

Handläggare
Martin Styring
Telefon 08-508 27 593**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av område vid Karlsviks strand, del av fastigheten Farsta 2:1 m. fl. i stadsdelen Larsboda, Stockholms stad (ca 700 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Jonas Claeson

Sammanfattning

Förslaget syftar till att möjliggöra ca 700 bostäder i området och utgör en viktig del av målet om 40 000 bostäder till 2020, samt ingår i tunnelbanans influensområde. Utöver att åstadkomma en kvalitativ stadsutveckling med bostäder i en attraktiv miljö syftar förslaget även till att tillgängliggöra viktiga rekreationsområden längs Drevviken för allmänheten.

Karlsviks strand ligger mellan Nynäsvägen och Drevvikens strand i Farsta stadsdelsområde. Det aktuella planområdet sträcker sig längs Perstorpsvägen från Ekebergabacken i nordväst fram till nuvarande handelsträdgården Plantagens område i sydost. Området omfattar cirka 13 hektar.

Det berörda området omfattas av programmet för Larsboda strand, godkänt 2010. Efter att programmet antagits har 40 bostäder i småhus markanvisats till Småa. Området omfattas även av det pågående programarbetet för tyngdpunkt Farsta som samråds maj-september 2015. Detta program föreslår en mer omfattande bebyggelse i området. Synpunkter som framkommer under det pågående samrådet för tyngdpunkt Farsta kommer beaktas under det fortsatta planarbetet med Karlsviks strand.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se



Söder om Karlsviks strand, i Klockelund, markanvisades bostäder till sex byggherrar (Folkhem, Åke Sundvall, Botrygg, Wallenstam, Svenska Hem, Veidekke) år 2011. Även för detta område föreslås att planarbete nu inleds, vilket redogörs för i en särskild startpromemoria. Tillsammans syftar förslagen till att möjliggöra en ny stadsdel med cirka 1000 bostäder längs Perstorpsvägen, samt att förbättra tillgängligheten till rekreationsområdena vid Drevviken.

Planförslaget för Karlsviks strand syftar till att möjliggöra ca 700 nya bostäder samt lokaler för offentlig och kommersiell service. I den fortsatta processen ska en strukturplan för området utarbetas, som ligger till grund för en flexibel detaljplan och markanvisningar.

Förslaget innebär även att det allmänt tillgängliga området vid Drevviken vidgas jämfört med idag och en ny allmän parkyta med stora ekar läggs till i strandstråket. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Buller och naturvärden är viktiga miljöaspekter att beakta i den fortsatta planläggningen.

Planarbetet bedöms kunna hanteras med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret anser att området vid Karlsviks strand är lämpligt för planläggning för ett nytt bostadsområde och att det finns goda förutsättningar att skapa attraktiva miljöer för boende och rekreation.

Viktiga frågor att behandla under planprocessen är utformning av ny bebyggelse, buller och risk med anledning av närhet till Nynäsvägen, parkering, tillgänglighet och dagvatten.

Utlåtande

Bakgrund och syfte

2010 godkände stadsbyggnadsnämnden ett planprogram för Larsboda strand som omfattade Karlsviks strand och Klockelund. Målet med programmet var att skapa fler attraktiva boendemiljöer och samtidigt ta tillvara och tillgängliggöra natur- och kulturmiljöer.

Översiktsplan för Stockholm pekar ut Farsta som en tyngpunkt att utveckla med bland annat nya bostäder. Ett program för tyngdpunkt Farsta är föremål för samråd under perioden maj till september 2015. Det berörda planområdet omfattas av en av programmets utpekade strategier för att tillskapa nya bostäder och tillgängliggöra rekreationsområden längs vattnet.

Stadens befolkning växer fortare än förutspått, vilket innebär att det bostadspolitiska målet för antal nya bostäder har ökats. Målsättningen är att 40 000 nya bostäder ska ha byggts år 2020.

Efter att ha varit vilande har planarbete för Karlsviks strand och Klockelund återupptagits under 2015. Med utgångspunkt i översiktsplanen och de nya bostadspolitiska målen har antalet föreslagna bostäder ökats. Tillsammans med ny bebyggelse i Perstorp och Klockelund utgör förslaget för Karlsviks strand en del av en sjönära stadsdel med ca 1600 bostäder samt en förbättrad tillgänglighet till vattnet.

Plandata

Planområde

Karlsviks strand ligger mellan Nynäsvägen och Drevvikens strand i Farsta stadsdelsområde. Det sträcker sig längs Perstorpsvägen, från Ekebergabacken i nordväst fram till nuvarande handelsträdgården Plantagens område i sydost. Området omfattar cirka 13 hektar.

Karlsviks strand består av ett skogsbeklätt höjdparti bebyggt med campingstugor, en moränkulle med lövträd i västra delen av planområdet samt gräsytor mellan Perstorpsvägen och Nynäsvägen.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad samt Farsta 2:9 som ägs av Forum.

Campingstugorna på höjden ägs av privatpersoner som arrenderar

marken som stugorna står på av staden. Arrendena för 40 av stugorna har sagts upp. Uppsägningarna har överklagats till arrendenämnden.



Preliminär avgränsning av detaljplaneområdet för Karlsviks strand.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Stockholm

Översiktsplanen pekar ut nio tyngdpunkter varav Farsta är en. Tyngdpunkterna är områden där goda möjligheter finns att skapa nya bostäder, fler arbetsplatser, utökad handel samt kultur- och idrottsrelaterade verksamheter. Karlsviks strand och Klockelund gränsar till Tyngdpunkt Farsta.

