmiljö med nya och bättre gång- och cykelkopplingar till kringliggande områden. Detaljplanen möjliggör 750 bostäder, en f-6 skola, förskolor, lokaler, parkeringshus, gator, parker, torg samt nya och förbättrade kopplingar över Nynäsvägen. Kultur- och naturmiljöer skyddas, ny bebyggelse möjliggörs vid Hökarängens gård och en betydande del av campingstugeområdet bevaras. Detaljplanens genomförande förutsätter att Larsboda trafikplats byggs om och en vägplan tas fram, att Perstorpsvägen, befintlig fördelningsstation och Hökarängsbadets parkering flyttas samt att campingstugor rivs.

Exploateringsnämnden har 2018-03-08, 2018-09-27 och 2019-12-12 anvisat mark till Småa AB, Veidekke Bostad AB, Wallenstam AB, SISAB samt Stockholm Parkering. För campingstugeområdet träffades 2018 ett arrendeavtal mellan Farsta stadsdelsförvaltning och Hökarängens Kolonistugeförening.

Planförslaget sändes ut på samråd 2019-10-08 - 2019-11-26. Under samrådet har 82 yttranden inkommit. Remissinstanser har synpunkter avseende riksintresset Nynäsvägen, trafik, risk, buller, strandskydd, naturvärden, dagvatten, skyfall, skala och höga hus. Sakägare och grannar har synpunkter främst avseende skala och höjd på ny bebyggelse vid Ekebergabacken, Hökarängens gård samt campingstugeområdet. Med anledning av synpunkter som framförts föreslås flera frågor studeras vidare och planförslaget utvecklas så att framkomlighet och bullerhantering förbättras och olägenheter för grannar avseende skuggning och förbyggd utsikt minskar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att inkomna synpunkter kan hanteras i det fortsatta arbetet och föreslår att nämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen ska möjliggöra nya bostäder och rekreationsområden vid Drevviken. Perstorpsvägen utvecklas till en gata och Larsboda trafikplats byggs om för att möjliggöra en sammanhängande stadsmiljö där resor till fots, med cykel eller buss prioriteras och trygga stråk och kopplingar över Nynäsvägen knyter ihop stadsutvecklingsområdet. Publika funktioner placeras vid inbjudande offentliga rum där invånare och besökare kan mötas. Området har ett fokus på barn. Skolor och förskolor ska ha kvalitativa friytor. Bostäder ska utformas med goda boendekvaliteter samt grupperas i tydligt avgränsade kvarter med gröna bostadsgårdar. Stadsmiljön ska präglade områdets identitet och ny bebyggelse utföras med hög arkitektonisk kvalitet. Byggnader ska anknyta till Farsta och val av typologi och fasadmateriäl stärka kontrasten mellan områdets urbana och lantliga sida. Bebyggelsens skala ska följa topografin och höga byggnader markera viktiga platser. Farstastråket och strandpromenaden ska stärkas som stråk och Hökarängsbadet utvecklas till en stadsdelspark som lockar besökare under hela året. Byggnader, gårdar och parker utformas i samklang med naturen för att tillhandahålla ekosystemtjänster. Värdefulla kulturmiljöer ska bevaras och utvecklas.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 24 hektar i stadsdelarna Farsta och Larsboda och avgränsas av Nynäsvägen, Drevviken och områdena Klockelund och Perstorp.

Gällande detaljplaner

Del av planområdet ingår i stadsplan för Nynäsvägen mm PL 5479. Farsta 2:9 omfattas av stadsplan för område vid Perstorpsvägen PL 6885. Fastigheten Hökarängens gård 1 och Farsta 2:3 ingår i stadsplan för Sköndalsbro mm PL 5950. Stadsplan PL 6814 reglerar gångtrafikområde för infarten till Hökarängens gård samt park. Övriga delar av planområdet omfattas inte av detaljplaner.



Ortofoto över planområdet som är markerat med gul linje.

Pågående detaljplaner i området

Planering pågår för intilliggande Burmanstorp/ Telestaden dnr. 2014-13908. I anslutning till området finns nyligen avslutade detaljplaner för Perstorp 1 m.fl. som vann laga kraft 2017 och Larsboda 2:3 m.fl. (Klockelund) som vann laga kraft 2019.

