



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2009-09-17

Förslag till detaljplan för område vid fastigheten Tjockö 1 i stadsdelen Larsboda

Remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

För att ha beredskap för framtida efterfrågan på industrimark föreslås Larsboda företagsområde utvidgas. Stenkrossen ska avvecklas och industriverksamheten som planeras får inte vara störande för omgivningen. Planen innehåller även möjlighet att komplettera industriområdet med en sportanläggning. Förslaget innebär på sikt ett ökat antal arbetstillfällen i företagsområdet. Tryggheten i området kommer att öka när det finns fler aktiva verksamheter över en större del av dygnet jämfört med idag. Negativt är att berg sprängs bort och värdefull natur, främst stora ekar, försvinner enligt utformningen av förslaget. Sammantaget är planförslaget positivt för stadsdelsområdet och förvaltningen föreslår att nämnden tillstyrker förslaget.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för planering, strategi och service.

Bakgrund

För att ha beredskap för en framtida efterfrågan på industrimark har exploateringskontoret ansökt om en planändring för att utöka Larsboda industriområde. Stenkrossen som finns i området kommer att avveckla sin verksamhet och därefter finns det möjlighet omdana platsen till småindustriområde. Förvaltningen bedrev ett stadsdelsförnyelsearbete under 2006 där ett sportcenter i Larsboda företagsområde var en bärande idé. Resten av stenkrossens område föreslogs för nyetableringar av lättare industri- och logistikföretag.

Förslaget har remitterats till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 28 september.

Remissen i sammanfattning

Förslaget till ny detaljplan anger att industriverksamhet som inte är störande får uppföras inom området. Planen möjliggör även för en sportanläggning i den nordvästra delen av området. Gång- och cykelbanan längs med Nynäsbanan förlängs till befintligt gång- och cykelstråk vid Forsån.

Området utgör verksamhetsområde i nu gällande översiktsplan liksom i förslaget till ny översiktsplan. Tre detaljplaner berör området och för fastigheten Sillö 4 anges användningen till industri i södra delen och parkmark med bergum i norra delen.

Ett programarbete pågår även för området Farsta strand-Larsboda-Drevviken (Larsboda strand). Målet med programarbetet är att skapa en bättre sammanhängande stadsbygd. Detaljplanen har samordnats med detta programarbete. Efter det att planen vunnit laga kraft kommer Skanska som tidigare arrendator att iordningställa planområdet i 20 månader.

Planområdet består till stor del av en stenkrosstomt samt ett stort berg som delvis är skogsbeklätt. I sydväst är berget delvis bortsprängt och söder om stenkrosstomten finns två trädbevuxna bergknallar. Väster om Perstorpsvägen finns en sänka som till stor del är trädbevuxen med ung lövskog.

Planen innebär att den västra kullen helt kommer att sprängas bort och större delen av den östra kullen. Flera ekar försvinner vid borttagandet av bergknallarna, däribland en jätteek. Vid entrén från Perstorpsvägen kommer södra delen av bergknallen med många större ekar att bevaras. I planen anges att buskplantering



ska finnas som avgränsning mellan verksamhetsområdet och Perstorpsvägen. En vegetationszon planeras att anläggas nedanför bergskränet av stenkrosstomten för att dölja bergväggen och ge en säkerhetszon.

Större delen av planområdet är obebyggt men i den sydöstra delen har Skanska ett antal byggnader. På toppen av berget finns en telemast. I väster gränsar planområdet till verksamheter som består av kontor, lager och småindustri. Totalt ingår ca 7 ha tomtyta för småindustri, mindre transportföretag och sportanläggning. Några av de befintliga byggnaderna kan bevaras.

På den östra och norra sidan av berget finns murrester av en fornborg och större delen av berget är avgränsat som fornlämning. Samråd ska ske med länsstyrelsen före eventuella åtgärder eller ingrepp i fornlämning eller dess närområde. I planen säkerställs fornborgen och berget som parkområde.

Befintligt vägnät bedöms klara en ökning av trafikmängden. En ny kvartersgata föreslås mellan Perstorpsvägen och Fryksdalsbacken.

Vid borttagandet av kullen öster om Nynäsbanan föreslås den befintliga gång- och cykelvägen förlängas utmed banvallen till gång- och cykelvägarna i södra kanten av planområdet. Befintlig väg uppför berget kommer att bibehållas och från denna väg anläggs en ny grusad gång- och cykelförbindelse till Fryksdalsbacken.

Området ligger ca 600-800 meter från Farsta strands pendeltågsstation och närmaste busshållplats finns på Fryksdalsbacken vid Tjockö 8. Nya gång- och cykelvägar uppfyller stadens tillgänglighetskrav förutom vägen uppför norra berget.

Drevviken är enligt stadens dagvattenstrategi klassad som känslig för mänsklig påverkan. Rening krävs innan dagvatten leds vidare till recipient eftersom dagvatten från industriområden antas innehålla måttliga till höga halter föroreningar. I planen har ett område för dagvattenanläggning reserverats väster om Perstorpsvägen.