Program för Larsboda strand

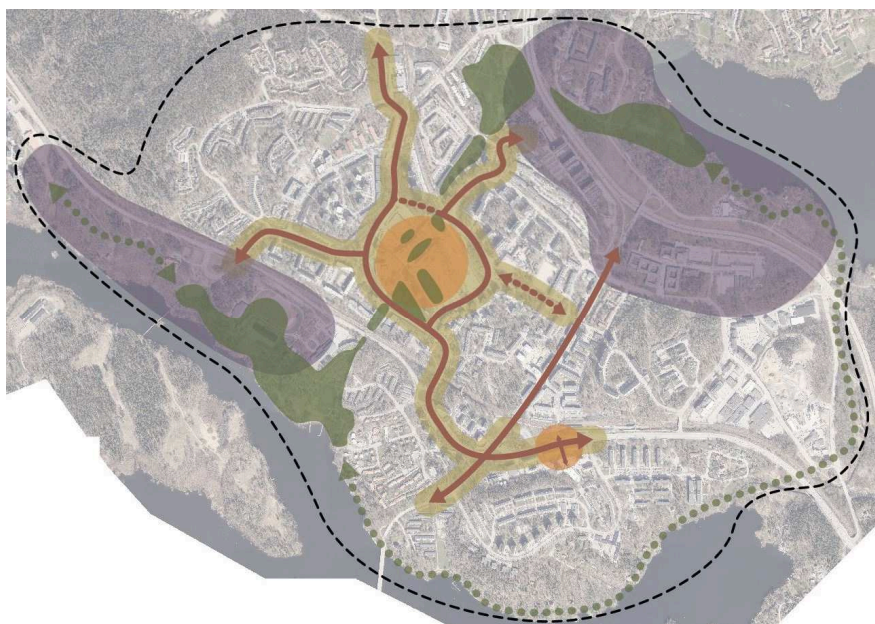
Karlsviks strand och Klockelund ingick i ett program för Larsboda strand som var föremål för samråd omkring årsskiftet 2009/2010. Efter samrådet tog nämnden ställning till att minska antalet bostäder för att minska intrånget i naturvärden samt campingstugeområdet. På höjden i Karlsviks strand föreslogs endast småhus. Det reviderade programförslaget godkändes den 23 juni 2010.



Godkänt planprogram för Karlsviks strand och Klockelund, 2010.

Program för Tyngdpunkt Farsta

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 6 mars 2012 att anta stadsbyggnadsstrategier för Tyngdpunkt Farsta. Samtidigt beslutades att ett program för Tyngdpunkt Farsta skulle påbörjas. Programmet är föremål för samråd under perioden maj till september 2015. Det redovisar strategier för en utveckling av programområdet med sammanlagt cirka 8000 bostäder. Centrala Farsta samt områden vid Magelungen och Teliaområdet – Drevviken pekats ut som större utbyggnadsområden där även de rekreativa kvalitéerna kan bli bättre.



Övergripande strategi för utveckling i pågående programarbete för Tyngdpunkt Farsta. Bebyggelse föreslås i centrum, längs områdets huvudgator och i strandzonen.

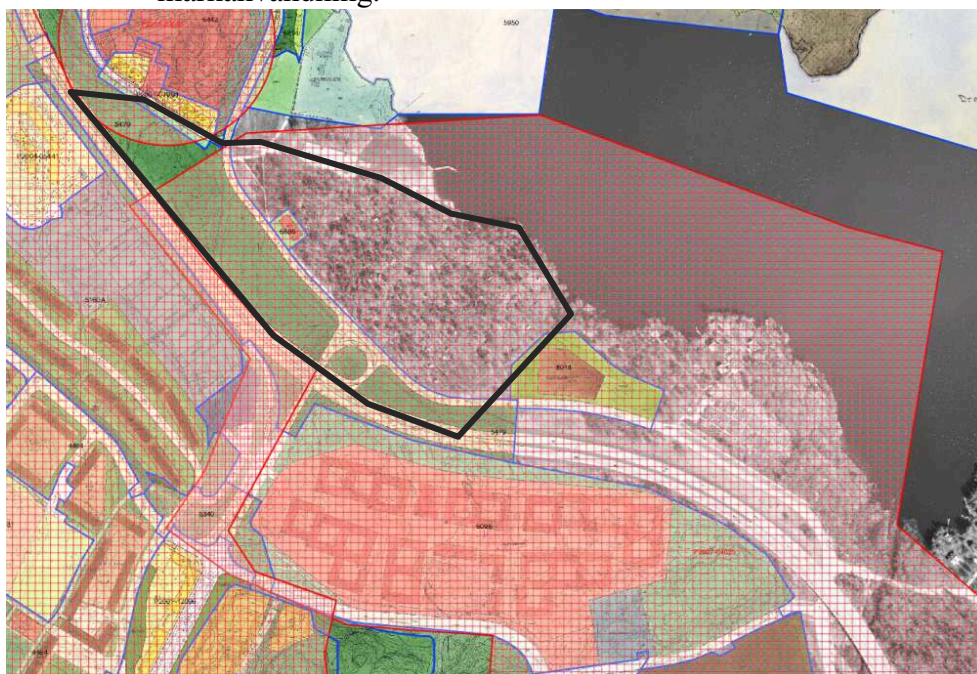
Innehållet i denna startpromemoria ingår på en övergripande nivå i programförslaget. Det innebär att en utökad bebyggelse i förhållande till programmet för Larsboda strand kommer att prövas

i ett programsamråd under sommaren 2015. Synpunkter som framkommer under det pågående samrådet för tyngdpunkt Farsta kommer beaktas under det fortsatta planarbetet med Karlsviks strand.

För att möta behovet av grönytor och rekreation kommer rekreationsområdena vid Drevvikens strand vara av strategisk betydelse.