Markägoförhållanden

I planområdet ingår delar av fastighet Farsta 2:1 som ägs av staden samt fastigheterna Farsta 2:9, Hökarängens gård 1 och Farsta 2:3 som är i privat ägo. Delar av Farsta 2:1 utarrenderas till Hökarängens kolonistugeförening.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Farsta är utpekad som ett av fyra fokusområden och området längs Nynäsvägen pekas ut som ett stadsutvecklingsområde för omvandling till blandad stadsbebyggelse. Naturmiljön längs Drevviken pekas ut som ett ekologiskt spridningssamband som ska stärkas och Nynäsvägen som ett framtida urbant stråk. Vid Ågesta broväg föreslås ett nytt stadsdelscentrum.

Riksintressen

Planområdet angränsar till väg 73, Nynäsvägen, som är ett riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken 3 kap 8 §.

Program för Tyngdpunkt Farsta

Planområdet ingår i program för Tyngdpunkt Farsta som godkändes i SBN 2016-06-16 § 29. Farsta föreslås bli en förtätad och blandad stadsdel med cirka 8000 nya bostäder. Tillsammans med Telestaden, Perstorp, Klockelund och Våldö ingår Karlsviks strand i ett stadsutvecklingsområde med cirka 4500 bostäder som föreslås vid Nynäsvägen i enlighet med strategin ”Vänd Farsta mot sjöarna”. Genom att televerksområdet öppnas upp och Nynäsvägen överbryggas av fler kopplingar kan Farsta knytas ihop med Drevviken. Nynäsvägen delar in stadsutvecklingsområdet i två delområden som utformas med god lokal tillgång till parker, service och utbildning samtidigt som de kompletterar varandra med ett blandat innehåll med en matbutik i Telestaden och rekreation vid Drevvikens natur och vatten.



Illustrationsplan över stadsutvecklingsområdet med samrådsförslag för Burmanstorp/Telestaden och Karlsviks strand samt antagna detaljplaner för Våldö 7, Perstorp och Klockelund. Illustration: Landskapslaget

Nuvarande förhållanden

Stads- och landskapsbild

Området präglas av en lantlig karaktär där skogbevuxna höjder ramar in öppna dalstråk. Stadsbilden präglas av gränsen mellan stad och land. Nynäsvägen skiljer Farstas bebyggelse från Drevviken.

Kulturmiljö

Delar av området ingår i ett kulturhistoriskt skyddsområde kring Drevviken och Hökarängens gård och campingstugeområdet har höga kulturhistoriska värden. I området finns inga fornlämningar.

Trafik och kollektivtrafik

Perstorpsvägen ansluter området till Sköndal, Larsboda och Farsta, i området finns även lokalgatan Ekebergabacken. Nynäsvägen, väg

73, löper längs planområdet och angörs i norrgående riktning vid trafikplats Larsboda som har en skrymmande utformning. Längs Perstorpsvägen och Ekebergabacken går ett pendlingscykelstråk. Nynäsvägen utgör en barriär som korsas vid Ågesta Broväg eller via ett gångstråk som går under Nynäsvägen och Perstorpsvägen och knyter samman centrala Farsta med Hökarängsbadet. Genom området går lokalbuss mot Skarpnäck och Farsta centrum. Till tunnelbana i Farsta och pendeltåg i Farsta strand är det cirka 1,5 km.

Miljö

Området påverkas av buller från Nynäsvägen och Perstorpsvägen. Här finns ett antal särskilt skyddsvärda träd och värdefulla naturmiljöer knutna till ekar och groddjur och det utgör en viktig länk i ett regionalt spridningssamband för ek. Delar av området ligger inom 100 m från Drevviken och omfattas av strandskydd.

Vattenfrågor

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Drevviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. För Drevviken finns även ett utkast för Lokalt Åtgärdsprogram (LÅP) som anger behov av åtgärder för att uppnå god ekologisk status i sjön.

