

Handläggare
Anna Olmårs
Telefon 08-508 27 265Till
StadsbyggnadsnämndenNatali Klosterling
Telefon 08-508 27 303**Redovisning av samråd och ställningstagande
inför granskning av detaljplan för del av
fastigheten Farsta 2;1 m.fl., Magelungens strand
i stadsdelen Farsta strand (cirka 900 bostäder,
förskola, centrum, vård, park, natur, gata och
vattenområde)****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

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna-Stina Bokander

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen för Magelungens strand syftar till att tillföra området mellan Farsta och Fagersjö bostäder och tillhörande funktioner som förskolor och andra kommersiella och serviceverksamheter i byggnadernas bottenvåningar för att skapa en mer sammanhängande stadsmiljö. Planen ska möjliggöra en stärkning av det i översiktsplanen identifierade strategiska sambandet för social hållbarhet mellan Farsta och Fagersjö genom att ny bebyggelse och förbättrade möjligheter att vistas i och röra sig genom planområdet minskar det upplevda avståndet mellan stadsdelarna.

Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde och inom översiktsplanens utpekade fokusområde Farsta där kompletterande funktioner föreslås. Detaljplanen bidrar till att uppnå programmet för Tyngdpunkts Farstas strategier att vända Farsta mot sjöarna och att utveckla Magelungsvägen till ett sammankopplande urbant stråk.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilagor:*
Plankarta samrådsversion
Planbeskrivning samrådsversion
Samrådsredogörelse

Planområdet ägs till största del av Stockholms stad. Mark som föreslås utgöras av kvartersmark har av exploateringsnämnden markanvisats 2014-04-03 till Maxera Bostad AB och AB Familjebostäder samt 2016-10-20 till Primula Byggnads AB, Folkhem Trä AB och Erik Wallin AB.

Detaljplanens samrådsförslag omfattar cirka 900 bostäder i blandade upplåtelseformer, förskolor och lokaler för centrumändamål i bottenvåningar. Bebyggelsestrukturen består av tre bebyggelsekvarter med våningshöjder som varierar från fyra till 14 våningar. De högre byggnaderna är placerade mot Magelungsvägen, vilket dämpar buller för planområdets inre del. De lägre byggnaderna ligger mot parken och sjön. För stora delar av planområdet kommer strandskydd att inträda vid ny planläggning, varför en betydande areal utgörs av park.

Planförslaget sändes ut på samråd 2018-11-20 till 2019-01-18. Under samrådet har yttranden från totalt 39 remissinstanser, sakägare, privatpersoner och föreningar inkommit. Remissinstanser och sakägare har synpunkter avseende upphävande av strandskyddet, planområdets placering i Hanvedenkilen, naturvärden och ekologiska spridningssamband, buller och vibrationer, risk, dagvatten, skyfall, byggnadernas höjd, skala och placering samt genomförandefrågor. Privatpersoner och föreningar har synpunkter främst gällande byggnadernas höjd och placering inom strandskyddat område, gestaltning och tillgänglighetsfrågor.

Flera frågor föreslås studeras vidare, dels till följd av inkomna synpunkter och dels till följd av ändrade förutsättningar inom delar av planområdet. Förändringarna innebär att se över bebyggelsens omfattning med hänsyn till buller, naturvärden, arkeologi och befintlig psykiatrisk verksamhet. Planområdet föreslås utökas för att möjliggöra en fristående förskola. En miljökonsekvensbeskrivning föreslås tas fram. Ett bostadshus placerat inom strandskyddat område ansåg länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande skulle utgå. Kontoret föreslår dock att byggnaden fortsatt ska provas på platsen genom att skälen för upphävande av strandskyddet ska utvecklas till planens granskningsskede.

Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet. Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden beslutar att godkänna redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen.

Planens syfte

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 19 hektar och avgränsas av Nynäsbanan och Magelungsvägen i norr och sjön Magelungen i söder. Området sträcker sig från Havsörnsvägen och kvarteret Mätdonet i Fagersjö till Nykroppagatan i Farsta.



