

MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
Dnr: M05-512-32

2005-05-31

Handläggare: Nils Tunving  
Ytterstad  
Tel: 508 269 29  
nils.tunving@mk.stockholm

Till  
Marknämnden  
2005-06-23

**Ändrad detaljplan för del av Farsta 2:1 mm vid Ågesta Broväg i  
Larsboda och Farsta. Markanvisning för butiksändamål och remiss  
av planförslag.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Marknämnden anvisar mark till Netto för butiksändamål vid Brattforsgatan.
2. Nämnden överlämnar och återoppar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för del av Farsta 2:1 mm vid Ågesta Broväg, S-Dp 2001-12096-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder vid Ågesta Broväg (bilaga 1) i Larsboda och Farsta, S-Dp 2001-12096-54.

440 lägenheter i fyra- och femvåningars lamellhus, en barnstuga och en lågprisbutik ingår i projektet. Ågesta Broväg och Brattforsgatan byggs om. Den olycksdrabbade korsningen Mårbackagatan/Ågesta Broväg byggs om till cirkulationsplats. Parkeringstalet på kvartersmark beräknas till 0,16 p-platser per rumsenhet.

Nämnden föreslås anvisa ca 2500 kvm vid Brattforsgatan intill Farsta Strands pendeltågsstation till lågpriskedjan Netto. En riskanalys har gjorts på grund av avståndet till järnvägsspåret. Butik och bostäder kan byggas om riskreducerande åtgärder vidtas.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 23 mars 2004 att anvisa mark vid Ågesta broväg (Larsboda bollplan och närliggande mark) till Svenska Bostäder, HSB och Riksbyggen med tomträtt. Nämnden ansåg att en lågprisbutik bör etableras i nära anslutning till bostadsområdet och med god kollektivtrafikförsörjning.

### Detaljplaneförslag

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder vid Ågesta Broväg (bilaga 1). Remissen ska besvaras senast den 22 juni.

440 lägenheter i fyra- och femvåningars lamellhus, en barnstuga och en lågprisbutik ingår i projektet. Ågesta Broväg, idag närmast en landsväg, byggs om och trädplanteras mellan järnvägsspåren och Mårbackagatan. Den olycksdrabbade korsningen Mårbackagatan/Ågesta Broväg byggs om till cirkulationsplats. Marken i korsningsområdet höjs 1,5 meter så att de branta och olycksskapande backarna från Larsbodavägen och Mårbackagatan elimineras. Även Brattforsgatan byggs om och förses med gångbanor och trädplantering. Utrymmen för en cirkulationsplats har reserverats även vid korsningen Brattforsgatan/Ågesta Broväg. Längs Ågesta Brovägs båda sidor ordnas gång- och cykelvägar.

Ågesta Broväg trafikerades år 1998 på sträckan förbi planområdet av ca 7000 fordon/dygn. Enligt prognoser väntas trafiken öka till 12000 fordon/dygn år 2030. Om tillväxten av bebyggelse och verksamheter i området på lång sikt skulle bli väsentligt större än den prognostiserade finns en möjlighet att utöka antalet körfält från två till fyra i enlighet med Trafik- och gatumiljöplanen för området. De tillkommande två körfälten kan anläggas genom att parkeringsfälten längs gatan görs om till körfält.

Korsningen vid Ågesta Broväg/ Brattforsgatan/ Edagränd flyttas något norrut för att få bättre siktförhållanden. Edagränds nya sträckning innebär att ett hörn av fastigheten Sandhamn 2 (med Bernats Bil) överförs till staden. Detta kommer att regleras i ett särskilt avtal.

Med det mycket goda kollektivtrafikläget, god tillgång till fri gatuparkering i området samt möjlighet till samutnyttjande av parkering för verksamheter och bostäder har parkeringstalet på kvarteretsmark beräknats till 0,16 p-platser per rumsenhet. Ca 30 % av platserna anordnas i parkeringsdäck för att minska den totala markyta som tas i anspråk för parkering. Ett parkeringsdäck placeras vid järnvägsspåren och utgör även ett bullerskydd. Besöksparkering blir möjlig på Ågesta Broväg där parkeringsfickor för ca 50 bilar anordnas liksom på Brattforsgatan, ca 25 platser. De senare bilplatserna bör i första hand upplåtas för korttidsparkering. Därmed kommer de främst till nytta för besökande till butiken och bostäderna i området samt för angöringsuppställning vid pendeltågsentrén.

