

Utlåtande 2017:44 RII (Dnr 120-2064/2016)

Detaljplan för Perstorp 1 m.fl. i stadsdelen Farsta, Dp 2013-20091-54

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för Perstorp 1 m.fl. i stadsdelen Farsta, Dp 2013-20091-54,
antas.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Detaljplaneförslaget ingår i ett större utbyggnadsområde med cirka 2000 bostäder som planeras längs Drevvikens strand. Förslaget syftar till att möjliggöra en attraktiv, sjönära stadsdel i området som tidigare inrymt Farsta sjukhem.

Detaljplanen innehåller cirka 700 lägenheter, två förskolor samt verksamhetslokaler. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och då planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde utgör de cirka 700 föreslagna bostäderna ett viktigt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Bristen på bostäder i Stockholm är omfattande. 700 lägenheter i ett vackert läge längs med Drevviken är därför mycket välkommet. Projektet innebär ett nytillskott av drygt 200 studentbostäder och knappt 400 nya hyresrätter inklusive ett LSS-boende. Utöver detta byggs också drygt 100 bostadsrätter. Planen är en del av det stora området längs Drevviken och på Teliatomten som nu omvandlas till en ny stadsbebyggelse med sammanlagt cirka 5000 bostäder. Projektet innebär att Farsta knyts närmare Sköndal och att tillgång till Drevviken förbättras för hela Farsta. Genom att ett parkstråk skapas längs med sjön kommer Farsta få ett nytt högkvalitativt rekreationsområde.

Förutom bostäder möjliggör planen två nya förskolor om sammanlagt 10 avdelningar liksom nya butikslokaler.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning
4. Granskningsutlåtande
5. Samrådsredogörelse

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarrådets förslag till beslut bifalls.
2. Därutöver anføres följande.

Vi ställer oss positiva till planförslaget som innebär ett tillskott om cirka 700 nya bostäder i Farsta. Detaljplanen ingår i ett större utbyggnadsområde med totalt 1 800 bostäder som planeras längs Drevvikens strand, och innehåller blandade upplåtelseformer, inklusive studentbostäder, samt förskolor och verksamhetslokaler i ett kollektivtrafikhögt läge.

När stadsbyggnadsnämnden behandlade ärendet efter samrådet så underströk vi att Farsta pekas ut som en tyngdpunkt i stadens översiktsplan där en framtida utveckling av Farsta som en förtätad och blandad stadsdel med tusentals nya bostäder redovisas. Vi menar att planområdet för Perstorp är en viktig del i arbetet med tyngdpunkten, och att de bostäder som föreslås intill Drevvikens strand ska utvecklas i enlighet med

strategin "Vänd Farsta mot sjöarna". Vi påtalade att förutsättningar finns för väsentliga förbättringar, som skulle innebära såväl fler naturnära bostäder som sjöutsikt för fler. Därmed ålade vi stadsbyggnadskontoret att öka våningsantalet på några av husen längs den nya lokalgatan, samt revidera de planerade huskropparna längs den södra delen av Perstorpsvägen till att inneha en tydlig kvartersstruktur. Tyvärr kan vi konstatera att detta inte hörsammades.

Avslutningsvis är det angeläget att det planeras för tillräckligt med förskolor och skolor i det område som nu växer fram.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för Perstorp 1 m.fl. i stadsdelen Farsta, Dp 2013-20091-54, antas.

Stockholm den 15 februari 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Roger Mogert

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Detaljplaneförslaget ingår i ett större utbyggnadsområde med cirka 2000 bostäder som planeras längs Drevvikens strand. Förslaget syftar till att möjliggöra en attraktiv, sjönära stadsdel i området som tidigare inrymt Farsta sjukhem.

Detaljplanen innehåller cirka 700 lägenheter, två förskolor samt verksamhetslokaler. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och då planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde utgör de cirka 700 föreslagna bostäderna ett viktigt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 december 2016 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Reservation anfördes av Kristina Lutz m.fl. (M), Björn Ljung m.fl. (L) och Erik Slottnér (KD), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Syfte

Detaljplanen för Perstorp 1 m.fl. utgör den första etappen i den stadsdel med cirka 2000 bostäder som planeras längs Drevvikens strand. Tillsammans med nya bostäder i Telestaden kan upp till 5000 nya bostäder byggas vid Nynäsvägen i Farsta.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett attraktivt, sjönära bostadsområde på höjden väster om Hökarängsbadet. Förslaget innehåller cirka 700 bostäder, förskolor, LSS-boende samt verksamhetslokaler. Planen förutsätter att den befintliga sjukhemsbyggnaden rivs.