Karta som visar planområdets avgränsning enligt samrådsförslaget med röd markering samt närliggande pågående detaljplaner med blå markeringar.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av följande gällande planer och huvudsakliga bestämmelser:

- stadsplan 5272: idrottsområde,
- stadsplan 5456: gatumark, parkmark och vattenområde,
- stadsplan 6965: gatumark, parkmark, parkering och järnvägstrafikområde.

- detaljplan 94030: naturområde, parkmark, gata, parkering, elnätstation samt behandlingshem,
- detaljplan 2002-05055-54: naturområde, handel, restaurang och kontor.

Pågående detaljplaner i närheten

Planering pågår för bostäder i detaljplan kallad Vinkelspegeln 4 (2017-17481) i nordväst. I öster finns en detaljplan för bostäder på del av Hammarö 9 m.fl. vid Nykroppagatan (2013-06730) som har godkänts i stadsbyggnadsnämnden men ännu inte antagits i kommunfullmäktige. Sydost om planområdet pågår detaljplan för en förskola på fastigheten Risselö 2 m.fl. (2019-00727).

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet ägs av Stockholms stad. Fastigheten Ytterö 1 ingår delvis i planområdet och ägs av Locum. Även en mindre del av Farsta strand 1:1 som ägs av Trafikverket och rymmer Nynäsbanan ingår.

Exploateringsnämnden anvisade 2014 mark för bostäder inom planområdet till AB Familjebostäder och Maxera Bostads AB. Under 2016 anvisades mark för bostäder till Primula Byggnads AB, Folkhem Trä AB och Erik Wallin AB. AB Familjebostäder och Primula Byggnads AB avser upplåta sina bostäder med hyresrätt. Övriga aktörer avser uppföra lägenheter som bostadsrätter.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Farsta är ett utpekat fokusområde att utveckla med bostäder, fler arbetsplatser utökad handel och mötesplatser. Sambandet Fagersjö-Farsta identifieras som ett av tio strategiska samband som är viktiga att stärka ur ett socialt hållbarhetsperspektiv och som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm. Genom att utveckla sambanden kan tillgängligheten till stadskvaliteter samt rörelser och utbyten mellan områden öka. I översiktsplanen konstateras att ekologiska och rekreativa samband mellan Magelungen och Fagersjöskogen behöver stärkas.

Riksintressen

Nynäsbanan är ett utpekat riksintresse för kommunikationer. Järnvägen löper längs planområdets nordöstra gräns.

Program

Planområdet ingår i programmet för Tyngdpunkt Farsta som godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2016. Farsta föreslås bli en förtätad och blandad stadsdel med cirka 8000 nya bostäder. Magelungens strand utgör ett nytt sammanhängande stadsutvecklingsområde som följer programmets strategi om att vända Farsta mot sjöarna.

Nuvarande förhållanden

Landskapsbild

Den största delen av planområdet är obebyggd och utgörs av naturmark. Landskapsbilden präglas främst av Magelungsvägen med karaktär av landsväg längs Nynäsbanan och det större grönområdet mellan Magelungsvägen och sjön Magelungen.

Befintlig bebyggelse

Den del av fastigheten Ytterö 1 som inte ingår i planområdet rymmer en byggnad med två allmänpsykiatriska avdelningar i Region Stockholms regi. På fastigheten finns en tillhörande markparkering. Ytan med parkering ingår i planområdet.

Kulturmiljö

Planområdets södra del ingår i ett område som Stadsmuseet klassat som värdefullt kulturlandskap. Fyra registrerade fornlämningar finns i form av stenhällar, älvkvarnsgropar och stensättningar. De skyddade och sydliga sluttningarna ned med Magelungen kan ha nyttjats för bosättningar sedan stenåldern.

Natur

Planområdet utgörs huvudsakligen av natur. I nord-sydlig riktning genom planområdet löper Hanvedenkilen, en av Stockholmregionens tio gröna kilar. I öst-västlig riktning går ett sammanhängande nätverk av ek- och ädellövsmiljöer. Planområdet innehåller värdefulla naturmiljöer och ett flertal värdefulla träd.

