

## **Samrådsredogörelse**

### **Detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 m.fl., Magelungens strand i stadsdelen Farsta strand, Dp 2015-14704**

## **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	3
<b>Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden.....</b>	<b>3</b>
Allmänt om samrådet och planprocessen.....	3
Allmänt om förslaget och utvecklingen .....	4
<b>Arkitektur och gestaltning.....</b>	<b>6</b>
Kulturmiljö .....	8
Naturvärden, ekologiska spridningssamband och grönkompensation .....	10
<b>Strandskydd.....</b>	<b>17</b>
<b>Förskolor .....</b>	<b>20</b>
<b>Park.....</b>	<b>21</b>
Gator och trafik .....	21
Tillgänglighet.....	28
Hälsa och säkerhet .....	29
Miljö- och klimataspekter .....	32
Teknisk försörjning.....	34
Plantekniska frågor .....	37
Övriga frågor .....	38
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>39</b>
Föreslagna förändringar.....	39
<b>Inkomna synpunkter .....</b>	<b>41</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	41
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	49
Övriga remissinstanser .....	60
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	67
Övriga, ej sakägare .....	68

## 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 en sammanhängande stad, vilket går mellan Farsta och Fagersjö, där ny bebyggelse och förbättrade möjligheter att vistas i och röra sig genom planområdet ska minska det upplevda avståndet mellan stadsdelarna.

Planförslaget sändes ut på samråd 2018-11-20 till 2019-01-18. Under samrådet har totalt 39 remissinstanser, sakägare, övriga privatpersoner och föreningar yttrat sig. 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. Synpunkterna avser upphävande av strandskydd, planområdets placering i Hanvedenkilen, naturvärden och ekologiska spridningssamband, buller och vibrationer, risk, dagvatten, skyfall, byggnadernas höjd, skala och placering samt genomförandefrågor. Privatpersoner och föreningar yttrar sig främst om byggnadernas höjd och placering inom strandskyddat område, gestaltning och tillgänglighetsfrågor.

Flera frågor föreslås studeras vidare till följd av inkomna synpunkter. Dessa omfattar bebyggelsens utformning och omfattning med hänsyn till buller, naturvärden, arkeologi och befintlig psykiatrisk verksamhet. 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 prövas på platsen och att skälen för upphävande av strandskyddet ska utvecklas till planens granskningsskede.

## Bakgrund

### Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är 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 en sammanhängande stad genom ny bebyggelse och förbättrade möjligheter att vistas i och röra sig genom planområdet. Detaljplanen syftar vidare till att ge Magelungsvägen en mer urban karaktär där den nya bebyggelsen även gestaltas som en ny årsring liksom till att bekräfta de park- och

vattenområden som planeras att utvecklas med förbättrade gångvägar, lekpark och brygga.

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 4 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.

### **Hur samrådet bedrivits**

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden mellan 2018-11-20 och 2019-01-18. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Farsta bibliotek, på Mötesplats Fagersjö samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort Farsta/Sköndal tisdag 2018-11-20. Samrådsmöten i form av öppet hus hölls på Farsta stadsdelsförvaltning 2018-12-04 och på Mötesplats Fagersjö 2019-01-14. Sammanlagt deltog cirka 40 personer i samrådsmötena.

Under samrådet inkom 21 yttranden från remissinstanser. Från sakägare enligt fastighetsförteckningar har två yttranden inkommit. Tolv yttranden har kommit från privatpersoner som inte är sakägare och fem föreningar har lämnat synpunkter. Totalt har yttranden från 39 remissinstanser, sakägare, privatpersoner och föreningar inkommit.

### **Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden**

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

### **Allmänt om samrådet och planprocessen**

Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga om detaljplanen uppfyller kriterierna för att det utökade förfarandet ska tillämpas.

Trafikförvaltningen, Region Stockholm påpekar att detaljplanen inte kommit på remiss till dem.

En privatperson lyfter att det är viktigt att inte låsa sig i planeringsrollen från stadens sida utan att det finns många vägar att gå samt att de närboende bör tillfrågas.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*I samband med planstart bedömdes att detaljplanen kunde drivas med normalt planförfarande. Efter samrådet har kontoret gjort en ny bedömning och kommit fram till att detaljplanens förfarande ska ändras till ett utökat sådant, främst med anledning av att en miljökonsekvensbeskrivning bedöms behövas.*

*Trafikförvaltningen Region Stockholm missades i första utskicket av detaljplanen men fick förslaget tillsänt sig 2018-12-13.*

*En detaljplan visar hur kommunen ämnar utveckla ett visst område. I processen för framtagandet av detaljplanen måste kommunen någon gång låsa sig vid vad marken ska användas till. Samrådet ger möjlighet för de närboende att komma med synpunkter på detta. Hur närboendes synpunkter har beaktats och hanteras redovisas i denna samrådsredogörelse.*

**Allmänt om förslaget och utvecklingen**

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är förenligt med den utbyggnadsstrategi som presenteras i Stockholms översiktsplan, men konstaterar att det i stadens översiktsplan anges att det rekreativa sambandet mellan Magelungen och Fagersjöskogen behöver stärkas. Länsstyrelsen saknar konkretisering av detta.

Farsta stadsdelsnämnd är sammantaget positiv till förslaget som bedöms skapa ett mer enat Farsta då Farsta strand på detta sätt byggs ihop med Fagersjö.

Exploateringskontoret är positivt till förslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget med reservation för delar av bebyggelsen som de anser behöver omarbetas med hänsyn till trafikbuller och till ekologiska spridningsvägar och naturvärden.

Skönhetsrådet tillstyrker förslaget med erinran om skala, grönsamband och högdelar.

Huddinge kommun informerar om att det söder om Magelungen pågår omvandling av äldre fritidshusbebyggelse i Högmora. Två etapper har hittills genomförts och en framtida etapp för Svartvik är planerad men inte tidsatt. Här pekar Huddinge kommuns översiktsplan ut ett obebyggt område vid Högmora, Mellansjö och Svartvik som bebyggelsereserv för eventuell framtida utveckling till blandad bebyggelse med relativt hög exploateringsgrad. En gång- och cykelbro kopplar samman Huddingesidan med den norra sidan av sjön. Vid en eventuell framtida utveckling av bebyggelsereserven utgör Stockholms planerade utveckling på norra

sidan Magelungens strand ett positivt inslag då det skapar en sammanhållen bebyggelse mellan stadsdelarna Farsta och Fagersjö samt sätter Huddinges utveckling i ett större sammanhang.

Stadsmuseet anser att den bebyggda miljön i det närliggande området inte kommer påverkas på ett negativt sätt av förslaget.

Stockholms Naturskyddsförening anser att förslaget är bättre än i programarbetet men att man fortfarande ser ett antal problem med föreslagen bebyggelse.

Av privatpersoner är merparten positiv till tillskottet av bostäder i området och förtätningen i sak. Däremot upplever de redan idag stora problem med Magelungsvägen vad gäller köbildning och trafiksäkerhet samt framkomlighet för buss. Inverkan på naturmiljön som rekreatiomsområde är något som många har synpunkter på. Några privatpersoner är negativa till omfattningen av bebyggelsen eller avstyrker förslaget helt.

Föreningen Farsta Strands Naturvård och nätverket Kulturarvet – ej till salu! avstyrker planförslaget i sin helhet och anser att hela bebyggelsen bör stoppas.

Flera privatpersoner och Farsta stadsdelsnämnd lyfter ett behov av lokaler i området. Privatpersonerna ser behov av lokaler för småföretagare att hyra och ser gärna restauranger i bottenvåningen av de nya husen.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Den i detaljplanen föreslagna utbyggnaden följer stadens översiktsplan där Farsta är utpekad som ett av fyra fokusområden och sambandet Fagersjö – Farsta identifierats som ett av tio strategiska samband som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm. Magelungens strand är utpekad som stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås genom tillkommande bostäder, en omvandling av Magelungsvägen till ett urbant stråk och utveckling av ett rekreatiomsstråk längs med stranden. Detaljplanen reglerar inte rekreatiomsytors innehåll, men anger att stora ytor park ska finnas för rekreationens skull. Planen möjliggör en gång- och cykelbro mellan planområdet och Fagersjöskogen norr om järnvägsspåret, vilket är positivt för det rekreativa sambandet.*

*I programmet för Tyngdpunkt Farsta beskrivs hur Farsta ska utvecklas till en tätare och mer innehållsrik stadsdel. Magelungens strand ingår i strategin ”vänd Farsta mot sjöarna”, som innebär utveckling av sjönära bostäder samtidigt som natur- och rekreatiomsintressen värnas.*

*Detaljplanen möjliggör utrymmen för centrumändamål, vilket innefattar lokaler för företagare och restauranger, i alla bottenvåningar. Planen reglerar även med tvingande bestämmelser att vissa sådana utrymmen ska finnas. Dessutom är bottenvåningar rumshöjd reglerad så att lokaler för centrumändamål ska kunna inrättas i efterhand.*

*Frågor om skala och höjd på bebyggelsen, kollektivtrafikens framkomlighet, buller, ekologiska spridningssamband och naturvärden bemöts under rubrikerna nedan.*

### **Arkitektur och gestaltning**

Skönhetsrådet har synpunkter på skala, grönsamband och högdelar. De uppskattar det ambitiösa arbetet med gestaltning av byggnader och park/gatumiljö men anser att det finns en risk att förslaget resulterar i ny ensidig bebyggelse som inte fokuserar på trivsamt gata med stadsliv. Höjderna och horisontaliteten är för kraftig längs med Magelungsvägen och byggnadskropparna alltför kompakta. Horisontaliteten framhäver en slags hastighetsarkitektur som inte gynnar Magelungsvägen som stadsgata. Skönhetsrådet anser att högdelarna bör tas bort och delarna om åtta-tio våningar bör sänkas till fem-sju våningar likt innerstadens byggnadshöjder. Gestaltningssidan med höga hus lokaliserade kring centrum bör bestå i stadsdelen.

Locum anser som fastighetsägare till Ytterö 1 att förslaget som helhet genom sin utformning kommer innebära en begränsning för verksamhetens utveckling. På fastigheten bedrivs idag psykiatrisk slutenvård. Patienternas integritet anses påverkas negativt av förslaget som i kvarter 2a kommer ha balkonger direkt vända mot verksamhetens huvudentré dit ambulans och polistransporter idag sker. Det efterfrågas en riskanalys för den ökade insyn som bostäderna utgör på vårdverksamheten samt åtgärdsplan för avskärmning och insynsskydd för Ytterö 1. Flödet av personer i område kommer öka vilket de anser kommer höja risken av passage genom fastigheten vilket planförslaget borde ta mer hänsyn till. Omarbetning av planen föreslås genom ökat avstånd till bostäderna samt konkreta förslag på avskärmning och insynsskydd.

Farsta stadsdelsnämnd skriver att bebyggelsen innebär en ny årsring, vars utformning nämnden inte har några invändningar mot. Man ser positivt på takterrasser och odlingsmöjligheter liksom på bostadsgårdarnas utformning som är anpassade efter platsen förutsättningar. Man ser också positivt på siktlinjerna mellan och genom husen som gör att förbipasserande får ett samband med naturmiljön.

Trafikkontoret och Skönhetsrådet påpekar att landskapsbilden kommer påverkas. Trafikkontoret efterfrågar beskrivning av hur

landskapsbilden upplevs från Farstanäset och Skönhetsrådet saknar underlag kring, till exempel hur vyn från Magelungen påverkas. Skönhetsrådet understryker att de anser att mötet med vattnen är en viktig stockholmsfråga.

Stockholms Naturskyddsförening anser att föreslagen bebyggelse, särskilt i områdets mitt, ligger i en känslig naturmiljö och många naturvärden och kulturhistoriska värden.

Flera privatpersoner anser att husen är för höga. Även de som är positiva till bebyggande av området anser att husen är för höga och flera uttrycker önskemål om att höjderna sänks, särskilt på höghedlarna. Ett förslag på alternativa höjder framförs om 8 istället för 14 våningar och ett annat yttrande föreslår låghus om tre-fyra våningar. Två yttranden önskar att allt byggs i trä, delvis ur hållbarhetsperspektiv. Kulturarvet – ej till salu anser att de höga byggnaderna kommer få negativ påverkan på landskapet sett från exempelvis Farstanäset och anser att bebyggelsen är överdimensionerad.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Planförslaget är utformat utifrån tanken att bebyggelsen ska skapa en ny årsring till Farstas bebyggelse. Årsringen på denna plats tar utgångspunkt i delar av Farstas befintliga bebyggelse, såsom att den betonar topografin och har material av hög kvalitet. Då planområdet är långsträckt och bebyggelsen ligger spridd längs med en längre sträcka med grönska mellan flera av kvarteren torde inte upplevelsen av området bli att det är enformigt. Inslag av lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna mot Magelungsvägen kan hjälpa till att bryta enformigheten och bidra till en mer trivsamt gata. Då huvuddelen av området ligger en bit från övrig bebyggelse, tillsammans med tydliga barriärer emellan, såsom Nynäsbanan, har det i planarbetet inte funnits skäl att hålla en låg bebyggelse av hänsyn till befintlig omgivning sådan. Kontoret ska till granskningsskedet se över byggnadernas höjder med hänsyn till stadsbilden i stort och upplevelsen av byggnaderna både från Magelungsvägen och från parkmarken mot sjön.*

*Den nya bebyggelsen kommer att påverka landskapsbilden, vilket alltid sker vid ny bebyggelses tillkomst. Stora ytor parkmark, många träd och majoriteten av strandzonen inom 100 meter från Magelungen kommer att hållas orörda från bebyggelse.*

*Den fysiska modellen som varit utställd i Tekniska nämndhuset under samrådet, samt varit med på de två samrådsmötena har redovisat vyn från Farstanäset i söder. Till planens granskningsskede ska kontoret se över om fler illustrationer som visar denna vy ska tas fram.*

*Inför planens granskningsskede ska förslaget ses över för att den tillkommande bebyggelsen bättre ska ta hänsyn till den befintliga*

*psykiatriska verksamheten på fastigheten Ytterö 1 med hänsyn till insyn och patienters integritet.*

*Kontoret noterar önskemål om att bygga allt i trä. Detaljplanen styr genom planbestämmelse att fasader delvis ska utgöras av trä, men i övrigt är det upp till den som uppför bebyggelsen att välja material för konstruktion och liknande.*

### **Kulturmiljö**

Länsstyrelsen anför att det krävs en fullständig arkeologisk utredning till detaljplanen. Det kan inom området finnas ytterligare fornlämningar, främst under mark, som behöver utredas samt att några fornlämningar behöver statusbedömningar. De skriver att den utredning från år 2013 som är bilagt samrådet är en arkeologisk förstudie och är inte att beteckna som en arkeologisk utredning. Kulturmiljölagen har också ändrats efter rapporten gjordes så status på några av de lämningar som finns inom planen inte är uppdaterad i enligt lagförändringarna. Länsstyrelsen skriver att resultaten från den arkeologiska utredningen kan komma att påverka planen vad gäller hur nära fornlämningar det är möjligt att bygga.

Stockholms stadsmuseums samlade bedömning är att föreslagen detaljplan är möjlig att genomföra. De anser att förslaget har utformats med hänsyn till befintlig fornlämningsbild samt övriga kända äldre kulturhistoriska lämningar. De äldre spåren i form av fornlämningar, värdefulla träd och en i stora delar bevarad vägsträckning av Gamla Magelungsvägen upprätthåller de historiska lagren och blir intressanta inslag i den nya bebyggelsemiljön. Museet kan inte se att den bebyggda miljön i närliggande området kommer påverkas på ett negativt sätt av förslaget. Skyddet av värdefulla träd i detaljplanen bidrar till att främja och bevara kulturlandskapet. Det är värdefullt om den del av Fågelviksbacken som inte breddas i så stor utsträckning som möjligt kan behålla sin äldre karaktär gällande bredd och vägmateriel för att underlätta den historiska avläsbarheten. Museet konstaterar att föreslagen bebyggelse längst i nordväst inkräktar på lämningarna efter Röde torps gård och kommer nära skålgropar samt en halv väg. De föreslår att fornlämningar samt övriga historiska lämningar inom planområdet röjs fram, vårdas och skyltas. Stadsmuseet påpekar att utfallet av en fullständig arkeologisk utredning kan påverka Stadsmuseets synpunkter angående utbredning av nybebyggelse.

Skönhetsrådet skriver att de höga husen i Farsta är lokaliserade runt centrum och det är en gestaltningssidé som bör bestå i stadsdelen.

Stockholms Naturskyddsförening anser byggnaderna i planområdets mitt ligger i en känslig naturmiljö med många naturvärden och kulturhistoriska värden. Förslaget bör revideras för att ta mer hänsyn till fornlämningar då förslaget idag inte är förenligt med miljöbalken och fornminneslagen (Kulturmiljölagen).



Kulturarvet – ej till salu! anser att förslaget innebär skador och sår i kulturlandskapet. Fagersjös tydliga karaktär från 1960-talet, byggd enligt grannskapsenhetsprincipen med inslag av sekelskifteshus, gör den skyddsvärd. Föreslagen plan anses bidra till anonymitet och sudda ut spår och naturinslag som är grundläggande delar i ortens planering, utan att kompensera med något lika bra eller bättre.

En privatperson anför att den välplanerade förorten får sin tillhörande naturnära miljö förstörd. En annan privatperson undrar vad som händer med de fornminnen som finns på Magelungens norra strand mellan Fagersjö och Farsta och var man kan läsa om hur fornminnena kommer hanteras. Även länk till både specifik och generell information efterfrågas.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Planens utformning har förhållit sig till de fornlämningar som är dokumenterade i förstudien för fornlämningar och kulturlandskap som legat till grund för planarbetet. En fullständig arkeologisk utredning ska utföras och till planens granskningsskede ska förslaget anpassas till resultatet från denna.*

*Farstas nutida bebyggelsetradition, den s.k. ABC-staden, är karaktäristisk med bebyggelse som betonar topografin och höga punkthus som samlas kring centrum. Förslaget bygger vidare på det, men på ett något annorlunda sätt, genom att höjder och tvärkopplingar betonas genom högre byggnadsdelar som genom avtrappning övergår till lägre delar.*

*Kontoret instämmer i Stadsmuseets synpunkt att den föreslagna bebyggelsen inte påverkar omgivande bebyggelse men att den ytterligare kan förtydligas som en ny årsring i förhållande till ABC-staden. Det kan exempelvis föras genom att i fortsatt arbete utreda om de högsta byggnadsdelarna i föreslagen bebyggelse ska sänkas.*

*Den planerade utvecklingen av planområdet innebär att kulturlandskapet påverkas i någon mån samt att naturnära miljö till viss del försvinner. Kontorets bedömning är dock att ny bebyggelse går att förena med bevarandet av natur- och kulturlandskap liksom att mycket naturmark kommer att finnas kvar efter byggnation.*

*Konsekvenser av planförslaget på fornminnen anges på sidan 89 i samrådsförslagets planbeskrivning. Den förstudie som ligger till grund för planförslaget finns att ta del av på stadens hemsida tillsammans med planhandlingarna.*

*Synpunkter angående Fågelviksbackens karaktär och vägmateriell liksom röjning kring och skyltning av fornlämningar regleras inte med hjälp av denna detaljplan. Synpunkterna har framförts till exploateringskontoret som ansvarar för utformning av allmän platsmark.*

## **Naturvärden, ekologiska spridningssamband och grönkompensation**

### **Naturvärden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Magelungens vänner, Tyresåns vattenvårdsförbund, Farsta Strands Naturvärn och Föreningen Fagersjö Trädgårdsstad är negativa till förslaget påverkan på naturvärdena inom planområdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden och Magelungens vänner påpekar att det är skillnad på den påverkan på naturvärdena som beskrivs i planbeskrivningen jämfört med Ekologigruppens naturvärdesinventering. Nämnden anger att det inte redogörs i planbeskrivningen att planförslaget innebär stora negativa konsekvenser för naturvärdesobjekten och för skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd, bland annat som en följd av att tre särskilt skyddsvärda träd (prioritet 1) och tre skyddsvärda träd (prioritet 2) behöver avverkas utifrån aktuellt planförslag. Därutöver kommer flera träd som är klassade som efterträdare att avverkas vilket medför att områdets förutsättningar på sikt försämras för att i framtiden utveckla skyddsvärda träd i området. Magelungens vänner konstaterar att det förvisso planeras åtgärder för att minska den negativa påverkan men pga. den långa tid som åtgärderna kräver för att komma till sin rätt bedöms de av Magelungens vänner inte som tillräckliga.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det aldrig är möjligt att stärka naturvärdena inom samma område genom att ta bort befintliga naturvärden och ersätta dem med skötselåtgärder för kvarvarande natur. Planbeskrivningens text att naturvärdena är knutna till ek och tall kommer stärkas genom ett antal åtgärder anses därför missvisande. Friställning av ekar inom ett område bör kunna ske utan att värdefulla träd tas ned, dvs. åtgärden bör vara oavhängigt exploatering. Nämnden är positiv till föreslagna åtgärder men menar att åtgärderna snarare lindrar negativa konsekvenser än att stärka naturvärdena inom området. Förslaget är i konflikt med Sveriges internationella mål om biologisk mångfald och åtagandet att minska förlusten av biologisk mångfald till 2020, bland annat genom att hejda förlusten av biologiskt värdefull mark. Nämnden anser att man bör se över kvarter 5 och möjligheten att bevara en särskilt skyddsvärd ek som enligt planförslaget avverkas, liksom att bevara andra värdefulla träd.

Magelungens vänner är kritiska till förslaget påverkan på naturvärden och spridningssamband. Påverkan anser de är för stor och man behöver spara fler av de skyddsvärda träd som pekats ut. Planförslaget kommer förändra upplevelsen av att vandra i huvudsakligen orörd natur. Fagerviken som en sjö i naturen kommer förändras till en sjö i en urban och exploaterad kontext. De lyfter även frågan om hårdgörande av mark samt att planerad park tar naturmark i anspråk och att ett bredare stråk bör lämnas orört. Vidare anføres att det saknas åtgärder i förslaget för att förbättra

tillgängligheten till sjön. Det behövs också åtgärder längs stränderna nedanför föreslagen bebyggelse vid sjön Magelungens som, liksom resten av Fagersjövikens stränder, är kraftigt igenväxt. De anser att ny bebyggelse kräver åtgärder i viken som bör genomföras parallellt med byggnationerna. De anser också att trafiklösningen av en matargata mot sjön är en dålig lösning för miljön vid sjön på grund av buller, föroreningar och fordonstrafik inom strandskyddet.