Gällande detaljplaner

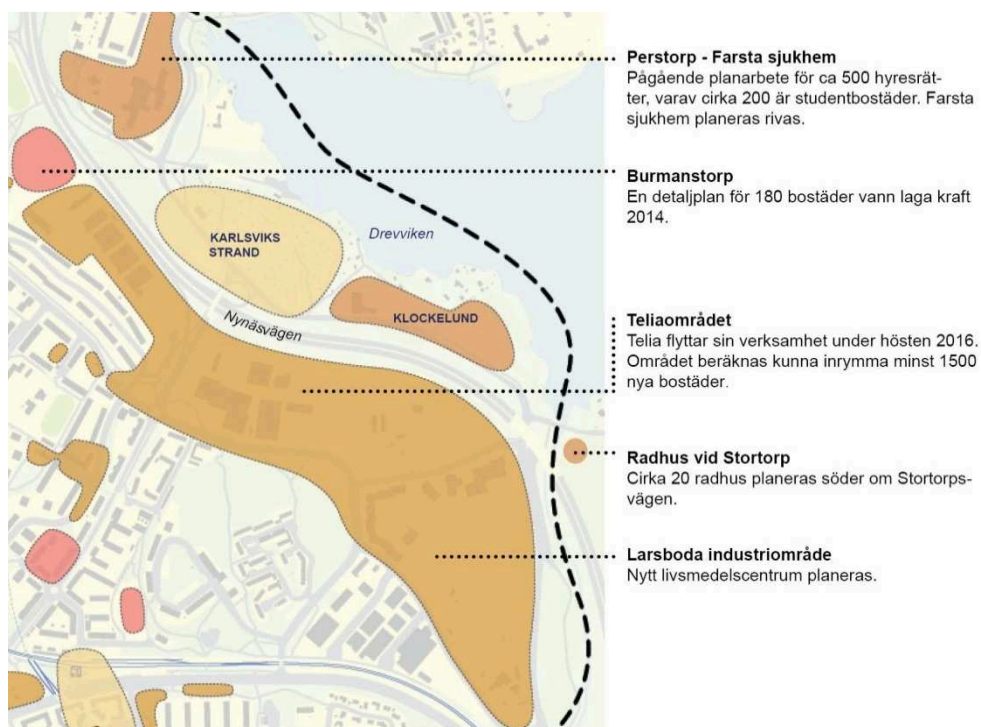
Delar av området för Karlsviks strand är planlagt och berörs av två stadsplaner: Pl 5479 fastställd 1961 samt Pl 6885 fastställd 1969. Planerna anger gatuområde, park samt elnätstation som markanvändning.



Planmosaik. Ungefärlig plangräns för Karlsviks strand är markerad.

Markanvisningar

I den södra delen av höjden vid Karlsviks strand har 2011 40 bostäder i småhus anvisats till Småa.



Karta över planerade förändringar i närområdet

Pågående planering i närområdet

I angränsande områden pågår planering för flera större bostadsprojekt.

Nuvarande förhållanden

Befintlig bebyggelse

Höjden vid Karlsviks strand är bebyggd med cirka 80 campingstugor. Marken gjordes tillgänglig för campingstugor och tältstugor efter 1937. Den ursprungliga idén var att campingstugorna skulle monteras ned efter varje sommarsäsong, men efter hand har de permanentats.

I västra delen av Karlsviks strand ligger en elnätsstation. Övriga delar är obebyggda och består av naturmark och impediment.

Kulturhistoriska värden

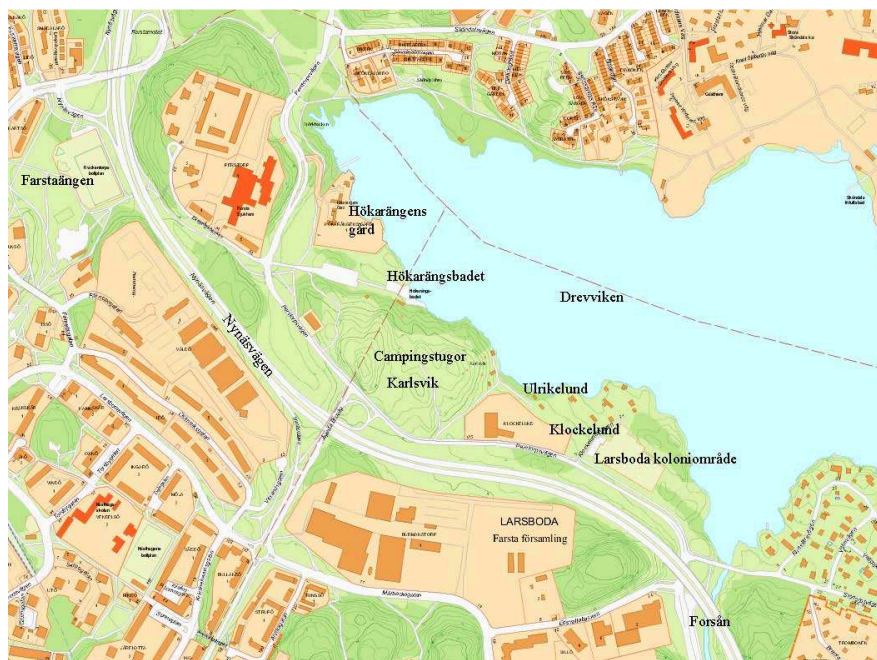
Campingstugorna på höjden vid Karlsviks strand representerar enligt Stockholms stadsmuseum ett kulturhistoriskt värde framför allt genom att de berättar en del av arbetarklassens fritidshistoria.

Naturvärden

Stråket Drevviken-Forsån är en viktig ekologisk spridningszon mellan Tyrestakilen och Hanvedenkilen. Zonen består av ekologiskt särskilt känsliga stränder, våtmarker och ädelskogsmiljöer. Inom zonen finns bland annat särskilt värdefulla ekbestånd, vilka ingår i ett kärnområde för ek i ett nationellt perspektiv. Längs stränderna finns viktiga livsmiljöer för groddjur.

Rekreativa värden

Drevvikens strand har potential att bli ett sammanhängande rekreationsområde från Sköndal till Forsån, men brister i kopplingar och tillgänglighet.



Karta över rekreativa värden i närområdet

Hökarängsbadet och Larsboda koloniområde är viktiga sociala mötesplatser och naturområdet utmed Forsån utgör en grön oas.

Nynäsvägen är en kraftig barriär som begränsar tillgängligheten från stora delar av Farsta till Drevvikens strand. Området är bullerstört från trafiken på Nynäsvägen.

Tillgängligheten till stranden har förbättrats med en anlagd gångbrygga nedanför höjden med campingstugorna. Naturmarken på höjden vid Karlsviks strand upplevs idag som delvis privatiserad och relativt otillgängligt för allmänheten till följd av de utspridda campingstugorna.