Trafik och kollektivtrafik

Magelungsvägen, i norra delen av planområdet, är en viktig tvärförbindelse i bilvägnätet och förbinder E4/E20 med Nynäsvägen (väg 73). Utmed Magelungsvägen löper ett kombinerat gång- och cykelstråk. Parallellt med Magelungsvägen sträcker sig Fågelviksbacken som främst används för gång- och cykeltrafik. Orienterbarheten inom planområdet kan upplevas vara otydlig.

Gångavstånd till närmsta tunnelbanestation Farsta centrum är mellan 1,1 och 2,4 kilometer, beroende på plats inom planområdet. Från planområdets mitt är det drygt 400 meter fågelvägen till närmsta busshållplats.

Tillgänglighet

Höjdskillnaderna inom planområdet varierar kraftigt och lutar som mest i sydvästlig riktning ner mot sjön Magelungen. I den nordvästra delen finns en flackare yta. Närmast stranden och längs Fågelviksbacken är orienteringen svår på grund av igenväxning.

Hälsa och säkerhet

Området påverkas av bullernivåer och vibrationer från trafik på Magelungsvägen och Nynäsbanan. Nynäsbanan trafikeras huvudsakligen av persontåg och utgör även transportled för farligt

gods. Magelungsvägen är inte klassad som transportled för farligt gods men utgör omledningsväg för sådana transporter.

Vattenfrågor

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. För Magelungen finns ett lokalt åtgärdsprogram (LÅP) som anger behov av åtgärder för att uppnå god ekologisk status i sjön.

Rekreation

Planområdet är delvis otillgängligt för allmänheten och saknar idag publika mötesplatser och funktioner.

Planförslaget



Illustrationsplan som visar föreslagen bebyggelse, gator och park inom planområdet. Strandskyddslinjen syns som en tunn röd linje.

Nedan beskrivs planens samrådsförslag. Förslag till justeringar av detta till ett granskningsförslag finns under rubriken *Process*.

Planförslaget innebär att Magelungens strand ska utvecklas till en sammankopplande länk mellan stadsdelarna Farsta och Fagersjö med Magelungsvägen som ett urbant stråk och natur- och parkmiljön som den samlade mötesplatsen. Bebyggelsestrukturen bygger på sex stadsbyggnadsprinciper:

1. Arkitekturen formar en ny sammanhållen årsring

Magelungsvägen och dess korsningar med tvärgator betonas genom högre byggnadsdelar som övergår i lägre delar mot parken och sjön.

2. Naturen är utgångspunkt för allt nytt
Värdefulla träd och naturmark ska vara utgångspunkt för byggnaders placering.
3. Människor, målpunkter och naturmiljöer länkas samman
Byggnader har entréer både mot gata och mot gård. Tysta, vindstilla och riskfria miljöer skapas på bostadsgårdarna och i parken.
4. Upplåtelserikt och funktionsblandat i ögonhöjd
En blandning av upplåtelseformer och verksamheter möjliggörs och lokaler i bottenvåning tillskapas.
5. Platser skapas för ett tillitsfullt grannskap
Samtliga bostäder får tillgång till gemensamma rum inomhus och utomhus genom gröna gårdar eller takterrasser.
6. Aktiva transporter för hälsa och framtid
Cykelparkeringar eller entréer till cykelkällare placeras i anslutning till bostadsentréer. Garage planeras under mark.

Park

Planen innehåller omkring 84 000 kvadratmeter park. Inom parkmarken föreslås huvudsakligen tre platser gestaltas för vistelse och sociala aktiviteter och strandpromenad samt en brygga anläggs vid sjön. Stora delar av den yta som planläggs som park utgörs i redan gällande planer av parkmark som inte har något strandskydd. Genom att ånyo planlägga för park inträder strandskyddet. Eftersom planen i stort innebär ett intrång och negativ påverkan på stadens gröna infrastruktur, det regionala habitatnätverket för ek- och ädellövträd samt Hanvedenkilen innebär ett återinträde av strandskyddet ett stärkt skydd för kvarvarande natur. Åtgärder inom parkmark kommer därigenom att prövas enligt aktuell miljölagstiftning.