Tyresåns vattenvårdsförbund ser allvarligt på fällning av särskilt skyddsvärda träd inom strandskyddsområdet. Träden utgör viktiga ekologiska strukturer och har betydelse för bevarandet av biologisk mångfald. Berörd del av Magelungen, Fagersjöviken, är en grund igenväxande vik med ett djup på en till två meter och inte två meter som planbeskrivningen anger. Tillsammans med höga näringsvärden täcks vattenspegeln på somrarna av vattenvegetation vilket är helt naturligt. Dessa förhållanden bör kommuniceras tydligt till framtida boende i området. Prioritera biologisk mångfald och strandzonens funktioner genom att selektivt öppna upp den täta vegetationen. Funktioner som strandzonens ekosystem bidrar till bör bibehållas i så hög utsträckning som möjligt.

Farsta Strands Naturvärn anser att åtminstone kvarter 1 bör tas bort med hänsyn till den promenadstig som börjar efter Nykroppagatans bro in i skogen som är väldigt viktig för boende i Farsta avseende upplevelse och närhet till naturen. Hänsyn behöver tas till de naturens kvaliteter som inte omedelbart är tillgängliga ("tysta gröna kvaliteter"). Dessa kvaliteter behöver föras upp som värden av stor betydelse för såväl den biologiska mångfalden som för dess upplevelsevärden.

Föreningen Fagersjö Trädgårdsstad menar att förslaget kommer innebära att upplevelsen av att vandra i huvudsakligen orörd natur, stillhet och fågel- och djurliv kommer påverkas och delvis släckas ut helt.

Trafikkontoret anser att förslaget har en bra ambition gällande bostadsgårdarna av sparad natur med fina platser för vistelse för dem som bor i fastigheterna.

Länsstyrelsen skriver att en stor del av planområdet utgörs av naturmark som Stockholms stad enligt programmet för skydd av tätortsnära natur angett ska skyddas som naturreservat (område nr 47 Fagersjöskogen i programmet). Länsstyrelsen efterlyser ett resonemang om bortfallet av denna planerade naturreservatsmark. Kommunen bör också kompensera för exploateringen genom att avsätta annan mark för reservatsbildning.

Några privatpersoner är negativa till den föreslagna exploateringen av den idag lugna skogsmiljön och fällning av skyddsvärda träd. Även om ett flertal efterfrågar förbättrade rekreationsmöjligheter till sjön så är det något flera som påtalar att karaktären i området kommer förändras från lugn och uppskattad skogsmiljö för rekreation till exploaterad miljö där de höga husen dominerar upplevelsen.

Området som lugn förort och del av ett välplanerat naturområde mellan förorter kommer förändras mot ett mer stadsliknande uttryck vilket anses negativt. Några privatpersoner anser att skogsområdet bör bevaras i sin helhet pga. sin stora ekologiska betydelse, bland annat för artspridningen.

#### Ekologiska spridningssamband

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stockholms Naturskyddsförening, Magelungens vänner, Föreningen Fagersjö Trädgårdsstad, Skönhetsrådet och Region Stockholm/Trafikförvaltningen är kritiska till förslagets negativa påverkan på de ekologiska spridningssambanden.

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet är beläget i en utpekad grön kil enligt RUFS 2050, Hanvedenkilen. Ett syfte med den aktuella detaljplanen är att främja de ekologiska sambanden i Hanvedenkilen. Den aktuella delen av den gröna kilen är smal och genomkorsas redan av barriärer i form av Magelungsvägen och Nynäsbanan. Detaljplaneområdet är därför strategiskt viktigt för satsningar på förstärkning av den gröna kilens funktioner, med tyngdpunkt på kilens redan svaga nord-sydliga samband.

Länsstyrelsen anser att det behövs andra och fler kraftfulla åtgärder än bron över Magelungsvägen för att främja de ekologiska värdena. Eftersom det i översiktsplanen anges att den gröna kilens funktioner behöver förstärkas och syftet med detaljplanen är att främja de ekologiska sambanden är det viktigt att det tydligt framgår hur man beaktat detta och hur kommunen förhåller sig till översiktsplanen och RUFS i denna fråga. Kommunen behöver till granskningsskedet komplettera planhandlingarna med en sådan beskrivning samt beskriva vilka åtgärder som planeras för att stärka och främja de ekologiska funktionerna i grönsambandet.

Även Region Stockholm Trafikförvaltningen och Stockholms Naturskyddsförening önskar förtydliganden om hur planförslaget förhåller sig till RUFS. Trafikförvaltningen konstaterar att de ekologiska sambanden påverkas men att föreslagen bebyggelse inte bryter kilen helt. Naturskyddsföreningen anser att det bör redovisas i planbeskrivningen att planen till stor del går emot de förhållningssätt som återfinns i RUFS 2050 som till exempel att Hanvedenkilen kommer minska i bredd och att det redan svaga gröna sambandet kommer påverkas negativt.

Länsstyrelsen och Region Stockholm Trafikförvaltningen anser att det sannolikt behövs en långsiktig samverkan kring Hanvedenkilens utveckling tillsammans med olika aktörer som är berörda av den, till exempel med Huddinge kommun.

Länsstyrelsen skriver att det av översiktsplanen framgår att funktioner med regional betydelse för den biologiska mångfalden särskilt

ska beaktas. Länsstyrelsen hänvisar till sitt granskningsyttrande till översiktsplanen där de ansåg att det fanns en del brister vad gäller grön infrastruktur de större förtätnings- och omvandlingsområdena. Det gällde bland annat ett tydligare regionalt perspektiv med riktlinjer för mellankommunal samverkan kring de gröna kilarna. Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen medför att frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt. Till granskningsskedet efterfrågas därför en beskrivning av hur kommunen samverkat med berörda kommuner angående den gröna kilen.

Huddinge kommun ser positivt på planförslagets ambitioner och föreslagna åtgärder att värna Hanvedenkilen genom skapandet av gröna kopplingar och korridorer för ekologisk spridning mellan Fagersjöskogen och Farstanäset på södra sidan av Magelungen.

Stockholms Naturskyddsförening hänvisar också till översiktsplanen som anger att de ekologiska och rekreativa sambanden behöver stärkas, till exempel mellan Magelungen och Fagersjöskogen. De anser att arters spridning i nord-sydlig riktning i Hanvedenkilens norra del borde redogöras tydligare. De två huvudkorridorer som finns är lika viktiga och kompletterar varandra med olika egenskaper. De anser vidare att ekologigruppens formuleringar om konsekvenser för ekologiska samband hade behövt utvecklas betydligt mer.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden delar inte stadsbyggnadskontorets bedömning om planförslagets påverkan på ekologiska spridningsfunktioner ur ett regionalt perspektiv. De bedömer att planens påverkan kommer att medföra märkbara negativa konsekvenser på regional nivå, då särskilt skyddsvärda ekar inom regionalt spridningsstråk för eklevande arter som sträcker sig utmed Magelungen måste avverkas.

Magelungens vänner är kritiska till förslaget negativa påverkan på spridningssamband. De konstaterar att Stockholms stad planerar åtgärder som ska stärka spridningsvägarna för eklevande arter vid Magelungen, men de omfattar inte områden för detaljplaner vilket gör det särskilt viktigt att man tar höjd för de ekologiska sambanden i arbetet med denna detaljplan.

Föreningen Fagersjö Trädgårdsstad skriver att Magelungens strand som kärnområde med starkt spridningssamband för ek- och ädellöv-miljöer inom och vid Magelungen kommer försämrats. Hänvisning görs till Ekologigruppens rapport som konstaterar stora negativa konsekvenser på flera värdefulla delar.

Magelungens vänner, Föreningen Fagersjö trädgårdsstad och Stockholms Naturskyddsförening anser att de ekologiska sambanden

mellan Fagersjöskogen och Magelungen bör stärkas genom en ekodukt över Magelungsvägen.

Skönhetsrådet och miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår att hus 3a kortas för att spridningskorridoren blir bredare och för att minska negativa konsekvenser på naturmiljö och ekologiska spridningssamband. Nämnden hänvisar till planområdets strategiska läge inom ekologisk spridningszon mot Fagersjöskogen, samt inom strandskyddat område med särskilt skyddsvärda ekar.

#### Grönkompensation

Trafikkontoret, Farsta stadsdelsnämnd och Stockholms Naturskyddsförening saknar fullgod information och förslag på grönkompensation för föreslagen exploatering.

Trafikkontoret och Farsta stadsdelsnämnd ger förslag på grönkompensationsåtgärder. Trafikkontoret föreslår att belysning och åtgärderna föreslagna för Grodängen (inom projektet Rekreationsstråket) genomförs som grönkompensation. Även Farsta stadsdelsnämnd anger att åtgärder föreslagna för Grodängen i norra delen av planområden med fördel skulle kunna genomföras som grönkompensationsåtgärd. Ytterligare förslag är att dagvattenanläggningen vid Pelousen kompletteras med en regnträdgård.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden och Trafikkontoret efterfrågar skötselplaner för att säkerställa genomförandet av grönkompensationsåtgärderna. Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill att ansvarsfördelningen av iordningställandet säkerställs i genomförandeavtal. Trafikkontoret undrar om uppföljningsarbete kommer göras på liknande vis som det genomförs i Norra Djurgårdsstaden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det aldrig är möjligt att stärka naturvärdena inom samma område genom att ta bort befintliga naturvärden och ersätta dem med skötselåtgärder för kvarvarande natur. Planbeskrivningens text att naturvärdena knutna till ek och tall kommer stärkas genom ett antal åtgärder är därför missvisande. Friställning av ekar inom ett område bör kunna ske utan att värdefulla träd tas ned, dvs. åtgärden bör vara oavhängig exploatering. Nämnden är positiv till föreslagna åtgärder men menar att åtgärderna snarare lindrar negativa konsekvenser än att stärka naturvärdena inom området.

Stockholms Naturskyddsförening bedömer att om planen genomförs behövs exceptionellt mycket större kompensationsåtgärder såsom inrättande av naturreservat, biotopskydd i resten av huvudkorridoren, ekodukt över Örbyleden och Magelungsvägen, insatser för att främja ekologiska värden, växt- och djurliv i Magelungen och på

Högdalstopparna, inrättande av fornstig kring Magelungen, vandringsled i Hanvedenkilen och omfattande trädplantering.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

##### Naturvärden

*Planförslaget är en avvägning mellan behovet av bostäder, att knyta samman Fagersta och Farsta och att bevara parkmark med höga naturvärden. Kontoret instämmer i bedömningen att detaljplanens utformning och möjliggörande av bebyggelse kommer att påverka naturvärden negativt, vilket är en följd av att natur försvinner till förmån för byggnader och hårdgjorda ytor. Till planens granskningsskede ska denna påverkan, både på naturvärdesobjekt, skyddsvärda träd och ekologiska spridningsfunktioner bättre beskrivas i planbeskrivningen. Det ska också tydliggöras att föreslagna åtgärder för att förbättra för naturvärdena görs för att lindra konsekvenserna.*

*Kontoret har efter samrådet gjort bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram till planens granskning, i vilken naturvärden ska konsekvensbeskrivas.*

*Bebyggelsens utformning och utbredning ska till planens granskningsskede ses över med hänsyn till skyddsvärda träd som i samrådsförslaget riskerade att behöva tas bort.*

*Kontoret delar den bedömning som flera privatpersoner och föreningar framför, att förslaget förändras upplevelsen av en i huvudsak orörd natur och att området kommer bli mer urbant. Kontoret gör bedömningen att det inte är många skyddsvärda träd som behöver fällas inom strandskyddat området, men fällning av träd regleras inte i detaljplanen.*

*Kontoret bedömer att trafikmängderna på lokalgatan Fågelviksbacken kommer att vara så små att buller och avgaser inte blir alltför störande.*

*Kontoret delar inte Farsta Strands Naturvärns bedömning att kvarter 1 behöver tas bort för att ge tillgång till naturstigen. Förslaget kan öka tillgängligheten till park- och naturmark, bland annat genom en ny gång-och cykelbro mellan planområdet och Fagersjöskogen, över Magelungsvägen och Nynäsbanan.*

*Program för Tyngdpunkt Farsta tar inte ställning till Fagersjöskogen som naturreservat. Stadens förvaltningar har med budget 2019 haft i uppdrag att utreda Fagersjöskogen som naturreservat. Detta gäller Fagersjöskogen norr om Magelungsvägen och Nynäsbanan, det vill säga inte mark inom planområdet.*

*Tyresåns vattenvårdsförbunds information om Fagersjöviken noteras. Planhandlingarna uppdateras i enlighet med detta vid behov.*

*Synpunkter angående åtgärder för att minska negativ påverkan på naturvärden, för att förbättra rekreation och tillgänglighet till sjön liksom minska sjöns igenväxning regleras inte i detaljplanen. Synpunkterna har framförts till de av stadens förvaltningar som har ansvar för dessa åtgärder.*

#### *Ekologiska spridningsvägar*

*Med anledning av inkomna synpunkter på de ekologiska spridningssambanden har kontoret efter plansamråd bedömt att en fördjupad spridningsanalys ska göras för att tydligare beskriva påverkan.*

*Kontoret instämmer i flera remissinstansers bedömning att förslaget försvagar den redan svaga östra grenen av Hanvedenkilen, vari planområdet ligger. Samtidigt har staden tagit ställning till att det är kilens västra gren, på andra sidan Fagersjö, som ska bevaras till fullo och att det därför är möjligt att exploatera i kilens östra del. Stockholms översiktsplan beskriver behovet av att värna den nordvästra delen av Hanvedenkilen vilket har samordnats med Huddinge i ett möte med berörda representanter från båda kommunerna (2019-11-27). I sitt yttrande över samrådsförslaget meddelar Huddinge kommun att även de har pågående och planerade exploateringsprojekt inom sydöstra Hanvedenkilen som är den del som denna detaljplan ligger inom. Lokala spridningsmöjligheter bör dock upprätthållas i den sydöstra delen av Hanvedenkilen vilket föreslås göras genom de sparade spridningskorridorerna, den breda strandzonen och genom att stora delar av parkmarken och träd sparas.*

*Parallellt med tillkommande bebyggelse finns möjligheter att göra vissa insatser för att lindra konsekvenserna av de försvagade ekologiska sambanden, både i Hanvedenkilens nord-sydliga riktning och i öst-västlig riktning. Exempel på det är friställning av kvarvarande ekar.*

*Planbeskrivningen ska till planens granskningsskede förtydliga hur planförslaget förhåller sig till stadens översiktsplan och RUFS 2050 liksom åtgärder som kan göras för att främja den spridning som finns kvar genom området efter exploatering. Planbeskrivningen ska tydligare redogöra för arters spridning genom området samt konsekvenser för spridningen.*

*Förslaget om ekodukt har noterats och ska beaktas under fortsatt arbete med detaljplanen.*



*I det fortsatt planarbete ska bebyggelsen i kvarter 3 utredas vidare för att undersöka om den kan minskas till förmån för spridningskorridorens bredd.*

#### Grönkompensation

*I fortsatt arbete ska förslag på grönkompensation utarbetas. Ansvarig förvaltning för detta är exploateringskontoret som också ansvarar för implementering av grönkompensation.*

*Synpunkter angående skötselplaner är inte en fråga för detaljplanen. Synpunkterna har framförts till exploateringskontoret, som är ansvarig förvaltning.*

### **Strandskydd**

Länsstyrelsen delar inte, på nuvarande underlag, kommunens bedömning att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 MB är uppfyllt. Det kan utifrån nuvarande underlag i planärendet även ifrågasättas om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Planförslaget skulle bland annat innebära avverkning av skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd. I Ekologigruppens utredning framgår att planförslaget sammantaget bedöms medföra märkbar till stor påverkan på arter som är knutna till träden, då andelen skyddsvärda träd försvinner.

Länsstyrelsens bedömning är att det aktuella planförslaget kan förväntas långsiktigt ge fördelar för samhället genom att det syftar till att sammanbinda två områden, minska segregation och tillhandahålla och säkra service. Detta kan här anses vara ett angeläget allmänt intresse under förutsättning att det kan visas att en annan lokalisering är omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset. Kommunen har dock inte redovisat hur lokaliseringsprövningen gjorts eller vilket upptagningsområde denna har omfattat.

Länsstyrelsens bedömning är att det inte är visat att intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför området. Inte heller är den eftersträlvade sammanbyggnaden av stadsdelarna Fagersjö och Farsta eller en tydlig stadsstruktur med ett urbant stråk ett skäl som kan motivera den i strandskyddsområdet föreslagna bebyggelsen. Därmed saknas det på nuvarande underlag skäl att upphäva strandskyddet.

Länsstyrelsen noterar också att det i planbeskrivningen finns flera beskrivningar och illustrationer på brygganläggningar inom detaljplaneområdet. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen förtydligar, i samband med avsnitten som beskriver brygganläggningarna i planbeskrivningen, att dessa inte prövas i samband med detaljplanen och kräver separata

strandskyddsdispenser. En upplysning om att dispens krävs för bryggor bör även läggas till på plankartan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stockholms Naturskyddsförening, Magelungens vänner, Tyresås vattenvårdsförbund, Farsta Strands Naturvärn, Föreningen Fagersjö Trädgårdsstad och Farsta stadsdelsnämnd är kritiska till att upphäva del av strandskyddet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att strandskyddets syfte, att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, motverkas genom upphävande av strandskydd. Detta eftersom två särskilt skyddsvärda ekar som ingår i ett regionalt spridningssamband för eklevande arter måste avverkas.

Magelungens vänner, Farsta stadsdelsnämnd och Stockholms Naturskyddsförening ifrågasätter angivna skäl för upphävande av strandskydd.

Magelungens vänner ifrågasätter motiveringen att ett bostadshus inom strandskyddsområdet skulle tillgängliggöra stranden. Farsta stadsdelsnämnd ser inte att det finns några uppenbara skäl för att ansöka om dispens från strandskydd. Det första skälet att minska Fagersjö's isolering anser man inte håller. Att bostadshuset skyddar park- och naturområdet mot höga bullernivåer och ökar tillgängligheten och nyttjande av området kan dock anses vara ett godtagbart skäl.

Stockholms Naturskyddsförening menar att motiveringen att exploatering som bullerskydd eller för att stärka förbipasserandes uppfattning om närvaron av ett stråk av bebyggelse eller inte är skäl för dispens. Föreningen konstaterar att det inte finns någon vägledning som beskriver att hus på strandskyddad mark kan motiveras om det skapar lägre buller närmare vattnet. Det ska enligt föreningen också ställas mot att rekreativsvärdet försämrats påtagligt. Bullerreducering kan uppnås genom sänkning av hastigheten och ny vägbeläggning. Buller från Magelungsvägen skulle också kunna reduceras genom bullerskydd av till exempel jordvallar. Bibehållen naturmark utmed Magelungen skulle därutöver bidra till att nå miljö kvalitetsmålet God ekologisk status i Magelungen.

Stockholms Naturskyddsförening är negativ till exploatering i strandskyddszonen med hänsyn till de höga kulturhistoriska värdena och förekomsten av olika naturtyper/värdefulla träd. Strandskyddet ska betraktas som en del av det formella skyddet inom Storstockholms gröna kilar. Huset som hamnar inom strandskydd borde utgå.

Farsta Strands Naturvärn ser det som mycket negativt att strandskyddet föreslås upphävas. Strandskyddets värde anses vara extra högt inom tätortsnära exploaterade område som dem inom Stock-

holms kommun. Vikten av att värna om strandområdena för biologisk mångfald och rekreation styrks av forskning och ska inte ifrågasättas.

Föreningen Fagersjö Trädgårdsstad anför att den befintliga lågfartsgatan i och med föreslagen exploatering kommer trafikeras betydligt mer än idag och delvis passera så nära som 40 meter från den känsliga strandlinjen och att strandskyddsdispens inte bör medges.

Fyra yttranden från privatpersoner och föreningar motsätter sig att strandskyddet föreslås upphävas.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret står fast vid att ett upphävande av strandskyddet, vilket möjliggör en mer sammanhängande bebyggelse längs Magelungsvägen, är den lösning som sammantaget medför det bästa marknyttjandet, då det uppfyller översiktsplanens mål om att bygga samman Fagersjö och Farsta, att bidra till ett ökat bostadsbyggande och att avskärma strandzonen från buller från Magelungsvägen.*

*Stadens högt ställda bostadsmål innebär vidare att alla platser som idag ses som möjliga att bebygga, både inom Farsta och inom övriga delar av tunnelbanans influensområde enligt den så kallade Stockholmsöverenskommelsen, kan prövas för ny bebyggelse. Det ses därför inte som möjligt att ersätta den aktuella bebyggelsen inom strandskyddsområdet med bebyggelse på annan plats, som annars skulle vara obebyggd. Minskad bebyggelse inom planområdet innebär att färre bostäder kommer att möjliggöras och möjligheten för staden att uppfylla sin del av tunnelbaneöverenskommelsen försvåras.*

*Kontoret vidhåller att bebyggelse för att knyta ihop Fagersjö och Farsta inte kan göras på annan plats än just mellan Fagersjö och Farsta. Kontoret ska därför till planens granskningsskede utveckla resonemanget och argumenten för upphävande av strandskydd i del avsedd för nytt bostadshus. En tydlig lokaliseringsutredning avses tas fram till dess.*

*Länsstyrelsens synpunkt angående förtydligande av dispens från strandskyddet ska beaktas i fortsatt planarbete.*

*Kontoret delar inte Naturskyddsföreningens uppfattning om att områdets rekreativa värde liksom naturvärde påtagligt kommer att försämrats med exploatering inom strandskyddszonen då det endast är en mindre del av denna som föreslås för ny bebyggelse. Planförslaget bygger på förutsättningen att strandskydd, som idag inte finns inom planområdet, inträder vid upprättande av ny*

*detaljplan. Förutsättningarna för allmänhetens tillgång till zonen inom 100 meter från strandlinjen, utom där ett bostadshus föreslås, säkras därmed även i framtiden. Det tillkommande bostadshuset kan därtill minska bullernivån för den mark som ligger mellan huset och sjön, vilket bedöms som positivt för rekreationen.*

### **Förskolor**

Skönhetsrådet anser att förskolegårdarna bör kunna bli något större räknat i yta per barn med något färre lägenheter.

Farsta stadsdelsnämnd hade gärna sett ett förslag om en friliggande förskola. Även om lägenhetsstorlekar inte avgörs i detaljplan är ungefärlig fördelning intressant med hänsyn till behovet av förskoleplatser. De skriver att tre föreslagna förskolor innebär att cirka 33 platser saknas mot stadens riktvärden per lägenhet. I närliggande detaljplaneområde vid Nykroppagatan planeras lägenheter men inga förskolor vilket kan innebära att det uppstår brist på förskoleplatser i området. Med tanke på områdets läge är det extra viktigt att en förskola uppförs i den första etappen av förslaget.

