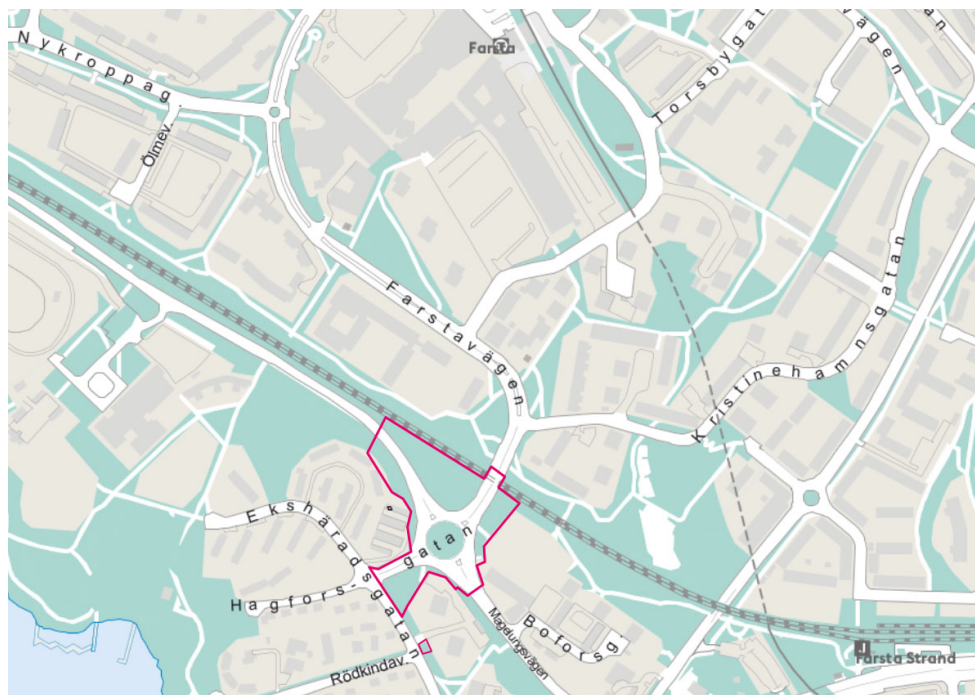




Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 m.fl. vid Farstarondellen i stadsdelen Farsta strand, Dp 2021-07612



Planområdet markerat med röd linje

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planförslaget innebär att området i Farstarondellen omvandlas till en stadsgata med bostäder och verksamheter i enlighet med den i programmet för Farsta angivna strategin ”Skapa urbana stråk”. Vägarna omvandlas till gator som skall inbjuda till promenad och vistelse genom variation och platsbildningar längs gatorna.

Detaljplanen är en del i stadsutvecklingen som syftar till att stärka sambandet mellan Farsta centrum och Farsta strand genom att omvandla Magelungsvägen och Farstavägen till mer stadsmässiga gator med förbättrad tillgänglighet och framkomlighet för fotgängare och cyklister.

Detaljplanen för Farstarondellen ska pröva omfattning, placering och utformning av cirka 300 bostäder, en ny transformatorstation, verksamheter och en mindre park. Farsta är i översiktsplanen utpekad som ett fokusområde att utvecklas med bostäder, fler arbetsplatser, utökad handel samt kultur och idrott.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse med cirka 300 bostäder, LSS-boende, en mindre park samt lokaler för centrumändamål vid den nuvarande cirkulationsplatsen mellan Farstavägen, Magelungsvägen och Hagforsgatan i Farsta strand.

Planförslaget är navel i att tillskapa det nya urbana stråk Magelungsvägen – Farstavägen, det skapar även underlag för en ökad trygghet och fler människor i rörelse över dygnet. Den nya bebyggelse föreslås utformas som ett samtida tillägg med en tydlig gestaltningsidé och en tydlig relation till stadsdelens arkitektur och struktur.

Magelungsvägen vid Farstarondellen ska omvandlas från en stor cirkulationsplats till en stadsgata med fortsatt god framkomlighet för regional trafik.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Samråd enligt 12 kapitlet 6§ miljöbalken

Detaljplanens genomförande förutsätter att två särskilt skyddsvärda träd tas bort. För att ta bort sådana träd krävs samråd

med länsstyrelsen enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken. Staden förutsätter att samråd om detaljplanen betraktas som samråd med länsstyrelsen enligt 12 kapitlet 6 § i miljöbalken. Genomförandet förutsätter också att en biotopskyddad allé med 7 lönnar tas bort. För det krävs en dispens från länsstyrelsen, och med fördel kan ett samråd enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken även hållas om den frågan. Även när det gäller borttagande av lönnallén förutsätter staden att plansamrådet betraktas som 12:6-samråd enligt miljöbalken.