En gång- och cykelbro föreslås gå mellan planområdet och Fagersjöskogen i norr, över Magelungsvägen och Nynäsbanan för att förbinda rekreationsområden med varandra och skapa fler övergångar över järnvägen. Detaljplanen möjliggör att bron byggs men säkerställer inte detta. Ansvaret för uppförande av bron är exploateringsnämndens.

Exploateringsnämnden ansvarar för utformning, projektering och genomförande av allmän plats. Utformning av allmän plats regleras inte i plankartan.

Bostäder

De bostäder som detaljplanen föreslår placeras i tre grupper på mark utom 100 meter från strandlinjen där strandskydd inte kommer att

inträda. Ett bostadshus föreslås dock inom strandskyddat området. Syftet med det är att bidra till översiktsplanens utpekade sociala samband genom att inte skapa för långa avstånd mellan bebyggelsegrupperna samt att avskärma buller från Magelungsvägen och därigenom öka vistelsevärdet längs stranden. Strandskyddet föreslås i det läget bli upphävt genom planen.

Våningshöjderna varierar mellan fyra och fjorton våningar där de högre byggnaderna placeras mot Magelungsvägen för att skapa ett effektivt bullerskydd och de lägre mot parken och sjön. Fasader på bostadshus ska utföras i naturmaterial, främst i trä, tegel och natursten. Plankartan reglerar att alla kvarter ska ha en takterrass och en lokal som ska vara gemensam för de boende samt att fasader på husens bottenvåningar ska bestå av minst 50% glas. Alla bostadshus ska ha till hälften vegetationsklätt tak och alla byggnader placerade längs Magelungsvägen ska ha en bred in- eller utvändig gångpassage mellan gata och gård, liksom alla trapphus också ska ha utgångar åt två håll. Vidare reglerar plankartan åtgärder mot buller och risker till följd av närheten till Magelungsvägen och Nynäsbanan.

Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,5 platser/bostad. Bostädernas storlek och fördelning kan antingen höja eller sänka detta tal. Tillämpar byggaktörerna mobilitetstjänster kan talet sänkas.

Förskola

Planen möjliggör för tre förskolor som förläggs i bottenvåningar till bostadshus. Varje förskola ska rymma fyra avdelningar vilket tillsammans täcker de tillkommande bostädernas behov om tolv avdelningar. Förskolegårdar ska placeras där ljudnivån är lägre än 50 dBA och mer än 50 meter från transportled för farligt gods.

Centrum

Detaljplanen reglerar att lokaler för centrumändamål *ska* finnas inom flertalet byggnader. Därtill möjliggörs att fler ytor i bottenvåningar *får* användas för centrumändamål.

Vård

Detaljplanen reglerar att den del av fastigheten Ytterö 1 där den psykiatriska verksamhetens parkering är belägen till stor del övergår till allmän plats i form av gata. Inför planens samrådsskede bedömdes att detta var nödvändigt för att rymma en kombination av angöring till befintlig och tillkommande bebyggelse med en vändplan inom allmän plats. I praktiken innebär det att markparkeringen minskar, från dagens tjugofem till tio platser. Som ersättning för minskad markparkering har Locum erbjudits att hyra ytterligare tio parkeringsplatser i tillkommande garage i kvarteren intill. Den del av fastigheten Ytterö 1 där markparkering kan fortgå ges användningen *vård* i plankartan.

Gata

Detaljplanen reglerar Magelungsvägens bredd så att körbana, gång- och cykelbanor, trädplantering och ytor för dagvattenhantering ryms inom dess sektion. Idén är att vägen ska få en karaktär av stadsgata med bebyggelse på ena sidan och gång- och cykelbana med god standard. Alla trafikslag separeras för bättre trafiksäkerhet.