Förskolornas storlek behöver studeras vidare. Två av tre förskolor har en inomhusstorlek som kan anses som överyta vilket innebär högre kostnader för förvaltningen. Ett alternativ till att minska ytorna kan vara att utöka dessa förskolor från fyra till fem avdelningar men då minskar uteyta per barn. De skriver att angivna uteytor behöver korrigeras så att det stämmer med antalet barn i respektive förskola. Föreslagna förskolor bedrivs på olika sätt varför det ska rymmas vara minst fyra avdelningar, 64 barn, samt tillagningskök i varje förskola. Gällande förskolegård i kvarter 5 upplyser nämnden att samnyttjande av grönyta mellan boende och förskolor kan ge upphov till konflikter.

*Miljö och hälsoskyddsnämnden* informerar om anmälningsplikten för förskolor enligt Miljöbalken.

Ett yttrande från *privatpersoner* tar upp att de är positiva till förskolornas storlek om fyra avdelningar. För stora förskolor anser de skapar problem och de efterfrågar mer planering kring skolvägar för barn. Ett annat yttrande påtalar vikten att ha med förskolor i planeringen.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Samrådsförslaget redovisar det behov av förskoleavdelningar som har samordnats med stadsdelsförvaltningen. Efter samråd har en möjlighet att utöka planområdet något och där pröva en fristående förskola uppstått, vilket kommer att göras till planens granskningsförslag. Behovet av förskoleplatser kommer att ses över i samordning med stadsdelsförvaltningen utifrån de justeringar av planförslaget som avses göras, vilka kan innebära en förändring av*

*antalet lägenheter inom planområdet. Även yta utomhus per barn kommer att ses över i och med förändringarna liksom eventuella överytor inomhus.*

*Övriga synpunkter har noterats och ska beaktas i fortsatt planarbete.*

### **Park**

Trafikkontoret och Farsta stadsdelsnämnd lyfter att utveckling av parkerna bör göras med ett helhetstänk kring utvecklingen av Magelungens strand och samordning kring de olika underlag som redan finns och projekt som pågår. Trafikkontoret förutsätter att skrivningen i planbeskrivningen gällande park och natur innebär att de parker som ska utvecklas kommer finansieras inom exploateringsprojektet. Det finns flera parkprogram (Farsta parkprogram, Farsta strandpark och Magelungens strandpromenad) som har kommit olika långt i sitt genomförande. Delar av Magelungens strandpromenad förverkligas under 2019. Detta måste råda över detaljplanens idéer.

Det finns en risk för påverkan på djurlivet med belysning av Skogsparken. I övrigt är förslaget bra. Nämnden informerar om att sträckan mellan Farsta idrottsplats västra del fram till Farstanäsbron kommer att belysas inom projektet Farsta strandpark. De anser också att anser att bryggorna vid Farstanäsbron blir svåra att förverkliga då det är 40 meter mellan gångväg och öppen vattenyta.

Trafikkontoret anser att markering av tomtgräns bör göras mellan fastighetsmark och Fågelviksbacken för att inte parkytan ska upplevas som fastighetsmark och en del av bostadsgården. En stig kan till exempel illustreras i tomtgräns. De skriver att det är bra att lyfta fram att terränganpassningen måste lösas inom tomtmark. Trafikkontoret anför gallring och slyröjning måste göras i samråd med ekolog så att värden stärks regionalt och lokalt.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Inkomna synpunkter angående park är inte planfrågor. Innehåll och utformning av parkmark regleras inte i detaljplanen. Synpunkterna har vidarebefordrats till exploateringskontoret och kommer att omhand inom ramen för arbete med projektering av allmän plats.*

### **Gator och trafik**

#### **Allmänt**

Trafikverket och Trafikkontoret anför att framkomligheten på Magelungsvägen som primärt vägnät ska bevaras på samma nivå som idag och inte får försämrats. Trafikverket understryker att inga

som helst restriktioner eller nedsättningar av trafiken på Nynäs-banan kommer accepteras mot bakgrund av banan som riksintresse för kommunikationer.

Trafikkontoret efterfrågar att föreslagna kurvradier för trafik på Nykroppagatan studeras närmare, fritt mått på körbana får inte understiga 3,5 meter, att hörnavskärning särskilt vid korsning Nykroppagatan - Magelungsvägen ses över för god sikt samt att tvärgata A breddas. Angöringen längs Nykroppagatans södra del, närmast Magelungsvägen, behöver detaljstuderas då den riskerar att hamna i konflikt med den rörliga trafiken och den signalreglerade korsningens magasin. Kontoret ser positivt på att angöring till bostäder och verksamheter undviks längs Magelungsvägen. Trafikkontoret informerar vidare om att utmed Magelungsvägen måste det säkerställas att belysning, med hänvisning till tekniska specifikationer i deras sammanfattande yttrande, får plats i bakkant av gångbana på den sida som husen ska byggas. Bland annat med hänsyn till risk för bländning in i lägenheterna är det inte lämpligt att ställa all belysning på den sida av vägen som pendelspären.

Trafikkontoret anser att det ur markanvändningssynpunkt vore positivt om parkeringen med användning D1 inte omsluts av gatan då gränsdragningen kan innebära svårigheter för utformning av gatan över tid, minskad flexibilitet samt besvär för drift och underhåll.

Trafikkontoret önskar att en plats illustreras i gatumark där trappa ansluter mot Nykroppagatan då det är en väldigt viktig utsiktsplats och entré till parken.

Trafikkontoret saknar vidare i planbeskrivningen en förklaring till den illustrationstext som anger "Plantering" i gata. Viktigt att denna yta blir grön.

Farsta stadsdelsnämnd kommenterar att i förslaget anges att trafiken på Fågelviksbacken ska behålla sin karaktär samtidigt som den utformas som lågfartsgata vilket nämnden har svårt att se hur det är möjligt. De är positiva till sänkt hastighet på Magelungsvägen men befarar att det tillsammans med trafiken på de nya tvärgatorna kan leda till mer köbildning än idag.

En privatperson föreslår att all kommunikation inom området ska ske via en inre gatuförbindelse för att nya tvärgator inte ska störa trafiken på Magelungsvägen. Det framhålls som extra viktigt för leveranser och service. Ett annat yttrande understryker vikten av säkra trafikmiljöer för barn och framhåller Magelungsvägen, gatorna kring matbutiken vid Havsörnsvägen, utanför vårdinrättningen (Ytterö 1) och vägen över spåren som trafikmässigt är farliga sträckor samt att hastigheten i hela Farsta bör sänkas till 40 km/h.

### Gång- och cykeltrafik

Länsstyrelsen skriver att kommunen bör arbeta med att minimera möjligheten till suicid i planområdet. Både Nykroppagatan och gångbron över Magelungsvägen ger människor möjlighet att ta sig över Nynäsbanan där tåg passerar.

Trafikverket anger att för att kunna bedöma gång- och cykelbron behövs en systemhandling och konstruktionsritning enligt tekniska specifikationer som anges i deras sammanfattande yttrande. Staden bör i fortsatt arbete ta hand om frågor kring elsäkerhet och sabotage i samband med byggande och drift.

Trafikkontoret ser positivt på utbyggnaden av cykelvägar i enlighet med cykelplanen samt planeringen kring nya och ändrade hållplatslägen. Cykelplanen anger ett nytt huvudcykelstråk längs Nykroppagatans östra/södra sida från ett läge norr om bron ner till korsningen med Magelungsvägen där det ansluter till pendlingsstråk längs Magelungsvägen. Cykelparkeringstalet anses som rimligt men kontoret trycker på vikten av att p-platserna placeras i attraktiva tillgängliga lägen med möjlighet till ramlåsning. I de fall cykelparkeringsplatser förläggs inomhus behövs god planering för en tillgänglig och smidig in- och utpassage. Fri höjd under första våningens balkonger ska följa räddningstjänstens regler, alternativt inte understiga tre meter.

Trafikförvaltningen anser att planbeskrivningen på ett utförligt sätt beskrivit hur cykelnätet planeras vilket ger goda förutsättningar för boende att ta cykel till Farsta strands pendeltågstation eller Farsta centrum.

Farsta stadsdelsnämnd lyfter att utformning av trappan mellan Nykroppabron och Magelungsvägen måste övervägas. Utrymmet under bron används idag till sandfickor. Funktionen behövs i området men platsen behöver förbättras för att minska otrygghet. Bron över Magelungsvägen som föreslås vara träbelagd gångbana behöver vara ha asfalt för att möjliggöra vinterväghållning. Eftersom det är en gång- och cykelbro föreslår de att motionsspåret kompletteras med ett asfalterat cykelspår mot Farsta som ansluter till befintlig parkväg till Värmlandsvägen-Nykroppagatan.

### Kollektivtrafik

Trafikförvaltningen, Farsta stadsdelsnämnd och Föreningen Fagersjö Trädgårdsstad anser att framkomligheten på Magelungsvägen kommer bli försämrad i och med planförslagets genomförande, med ökad risk för köbildning. Samtliga konstaterar att tillgängligheten till god kollektivtrafik och framkomligheten för densamma är väsentlig, dels för vägens funktion som primärt vägnät, för att området ska bli attraktivt och för att resande ska kunna ske på ett hållbart sätt. Trafikförvaltningen lyfter att detaljplanen har en inverkan på kollektivtrafiken och i mycket är

beroende av förvaltningens kollektivtrafikplanering för att uppnå det uppställda målet om transporteffektivt urbant stråk.

Trafikkontoret konstaterar att eftersom Magelungsvägen begränsas till ett körfält i vardera riktningen inom planområdet, vilket låses med detaljplanen, så innebär det att framkomligheten för kollektivtrafik förblir densamma som för övrig motorfordonstrafik på sträckan. De konstaterar att i kombination med övrig tillkommande bebyggelse inom Tyngdpunkt Farsta kommer flödet på Magelungsvägen att öka, och tillsammans med ändrad utformning och tillkommande korsningspunkter medför detta att framkomligheten under vissa tider på dygnet blir begränsad.

Trafikförvaltningen och Föreningen Fagersjö Trädgårdsstad vill se ett separat körfält för kollektivtrafik. Trafikförvaltningen vill se bussprio från Nykroppagatan och att hållplatserna kompletteras med accelerationsfält för att undvika att buss hamnar i kö ut från hållplats då hastigheten inte medger företräde för buss.

Trafikförvaltningen och Föreningen Fagersjö Trädgårdsstad anser att föreslagna kollektivtrafiklösningar inte är tillräckliga och till viss del motstridiga. Föreningen Fagersjö Trädgårdsstad anser att god framkomlighet för kollektivtrafik inte finns varför Fagersjö riskerar att isoleras än mer än idag istället för att koppla ihop Farsta och Fagersjö såsom syftet anger.

Trafikförvaltningen saknar redovisning om vilka förutsättningar som ges för att de ska kunna erbjuda attraktiv kollektivtrafik till området. Måtten för körbana och hållplats behöver utformas enligt Ri-buss. De saknar information om hur kollektivtrafiken har prioriterats samt resonemang om på vilket sätt som trafiksystemet uppmuntrar till kollektivtrafikresande såsom anges. Förvaltningen saknar också en konsekvensbeskrivning för resenärer i Fagersjö i och med kommande busshållplatsen på Magelungsvägen.

Trafikförvaltningen informerar om att de överväger att se över trafikeringen till pendeltågstationen i Farsta strand samt att man tillsammans med staden bör diskutera lämpliga vändplatser. Genom att flytta hållplatsen från Nykroppagatan till Magelungsvägen blir avståndet till äldreboendet längre.

Föreningen Fagersjö Trädgårdsstad anser att det förslaget innebär en ökad olycksrisk för trafikanter när hållplatser är på andra sidan vägen om de boende. Föreningen anser att målen i översiktsplanen om kollektivtrafik inte uppfylls med planförslaget genom att utformningen enligt planförslaget riskerar att skapa permanent dåliga förutsättningar för kollektivtrafiken genom att det inte finns utrymme för separata bussfiler eller separata framtida kollektivtrafiksystem. De anser att detta riskerar att isolera Fagersjö än mer än idag. De skriver också att om kollektivtrafiken inte fungerar väl



så finns en risk att koldioxidutsläppen i området ökar i strid med klimatmålen då de boende väljer att köra bil.

Flera privatpersoner och föreningar anser att det är en brist i den befintliga kollektivtrafiken att den enbart består av bussar trots att järnvägsspår finns i direkt anslutning till området. Särskilt under vintertid uppges busstrafiken vara problematisk och bristfällig vilket bidrar till att isolera området. Flera ser positivt på föreslagen ny hållplats samt efterfrågar bättre kollektivtrafik. Ett yttrande framhåller att det behövs en busshållplats på Magelungsvägen vid macken och ett annat att busshållplats Farstanäsvägen borde flyttas till Ytterö. En privatperson anför att det borde byggas en bussgata mellan någon tvärgata med en vändplats i slutet av husen.

### Parkering

Locum uttrycker som fastighetsägare till Ytterö 1 synpunkter mot att deras möjligheter till parkering minskar från 25 till 10 markplatser i direkt anslutning till fastigheten. Större delen av parkeringen föreslås bli allmän platsmark. Minskningen anföras ha en negativ påverkan för vårdverksamheten och fastighetsdriften. Locum föreslår en ny utformning av vändplanen så att befintliga parkeringsplatser kan behållas. I andra hand önskar de att Stockholms stad ombesörjer och bekostar 13 parkeringsplatser i direkt anslutning till verksamheten.

Trafikkontoret och Farsta stadsdelsnämnd bedömer parkeringstal vara bristfälligt beskrivet. Trafikkontoret saknar översiktlig redovisning över områdets projektspecifika bilparkeringstal. Farsta stadsdelsnämnd anger att cykelparkering behöver utökas utanför planområdet vid målpunkter som till exempel Farsta centrum.

Rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden kommenterar förslaget med att parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning ska placeras intill hissar i garagen. Om möjligt bör garagen ha en höjd på 2,8 meter så att också högre stationsvagnar som används av vissa rullstolsbundna personer kan parkera där.

Farsta stadsdelsnämnd bedömer mobilitetsåtgärder bristfälligt beskrivna. Tydlig redovisning av antalet p-platser för rörelsehindrade i bostadsområdet saknas. Nämnden betonar vikten av angöring och besöksparkering för hemtjänst och annan service.

Lantmäterimyndigheten har angett att egenskapen *g1* inom mark avsett för parkering i underjordiskt garage *PI* kan försvåra genomförandet, om garaget är avsett att styckas av och drivas av annan aktör, samtidigt som det är ett reservat för gemensamhetsanläggning som därmed kan ägas och drivas av de boende. Det bör övervägas om 'g1' kan tas bort.

Ett flertal privatpersoner ser en problematik gällande parkering och angöring i det nya förslaget. En privatperson efterfrågar att parkeringstalet minskas till hälften för att få balans mellan p-platser och lägenheter. Ett yttrande framför förslaget att flytta p-platserna vid Ytterö till mellan tennisbanorna och den nuvarande hållplatsen Farstanäsvägen för att flytta busshållplatsen till parkeringen vid Ytterö, och ett annat yttrande föreslår att flytta Ytterös parkering till garage.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

#### Allmänt

*För att kunna angöra föreslagen bebyggelse föreslås nya gator inom planområdet, vilka innebär två nya korsningspunkter med Magelungsvägen. Detta kan påverka framkomligheten på Magelungsvägen men bedöms inte bidra till en sådan stor försämring av framkomligheten att gatorna och därmed viss bebyggelse bör utgå.*

*Trafikverkets synpunkt angående restriktioner för trafiken på Nynäsbanan har noterats och ska beaktas i fortsatt arbete.*

*Trafikkontorets synpunkter på detaljutformning av gator tas omhand inom detaljplanen på så sätt att plankartan säkerställer att plats för alla funktioner finns. I övrigt har synpunkter på innehållet i gatan vidarebefordrats till exploateringskontoret som ansvarar för utformning av allmän platsmark.*

*Utformningen av parkeringen som i samrådsförslaget är betecknad med D1 ska ses över till planens granskningsskede i syfte att förbättra för framtida drift och underhåll.*

*Planbestämmelsen "Plantering" ska ses över i fortsatt planarbete och förtydligas om så bedöms nödvändigt.*

*Kontoret instämmer i stadsdelsnämnden synpunkt om att det kan bli svårt att behålla Fågelviksbackens karaktär i det avsnitt där biltrafik planeras gå. Plankartan reglerar aktuell sträcka av Fågelviksbacken på så sätt att gatan fortsatt hålls relativt smal. Detaljutformning av gatan ansvarar exploateringskontoret för. Synpunkten har därför vidarebefordrats.*

*För att freda planområdets inre del från alltför mycket biltrafik har gatorna medvetet planerats så att trafiken leds ut mot Magelungsvägen. Av den anledningen är det inte önskvärt med en inre parallellgata till Magelungsvägen.*

*Synpunkten om trafiksäkerhet för barn kommer att beaktas i fortsatt planarbete. Hastighetsbegränsning i hela Farsta är inte en planfråga.*

Gång- och cykeltrafik

*Trafikverkets synpunkter angående gång- och cykelbron över Nynäsbanan har framförts till exploateringskontoret som ansvarar för utformning av allmän plats.*

*Trafikkontorets synpunkter angående cykelparkering ska framföras till markanvisade byggaktörer samt beaktas i fortsatt planarbete där så är möjligt. Fri höjd mellan balkonger och gata regleras i plankartan.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att trappan mellan brofästet på Nykroppagatans högsta punkt och Magelungsvägen är av vikt för möjligheten att enkelt röra sig till fots genom området. Exploateringskontoret ansvarar för dess tillkomst liksom dess utformning. Synpunkten har därför vidarebefordrats.*

*Stadsdelsnämndens synpunkter angående gång- och cykelbron över Magelungsvägen och Nynäsbanan är inte en planfråga och har därför vidarebefordrats till exploateringskontoret.*

Kollektivtrafik

*Efter plansamråd har framtida förutsättningar för busstrafik på Magelungsvägen utretts i en trafikanalys, där resultatet visar att tidsförlusten för bussar under högtrafik inte blir så stor att exploateringskontoret anser att en separat busskörfil är motiverad. Stadsbyggnadskontoret ämnar dock planlägga så att en busskörfil i framtiden kan ordnas om behov uppstår, det vill säga att Magelungsvägen i planen ges en sådan bredd att detta ryms. I den bredd som gatan ges ryms accelerationsfält för bussar.*

*Det ökade antal boende i området ger förutsättningar för tätare turer med kollektivtrafiken. Placering av busshållplatser har föreslagits utifrån en samlad bedömning av framkomlighet och tillgänglighet i det utbyggda förslaget, vilket innebär att resenärer från en enskild fastighet kan få längre till hållplatsen än idag och att hållplatser i riktning västerut hamnar på andra sidan Magelungsvägen.*

*Detaljfrågor kring utformning av gator och kollektivtrafikhållplatser inom planområdet har förts vidare till exploateringskontoret som kommer att behandla dessa i projektering för allmän platsmark. Frågor om busshållplatsers lokalisering utanför planområdet är inte en fråga för denna detaljplan.*

*Frågan om en ny pendeltågsstation i Fagersjö bevakas men bedöms inte att kunna hanteras inom denna detaljplan. Att öppna en pendeltågsstation i närområdet har diskuterats med Trafikförvaltningen men det är enligt dem inte aktuellt i dagsläget.*

*Övriga synpunkter på kollektivtrafik har noterats och ska beaktas i fortsatt planarbete.*

### Parkering

*Till planens granskningsskede ska en bättre lösning för parkeringen tillhörande verksamheter på fastigheten Ytterö 1 tas fram så att inte verksamheten påverkas negativt. Kontoret bedömer dock att det inte är möjligt att ianspråka föreslagen parkyta för detta behov.*

*Projektspecifika parkeringstal är framtagna för varje enskilt kvarter, vilket finns beskrivet på sid 75 i samrådsförslagets planbeskrivning. Redovisningen ska förtydligas till granskningen liksom beskrivning av bilparkeringsplatser för rörelsehindrade. Parkeringstalen är framräknade utifrån stadens riktlinjer för parkering vid nybyggnation.*

*Cykelparkering utanför planområdet är inte en fråga för denna detaljplan.*

*Rådet för funktionshinderfrågors synpunkter angående parkering i garage har noterats och ska beaktas i fortsatt planarbete.*

*Angöring vid varje bostads- och lokalentré kommer att ordnas inom allmän plats.*

*Lantmäterimyndighetens synpunkter angående användning P1 och egenskap g1 har noterats och ska beaktas till planens granskningsskede.*

### **Tillgänglighet**

Trafikkontoret saknar information om hur parkerna ska göras tillgängliga. De informerar om att föreslagna trappor i det kuperade landskapet för gångvägar kräver alternativa färdvägar i form av tillgängliga ramper. I Pelousen bör stigsystemen kring parken tas med i parkutvecklingen för att lösa tillgängligheten till hela parken. Trafikkontoret anser att en tillgänglig strandpromenad bör ingå i utveckling av park i området för att säkerställa att de nya bryggorna blir tillgängliga.

Farsta stadsdelsnämnd anser att Magelungsvägen med föreslagen bebyggelse får ökad tillgänglighet och därmed trygghet, men de anser det vara en brist att tvärgatan mitt i området inte klarar Stockholms stads krav på tillgänglighet eftersom den har en lutning som överstiger 5%.

Stadsdelsnämnden konstaterar vidare att ambitionen med angöringsplatser som har en lutning om högst 2% inom 25 meter

från bostadsentré inte kan ordnas för stora delar av Nykroppagatan på grund av topografin.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Utformning av allmän platsmark, och därigenom även tillgänglighet där, ansvarar exploateringskontoret för. Synpunkter rörande detta har vidarebefordrats. Frågorna kring tillgänglighet i parker och på gator kommer att utredas vidare i exploateringskontorets projektering av allmän platsmark.*

#### Hälsa och säkerhet

##### Buller och vibrationer

Länsstyrelsen konstaterar vad gäller vibrationer och buller att det helt saknas planbestämmelser som reglerar detta. Staden ska, där det är nödvändigt, ska reglera buller, vibrationer och stomljud med planbestämmelser.

Gällande vibrationer framgår det av planbeskrivningen att riktvärdet för stomljud (30 dBA) kommer att överskridas i byggnader närmast Magelungsvägen vid grundläggning på berg och att det kan innebära att det krävs åtgärder för att minska stomljuden. På plankartan bör säkerställas att riktvärdet 30 dBA ska följas. I planbeskrivningen saknas en beskrivning av hur det har säkerställts att byggnaderna skyddas mot stomljud eller om det är möjligt att genomföra de åtgärder som krävs för att minska stomljuden. Detta behöver kompletteras till granskningsskedet.

