

Handläggare
Anna Olmårs
Telefon 08-508 27 265Till
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och ställnings-
tagande inför granskning av förslag till detaljplan
för del av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 i
stadsdelen Farsta strand (90 lägenheter och
parkeringshus)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Heli Rosendahl

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att komplettera Farsta strand med cirka 90 hyreslägenheter enligt Stockholmshusprojektet samt att möjliggöra för ett parkeringshus.

Bostäderna föreslås som fyra punkthus med sex våningar och placeras på rad längs Nordmarksvägen. Under husen föreslås ett underjordiskt parkeringsgarage. Parkeringshuset föreslås för att fungera som infartsparkering samt tillgodose tillkommande bostäders parkeringsbehov.

Förslaget ingår i målet om 40 000 nya bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana. Projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge på redan ianspråktagen mark.

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

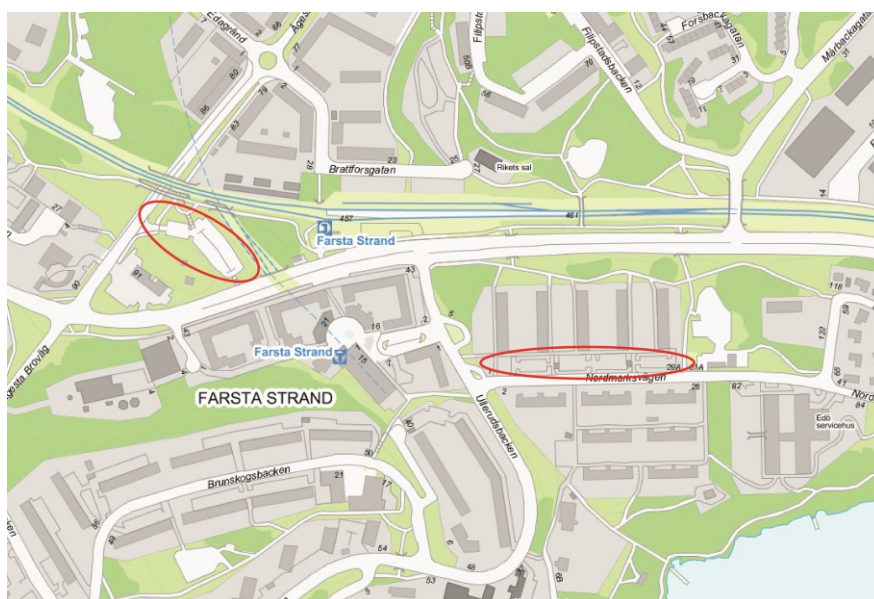
Fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 ägs av Stockholm stad. Familjebostäder har tomträtt på Bjurö 1. Exploateringsnämnden gav 2015-11-12 Familjebostäder markanvisning för 90 lägenheter i Stockholmshus. 2016-10-20 gav exploateringsnämnden markanvisning till Stockholm Parkering för ett parkeringshus på del av fastigheten Farsta 2:1.

Planen genomförs med standardförfarande. Planärendet bedöms vara av större allmänt intresse än tidigare antaget och redovisas därför efter plansamråd. Samrådet pågick 2016-12-15 till 2017-01-29. Detaljplanen planeras att ställas ut för granskning mellan 2017-03-29 och 2017-04-26. Antagande är planerat till 2017-06-15.

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådet föreslår stadsbyggnadskontoret vissa justeringar av planhandlingarna till granskningsskedet. Dessa innefattar upprättande av riskutredning för parkeringshuset, revidering av dagvatten- och trafikbullerutredning för bostadshusen, att studera en mer symmetrisk placering av bostadshusen, närmare studera och beskriva gång-, cykel- och biltrafik samt vissa förtydliganden i handlingarnas bildmaterial. Vidare ska studeras grönkompensationsåtgärder och trygghetsskapande åtgärder för parkeringshuset. Därtill föreslås att parkeringshusets byggrätt höjs med en våning för att möjliggöra en eventuell ersättning av infartsparkering i Farsta centrum när det ska utvecklas.