Cirka 215 av bostäderna utgörs av studentbostäder. Dessa föreslås i områdets

högsta del väster om det befintliga sjukhemmet. Ett höghus på 17 våningar med studentbostäder etablerar ett landmärke som blir synligt från Farsta och Nynäsvägen.

Bebyggelsestrukturen ska utformas för att ta tillvara läget på höjden och möjliggöra utblickar mot Drevviken. För att skapa ytterligare boendekvaliteter ges området en grön karaktär med en kvarterspark centralt i området, gröna stråk och sparad natur mellan husen i kantonerna. De mest värdefulla ekbestånden i området ska värnas och ingår i de två nya parker som föreslås.

Planförslaget syftar till att möjliggöra samvaro och bidra till sociala värden såväl i utemiljön som i byggnaderna. Parken utformas för att möta olika gruppers skilda behov och i vissa av bottenvåningarna avsätts utrymme för samlingslokaler.

Ytterligare ett syfte med planen är att skapa en varierad bebyggelse-struktur som berikar upplevelsen av gaturummet och allmänna platser som inbjuder till vistelse. Bebyggelsen ska variera i skala och typologi beroende på placering i området. Gestaltningen ska utgå ifrån de olika hustyperna och området får därmed en naturlig variation i uttryck.

Genom att komplettera gatunätet med en ny lokalgata, dimensionerad för busstrafik, kopplas olika delar av området samman med tydliga och orienterbara rörelsestråk. Gatan ska bli områdets huvudstråk och får ett tydligt gaturum med fasader i gatuliv och öppna och inbjudande bottenvåningar där bland annat lokaler för service och bostadsentréer ska finnas.

Perstorsvägen utvecklas till ett sammanbindande stråk med trottoarer och kantande bebyggelse.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar cirka 5,3 hektar och är beläget mellan Nynäsvägen och Drevvikens strand i stadsdelen Farsta. Det utgörs till stora delar av fastigheten som tidigare inrymt Farsta sjukhem.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Perstorp 1, Perstorp 2 samt del av Farsta 2:1. SISAB äger fastigheten Perstorp 2. Övriga fastigheter ägs av staden.



Snedbild med planområdet markerat med röd streckad linje

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Tyngdpunkt Farsta

Utifrån översiktsplanens riktlinjer har staden tagit fram ett program för Tyngdpunkt Farsta som godkändes 2016-06-16 §29. Programmet redovisar en utveckling av Farsta som en förtätad och blandad stadsdel och innehåller förslag på ytterligare 8 000 bostäder i Farsta. Planområdet för Perstorp ingår i en ny stadsdel med cirka 2000 bostäder som föreslås intill Drevvikens strand, i enlighet med strategin ”Vänd Farsta mot sjöarna”.



Utsnitt ur översiktsbild från Program för Tyngdpunkt Farsta. Projekt längs Drevviken:
 1 Ny strandpark, 2 Perstorpsvägen/campingstugor, 3 Klockelund, 6 Teliaområdet, 7 kv. Perstorp 1 m.fl.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner; Pl 6442 fastställd 1965, som anger allmänt ändamål och parkmark; Pl 5479 fastställd 1961, som anger allmänt ändamål samt P2004-05435, laga kraft 2006, som anger naturmark och lokalgata. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 2013-05-23 mark för bostäder och studentbostäder inom fastigheterna Perstorp 1 och del av Farsta 2:1 till AB Familjebostäder. Exploateringsnämnden har 2016-04-14 anvisat mark för bostäder inom del av Perstorp 1 och del av Farsta 2:1 till Viktor Hansson Byggnadsfirma AB.

Start PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-05-22 § 9 att påbörja detaljplanearbetet för Perstorp 1 m.fl.

Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till väg 73, Nynäsvägen, som är ett riksintresse för kommunikationer.

Strandskydd

Det generella strandskyddet är 100 meter från strandkanten både på land och i

vattenområde. Delar av planområdet ligger inom 100 m från Drevvikens strandkant. Idag är strandskyddet inom dessa delar upphävt. Strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts (7 kap 18 g § miljöbalken).

Planförslaget



Illustrationsplan

Detaljplanen för Perstorp planeras bli den första etappen av den sjönära stadsdel för cirka 2000 bostäder som förslås vid Drevvikens strand i Farsta. Planområdet bedöms ha goda förutsättningar att bli en attraktiv stadsdel med kopplingar till promenadstråket mellan Farsta centrum och Hökarängsbadet. Planförslaget inrymmer cirka 700 bostäder varav cirka 215 är studentbostäder.