Nykroppagatans sträckning inom planområdet justeras så att mer rätvinkliga kvarter kan förläggas intill. En separat gång- och cykelbana förläggs längs med gatan.

Två nya tvärgator från Magelungsvägen planeras. En del av den befintliga Fågelviksbacken förläggs på mark planlagd som gata. Resterande delar ska fortsatt fungera som gång- och cykelvägar. De nya gatorna får lokalgatukaraktär med gångbanor på sidorna. Cykling föreslås där ske i körbanan.

Bebyggelsen angörs via Nykroppagatan samt de nya lokalgatorna. Ingen angöring kommer kunna ske vid Magelungsvägen som planeras få en hastighetsgräns om 60 km/h. De delar av bebyggelsen som inte kan angöras tillgängligt från tvärgatorna får ha angöring med fordon till respektive trapphus via sina underjordiska garage.



Visionsbild för Magelungsvägen med vy mot sydöst. Vägen föreslås byggas om till gata med stadskaraktär. Längs med gatan föreslås en bred gång- och cykelbana separerad från gatan samt planteringar där så ryms. Bilden visar endast exempel på hur planteringarna kan se ut. Illustration: White/stadsbyggnadskontoret



Visionsbild för Magelungsvägen med vy mot nordväst från Nykroppagatans bro över Magelungsvägen. Illustration: White/stadsbyggnadskontoret

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens bostadsmål och åtaganden genom att möjliggöra för cirka 900 bostäder inom tunnelbanans influensområde. De framtida boende kommer att ha närhet till stora rekreatiomsområden liksom till Farsta respektive Fagersjö med dess service.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planen säkerställer utrymme för kommersiell verksamhet och service genom de lokaler för centrumändamål som ska finnas i bottenvåningarna. De förskolor som planen föreskriver säkerställer behovet av de förskoleplatser planen ger upphov till.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget tar hänsyn till den befintliga fornlämningsbilden och övriga kända äldre kulturhistoriska lämningar. De äldre spåren i form av fornlämningar, värdefulla träd och Gamla Magelungsvägens bevarade sträckning upprätthåller de historiska inslagen och blir intressanta inslag i den nya bebyggelsemiljön. Den nya bebyggelsen läggs till som ytterligare en årsring till Farstas befintliga bebyggelse.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bidrar till en socialt sammanhållen stad genom att binda samman Farsta och Fagersjö och minska det upplevda avståndet mellan stadsdelarna. Fagersjöns isolerade läge kan brytas

genom tillkomsten av nya boende, mer service och attraktiva offentliga rum. Nya gator och gång- och cykelvägar samt mötesplatser skapar möjlighet att röra sig genom området och till olika målpunkter.

Trygghet

Tillkommande bebyggelse, fler gator och en omvandling av Magelungsvägen till ett urbant stråk främjar folkliv och rörelse vilket kan öka känslan av trygghet.

Jämställdhet

Planförslaget skapar förutsättningar för ett enkelt vardagsliv, med tillgång till service, kollektivtrafik och arbetsplatser nära hemmet. Att den upplevda tryggheten kan öka är positivt, inte minst för kvinnor.

Barnkonsekvenser

Barn som kommer att bo eller vistas i området kommer att ha stora ytor för utelek och för att upptäcka naturen. Gång- och cykelbanor med god standard och som är separerade från bilvägar är positivt för barns trafiksäkerhet. Positivt för barn är även att det behov av förskoleplatser som planen ger upphov till säkerställs. Förskolegårdar nära naturområden med dess biologiska och rekreativa värden ger möjlighet till naturpedagogik.