I övrigt föreslås inga förändringar av förslaget, då kontoret anser att föreslagen bebyggelse är lämplig på platsen samt att flera av synpunkterna behandlar frågor som får anses vara acceptabla i en växande och föränderlig stad.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan ställs ut för granskning.



Karta med planområdet ungefärligt markerat med rött

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera Farsta strand med cirka 90 lägenheter enligt Stockholmshusprojektet, samt att möjliggöra för ett parkeringshus som dels ska fungera som infartsparkering och dels försörja närområdets tillkommande bostäder.

Bakgrund

Läge, omfattning och markägförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 i stadsdelen Farsta strand. Planområdet är uppdelat i två delområden som inte fysiskt angränsar till varandra. Avståndet dem emellan är cirka 400 meter. Totalt omfattar planområdet cirka 10 000 kvadratmeter. Fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 ägs av Stockholm stad. Familjebostäder har tomträtt på Bjurö 1.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Stockholm har pekat ut Farsta som en av flera tyngdpunkter i Stockholms stad, där täta och innehållsrika stadsdelar i ytterstaden ska utvecklas. Ett stort behov av fler bostäder finns och en stor del av utvecklingen behöver ske genom kompletteringar inom befintlig bebyggelse. Kompletteringar i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och marken nyttjas effektivt.

Program

Området ingår i program för Tyngdpunkt Farsta som anger att utgångspunkten för mindre kompletteringar i befintliga bebyggelsegrupper är att inordna dessa i befintlig struktur efter områdets planmönster. Utvecklingen ska så långt som möjligt skapa en blandad stadsbebyggelse där en flexibel användning av bottenvåningarna möjliggörs. Ambitionen är att tillföra värden som stadsliv, orienterbarhet och trygga stråk, samtidigt som Farstas kvalitéer värnas och omkringliggande områden till stor del bevaras.

Gällande detaljplan

Den del av planområdet där bostäder föreslås omfattas idag av detaljplan 0180-7830 som antogs av kommunfullmäktige 1981 och medger parkering och mark för bostadsändamål som inte får bebyggas. I övrigt reglerar detaljplanen bostäder, park- och gatumark samt kvarter för allmänt ändamål. En del av marken där parkeringshuset föreslås omfattas idag av detaljplan 0180-5340 som medger park. Den andra delen är inte planlagd.

Markanvisning

Exploateringsnämnden gav 2015-11-12 Familjebostäder markanvisning för att uppföra cirka 225 lägenheter varav minst 90 lägenheter ska rymmas i så kallade Stockholmshus. I denna detaljplan möjliggörs för de 90 lägenheterna i Stockholmshus. Resterande behandlas i kommande detaljplan. 2016-10-20 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning till Stockholm Parkering på del av fastigheten Farsta 2:1.

Stockholmshusen

Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnader. Resultatet av detta är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse. Den första etappen av Stockholmshusen, där del av fastigheten Bjurö 1 ingår, startade hösten 2015 och ska vara byggstartade under 2017.

Start-PM

Beslut om start av planarbete togs av stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10.



Flygfoto över fastigheten Bjurö 1, med ytan som föreslås bebyggas med bostadshus markerad med rött



Flygfoto över del av fastigheten Farsta 2:1, med ytan som föreslås bebyggas med parkeringshus markerad med rött

Planförslaget

Planförslaget omfattar dels cirka 90 lägenheter i Stockholmshus och dels ett parkeringshus i tre våningar. Förslaget ingår i målet om 40 000 nya bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana. Projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge på redan ianspråktagen mark.

Ny bebyggelse

Bostäderna föreslås som fyra punkthus med sex våningar, vilket samspelar med intilliggande skivhus våningshöjden. De placeras på rad längs med Nordmarksvägen på en befintlig markparkering samt passas in i de visuella mellanrummen mellan skivhusen, så nära gatan som möjligt, för att skapa största möjliga distans till befintliga hus. Placeringen gör att de nya bostadsgårdarnas yta maximeras och skapar diagonala siktlinjer in mot befintliga gårdar, vilket hjälper till att behålla känslan av viss luftighet i områdets planstruktur.