Bebyggelsestrukturen ska utformas för att ta tillvara läget på höjden och möjliggöra utblickar mot Drevviken. För att skapa ytterligare boendekvaliteter ska området ges en grönskande karaktär med en kvarterspark centralt i området och sparad natur mellan husen i kantonerna. De värdefulla ekmiljöerna i området värnas i hög grad och ingår i kvartersparken.

För att skydda området mot buller och förhärskande vindar föreslås Ekebergabacken kompletteras med bebyggelse som får en avskärmande verkan mot Nynäsvägen. I slutet av gatan finns ett område med brant topografi som sluttar ned

mot Nynäsvägen. Förslaget utgår från att bygga ett högt hus på denna plats, för att öka tätheten av människor och samtidigt accentuera området mot Farsta centrum.

Planområdet integreras med sin omgivning genom en ny genom-gående lokalgata som binder samman Perstorpsvägen med Ekebergabacken. Gångstråken genom området får flera tydliga anslutningspunkter till omgivande parkstråk.

Den största koncentrationen av nya bostäder föreslås på platån där sjukhemmet ligger idag. Tillsammans med den nya lokalgatan och parken blir dessa kvarter områdets kärna. Längs Perstorpsvägen föreslås en mer uppbruten och något lägre struktur med fristående hus och terrasserade lamellhus, som medger utblickar från bostäderna i kvarteren ovanför samt från befintligt bostadsområde på höjden.

Bebyggelsen inom planområdet ska tillsammans med befintliga bostäder upplevas som en sammanhängande helhet. Byggnaderna föreslås variera i skala och typologi beroende på placering i området. Gestaltningen utgår från de olika hustyperna och området får därmed en naturlig variation i uttryck.

Den tillkommande bebyggelsen ska bidra till att åstadkomma trygga och attraktiva gaturum. Samtliga entréer orienteras mot gatorna för att skapa liv och rörelse längs stråken. För att möjliggöra för service och verksamheter i området får centrumanvändning anordnas i samtliga bottenvåningar mot allmän gata. Två lägen där centrum-användning ska anordnas anges.

Den befintliga förskolan ersätts med en större fristående förskole-byggnad med 6 förskoleavdelningar, samt en komplementförskola med 4 avdelningar i ett av bostadshusen.

Kollektivtrafik

Den nya lokalgatan planeras för att fungera med busstrafik men även befintliga hållplatslägen vid Ekebergabacken och Perstorps-vägen föreslås bevaras. I Farsta centrum finns tunnelbana och bussterminal vilket nås inom ca 900 meters gångavstånd från planområdet.

Cykelparkering

Till nya bostäder anläggs cykelparkering motsvarande minst 2,5 platser per 100 kvm ljus BTA, studentlägenheter och smålägenheter undantagna. För dessa är parkeringstalet för cykel 1,5 cykelplatser per lägenhet under 35 kvm och 2,5 cykelplatser per lägenhet på 35 kvm eller större. Cykelparkeringar ska anordnas på kvartersmark, på gårdar och i cykelrum inne i husen.

Bilparkering

Parkeringstal har tagits fram utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad”. Det lägesspecifika parkeringstalet är satt till 0,48 platser per lägenhet. AB Familje-bostäder avser att använda gröna parkeringstal med mobilitets-åtgärder som motsvarar medelnivå och parkeringstalet har sänkts till 0,41 platser per lägenhet. Byggnadsfirman Viktor Hansson AB planerar för en tonvikt på mindre lägenheter och avser att använda mobilitetsåtgärder som motsvarar medelnivå

och parkeringstalet har sänkts till 0,35 platser per lägenhet.

Upplåtelseform

Flertalet lägenheter upplåts med hyresrätt (cirka 215 student-lägenheter och 375 hyreslägenheter varav ett LSS-boende och ett stort antal ungdomsbostäder). De terrasserade lamellhusen upplåts som bostadsrätter (cirka 110 lägenheter). Marken för hyresrätterna upplåts med tomträtt. Marken för bostadsrätterna ska säljas.



Volymskiss av planförslaget. Vy från nordväst.