Avseende buller anser länsstyrelsen att de lägenheter i kvarter 3 som vetter mot ett ouppvärmat men inglasat uterum inte klarar förordningens riktvärden, då förordningen anger riktvärden i bostadsbyggnadens fasad. Med fasad menas inte innanför inglasning, loftgång eller liknande. I kvarter 4 och 5 anser de att det ska regleras att inga enkelsidiga lägenheter tillåts mot Magelungsvägen. Utöver detta behöver nödvändiga tekniska lösningar och skärmningar regleras på plankartan om dessa krävs för att riktvärdena enligt förordningen ska klaras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden och Trafikverket anför att samtliga bostäder ska klara trafikbullerförordningens riktvärden om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att detaljplanen i stor utsträckning anpassats till omgivningsbuller från trafik men att förslaget inte lever upp till stadens förhållningssätt kring avsteg från bullerkraven. De förtydligar att undantag enligt stadens vägledning först är möjligt efter att bebyggelsestrukturen anpassats och justerats med hänsyn till bullerkällan. Nämnden anser att kvarter 5 behöver omarbetas eftersom bullerskyddande åtgärder i form av

tekniska lösningar behövs enligt förslaget på 82 av 150 lägenheter i kvarter 5 vilket är en för stor andel för att anse som acceptabel. Genom att sluta bebyggelsen mot bullerkällan kan en bättre ljudmiljö kan tillskapas samtidigt som samma antal lägenheter kan bibehållas.

Trafikverket anför att för skolgårdar ska Naturvårdsverkets vägledning Riktvärden för buller från 2017 klaras till fullo, innebärande max 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå för ytor som är avsedda för lek. För vibrationer gäller att 0,4 mm/s vägd RMS ska klaras för all nybyggnad intill statlig infrastruktur. Staden kan i vissa lägen under vissa förutsättningar göra avsteg från riktvärden för buller eller vibrationer. Om sådana avsteg tillämpas och det finns behov av kompletterande åtgärder i efterhand anser Trafikverket att staden har ansvar för att genomföra och finansiera dessa.

Några få privatpersoner lyfter att de nya husen kan komma att minska bullret från Magelungsvägen. En privatperson anför att man bör uppföra en bullervägg som omsluter spåret som en tunnel. En privatperson lyfter att Magelungsvägen tillsammans med det synnerligen bullriga järnvägsspåret innebär hälsoeffekter jämförbara med att bo utmed en motorväg.

#### Risk

Länsstyrelsen skriver att de med nuvarande underlag inte kan bedöma huruvida planförslaget är lämpligt med hänsyn till risken för olyckor med farligt gods på väg och järnväg. Länsstyrelsen instämmer med kommunen och den inledande riskanalysen att fördjupande analyser av risken för olyckor med transporter med farligt gods behöver genomföras. Detta bör göras till granskningsskedet.

Kommunen behöver till granskningsskedet motivera att planerad bebyggelse är lämplig med hänsyn till risken för olyckor med farligt gods på Nynäsbanan och Magelungsvägen samt beakta ökad transport av brännbara gaser på Nynäsbanan. Att hamnen i Norvik planeras att byggas ut ska kommunen också beakta då det sannolikt påverkar antalet transporter med farligt gods på Nynäsbanan. Om det krävs skyddsåtgärder ska detta föras in på plankartan. Kommunen behöver också komplettera planbeskrivningen med en motivering för samt effekten av de eventuella skyddsåtgärderna. Bedömer kommunen att skyddsåtgärder inte behövs, bör detta också motiveras i planbeskrivningen.

Farsta stadsdelsnämnd informerar om att farligt gods transporteras på Magelungsvägen även om den inte är klassad som transportled för farligt gods. När Norviks hamn startar sin verksamhet 2020 kommer transporterna av farligt gods på Nynäsbanan öka, och riskerna måste studeras i det fortsatta planarbetet.

### Översvämning och skyfall

Länsstyrelsen skriver att de utifrån samrådsunderlaget inte kan bedöma om den planerade bebyggelsen är lämplig med hänsyn till risken för översvämning. De skriver att kommunen i det fortsatta arbetet med planområdet ska säkerställa att byggnader i planområdet eller i planområdets närhet inte tar skada vid ett 100-årsregn där effekter från ett förändrat klimat beaktas. Vidare ska kommunen visa var vattnet från ett 100-årsregn med klimatfaktor tar vägen.

Från plankartan och från några av dagvattenutredningarna där dagvattenflöden illustreras tolkar länsstyrelsen att vatten från ett skyfall eventuellt rinner mot Ytterö som inte är del av planområdet. Ett tydligt resonemang kring hur exempelvis Ytterö påverkas vid ett skyfall saknas. I det fortsatta arbetet ska kommunen säkerställa att planen inte innebär en ökar risk för översvämning på grund av ett skyfall för omgivningen till exempel Ytterö och bebyggelsen på Nykroppagatan 51 längs Fågelviksbacken.

Länsstyrelsen anser vidare att kommunen på plankartan ska förtydliga hur det säkerställs att byggnader med lägsta grundläggningsnivå under +23,3 meter över nollplanet inte skadas vid en översvämning med en precisering likt exemplet i planbeskrivningen.

Stockholm vatten och avfall anser att skyfallsfrågan bör utredas och redovisas på ett tydligare och mer övergripande sätt på grund av översvämningens risk. Flera av utredningarna behöver kompletteras med flödesstråk och lågpunkter/instängda områden.

### Ras och skred

Länsstyrelsen skriver att de på nuvarande underlag inte kan ta ställning till om det föreligger någon risk för ras och skred i området. I planbeskrivningen saknas resonemang om de geotekniska förhållandena och huruvida det föreligger risk för ras och skred i området. Det saknas även en bedömning om det finns någon risk för negativ påverkan på människans hälsa eller säkerhet med hänsyn till ras och skred i samband med genomförandet av detaljplanen. Kommunen behöver tydligare visa att marken som ska bebyggas med bostäder blir lämplig för bostadsändamål och att det inte föreligger någon risk, före antagande. Vid behov ska nödvändiga bestämmelser specificeras i plankartan och effekten av dem beskrivas i planbeskrivningen. Detta innebär att det inte går att hänskjuta dessa bedömningar till byggskedet och att det inte går att ange att stabiliteten ska utredas av byggaktörerna.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

#### Buller och vibrationer

*Planbestämmelser som reglerar buller, vibrationer och stomljud ska ses över och till granskningen införas på plankartan där så*

*bedöms nödvändigt. Planbeskrivningen ska kompletteras med information om hur planbestämmelserna säkerställer att riktlinjer följs.*

*Utformningen av kvarteren 3, 4 och 5 ska ses över och justeras så att riktlinjer enligt förordningen om trafikbuller vid bostäder klaras.*

*Till planens granskningsskede ska säkerställas att ljudnivåer på skolgårdar följer Naturvårdsverkets vägledning.*

*Bullerskydd vid järnvägsspåret har utretts tidigare i planarbetet. Det bedömdes då som svårt att få plats med skydd nära spåret på grund av begränsat utrymme mellan spår och bilväg. En bullerskärm kan också innebära ökad olycksrisk vid spårarbeten. Höga bullerskydd längs norra delen av Magelungsvägen gav heller inte önskade effekter på de övre våningsplanen.*

#### Risk

*Stadsbyggnadskontoret instämmer i länsstyrelsens bedömning att en fördjupad riskanalys behöver tas fram. En sådan ska göras till planens granskningsskede. Utifrån resultatet ska nödvändiga planbestämmelser införas på kartan, vilka ska beskrivas och motiveras i planbeskrivningen tillsammans med motivering om varför bebyggelsen med införda skyddsåtgärder blir lämplig med hänsyn till risk för olyckor med farligt gods.*

#### Översvämning och skyfall

*Till planens granskningsskede ska risker vid skyfall och översvämning fortsätta utredas. Genom planbestämmelser, exempelvis höjdsättning av mark, ska säkerställas att ingen befintlig eller ny bebyggelse inom eller i närheten av planområdet kan komma att skadas vid skyfall och översvämning. I planbeskrivningen ska tydligt visas var vattnet tar vägen vid ett 100-årsregn.*

#### Ras och skred

*Till planens granskningsskede ska de framtagna geotekniska utredningarna uppdateras och förtydligas kring risk för ras och skred. Vid behov ska planbestämmelser som säkerställer att ingen risk finns införas på plankartan. Planbeskrivningen ska redovisa effekterna av dessa liksom den bedömning kommunen har gjort i frågan.*

### **Miljö- och klimataspekter**

#### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Länsstyrelsen anser utifrån det underlag och planhandlingar som tagits fram att det kvarstår flera frågor kring markens lämplighet och eventuell miljöpåverkan främst med hänsyn till de höga



naturvärdena i området. Länsstyrelsen bedömer att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Kommunen bör därför överväga att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning i samband med detaljplanen.

Huddinge kommun anser, då Magelungens status är ett mellankommunalt intresse, att det är positivt att en viktig utgångspunkt för gestaltningen av grönstrukturen i området är att vidta åtgärder för att minska övergödningen i sjön.

Svenska Naturskyddsföreningen anser att planen innebär betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning bör tas fram.

#### **Vattenkvalitet**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Tyresåns vattenvårdsförbund och Magelungens vänner påtalar att anläggandet av bryggor och brofäste påverkar Magelungens hydromorfologi. Tyresåns vattenvårdsförbund anser att det saknas bedömning av miljöeffekterna och anför att påverkan kan minimeras genom noggranna val av material och utformning. Miljöeffekter från muddring med grumligt vatten och frisättning av miljögifter bundna i sediment bör uppmärksammas. Det är även av stor vikt att undvika ingrepp av undervattensmiljön under de vattenlevande organismernas reproduktionstid. Magelungens vänner lyfter att naturmark inom 30 meter från sjön inte ska ianspråktagas för detta då det ger negativa effekter på hydromorfologin för sjön och minskar möjligheten att nå miljö kvalitetsnormerna. Både Magelungens vänner och Tyresåns vattenvårdsförbund anser att man bör bevara naturmark i så stor utsträckning som möjligt och att man minimerar hårdgjorda ytor inom närområdet.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

##### Miljökonsekvensbeskrivning

*Efter plansamråd har kontoret gjort bedömningen, utifrån kunskapen om planområdets naturvärden och de ekologiska spridningsfunktionerna som genomkorsar området, att en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram till planens granskning.*

##### Vattenkvalitet

*Om muddring blir aktuellt vid anläggandet av bryggor kommer det att kräva tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken. Påverkan på sjöns hydromorfologi kommer att hanteras i denna process. Något nytt brofäste kommer inte att anläggas i Magelungen.*

## **Teknisk försörjning**

### **Dagvattenhantering**

Länsstyrelsen anser att det är positivt att det av planbeskrivningen tydligt framgår vad som behövs för att miljökvalitetsnormerna ska följas, men de anser att genomförandet inte säkras i planen.

Föreslagen dagvattenhantering är en förutsättning för att den föreslagna bebyggelsen inom planområdet inte ska påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt. Därför anför länsstyrelsen att planförslaget behöver justeras i denna del så att planen innehåller regleringar om till exempel genomsläpplighet som säkerställer att de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförs.

Tyresåns vattenvårdsförbund är positiva till att dagvattenutredningarna tar hänsyn till det lokala åtgärdsprogrammet (LÅP) för god vattenstatus. Ett förbättringsförslag är att rent vatten från Fagersjöskogen tillförs Magelungen utan att blandas med dagvatten från Magelungsvägen. Trafikvattnet bör renas med bättre metoder än vad en dunkersanläggning kan åstadkomma. De skriver vidare att driften av reningsanläggningarna och dagvattenlösningarna behöver prioriteras och säkras framöver så att externbelastningen av näringsämnen och miljögifter minskar till Magelungen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) skriver att dagvattenhanteringen inom planområdet fortsatt bör samordnas med arbetet med de två dagvattenanläggningarna som ingår i Lokalt åtgärdsprogram för Magelungen (LÅP). Till exempel kan åtgärderna behöva regleras inom plankartan och samordnas med gestaltungsprogram för allmän platsmark. SVOA skriver att det saknas utredning kring framkomlighet för skötselåtgärder och eventuellt behov av ledningsomläggning för de planerade LÅP-anläggningarna. Även Farsta stadsdelsnämnd upplyser om att det pågår projektering av en dagvattenanläggning i anslutning till Pelousen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är positiv till föreslagen dagvattenhantering och anser att man klarar att uppnå miljökvalitetsnormen.

Dagvattenutredningarna behöver uppdateras i förhållande till den miljökvalitetsnorm och förbättringsbehov för PFOS i sediment i VISS som fastställdes i slutet av 2018. Utifrån senaste statusklassning uppnår Magelungen ej god kemisk status utan överallt överskridande ämnen (VISS, 2019-01-16), vilket utredningarna också bör uppdatera. Beträffande TBT har miljöförvaltningen uppmätt halter över gränsvärdet i sediment.

Trafikkontoret undrar om all dagvattenhantering kommer att lösas inom tomtmark, och om bräddning sker till ledning eller ut i tänkta diken i parkmark. De undrar också om det på sid 78 i planbeskrivningen endast är svackdiken och översilningsytor på kvartersmark som avses. Om bräddning sker till parkmark måste

driften regleras i avtal. Samordning behövs för de många pågående projekt gällande dagvatten på allmän platsmark som finns. När dagvatten hanteras inom parkytor krävs ett genomtänkt utförande. Ytanvändning för dagvatten måste vägas mot ytor för vistelse.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) skriver att deras synpunkter lämnade i april 2017 inte tycks vara inarbetade i dagvattenutredningen för allmän platsmark. I utredningen anges felaktigt att det inom planen inte förekommer instängda områden. De anser att utredningen bör förtydligas gällande avrinningsvägar och avvattningsstråk, vattendelare/delavrinningsområden och flödesvägar vid skyfall. Dagvattenåtgärderna bör redovisas tydligare, bland annat utifrån platsspecifika förutsättningar. Utredningen bör kompletteras med en figur som visar utbredningen av de ytor som ligger under lägsta rekommenderade grundläggningsnivå.

Beräkningarna av föroreningsreduktion bör förankras mot förslagen till dagvattenhantering. Det är otydligt vilka ytors avrinning som beräknas renas och vilken volym och djup reningsanläggningarna har. Vidare måste utredningarna utgå från stadens riktlinjer gällande haltkrav för fosfor.

#### Vattenförsörjning, spillvatten och dagvattenledningar

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) informerar om att det vid Magelungsvägen i höjd med fastigheten Ytterö 1 finns en ventilkammare som om möjligt behålls.

Fagersjö-Sicklatunneln går mestadels i berg, men en sträcka på cirka 40 meter vid korsning Fågelviksbacken ligger den under jord. SVOA anser att det är viktigt att detaljplanen utformas med hänsyn till framtida driftsinsatser på den del av tunneln som ligger under jord. Hänsyn måste också tas till befintlig bergtunnel vid uppförande av nya byggnader.

Planerad exploatering krockar på flera platser med befintliga dagvattenledningar vilket kan resultera i att fler u-områden i detaljplanen behövs. Vidare utredningar och samordning behövs.

#### Elförsörjning

Ellevio har en befintlig nätstation inom planområdet som genom planförslaget kommer flyttas till nytt läge. Men hänsyn till terrängen intill E-området och de höjdskillnader som finns kan byggnaden behöva åtgärder i intilliggande mark. Vidare förespråkas att prickmark allmänt inte används inom E-området då det begränsar framtida byte av nätstationsmodell och ombyggnad till följd av utökade kapacitetsbehov.

Ellevio informerar om att befintligt ledningsnät i området kommer att omförläggas och utökas i samband med planens genomförande. En ledning söderut i parkmark blir dock kvar och måste beaktas. För att planens kapacitetsbehov ska kunna tillgodoses krävs

förstärkningar av 11 kV-nätet fram till området. Lösningar för detta utreds. Ellevio vill bli kontaktade för ledningssamordning.

#### **Avfallshantering**

Trafikkontoret och Farsta stadsdelsnämnd påtalar stadens höga mål om omhändertagande av matavfall för biogasutvinning.

Trafikkontoret påtalar vikten att framkomligheten till avfallsbehållarna följer stadens riktlinjer i dokumentet *Projektera & bygg för god avfallshantering*. Farsta stadsdelsnämnd anser att det är bristfälligt redovisat hur avfall av olika slag ska hanteras. Det bör klargöras hur fastighetsnära källsortering ska skötas.

Rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden förordar att sophantering placeras vid entréerna.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

##### Dagvattenhantering

*Kontoret bedömer att framtagna dagvattenutredningar innehåller mycket av det som efterfrågas i inkomna samrådssynpunkter.*

*Övriga synpunkter på innehållet i utredningarna har noterats och ska ses över till planens granskningsskede.*

*För att säkerställa ytor för dagvattenhantering ska till planens granskning övervägas att införa planbestämmelse om andel mark som ska vara genomsläpplig.*

*Allt dagvatten som uppstår inom kvartersmark ska omhändertas där i enlighet med stadens riktlinjer. Att så ska ske regleras i exploateringsavtal med berörda byggaktörer. Exakt metod för omhändertagandet regleras varken i detaljplanen eller i exploateringsavtal. Synpunkter på och frågor om dagvattenhantering på allmän platsmark har noterats och vidarebefordras till exploateringskontoret som ansvarar för planeringen och genomförandet av detta.*

##### Vattenförsörjning, spillvatten och dagvattenledningar

*Stockholm vatten och avfalls synpunkter angående ledningar har noterats och ska beaktas i fortsatt planarbete. Plankartan ska säkra ytor för nödvändiga ledningar.*

##### Elförsörjning

*Ellevios synpunkter angående elnätstationer och ledningar har noterats och ska beaktas i fortsatt planarbete. Detaljplanen ska tillse att tillräckliga och nödvändiga anläggningar för elförsörjning möjliggörs.*

##### Avfallshantering

*Hantering av avfall är inte en direkt fråga för detaljplanen, men plankartan ska möjliggöra att avfallshantering enligt stadens riktlinjer är möjligt. Frågan behandlas vidare i fortsatt planarbete.*

### **Plantekniska frågor**

Länsstyrelsen anser att flera av planbestämmelserna inte uppfyller tydlighetskravet i 4 kap. 32 § PBL och tar upp ett antal exempel där formuleringar öppnar upp för tolkning och är otydliga. Kommunen rekommenderas att samråda med sin bygglovsavdelning i detta skede för att säkerställa att planbestämmelserna i plankartan kommer kunna tolkas korrekt vid en bygglovsprövning.

Lantmäterimyndigheten har synpunkter och upplysningar kring ledningsrätter, servitut och avtal samt kring administrativa bestämmelser på plankartan. Se bilaga 1.

Exploateringskontoret ställer sig positivt till planförslaget men anser att fastigheten Farsta Strand 4:3 ska ingå i detaljplanen och planläggas för bostadsbebyggelse med den huvudsakliga gränsdragning som redovisas i yttrandet. Att inte arbeta in fastigheten innebär att den fortsatt omfattas av planbestämmelsen park vilket exploateringskontoret ser som olämpligt. Ett skäl till att ändra användningen ser kontoret är att platsen redan är ianspråktagen på ett sätt som inkräktar på strandskyddets syften i form av befintlig bebyggelse och en hävdad tomtplats enligt 7 kap 15 § Miljöbalken. Man föreslår också att fastighetsgränsen ändras för att möjliggöra passage för allmänheten längs med vattnet.

Farsta stadsdelsnämnd anser att planbestämmelserna för husens utformning i hög grad är anpassade för aktuella byggaktörer, vilket ses som en risk om ny byggaktör kliver in.

Trafikverket ställer sig frågande till varför ett område över järnvägsfastigheten i plankartan är markerat u.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret instämmer i länsstyrelsens bedömning att vissa av planbestämmelserna i samrådsförslaget är otydliga och kan vara svåra att tolka korrekt. Planbestämmelserna kommer att ses över i fortsatt planarbete.*

*Lantmäterimyndighetens synpunkter gällande ledningsrätter, servitut, avtal och administrativa bestämmelser har noterats och kommer att beaktas i fortsatt planarbete.*

*Fastigheten Farsta strand 4:3 avses ingå i planområdet till planens granskning.*

*Kontoret instämmer i stadsdelsnämndens synpunkt om att planbestämmelser för byggnadernas utformning i stor grad är anpassade för aktuella byggaktörer. Planbestämmelserna ska ses över till planens granskning.*

*Området markerat med u på trafikfastigheten omfattas av en befintlig ledningsrätt. Det är dock oklart om den utnyttjas. Frågan ska utredas i fortsatt planarbete.*

### **Övriga frågor**

Länsstyrelsen anser att kommunen bör arbeta med att minimera möjligheten till suicid i planområdet.

En privatperson efterfrågar att planering bör ske så att personer inte känner sig ensamma. Ett annat yttrande anför att det saknas generationsplanering och att det är för många lägenheter och för lite plats för barn och gamla.

Farsta stadsdelsnämnd förtydligar att Farsta inte längre har någon gymnasieskola som anges i förslaget, Farsta gymnasium är numera Farsta grundskola.

De skriver också att förvaltningen tidigare uttryckt önskemål om en gruppbostad enligt LSS förlagd till en villa, men eftersom det önskemålet inte varit möjligt att uppfylla inom planområdet är det inte längre aktuellt med gruppbostad inom planområdet.

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget men har inkommit med ett antal frågor och kommentarer till planförslaget som gäller genomförande eller bygglovsfrågor. Det gäller lägenhetsfördelning, energianvändning, ventilationssystem, mötes och fritidslokaler, billaddningsstationer för el med mera.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Länsstyrelsens synpunkt om preventivt arbete för att minimera möjligheten till suicid ska beaktas i fortsatt planarbete.*

*Ambitionen med utvecklingen av och tillkommande bebyggelse i planområdet är att fler människor ska kunna bo i Farsta eller besöka området med sin stora park och närhet till Magelungen. Förhoppningsvis kan det bidra till att människor inte känner sig ensamma. Ensamhet som fenomen är en svår fråga för enbart stadsplaneringen att lösa.*

*Detaljplanen ger plats för barn på så sätt att flertalet förskolor möjliggörs. Inga specifika åtgärder eller markanvändningar för äldre personer planeras, men personer i alla åldrar kommer att kunna bo och vistas i området när det är färdigbyggt.*

*Planbeskrivningen ska uppdateras avseende gymnasieskola. Stadsdelsnämndens synpunkt angående gruppbostad enligt LSS har noterats.*

*Hyresgästföreningens frågor handlar om sådant som kommer i senare skeden i byggprocessen, som vid bygglov och vid genomförande, och kan därför inte besvaras i nuläget.*

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till fortsatt planering av Magelungens strand då planförslaget bidrar till att stärka det i översiktsplanen identifierade strategiska sambandet att sammanbinda staden 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 vissa 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.

### **Föreslagna förändringar**

Utifrån inkomna synpunkter samt nytillkomna förutsättningar efter samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

### *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 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 avser ta fram en miljökonsekvensanalys för att belysa de konsekvenser som planförslaget får på naturmiljön och de ekologiska spridningsfunktionerna.