Riskfrågor

Nynäsvägen, väg 73, är primär transportled för farligt gods och utredningar visar att transporter till stor del utgörs av explosiva gaser vilket medför att åtgärder måste vidtas och att ett område inom 25 meter från vägen ska vara fritt från bebyggelse. Då planeringen i området omfattar ett stort antal nya bostäder, skolor mm. i vägens närhet blir samhällsrisken hög vilket måste beaktas. I området finns tre lågpunkter som kan översvämmas vid skyfall och även risk för högt vattenstånd i Drevviken måste beaktas.

Sociala frågor

Området har idag ett socialt värde kopplat till rekreation vid Drevviken med Hökarängsbadet och strandpromenaden. Nynäsvägen utgör en barriär och kopplingarna för gående och cyklisterna mellan Farsta och Drevviken är få och undermåliga. Campingstugeområdet har ett aktivt föreningsliv och möjlighet till fritidsboende under enkla former. I övrigt saknas publika funktioner, mötesplatser och bostäder i flerbostadshus i området.

Service, idrott och kultur

Vid Hökarängsbadet finns ett sommarcafé och en populär badplats som vintertid är utgångspunkt för skridskoåkning på Drevviken.

Teknisk försörjning

I området finns en fördelningsstation för el. En större vattenledning korsar området liksom dagvattenledningar från Farsta, Telestaden samt Nynäsvägen som mynnar i en skärbassäng i Drevviken.

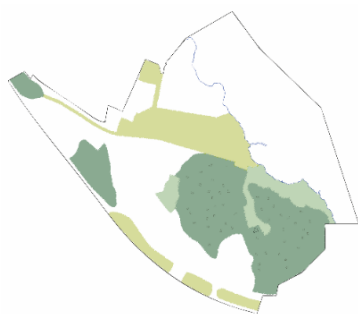
Planförslaget



Flygvy över Karlsviks strand och Telestaden. Illustration: Landskapslaget

Park och natur

Karlsviks strand blir en grönskande stadsdel där landskapets förutsättningar sätter ramarna för den byggda strukturen. De skogsbeklädda kullarna och stora delar av områden med höga naturvärden sparas som park, naturmark eller campingstugområde. Stugområdet koncentreras till de högsta delarna och längs stranden frigörs yta för ny park. Hökarängsbadet utvecklas som rekreativ målpunkt, badet byggs ut och parkeringen vid badet flyttas till ett nytt parkeringshus vid Nynäsvägen för att skapa en större park fri från biltrafik. Farstastråket utvecklas som rekreationsstråk och förbinder Drevviken med befintliga parker väster om Nynäsvägen.



Illustrationsplan. Svart heldragen linje visar planområdets gräns, röd streckad linje visar kvartersgräns. Illustration: Land



Hökarängsbadet utvecklas med nya flexibla parkytor och en ytterligare badbrygga, till höger publika lokaler i kvarter C. Illustration: Land



Struktur och kvarter

Larsboda trafikplats byggs om med nya på- och avfarter och Perstorpsvägen får ett nytt läge närmare Nynäsvägen vilket frigör yta för nya kvarter med 750 bostäder och goda boendekvaliteter i anslutning till park och natur. Bostadsbebyggelsen får en urban sida med en sammanhängande struktur längs Perstorpsvägen som avskärmar insidan från risk, buller och förorenad luft. En mer uppbruten bebyggelse möter naturen och möjliggör utblickar, grönska och ekologisk spridning mellan husen.



Torget och den publika bottenvåningen i torghuset i kvarter A, sett från skolstråket innanför kvarter B. Illustration: Land



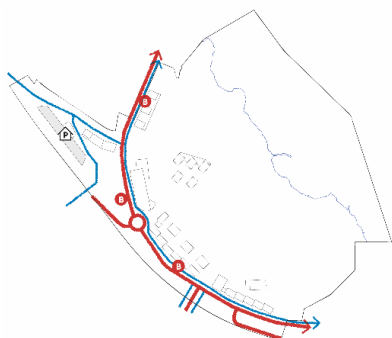
Stråk och platser

Perstorpsvägen blir ett sammanlänkande huvudstråk dit bil-, buss- och cykeltrafik koncentreras och de inre delarna av området kompletteras med ett finmaskigt nät för gång-, cykel- och angöringstrafik. Kopplingarna över Nynäsvägen till Telestaden och Farsta centrum förbättras, en ny gång- och cykelbro byggs och Farstastråket utvecklas. Vid målpunkter och korsningspunkter skapas torg och platser för möten, vistelse och publika funktioner.