Situationsplan som visar föreslagna bostadshus vid Nordmarksvägen. Bild: ÅWL

Under husen föreslås ett underjordiskt parkeringsgarage för att ersätta en stor del av de parkeringsplatser som tas i anspråk vid byggnation. Markparkering föreslås på vardera sidan om den nya bebyggelsen. För att möjliggöra för en flexibilitet i framtiden medger planen även centrumändamål i husens bottenvåningar.



Perspektivbild som visar föreslagen bebyggelse vid Nordmarksvägen. Bild: ÅWL

Detaljplanen reglerar att bostadshusen ska utföras i enlighet med framtaget gestaltningsprogram för Stockholmshusen. Taket på husen utformas som ett symmetriskt tälttak. Entréer till bostäder och cykelrum nås från gatan. Balkonger föreslås på alla sidor av husen utom den norra.

Parkeringshuset föreslås för att tillgodose tillkommande bostäders parkeringsbehov. Det möjliggör nya bostäder då det underlättar byggandet på tomter av begränsad storlek samt med svåra terrängförhållanden. Parkeringshuset föreslås på platsen för en befintlig infartsparkering cirka 400 meter från planerade bostäder och att byggas så att infartsparkering fortfarande är möjlig i marknivå. Ovanliggande antal våningar föreslås vara två och infart för bilar ske från Ågesta broväg.



Situationsplan som visar föreslaget parkeringshus. Bild: Wählin arkitekter

För att i framtiden möjliggöra för andra användningar medger detaljplanen även handel och idrott i den del som ligger utanför rekommenderat skyddsavstånd från Nynäsbanan. I placering och utformning av huset har hänsyn tagits till en ek som bedöms som bevarandevärd. Fasaden är transparent och av perforerad plåt. Taket är flackt, har glasade lanterniner och bekläs med sedum.



Perspektivbild som visar föreslaget parkeringshus. Bild: Wählin arkitekter

Trafik

Ett cykelparkeringstal om minst 2,5 platser ger med 90 lägenheter att minst 225 cykelparkeringar ska ordnas för bostäderna. Cykelparkering anordnas även i parkeringshuset.

Bilparkeringstalet 0,48 ger att 43 parkeringsplatser ska ordnas för tillkommande lägenheter. Därtill behöver de platser som idag finns inom fastigheten Bjurö 1 ersättas. Totalt behöver möjliggöras för 142 platser. De flesta ryms antingen i parkeringsgarage under mark eller på kvartersmarken. För resterande parkeringsbehov planeras parkeringsköp i det nya parkeringshuset. Parkeringshuset föreslås rymma cirka 240 bilparkeringsplatser.

Gångbanan på den norra sidan av Nordmarksvägen breddas till cirka 2,5 meter.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning

behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Natur och miljö

Vid föreslaget parkeringshus kommer träd att behöva tas ned vid byggnation, varav några bedöms vara i god kondition.

Förslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten Magelungen.

Dagvatten från planerad bostadsbebyggelse föreslås dels fördröjas och tas om hand inom fastigheten och dels fördröjas innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Nordmarksvägen. Dagvatten från föreslaget parkeringshus tas upp och fördröjs med hjälp av sedumtak.

Stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö

Tillägget av punkthus kompletterar befintlig bebyggelsestruktur från 1960-talet, men föreslagna bostadshus avviker mot skivhusstrukturen i närområdet. Punkthusstrukturen möjliggör dock att området fortfarande kan upplevas som luftigt med bevarade siktlinjer mot och över gårdarna. Området kommer dock att upplevas som tätare jämfört med idag. Att placera hus i liv med gatan bryter även det mot områdets planstruktur där husen är placerade fritt i förhållande till gatan. Denna placering möjliggör dock att nya hus kommer på så långt avstånd från de befintliga som möjligt. Föreslagen struktur är därmed en avvägning mellan att följa befintlig planstruktur och att anpassa nya hus till rådande förhållanden. I höjd anpassar sig ny bebyggelse till befintlig.