### *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*



Den bebyggelse som inte upp till riktlinjerna i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* ska omformas så att förordningen uppnås och en god ljudmiljö säkerställs.

#### *Övrigt*

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

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

### **Inkomna synpunkter**

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för ärendet, dnr 2015-14704. Planakten finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

#### Länsstyrelsen

##### *Mellankommunal samordning*

Planområdet är beläget i en utpekad grön kil enligt RUFS 2010, Hanvedenkilen. Den aktuella delen av kilen är smal och genomkorsas av barriärer som Magelungsvägen och Nynäsbanan. Planområdet är därför strategiskt viktigt för satsningar på förstärkning av kilens funktioner, med tyngdpunkt på dess redan svaga nord-sydliga samband.

Föreslagen gång- och cykelbro över Magelungsvägen och Nynäsbanan verkar vara den enda åtgärden för att stärka grönsambandet mot Fagersjöskogen. Åtgärden är tillgänglighetsfrämjande för människor men för att stärka (eller åtminstone uppväga för skada på) ekologiska funktioner i grönsambandet behövs andra och kraftfulla åtgärder. Länsstyrelsen efterfrågar en mer utförlig beskrivning av hur de ekologiska aspekterna främjas. Eftersom både översiktsplanen och detaljplanen anger att den gröna kilens funktioner ska förstärkas behöver det framgå hur detta beaktats och hur detaljplanen förhåller sig till översiktsplanen och RUFS i frågan. Kommunen behöver till granskningsskedet komplettera planhandlingarna med en sådan beskrivning samt beskriva vilka åtgärder som planeras för att stärka och främja de ekologiska funktionerna i grönsambandet.

Av översiktsplanen framgår att funktioner med regional betydelse för den biologiska mångfalden särskilt ska beaktas. Länsstyrelsen såg en del brister vad gäller grön infrastruktur de större förtätnings-

och omvandlingsområdena i översiktsplanen, vilket lyftes i granskningsyttrande till översiktsplanen. Det gällde bland annat ett tydligare regionalt perspektiv med riktlinjer för mellankommunal samverkan kring de gröna kilarna. Länsstyrelsen anser att planens utformning medför att frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt. Till granskningsskedet efterfrågas därför en beskrivning av hur kommunen samverkat med berörda kommuner angående den gröna kilen. Det behövs sannolikt en långsiktig samverkan kring den gröna kilens utveckling tillsammans med till exempel Huddinge kommun.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

I planbeskrivningen framgår vad som behövs för att miljö kvalitetsnormerna ska följas, men genomförandet säkras inte i planen. Planförslaget behöver innehålla regleringar som säkerställer att de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförs. Regleringar för genomsläpplighet eller liknande rekommenderas.

#### *Strandskydd*

Utifrån nuvarande underlag delar länsstyrelsen inte kommunens bedömning att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 MB är uppfyllt. Det kan ifrågasättas om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Planförslaget skulle bland annat innebära avverkning av skyddsvärda- och särskilt skyddsvärda träd. I ekologigruppens utredning framgår att planförslaget sammantaget bedöms medföra märkbar till stor påverkan på arter som är knutna till träden, då andelen skyddsvärda träd försvinner.

De angelägna intressena är enligt kommunen att planförslaget bidrar till att minska Fagersjös och västra Magelungens isolering och bidrar till minskad segregation samt att planförslaget medger bostadshus som skyddar den strandnära natur- och parkområdet mot höga bullernivåer samt ökar tillgängligheten och möjligheten att nyttja strandområdet. Länsstyrelsen konstaterar att allmänheten kan nå strandområdet idag och att planförslaget möjliggör för allmänheten att fortsatt kunna nå området intill stranden.

Länsstyrelsens bedömer att planförslaget kan förväntas långsiktigt ge fördelar för samhället genom att det syftar till att sammanbinda två områden, minska segregation och tillhandahålla och säkra service. Detta kan här anses vara ett angeläget allmänt intresse under förutsättning att det kan visas att en annan lokalisering är omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset. Kommunen har dock inte redovisat hur lokaliseringsprövningen gjorts eller vilket upptagningsområde denna har omfattat. Om åtgärden kan lokaliseras utanför detta område ska i så fall den lokaliseringen väljas i stället. Kommunen behöver visa att intresset att bygga attraktiva bostäder inte kan

tillgodoses utanför strandskyddsområdet. Kommunen har en pågående detaljplan (detaljplan för Nykroppagatan, S-dp 2013-06730) som ska möjliggöra lägenheter. Länsstyrelsen bedömer att det inte är visat att intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför området. Inte heller är den eftersträvade sammanbyggnaden av stadsdelarna Fagersjö och Farsta eller en tydlig stadsstruktur med ett urbant stråk ett skäl som kan motivera den i strandskyddsområdet föreslagna bebyggelsen. Därmed saknas det på nuvarande underlag skäl att upphäva strandskyddet.

Strandskydd återinträder när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har genom dom 2018-12-14, mål nr P 9594-17, slagit fast att den bestämmelse som tidigare angetts för återinförande av strandskydd inte innebär att strandskydd inträder under förutsättning att förordnande om upphävande av strandskydd beslutats av länsstyrelsen. MÖD har dock lyft en del reservationer kring bedömningen varför länsstyrelsen för närvarande ser över beslutet.

#### *Buller, stomljud och vibrationer*

Det saknas planbestämmelser som reglerar vibrationer och buller. Staden behöver, där det är nödvändigt, reglera detta.

Det framgår av planbeskrivningen att riktvärdet för stomljud (30 dBA) kommer att överskridas i byggnader närmast Magelungsvägen vid grundläggning på berg och att det kan innebära att det krävs åtgärder för att minska stomljuden. Det saknas reglering av detta i plankartan eller att det på annat sätt är säkerställt att riktvärdet 30 dBA ska följas. I planbeskrivningen saknas en beskrivning av hur det har säkerställts att byggnaderna skyddas mot stomljud eller om det är möjligt att genomföra de åtgärder som krävs för att minska stomljuden. Detta behöver kompletteras till granskningsskedet.

Det behöver tydliggöras hur kommunen ser på att uterum i byggnadskroppen används för att klara riktvärden enligt trafikbullerförordningen. Nödvändiga tekniska lösningar, skärmningar och utformning av lägenheter behöver regleras på plankartan om dessa krävs för att klara riktvärdena.

Gällande kvarter 1 behöver förtydligas i planbeskrivningen hur tillkomsten av föreslagen bullerskärm säkerställs. En planbestämmelse som reglerar detta behövs. Kartorna i trafikbullerutredningen visar ljudnivåer under förutsättning att skärmen finns, men det är okänt hur hög ljudnivån blir utan den.

Gällande kvarter 2 behöver kommunen säkerställa föreslagna tekniska lösningar och lägenhetsutformning genom planbestämmelser. Om kommunen vill säkerställa att föreslagen

bullerskärm uppförs rekommenderas att bestämmelsen anger att plank *ska* uppföras istället för *får*.

Gällande kvarter 3 behöver kommunen bearbeta planförslaget med hänsyn till bullersituationen och reglera nödvändiga åtgärder där så krävs för att riktvärden enligt förordningen ska följas. Det gäller bland annat utformning av lägenheter. I planbeskrivningen behöver framgå hur det säkerställts att bullerkraven uppfylls. Länsstyrelsen bedömer föreslagna uterum inte är en sådan lösning som innebär att förordningens riktvärden kan följas eftersom förordningen anger riktvärden vid bostadsbyggnadens fasad, vilket inte är innanför inglasning, loftgång eller liknande. Förordningen ger inte utrymme för avsteg. Bullerutredningen visar att inte hela bostadsrummet är vänd mot en tyst sida utan endast delar av det. Det anges också att det inne i uterummet blir en ljudnivå lägre än 60 dBA, men det saknas uppgifter och kartor på att riktvärdet för tyst sida (55 dBA) klaras. Planbeskrivningen saknar ett resonemang kring detta. Länsstyrelsen efterfrågar ett tydligt ställningstagande som med fördel kan kopplas till Stockholm stads vägledning om buller (april 2018) samt gällande bullerförordning.

För kvarter 4 och 5 behöver kommunen reglera utformning av lägenheter på plankartan så att endast genomgående lägenheter tillåts för lägenheter med fasader mot Magelungsvägen.

#### *Ras och skred*

Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande underlag inte ta ställning till om det föreligger någon risk för ras och skred i området. Planbeskrivningen saknar resonemang om geotekniska förhållanden och huruvida det föreligger risk för ras och skred. Det saknas även en bedömning om det finns någon risk för negativ påverkan på människans hälsa eller säkerhet med hänsyn till ras och skred i samband med genomförandet av detaljplanen. Kommunen behöver tydligare visa att marken som ska bebyggas med bostäder blir lämplig för bostadsändamål och att det inte föreligger någon risk. Nödvändiga bestämmelser ska vid behov anges i plankartan och effekten av dem beskrivas i planbeskrivningen. Det innebär att det inte går att hänskjuta dessa bedömningar till byggskedet och att det inte går att ange att stabiliteten ska utredas av byggtörerna.

#### *Farligt gods*

Länsstyrelsen kan med nuvarande underlag inte bedöma om planförslaget är lämpligt med hänsyn till risk för olyckor med farligt gods på väg och järnväg. En fördjupad analys av risk för olyckor med transporter med farligt gods behöver göras till granskningsskedet. Kommunen behöver också motivera att planerad bebyggelse är lämplig med hänsyn till risken för olyckor med farligt gods på Nynäsbanan och Magelungsvägen även i framtiden. Om skyddsåtgärder krävs ska det föras in på plankartan. Kommunen behöver motivera och beskriva effekten av eventuella

skyddsåtgärder i planbeskrivningen med. Om det bedöms att skyddsåtgärder inte behövs ska det motiveras.

De fördjupande riskanalyserna ska analysera risken för olyckor med transporter av farligt gods både på Nynäsbanan och på Magelungsvägen samt beakta ökad transport av brännbara gaser på Nynäsbanan. Kommunen ska värdera resultatet och säkerställa att planerad bebyggelse är lämplig för människor även i framtiden, när Nynäsbanan är utbyggd och gasterminalen utökat sin verksamhet. Utbyggnaden av hamnen i Norvik behöver kommunen beaktas, då det sannolikt påverkar antalet transporter med farligt gods på Nynäsbanan. Beräkningar av individrisk och samhällsrisk är användbara för att få en bild av exponeringen av olycksrisk för människor i planområdet.

#### *Suicid*

Kommunen bör arbeta med att minimera möjligheten till suicid i planområdet. Både Nykroppagatan och gångbron över Magelungsvägen ger människor möjlighet att ta sig över Nynäsbanan där tåg passerar.

#### *Översvämning*

Länsstyrelsen kan med samrådsunderlaget inte bedöma om den planerade bebyggelsen är lämplig med hänsyn till risken för översvämning. Ett tydligt resonemang saknas kring hur omgivande områden påverkas vid ett skyfall. Kommunen behöver säkerställa att byggnader i planområdet eller i dess närhet inte tar skada vid ett 100-årsregn där effekter från ett förändrat klimat beaktas. Kommunen behöver visa vart vattnet från ett 100-årsregn med klimatfaktor tar vägen.

Ett tydligt resonemang saknar kring hur Ytterö påverkas vid ett skyfall. I fortsatt arbete ska kommunen säkerställa att planen inte innebär en ökar risk för översvämning på grund av ett skyfall för omgivningen till exempel Ytterö och bebyggelsen på Nykroppagatan 51 längs Fågelviksbacken. I plankartan behöver förtydligas hur det säkerställs att byggnader med lägsta grundläggningsnivå under +23,3 meter över nollplanet inte skadas vid en översvämning med en precisering likt exemplet i planbeskrivningen (s. 94).

#### *Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet*

- Fornlämningar: Det krävs en arkeologisk utredning till detaljplanen. Inom området kan finnas ytterligare fornlämningar. Några lämningar behöver statusbedömningar. Den arkeologiska förstudie som presenteras tillsammans med detaljplanen är inte att beteckna som en arkeologisk utredning. Resultaten från den arkeologiska utredningen kan komma att visa hur nära fornlämningar det är möjligt att bygga.

- Naturvård: En stor del av planområdet utgörs av naturmark som Stockholms stad enligt program för skydd av tätortsnära natur angett ska skyddas som naturreservat. Länsstyrelsen efterlyser ett resonemang om bortfallet av denna planerade naturreservatsmark. Kommunen bör kompensera för exploateringen genom att avsätta annan mark för reservatsbildning.
- Formalia: Flera av planbestämmelserna uppfyller inte tydlighetskravet i 4 kap. 32 § PB. Det gäller exempelvis bestämmelse om plantering som anger att marken ska vara växtbetäckt och bestämmelse som anger att bottenvåningar ska utformas med robusta, kvalitativa material som klarar slitage. etc. Bestämmelserna f18 och f9 öppnar upp för tolkning och är otydliga. Bestämmelsen om friskluftsintag behöver justeras så att den anger att friskluftsintag ska placeras bort från Magelungsvägen och inte bara i första hand.
- Bryggor: I planbeskrivningen finns flera beskrivningar och illustrationer på brygganläggningar inom planområdet. Länsstyrelsen rekommenderar ett förtydligande att dessa inte prövas i samband med detaljplanen utan kräver separata strandskyddsdispenser. En upplysning om att dispens krävs för bryggor bör läggas till på plankartan.

#### *Behovsbedömning*

Utifrån det underlag och planhandlingar som tagits fram anser länsstyrelsen att det kvarstår flera frågor kring markens lämplighet och eventuell miljöpåverkan främst med hänsyn till de höga naturvärdena i området. Betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, går därför inte att utesluta. Kommunen bör överväga att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning i samband med detaljplanen. Kommunens bör också överväga om detaljplanen uppfyller kriterierna för att det utökade förfarandet ska tillämpas.

#### **Region Stockholm Trafikförvaltningen**

##### *Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUFS)*

Området ligger enligt RUFS2050 i ett grönt svagt samband som behöver förstärkas vid planering av ny bebyggelse och infrastruktur. De ekologiska sambanden påverkas men föreslagna bebyggelse bryter inter kilen helt. I planbeskrivningen saknas redovisning av hur de mellankommunala sambanden gällande Hanvedenkilen har omhändertagits och hur planens intentioner ska efterlevas. Sannolikt behövs en långsiktig samverkan kring den gröna kilens utveckling, bland annat med Huddinge kommun vilket bör lyftas i planbeskrivningen. Till granskning av detaljplanen bör hänvisningar till de regionala avvägningarna i RUFS2050 göras.

##### *Trafikering i området*

Planbeskrivningen beskriver utförligt hur cykelnätet planeras, vilket ger goda förutsättningar för boende att cykla till spårbunden

kollektivtrafik. Ett flertal busslinjer trafikerar planområdet. Detaljplanen kommer att ha inverkan på kollektivtrafiken och är beroende av trafikförvaltningens kollektivtrafikplanering för att uppnå det uppställda målet om transporteffektivt urbant stråk.

Framkomlighet för kollektivtrafik på Magelungsvägen är väsentlig. I planbeskrivningen saknas information om hur kollektivtrafiken har prioriterats vid planeringen. Förslaget innebär en ökad trafik i en idag redan idag problematisk trafiksituation med mycket köbildning. Nuvarande linjedragning innebär bland annat problem för linjer mot Farsta centrum. Information saknas även om på vilket sätt som trafiksystemet uppmuntrar till kollektivtrafikresande såsom anges sams vilka förutsättningar som ges för att trafikförvaltningen ska kunna erbjuda attraktiv kollektivtrafik till området. Det saknas även en konsekvensbeskrivning för resenärer i Fagersjö i och med planerade busshållplatser på Magelungsvägen samt information om hållplats Skrakgräns planeras byggas om för att efterleva riktlinjer i Ri-Buss.

Trafikförvaltningen har som önskemål att Magelungsvägen förses med kollektivtrafikkörfält samt bussprioritet från Nykroppagatan, att kurvradier och sektioner för Nykroppagatan ses över samt att hållplatser kompletteras med accelerationsfält för att undvika att buss hamnar i kö ut från hållplatsen. Staden behöver även se över gatusektionerna så att de passar kollektivtrafik.

Trafikförvaltningen kan komma att se över trafikeringen till Farsta strands pendeltågsstation. Tillsammans med staden bör lämpliga vändplatser diskuteras. Genom att flytta en hållplats från Nykroppagatan till Magelungsvägen blir avståndet till äldreboendet längre.

**Storstockholms brandförsvär**  
Ingen erinran.

#### Trafikverket

Framkomlighetsnivån på Magelungsvägen bör inte försämrats. Det primära vägnätet i Stockholmsregionen är redan hårt ansträngt. Nedsättningar i kapacitet kan få följd effekter i omkringliggande vägnät och därmed leda till negativa följd effekter för vägtrafiken i södra Stockholm.

Trafikverket kan inte bedöma bron över Nynäsbanan utan ritningar med mått. Bron bör ligga minst 6,5 meter över rälsen och ha en bredd mellan brokonstruktion och spår mitt på 5,5 meter. Om en kontaktledningsstolpe placeras intill brokonstruktionen kan det horisontella avståndet behöva utökas till 6,5 meter. Frågor kring elsäkerhet och sabotage i samband med byggande och drift bör beaktas. Inga restriktioner eller nedsättningar av trafiken på

Nynäsbanan accepteras då banan är riksintresse för kommunikationer.

Tillräckliga åtgärder så att alla bostäder klarar trafikbullerförordningens krav behövs. För skolgårdar bör Naturvårdsverkets vägledning från 2017 klaras till fullo, vilket innebär max 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maxnivå för ytor avsedda för lek.

För vibrationer gäller att 0,4 mm/s vägd RMS ska klaras för all nybyggnad intill statlig infrastruktur. Staden kan i vissa lägen under vissa förutsättningar göra avsteg från riktvärden för buller eller vibrationer, men sådana avsteg har staden ansvar för att genomföra och finansiera.

Trafikverket undrar varför en yta över järnvägsfastigheten är markerad med "u" i plankartan.

**Luftfartsverket**

Ingen erinran. Flygplatser inom 60 kilometer ska alltid tillfrågas om byggnadsverk högre än 20 meter ingår i planen.

**Försvarsmakten**

Ingen erinran.

**Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun**

Byggnadsdel i kvarter 5 som kragar ut över gata bör vara kvartersmark med *x* för allmän gångtrafik.

Mark inom Ytterö 1 som övergår från kvartersmark till allmän plats är belastad av officiälservitut för väg och ledningsrätt för elledningar. Det bör förtydligas att avtal med Locum avseende fastighetsreglering för del av Ytterö 1 ska avse både marköverföring och upphävande av servitut.

Marköverföring från Ytterö 1 till Farsta 2:1 berör den ledningsrätt som belastar Ytterö 1. Denna blir i och med detta obehövlig då avtal om ledningar i allmän plats finns mellan staden och ledningshavarna. Avtal kan upprättas med Ellevio om att upphäva ledningsrätt belägen i mark som övergår till allmän plats. Den kan då upphävas genom en ledningsrättsåtgärd i samband med övrig fastighetsbildning. Åtgärden är inte nödvändig för planens genomförande men önskvärd.

Det finns inget *inskrivet* servitut för utfart till förmån för ägarna till Farsta Strand 4:3. Om skrivningen i beskrivningen avser vägservitut som belastar Ytterö 1 så gäller det till förmån för Farsta 2:1, alltså



hanteras det i överenskommelse om fastighetsreglering mellan Locum och staden.

Egenskapen *g1* inom mark avsett för parkering i underjordiskt garage *P1* kan försvåra genomförandet om garaget är avsett att styckas av och drivas av annan aktör, samtidigt som det är ett reservat för gemensamhetsanläggning som därmed kan ägas och drivas av de boende. Det bör övervägas om *g1* kan tas bort.

### **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

#### **Farsta stadsdelsnämnd**

Stadsdelsnämnden är sammantaget positiv till förslaget som innebär behövligt tillskott av bostäder och förbättrade möjligheter till rekreation längs Magelungen. Förslaget skapar ett mer enat Farsta då Farsta strand byggs ihop med Fagersjö. Den skuggning som blir av radhusen på andra sidan Magelungsvägen får anses rimlig. Takterrasser och odlingsmöjligheter liksom anpassning av bostadsgårdars utformning efter platsens förutsättningar är positivt. Positivt är även siktlinjer mellan och genom husen, vilka skapar samband med naturen. Variation av upplåtelseformer är viktigt då Fagersjö idag domineras av hyresrätter. Viktigt att lokaler för service finns i byggnaderna. Planbestämmelser för husens utformning är i för hög grad anpassade för aktuella byggaktörer, vilket är en risk om dessa byts ut.

Nämnden upplyser om att Farsta inte längre har någon gymnasieskola som anges i planbeskrivningen. Nämnden upplyser även om att deras tidigare önskemål om gruppbostad enligt LSS inte längre är aktuell.

#### *Förskola*

Ungefärlig fördelning av lägenhetsstorlekar är intressant med hänsyn till behov av förskoleplatser. Nämnden ser gärna en friliggande förskola. De tre föreslagna förskolorna med totalt tolv avdelningar innebär mot stadens riktvärden 25 platser per 100 lägenheter att cirka 33 platser saknas. Det är viktigt att en förskola uppförs i den första etappen av förslaget.

Förskolornas storlek behöver studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Två av förskolorna föreslås få en storlek som anses vara för stor vilket innebär högre kostnader för förvaltningen. Ett alternativ är att utöka från fyra till fem avdelningar. Nackdelen är att andelen gårdsyta per barn då minskar. Uteytorna behöver korrigeras så att det stämmer med antalet barn i respektive förskola. I varje förskola ska det vara minst fyra avdelningar med 64 barn och ett tillagningskök. Nämnden upplyser att samnyttjande av bostads- och förskolegård kan ge upphov till konflikter.

#### *Kommunikationer*

Parkeringsplatser och mobilitetsåtgärder är bristfälligt beskrivna. Nämnden betonar vikten av angöring och besöksparkering för hemtjänst och annan service. Tydlig redovisning av antalet p-platser för rörelsehindrade i bostadsområdet saknas. Tvärgatan mitt i området klarar inte Stockholms stads krav på tillgänglighet. Cykelparkering behöver utökas utanför planområdet vid målpunkter som till exempel Farsta centrum.

I förslaget anges att trafiken på Fågelviksbacken ska behålla sin karaktär samtidigt som den utformas som lågfartsgata vilket nämnden har svårt att se hur det är genomförbart. Nämnden är positiv till hastighetssänkningen på Magelungsvägen men ser en risk för ökad köbildning. Nämnden befärar att belastningen på Magelungsvägen kommer att öka med tillkommande bebyggelse liksom inom bostadsområdet. Fungerande kollektivtrafik med tätare busstrafik och ny hållplats längs Magelungsvägen är avgörande för att området ska bli attraktivt.