En ny gång- och cykelbro knyter ihop Telestaden och Karlsvik, i fonden torghuset i kvarter D. Illustration: Landskapslaget

Mobilitet

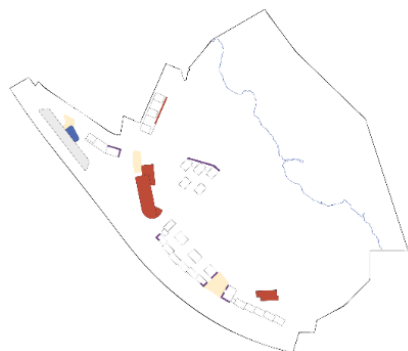


Strukturen utformas för att prioritera gång-, cykel- och kollektivtrafik med goda och gena gång- och cykelförbindelser samt hållplatslägen i närheten av bostäder och målpunkter. I området finns fler hållplatser för lokalbuss och i anslutning till torget möjliggörs ett hållplatsläge för motorvägsbussar mot centrala Stockholm. Enligt stadens riktlinjer för gröna parkeringstal är parkeringstalen för bil beräknade till 0,5 plats/lägenhet. Boende- och besöksparkering anordnas genom parkeringsköp i ett parkeringshus vid Nynäsvägen. Parkeringsplatser för cykel inryms i anslutning till bostäder och motsvarar 3,5 platser/100 kvm BTA.



Ekebergabacken och Farstastråket vid parkeringshusets återbrukslokal, i fonden torghus i kvarter D. Illustration: Gravity

Användning



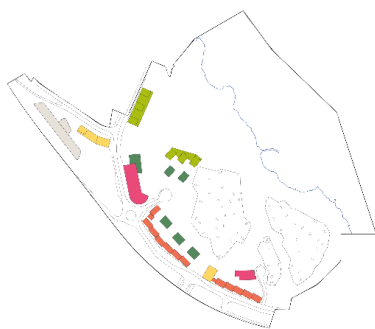
I området föreslås funktioner som möter vardagens behov såsom en f-6-skola, två förskolor och lokaler för närservice. Vid parkeringshuset föreslås en lokal för återbruksverksamhet och vid torg, i hörnlägen och i sockeln mot parken föreslås lokaler för handel och service som bidrar till aktivitet i bottenvåningarna och minskar transportbehovet. Varje bostadskvarter har gröna bostadsgårdar och en gemensam samlingslokal för att främja kvartersgemenskapen.



Hökarängsbadet och parkhus i kvarter C med publika lokaler vid parken, i fonden kvarter D och E. Illustration: JägnefältMilton

Arkitektur och kulturmiljö

Den nya bebyggelsen förhåller sig till det tidstypiska Farsta och samspelar med områdets urbana och lantliga sida genom en gruppvis utformning i fyra väl gestaltade typologier; torghus,



gatuhus, skogshus och parkhus. Mot park och natur föreslås en uppbruten struktur och hus med fasader i trä med omkringliggande natur nära inpå samtidigt som gränsen mellan privat och offentligt är tydligt markerad. Husen anpassas för att minimera ingrepp i natur och topografi. I anslutning till parken vid Hökarängsbadet i områdets låglänta delar anpassas skalan med lägre hus i 5-6 våningar. Kvarteret föreslås få en publik bottenvåning som möter Farstastråket och säkerställer upplevelsen av parken som ett offentligt rum. Mot höjderna i skogen medges högre hus med utblickar över träden i 7-8 våningar.