Även parkeringshuset påverkar stadsbilden då det uppförs där det idag endast finns en hårdgjord markparkering. Området kan riskera att upplevas mer otryggt än idag, varför det blir viktigt att arbeta med utformning och gestaltning samt med belysning. En samlad parkeringslösning i form av ett parkeringshus är ett yteffektivt sätt att använda mark som dessutom är svårbebyggd då den är utsatt för risker. Att befintlig infartsparkering kan finnas kvar är positivt, då det bidrar till hållbart resande.

Buller och risker

Framtagen trafikbullerutredning visar att vissa bullerskyddsåtgärder krävs för att följa gällande riktvärden för vissa lägenheter och för uteplatser.

Bostadshusen ligger cirka 150 meter från Nynäsbanan där transport av farligt gods är tillåten. Enligt Länsstyrelsen behöver inte en riskutredning upprättas om avståndet överstiger 75 meter, varför en sådan utredning inte tagits fram. Parkeringshuset utgör inte stadigvarande vistelse och kan därför placeras nära Nynäsbanan. De ändamål som detaljplanen tillåter 50 meter från spårmitt, handel och idrott, har anpassats till rekommenderade riskavstånd. En riskutredning upprättas till nästa planskede.

Ljusförhållanden

Solstudier för Stockholmshusen visar att vid vår- och höstdagjämning klockan 9.00 liksom klockan 15.00 skuggar ny bebyggelse befintliga hus och gårdar till viss del. Klockan 12.00 skuggas en del av gården. Klockan 18.00 är det mörkt denna tid på året. Vid sommarsolståndet ger tillkommande bebyggelse skugga för en liten del av bostadsgårdarna. Nya hus skuggas inte vid någon tidpunkt.

Solstudier för parkeringshuset visar att det vid vår- och höstdagjämning ger viss skugga på marken intill, men att ingen befintlig bebyggelse blir skuggad. Vid sommarsolståndet skuggas en bit av marken omkring men inte befintlig bebyggelse.

Skola och förskola

I närområdet finns flera förskolor och familjedaghem, samt två grundskolor. Ett ökat antal bostäder i området kommer att öka behovet av fler förskole- och skolplatser. Ingen ny förskola eller skola planeras i denna detaljplan, då Stockholmshusen enligt konceptidé inte kan innehålla detta. Fler förskoleavdelningar planeras i en efterföljande detaljplan som är under framarbetande och där samråd planeras till hösten 2017. I den planen ska möjliggöras för åtminstone sex nya avdelningar, vilket motsvarar 108 barn. Därtill planeras att i samma detaljplan utöka byggrätten för en till två befintliga förskolor för att möjliggöra utbyggnad av dessa. När fler förskoleplatser tillkommer i området kommer de förskoleavdelningar som idag hyr in sig i Magelungsskolans lokaler att kunna flytta, vilket frigör mer lokalyta för skolan.

Barnkonsekvenser

Framtagen barnkonsekvensbeskrivning visar inte på några negativa konsekvenser för barn av detta förslag. Det är huvudsakligen ytor som idag används för parkering och inte för lek och rekreation som tas i anspråk för byggnation, både vid föreslagna bostäder och vid parkeringshus, varför bedömningen görs att förslaget inte är negativt ur barnsynpunkt.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömde vid start av detaljplanen att den var okomplicerad och att nästa

tillfälle ärendet skulle redovisas för stadsbyggnadsnämnden var vid detaljplanens antagande. Det har dock visat sig att planärendet är av större allmänt intresse än från början antaget och därför redovisas det efter plansamråd.

Start-PM

Beslut om start av planarbete togs av stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10 (d.nr. 2015-13171).

Plansamråd

Plansamråd för detaljplanen pågick under perioden 2016-12-15 till och med 2017-01-29. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Farsta bibliotek på adress Farstagången 8 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen "Mitt i" 2016-12-13. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 2017-01-16 i Farsta bibliotek. Det besöktes av cirka 30 personer.

Under samrådet har 32 yttranden kommit in, varav 20 är från remissinstanser, intresseorganisationer och företag och 12 från privatpersoner.