Längs med stranden vid Klockelund finns torpet Ulrikelund som staden har löst in. Torpet ligger fint med öppna ytor vid vattnet och stora ekar och området har stor potential att utvecklas till en attraktiv park. I naturområdet mot Forsån finns naturstigar, men de har brister avseende tillgänglighet.

Trafik

Planområdet angörs från Perstorpsvägen. Nynäsvägen och Larsboda trafikplats är stora anläggningar för biltrafik som angränsar till och delvis ingår i planområdet. Längs med Perstorpsvägen finns ett

pendlingsstråk enligt stadens cykelplan, vilket sammanfaller med det regionala cykelstråket.



Röd linje markerar pendlingsstråket för cykel som passerar genom aktuellt planområde.

Riksintressen

Nynäsvägen är riksintresse enligt 3 kap § 8 miljöbalken.

Strandskydd

Inom planområdet finns strandskydd inom 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och bevara goda livsvillkor för djur och växtliv. Enligt 4 kap 17 § PBL får kommunen upphäva strandskydd i en detaljplan om särskilda skäl föreligger enligt 7 kap 18 § miljöbalken.

Fornminnen

På moränkullen vid Ekebergabacken finns en fornlämningsliknande bildning registrerad hos Riksantikvarieämbetet.

Markförhållanden

Höjdpartiet består av morän och berg i dagen. De låglänta delarna utgörs av lera.

Störningar och risker

Området är utsatt för buller från trafiken på Nynäsvägen. Nynäsvägen är en primärled för transporter av farligt gods och medför en förhöjd risknivå i angränsande områden. Byggnader närmare än 75 meter från vägen kommer att behöva särskilda åtgärder. Delar av den föreslagna bebyggelsen i planområdet berörs av detta och tänkbara lösningar kommer att studeras i det fortsatta planarbetet.

Kollektivtrafik

Området ligger cirka 1-1,5 km från tunnelbanestationer i Farsta centrum och Farsta strand. I Farsta strand finns även pendeltåg.

Karlsviks strand trafikeras av busslinjer 181 och 184 längs med Perstorpsvägen.

Vattenledning

Genom området löper en huvudledning för vatten med en diameter på 600 mm.

Övergripande förslag för Karlsviks strand och Klockelund

Programmet för tyngdpunkt Farsta redovisar en övergripande idé för Drevvikens strand som innebär att en ny stadsdel utvecklas. Tillsammans med ny bebyggelse vid Klockelund och Perstorp möjliggör förslaget för Karlsviks strand en ny stadsdel med drygt 1600 nya bostäder samt utveckling och tillgängliggörande av allmänna rekreationsområden vid Drevvikens strandlinje.

Övergripande strategi

Farstas bebyggelsestruktur växer mot Drevviken

Tillsammans med en utbyggnad av Teliaområdet och Perstorp kommer planeringen av Karlsviks strand och Klockelund innebära en utvidgning av Farstas bebyggelsestruktur mot Drevviken. Perstorpsvägen omvandlas till ett samlande huvudstråk med stadsmässiga kvaliteter och integreras i stadsväven. I viktiga noder skapas mötesplatser och utrymme för servicefunktioner.

Ett grönt samband mellan Farsta, Drevviken och Magelungen

Utbyggnaden av Farsta kommer att öka behovet av parker och rekreationsytor. Längs med Drevvikens strand utvecklas den idag relativt otillgängliga naturmarken till ett sammanhängande rekreationsstråk som löper från Sköndal till Forsån och vidare till sjön Magelungen. Inom stråket utvecklas Hökarängsbadet och en del av naturområdet vid Karlsvik till en stadspark. Vid Klockelund skapas en ny park i anslutning till strandpromenaden.

Fler kopplingar över Nynäsvägen

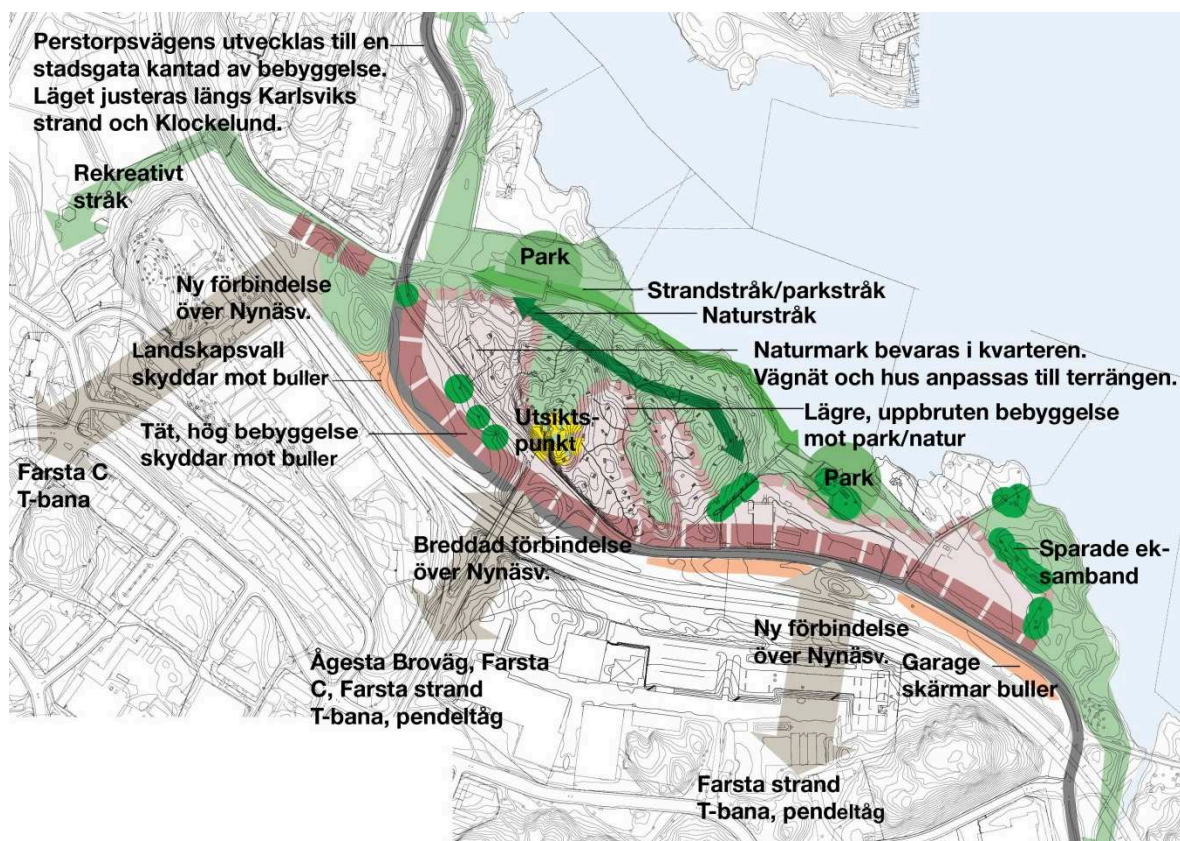
Tillgänglighet mellan Drevvikens strand och övriga centrala Farsta förbättras genom nya kopplingar över Nynäsvägen.