Trafik och mobilitet

Planförslaget har utformats enligt framkomlighetsstrategin vilket innebär att resor till fots, med cykel eller buss prioriteras. Positivt för gång- och cykeltrafik är att bostadsexploateringen skapar ekonomiskt underlag att höja standarden på gång- och cykelbanor inom planområdet. Negativt för denna typ av trafik är att fler korsningspunkter med biltrafik skapas. Fler boende i området ökar underlaget för en förbättrad busstrafik.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Den föreslagna bebyggelsen ska utgöra ny sammanhållen årsring till Farstas befintliga bebyggelse. Bebyggelsefronten mot Magelungsvägen bidrar till att avskärma strandområdet från buller från bil- och spårtrafik och ger allmänheten tillgång till en tystare och attraktivare park- och naturmiljö.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planen säkerställer allmänna ytor som kan användas för rekreation, spontanidrott och andra aktiviteter. Förskolegårdarna kompletterar parkytorna med lek- och rekreationsytor på kvällar och helger. Planen möjliggör för centrumändamål som kan inrymma exempelvis kulturverksamhet. Upplevelsen av området kommer att förändras, från ett mer ostört naturområde till ett mer befolkat parkområde.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att områden med höga naturvärden som är viktiga för Magelungens och Fagersjöskogens ekologiska funktion minskar. Spridningssambandet i öst-västlig riktning kvarstår men spridningsmöjligheterna i nord-sydlig riktning mellan naturmiljön vid Magelungen och Fagersjöskogen minskar. Genom åtgärder i form av nyplantering, veddepåer och mulmholkar kan de negativa konsekvenserna minimeras. Detta regleras dock inte i detaljplanen.

Sjön Magelungen och dess strandmiljöer förblir till stora delar orörda med bevarade livsmiljöer för fåglar, grodor, insekter och fladdermöss. En utveckling i Magelungens strand innebär att området och strandmiljöerna kan tillgängliggöras för fler och lättare nås via nya stigar och bryggor.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget utformas så att det tydligt avskärmas från buller, risk och luftföroreningar längs Magelungsvägen och bildar skyddade miljöer i områdets inre delar.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen till området kräver en omfattande utbyggnad.

Planprocess

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Beslut om start av planarbete togs av stadsbyggnadsnämnden 2016-04-14.

Samråd och inkomna synpunkter

Planförslaget sändes ut på samråd mellan 2018-11-20 och 2019-01-18. Förslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Farsta bibliotek samt på stadens hemsida. Två samrådsmöten i form av öppet hus hölls. Det första hölls 2018-12-04 i Farsta stadsdelsförvaltnings lokaler i Farsta centrum och det andra 2019-01-14 på Mötesplats Fagersjö.

Under samrådet yttrade sig totalt 39 remissinstanser, sakägare, privatpersoner och föreningar. Flera remissinstanser tillstyrker planförslaget och är generellt positiva till nya bostäder, utvecklingen av Magelungsvägen som urbant stråk, service och arbetsplatser, men framför synpunkter i sak.

Länsstyrelsen instämmer inte i kommunens bedömning att strandskyddet ska upphävas för den byggnad som förslås placeras inom område där strandskydd inträder vid planläggning. Länsstyrelsen önskar förtydliganden avseende bland annat planförslagets påverkan på Hanvedenkilen och ekologiska

spridningssamband, risk för ras och skred, buller och vibrationer, dagvatten- och skyfallshantering. Länsstyrelsen bedömer att en betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande inte går att utesluta och att kommunen därför bör överväga att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning i samband med detaljplanen.

Stadsmuseet har synpunkter på att föreslagen bebyggelse i nordväst inkräktar på lämningar efter Röde gårds torp. Länsstyrelsen framför att en arkeologisk undersökning behöver utföras. Både Länsstyrelsen och Stadsmuseet framför att undersökningens resultat kan påverka deras ställningstagande angående ny bebyggelses utbredning. Skönhetsrådet anser att bebyggelsen bör sänkas och som högst ha sju våningar.

Länsstyrelsen och miljöförvaltningen betonar vikten av att säkerställa att en god ljudmiljö kan tillskapas inom planområdet. Båda remissinstanserna anser att negativa konsekvenser på naturmiljö och ekologiska spridningsfunktioner ska minskas. Tyresås vattenvårdsförbund efterfrågar en bedömning av miljöeffekterna kopplat till anläggandet av bryggor och brofäste då dessa anläggningar innebär förändring av hydromorfologin.