Utmed parkstråket Forsån kommer brynzonen med ekar varav två jätteekar att bevaras inom parkmark. Söder om fastigheten Sillö 4 försvinner flera ekar vid borttagandet av de två bergknallarna däribland en jätteek. Planen riskerar att försvaga spridningszonen för ekar och eklevande arter. Inom ett litet område berör den nya industrimarken strandskyddet kring Forsån. Strandskyddet behöver upphävas för detta område för att få en bra avgränsning av industriområdet. Särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet bedöms finnas.

Planområdet ligger inom 100 meter från Nynäsbanan som utgör transportled för farligt gods. Risknivån för den nya bebyggelsen bedöms vara acceptabel utan särskilda åtgärder 15 meter från järnvägen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Föreslagen planändring innebär en avveckling av Farstakrossens verksamhet till förmån för ej störande industri- och transportverksamhet och möjlighet att uppföra en sportanläggning. Förvaltningen ser detta som en positiv förändring av området.

Under stadsdelsförvaltningens visionsarbete år 2006 togs förslag fram för Larsboda företagsområde där ett sportcenter upptog en central plats i området. Förslaget kompletterades med bostäder och ny industrimark. Visionen togs fram i samarbete med näringsliv och boende i området. Föreslagen detaljplan stämmer till vissa delar överens med de idéer som togs upp i arbetet med stadsdelsförnyelsen.

Pågående programarbete för närliggande Larsboda strand omfattar ca 700 lägenheter som samordnas med planen för Larsboda företagsområde. En ökande befolkning ger ytterligare skäl för att ge etableringsmöjlighet för en kommersiellt finansierad sportanläggning i området. Mer aktivitet i området under fler av dygnets timmar bidrar dessutom till att öka tryggheten i området som idag kan upplevas som ödsligt.

För att få tillgång till mer industrimark kommer bergknallen på västra sidan av Fryksdalsbacken att helt sprängas bort och den östra kommer till största delen att försvinna. Den östra bergknallen är inte lättillgänglig men det är ett fint naturområde och ger en bra inramning till verksamhetsområdet. Sparas kullen behöver inte strandskyddet upphävas för det lilla området norr om korsningen Fryksdalsbacken-Perstorpsvägen. I planförslaget konstateras att spridningszonen för ekar och eklevande arter riskerar att försvagas om bergen sprängs bort vilket kan vara ytterligare ett skäl att behålla kullen.

I övrigt är det positivt att planen anger nya vegetationszoner, buskplanteringar med mera för att avgränsa verksamhetsområdet i förhållande till omgivningen. Befintligt staket på bergskrönet vid stenkrossområdet förlängs och måste ha en kraftig överliggare så att det inte kan trampas ner och orsaka olyckor.

Från samrådsmötet som hölls i form av ett öppet hus framkom att cementfabriken ska ha kvar sin verksamhet vilket innebär att en del av den tunga trafiken kommer att fortsätta. Verksamheten kan accepteras om den inte är störande men det hade varit bra om detta hade kommit fram tydligare i förslaget.

Iordningställandet av det norra berget till parkområde kommer att bidra till positiva effekter i området och ger tillgång till ytterligare en plats för rekreation i stadsdelsområdet. Gång- och cykelvägen som byggs gör det förhållandevis tillgängligt och utsiktsplatsen kan bli ett nytt utflyktsmål.

Ur kommunikationssynpunkt ligger industriområdet väl till och vägnätet uppskattas klara en utökning av trafikmängden. Det måste vara svårt att göra en beräkning av hur stor trafikökningen blir när det inte är känt vilka verksamheter som kommer att etableras. Det alternativ som väljs för den nya kvartersgatan i området bör vara det som är bäst ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Förlängningen av befintlig gång- och cykelväg längs banvallen på den västra sidan av området är en liten förändring men gör det smidigare och trevligare för cyklister och gående. Industriområdet ligger relativt långt ifrån pendeltågsstation och tunnelbana. Endast buss 830 som går från Farsta centrum har en hållplats på Fryksdalsbacken. En förstärkning av kollektivtrafiken kan bli nödvändig på sikt med tanke på planerad byggnation i Larsboda strand.

Förslaget är positivt för Farsta ur flera aspekter som kan uppväga att vissa naturvärden försvinner. Krossverksamheten kommer att upphöra och bullret och dammet minskar, en ny utsiktsplats kommer att skapas, förbättrad gång- och cykelväg vid banvallen och framför allt ger det Farsta nya och fler arbetstillfällen som stadsdelsområdet så väl behöver. Det stämmer också överens med förslaget till ny översiktsplan där Farsta pekas ut som tyngdpunkt i söderort och förslaget ligger också i linje med söderortsvisionens tankar.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bilagor

1. Inbjudan till samråd
2. Genomförandebeskrivning
3. Planbeskrivning
4. Plankarta