Perstorpsvägen kantad av gatuhus i kvarter B, till höger skogshus, torget och campingstugeområdet. Illustration: Arkitema

Längs Perstorpsvägen formar sammanhängande lameller i 5-6 våningar med robusta material som tegel och betong ett urbant gaturum. Bottenvåningarna föreslås bli förhöjda för en mer offentlig karaktär. Vid två av områdets viktiga platser, torget och Farstastråkets korsning med Perstorpsvägen, placeras landmärken i form av 16 våningar höga hus som annonserar området på långt håll och signalerar att Farsta vänder sig mot sjöarna. De höga torghusen har utöver en funktion som landmärken även möjlighet att inrymma ett stort antal bostäder, vilket gör det möjligt att bevara naturmark samtidigt som det ger ett större underlag till service i området. 55 stugor inom campingstugeområdet bevaras eller flyttas och ett nytt föreningshus möjliggörs. Äldre bebyggelse vid Hökarängens gård skyddas från rivning och förvanskning samtidigt som två nya småhus samt ett garage möjliggörs inom fastigheten.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens bostadsmål och åtaganden genom att 750 bostäder varav cirka 180 hyresrätter och 570 bostadsrätter inryms inom tunnelbanans influensområde.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget möjliggör en f-6-skola för 630 elever samt två förskolor med 12 avdelningar. Lokaler för service och en återbruksverksamhet i Svoas regi bidrar med arbetsplatser.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget säkerställer att värdefulla kulturmiljöer vid Hökarängens gård och campingstugeområdet bevaras och skyddas med bestämmelser i plankartan. Delar av campingstugeområdet har rivits för att ge plats för ny park, bostäder samt skola och förskola.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bidrar till en socialt sammanhållen och jämställd stad genom att nya publika funktioner tillförs, nya trygga mötesplatser skapas och föreningslivet gynnas. Stadsmiljön byggs ihop och kopplingarna över Nynäsvägen förbättras. Planförslaget har ett fokus på barn. Skola och förskolor har kvalitativa friytor i naturmiljö och i parken ges plats för lek och idrott.

Trygghet

Tryggheten i området ökar då planförslaget medför att trafikmiljön förbättras för gående och cyklister. Nya bostäder och målpunkter bidrar till liv i området och fler ögon på platserna. Även vid campingstugeområdet ökar tryggheten då det ges en mindre privat karaktär, tydligare ordning och omges av allmänna parkstråk.

Jämställdhet

Den föreslagna utvecklingen medför positiva konsekvenser för jämställdheten. Nya funktioner såsom en skola, fler förskolor samt service och handel förenklar vardagslivet i området. Kollektivtrafiken förbättras och gång- och cykelstråken utvecklas vilket främjar ett jämställt resande.

Trafik och mobilitet

Planförslaget har utformats enligt framkomlighetsstrategin och resor till fots, med cykel eller buss prioriteras. Pendlingscykelstråket ges en högre standard, ett nät av gång- och cykelstråk skapas, en ny gång- och cykelbro byggs och kopplingarna över Nynäsvägen förbättras. Trafikplatsen kompletteras med en avfartsramp söderifrån och hållplats för motorvägsbuss möjliggörs vid torget. Gröna p-tal tillämpas och parkering inryms i ett parkeringshus på ett avstånd från bostäderna. Förslaget innebär att Farstastråkets planskilda passage under Perstorpsvägen försvinner och att Hökarängsbadets parkering flyttas till parkeringshuset.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Bebyggelse ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet, anknyta till platsen och tillföra värden till stadsmiljön vilket säkerställs i ett kvalitetsprogram och gestaltungsbestämmelser.

Campingstugeområdet ges en tydligare ordning vilket säkerställs med gestaltungsbestämmelser och ett gestaltungsprogram som har utarbetats i dialog med föreningen.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planen möjliggör att nya flexibla parkytor med ett varierat innehåll tillförs och att badplatsen kompletteras med en brygga. Skolans idrottshall placeras vid parken och kan nyttjas av allmänhet och föreningar. Kvarteren utformas med samlingslokaler och ett nytt föreningshus möjliggörs i campingstugeområdet vilket främjar föreningslivet i området.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget utgår från områdets naturvärden som bevaras och integreras i parker, skolgårdar och i campingstugeområdet. För att möjliggöra en sammanhängande stadsmiljö och nya bostäder har vissa intrång i områden med högt naturvärde och fällning av särskilt skyddsvärda träd bedömts som nödvändiga. Detta medför endast mindre negativa konsekvenser för den angelägna regionala spridningen av eklevande arter samtidigt som påverkan på lokala naturvärden blir märkbar. Detta kompenseras till del av att områdets ekmiljöer restaureras och att nya ekar planteras. Kvarteretsmarken har utvärderats avseende grönytefaktor och ska tillhandahålla ekosystemtjänster. Dagvatten fördröjs och renas i enlighet med åtgärdsnivån. Strandskyddet upphävs för park, småhus, campingstugeområde och förskolegård men omfattar inte delar med nya flerbostadshus.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Bebyggelsen utformas för att skydda områdets insida från buller, risk och luftföroreningar vilket medför en förbättring jämfört med nuläget. Höghusen saknar tysta sidor och förutsätter avsteg från bullerförordningen. Bebyggelsen ligger till del närmre Nynäsvägen än rekommenderat vilket motiveras av att ett antal riskreducerande åtgärder vidtas. Samhällsriskerna från transporter av farligt gods är höga i området men ligger inom det spann som bedöms vara acceptabelt om åtgärder vidtas. Två lågpunkter byggs bort och att en tillkommer och ny bebyggelse placeras så att den inte påverkas av skyfall eller översvämning.