Tidplan

Planarbetet genomförs med standard förfarande enligt följande preliminära tidplan.

Samråd	2023-06-07 – 2023-08-14
Granskning	Preliminärt kvartal 4, 2024
Antagande	Preliminärt kvartal 2, 2025

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Samråd enligt 12 kapitlet 6§ miljöbalken	2
Tidplan	3
Innehåll	4
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Program för Tyngdpunkt Farsta	10
Gällande detaljplaner	10
Pågående detaljplaner	11
Förutsättningar	12
Natur	12
Mark och vegetation	12
Geologiska förhållanden	15
Grundvatten	15
Hydrologiska förhållanden	16
Dagvatten	17
Befintlig bebyggelse	18
Stadsbild	19
Kulturhistoriskt värdefull miljö	21
Offentlig och kommersiell service	22
Gator och trafik	23
Störningar och risker	25
Planförslag	27
Övergripande	28
Arkitektonisk idé	28
Ny bebyggelse	32
Park	40
Gator och trafik	40
Gatunät	40
Teknisk försörjning	45
Vattenförsörjning, spillvatten	45
Konsekvenser	46
Undersökning om betydande miljöpåverkan	46
Naturmiljö	46
Miljökvalitetsnormer för vatten	49

Dagvatten.....	50
Landskapsbild	51
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	51
Störningar och risker	51
Buller	51
Barnkonsekvenser	55
Tidplan	56
Genomförande.....	56
Organisatoriska frågor	56
Verkan på befintliga detaljplaner.....	57
Fastighetsrättsliga frågor	57
Ekonomiska frågor	58
Tekniska frågor	59
Genomförandetid	60

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Fullständig dagvattenutredning för Farstarondellen (SWECO, 2023)*
- *Dagvattenutredning Farstarondellen (Tyréns, 2023)*
- *Kulturmiljöanalys Farsta 2:1, korsningen Magelungsvägen/Farstavägen, Stockholm (Tyréns, 2023)*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Farstarondellen Stockholm kommun (Sweco 2023)*
- *Farstarondellen naturmiljöutredning (2023)*
- *PM Geoteknik Farstarondellen (Bjering AB, 2023)*
- *Program för allmän platsmark (SWECO och Nyréns Arkitektkontor, 2023)*
- *Riskbedömning – Farstarondellen (Structor, 2023)*
- *Kv Skarpö – Trafikbullerutredning (Structor, 2023)*
- *Trafikutredning – Farstarondellen (SWECO, 2023)*

Övrigt underlag

- *Program för allmän platsmark – Bilaga 1, Illustrationsplan – Allmän platsmark (Nyréns Arkitektkontor, 2023)*
- *Program för allmän platsmark – Bilaga 2, Sektioner (Nyréns Arkitektkontor, 2023)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Roseana De Almeida på stadsbyggnadskontoret. Från exploateringskontoret har Niklas Karlsson medverkat. Medverkande byggaktörer har varit Brabo Stockholm AB, Wallenstam AB och Byggnadsfirman Erik Wallin. Medverkande arkitektkontor har varit ÅWL Arkitekter AB och Kjellander Sjöberg.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse med cirka 300 bostäder, LSS-boende, en mindre park samt lokaler för centrumändamål.

Utemiljöer ska vara kvalitativa och mångfunktionella för att åstadkomma en effektiv markanvändning och bebyggelsens placering avser bidra till att skapa ett mer aktivt gaturum.

Bebyggelsen som helhet ska karakteriseras av en trappning av volymer där fasaden skapar rytm mot det offentliga rummet. Färgskala och materialsättning ska vara väl sammanhållen, med inspiration från omgivande bebyggelses jordfärgade nyanser och materialval. Bottenvåningarnas fasader ska präglas av en offentlig, öppen karaktär som bidrar till liv och trygghet i stadsrummet.

Detaljplanen är ett led i att omvandla Magelungsvägen till ett urbant stråk.