Locum har synpunkter på att tillkommande bebyggelse hamnar för nära den psykiatriska verksamheten med insyn och minskad integritet som följd. Locum motsätter sig att delar av deras fastighet övergår till allmän plats vilket minskar deras markparkering och kräver att de istället hyr in sig i bostadshusens garage.

Från privatpersoner och föreningar inkom 17 yttranden. Dessa berör främst byggnadernas höjd och placering inom strandskyddat område, gestaltning och tillgänglighetsfrågor.

Nya förutsättningar efter samråd

Ägarna till fastigheten Farsta strand 4:3 har meddelat önskan om att få fastigheten inlöst av kommunen. På fastigheten finns en villa från 1940-talet som har ett visst kulturhistoriskt värde (klassning gul) enligt Stadsmuseet. Stadsbyggnadskontorets ambition är att införliva fastigheten i planområdet genom att planlägga del av fastigheten närmast vattnet som park för att möjliggöra allmänhetens tillgång och resterande del som förskoleändamål för att möjliggöra en fristående förskola. Den fristående förskolan kan ersätta flertalet planerade förskoleavdelningar i bottenvåningar, företrädesvis de som har föreslagits i bostadshus strax intill fastigheten Farsta strand 4:3 samt de som föreslagits nära den psykiatriska verksamheten på fastigheten Ytterö 1. Den fristående förskolans läge blir i mitten av planområdet, drygt 180 meter väster om den psykiatriska verksamheten på fastigheten Ytterö 1.

Exploateringskontoret har meddelat önskan om att ytor som redan idag är park inte planläggs som det igen, i syfte att undvika ett inträdande av strandskyddet. Bakgrunden är farhågan att de åtgärder

och anläggningar inom parkmark som exploateringskontoret avser utföra kan minskas i omfattning eller hindras av att de behöver prövas utifrån strandskyddslagstiftningen. Även farhåga om svåra dispensansökningar samt önskan om likvärdiga förutsättningar längs sjöns hela strandlinje har påtalats.

Ellevio har meddelat att fler elnätsstationer behövs för att försörja planområdet.

Förslag till revidering inför granskning

Utifrån inkomna synpunkter och nya förutsättningar efter samrådet föreslås följande ändringar av planförslaget.

Strandskydd

Planbeskrivningen uppdateras med ett tydligare resonemang om skälen för upphävande av strandskydd inom den del av planområdet där ett bostadshus föreslås. Ambitionen är att motivera att området som upphävandet avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (enligt miljöbalken 7 kap. 18 c§). Det syftar till det angelägna allmänna intresset att stärka det sociala sambandet mellan Farsta och Fagersjö där den föreslagna byggnaden bidrar med att minska det upplevda avståndet mellan stadsdelarna.

Huruvida planområdet ska ha samma utbredning som i samrådsförslaget, och strandskydd därmed inträder för parkmark som redan idag är park fast utan strandskydd, eller minska för att undvika risken att åtgärder och anläggningar inom parkmark hindras av strandskyddslagstiftningen ska fortsätta utredas. I det ingår att undersöka hur stor risken är att lagstiftningen hindrar åtgärderna.

Naturvärden

Bebyggelsens omfattning minskas i vissa delar för att spara fler värdefulla träd som är viktiga för spridningsfunktionen genom området. Konsekvenser för ekologiska spridningssamband fortsätter att utredas och eventuella justeringar görs utifrån resultatet. Kontoret föreslår att en miljökonsekvensanalys tas fram för att belysa de konsekvenser som planförslaget får på naturmiljön och de ekologiska spridningsfunktionerna och som framkom under samrådet.

Anpassning till befintlig psykiatrisk verksamhet

Bebyggelsestrukturen anpassas bättre till den befintliga verksamheten på fastigheten Ytterö 1 genom att kvarteret närmast minskas i omfattning. När tillkommande bebyggelse placeras på ett längre avstånd från verksamheten tar den bättre hänsyn till den integritet och skydd mot insyn som verksamheten kräver. Det bör utredas om denna justering kan lämna den befintliga markparkeringen oförändrad.