Fortsatt planprocess

Detaljplanen planeras att ställas ut för granskning mellan 2017-03-29 och 2017-04-26. Antagande är planerat till 2017-06-15.

Redogörelse av inkomna remissvar och synpunkter samt stadsbyggnadskontorets förslag på justeringar

Risk, dagvatten och miljö

Brandförsvaret och Länsstyrelsen anser att det är bra att en riskutredning planeras att tas fram för parkeringshuset till nästa planskede.

Trafikverket anser att föreslaget parkeringshus, bland annat ur ett riskperspektiv, bör placeras 30 meter från Nynäsbanans spårmitt.

Circle K framför att erforderliga skyddsavstånd till deras bensinstation ska följas.

Miljöförvaltningen framför att dagvattenutredningen för bostäderna bör revideras med aktuell statusklassning för recipienten. Dagvatten som genereras inne i parkeringshuset bör omhändertas separat och renas med oljeavskiljare innan det släpps till avloppssystemet.

Trafikverket anser att trafikuppgifterna för järnvägstrafik på Nynäsbanan i bullerutredningen behöver revideras. Prognostiserad

pendeltågstrafik stämmer med Trafikverkets basprognos men godstrafik och tjänstetåg saknas. Utredningen bör kompletteras för att Trafikverket ska kunna bedöma resultatet.

Farsta stadsdelsförvaltning anser att grönkompensation ska utföras med anledning av fällning av träd vid föreslaget parkeringshus.

En privatperson menar att boende på Nordmarksvägen kommer att få utstå störande buller och avgaser.

Bedömningsgrund och förslag till förändring

Riskutredning för parkeringshuset är under framtagande och ska vara klar till detaljplanens granskning. Där ska provas lämpligt avstånd till Nynäsbanan utifrån riskhänseende. Utredningen för dagvatten ska revideras efter miljöförvaltningens synpunkter. Bullerutredningen ska uppdateras med nya uppgifter från Trafikverket gällande järnvägstrafik.

Stadsbyggnadskontoret avser att studera förslag till åtgärder som kompenserar för nedtagande av träd vid parkeringshuset.

När ett område förtätas medför det en viss ökning av buller och avgaser. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att ökningen inte är betydande samt är något som får accepteras när en stad växer.

Volym och gestaltning

Stadsmuseet avstyrker den del av detaljplanen som medger uppförande av fyra punkthus vid Nordmarksvägen. Stadsmuseet anser att det är olämpligt att bygga på föreslagen plats då det aktuella området är ett tydligt exempel på den tidens stadsplaneideal med ljus och luft i bostadsområden samt att de båda kvarteren norr och söder om Nordmarksvägen är mycket medvetet samplanerade. Siktlinjer dem emellan är en del av den bärande strukturen. De planerade punkthusen ger förvisso diagonala siktlinjer mellan huskropparna men skär av vyerna och sambandet kvarteren emellan. Föreslagen förtätning förtar den avsiktligt gestaltade planstrukturen med ett ljust och luftigt stadsrum.

Skönhetsrådet anser att områdets ursprungliga planidé bör respekteras och de nya bostadshusen placeras symmetriskt, att husen bör sänkas med en våning för att underordna sig befintliga lamellhus i höjd alternativt att taken ersätts med platta tak för att bättre inordna sig i miljön samt att husens kulör bör vara mustig, förslagsvis en röd spritputs som står kraftfull mot lamellhusen. Därtill anser skönhetsrådet att gestaltningen av stockholmshusen generellt är mer anpassad för komplettering till äldre bebyggelse snarare än den 1960-talsarkitektur som präglar den befintliga bebyggelsen i kvarteret. Gällande parkeringshuset anser skönhetsrådet att det är viktigt att fasaderna är genomsiktliga och

ställer sig tveksamma till om perforerad plåt som fasadmateriel är tillräckligt transparent.