Huvuddrag

Planförslaget möjliggör bebyggelse med cirka 300 bostäder i flerbostadshus, verksamheter i bottenvåning, LSS-boende, en mindre park och en ny transformatorstation. Skalan på den nya bebyggelsen är mellan tre och åtta våningar med lokaler i bottenvåningar. Den nya bebyggelsen ska bidra med stadskvaliteter, arkitektoniska värden samt goda boende- och vistelsemiljöer.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är cirka 2 ha stort och består av en cirkulationsplats, gatumark, gång- och cykelbanor samt mindre skogspartier kring cirkulationen. Det omfattar del av fastigheten Farsta 2:1 och fastigheten Blidö 4, fastigheterna ägs av Stockholms stad.

I norr gränsar området till Nynäsbanan, i söder mot högre flerbostadshus och i väster mot radhus- och villabebyggelse. Längre norrut, på andra sidan Nynäsbanan, ligger Farsta grundskola och Farsta centrum med tunnelbana. Lite längre västerut längs Magelungsvägen ligger Farsta Gård och Farsta IP. Lite längre österut ligger Farsta Strands Centrum med tunnelbana och pendeltåg och lite längre söderut ligger Farsta strandbad.



Planområdet grovt markerat med röd cirkel.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

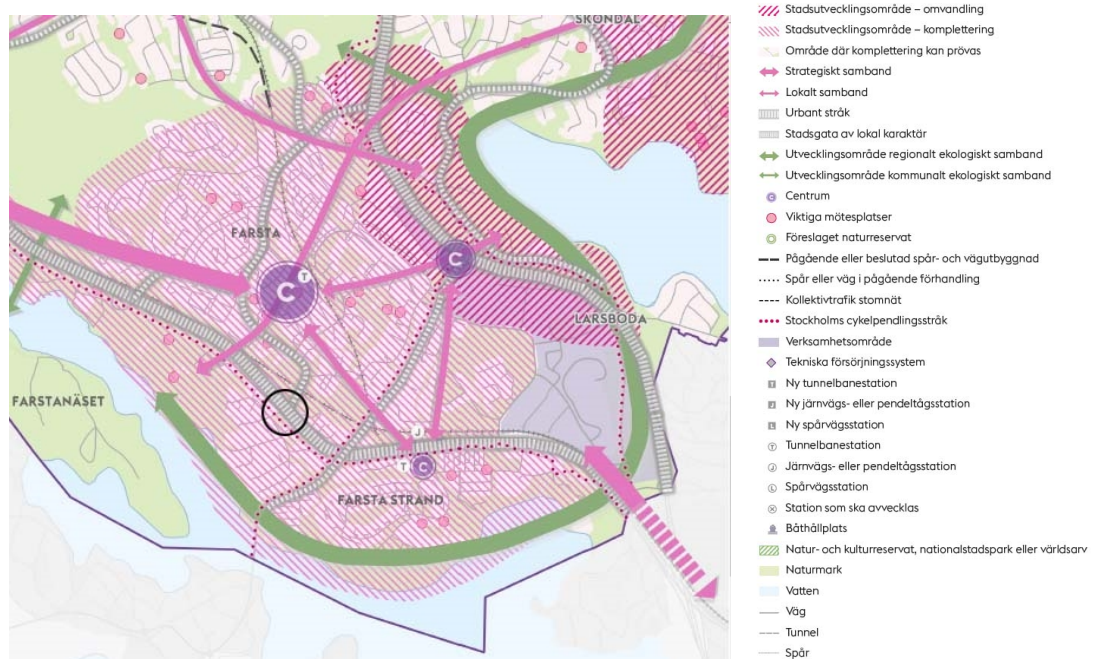
Planområdet utgör ett ”Strategiskt stadsutvecklingsläge” enligt Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2050.

Översiktsplan

Farsta är ett av fyra utpekade fokusområden i översiktsplanen som är en utbyggnadsstrategi för att rikta investeringar och planeringsresurser skall rikta dit.

Översiktsplanen anger att Farsta har ett strategiskt läge i söderort med stora stadsutvecklingspotentialen och många kvaliteter som ska tillvaratas och utvecklas. Stadsdelen är viktig i utvecklingen av söderort där 2013 års Stockholmsöverenskommelse och satsningar på tunnelbanan möjliggör omfattande bostadskompletteringar. Det är viktigt att skapa levande stadsmiljöer och att tydliggöra och utveckla kopplingar till omkringliggande stadsdelar och grannkommuner.