Utformning av trappan mellan Nykroppabron och Magelungsvägen måste övervägas. Utrymmet under bron används idag till sandfickor. Funktionen behövs i området men platsen behöver förbättras för att minska otrygghet. Bron över Magelungsvägen som föreslås vara träbelagd gångbana behöver vara ha asfalt för att möjliggöra vinterväghållning. Eftersom det är en gång- och cykelbro bör motionsspåret kompletteras med ett asfalterat cykelspår mot Farsta som ansluter till befintlig parkväg till Värmlandsvägen-Nykroppagatan.

#### *Park, grönkompensation och strandskydd*

Flera parkprogram finns där vissa åtgärder redan vidtagits. Parkutformningen måste samordnas med programmen. Delar av Magelungens strandpromenad kommer att förverkligas under 2019 och dessa måste delvis styra över utformningen av Pelousen. Det finns en risk för påverkan på djurlivet med belysning av Skogsparken. I övrigt är förslaget bra. För information kommer sträckan mellan Farsta idrottsplats västra del fram till Farstanäsbron att belysas inom projektet Farsta strandpark. För att åtgärder enligt en ny skötselplan ska kunna utföras gör nämnden bedömningen att deras resurser för skötseln behöver utökas.

Det pågår projektering av en dagvattenanläggning som Stockholm Vatten ska bygga i anslutning till Pelousen. Nämnden saknar förslag till grönkompensation för att minimera inverkan på naturen. Ett förslag till kompensation är att dagvattenanläggningen vid Pelousen kompletteras med en regnträdgård.

Bryggorna vid Farstanäsbron anser nämnden blir svåra att förverkliga då det är 40 meter mellan gångväg och öppen vattenyta. De påpekar att planförslaget nämner att strandstigar inte kan följa strandlinjen hela vägen på grund av bristen på

tillgänglighet, men att detta område har utretts i samband med programmet för Magelungens strandpromenad. I samma program utreddes en gångbrygga (Grodängen) i norra delen av planområdet som inte kommer utföras, men som med fördel skulle kunna genomföras som grönkompensationsåtgärd genom planarbetet.

Strandskydd bör generellt respekteras. De ser inte att det finns några uppenbara skäl för att ansöka om dispens från strandskydd inom planområdet. Det första skälet att minska Fagersjös isolering anser man inte håller. Att bostadshusen skyddar park- och naturområdet mot höga bullernivåer och ökar tillgängligheten och nyttjande av området kan anses vara ett godtagbart skäl.

#### *Avfallshantering*

Det är bristfälligt redovisat hur avfall av olika slag ska hanteras. Det bör klargöras hur fastighetsnära källsortering ska skötas. Staden har höga mål om omhändertagande av matavfall.

#### *Farligt gods*

Farligt gods transporteras på Magelungsvägen även om den inte är klassad som transportled för farligt gods. När Norviks hamn startar sin verksamhet 2020 kommer transporter av farligt gods på Nynäsbanan öka, vars risker måste studeras i det fortsatta planarbetet.

#### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget under förutsättning att:

1. Bebyggelsestrukturen i kvarter 5 omarbetas för att möjliggöra en god ljudmiljö och klarar riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.
2. Bebyggelsen i kvarter 3a ses över för att minska negativa konsekvenser på naturmiljö och ekologiska spridningssamband.

Detaljplanen har i stor utsträckning anpassats till omgivningsbuller från trafik, befintlig naturmiljö, hantering av dagvatten och Magelungens kvalitetskrav för att uppnå god ekologisk och kemisk status.

#### *Bebyggelsestrukturen i kvarter 5 bör omarbetas för att möjliggöra en god ljudmiljö och klara riktvärden för buller*

I kvarter 1-4 bedöms utformningen acceptabel eftersom bebyggelsen anpassats efter bullerkällan för att skapa en skyddad sida och andelen lägenheter som kräver tekniska lösningar för att uppnå tyst sida är relativt låg sett till det totala antalet lägenheter. I kvarter 5 överskrider däremot riktvärdena för buller på stora delar av fasaderna, framför allt i hus 5b, där riktvärdena 70 dBA maximalnivå och 55 dBA ekvivalentnivå överskrider på nästan hela den skyddade sidan. Bullerskyddande åtgärder, tekniska lösningar,

behövs på 82 av 150 lägenheter vilket är en för stor andel för att anse som acceptabel.

Nämnden vill förtydliga stadens förhållningssätt till de undantag från riktvärdena som enligt *Vägledning för hantering av omgivningsbuller vid bostadsbyggande i Stockholm* kan göras. Undantag är först möjliga efter att bebyggelsestrukturen har anpassats och justerats med hänsyn till bullerkällan för att möjliggöra en så god ljudnivå som möjligt, där 55 dBA klaras på den så stor del som möjligt på den skyddade sidan.

Planförslaget uppfyller därmed inte i sin helhet kraven i bullerförordningen 2015:216. Den lever inte heller upp till stadens förhållningssätt kring eventuella avsteg enligt stadens vägledning. Genom att sluta bebyggelsen mot bullerkällan kan en bättre ljudmiljö tillskapas samtidigt som samma antal lägenheter kan bibehållas.

När bebyggelsestrukturen omfördelas bör det även möjligheten att bevara en särskilt skyddsvärd ek som enligt planförslaget avverkas, liksom att bevara andra värdefulla träd, ses över.

*Bebyggelsen i kvarter 3a bör ses över för att minska negativa konsekvenser på naturmiljö och ekologiska spridningssamband*  
Magelungens strand utgör kärnområde inom stadens gröna infrastruktur och är en del av Hanvedenkilen gröna förlängning mot Fagersjöskogen. Området ligger även inom det regionala spridningssambandet för eklevande arter som sträcker sig utmed Magelungens strand.

Det finns en diskrepans för vilka konsekvenser planförslaget innebär på naturmiljön mellan planbeskrivning och tillhörande naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2018-10-22). Det redogörs inte i planbeskrivningen att planförslaget innebär stora negativa konsekvenser för naturvärdesobjekten, liksom stora negativa konsekvenser för skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd, bland annat som en följd av att tre särskilt skyddsvärda träd (prioritet 1) och tre skyddsvärda träd (prioritet 2) behöver avverkas utifrån aktuellt planförslag. Därutöver kommer flera träd som är klassade som efterträdare att avverkas vilket medför att områdets förutsättningar på sikt försämrats för att i framtiden utveckla skyddsvärda träd i området.

Nämnden delar inte bedömningen om planförslagets påverkan på ekologiska spridningsfunktioner ur ett regionalt perspektiv. Nämnden bedömer att planens påverkan kommer att medföra märkbara negativa konsekvenser på regional nivå, då bland annat tre särskilt skyddsvärda ekar inom regionalt spridningsstråk för eklevande arter som sträcker sig utmed Magelungen måste avverkas.

Planbeskrivningen anger att naturvärdena knutna till ek och tall kommer stärkas genom ett antal åtgärder. Det är aldrig möjligt att stärka naturvärdena inom samma område genom att ta bort befintliga naturvärden och ersätta dem med skötselåtgärder för kvarvarande natur. Friställning av ekar inom ett område bör kunna ske utan att värdefulla träd tas ned, dvs. åtgärden bör vara oavhängig exploatering. Nämnden är positiv till föreslagna åtgärder men menar att åtgärderna snarare lindrar negativa konsekvenser än att stärka naturvärdena inom området. Vidare anser nämnden att skötselåtgärderna bör säkerställas med en skötselplan samt att ansvarsfördelningen av iordningställandet säkerställs i genomförandeavtal.

Det är positivt att en sammanhängande strandzon sparas, ur så väl ekologiskt som rekreativt perspektiv. Konsekvenserna för livsmiljöer och arter av fåglar, fladdermöss och groddjur inom det området bedöms enligt handlingarna inte påverkas på ett sådant sätt att gynnsam bevarandestatus försämras för deras populationer eller att upprätthållandet av den försvåras.

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs i en mindre del av planen. Ett av strandskyddens två syften, att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, motverkas då åtgärden innebär att två särskilt skyddsvärda ekar som ingår i ett regionalt spridningssamband för eklevande arter måste avverkas. Utifrån denna påverkan bedömer nämnden att utformningen inte är tillåtlig och att dispens ej bör medges.

Bebyggelsestrukturen har till stora delar anpassats efter befintliga naturvärden och strukturen medger två natursläpp. När det gäller spridningsfunktion för arter knutna till sammanhängande barrskog framhålls i tillhörande utredning att den huvudsakliga spridningen sker väster om planen, via Rågsveds friområde vilket nämnden instämmer med. En rimlig bedömning är även att en viss spridning sker över Magelungens vattenyta.

Med hänsyn till planområdets strategiska läge inom ekologisk spridningszon mot Fagersjöskogen, samt inom strandskyddat område med särskilt skyddsvärda ekar anser nämnden att det är relevant att öka andelen natursläpp genom att minska eller ta bort bebyggelsen för kvarter 3a. Bland annat kan byggnadskroppen kortas av och till exempel ersättas med grön bullerskärm för att skydda bakomliggande rekreationsstråk från trafikbuller. Alternativt kan sträckan utformas och utsmyckas så att Magelungsvägen binds ihop mellan kvarter 2 och kvarter 3a.

#### *Dagvatten*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är positiv till föreslagen dagvattenhantering som klarar högsta tillåtna halt fosfor i

tillrinnande vatten för att Magelungen ska klara att nå uppsatt miljökvalitetsnorm. Kvarter 2 och 4 ligger något över högsta tillåtna halt fosfor i tillrinnande vatten, men nämnden anser att det är godtagbart eftersom det totalt sett ändå blir låga mängder.

Nämnden vill uppmärksamma att föreslagna åtgärder inom LÅP om att omhänderta befintligt dagvatten bör fortsatt samordnas med planarbetet inför granskning. Till exempel kan åtgärderna behöva regleras inom plankartan och samordnas med gestaltungsprogram för allmän platsmark. Nämnden vill även uppmärksamma vikten av påverkan på Magelungens hydromorfologi och påverkan på strandlinjen när bryggor anläggs.

Avslutningsvis påtalas att det i slutet av 2018 fastställdes en miljökvalitetsnorm och förbättringsbehov för PFOS i sediment i VISS varför framtagna dagvattenutredningar bör uppdateras. Utifrån senaste statusklassning uppnår Magelungen ej god kemisk status utan överallt överskridande ämnen (VISS, 2019-01-16), vilket utredningarna bör uppdatera. Beträffande TBT har miljöförvaltningen uppmätt halter över gränsvärdet i sediment.

#### *Upplysning*

Nämnden informerar om anmälningsplikten för förskolor enligt förordning till miljöbalken om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, enligt deras upplysningsskyldighet i fråga om förorenade områden enl. 10 kap 11 § miljöbalken.

#### Trafikkontoret

##### *Gata*

Magelungsvägen utgör del av stadens utpekade regionala vägnät. Trafikkontoret har, tillsammans med Trafikverket, Trafikförvaltningen/SLL och andra kranskommuner en undertecknad överenskommelse om att upprätthålla en god framkomlighetsnivå på alla väglänkar och regionala stråk som ingår i det primära vägnätet. Framkomligheten i det primära vägnätet (kapacitet, restider, fördröjning) ska bevaras på samma nivå som idag.

Framkomligheten under vissa tider på dygnet på Magelungsvägen kommer bli begränsad både för biltrafik och för kollektivtrafik, dvs. köbildning. Orsaker till detta är vägens ändrade utformning, tillkommande korsningspunkter och tillkommande bebyggelse inom planområdet och inom programområdet Tyngdpunkt Farsta. Tillgängligheten till god kollektivtrafik är viktig för att resande till och från området ska kunna ske på ett hållbart sätt, och därför är det viktigt att framkomligheten på Magelungsvägen upprätthålls. Trafikkontoret konstaterar att eftersom Magelungsvägen begränsas till ett körfält i vardera riktningen i detaljplanen, innebär det att framkomlighet för busstrafiken är och förblir densamma som den

för övrig motorfordonstrafik på sträckan. Trafikkontoret ser positivt på att övergångsställen till busshållplatser mellan Magelungsvägen och Nynäsbanan förläggs intill signalreglerade korsningar.

Trafikkontoret ser positivt på att de delar av Fågelviksbacken som avses trafikeras föreslås utformas med låga hastigheter, och att den idag närmast helt fredade gångtrafiken ersätts med en gångbana med generös bredd.

Kontoret saknar i planbeskrivningen en förklaring till den illustrationstext som anger Plantering i gata. Det är viktigt att denna yta blir grön men det finns inget illustrerat i gata i detaljplanen.

Närmare studier och/eller ändringar föreslås för:

- Föreslagna snävare kurvradier för trafik på Nykroppagatan kan vara för snäva. Behöver studeras närmare, bland annat med hänsyn till busstrafik. Fritt mått på körbana får inte understiga 3,5 meter.
- Hörnavskärning ses över för god sikt, särskilt invid korsningen Nykroppagatan - Magelungsvägen.
- Tvärgata A har en gångbana som mäter 2,0 meter vilken bör breddas upp till 2,5 meter för att kunna nyttjas av alla samt effektiv drift och underhåll året om.
- Angöringen längs Nykroppagatans södra del, närmast Magelungsvägen, behöver detaljstuderas då den riskerar att hamna i konflikt med den rörliga trafiken och den signalreglerade korsningens magasin.
- Ur markanvändningssynpunkt vore det positivt om D1 i öster som omsluts av Fågelviksbacken inte omsluts av gatan. Gränsdragningen kan innebära svårigheter för utformning av gatan över tid, minskad flexibilitet samt besvär för drift och underhåll.
- Förutsättningar för parkering och angöring som behandlas i detaljplanens trafik-PM studeras närmare under kommande projektering.

Trafikkontoret informerar om att:

- Vid längsgående angöring i körbana behövs ett minsta breddmått om 2,25 meter.
- Fri höjd under första våningens balkonger ska följa räddningstjänstens regler, alternativt inte understiga tre meter.
- Utmed Magelungsvägen måste det säkerställas att belysning får plats i bakkant av gångbana på den sida som husen ska byggas. Remsa för placering av belysning måste vara minst 1,05 meter. Avstånd till körbana från stolpe ska vara 60 centimeter. Se sektioner i gestaltningsprogram. Det är inte lämpligt att ställa all belysning samma sida av vägen som pendelspårerna på grund av närhet till kontaktledning samt att det blir större risk för bländning in i lägenheter.

*Cykel*

Trafikkontoret ser positivt på utbyggnaden av cykelvägar i enlighet med cykelplanen samt planeringen kring nya och ändrade hållplatslägen. Kontoret ser också positivt på att angöring till bostäder och verksamheter undviks längs Magelungsvägen. Cykelparkeringstalet anses som rimligt men kontoret trycker på vikten av att p-platserna placeras i attraktiva tillgängliga lägen med möjlighet till ramlåsning. I de fall cykelparkeringsplatser förläggs inomhus behövs god planering för en tillgänglig och smidig in- och utpassage.

*Park och naturvärden*

Trafikkontoret förutsätter att skrivningen i planbeskrivningen gällande park och natur innebär att de parker som ska utvecklas kommer finansieras inom exploateringsprojektet. Kontoret anser att förslaget har en bra ambition gällande bostadsgårdarna av sparad natur med fina platser för vistelse för dem som bor i fastigheterna. Trafikkontoret ser positivt till att möjligheten till allmän vistelse och gångtrafik nära sjön förstärks, och påpekar att utveckling av parkerna bör göras med ett helhetstänk kring utvecklingen av Magelungens strand, strandpromenad och nya parker längs Magelungen. De påpekar att bryggor som utförs måste anpassas till de naturvärden som finns på platsen, efter behov och till helheten längs strandpromenaden. Gallring och slyröjning måste göras i samråd med ekolog och med utgångspunkt i framtagna dokument som ligger till underlag till detaljplanen så att värden stärks regionalt och lokalt.

Kontoret saknar information i planbeskrivningen gällande hur parkerna ska göras tillgängliga för funktionshindrade. Behovet av park och natur tillgodoses inom planområdet med undantag för tillgänglighet. En tillgänglig strandpromenad (delvis utredd inom Rekreatiionsstråkprojektet) bör ingå i utveckling en av park i området på så vis kan man säkerställa att de nya bryggorna blir tillgängliga. I Pelousen kan de övre och nedre delarna göras tillgängliga och inom parken lösas om stigsystemen kring parken tas med i parkutvecklingen.

Det är oklart hur grönytefaktor säkras över tid. Kommer skötselplaner att tas fram och följas upp på liknande vis som det genomförs i Norra Djurgårdsstaden? Trafikkontoret informerar om att grönytefaktor på kvartersmark ska vara 0,6 enligt stadens riktlinjer.

Kontoret föreslår en markering av tomtgräns för att inte parkytan mellan fastighetsmark och Fågelviksbacken ska upplevas som fastighetsmark och en del av bostadsgården. En stig kan till exempel illustreras i tomtgräns. Det är viktigt att lyfta fram att terränganpassningen måste lösas inom tomtmark.



En plats bör illustreras i gatumark där trappa ansluter mot Nykroppagatan då det är en väldigt viktig utsiktsplats och entré till parken.

#### *Parkering*

Kontoret saknar i planbeskrivningen en översiktlig redovisning av områdets projektspecifika bilparkeringstal. Bilparkering sker företrädesvis i alla kvarter.

#### *Dagvatten*

Trafikkontoret undrar om all hantering av dagvatten kommer lösas inom tomtmark, om hur breddning kommer att ske, till ledning eller ut i tänkta diken i parkmark? Är det bara svackdiken och översilning inom kvartersmark som avses på sidan 78 eller är det ytor utanför kvartersmark? Vid breddning till parkmark måste driften regleras i avtal och hanteringen integreras i helhetslösningen för dagvatten på allmän platsmark.

Trafikkontoret informerar om att samordning behövs gällande de många pågående projekt gällande dagvatten på allmän platsmark som finns. När dagvatten hanteras inom parkytor krävs ett genomtänkt utförande. Ytanvändning för dagvatten måste vägas mot ytor för vistelse.

#### *Landskapsbild*

Kontoret saknar i planbeskrivningen en beskrivning av landskapsbilden upplevd från Farstanäset. Farstanäset är ett viktigt rekreationsområde i Farsta och landskapsbilden kommer att påverkas.

#### *Grönkompensation*

Kontoret saknar information i planbeskrivningen gällande grönkompensation. Trafikkontoret föreslår att belysning och åtgärderna föreslagna för Grodängen i Rekreationsstråket genomförs som grönkompensation.

#### *Övrigt*

Föreslagna trappor i det kuperade landskapet avseende gångvägar kräver alternativa färdvägar i form av tillgängliga ramper.

Gällande avfall påtalar kontoret vikten att framkomligheten till avfallsbehållarna följer stadens riktlinjer i dokumentet *Projektera & bygg för god avfallshantering*.

Det är viktigt att tillkommande konstruktioner som bron över Nynäsbanan samt bryggorna vid strandpromenaden stäms av med trafikkontorets enhet för Byggnadsverk och konstruktion.

**Kulturförvaltningen, Stadsmuseet**

Stadsmuseets samlade bedömning är att föreslagen detaljplan kan tillstyrkas. Förslaget är möjligt att genomföra. Förslaget har utformats med hänsyn till befintlig fornlämningsbild samt övriga kända äldre kulturhistoriska lämningar. De äldre spåren i form av fornlämningar, värdefulla träd och en i stora delar bevarad vägsträckning av Gamla Magelungsvägen upprätthåller de historiska lagren och blir intressanta inslag i den nya bebyggelsemiljön.

Planområdet utgör till stora delar rester av ett kulturlandskap som är svagt avläsbart. Museet kan inte se att den bebyggda miljön i närliggande området kommer påverkas på ett negativt sätt av förslaget.

Museet ser positivt på att Gamla Magelungsvägens sträckning bevaras i så stora delar, även om vissa delar breddas för biltrafik. Bilvägen innebär ett intrång i miljön men kan trots det accepteras då den är avsedd för angöring. Det framhålls att det är värdefullt om resterande vägsträckning i så stor utsträckning som möjligt kan behålla sin äldre karaktär gällande bredd och vägmateriel för att underlätta den historiska avläsbarheten.

Förslaget har utformats med hänsyn till kända fornlämningar och äldre kulturhistoriska lämningar vilket är positivt. Undantaget är föreslagen bebyggelse längst i nordväst som inkräktar på bebyggelseämningar efter Röde torps gård och kommer väldigt nära skålgropar samt en halvveg.

Museet påtalar att länsstyrelsen har yttrat sig och krävt att en fullständig arkeologisk utredning ska göras av området. Utfallet av denna utredning kan påverka Stadsmuseets synpunkter angående utbredning av nybebyggelse i föreliggande förslag.

Stadsmuseet ser en stor framgångsfaktor i att fornlämningar samt övriga historiska lämningar inom planområdet röjs fram, vårdas och skyltas. Skyddet av särskilt värdefulla träd i detaljplanen bidrar också till att främja och bevara kulturlandskapet. På detta sätt kan de äldre spåren bli intressanta inslag i den nya bebyggelsemiljön.

Stadsmuseet vill också lyfta att illustrationsbeteckningarnas placering i nedre högra hörnet av plankartan försvårar läsningen av plankartan. De bör stå samlade med övriga planbestämmelser för att underlätta tolkningen av plankartan.

**Rådet till skydd för Stockholms skönhet**

Rådet tillstyrker förslag till detaljplan med erinran om skala, grönsamband och högdelar. De ställer sig positiv till planeringsinriktningen med så kallade urbana stråk men efterfrågar en utveckling av inriktningen. De uppskattar det ambitiösa arbetet

med gestaltning av byggnader och park/gatumiljö. Även projektets sociala ambition är lovvärd med ett uttalat grannskapsmål och en gestaltning som bottnar i frågor hur människor umgås. Som pilotprojekt för ”urbana stråk” är planen och planarbetet av extra vikt där lärdomar kan tas med in i kommande stadsutvecklingsprojekt.

Rådet anser att det finns en risk att förslaget resulterar i ny ensidig bebyggelse som inte fokuserar på trivsamt gata med stadsliv. Höjderna och horisontaliteten är för kraftiga längs med Magelungsvägen och byggnadskropparna alltför kompakta. Horisontaliteten framhäver en slags hastighetsarkitektur som inte gynnar Magelungsvägen som stadsgata. Skönhetsrådet anser att högdalarna bör tas bort och delarna om åtta-tio våningar bör sänkas till fem-sju våningar likt innerstadens byggnadshöjder. Gestaltningssidan med höga hus lokaliserade kring centrum bör bestå i stadsdelen.