(White)



Vy över den centrala parken från den nya lokalgatan (Land)



Terrasserade lamellhus, vy från öster (Joliark)



Norra bebyggelsen, vy från norr (White)



Studentområdet vid Nynäsvägen. Vy från söder. (White)

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan, som åsyftas i PBL(1987) 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§, att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på

miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Buller

Då start-PM för detaljplanen är daterat 2014-04-22 har gransknings-förslaget utarbetats för att uppfylla riktlinjerna i Infrastruktur-propositionen 1996/97:53. Riktvärde enligt denna är 55 dB(A) utomhus vid fasad. Avsteg från riktvärdet kan accepteras i stadsnära områden och i lägen med goda kollektivtrafikförbindelser. Länsstyrelsen anser att det aktuella planområdet är ett område där avsteg från riktvärdena kan göras.

Bullerutredningen visar att sju av de 23 bostadshusen i planförslaget kan genomföras i enlighet med riktvärdena. För övriga byggnads-volymer föreslås avstegsfall tillämpas. Det innebär att lägenheterna utformas som genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen vända mot en tystare sida. För 20 stycken lägenheter i norra delen av planområdet krävs speciallösningar i form av delvis inglasade balkonger för att uppnå en godtagbar ljudmiljö.

För att klara riktvärdet för studentlägenheterna i högdelen föreslås fasaden förses med snedställda burspråk med öppningsbara fönster som vetter bort från Nynäsvägen. Vid cirka 50 av lägenheterna i höghuset beräknas ljudnivån överstiga riktvärdet något, vilket bedöms vara acceptabelt då det handlar om studentbostäder. Studentlägenheterna i lamellhuset utformas som genomgående lägenheter med ett rum mot den tystare sidan.

Merparten av bostäderna har tillgång till uteplatser med en godtagbar ljudnivå. Vid studentområdet och vid ett par av husen i den norra delen av planområdet klaras dock inte detta utan avsteg där kravet på tyst uteplats kan frångås tillämpas. Förskolegårdarna bedöms uppfylla Boverkets riktlinjer för utemiljöer.

Naturmiljö och rekreation

Den nya bebyggelsen placeras till stora delar på mark som är hård-gjord eller bebyggd sedan tidigare. I syfte att minimera ingrepp i naturvärden har inventeringar och utredningar av träd och natur tagits fram som underlag till planarbetet och legat till grund för placeringen av bebyggelsen. De flesta av de bevarandevärda träden, inklusive ett av dem med högst naturvärde, bevaras i den kvarters-park som föreslås centralt i området. Även kring den andra eken med högst bevarandevärde och förekomst av den rödlistade saffranstickan, avsätts ett parkområde vid Perstorpsvägen.



Karta som illustrerar planförslaget tillsammans med naturvärden och de värdefulla träd som bevaras respektive rivs. Rött=högsta naturvärde, orange=högt naturvärde, gult=påtagligt naturvärde, grönt=visst naturvärde

Naturvärdesutredningen belyser även planförslagets konsekvenser för naturvärden. Bebyggelsen i slänten mot Perstorpsvägen, huset

vid parkentrén vid Ekebergabacken samt studentområdet placeras i befintlig naturmark. Ett fristående hus vid Perstorpsvägen har anpassats för att möjliggöra bevarandet av en grupp träd på kvartersmark. Träden ges en bevarandebestämmelse i plankartan. Sammantaget innebär planförslaget att 24 av 112 större ekar behöver tas bort. Flera rödlistade arter finns inom den yta som föreslås som park-mark.

Planförslaget kan tänkas missgynna förekomsten av fladdermöss i området.

Planförslaget innebär nya allmänna parkytor och utvecklade anslutningar till rekreationsområden i omgivningen. Tillgången till naturmiljöer och rekreation bedöms därför öka.

Farligt gods

Som ett underlag till planarbetet har en inledande och en fördjupad riskanalys utförts. I den fördjupade analysen har beräkningar av frekvens och konsekvens för respektive olycksscenario genomförts. Beräkningar visar att individrisknivån är acceptabel inom plan-området. Samhällsriskerna är högre men ligger inom det spann där nivån är

acceptabel om riskreducerande åtgärder undersöks. Analysen visar att scenarier som leder till stor gasmolnexplosion innebär störst påverkan på risknivån. Slutsatsen av den fördjupade riskanalysen är att den nya bebyggelsen bör kunna uppföras enligt förslaget, men att vissa krav på säkerhetshöjande åtgärder är nödvändiga i form av skyddsavstånd och byggnadstekniska åtgärder.

Föroreningar

Då det finns en risk för att det kan finnas föroreningar i sjukhems-byggnaden och avloppsledningar bör miljöförvaltningen kontaktas i samband med rivning. Inför byggskedet ska en översiktlig mark-undersökning tas fram.