Beskrivning av planförslag för Karlsviks strand

Övergripande struktur

Planförslaget för Karlsviks strand innebär att området närmast Drevviken utvecklas till en allmän park/naturmark, och resten av planområdet utvecklas för bostadsbebyggelse. Sammanlagt bedöms förslaget möjliggöra ca 700 lägenheter och 6 hektar parkmark med en varierad karaktär. De 700 bostäderna utgör en viktig del av de 8000 bostäder som föreslås i programmet för tyngdpunkt Farsta samt för den nya stadsdel med ca 1600 bostäder som planeras vid

Drevviken. Planförslaget ska samordnas med planerad bebyggelse inom angränsande Klockelund, så att området upplevs som en helhet.



Bilden visar en övergripande struktur för planerad utveckling i Karlsviks strand och Klockelund.

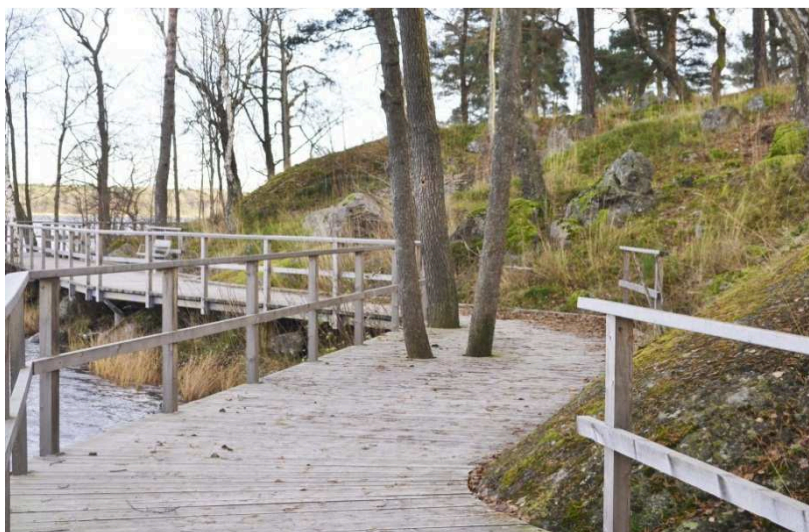
Perstorpsvägen omvandlas till stadsstråk

Strukturen utformas för att skapa en bra ljudmiljö för området.

Perstorpsvägen omvandlas från trafikled till stadsgata och blir ett huvudstråk som knyter ihop området från fd Farsta sjukhem till Klockelund. Perstorpsvägens läge anpassas för att maximera den byggbara marken på norra sidan av vägen. Bebyggelsen placeras på ett avstånd av minst 25 meter från Nynäsvägen på grund av risker från transporter av farligt gods. I området mellan Nynäsvägen och Perstorpsvägen finns plats för bullerdämpande åtgärder i form av till exempel bullervallar. Vid korsningspunkter/noder skapas mötesplatser och utrymme för servicefunktioner.

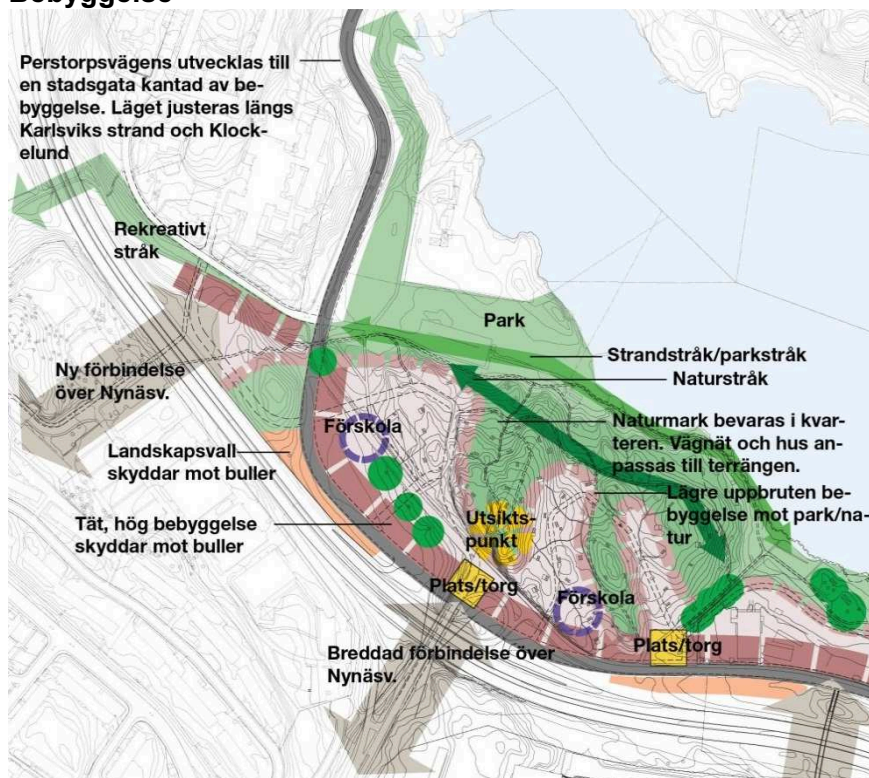
Ökad tillgänglighet till Drevvikens strand

Rekreativtstråket/naturmarken längs Drevvikens strand utvecklas genom att delar av den mark där campingstugorna står idag tillgängliggörs för allmänheten. Längs med stråket finns förutsättningar att anordna stråk och ytor av olika karaktär, t. ex. terränglöpning, lugna promenader m.m.