Farsta stadsdelsförvaltning ställer sig tveksam till parkeringshusets utformning, som förvaltningen anser vara speciell. Förvaltningen menar att då området ligger någorlunda ödsligt kommer åtgärder krävas för att skapa en attraktiv och trygg byggnad, varför dess utformning bör fortsätta studeras. Förvaltningen anser att även förslaget med en hög bullerskyddsskärm för den mittersta bostadsgården är negativt, varför en annan lösning för att minska bullret bör studeras. Vidare önskar stadsdelsförvaltningen större variation på lägenhetsstorlekarna och då framför allt fler mindre lägenheter.

Flera privatpersoner motsätter sig byggnation av bostäder. En person menar att insynen kommer att bli stor och att fönster på de nya husen bör placeras mot varandra och inte mot befintliga hus, vilket personen tror skulle ge mer sol i lägenheterna. En annan person menar att husen ser bra ut på bilderna i planhandlingarna, men att de i vinklar som inte visas medför trånga utrymmen.

Bedömningsgrund och förslag till förändring

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att bygga på föreslagen plats, trots att rådande planmönster bryts och området kommer att bli tätare. Lämpligheten består i att markytan kan nyttjas bättre då markparkeringar kan flyttas under jord samt att området i sin helhet kommer att upplevas trevligare då många parkerade bilar försvinner samt att nya gröna bostadsgårdar tillkommer. Därtill är marken lämplig för Stockholmshus som förutsätter en plan och lättexploaterad yta. Föreslagen placering av husen skär av en del siktlinjer mellan bebyggelsen men sparar de diagonala.

Stadsbyggnadskontoret avser att studera en mer symmetrisk placering av bostadshusen men behålla våningsantalet då det bättre samspelar med våningsantalet på omgivande hus. Frågan om husens fasadkulör avgörs i bygglovsskedet. Gällande parkeringshusets fasadmateriel avser stadsbyggnadskontoret att ta fram referensbilder på liknande fasader för att studera genomsiktligheten.

Parkeringshusets utformning och trygghetsskapande åtgärder ska studeras under fortsatt planarbete. Även förslag till andra bullerskyddsåtgärder för bostadsgården ska studeras, då kontoret anser att en hög bullerskärm inte är positiv ur ett stadsbyggnadsperspektiv. Frågan om större variation på lägenhetsstorlekar ska studeras i samarbete med byggaktören.

Översiktsplanen anger att fler bostäder behövs. Programmet för Tyngdpunkt Farsta pekar ut aktuellt planområde för ny bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret anser att en viss ökning av insyn lägenheter emellan kommer när ett område förtätas. Bostadshusen föreslås

placeras så att deras fasader hamnar parallellt med befintliga hus på södra sidan av Nordmarksvägen, till vilka det är 20-25 meter, vilket får anses vara ett acceptabelt avstånd mellan bostadshus.

Stadsbyggnadskontoret är medvetet om att det på den norra sidan blir betydligt trängre mellan husen, men anser att placeringen av husen i sin helhet tar hänsyn till de befintliga, då de endast placeras hörn mot hörn. Där ställs inga fasader parallellt med varandra, varför ingen direkt insyn blir.

Ljussförhållanden och sikt

Flera privatpersoner menar att planerade bostadshus på Nordmarksvägen kommer att skymma befintliga hus på norra sidan av Nordmarksvägen samt att gårdarna kommer att bli skuggade och därmed mörkare. Några menar att även vissa lägenheter kommer att bli skuggade. Några personer skriver att de redan boende i området kommer att bli hopträngda. Någon menar att fyra nya hus tar bort utsikten.

Bedömningsgrund och förslag till förändring

De nya bostadshusen föreslås placeras söder om befintliga gårdar till bostadshusen på norra sidan om Nordmarksvägen, vilket innebär att de till viss del ger skugga åt gårdarna samt vissa lägenheter. Mitt på sommaren skuggas dock inget av de befintliga husen av de föreslagna och endast en liten del av gården skuggas. Vid vår- och höstdagjämning skuggas befintliga hus och gårdar till viss del på för- och eftermiddagen. Mitt på dagen, klockan 12, skuggas inget befintligt hus men en del av gården. En viss skuggning tillkommer när ett område förtätas och får anses vara acceptabelt, men ingen lägenhet faller i ständig skugga av planerad bostadsbebyggelse. Förtätning medför även att viss utsikt försvinner, vilket får anses vara acceptabelt i en växande stad. Ingen förändring föreslås avseende ovanstående.