Luft

En utredning av luftkvaliteten inom planområdet har tagits fram i samband med planarbetet. Utredningen visar att miljökvalitets-normer och miljökvalitetsmål för luft klaras.

Dagvatten

Det totala flödet av dagvatten från området bedöms utan LOD-åtgärder bli oförändrat. Med de LOD-åtgärder som föreslås bedöms avrinningen från området kunna minska betydligt, vilket minskar belastningen på reningsanläggningen i Drevviken. Tillförsel av föroreningar till recipienten Drevviken bedöms bli relativt låg. Det bedöms inte finnas någon risk för översvämning i området vid kraftiga nederbördsmängder.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Avrinningen till recipienten Drevviken förväntas vara oförändrad eller minska. Andelen förorenade ytor bedöms bli mindre. Sammantaget bedöms inte exploateringen utgöra ett hinder för att nå det uppsatta miljömålet God ekologisk status till år 2021 för recipienten Drevviken.

Strandskydd

Den föreslagna bebyggelsen inom den nordöstra delen av plan-området ligger inom strandskyddszonen. Strandskyddet avses upphävas i samband med att detaljplanen antas. Planförslagets syften bedöms väga tyngre än strandskyddets inom det berörda området. Ett upphävande av strandskyddet måste vara motiverat utifrån ett eller flera av de särskilda skäl som finns angivna i Miljöbalken kap 7 § 18.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett strandskydds-upphävande är motiverat utifrån den andra punkten i paragrafen: *Strandskyddet inom ett område får endast upphävas om området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.*

Området som berörs ligger i en kil mellan två vägar och saknar betydelse för strandskyddets syften. Vidare är det väl avskilt från stranden av Perstorpsvägen med en uppskattad trafikmängd på idag ca 4100 bilar/dygn. År 2030 uppskattas trafikmängden ha ökat till 7900 bilar/dygn. Vid placeringen av bebyggelsen inom det strand-skyddade området har hänsyn tagits till naturvärden på platsen. Ett flertal ekar i

området ges en bevarandebestämmelse på plankartan.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har påträffat fornlämningar inom ett par meter till föreslagen bebyggelse i den nordöstra delen av planområdet. Staden avser att ansöka om ett borttagande av fornlämningarna hos Länsstyrelsen.

Stadsbild

Planförslaget innebär en tätare bebyggelsestruktur i området. Den tillkommande bebyggelsen bidrar till att koppla samman områdets olika delar till ett sammanhang. Naturmarken som omgärdat bebyggelsen bryts upp med bebyggelse men gröna släpp mellan husen sparas i så stor utsträckning som möjligt. Gatorna som tidigare till stor del kantats av impedimentytor ramas in med fasader i gatuliv och entréer som vetter mot gatan.

Olägenheter för grannar

Planförslaget medför konsekvenser för en del boende i befintliga bostadshus i form av förändrade förhållanden avseende buller, solljus och utblickar. Busstrafik på den nya lokalgatan kan eventuellt medföra ökade bullernivåer vid befintliga bostäder. Ett antal befintliga bostäder påverkas av skuggor från ny bebyggelse under en del av dagen. Ett antal bostäder som idag har utsikt mot t ex Drevviken får med planförslagets bebyggelse sin utsikt skymd eller begränsad.

Ljusförhållanden

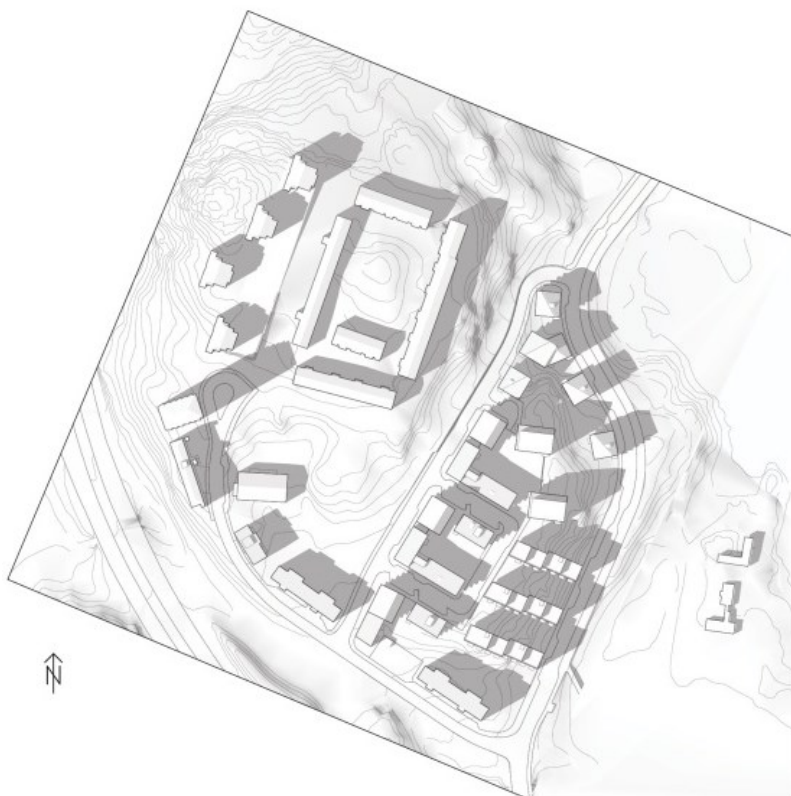
Sommartid är parken väl belyst dagtid och förskolegården skuggas av det höga höghuset från kl. 17-18 på kvällen. De två befintliga punkthusen strax norr om studenthuset berörs av skugga från höghuset under två till tre timmar mellan cirka 12 och 15. Under sommarhalvåret berörs endast det närmaste huset.