Teknisk försörjning

Planförslaget medför att en fördelningsstation för el flyttas och att merparten av befintliga ledningar i området läggs om.

Planprocess

Process

Detaljplanen bedrivs framöver med utökat förfarande.

Samråd

Detaljplanen ställdes ut för samråd 2019-10-08 - 2019-11-26, samtidigt som intilliggande Telestaden. Förslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Farsta bibliotek samt på stadens hemsida.

Två samrådsmöten för Karlsviks strand och Telestaden hölls i Telestadens lokaler 2019-11-07 och 2019-11-12. Ett samrådsmöte med medlemmar i Hökarängens kolonistugeförening hölls 2019-11-20. Sammanlagt deltog 130-140 personer i samrådsmötena.

Under samrådet har 82 yttranden inkommit från remissinstanser, sakägare och övriga. Flera remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak. Trafikverket påpekar att riksintresset Nynäsvägen inte får påverkas och anser likt trafikkontoret att framkomligheten i trafikplats Larsboda måste bli bättre. Trafikförvaltningen påpekar att lokalbussar bör prioriteras och att området inte kommer trafikeras med motorvägsbuss.

Länsstyrelsen och brandförsvaret har synpunkter avseende risk och samhällsrisk. Länsstyrelsen och miljöförvaltningen påpekar att bullerlösningar vid höghusen inte är acceptabla och har även synpunkter avseende naturvärden, ekologisk spridning, strandskydd, dagvatten och skyfall.

Skönhetsrådet avstyrker planförslaget och har synpunkter om skala, täthet samt konsekvenser för naturmiljön och anser likt stadsdelsförvaltningen att flera bostadsgårdar är för trånga. Stadsdelsförvaltningen önskar fler ytor för spontanidrott och lek.

Merparten sakägare och boende som yttrat sig har synpunkter om olägenheter i form av ökad trafik, skuggning eller förbyggd utsikt. Boende vid Ekebergabacken anser att parkeringshuset ökar trafiken i området, att höghuset i kvarter D medför olägenhet i form av skuggning samt att bebyggelsen i kvarter E bygger för utsikten mot Drevviken. Även boende vid Hökarängens gård anser att kvarter E medför olägenheter och att ett hus bör tas bort. Flera campingstugeägare har synpunkter om bebyggelsen i kvarter B och höghuset i kvarter A som medför olägenheter i form av skuggning.

Samrådet pekar på att frågor som rör riksintresset Nynäsvägen, framkomlighet, risk från farligt gods, artskydd, ekologisk spridning, strandskydd, arkeologi, dagvatten och skyfall behöver utredas vidare samt att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Med utgångspunkt i framförda synpunkter bedöms planförslaget behöva utvecklas avseende trafikplatsens utformning, kollektivtrafik, strandskydd, buller, skala, täthet och olägenhet för grannar i form av skuggning och förbyggd utsikt.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Start-pm för detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2015-08-20 § 9. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att i huvudsak godkänna kontorets förslag samt att därutöver anföra:

"Kontoret ska verka för att tillsammans med campingstugeägarna hitta en lösning som respekterar områdets karaktär. Samtidigt måste området tillgängliggöras för allmänheten. Kontoret ska pröva alternativa utformningar som möjliggör att en betydande del av campingstugorna kan stå kvar eller flyttas inom området." ...