Trafik och parkering

Trafikverket anser att parkeringshuset bör placeras 30 meter från Nynäsbanans spårmitt då detta avstånd bör vara bebyggelsefritt på grund av att Nynäsbanan är av riksintresse för kommunikationer. Trafikverket anser vidare att det bör utredas vilken eventuell påverkan åtgärder kan ha på järnvägens stabilitet, eftersom planförslaget innebär byggnation i dess närhet.

Luftfartverket har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen, men anser att berörd flygplats ska tillfrågas om eventuell påverkan då planen föreslår byggnader över 20 meter.

Trafikförvaltningen anser att busstrafik bör beskrivas mer utförligt i planbeskrivningen samt att det bör framgå vilken påverkan planen har på busshållplats Farsta strand samt att det bör framgå vilken gatubredd Nordmarksvägen får när området förtätas. Därtill menar

Trafikförvaltningen att planerade in- och utfarter noggrant bör studeras så att det inte uppstår framkomlighetsproblem och trafiksäkerhetsproblem för förbipasserande busstrafik.

Trafikkontoret framför synpunkter på hur gångbanan på norra sidan av Nordmarksvägen bör utformas gällande bredd och placering av belysning, samt att angöringen till parkeringshuset från Ågesta broväg bör utformas som upphöjt övergångsställe med cykelpassage. Därtill bör under fortsatt planarbete säkerställas att gång- och cykelförbindelser mellan de nya bostäderna och parkeringshuset är säkra och tillgängliga. Antalet cykelparkeringsplatser i parkeringshuset bör framgå samt ett resonemang föras kring infartsparkering för cykel. Avfallsbehållarnas placering bör framgå av planhandlingarna.

Farsta stadsdelsförvaltning anser att föreslagna parkeringsplatser mellan det östra befintliga lamellhuset och parkleken inte bör anläggas, eftersom det innebär en försämring för de boende, att en stödmur måste byggas då marken utgör en slänt, samt att träd kan behöva fällas.

Flera privatpersoner framför att kollektivtrafiksituationen till och från Farsta strand är problematisk med överfulla tunnelbane- och pendeltåg vid rusningstrafik. De menar att om situationen inte förbättras med utbyggd kollektivtrafik kommer nya boende i Farsta strand tvingas att åka bil, vilket medför ett ökat behov av parkeringsplatser samt köer på Nynäsvägen. Därför motsätter de sig planerna på fler bostäder i området samt önskar att behovet av utveckling av kollektivtrafiken ses över innan det byggs nytt.

En privatperson menar att det blir en ökning av bilar i området. Ytterligare en privatperson motsätter sig parkeringsplatser mellan det östra lamellhuset på fastigheten Bjurö 1 och parkleken Forsängen då de hamnar utanför boendes fönster samt att hen befarar att det blir osäkert för barn som leker. En privatperson motsätter sig att parkeringsplatser till de nya bostäderna föreslås 400 meter bort, i ett nytt parkeringshus, då hen menar att sträckan är lång att gå för äldre, handikappade, utslitna och större barnfamiljer.

Bedömningsgrund och förslag till förändring

Parkeringshusets placering ska fortsätta studeras under planarbetet, dels genom att utreda lämpligt avstånd ur riskhänseende samt lämpligt avstånd med hänsyn till riksintresse för kommunikationer. Även eventuell påverkan på järnvägens stabilitet ska utredas.

Bromma flygplats ska tillfrågas om eventuell påverkan av planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret avser att närmare studera och beskriva busstrafiken i området, liksom fördjupa studera utformningen av Nordmarksvägen, in- och utfart vid Ågesta broväg samt gång- och

cykelvägar mellan nya bostäder och parkeringshus. Cykelparkering i parkeringshuset ska beskrivas. Avfallsbehållarnas placering ska förtydligas i planhandlingarna.