20 mars/ 22 september kl. 09.00



20 mars/ 22 september kl. 12.00



20 mars/ 22 september kl. 15.00

Bebyggelsen längs den nya lokalgatan skuggar södra delen av parken och ett befintligt bostadshus tidig morgon/ förmiddag vår och höst men begränsat under sommartid. Gårdarna har bra solbelysning fram till sen eftermiddag sommartid. Bebyggelsen mot Perstorpsvägen, med släpp mellan husen, ger möjlighet till solinfall på fasader och till uteplatser med sol på förmiddag och fram till eftermiddagen sommartid. Hökarängens gård bedöms beröras från augusti till slutet av maj, från sen eftermiddag, av skugga från de tillkommande husen samt från befintliga träd längs med Perstorpsvägen.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för barn. Förslaget möjliggör fler förskoleplatser inom området. En ny allmän park med naturlek föreslås i direkt anslutning till tomten med den friliggande förskolan. Fler och tydligare kopplingar till parkstråket mellan Farsta Centrum och Drevviken ökar tillgängligheten till rekreationsområden. Upprustade och nya gator med gångbanor ökar trafiksäkerheten. Bebyggelse och ökat antal boende i området ger tryggare offentliga miljöer för barn att vistas i.

Genomförande

Genomförandet av planförslaget förutsätter ianspråktagande av ett mindre markområde på en befintlig tomträttsfastighet (Perstorp 4) som antingen kan ske genom frivillig överenskommelse eller genom inlösen under genomförandeskedet.

Ekonomiska frågor

Byggherrarna står för kostnaden för genomförandet av exploateringen. Staden svarar för nyanläggning av allmän plats-mark. De tre byggbolagen bekostar upprättandet av detaljplanen vilket regleras i planavtal.

Planprocess

Start PMStadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-05-22 § 9 att påbörja detaljplanearbetet för Perstorp 1 m.fl. Start-PM innehöll förslag på flerbostadshus inrymmande 520 lägenheter varav 210 var student-bostäder och 16 stadsradhus placerade längs Perstorpsvägen.

Samråd

Stadsbyggnadskontoret genomförde ett plansamråd för detaljplan för Perstorp 1 m.fl. i stadsdelen Farsta under tiden 2015-11-10 - 2015-12-22. Ett samrådsmöte hölls 2015-12-10 i Farsta, där ca 65 personer närvarade. Under samrådet kom ett 40-tal yttranden in varav några med flera namnunderskrifter och ett flertal synpunkter framfördes.

Flera remissinstanser var positiva till att området bebyggs men kritiska till delar av planförslaget och framförde synpunkter framförallt avseende buller. Flera remissinstanser hade även synpunkter i sak gällande risk från transporter av farligt gods, naturvärden, strandskydd och trafik. Miljöförvaltningen och Skönhetsrådet avstyrkte förslaget. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskade en lägre och glesare bebyggelse. Många av de boende ansåg att bebyggelseförslaget skuggar befintliga bostäder och försämrar utsikten. Flera boende och sakägare hade även synpunkter på förslaget avseende busstrafik och hållplatslägen samt befarade att antalet parkeringsplatser kommer att minska för de som bor i området idag.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-05-18 § 16 att godkänna redovisningen av samrådet och att uppdra till stadsbyggnads-kontoret att ställa ut planförslaget på granskning samt att därutöver anföra följande:

Stadsbyggnadsnämnden ser mycket positivt på att 700 lägenheter i ett natur- och vattennära läge planeras. Att Drevviken nu kan utvecklas både till ett rekreativt stråk och till ett attraktivt bostadsområde är mycket välkommet. I det fortsatta planarbetet bör det prövas ifall det är möjligt att omdisponera bebyggelsen, utan att minska antalet lägenheter, som ligger inom strandskyddsområde för att minska intrånget i strandskyddet samt att spara de ekar som finns på platsen. Det är viktigt att sörja för en fortsatt bra utbyggd kollektiv busstrafik, med täta turer.