"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." ...

"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." ...

"Garagen ska utformas så att de inte upplevs som en barriär och möjligheten att införliva andra urbana verksamheter ska utredas." ... "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 förstärkningar av den nuvarande busstrafiken kommer till." ... "det är en oroväckande låg andel hyresrätter i de förslag som ligger. För att säkerställa en blandad stadsdel med bostäder som alla kan efterfråga bör det i kommande program planeras in många hyresrätter i området, vi ser gärna att allmännyttan är en aktör i det fortsatta arbetet."

Efter nämndens beslut har stadsbyggnadskontoret lett en dialog mellan Hökarängens kolonistugeförening, exploateringskontoret och Farsta stadsdelsförvaltning vilket resulterat i en frivillig överenskommelse avseende omfattning och form för campingstugeområdets bevarande. En skola föreslås i området. Parkeringshuset rymmer en publik återbruksverksamhet och en hållplats för motorvägsbuss föreslås vid torget. Åtgärder för att stärka naturvärden möjliggörs. Beslut om upplåtelseform och markanvisning fattas av exploateringsnämnden.

Granskningsförslag

Med utgångspunkt i de synpunkter som framförts i samrådet föreslås planförslaget utvecklas på följande sätt:

<u>Kvarter E</u> Husen sänks med en våning
<u>Hökarängens gård</u> Byggrätt för garage tas bort
<u>Kvarter D</u> Kvarteret bearbetas avseende buller samt minskad olägenhet för grannar Husen sänks till 6-7 våningar mot <u>Ekebergabacken</u> och 10 våningar mot Perstorpsvägen
<u>Kvarter C</u> Två hus höjs med en våning
Cirkulationsplatsen och påfartsrampen tas bort
<u>Kvarter B</u> Kvarteret utvidgas och bearbetas med ett hörn mot torget och en luftigare gård
<u>Kvarter A</u> Höghuset bearbetas avseende buller samt minskad olägenhet för campingstugor Gatuhusen ges jämnare höjd och gården bearbetas
En gc-bro tas bort och avfartsrampen ersätts med en påfartsramp norrut



Framkomlighet för trafiken i en förtätad stadsmiljö

Nynäsvägen är ett riksintresse för kommunikationer som inte får påverkas då trafikplats Larsboda byggs om för en sammanhängande stadsmiljö. För minskade köer och bättre framkomlighet för buss i det lokala vägnätet föreslås trafikplatsen ändras så att den utförs med norrvända ramper samtidigt som cirkulationsplatsen och en av de föreslagna gång- och cykelkopplingarna vid Ågesta Broväg tas bort. Detta möjliggör en utökad lokal busstrafik samtidigt som motorväghållplatser vid Nynäsvägen kan anläggas i framtiden.

Byggt stadsfront längs Nynäsvägen påverkas av risk och buller

Området påverkas av risker från transporter av farligt gods på Nynäsvägen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att såväl nivån på den samhällsrisk som uppstår då en tät stadsmiljö planeras i närhet till transporter av farligt gods som bebyggelsens placering är rimlig förutsatt att riskreducerande åtgärder vidtas. Parkeringshuset ligger närmre Nynäsvägen än rekommenderat vilket bedöms vara motiverat då det utgör en tålig verksamhet som bidrar till att skydda den övriga stadsmiljön. Föreslagen bebyggelse förbättrar ljudmiljön inom en stor del av planområdet då nya byggnader avskärmar bostads- och skolgårdar samt stora delar av campingstugeområdet och parkerna från buller. För att markera viktiga platser och inrymma många bostäder föreslås två höga hus vars utformning medför omfattande avsteg från bullerförordningen. Husens utformning har studerats vidare för att åstadkomma en bättre ljudmiljö. Höghuset i kvarter A föreslås bearbetas men bibehålla sin

höjd samtidigt som huset i kvarter D föreslås bearbetas och sänkas till 10 våningar.

