

**Handläggare**  
Anna Olmårs  
Telefon 08-508 27 265**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Ställningstagande inför samråd av förslag till detaljplan för del av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1, invid fastigheten Farsta strand 5:1, i stadsdelen Farsta Strand (90 lägenheter och parkeringshus)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen och beslutar att planområdet kan utökas inför samråd av detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

### **Sammanfattning**

Planarbete pågår för ett område i Farsta strand. Startpromemorian togs i stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10. Syftet med planen är att möjliggöra för cirka 300 nya lägenheter, varav 90 i stockholmshusen, samt förskola och lokaler. Planområdet har sedermera delats upp i två för att minimera tidsåtgången för planläggning av stockholmshusen. För att lösa det behov av bilparkering som kommer att uppstå i Farsta strand, både för stockholmshusen samt för övrig tillkommande bebyggelse, föreslås ett parkeringshus kombineras med en redan befintlig pendelparkering. Området för parkeringshuset ingick inte i startpromemorian. Stockholm Parkering AB har för detta ändamål fått markanvisning 2016-10-20. Stadsbyggnadskontoret föreslår inför samråd att ytan införlivas i planområdet för stockholmshusen. Plansamråd avses hållas från 2016-12-15 till 2017-01-19.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Planområdet ligger i Farsta strand och omfattar i sin helhet delar av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1. Båda ägs av Stockholm stad.

Stadsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Förslaget är förenligt med översiktsplanen samt programmet för Tyngdpunkt Farsta.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till förslaget att utöka planområdet för att möjliggöra ett parkeringshus och föreslår nämnden att godkänna redovisningen och besluta att planområdet kan utökas inför samråd av detaljplan.



*Med rosa markerat område har markanvisats för parkeringshus och föreslås införlivas i planområdet*

## Utlåtande

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 90 lägenheter inom projektet Stockholmshusen samt ett parkeringshus som ska försörja både befintliga och tillkommande bostäder i området.

### Bakgrund

Planarbete pågår för ett område i östra delen av stadsdelen Farsta strand. Startpromemorian för planarbetet (planärende med d.nr. 2015-13171) togs i stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 300 nya lägenheter, varav 90 i stockholmshus, samt förskola och eventuella lokaler på del av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 i Farsta strand. I startpromemorian står att de delar av planområdet som berör stockholmshusen vid behov kan brytas ut under planarbetet och hanteras i en egen plan för att minimera tidåtgången, vilket nu har skett, då övriga delar av detaljplanen kräver mer tid för utredningar.

Detta ställningstagande berör den första av de två nya detaljplaner som springer ur startpromemoria för planärende 2015-13171.

För att lösa det behov av bilparkering som kommer att uppstå i Farsta strand, både för de planerade stockholmshusen samt för övrig tillkommande bebyggelse, föreslås ett parkeringshus på platsen för en befintlig infartsparkering för pendeltåg och tunnelbana, vilken är lokaliserad cirka 400 meter från planerade bostäder (se bild nedan).

För detta ändamål beslutade exploateringsnämnden 2016-10-20 om markanvisning till Stockholm Parkering AB på del av fastigheten Farsta 2:1, varför stadsbyggnadskontoret inför samråd föreslår att denna yta införlivas i planområdet för stockholmshusen. Parkeringshuset fanns inte med i startpromemoria för planärende 2015-13171, varför det behandlas i detta tjänsteutlåtande.



*Föreslagen plangräns är markerad med rött. Blå streckad gräns markerar planområdet som angavs i startpromemorian och som planläggs i en egen kommande detaljplan.*

#### Planområdets läge, omfattning och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Farsta strand och omfattar delar av fastigheterna Björö 1 och Farsta 2:1. Föreslaget planområde utgör totalt cirka 10 000 kvadratmeter. Fastigheterna Björö 1 och Farsta 2:1 ägs av Stockholm stad. Familjebostäder har tomträtt på Björö 1.