Utifrån de synpunkter som fördes fram under samrådet och nämndens

ställningstagande har förslaget förändrats på ett antal punkter. Utifrån synpunkter om buller och människors hälsa har höghuset försetts med vinklade burspråk och öppningsbara fönster och bullerlösningar för den övriga bebyggelsen har studerats vidare. För att bevara den befintliga vändplanen och möjliggöra en fortsatt trafikering med buss till områdets övre del har planområdet utvidgats mot nordväst och en av de lägre lamellerna med studentbostäder tagits bort. Huset söder om förskolan har minskats i storlek och flyttats bort från det befintliga bostadshuset. Ett av de fristående husen vid Perstorps-vägen, inom det strandskyddade området, har minskats i storlek och flyttats för att begränsa intrånget i värdefull naturmark.

Granskning

Detaljplaneförslaget har ställt ut för granskning 2016-10-04 - 2016-11-01.

Planhandlingarna har ställts ut i Tekniska nämndhuset samt i Farsta bibliotek. Annons om granskning publicerades i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2016-10-04. Under granskningen har 16 yttranden inkommit från remissinstanser, sakägare och boende i området och ett flertal synpunkter har framförts.

Länsstyrelsen framför att staden behöver utföra kompletterande bedömningar av samhällsriskerna samt överväga ytterligare risk-reducerande åtgärder för att undvika att Länsstyrelsen prövar stadens antagandebeslut. Ett par intresseföreningar anser att planförslaget borde utformats med större hänsyn till naturvärden samt att det ej föreligger särskilda skäl för upphävande av strandskyddet.

De flesta sakägare och boende som framfört synpunkter önskar en lägre och glesare bebyggelse. Planförslaget anses försämra utsikten och i vissa fall skugga befintlig bebyggelse. Några befarar att planen kommer att generera genomfartstrafik samt att parkerings-möjligheterna kommer att minska för de som bor i området idag.

Revidering efter granskning

Utifrån de inkomna synpunkterna om samhällsrisk och transporter av farligt gods på Nynäsvägen har riskutredningen utvecklats och kompletterats och ett tydligare krav på brandklassade fönster på fasader nära Nynäsvägen har lagts till i plankartan och planbeskrivningen. En tydligare illustration och en skrivning om markarbeten i fornlämningsområdet har lagts till i plankartan.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Efter inkomna synpunkter från remissinstanser, sakägare och boende är stadsbyggnadskontorets bedömning att förslaget är väl avvägt utifrån olika intressen. Kontoret ser utifrån inkomna synpunkter inga behov av ytterligare bearbetningar av förslaget inför godkännandet av detaljplanen.

Länsstyrelsen befarade i granskningen att planförslaget kan vara olämpligt utifrån hänsyn till människors hälsa och säkerhet avseende samhällsrisk från transporter av farligt gods på Nynäs-vägen. För att undvika att länsstyrelsen prövar planen efter antagandet efterfrågade länsstyrelsen kompletterande bedömningar av samhällsriskerna utifrån olika utbyggnadsscenarier, en redovisning av vilka konsekvenser de föreslagna

riskreducerande åtgärderna skulle ha samt om ytterligare åtgärder kan tillämpas.

Efter granskningen har riskutredningen kompletterats med en redovisning av den samlade samhällsriskerna av fler utbyggnads-scenarier. Utredningen har även kompletterats med en redovisning av effekterna av de föreslagna riskreducerande åtgärderna och ett resonemang om ytterligare tänkbara åtgärder. En tydligare skrivning om krav på brandklassade fönster på fasader som ligger nära Nynäsvägen har också lagts till i plankartan. Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån den nya redovisningen att den samlade samhälls-risken inom det utbyggda området ligger inom en acceptabel nivå och att de föreslagna riskreducerande åtgärderna bidrar till att sänka risken. Inom de kommande detaljplanerna i närområdet behöver ett samlat grepp avseende samhällsriskerna tas i ett tidigt skede.