Farstavägen och Magelungsvägen kan omvandlas till urbana stråk samt kompletteras med ny bebyggelse för att koppla samman omkringliggande stadsdelar. Det strategiska sambandet mellan Farsta centrum och Farsta strand avses stärkas.



Utsnitt från översiktsplanen. Planområdet markerat med svart linje centralt i föreslagen urbana stråk Magelungsvägen – Farstavägen.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner om att väderskapande kompletteringar lämpar sig i goda kollektivtrafiklägen och längs centrala stråk.

Stockholms byggnadsordning

I Stockholms byggnadsordning är området beskrivet som tunnelbanestad. I vägledningen står det bland annat att tunnelbanestädernas centrala stråk ska utvecklas genom att kompletteras med ny bebyggelse, verksamhetslokaler samt arbetsplatser där så är möjligt. Närliggande bebyggelse med de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna vars typologier varierar med både punkthus och lamellhus ska beaktas.

Den ökande inflyttningen till Stockholm ställde krav på högre exploatering vilket ledde till mer storskalig bebyggelse och att ett mer rationellt byggnadssätt utvecklades på 1950-talet samtidigt som tunnelbana byggdes ut. Den grundläggande tanken med skapandet av de nya förorterna var att integrera arbetsplatser, bostäder och centrumfunktioner och därigenom skapa självförsörjande enheter – den så kallade ABC-staden, tunnelbanestäder.

Program för Tyngdpunkt Farsta

Ett program för Farsta godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2016 vilket sätter riktningen för stadsutvecklingen i Farsta med utgångspunkt i lokala kvalitéer.

Programmet pekar ut en stadsutveckling utmed Magelungsvägen och Farstavägen, där dessa ska omvandlas till urbana stråk på Farstas villkor. Platsen är utpekad för komplettering med bostäder samt ny trafiklösning.



Södra delen av programområdet med planområdet grovt markerat med rödprickad linje.

Tyngdpunkt Farsta har senare ersatts med att Farsta är utpekad som ett av fyra fokusområden i översiktsplanens utbyggnadsstrategi. Stadsdelen är viktig i utvecklingen av söderort, där Stockholmsförhandling och satsningar på t-banan möjliggör omfattande bostadskompletteringar.

Gällande detaljplaner

Föreslaget planområde omfattas av följande stadsplaner.

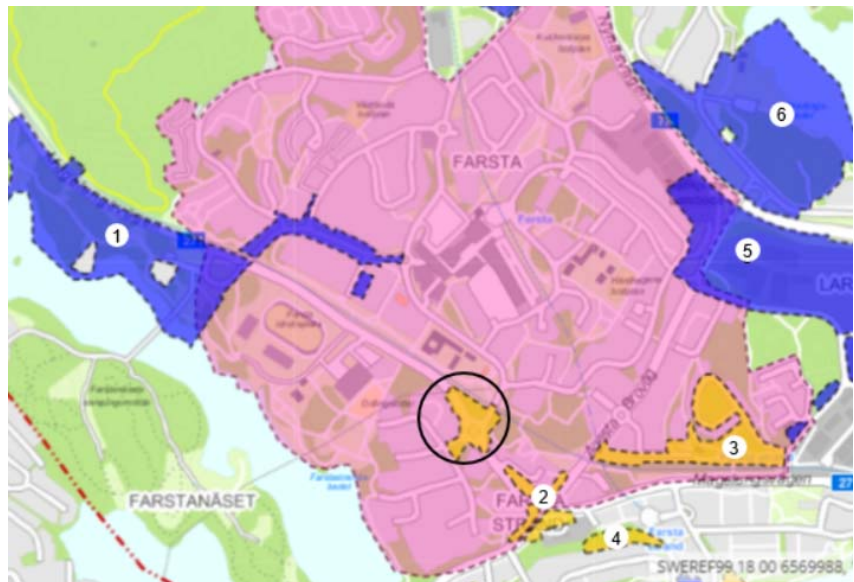
- Stadsplan Pl 4568A, "Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Blidö m.m.", fastställd 1956-12-22. Medger gatumark och park.
- Stadsplan Pl 5419, "Förslag till utvidgning och ändring av stadsplanen för del av Farsta gård (Farsta gård V) i Stockholm, fastställd 1960-04-08. Medger gatumark och park.
- Stadsplan Pl 5793A, "Förslag till ändring av stadsplanen för Kv, Skarpö och Gränö m.m.", fastställd 1962-05-30, medger gatumark och park.
- Detaljplan (stadsplan) Pl 6965, "Utvidgad och ändrad stadsplan för område vid Farsta gård, fastställd 1970-11-05. Medger gatumark och park.