Rådet anser att den gröna kilen vid hus 3A blir smal och önskar att byggnaden förkortas så att spridningskorridoren blir bredare. De anser också att förskolegårdarna bör kunna bli något större räknat i kvm/barn med något färre lägenheter. Mötet med vattnen anser rådet är en viktig stockholmsfråga, men hur till exempel vyn från Magelungen påverkas saknar de underlag kring.

#### Exploateringskontoret

Exploateringskontoret anser att fastigheten Farsta Strand 4:3 ska ingå i detaljplanen och planläggas för bostadsbebyggelse med den huvudsakliga gränsdragning som redovisas i yttrandet. Att inte arbeta in fastigheten innebär att den fortsatt omfattas av planbestämmelsen park vilket exploateringskontoret ser som olämpligt. Ett skäl till att ändra användningen ser kontoret är att platsen redan är ianspråktagen på ett sätt som inkräktar på strandskyddets syften i form av befintlig bebyggelse och en hävdad tomtplats enligt 7 kap 15 § Miljöbalken. Man föreslår också att fastighetsgränsen ändras för att möjliggöra passage för allmänheten längs med vattnet.

Rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden

Parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning ska placeras intill hissar i garagen. Om möjligt bör garagen ha en höjd på 2,8 meter så att också högre stationsvagnar som används av vissa rullstolsbundna personer kan parkera där. Rådet förordar att sophantering placeras vid entréerna.

## Övriga remissinstanser

### Huddinge kommun

Huddinge kommun ser positivt på planförslagets ambitioner och föreslagna åtgärder att värna Hanvedenkilen genom skapandet av gröna kopplingar och korridorer för ekologisk spridning mellan Fagersjöskogen och Farstanäset på södra sidan av Magelungen. I planförslaget beskrivs även att en viktig utgångspunkt för gestaltningen av grönstrukturen i området är att vidta åtgärder för att minska övergödningen i Magelungen, vilket är bra då sjöns status är ett mellankommunalt intresse.

Söder om Magelungen inom Huddinge kommun pågår omvandling av äldre fritidshusbebyggelse i Högmora. Två etapper har hittills genomförts och en framtida etapp för Svartvik är planerad men inte tidsatt. Här pekar också Huddinge kommuns översiktsplan ut ett obebyggt område vid Högmora, Mellansjö och Svartvik som bebyggelsereserv för eventuell framtida utveckling till blandad bebyggelse med relativt hög exploateringsgrad. En gång- och cykelbro kopplar samman Huddingesidan med den norra sidan av sjön. Vid en eventuell framtida utveckling av bebyggelsereserven utgör Stockholms planerade utveckling på norra sidan Magelungens strand ett positivt inslag då det skapar en sammanhållen bebyggelse mellan stadsdelarna Farsta och Fagersjö samt sätter Huddinges utveckling i ett större sammanhang.

Förslaget innebär inga ekonomiska konsekvenser för Huddinge kommun.

### Stockholm Vatten och Avfall AB

#### *Dagvattenhantering inom allmän platsmark*

Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA) tidigare synpunkter från april 2017 tycks inte vara inarbetade i dagvattenutredningen för allmän platsmark. I utredningen anges felaktigt att det inom planen inte förekommer instängda områden. Utredningen bör även förtydligas gällande avrinningsvägar och avvattningsstråk, vattendelare/delavrinningsområden och flödesvägar vid skyfall. Dagvattenåtgärderna bör redovisas tydligare bland annat utifrån platsspecifika förutsättningar. Beräkningarna om föroreningsreduktion bör förankras mot förslagen till dagvattenhantering. Det är otydligt gällande volymer och utbredning av reningsanläggningar som även är modellerade som mycket djupa (cirka två meter).

Planen bör kompletteras med en figur som visar utbredningen av de ytor som ligger under lägsta rekommenderade grundläggningsnivå.

#### *Befintliga VA-förhållanden*

Av de två fastigheterna inom exploateringsområdet ansluter Ytterö 1 till ett borrhål som går under Magelungsvägen och mynnar ut i Fagersjö-Sicklatunneln (spillvattentunnel). En ledning för spillvatten från fastigheten Farsta strand 4:3 till brunnen som borrhålet under Magelungsvägen utgår ifrån är inte utmärkt på karta. Läget för denna ledning behöver undersökas för att undvika skador vid exploatering.

Fagersjö-Sicklatunneln går mestadels i berg, men en sträcka på cirka 40 meter vid korsning Fågelviksbacken ligger den under jord. Det är viktigt att detaljplanen utformas med hänsyn till framtida driftsinsatser på den del av tunneln som ligger under jord. Hänsyn måste också tas till befintlig bergtunnel vid uppförande av nya byggnader.

En dagvatten- och en spillvattenledning är från 1960-1961, ligger i organisk jord och har ordentliga svackor samt bakfall nedströms. Viss del av ledningen går igenom kvarter 5 och måste därför läggas om.

Dagvattenledningen som korsar Magelungsvägen och kvarter 2 behöver läggas om för att möjliggöra planerad exploatering.

Delar av huvudvattenledning längs Magelungsvägen måste läggas om pga. planerad exploatering. Då ledningen är lagd 1958 bör det övervägas om den ska läggas om längs med hela exploateringsområdet.

Vid Ytterö 1 finns en ventilkammare på 6,2x6,2 meter som om möjligt behålls.

#### *Generella synpunkter på föreslagna åtgärder för dagvattenhantering*

Utredningarna utgår inte från stadens riktlinjer gällande haltkrav för fosfor vilket behöver revideras.

Skyfallsfrågan bör utredas och redovisas på ett tydligare och mer övergripande sätt pga. översvämningsrisk. Flera av utredningarna behöver bland annat kompletteras med flödesstråk och lågpunkter/instängda områden.

Planerad dagvattenhantering och vidare utredningar behöver samordnas och fortsatt stämmas av mot de två planerade dagvattenanläggningarna inom Lokalt Åtgärdsprogram för Magelungen samt ev. kommande omläggning av dagvattenledningar. Det saknas utredning ring framkomlighet för skötselåtgärder, ev. behov att avsätta ytor i plankartan samt om eventuell ledningsomläggning kan påverka de föreslagna dagvattenanläggningarna.

Planerad exploatering krockar på flera platser med befintliga dagvattenledningar vilket kan resultera i att fler u-områden i detaljplanen behövs. Vidare utredningar och samordning med SVOA behövs.

Det kan uppstå behov av kapacitetsutredningar då planområdet ligger nedströms i dagvattensystemen och omläggningar/justeringar av ledningsnätet måste göras på sådant sätt att dagvatten från andra högre liggande områden fortsatt kan avledas mot recipienten. För den östra delen av området finns en dagvattenmodell framtagen som visar att systemet idag ligger på gränsen av sin kapacitet. Vad gäller utlopp och ledning i områdets västra del står ledningsnätet där dämt och ledningarnas vattengångar ligger delvis under Magelungens vattenstånd.

#### *Försörjning och omläggning samt dagvattenhantering kvarter för kvarter*

Yttrandet redogör per kvarter hur försörjning och omläggning genomgång av hur VA-ledningar kommer förläggas och utformas. Utöver redogörelse lyfts för kvarter 3 och 4 att det kan bli aktuellt med en dagvattenanläggning för fördröjning och rening samt att beroende på fastigheternas utformning kan bli aktuellt med ett u-område (genom befintlig fastighet för Ytterö 1). För kvarter 5 lyfts att dagvattenledningen kommer få en låg lutning. Med hänsyn till detta och dåliga geotekniska förhållanden kan det bli aktuellt med betongplatta och/eller pålning för både dagvatten och spillvatten. Även en backventil kan behövas på dagvattenservisen eftersom vatten från Magelungen kan gå långt upp i dagvattenledningen. Här kan även huvudregeln att serviser inte ska anslutas till huvudvattennätet frångås, då alternativet är omständligt och dyrt.

Generellt angående dagvattenhantering saknar samtliga utredningarna redovisning av punkter ur stadens checklista för dagvattenutredningar. I övrigt för dagvattenutredningarna saknas för:

#### Kvarter 1 och 2:

- Angivna spillvattenledningar i figur 1 är enligt SVOA:s underlag dagvattenledningar. Huvudledning bör plockas bort ur figuren.
- Förankring i de avrinningskoefficienter som finns enligt branschstandard (Svenskt vatten publ. P110).
- Information ur stadens skyfallskartering. Utredning bör även lyfta förslag eller behov av vidare studier ang. dimensionering för avrinning.

#### Kvarter 3 och 4:

- Markering i figur av angivna diken och kulvertar. Förtydligande kring hur vatten leds kring lågpunkt i kulvert samt hur befintlig flödesväg kan hanteras i exploateringen för att minska skador på byggnader.

- Utredningen bör ses över så att text och beräkningar stämmer med att fördröjningsbehovet enligt åtgärdsnivån endast beräknas på hårdgjorda ytor.
- Förtydligande hur reningsanläggningarna modellerats i StormTac samt motivering kring att reningsgraden för fosfor underskattats. Även motivering kring uttalande om kvicksilver och fosfors goda status saknas.

#### Kvarter 5:

- Ett större perspektiv till eventuella risker för översvämningar samt vidare utredning och anpassning utifrån att platsen är dubbelt utsatt genom skyfallsstråk och delvis under lägsta rekommenderade grundläggningsnivå vid recipienten.
- Redovisning av kvartersområdet i förhållande till avrinningsområde det ligger inom. Saknas info att området är ett flödesstråk vid skyfall.
- Information om risk för instängda områden och/eller lågpunkter.

#### Stockholm Exergi

Ingen erinran.

#### Ellevio

Ellevio har en befintlig nätstation inom planområdet som genom planförslaget kommer flyttas till nytt läge. Men hänsyn till terrängen intill E-området och de höjdskillnader som finns kan nätstationsbyggnaden behöva åtgärder i intilliggande mark. Vidare förespråkas att prickmark allmänt inte används inom E-området då det begränsar framtida byte av nätstationsmodell och ombyggnad till följd av utökade kapacitetsbehov.

Vidare informeras att befintligt ledningsnät om 11 kV och 0,4 kV elnät i området kommer att omförläggas och utökas i samband med planens genomförande. 11 kV ledning söderut i parkmark blir dock kvar och måste beaktas. För att planens kapacitetsbehov ska kunna tillgodoses krävs förstärkningar av 11 kV-nätet fram till området. Lösningar för detta utreds.

Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio och bekostas av beställare.

#### Naturskyddsföreningen

Stockholms Naturskyddsförening anser att förslaget är bättre än i planprogrammet för Högdalen-Farsta 2011, men att de fortfarande ser ett antal problem med föreslagen bebyggelse. Marken i planens ytterkanter, särskilt östra kanten, anser de mer lämpad att bygga på och mindre känslig för exploatering. Övriga byggnader ligger i en känslig naturmiljö och många naturvärden och kulturhistoriska

värden. SNF anser att förslaget bör revideras för att ta mer hänsyn till skyddsvärda träd och fornlämningar då förslaget idag inte är förenligt med miljöbalken och fornminneslagen (kulturmiljölagen). De anser också att det saknas skäl för strandskyddsdispens och avvisar den byggnad som ligger inom strandskyddad mark och den bilväg som i planförslaget går i Magelungens strandskog.

Föreningen bedömer att planen innebär betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning bör tas fram.

Föreningen anser att Hanvedenkilen bör läsas som del av en sammanhängande regional grönstruktur som går från Huddinge kommun och upp till Majrosskogen i Stockholms stad. Vid Magelungens strand är det gröna sambandet svagare pga. en smalare vegetationskorridor som ytterligare försvagas av Magelungsvägen och dubbelspårig järnväg tvärs över. Översiktsplanen anger att de ekologiska och rekreativa sambanden behöver stärkas, till exempel mellan Magelungen och Fagersjöskogen.

Det saknas text i planbeskrivningen om Regionplanen för Stockholms län (RUFS2050) och vad den anger om de *Gröna kilarna* respektive *Gröna svaga samband*. Om Stockholms stad skulle ta avstamp i RUFS2050 i planeringen skulle naturmarken mellan Fagersjöskogen och Farstanäset inte exploateras utan man skulle prioritera förbättringsåtgärder och att färdigställa detaljplaner i Farsta i första hand. Det bör transparent redovisas i planbeskrivningen att föreslagen detaljplan till stor del går emot de förhållningssätt som återfinns i RUFS2050. Förslag på punkter som bör redovisas har lagts fram av föreningen som bland annat anger att Hanvedenkilen kommer minska i bredd och att det redan svaga gröna sambandet kommer påverkas negativt. Som kompensationsåtgärd föreslås en ekodukt över väg- och järnvägsbarriären som skulle tillmötesgå RUFS2050:s förhållningssätt att genomföra förbättringsåtgärder som anpassats till platsen.

Föreningen redogör för Ekologigruppens resultat gällande ekologiska samband och anför att det är tydligt att fokus ligger på arter knutna till tall och ek. SNF anser att arters spridning syd-nordlig riktning i Hanvedenkilens norra del borde redogöras tydligare. Det två huvudkorridorer som finns är lika viktiga och kompletterar varandra med olika egenskaper. Därutöver anser föreningen att Ekologigruppens formuleringar om konsekvenser för ekologiska samband hade behövt utvecklas betydligt mer. Perspektivet bör vara att en av två huvudkorridorer i Hanvedenkilen missgynnas mycket kraftigt av en exploatering och inte det perspektiv av en större skala som använts.



Föreningen är negativ till exploatering i strandskyddszonen med hänsyn till de höga kulturhistoriska värdena och förekomst av olika naturtyper/värdefulla träd. Strandskyddet ska betraktas som en del av det formella skyddet inom Storstockholms gröna kilar. Ett av husen hamnar inom strandskydd vilket borde utgå. De särskilda skäl för bebyggelse som angetts i planbeskrivningen motsvarar inte Miljöbalkens dispensskäl. Ett av skälen som angetts för att åberopa strandskyddsdispens är för att säkerställa en psykosocial omständighet, dvs. stärka förbipasserandes uppfattning om närvaron av ett stråk av bebyggelse. Det andra skälet gällande bullerskydd som motiv ifrågasätts också, då det, såvitt känt, inte finns någon vägledning som beskriver att hus på strandskyddad mark kan motiveras om det skapar lägre buller närmare vattnet. Det ska också ställas mot att rekreativvärde också försämrats påtagligt och nämnas att en sänkning av hastigheten och ny vägbeläggning skulle sänka bullernivåerna. Buller från Magelungsvägen skulle också kunna reduceras genom bullerskydd av till exempel jordvallar. Bibehållen naturmark utmed Magelungen skulle därutöver bidra till att nå miljö kvalitetsmålet God ekologisk status i Magelungen.

Sammanfattningsvis bedöms att om planen genomförs behövs exceptionellt mycket större kompensationsåtgärder såsom inrättande av naturreservat, biotopskydd i resten av huvudkorridoren, ekodukt över Örbyleden och Magelungsvägen, insatser för att främja ekologiska värden, växt- och djurliv i Magelungen och på Högdalstopparna, inrättande av fornstig kring Magelungen, vandringsled i Hanvedenkilen och omfattande trädplantering.

#### **Tyresåns vattenvårdsförbund**

Tyresåns vattenvårdsförbund är positiva till att dagvattenutredningarna tar hänsyn till det lokala åtgärdsprogrammet (LÅP) för god vattenstatus. Ett förbättringsförslag är att rent vatten från Fagersjöskogen tillförs Magelungen utan att blandas med dagvatten från Magelungsvägen. Trafikvattnet bör renas med bättre metoder än vad en dunkersanläggning man åstadkomma.

Förbundet ser allvarligt på att man föreslår att upphäva strandskyddet. De anser att det är olyckligt att omkring 90 lägenheter placeras inom strandskyddet och påtalar syftet med strandskyddet som är att långsiktigt trygga allemansrättslig tillgång till strandområden och bland annat bevara goda livsvillkor för djur och växter. De ser också att det är oroväckande att det planeras fällning av särskilt skyddsvärda träd inom strandskyddsområdet. Träden utgör viktiga ekologiska strukturer och har betydelse för bevarandet av biologisk mångfald. Man är oroad över en ökning av hårdgjorda ytor och anför att det i så stor utsträckning bör undvikas. Bevarandet av naturmark med dess många viktiga funktioner bör

prioriteras och mer hårdgjorda ytor ställer högre krav på hantering av dagvatten.

Det är angeläget att externbelastningen av näringsämnen och miljögifter minskar till Magelungen som idag har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Driften av reningsanläggningarna och dagvattenlösningarna behöver prioriteras och säkras framöver för att målet att god ekologisk status ska kunna uppnås i Magelungen till 2027 enligt LÅP. Planering för detta bör ske bland annat genom att utse driftansvariga och långsiktig budgetering. Högprioriterat att de planerade dagvattenlösningarna är ekologiskt hållbara. Det är viktigt att försiktighet sker vid exploatering av området så att Magelungen kan uppnå god ekologisk och kemisk status enligt vattenförvaltningens krav.

Berörd del av Magelungen, Fagersjöviken, är en grund igenväxande vik om en till två meters djup och inte två meter som planbeskrivningen anger. Tillsammans med höga näringsvärden täcks vattenspegeln på somrarna av vattenvegetation vilket är helt naturligt. Dessa förhållanden bör kommuniceras tydligt till framtida boende i området. Viktigt att hänsyn tas till strandzonen och dess naturvärden. Prioritera biologisk mångfald och strandzonens funktioner genom att selektivt öppna upp den täta vegetationen. Funktioner som strandzonens ekosystem bidrar till bör bibehållas i så hög utsträckning som möjligt.

Det saknas bedömning av miljöeffekterna kopplat till anläggandet av bryggor och brofäste, som innebär en förändring av hydromorfologin. Påverkan kan minimeras genom noggranna val av material och utformning. Miljöeffekter från muddring med grumligt vatten och frisättning av miljögifter bundna i sediment bör uppmärksammas. Det är även av stor vikt att undvika ingrepp av undervattensmiljön under de vattenlevande organismernas reproduktionstid. Magelungens fiskbestånd är stort och artrik och området utgör en värdefull biotop för ånga fiskar och fåglar. Högväxt vegetation i vattnet bör bibehållas med hänsyn till habitat för vissa fiskarter samt bidra till minskad övergödning.

#### Hyresgästföreningen Sydost

Hyresgästföreningen ställer följande frågor:

- Hur ser fördelningen mellan lägenheterna ut gällande storlek och antal?
- Hur uppnår projektet stadens övergripande mål för en hållbar energianvändning? Vilken typ av ventilationssystem installeras?
- Tänk på att välja fönster med ett lägre u-värde än 0,9.
- Kommer det finnas mötes/fritidslokaler för de boende i hyresrätterna respektive bostadsrätterna?

- Föreningen förutsätter att ett visst antal billaddningsstationer anordnas i planerade p-garage och p-platser.
- Finns det planer på att anlägga utomhus boulebana för äldre?

### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

Region Stockholm genom Locum AB, fastighetsägaren Ytterö 1  
Region Stockholm äger, genom Locum AB, fastigheten Ytterö 1.  
Fastigheten är klassad som strategisk vilket gör att regionen fortsatt planerar att upplåta fastigheten för vårdverksamhet under lång tid. Fastigheten har ett fördelaktigt läge för den typ av psykiatrisk slutenvård som bedrivs i regionen. Idag finns två psykiatriska vårdenheter, psykos och psykiatrisk avdelning, med sammanlagt 40 vårdplatser och cirka 150 personer arbetar på platsen. På psykosenheten vårdas personer med misstänkt eller diagnostiserad psykosjukdom vilket kan ta sig uttryck i symptom som hallucinationer, vanföreställningar eller paranoia. På psykiatriska avdelningen vårdas personer med svår psykiatrisk problematik som är i behov av längre vårdtider. Verksamheten har utöver leveranser av olika slag cirka 25 besökare per dag. På fastigheten bedrivs även viss utbildning för personal inom region Stockholm.

Locum påtalar hur otroligt viktig integritet är för verksamheten. Vården kommer avsevärt påverkas och begränsas om bostäderna byggs. Bedömningen är att verksamheten måste bli mer restriktiv gällande permission vilket har en negativ påverkan på patienternas återhämtning. I nuläget kan patienterna röra sig i närområdet utan att löpa någon större risk att bli påverkade av yttre faktorer. Locum anser att hushöjderna bör sänkas och avståndet mellan närmsta bostadshus och fastigheten ökas för att minska känslan av omringning och instängdhet och begränsning av utsikt. Känslan av instängdhet anges som vanligt förekommande symptom hos den patientgrupp som vårdas inom fastigheten.

Planförslaget innebär att verksamhetens parkeringsplatser i direkt anslutning till fastigheten minskas från 25 till 10, när behovet snarare är att öka antalet platser. Större delen av parkeringen föreslås bli allmän platsmark. Minskningen har en stor negativ påverkan för vårdverksamheten och fastighetsdriften. Jämförelsebar verksamhet Ankaret i Haninge har 36 parkeringsplatser i direkt anslutning för 31 vårdplatser. Mer konkret innebär förslaget en försämring för angöring för rörelsehindrade som idag är inom tio meter från huvudentrén. Besökande till vårdgruppen är en viktig del i patienternas återhämtning vilket påverkas negativt med mindre parkeringsmöjligheter. Parkeringen för personal, som redan idag fullbelagd, är en väsentlig fråga för verksamheten, då verksamheten bedrivs dygnet runt och inte kan göras beroende av kollektivtrafiken som är bristfällig. Bristen på personal är en av vårdens största utmaningar, och där kan parkeringsplatser vara ett argument som arbetsgivaren kan använda för att rekrytera personal.

Förslaget som helhet bedöms också innebära en begränsning för verksamhetens utveckling. Patienternas integritet påverkas negativt av förslaget som i kvarter 2a kommer ha balkonger direkt vända mot verksamhetens huvudentré dit ambulans och polistransporter idag sker. På grund av byggnadens suterrängläge finns inga alternativa angöringar för detta. Det är även av stor vikt för fastighetens driftverksamhet att det finns parkeringsplatser för att de ska kunna utföra sina uppdrag.

Det saknas en riskanalys för den ökade insyn som bostäderna utgör på vårdverksamheten samt åtgärdsplan för avskärmning och insynsskydd för Ytterö 1. Flödet av personer i område kommer öka vilket kommer höja risken av passage genom fastigheten vilket planförslaget behöver ta mer hänsyn till. Det saknas också en konsekvensutredning av de störningar för vårdverksamheten och patienternas behandling som bygg- och anläggningsprocessens bullerstörningar kommer medföra under lång tid.

Locum upplyser också om att staketet vid parkeringen delvis är ett konstverk och att kontakt behöver tas med Kulturförvaltningen (SLL) vid eventuellt ingrepp.

Omarbetning av planen föreslås genom ett ökat avstånd till bostäderna samt konkreta förslag på avskärmning och insynsskydd för fastigheten Ytterö 1. Vändplanen på Nykroppagatan behöver en ny utformning så att befintliga nödvändiga parkeringsplatser kan behållas. I andra hand föreslås att Stockholms stad ombesörjer och bekostar motsvarande nya parkeringsplatser (13 stycken) i direkt anslutning till verksamheten i "Pelousen".