Ny bebyggelse i anslutning till naturmiljöer vid Drevviken

Planförslaget har utformats med utgångspunkt i områdets höga naturvärden och merparten av värdefulla träd bevaras som del av park, campingstugeområde eller skol- och förskolegårdar. Åtgärder ska vidtas för att restaurera områdets ekmiljöer och staden utför även insatser för att stärka spridningssambanden i närområdet. För att möjliggöra en sammanhängande stadsmiljö med många bostäder medför planförslaget ett visst intrång i värdefulla naturmiljöer. Ett antal särskilt skyddsvärda träd som inte bedöms kunna bevaras fälls. De fällda träden föreslås placeras i området för att tillsammans med omfattande nyplantering av ek stärka ekologisk spridning. Av ny bebyggelse föreslås endast den vid Hökarängens gård inom strandskyddat område. För att minska intrång i platsens höga naturvärden föreslås byggrätten för det föreslagna garaget tas bort. I parken föreslås strandskyddet endast upphävas vid badplatsen och strandcaféet där detta fortsatt bedöms vara motiverat.

Hög täthet medför trånga kvarter och olägenheter för grannar

Begränsad tillgång på mark tillsammans med ett behov av att inrymma många bostäder och andra funktioner i området medför att föreslagen bebyggelse i delar är mycket tät med höga hus och trånga gårdar. Målet om en sammanhängande stadsmiljö medför att befintliga bostäder och campingstugor påverkas genom bland annat ökad skuggning och förbyggd utsikt. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget kan utvecklas så att antalet bostäder bibehålls samtidigt som trånga kvarter görs luftigare och olägenheter för grannar minskar. För att uppnå detta föreslås bebyggelsen inom kvarter D och E sänkas, delar av kvarter C höjas och kvarter A och B bearbetas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen framförde i samrådet att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs. Inför granskningen av detaljplanen kommer en miljökonsekvensbeskrivning tas fram och ett avgränsningssamråd för denna har hållits med Länsstyrelsen. De miljöfrågor som kan antas medföra betydande miljöpåverkan är naturvärden, ekologisk spridning samt buller.

Tidplan

Granskning detaljplan

Oktober 2021

Antagande detaljplan

Januari 2022

Tidplanen och detaljplanens antagande förutsätter att en vägplan för trafikplats Larsboda tas fram av Trafikverket.

Planavtal

Planavtal har tecknats med berörda byggaktörer för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Detaljplanen för Karlsviks strand bidrar till uppfyllanden av stadens bostadsmål och översiktsplanens intentioner och möjliggör 750 nya bostäder, en skola, två förskolor, lokaler för återbruk, handel och service samt ett parkeringshus med fördelningsstation.

Planförslaget bidrar till att knyta ihop ny bebyggelse i Perstorp, Klockelund och Telestaden till en sammanhängande, trygg och blandad stadsmiljö. Förslaget möjliggör ett flertal nya mötesplatser, torg, parker, en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen samt ett bevarande av campingstugeområdet. Området präglas av närheten till Nynäsvägens trafik och naturen vid Drevviken.

Samrådet pekar på ett antal intressekonflikter som planförslaget medför avseende buller, risk, framkomlighet, naturvärden, strandskydd, skala och täthet samt påverkan på campingstugeägare och grannar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget till stor del är väl utformat för platsen och att ovan nämnda utmaningar kan hanteras i det vidare arbetet.

Karlsviks strand ligger i anslutning till Telestaden. Då planförslagen har utformats som en sammanhängande stadsmiljö är det av stor vikt att frågor som rör båda områdena behandlas som en helhet. Trafikplats Larsboda behöver byggas om för bättre kopplingar och en sammanhängande stadsmiljö vilket kräver att trafikverket omgående påbörjar en vägplaneprocess. För att etablera ett stadsdelscentrum vid Ågesta broväg är det viktigt att den planerade mataffären i Telestaden placeras nära Karlsvik. För att överbrygga Nynäsvägen och knyta ihop områdena är det angeläget att nya gång- och cykelbroar byggs i ett tidigt skede och integreras i stadsmiljön. Även frågor rörande dagvatten- och skyfallshantering behöver studeras gemensamt för att säkerställa en god helhet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen är angelägen och att förslag till ändringar och fortsatta utredningar kan hanteras i den fortsatta planprocessen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen.

SLUT