För samtlig gällande detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

Pågående detaljplaner

Det pågår ett flertal detaljplanearbeten i närområdet. Tillsammans bidrar detaljplanerna till att skapa en ny årsring i Farsta.

1. Detaljplan för Magelungens strand (DP 2015-14704), cirka 800 bostäder
2. Detaljplan för Värmdö m.fl. (DP 2018-02955), cirka 475 bostäder
3. Detaljplan för Filipstadsbacken (DP 2020-07097), cirka 350 bostäder
4. Detaljplan för Äpplarö (DP 2021-12892), cirka 90 bostäder
5. Detaljplan för Telestaden (DP 2014-13908), cirka 1606 bostäder
6. Detaljplan till Karlsvik strand (DP 2012-13613), cirka 780 bostäder



Pågående planer, planområde för Farstarondellen inom svart cirkel.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 9 december 2021 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för Farstarondellen.

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har

Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i Söderort.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade området till Brabo Stockholm AB, Byggnadsfirma Erik Wallin AB och Wallenstam AB den 16 december 2021.

Riksintressen

Nynäsbanan är riksintresse för kommunikationer.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken utgörs av en stor cirkulationsplats med anslutande gator och vegetation kring och innanför Farstarondellen. I väster skiljer ett skogsparti Magelungsvägen från Nynäsbanans järnvägsspår. Nordost om Farstarondellen gränsar planområdet till ett skogsparti i en bergsskärning. Även i söder, i korsningen mellan Ekshäradsgatan/Hagforsgatan, finns det naturmark. Ytan innanför och i direkt anslutning till Farstarondellen består av gräsmatta, planterade rabatter och yngre träd. Marken är relativt plan med en svag lutning från nordvästra mot sydöstra.

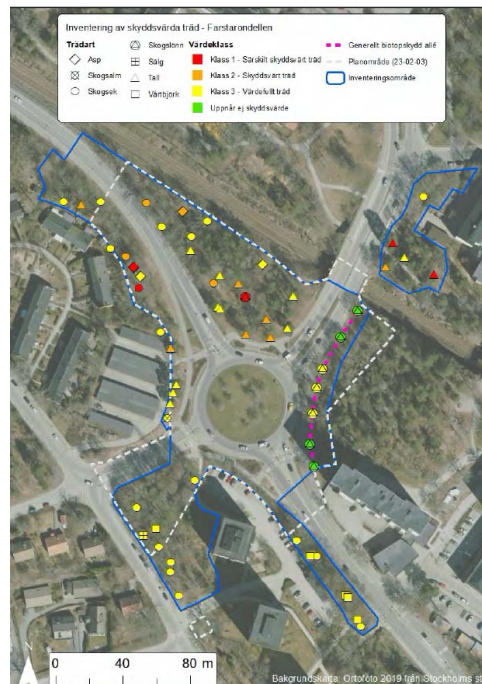
I nordöst finns även en allé bestående av sju lönnar som omfattas av biotopskydd, 7 kap. 11 § miljöbalken.

Naturvärden

Under genomförd naturvärdesinventering har inom planområdet påträffats 25 naturvårdsarter. Det förekommer sex arter som är skyddade enligt svensk lag. Fyra enligt 4 § artskyddsförordningen (björktrast, kråka, stare och svartvit flugsnappare) och två arter skyddade enligt 8 respektive 9 § artskyddsförordningen (blåsippa och liljekonvalj).

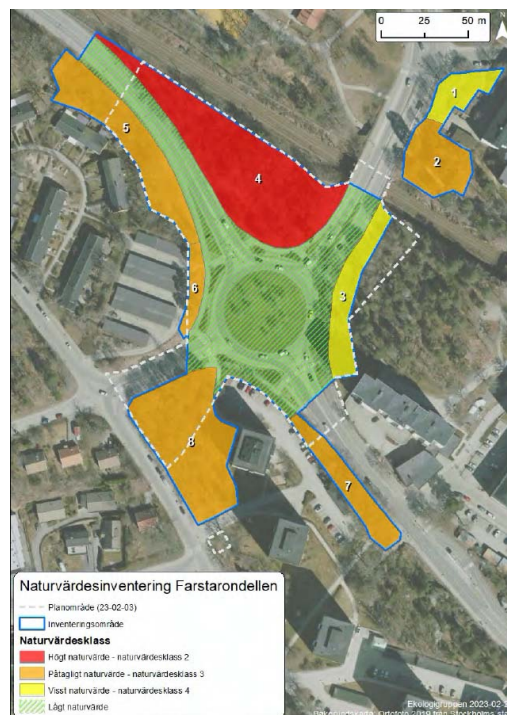
Sju rödlistade arter noterades varav fem stycken tillhör hotkategorin nära hotade arter (NT), en art (stare) är sårbar (VU), och en art (skogsalm) tillhör den högsta hotkategorin akut hotade art (CR). Förutom de rödlistade arterna hittades fyra arter med högt indikatorvärde.