En ny infartsparkering som ersätter dagens infartsparkering byggs söder om järnvägen. Denna parkering planerar Stockholm Parkering att bygga redan inför kommande försök med trängselavgifter och finansieras i särskild ordning. Kostnaden ingår inte i exploateringskostnaderna för planområdet.

Gångtunnlarna under järnvägen vid pendeltågsstationen och under Magelungsvägen kommer att rustas upp liksom intilliggande områden. Dessa ligger utanför planområdet.

Bullerfrågan kommer att hanteras i planen enligt avstegsfall B. Luftkvalitén uppfyller miljö kvalitetsnormen med god marginal. Nybebyggelsen följer stadens riktvärden för vibrationer.

SISABs fastigheter Tärnö 1 och del av Ekerö 2 överförs till staden och planläggs för barnstuga respektive bostadsändamål. SISAB kompenseras för rivningskostnader och övriga nedlagda kostnader.

Idrottsnämnden kompenseras för Larsboda bollplan med 3 mnkr, vilket kommer att användas till investeringar i Farsta IP. Området är väl tillgodosett med bollplaner. Söder om järnvägsspåret finns en mindre bollplan och vid Hästhagsskolan en elvamannaplan. Båda bollplanerna ligger strax utanför planområdet.

### **Markanvisning**

Kommunfullmäktige har i stadens budget för 2003 angivit att nya lågprisbutiker ska anläggas i olika delar av staden. Det är positivt att dagligvaruföretag med tydlig lågprisprofil etablerar sig i Stockholmsregionen, vilket medför ökad konkurrens.

Netto har ansökt om markanvisning för ett område vid Brattforsgatan nedanför Farsta Strands pendeltågsstation, bilaga 2. Området är ca 2500 kvm med plats för butik och 35 parkeringsplatser. Lågprisbutiken bör enligt gatu- och fastighetsnämndens beslut 2004-03-23 etableras i nära anslutning till bostadsområdet och med god kollektiv trafikförsörjning. Denna ambition kan uppfyllas i detta projekt.

Genomförandet av den nya detaljplanen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan staden och Netto. Bolaget står för samtliga kostnader i samband med genomförandet inom det anvisade markområdet.

#### *Konsekvenser för barn*

Markanvisningen för butiksändamål bedöms inte ha någon påverkan på barns situation. Planförslaget innebär emellertid konsekvenser för barnen.

- ? Bollplanen bebyggs vilket påverkar möjligheterna till spontanidrott. Området är dock väl försörjt med närliggande bollplaner enligt beskrivningen ovan. Investeringen i Farsta IP kommer också barnen till godo.
- ? Bättre trafiksäkerhet med övergångsställen, fartdämpande åtgärder och förbättrade siktförhållanden, nya gång- och cykelbanor.
- ? Tryggheten ökar då ett ganska ödligt område bebyggs. Belysning vid gång- och cykelbanor och i gångtunnlar förbättras.
- ? Barnstugan som planeras vid Brattforsgatans slut placeras på en naturskön platå med utmärkta möjligheter för lek och naturvistelse.
- ? Lekplatsen Klyftan i naturmark (utanför planområdet) rustas upp.
- ? Bostadsområdena får stora gröna gårdar som vetter mot parkmark.
- ? Bostäder som byggs i goda kollektivtrafiklägen gynnar barnen som ofta är hänvisade till kollektiva transportmedel.

### *Konsekvenser för sysselsättningen*

Under byggtiden skapas fler arbetstillfällen i regionen. Om sysselsättningen på sikt ökar i regionen genom att ytterligare en butik etableras är svårt att bedöma, konkurrensen leder kanske till att antalet butiksanställda totalt sett blir oförändrat.

### **Tillgänglighet**

Riktlinjerna i stadens utemiljöprogram kan följas i all nybyggnation utom för den enklare gångvägen från Ågesta Broväg/Edagränd – en genväg – till lekparken Klyftan som på grund av den kuperade terrängen och de stora nivåskillnaderna får brant lutning och inte kan snöröjas då den passerar ett smalt utrymme mellan två bergklackar.