Ett flertal sakägare och boende i närområdet framför synpunkter vad gäller utformningen av förslaget, att bebyggelsen blir för hög och tät samt att ny bebyggelse skuggar befintliga bostäder och bygger för utblickar mot Drevviken.

Planområdet är placerat inom tunnelbanans influensområde och stadsbyggnadskontoret ser det som lämpligt att på platsen inrymma ett stort antal nya bostäder. Planförslaget innehåller cirka 700 bostäder varav 375 hyresrätter och 215 studentlägenheter, och utgör ett viktigt tillskott för att uppnå Stockholms bostadsmål. Plan-förslagets ambition har varit att både inrymma ett stort antal bostäder och samtidigt säkerställa möjligheter till utsikt, ljusinsläpp och bevarande av naturmiljöer.

Sammantaget bedömer kontoret att förslaget är väl avvägt utifrån boendekvaliteter för såväl nya som befintliga bostäder. Den uppbrutna bebyggelsestrukturen medger grönska och utblickar mellan husen. De solstudier som utförts för den föreslagna bebyggelsen visar att en del befintliga bostäder påverkas av skuggning från tillkommande byggnader, men under en kortare del av dagen. Den påverkan som förslaget har på befintliga bostäder bedöms av kontoret som godtagbar i en växande stad.

Ett flertal synpunkter har framförts angående en befarad genomfartstrafik på den nya lokalgatan som en följd av att Perstorpsvägen byggs om och smalnas av. Många uttrycker även oro över framkomligheten på Ekebergabacken när även den smalnas av. Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomfartstrafiken även i fortsättningen kommer gå på Perstorpsvägen och att den nya lokalgatan i första hand kommer trafikeras av angöringstrafik till området. Ombyggnaden av gatorna görs enligt stadens framkomlighetsstrategi för att ge ett ökat utrymme till gående och cyklister samtidigt som god framkomlighet för kollektivtrafiken säkerställs.

En utmaning i planarbetet har varit avvägningen mellan att spara värdefull natur, möjliggöra för många nya bostäder och skapa förutsättningar för god kollektivtrafik. Den föreslagna bebyggelse-strukturen bedöms ha positiva konsekvenser för natur och rekreation då kvartersmark omvandlas till allmän park. Utifrån den naturvärdesutredning som utförts efter samrådet har förslaget förändrats för att minska intrånget i värdefulla naturmiljöer och spara fler ekar.

Planförslaget medför ett visst intrång inom strandskyddat område. Då Perstorpsvägens läge och trafikmängd gör att det berörda området ligger väl avskilt från Drevvikens strand bedömer stadsbyggnadskontoret att ett upphävande av

strandskyddet är väl förenligt med den andra punkten av de särskilda skäl som anges i Miljöbalken. Vidare har planförslaget justerats för att minska intrånget i naturmiljön inom det strandskyddade området.

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Kristina Lutz m.fl. (M), Björn Ljung m.fl. (L) och Erik Slottnér (KD) enligt följande.

Att godkänna kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anförä följande:

Vi ställer oss positiva till planförslaget som innebär ett tillskott om cirka 700 nya bostäder i Farsta. Detaljplanen ingår i ett större utbyggnadsområde med totalt 1 800 bostäder som planeras längs Drevvikens strand, och innehåller blandande upplåtelseformer, inklusive studentbostäder, samt förskolor och verksamhetslokaler i ett kollektivtrafiknära läge.

När nämnden behandlade ärendet efter samrådet så underströk vi att Farsta pekas ut som en tyngdpunkt i stadens översiktsplan där en framtida utveckling av Farsta som en förtätad och blandad stadsdel med tusentals nya bostäder redovisas. Vi menar att planområdet för Perstorp är en viktig del i arbetet med tyngdpunkten, och att de bostäder som föreslås intill Drevvikens strand ska utvecklas i enlighet med strategin ”Vänd Farsta mot sjöarna”. Vi påtalade att förutsättningar finns för väsentliga förbättringar, som skulle innebära såväl fler naturnära bostäder som sjöutsikt för fler. Därmed ålade vi stadsbyggnadskontoret att öka våningsantalet på några av husen längs den nya lokalgatan, samt revidera de planerade huskropparna längs den södra delen av Perstorpsvägen till att inneha en tydlig kvartersstruktur. Tyvärr kan vi konstatera att detta inte hörsammats.

Avslutningsvis är det angeläget att det planeras för tillräckligt med förskolor och skolor i det område som nu växer fram.