Inom planområdet har totalt tre särskilt skyddsvärda träd identifierats. Ett träd utgörs av en jätteek och två träd är hålträd, en asp och en skogslönn. Inom planområdet har även nio skyddsvärda träd och 26 värdefulla träd påträffats.



Trädinventering. Utredningsområdet markerat med blå linje, planområdet markerat med vit streckad linje. Bild: Ekologigruppen.

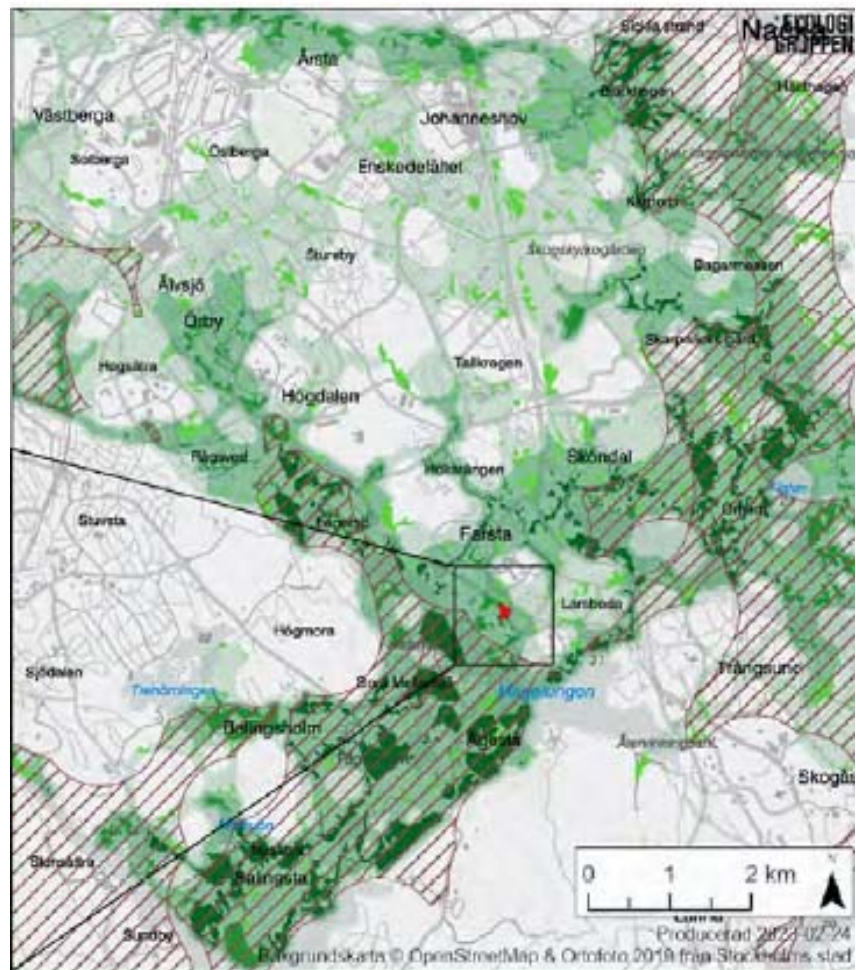
Naturvärdesinventeringen identifierade ett objekt med högt naturvärde (klass 2), tre objekt med påtagliga värden (klass 3) och ett objekt med visst naturvärde (klass 4). Objekt med högsta naturvärde (klass 1) finns inte i området. Övriga delar av planområdet bedöms ha lågt naturvärde.



Naturvärdesobjekt. Bild: Ekologigruppen.

Planområdet ingår inte i något Ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). Planområdet ingår i olika delar i habitatnätverken för barrskogsmesar och groddjur men bedöms som mindre viktigt för habitatnätverken.