#### Tidigare ställningstaganden

Föreslagen bebyggelse är förenlig med översiktsplanen samt programmet för Tyngdpunkt Farsta. Programmet föreslår att det i vissa fall kan vara aktuellt med samlade parkeringsgarage som medger parkeringsköp för enskilda bostadsföretag.

#### Nuvarande förhållanden

Marken där parkeringshuset föreslås omfattar en yta som idag är hårdgjord och fungerar som pendlerparkering för pendeltåg och tunnelbana. Området ligger precis intill Magelungsvägen, Nynäsbanan och tunnelbanespåren och är därmed direkt utsatt för

buller och risk. En bensinstation ligger på cirka 50 meters avstånd. En villa som fungerar som bostad är belägen mellan pendlarparkeringen och bensinstationen.

### **Planförslaget**

Planområdet föreslås omfatta två delar som fysiskt inte angränsar till varandra, men som ligger cirka 350 meter ifrån varandra. Planförslaget omfattar dels ett parkeringshus och dels cirka 90 lägenheter i fyra punkthus av stockholmshusmodell. Parkeringshuset föreslås, förutom för stockholmshusen, även försörja de bostäder som möjliggörs i nästkommande detaljplan som följer av startpromemorian i planärende 2015-13171. Dessa bostäder föreslås på mark som är starkt lutande och därmed har dåliga förutsättningar för byggnation av garage under mark.

Parkeringshuset föreslås byggas så att pendlarparkering fortfarande är möjlig i marknivå. Ovanliggande våningar föreslås vara två till antalet. Infart för bilar föreslås från Ågesta broväg och en entré för gående från Magelungsvägen. För att i framtiden möjliggöra för andra användningar föreslås att detaljplanen medger även handel och idrott. Byggnadens utformning och gestaltning ska fortsätta utredas. Nödvändiga utredningar ska genomföras.

Den andra delen av detaljplanen föreslås medge fyra punkthus av stockholmshusmodell.

### **Planförslagets konsekvenser**

Att en samlad parkeringslösning möjliggörs i form av ett parkeringshus är ett yteffektivt sätt att använda marken, som dessutom är svårbebyggd på grund av buller och risk.

Planförslaget påverkar stadsbilden då en byggnad uppförs där det idag endast finns en hårdgjord markparkering. Området kan riskera att upplevas än mer otrött än idag, varför det blir viktigt att arbeta med utformningen och gestaltningen samt med belysning.

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Planprocess**

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att ärendet är okomplicerat och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya

förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Startpromemoria för planärende 2015-13171 behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10.

#### Tidplan för fortsatt planarbete

Tidplanen för projektet förutsätter att nödvändiga politiska beslut kan fattas enligt angiven tidplan och att detaljplanen inte överklagas. Plansamråd avses att hållas från 2016-12-15 till 2017-01-19 förutsatt att nämnden fattar beslut i enlighet med denna redogörelse. Granskning planeras till april 2017. Antagande av detaljplanen planeras till juni 2017.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till förslaget att utöka planområdet för att möjliggöra ett parkeringshus, vilket är förenligt med översiktsplanen samt programmet för Tyngdpunkt Farsta.

Parkeringshuset kan tillgodose tillkommande bostäders parkeringsbehov samt möjliggör nya bostäder då det underlättar byggandet på tomter av begränsad storlek, håller nere kostnader samt är en yteffektiv lösning. Att möjliggöra för en samlad parkeringslösning i denna form är ett bra sätt att nyttja mark som är svårbebyggd då området ligger omringat av en bensinstation, tunnelbane- och pendeltågsspår samt två vägar. Det är positivt att den pendlarparkering som idag finns på platsen kan finnas även i fortsättningen, vilket bidrar till ett mer hållbart resande. Planprocessen ska säkerställa att även andra användningar möjliggörs på platsen.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen och beslutar att planområdet utökas med ett parkeringshus inför samråd av detaljplan.

**SLUT**