#### RU

Huset med 14 våningar är alldeles för högt. Åtta våningar är en rimligare höjd. Var ska alla bilar ta vägen när Nykroppagatan förtätas och blir stadsgata utan någon parkering?

#### Övriga, ej sakägare

##### Föreningen Magelungens vänner

Planen behöver omarbetas då de betydande naturvärdena i området måste bevaras på ett bättre sätt. Det saknas åtgärder för att förbättra tillgängligheten till sjön. Magelungsvägen har fortsatt omfattande trafik. De ekologiska sambanden behöver förstärkas bland annat genom en ekodukt över Magelungsvägen.

Föreningen anför att påverkan på naturvärden och spridningssamband är för stor och man behöver spara fler av de skyddsvärda träd som pekats ut. Gångbron som förslås bör ersättas av en ekodukt för att förstärka sambanden mellan Fagersjöskogen

och strandområdet vid Magelungen vilket har betydelse för hela de gröna Hanvedenkilen in mot Stockholm. Som bakgrund till denna bedömning anføres flera punkter. Enligt analysen av naturmiljöer finns starka ekologiska samband för ek/ädelövmiljöer inom berört planområde som utgör kärnområden i nätverk för dessa miljöer. Stockholms stad planerar åtgärder som ska stärka spridningsvägarna för eklevande arter vid Magelungen men de omfattar inte områden för detaljplaner vilket gör det särskilt viktigt att man tar höjd för de ekologiska sambanden i planarbetet. Föreningen anser att det är tydlig skillnad på den påverkan på naturvärdena som beskrivs i planbeskrivningen jämfört med Ekologigruppens rapport. Föreningen konstaterar att det förvisso planeras åtgärder för att minska den negativa påverkan såsom föryngringsytor och kompensationsplantering av nya träd, men anser inte att dessa är tillräckliga främst pga. den långa tid som åtgärderna kräver för att komma till sin rätt för arterna i behov av dem.

Vidare anføres att åtgärder behövs längs stränderna nedanför föreslagen bebyggelse vid sjön Magelungen som, liksom resten av Fagersjövikens stränder, är kraftigt igenväxt. Ny bebyggelse kräver åtgärder i viken som bör genomföras parallellt med byggnationerna. De anser att strandskyddet ska respekteras till fullo.

Planförslaget kommer förändra upplevelsen av att vandra i huvudsakligen orörd natur. Kvaliteten idag för allmänheten att kunna vandra på Fågelviksbacken nära vattnet och upplevelsen av fågel- och naturliv i stillhet kommer påverkas av föreslagen byggnation och trafiklösningar. Fagerviken som en sjö i naturen kommer förändras till en sjö i en urban och exploaterad kontext.

Trafiklösningen av en matargata mot sjön, delvis inom strandskyddet, är en dålig lösning för miljön vid sjön på grund av buller, föroreningar och fordonstrafik inom strandskyddet. Matargatan är ett resultat av angöring i de nya husens garagevåningar som i sin tur är ett resultat av planområdets begräsningar av spårområdet och Magelungsvägen i norr och av strandskyddets gräns i söder.

Att strandskydd återinförs mot Magelungen ses som positivt. Föreningen ifrågasätter dock motiveringen att ett bostadshus inom strandskyddsområdet skulle tillgängliggöra stranden. Man lyfter att det är av stor vikt att dagvattenledningarna som mynnar ut i området utreds vidare såsom anges i planbeskrivningen. I det lokala åtgärdsprogrammet noteras att åtgärder för att förbättra vattenmiljöerna i Magelungen kan bli aktuella vilket ses som positivt. Vidare informeras att naturmark inom 30 meter från sjön inte ska ianspråkta för detta då det ger negativa effekter på Hydromorfologin för vattenförekomsten Magelungen. Det medför direkta effekter på möjligheten att nå miljökvalitetsnormerna. Även de ytor som planeras inom 30 meter från Magelungen behöver

anpassas så att de inte medför negativa effekter för status på närområdet kopplat till miljökvalitetsnormerna för vatten.

Intensivt skötta gräsmattor som förväntas vid exempelvis Pelousen bör lämna plats för bevarad naturmark närmast sjön. Av samma anledning behöver man minimera hårdgjorda ytor inom närområdet. Strandstigar bör vara just stiga och inte anlagda med asfalt eller annat ogenomsläppligt material. Sjöstränder är viktiga spridningsstråk för en rad olika djur, exempelvis mindre däggdjur. Pelousen och skogsparken tar mark i anspråk hela vägen ner till sjön. Här bör man lämna ett bredare orört stråk.

#### Föreningen Fagersjö trädgårdsstad

Föreningen Fagersjö Trädgårdsstad anser att förslaget bör omarbetas då man inte anser att detaljplanens angivna syfte som ett transporteffektivt urbant stråk och sammanbindande länk mellan Farsta och Fagersjö uppfylls med liggande förslag. Ingen strandskyddsdispens ska medges.

Föreningen anser att framkomligheten på Magelungsvägen kommer bli försämrad. Målen i Översiktsplanen 2018 avseende kollektivtrafik, som också påtalar vikten av god kollektivtrafik, uppfylls inte. Magelungsvägen anges redan idag vara högt belastad med köer under morgon- och eftermiddagstrafik. Den planerade bebyggelsen gör inget för att förbättra de redan dåliga förutsättningarna för kollektivtrafiken. Endast ett körfält i vardera riktningen medges pga. begränsningen av pendeltågets spårområde. Det finns inget utrymme för separata bussfiler eller separata framtida kollektivtrafiksystem (exempelvis förarlösa minibussar). De dåliga förbindelserna gör att stadsdelen inte kommer koppla ihop Farsta och Fagersjö såsom syftet anger utan riskerar att isolera Fagersjö än mer än idag.

Föreningen anser att en ekodukt bör byggas för att förstärka sambanden mellan Fagersjöskogen och strandområdet vid Magelungen vilket har betydelse för Hanvedenkilen. De hänvisar till Stockholms stads kartläggning av särskilt betydelsefulla områden där Magelungens strand är utpekad som kärnområde med starkt spridningssamband för ek- och ädellövmiljöer. Hänvisning görs också till Ekologigruppens utredning som konstaterar stora negativa konsekvenser på flera värdefulla delar med förekomst av äldre träd som klassas som särskilt skyddsvärda och som kommer att gå förlorade med föreslagen exploatering.

Föreningen konstaterar att man vill upphäva strandskyddet för att uppföra av ett bostadskvarter i sex våningar i kvarter 3, bland annat med motiveringen att det skulle minska trafikbullret. Väster om detta kvarter planeras en matargata inom strandskyddet in till två

huskvarter och till den befintliga villan. Denna lågfartsgata kommer att trafikeras med cirka 400 fordon per dygn och passera endast 40 meter från den känsliga strandlinjen.

Föreningen konstaterar att planförslaget omfattar byggnader med hushöjder med våningsantal mellan 5 och upp till 14 våningar vilket de anser kommer att förändra upplevelsen av Fagersjöviken som en sjö i naturen till en sjö i en urban och exploaterad kontext. De anser också att ett genomförande av detaljplanen skulle släcka upplevelsen av att vandra i huvudsakligen orörd natur. Allmänhetens upplevelse av fågel- och naturliv samt stillhet kommer att påverkas av den föreslagna bebyggelsen.

Man anser att förslaget innehåller flera målkonflikter såsom;

- Magelungsvägens betydelse för genomfartstrafik mot att planområdets begränsade utrymme mellan strandområde och spårområdet inte medger separata kollektivtrafikkörfält och därmed hållbara kollektivtrafiklösningar.
- Angöring måste på grund av Magelungsvägens regionala betydelse ske från bostadshusens garagevåningar vilket lett till att en matargata förläggs mot sjön, delvis inom strandskyddet.
- Vägens regionala betydelse vars framkomlighet inte ska begränsas mot att man placerar nya "hinder" såsom signalreglerade övergångsställen och korsningar. Även olycksrisk för trafikanter när hållplatser är på andra sidan vägen lyfts.
- Klimatmål om minskat koldioxidutsläpp för att man inte ska välja bilen kräver god framkomlighet för kollektivtrafik vilket inte finns.
- Förslaget är i konflikt med Sveriges internationella mål om biologisk mångfald och åtagandet att minska förlusten av biologisk mångfald till 2020, bland annat genom att hejda förlusten av biologiskt värdefull mark.

#### Farsta Strands Naturvärn

Farsta Strands Naturvärn har inkommit med synpunkter att detaljplanen är för stor och ser det som en överträdelse att planen ritats så att den inkräktar på strandskyddsområdet. Strandskyddets värde anföras är extra högt inom tätortsnära exploaterade områden som de inom Stockholms kommun. Vikten av att värna om strandområdena för biologisk mångfald och rekreation styrks av forskning och ska inte ifrågasättas. Formuleringen från planbeskrivningen kring "tysta värden" anses oklar. Innebörden av tysta värden tolkas som naturområden dit människa inte har direkt access såsom vass, snår eller branter. Man framför att dessa svårtillgängliga områden kan vara just de mest värdefulla områdena i storstadsnära natur.

Farsta Strands Naturvärn begär att:

- strandskyddet efterlevs och absolut inte överskrids
- hänsyn tas till de naturens kvaliteter ("tysta gröna kvaliteter") som inte omedelbart innebär direkt access till densamma, förs upp som värden av stor betydelse för såväl den biologiska mångfalden som för dess upplevelsevärden.

#### HSB BRF Älgö

HSB Brf Älgö anför att man inte anser att man beaktat befintliga naturområden och deras stora betydelse för de boende i och med de planerade husen längs med Magelungsvägen. Föreslagen bebyggelse ger ett väldigt tråkigt intryck och inte passar in i en förort. Nya bostäder bör uppföras i obebyggda områden som det finns gott om, inte slå sönder ursprungligen välplanerade förorter som får sin naturnära miljö förstörd. Föreningen anför att de som bor i förorterna inte vill ha den känsla av innerstad som bebyggelsen kommer innebära, då valet av bostadsort i Farsta/Fagersjö är just för den nära tillgången till vackra natur- och strövområden.

Hela bebyggelsen bör stoppas, minst bör kvarter 1 tas bort med hänsyn till den promenadstigen som börjar efter Nykroppagatans bro in i skogen som är väldigt viktig för boende i Farsta avseende upplevelse och närhet till naturen. Vidare anføres att trafiksituationen befaras bli kaotisk där trafiken kommer öka betydligt både på Magelungsvägen och redan hårt trafikerade Nynäsvägen. Trafiken kommer därutöver vara mycket störande för boende i den nya planerade bebyggelsen närmast Magelungsvägen.

#### ME

Det är bra att det byggs fler bostäder i Stockholm men ett 14-våningshus smälter inte in i miljön. Det är viktigt att kollektivtrafik och barnomsorg hänger med i utvecklingen liksom vattenkvaliteten i Magelungen.

#### VS

Planerna med bostäder vid Magelungsvägen är positiva. Särskilt bra är det med en bro från Fagersjöskogen till Fagersjö.

#### LP

Det saknas busshållplats i mitten av området. Det är för många små lägenheter. Bygg större och utnyttja bättre parkeringsplatser.

Det är svårt att ta ställning till förslaget gällande parkeringsplatser då det inte framgår hur många som ska finnas i området, enbart ett parkeringstal är angivet. Lägenhetsstorlekar bör redovisas för att ha ett underlag om hur många barn som ska gå i skolan och för att kunna bedöma vad som behöver byggas i Fagersjö. Många stora



lägenheter, 3:or och större, i området har försvunnit när hyresrätter blivit bostadsrätter. Han efterfrågar att antalet lägenheter minskas till cirka hälften liksom parkeringstalet. Detta menar han skulle resultera i en balans mellan parkeringsplatser och lägenheter och innebära fler skolor och dagis.

Planering bör ske så att personer inte känner sig ensamma. Ett exempel är en äldre dam som hyr en parkeringsplats för att kunna ta emot besök. Parkeringsplatserna vid Ytterö borde flyttas till mellan tennisbanorna och den nuvarande hållplatsen Farstanäsvägen. Ingångarna till husen bör vara från Magelungsvägen beroende på olycksrisker. Tvärgatorna bör ha en vändplats och helst att endast en av tvärgatorna ska leda till Magelungsvägen. Tillräckligt många personer i området ger möjlighet för en affärsrörelse att gå runt.

Dagens åtta utfarter till Magelungsvägen är för många. Han framför också en fråga kring vad stadsgata innebär. Två utfarter från området utan koppling till varandra inom området, Havsörnsvägen och Nykroppagatan, direkt ut mot Magelungsvägen kommer förhindra ett bra flöde av trafik på Magelungsvägen, om man inte tänker sig ha trafikljus. Man bör kunna ta bilen genom området utan att behöva komma ut på Magelungsvägen bland annat med hänsyn till budleveranser.

I förslaget ser man inte ser helheten. Förslaget saknar busskänsla. Det är inte realistiskt att en barnfamilj eller personer med rullatorer ska stå och vänta på samma sida som pendeltåget går på. De som bor i området behöver bra kommunikationer och rätt att kräva samma service av SL som andra i området. Bussarna går inte alla dagar i Fagersjö under vintertid. Landstinget vill att det byggs 400 lägenheter för att kunna ge bättre kommunikationer och att det här blir över 900 nya. SL bör titta på området och se hur de kan tänka sig en lösning. En bussgata borde byggas mellan någon av tvärgatorna med en vändplats i slutet av de tänkta husen. Busshållplatsen Fastanäsvägen borde flyttas till Ytterö.

Kommer det att sättas upp bullerväggar för bullret från pendeltåget och i så fall i vilken utsträckning? Bullerväggen bör omsluta spåret som en tunnel.

Kommer den starkt påtagliga brunnslukten från toaletterna vid hundrastgården att åtgärdas? Ett förslag är ett rör på fem meters höjd med konisk topp och en öppning på 0,05 meter i diameter för att sprida gaserna över större yta.

För att bygga klimatsmart bör husen byggas i trä. Om träbyggnader är för dyrt byggmässigt bör det kompenseras med markpriset.

Hur många barn går i en förskola?

Bra kommunikationen med Fagersjö är viktigt varför frågan bör utredas vidare.

JO

Utvecklingen av Fagersjö är mycket positiv. Det bör ordnas med bänkar, bord längs med vattnet och på bryggorna. På grund av algerna under sommaren är vattnet inte badbart varför sittplatser borde prioriteras på bryggorna. Många träd efterfrågas liksom växtlighet ner mot gångstråken samt att det etableras restauranger i de nya husen. Ett önskemål är att man börjar bygga kvarter 1 och 5 samtidigt och sedan jobbar mot mitten.

AH

Man bör fråga närboende och inte låsa sig i planeringsrollen från stadens sida utan tänka att det finns många vägar.

CH

Planförslaget är positivt liksom den planerade utvecklingen.

Önskemål framförs om:

- Ny pendeltågstation och bra bussförbindelser.
- Kommersiella lokaler i markplan på nya byggnader (gärna restauranger).
- Vassröjning och förbättring av rekreationsmöjligheter i anslutning till Magelungen.

JH

Det framlagda planförslaget avslås. Den planerade bebyggelsen är för storskalig, hög och blir dominerande i den annars lugna skogsmiljön. Farsta/Vantör har tillräckligt med höga hus. Istället efterfrågas låghus om tre-fyra våningar som smälter in i miljön. Synpunkter anförs mot att strandskyddet överträds för flera av de planerade husen samt att parkvägen Fågelviksbacken breddas för mer biltrafik och lasttrafik. En bredare väg innebär inte någon ökad naturupplevelse.

Trafikverkets inställning att Magelungsvägen ska kvarstå som fortsatt regional gata och höga hastigheter ifrågasätts. Förslaget kan genom detta inte bli fråga om någon stadsgata som var ursprungstanken. Trafiken kommer att bli ett problem med köer, särskilt under rusningstid, eftersom trafiken förväntas öka med 45% de kommande åren och det dessutom blir fler trafikljus och busshållplatser, enbart ett körfält i vardera riktningen och inga busskörfält. Förslaget kommer avsevärt påverka den redan ansträngda busstrafiken som ofta har förseningar och är fullsatta. Fler bostäder kräver fler insatser av utökad trafik eller busslinjer vilket borde ha villkorats i förslaget. Området är extra utsatt då Fagersjö inte har något annat färdmedel eftersom pendeltågsstation

saknas och närmsta tunnelbanestation är två kilometer bort. Utan insatser kommer planen innebära påtagliga försämringar inte minst för boende i Fagersjö.

Slutligen protesteras mot avverkningen av skyddsvärda träd i skogsområdet vid Magelungens strand som är en viktig del av Hanvedenkilen. Skogsområdet bör bevaras i sin helhet på grund av sin stora ekologiska betydelse bland annat för artspridningen.

#### MS

Det är positivt att bygga längs med Magelungsvägen men området bör fortsätta ha en karaktär av att vara utanför staden. Synpunkter framförs på huskropparnas kantiga form och storlek och ett lättare intryck och mer småstadsliknande arkitektur som smälter in mer i området efterfrågas. Synpunkter framförs på att bygga innanför strandskyddet. Önskan finns om att vattnet och närområdet därikring ska vara fredat då naturen kring sjön är skyddsvärd.

#### BB

Vad kommer att hända med de fornminnen som finns på Magelungens norra strand mellan Fagersjö och Farsta samt var kan man läsa om hur fornminnena kommer hanteras? En länk efterfrågas till den hemsida som hänvisas till samt både generell och specifik information om vad som gäller Magelungens norra strand mellan Fagersjö och Farsta.

#### LB

Önskar inte se något bygge alls på platsen och att upplever att hon som medborgare inte får sin röst i denna fråga hörd. Äkta orörd natur efterfrågas. Detta är ytterligare ett grönområde i Stockholmsområdet som försvinner. Då hon är från Stockholm menar hon att hon inte kan flytta ”hem” för att slippa det.

#### Anonyma personer, okända adresser

Nio familjer med 17 vuxna och 28 barn boendes i Fagersjö och Farsta är positiva till tillskottet av många nya lägenheter mellan idrottsplatser och Fagersjö och tycker Wallins och Folkhems byggnader (kvarter 5 och 3) är fina. Allt bör byggas i trä. Familjebostäder och Maxeras hus (kvarter 1 och 2) är för höga.

Området behöver bli bättre. I dagsläget är problematiskt att ta sig till simhallen och varandra. De är positiva till den planerade gång- och cykelbron från Fagersjöskogen som underlättar för dem. De vill gärna vara i och gå igenom Fagersjöskogen men inte behöva ta omvägar.

Generationsplanering saknas med för många lägenheter och för lite plats för barn och gamla. De undrar varför det inte byggs ålderdomshem då det finns en åldrande befolkning i området. De undrar varför det inte byggs ungdomsbostäder och om det blir kollektivhus. De vill att det ges förutsättningar för att deras barn ska bli självständiga och kan gå till varandra, till skolan och Farsta IP. Idag är Magelungsvägen, utanför Locumvården, vid Lidl och vägen över spåren för farliga sträckor trafikmässigt. Hastigheten borde sänkas till 40 km/h i hela Farsta. De vill se att hela parkeringen för Locumvården flyttas till garage och att parkeringsplatsen vid Lidl minskas.

Kollektivtrafiken behöver förbättras och de påtalar att de är beroende av bussen. Det behövs bättre bussar, i dagsläget när det snöar kommer inte bussen till Fagersjö utan kör förbi. Det behövs också en hållplats på Magelungsvägen vid macken.

De är positiva till förskolornas storlek om fyra avdelningar. För stora förskolor och skolor anser de skapar problem och de efterfrågar mer planering kring skolvägar för barn. De efterfrågar fina parker, mer bryggor längs stranden och en äventyrslekplats i skogen. Idag är det för mycket buller vid sjön och i skogen och man ser att husen borde hjälpa mot detta.

De önskar mer affärer längs Magelungsvägen och små lokaler som man kan hyra som företagare.

#### Kulturarvet - ej till salu!

Planförslaget avstyrks i sin helhet. I yttrandet redogörs för de värden som finns i området såsom nuvarande gång- och cykelväg, kulturlämningar, lite om Fagersjös historia och kommentarer om förslagets negativa påverkan på platsen utifrån dessa.

Nuvarande gång- och cykelväg, före detta Farsta gårdsväg, mitt emellan Magelungsvägen och Magelungen (mellan Fagersjö och Farsta) utgör den sista genuina resten av vägförbindelsen mellan orterna innan Magelungsvägen anlades. Stråket är idag mycket uppskattat och ger natur- och skönhetsupplevelser i stillhet. Framlagt förslag anför kommer förstöra den genuina tidsatmosfären från när detta var den nödvändiga landsvägsförbindelsen i Södertörn. Den överdimensionerade bebyggelsen tenderar till att göra vägen till en bakgata.

Gällande kulturlämningar nämns Rödegård särskilt, en ödetomt efter ett sekelskifteshus som brann ner på 80-talet, och som beskrivs som en oas som riskerar utplånas med planen. Grunden finns kvar av byggnaden liksom fruktträd och bärbuskar. Att byggnaden före branden var prästbostad åt den omtalade prästen och jazzmusikern Sumpen lever fortfarande kvar i de äldre ortsbornas medvetande.

Fagersjö är en relativt enhetlig och intakt ort från början av 60-talet byggd enligt grannskapsenhetsprincipen med inslag av sekelskifteshus. Den har sin tydliga karaktär vilket gör den skyddsvärd. Naturens kvaliteter är en av de komponenter i den arkitektoniska grammatiken som man arbetat mest medvetet med. Dessa naturinslag, tidigare kallade gröna kilar, ses av okunniga stadsplanerare och politiker som tecken på en ofullbordad stad. Ortens uppbyggnad och placering som solitär för gemenskapshetskänslan och identiteten kommer suddas ut med föreslagen plan som även bidrar till anonymitet. Genom att beröra dessa orter av låga lamellhus och punkthus sin natur tar man också ifrån dem ett av deras viktigaste värden utan att kompensera med något lika bra eller bättre.

De höga byggnaderna kommer få mycket negativ påverkan på landskapet sett från till exempel Farstanäset. Kvarteren ska ligga utmed den kraftigt trafikerade Magelungsvägen och det synnerligen bullriga järnvägsspåret. Sammantaget anføres att miljö- och hälsoeffekten sannolikt kommer att bli som att bo utmed en motorväg. Slutligen anføres att det samhällsekonomiska priset har blivit för högt i form av trängsel, tidspillan och försämrade livsbetingelser dit man kan räkna skador och sår i kulturlandskapet.

Anna-Stina Bokander  
planchef

Anna Olmårs  
stadsplanerare