### **Ekonomi**

Hälften av projektets kostnader är gatuombyggnad eftersom Ågesta Broväg och Brattforsgatan genomgår en omfattande ombyggnad. Kostnaderna har överslagsmässigt beräknats till 65 mnkr. Intäkterna i form av avgäldsunderlag för tomträttsupplåtelse har beräknats till drygt 80 mnkr, beräknat i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

Åtgärderna är i sammanfattning:

Ombyggnad av Ågesta Broväg, Edagränd och Brattforsgatan med delvis ny sträckning, rondeller, gång- och cykelbanor, trädplantering mm

Parker och GC-vägar anläggs

Åtgärder vid pendeltågsstationens entré

Ny parkering vid f d Larsbodaskolan

Flyttning av ledningar

Parkleken Klyftan upprustas

Rivning av restaurangbyggnad vid Brattforsgatan

Servicespåret öster om gångtunneln behöver kortas med ca 50 meter.

SISAB ersätts enligt avtal med nedlagda kostnader, ca 1,1 Mnkr.

Idrottsförvaltningen får enligt beslut 2002-05-07 i gatu- och fastighetsnämnden ett bidrag (3 Mnkr) till upprustning av Farsta idrottsplats som en ersättning för att Larsbodafältets bollplan tas i anspråk.

Inriktningsbeslut redovisades för nämnden 2004-03-23. Kostnaderna uppskattades då till 60 Mnkr. Redovisningen ovan visar att högre kostnader kommer att vara aktuella i samband med genomförandebeslutet.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

### **Tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Antagande av planen beräknas till första kvartalet 2006. Genomförandebeslut kan fattas av marknämnden strax före antagandet av planen.

## Kontorets synpunkter och förslag

### *Park och gata*

Exploateringen kommer att läka ihop stadsbilden i denna del av Farsta. Idag är gaturummet rörigt med sönderkörd parkmark utanför körbanorna. Ågesta Broväg och Brattforsgatan påminner i vissa delar om en landsväg. Den nya utformningen med hus längs gatorna, trädplantering och ny belysning kommer att lyfta gaturummet.

I samband med genomförandet av planen kommer stråket från Farsta strand till Ågesta Broväg att få en mer tilltalande gestaltning. Passagen från den norra tunnelmynningen (med ingång till pendeltågsstationen) och ut mot Brattforsgatan blir trevligare då den puckel man idag passerar försvinner. Här skapas istället en plats, kanske ett litet torg, med bänkar, träd, cykelparkering och en stenmur som avgränsning mot Nettos parkering. Resten av gångstråket söderut mot Farsta Strand (utanför planområdet) planerar kontoret att göra tryggare i samband med exploateringen vid Ågesta Broväg.

Den närbelägna lekplatsen Klyftan vid Kristinehamnsgatan avser kontoret rusta upp i samband med exploateringen vid Ågesta Broväg.

Trots den omfattande exploateringen tas begränsade ytor naturmark i anspråk. Samtidigt kommer markytor som idag är hårdgjorda att bli grönytor på kvartersmark eller parkmark, exempelvis gröna bostadsgårdar, trädplanteringar och förgårdsmark. Totalt sett kommer inte den gröna ytan att minska inom området.

För övrigt kommer skolfastigheten Tärnö 1 att halveras så att den vackra slutningen blir parkmark.

### *Risakanalys*

Järnvägen är en transportled för farligt gods. Idag trafikeras järnvägen av små mängder farligt gods, men i riskanalysen utgår man från en ökning av mängden farligt gods med tanke på framtida möjlig utbyggnad i Nynäshamn mm. Riskanalysens slutsats är att det inte finns några hinder att bygga butik och bostäder om riskreducerande åtgärder vidtas.

De åtgärder som rekommenderas gäller i första hand Nettobutiken:

- ? En barriär som minskar påverkan på butiksbyggnaden.
- ? Fasader och tak utformas med obrännbara material
- ? Utrymningsvägar och friskluftsintag vänds bort från spårområdet
- ? Tillgängligheten för räddningstjänsten till spårområdet beaktas

Ett staket kombinerat med förstärkt fasad på butiken föreslås.

Bostäderna ligger 50 meter från spåret vilket innebär att risken vid en olycka med farligt gods motverkas med vissa åtgärder, exempelvis utgångar vända bort från spåret.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt att nämnden godkänner en tidsbegränsad markanvisning på två år för Netto vid Brattforsgatan.

**SLUT**