Befintlig strandpromenad vid Karlsviks strand

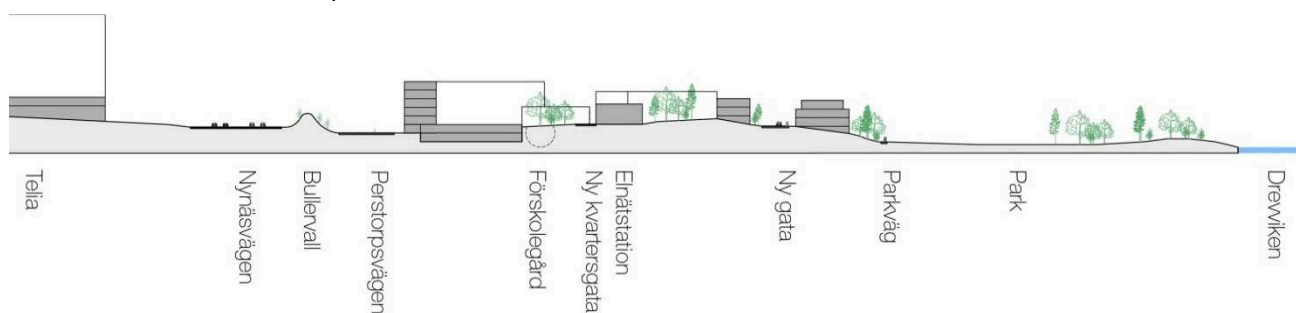
Bebyggelse



Förenklad situationsplan över planområdet för Karlsviks strand.

Byggnader vid Perstorsvägen

Föreslagen struktur utgår från att Perstorsvägens läge förskjuts mot sydväst, närmare Nynäsvägen. Den nya bostadsbebyggelsen föreslås nordost om Perstorsvägens nya dragning, med en högre och tätare bebyggelse i 5-6 våningar närmast vägen. Den är tänkt att ge stadsmässighet mot gatan samt avskärma trafikbuller från Nynäsvägen. Byggnadernas utformning mot Perstorsvägen ska studeras vidare i planarbetet. Det är viktigt att gatan upplevs som varierad och att den nya bebyggelsen utgör en välkomnande entré till Karlsviks strand och Drevviken.

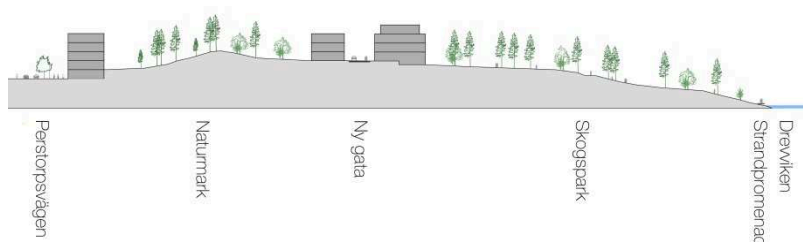


Sektion i norra delen av planområdet och Hökarängsbadet

Bebyggelsen ska, tillsammans med föreslagen bebyggelse i Perstorp och Klockelund, stärka Perstorpsvägens utveckling till stadsgata. Vid korsningen Ågesta broväg/Perstorpsvägen föreslås en platsbildning. Bebyggelsen bör vända sig mot Perstorpsvägen, med entréer mot gatan och eventuellt lokaler för verksamheter i strategiska lägen. Terrängen närmast Perstorpsvägen är jämförelsevis flack och möjliggör för bostadsgårdar med underbyggda garage.

Bebyggelse på höjderna

Bakom byggnaderna mot Perstorpsvägen föreslås en struktur där vägnät och byggnader anpassas till terrängen i så stor utsträckning som möjligt. Viktiga utsiktspunkter, markanta bergknallar och särskilt värdefulla träd och eksamband bevaras och integreras som en del i strukturen. Bebyggelseområdet kan ges en ”flikig” form där naturmarken skjuter in i den byggda miljön i vissa lägen.



Sektion genom höjden i södra delen av planområdet

Bebyggelsen bör varieras med olika typologier och skala beroende på platsens förutsättningar. Ett samlande grepp är att byggnaderna ska följa gatunätet, med entréer mot gatan. Bebyggelsen bör varieras mellan flerbostadshus och radhus i en skala mellan 3-5 våningar. Bebyggelsen ska utformas och placeras så att den möter terrängen och möjliggör soliga gårdar och generösa utblickar.

Närmare parkområdet övergår bebyggelsen successivt från en tät och sluten struktur till en mer uppluckrad och naturorienterad.

Gränsen mot parken föreslås i huvudsak utgöras av stadsvillor i 3-4 våningar, där naturmark och träd sparas mellan husen och möjliggör utblickar.



Exempel på bebyggelse i naturmark, Peppargränd i Tyresö och Norra Hallsås i Lerum.

Park och rekreation

Den föreslagna parken i planområdet ska ingå som en del i ett sammanhängande grönstråk från Farsta centrum till Klockelund. Parken blir också en del i det sammanhängande strandstråket längs Drevviken.



Ideskiss av parkstråk mellan centrala Farsta och Drevvikens strand. SLA landskapsarkitekter.

Parkområdet föreslås få en varierad karaktär beroende på platsens förutsättningar i de olika lägena.

Längs strandkanten nedanför berget finns en nyligen anlagd promenadbrygga. Det område som idag är ianspråktaget av campingstugor tillgängliggörs för allmänheten och möjligheter att koppla strandpromenaden till gångstigar upp till naturmarken på berget ska studeras.