Planområdet ligger inom influensområdet för utbyggd tunnelbana. Därtill möjliggör öppnandet av Citybanan under 2017 en fördubbling av kapaciteten för pendeltåg, varför kollektivtrafiken kommer att förbättras.

Vid förtätning får räknas med en ökning av bilar. Positivt är dock att en stor del av dessa kommer att kunna parkeras under mark och därmed inte ta upp plats, varken fysiskt eller visuellt. En mindre del av de markparkeringar som föreslås finnas kvar kan komma att flyttas till ytan mellan det östra lamellhuset och parkleken. Kontoret är medvetet om att dessa hamnar utanför boendes fönster och ska studera om en alternativ placering är möjlig. Kontoret tror dock inte att parkeringen kommer att utgöra en fara för barnen då dessa ytor separeras av en gångväg. Om farliga situationer skulle riskera att uppstå kan ett staket uppföras.

För att lösa angöring och lossning av varor kommer angöringsfickor att ordnas vid alla nya bostadsentréer. Därtill kommer tillgängliga parkeringar att beredas plats i närheten av entréerna om någon boende skulle ha behov av det.

Samhällsfunktioner och service

Farsta stadsdelsförvaltning anser att planbeskrivningen bör korrigeras gällande tillgång till barnomsorg i stadsdelen då det där finns flera förskolor men samtidigt är brist på platser.

Ett par privatpersoner anser det negativt att skolor, förskolor och affärer inte planeras.

Bedömningsgrund och förslag till förändring

Planbeskrivningen ska korrigeras med stadsdelsförvaltningens uppgifter om brist på förskoleplatser.

Förskolor och service planeras i efterföljande detaljplan och skolplanering sker parallellt för Farsta stadsdel, varför ingen förändring av aktuell detaljplans innehåll föreslås.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Sammanfattningsvis föreslår stadsbyggnadskontoret, med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet, följande justeringar av planförslaget att presentera när planen ställs ut för granskning:

- Upprätta riskutredning för parkeringshuset
- Revidera dagvattenutredning för bostäderna i enlighet med miljöförvaltningens synpunkter
- Revidera trafikbullerutredning för bostäderna i enlighet med uppgifter från Trafikverket
- Studera åtgärder för att kompensera nedtagande av träd vid parkeringshuset
- Studera möjligheten till en mer symmetrisk placering av bostadshusen
- Presentera referensbilder på fasader liknande som den som föreslås för parkeringshuset
- Närmare studera parkeringshusets utformning och trygghetsskapande åtgärder
- Studera alternativ till bullerskyddsåtgärd för bostadsgård
- Studera möjlighet till större variation på lägenhetsstorlekar
- Studera parkeringshusets placering med hänsyn till riksintresse för kommunikationer
- Studera eventuell påverkan på järnvägens stabilitet
- Tillfråga Bromma flygplats om eventuell påverkan
- Närmare studera och beskriva busstrafiken i området
- Närmare studera och beskriva framtida utformning av Nordmarksvägen samt parkeringshusets in- och utfart vid Ågesta broväg
- Närmare studera gång- och cykelvägar mellan nya bostäder och parkeringshus
- Beskriva cykelparkering i parkeringshuset
- Förtydliga avfallsbehållarnas placering i illustration
- Studera alternativ placering av de markparkeringar som föreslås mellan det östra lamellhuset och parkleken
- Revidera planbeskrivningen med uppgifter om brist på förskoleplatser i Farsta strand

Därtill föreslås att parkeringshusets byggrätt höjs med en våning, så att parkering tillåts i totalt fyra plan. Detta för att möjliggöra att en infartsparkering i Farsta centrum vid framtida utveckling av centrumområdet ska kunna ersättas i Farsta strand. I övrigt föreslås inga förändringar av förslaget ske till planens granskningsskede då kontoret anser att föreslagen bebyggelse lämpar sig på platsen samt att flera av synpunkterna behandlar frågor som får anses vara acceptabla i en växande och föränderlig stad.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan ställs ut för granskning.

SLUT