Planområdet ingår inte i någon utpekad barrskogsmiljö eller spridningssamband för barrskog. Planområdet ingår i ett område med starka ädellövskogssamband för södra Stockholm.



Ädellövssambanden. Bild: Ekologigruppen.

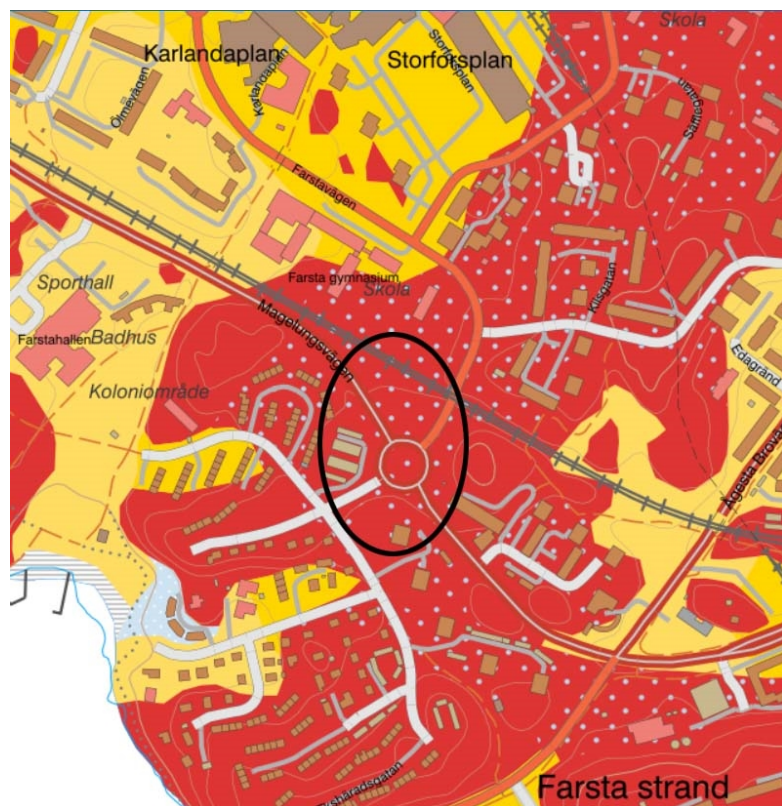
Rekreation och friluftsliv

Planområdet har god närhet till vatten, idrottsplats, koloniområde och grönområden. Cirka 300 meter söder om planområdet finns sjön Magelungen med Farsta strandbad och Magelungens strandpromenad. Cirka 300 meter nordväst om planområdet finns idrottsplats med sim- och idrottshall.

Geologiska förhållanden

Makförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet till stor del av ett tunt moränlager ovanpå berg. Intill och inom området syns berg i dagen fläckvis. Från SGU:s jorddjupskarta bedöms jorddjupet på området till 0 meter. Marknivåerna varierar från +36 meter söder om befintliga cirkulationsplatsen, till +42 invid Nynäsbanan. Jorddjupet är litet och genomsläppligheten bedöms som medelhög.



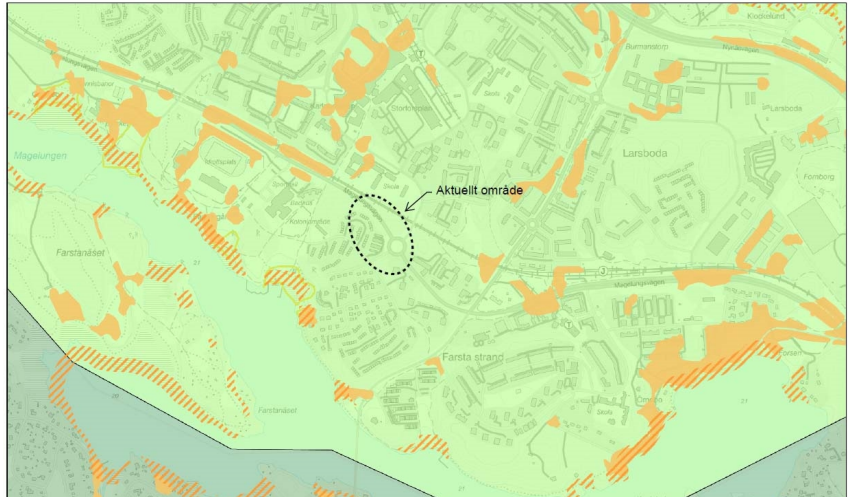
Planområdet ungefärligt markerat med svart oval. Marken utgörs av ett tunt lager morän ovanpå berg (röd prickigt), kringliggande områden utgörs av urberg (röd) och postglacial lera (gul). Jordsartskarta (Källa: SGU).