Vid områdets högsta bergstopp kan en utsiktspunkt anordnas. I naturmarken i norr, parallellt med strandstråket, föreslås ett stråk i park med natur-/skogskaraktär. Stråket kopplas samman med strukturen i Klockelund och vidare ned till den öppna parken vid Hökarängsbadet.

Platser för vistelse och olika upplevelsevärden ska utvecklas i parkområdet på höjden såväl som i det öppna parkområdet vid badplatsen.



Illustration av idéskiss för skogspark på höjden vid Karlsviks strand. SLA landskapsarkitekter.

Gator och trafik

Perstorpsvägen

I syfte att tillskapa ett större byggbart område, som på ett effektivt sätt kan avskärma trafikbuller, föreslås Perstorpsvägens dragning förskjutas mot Nynäsvägen.

Vägen föreslås ligga på ett avstånd om cirka 25 meter från Nynäsvägen längs planområdet. Det innebär att trafikplatsen behöver studeras och på- och avfarter utformas så att de tar mindre utrymme i anspråk. Möjligheter och konsekvenser av en omdragning av Perstorpsvägen kommer att studeras närmare i planarbetet.

Möjligheterna att anlägga en bullervall i zonen mellan Perstorpsvägen och Nynäsvägen ska studeras i syfte att hitta lösningar för att skapa goda boendemiljöer.

Lokalgator

Inom området föreslås ett sammanhängande nät av lokalgator. Gatorna ska anpassas till terrängen och tillgängliga lösningar ska eftersträvas. Återvändsgator ska undvikas. Gatornas utformning och dragningar ska studeras noga i planarbetet för att minimera ingreppen i naturmarken, och samtidigt ge en god framkomlighet och tillgänglighet för alla.

Övergångar över Nynäsvägen

Nynäsvägen är en stor barriär som idag delar Farsta. På ömse sidor av vägen finns starka målpunkter som exempelvis centrum, tunnelbana, badplats och den framtida parken. För en hållbar utveckling i Farsta finns behov av att skapa attraktiva kopplingar över Nynäsvägen. Att utforma övergångar som så kallade sociodukter kan vara ett sätt att minska barriärverkan. En sociodukt är en bred bro i syfte att hålla ihop landskapet och de sociala sammanhangen i en stad. Förutom gång- och cykelväg bör det finnas plats för vegetation.

Ågesta Broväg är den närmsta vägen till Farsta strand där stationer för pendeltåg och tunnelbana finns. Bron över Nynäsvägen föreslås breddas för att bli mer attraktiv för gående och cyklister. I korsningen Ågesta Broväg/Perstorpsvägen föreslås en platsbildning med den markanta bergväggen och nya byggnader som fondmotiv.

För att ordna ett gent och attraktivt gångstråk till Farsta centrum föreslås en gång och cykelväg på bro över Nynäsvägen i planområdets nordvästra del.

Gång- och cykeltrafik

Perstorpsvägen föreslås utformas som en trygg och säker stadsgata med trädplantering, trottoarer på ömse sidor och en separat cykelväg. Pendlingsstråkets anslutningar till omgivande cykelvägnät kommer att studeras i fortsatt planarbete.

Kollektivtrafik

Via befintliga och nya övergångar över Nynäsvägen nås både Farsta centrum (ca 800 meter) med tunnelbana och Farsta Strand (ca 1000 meter) med pendeltåg och tunnelbana. Perstorpsvägen ska utformas med busshållplatser för lokalbussar till Sköndal och Farsta. Utformningen av Perstorpsvägen ska göras i samråd med SL. Möjligheten att anlägga en hållplats för motorvägsbussar på Nynäsvägen ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Parkering

Parkering föreslås i garage under bostadsgårdar i de flackare delarna av området närmast Perstorpsvägen. Möjligheter att samordna ett parkeringsgarage i en bullervall i området mellan Perstorpsvägen och Nynäsvägen ska studeras i planarbetet.

Eventuellt kan parkering även förläggas till parkeringshus som planeras inom projektet för Klockelund.

Tillgänglighet

Utgångspunkten är att området ska göras tillgängligt för alla. Stadens riktlinjer i "En stad för alla" ska uppfyllas i så stor utsträckning som möjligt. Eftersom området är brant och kuperat kan det dock vara svårt att uppnå en tillgänglig lutning på alla gator och gångvägar i området. Detta ska studeras vidare i planprocessen.

Teknisk försörjning

Befintlig vattenledning (diameter 600 mm) mellan Nynäsvägen och Perstorpsvägen avses att flyttas för att möjliggöra ett större område för bostadsbebyggelse. Nytt läge för vattenledningen ska studeras i samband med planarbetet.

Fortums nätstation bevaras och inarbetas i strukturen. Eventuella säkerhetsavstånd ska utredas i det kommande planarbetet.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning

En behovsbedömning gjordes utifrån det godkända programförslaget för höjden i Karlsviks strand 2011. Förslaget bedömdes då inte innebära betydande miljöpåverkan. Stadsmuseet hade dock invändningar mot föreslagen bebyggelse på höjden då det skulle minska områdets kulturhistoriska värden.

Nu har planområdet utvidgats och antal bostäder ökats. Stadsbyggnadskontoret bedömer fortsatt 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 miljökonsekvensbeskrivning behöver göras. Viktiga frågor att beakta i fortsatt planarbete är naturmiljö, buller och risk.

Underlag till behovsbedömning ska inhämtas från miljöförvaltningen, Stadsmuseet och Storstockholms brandförsvär.

Naturmiljö

Ett genomförande av planförslaget bedöms påverka spridningsvägarna för eklevande arter. En detaljstudie över planområdet bör göras med syfte att värna vegetation och träd som är viktiga livsmiljöer, samt spridningsfunktioner för eklevande arter. Även viktiga miljöer för groddjur och andra höga ekologiska värden ska beaktas i studien.

Genom att spara sammanhängande ekbestånd och ta hänsyn vid placering av enskilda hus kan konsekvenserna begränsas.