Ny plats för fristående förskola

Fastigheten Farsta strand 4:3 införlivas i planområdet. Delen närmast sjön Magelungen, där även fastighetens flesta träd finns, planläggs som park för allmänhetens tillgänglighet till vattnet. Resterande del planläggs för en fristående förskola som kan ersätta andra, inom planområdet, planerade förskoleavdelningar i bottenvåningar. Fastigheten ligger inom område där strandskydd inträder vid ny planläggning, men då den redan idag är ianspråktagen med bostadshus och komplementbyggnader gör kontoret bedömningen att strandskyddet är möjligt att upphäva.

Anpassning till bullernivåer och trafikbullerförordning

Ett kvarter når inte upp till riktlinjerna i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, varför det föreslås omformas så att förordningen uppnås och en god ljudmiljö säkerställs.

Utöver ovanstående ska planen inför granskning anpassas efter eventuella fornlämningar som framkommer vid arkeologisk undersökning liksom säkerställa tillräckliga ytor för elnätsstationer.



Illustration med föreslagna förändringar och frågor som föreslås utredas vidare.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Med beaktande av inkomna samrådsyttranden bedömer stadsbyggnadskontoret att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljökonsekvensbeskrivning behöver göras. De aspekter där planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan

bedöms vara kumulativa effekter på naturvärden samt påverkan på regionala spridningssamband och Hanvedenkilen. Miljökonsekvensbeskrivningen ska tas fram till planens granskning.

Tidplan

Granskning
Antagande

april 2022
september 2022

Detaljplanen har hittills upprättats med standardförfarande. I och med kontorets bedömning att en miljökonsekvensbeskrivning behöver göras ändras planförfarandet till ett utökat förfarande.

Nästa gång planen redovisas för nämnden är vid antagandet.

Planavtal

Planavtal har tecknats med Maxera Bostad AB, AB Familjebostäder, Primula Byggnads AB, Folkhem Trä AB och Erik Wallin AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Planavtal ska tecknas med den byggaktör som ska uppföra den nya fristående förskolan.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en fortsatt planering av Magelungens strand då planförslaget bidrar till att stärka det i översiktsplanen identifierade strategiska sambandet för social hållbarhet genom ny bebyggelse och förbättrade möjligheter att röra sig genom planområdet. Med det antal bostäder och tillhörande funktioner som förskolor och andra kommersiella och serviceverksamheter i byggnadernas bottenvåningar som planen möjliggör, tillsammans med utvecklade parkmiljöer, är kontorets bedömning att det viktiga strategiska sambandet har goda möjligheter att uppfyllas.

Samrådet har identifierat ett antal intressekonflikter, som på olika sätt går att koppla till ambitionen att utveckla en mer sammanhängande stadsmiljö samt utvecklingen av parkstråket mellan Farsta och Fagersjö. Kontoret bedömer att den föreslagna inriktningen, där delar av strandskyddet upphävs längs Magelungsvägen men där strandskyddets syften i övrigt stärks inom området, är riktig och på lämpligaste sätt sammanväger ekologiska och sociala värden på platsen. Kontoret bedömer vidare att det är angeläget att skapa förutsättningar för att den psykiatriska verksamheten på fastigheten Ytterö 1 ska kunna fortgå med goda förutsättningar inom området och att vissa anpassningar av förslaget

behöver göras i detta syfte, bland annat genom att placera tillkommande bebyggelse längre bort än i samrådsförslaget.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till en fortsatt planering av området enligt planförslagets övergripande syfte och huvudsakliga struktur, men med föreslagna förändringar. De föreslagna förändringarna av förslaget stödjer en utveckling som går i linje med samrådsförslagets huvuddrag, men ger bättre anpassningar till platsens förutsättningar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslag till ändringar och fortsatta utredningar kan hanteras i den fortsatta planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av plansamrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen.

SLUT