Kompensationsåtgärder för exploatering av mark med ekologiska värden bör redovisas. Miljöförvaltningen föreslår att kompensationen består i att stärka spridningskorridoren för eklevande arter i och intill planområdet, genom att ta fram och genomföra en restaurerings- och skötselplan för naturmarken.

Rekreation

Tillgången till rekreativa grönområden bedöms förbättras till följd av planförslaget. Området är idag delvis ianspråktaget av de utspridda campingstugorna och upplevs inte som allmänt tillgängligt i vissa delar.

I det planerade parkområdet finns bland annat potential för kvaliteter som rymd och utsikt, skogskänsla och vattenkontakt som ska värnas och utvecklas.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär att de campingstugor som finns på platsen rivs och ersätts med bostadsbebyggelse och en allmän park. Stadsmuseet bedömer att planförslaget innebär negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden. Kunskapsläget kring befintliga värden är gott. En separat MKB som behandlar kulturhistoriska värden behöver inte tas fram.

För att öka kunskapen om ett värdefullt kulturarv anser Stadsmuseet att medel bör avsättas för att stadsmuseets dokumentationsenhet - innan eventuell nybyggnation - ska kunna dokumentera området och dess historia.

Strandskydd

Merparten av den zon som ligger inom ett avstånd av 100 meter från vattnet, och som därmed omfattas av strandskydd, kommer att ingå i den nya parken. Föreslagen bebyggelse ligger i huvudsak utanför det område som omfattas av strandskydd. Byggnaders placering ska ske så att de anpassas till platsens förutsättningar och terrängen.

Där bebyggelse förslås inom strandskyddsområdet behöver strandskyddet upphävas för att möjliggöra planförslaget. Där ska särskilda skäl för upphävande uppfyllas. Generellt bedöms planförslaget förbättra tillgängligheten för det rörliga friluftslivet.

Luft

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms klaras inom området.

Störningar och risker

Trafikbuller

Trafiken på Nynäsvägen påverkar i hög utsträckning området med avseende på buller. Planområdet ligger på en höjd intill Nynäsvägen, vilket gör det svårt att effektivt dämpa ljudet från trafiken med bullerskärm. Utan åtgärder uppskattas ljudet uppgå till cirka 70 dB(A) ekvivalenta ljudnivåer. Bullersituationen och åtgärder för att skapa tysta boendemiljöer och vistelsezoner kommer utredas närmare i planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det, med en medveten placering och utformning av byggnader, går att få en god ljudmiljö för bostäder i området. Om byggnader närmast Nynäsvägen utformas som en bullerskärm bedöms större delen av bakomliggande miljö få under 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Förslaget är också positivt för ljudmiljön i parkområdet. Bostäder närmast Nynäsvägen bör utformas för att uppnå kraven i den så kallade Stockholmsmodellen. Vardags- och sovrum ska i så stor utsträckning som möjligt placeras mot tyst sida.

En bullerutredning ska göras när ett förslag till bebyggelse tagits fram i planarbetet.

Risk

Förslag på bebyggelse inom 75 m från Nynäsvägen kommer att behöva en särskild utredning avseende risk.

Dagvatten

Området ligger inom Drevvikens tillrinningsområde. Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och ska uppnå en god ekologisk status till 2021. Drevvikens nuvarande status är "måttlig".

En dagvattenutredning ska tas fram och ska redovisa hur dagvattnet kan tas om hand och att föreslagen exploatering inte leder till att Drevviken belastas med föroreningar från området.

Klimatanpassning

Målen i Stockholms miljöprogram, att nyproducerade byggnader på av staden markanvisad fastighet ska ha en energianvändning om högst 55 kWh/m², ska eftersträvas.

Frågor för fortsatt planarbete

- Trafikbuller från Nynäsvägen
- Åtgärder avseende transporter av farligt gods
- Anpassning till naturvärden, spridningsstråk samt ekar/eksamband
- Anpassning till terrängen

- Tillgänglighet i parkområden och gator
- Utformning av parkområde med kvaliteter som stadspark för Farsta
- Utveckling av Perstorpsvägen som stadsgata

Ekonomi och genomförande

Ett planförslag för bebyggelse ska ligga till grund för markanvisning av byggrätter till byggherrar. Planavtal ska upprättas mellan kommunen och byggherrar, i vilket kostnader för planarbetet ska regleras.

Planprocess och tidplan

Detaljplanearbetet avses att bedrivas med standardförfarande.

En strukturplan för området utarbetas och ligger till grund för en flexibel detaljplan. Fortsatta studier av strukturplanen avseende skala, funktioner och utformning av de publika rummen, gatorna, bebyggelsevolym och gårdsrum samt framtagandet av utvecklade stadsbyggnadsprinciper för de olika kvarteren kommer att genomföras som grund för samrådsförslaget. Eventuellt kommer en uppdelning i flera detaljplaner att behöva göras.

Mellan samråd och granskning krävs projektutveckling och samordning mellan staden och de byggherrar som markanvisas.

Utrymme för detta arbete ges i tidplanen för detaljplanen.

Preliminär tidplan för planarbetet:

Start-PM	3:a kv 2015
Synpunkter från programsamrådet inarbetas	3:e kv 2015
Samråd	4:e kv 2015
Granskning	3:e kv 2016
Antagande	1:a kv 2017

Planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna för ”Tyngdpunkt Farsta” i översiktsplanen. Planförslaget ska också anpassas till pågående programarbete för Farsta.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I en sammantagen bedömning anser stadsbyggnadskontoret att området är lämpligt för planläggning av bostäder och parkområde i syfte att skapa högkvalitativa stadsdelar och samtidigt tillföra nya bostäder till ett växande Stockholm.

Stor hänsyn ska tas till områdets terräng och natur. Åtgärder för bullerdämpning och risker från farligt gods ska särskilt studeras i planarbetet för att möjliggöra en god boendemiljö. Utformning av det sammanhängande parkområdet ska studeras noga för att fylla funktionen av en stadspark för hela Farsta. En viktig fråga att studera är också att säkerställa att allmänna grönstråk, parker och gator görs tillgängliga för alla.

Planen är en viktig del i målet att bygga 40 000 bostäder till 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.

SLUT