Grundvatten

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) vattenkarta tillhör planområdet Tyresåns avrinningsområde. Grundvattnet flödar mest troligt mot sjön Magelungen, sydväst om planområdet. I och med det knappa jorddjupet och en stor del handgjorda ytor samt berg i dagen bedöms sannolikheten att påträffa grundvatten i jord som liten.

Ras/skred

Med beaktande av rådande geologiska förhållanden samt områdets topografiska profil föreligger ingen risk för skred eller blocknedfall.



Skredriskkarta. (Källa: SGU)

Markradon

Inom planområdet föreligger risk för höga radonhalter.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Det bedöms inte föreligga någon översvämningsrisk från ytvatten. Planområdet befinner sig cirka 300 meter från Magelungen och lägsta befintliga höjd inom planområdet är cirka 20 meter ovan det refererande vattenståndet.

Anslutande ledningsnät är från 1960-talet och förmodligen överbelastat. Vid regnhändelser som överskrider dagvattennätets kapacitet kommer ledningsnätet bli fullt och vatten att ställa sig i lågpunkter och avledas ytligt. Det finns en större lågpunkt inom kvarter C. Den största delen av planområdet lutar åt sydost, och vattnet avleds längs med byggnaderna invid Magelungsvägen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för sjön Magelungen (SE657041-163174) i Tyresåns vattensystem. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) februari 2023 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Magelungen har problem med övergödning, där kvalitetsfaktorn näringsämnen (totalfosfor) har

otillfredsställande status. Enligt de senast beslutade miljökvalitetsnormerna (MKN) skall sjön uppnå god ekologisk status 2027 med tidsfrist till 2033 för faktorerna näringsämnen och växtplankton.

För att kunna klara miljökvalitetsnormerna för ekologisk och kemisk status har ett lokalt åtgärdsprogram (LÅP) tagits fram för Magelungen år 2020. Det konkretiserar de åtgärder som krävs inom recipientens avrinningsområde för att minska den historiska och befintliga belastningen så att recipienten skall uppnå MKN.

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via rännstensbrunnar placerade i grönytorna runt om cirkulationsplatsen. Vattnet avleds vidare i ett ledningsnät anlagt på 1960-talet söderut i Magelungsvägen. Även de två brunnarna i planens sydvästra hörn avvattnas till Magelungen som är recipienten och även agerar tekniskt recipient. Inom planområdets nordvästra hörn saknas ledningsnät för dagvatten.



Befintligt dagvattenledningsnät (gröna linjer) inom planområdet (markerat med vit). Flödesriktningen i ledningsnätet anges med parallella gröna pilar. (SWECO 2023)

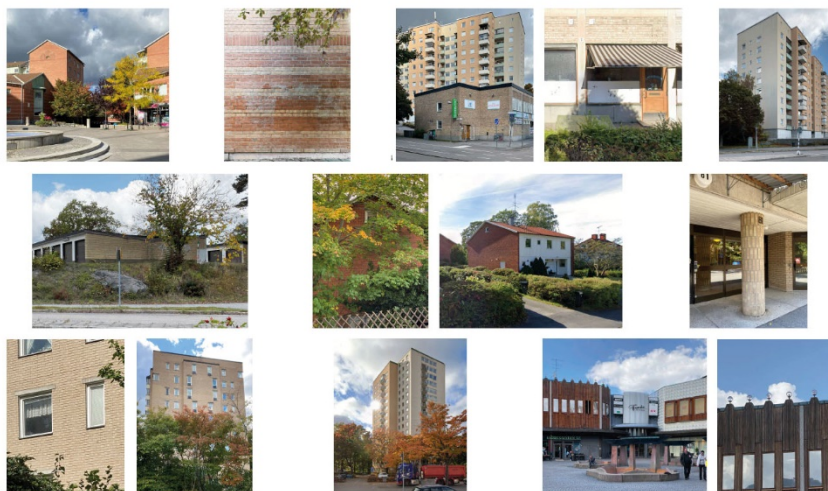
Planen befinner sig inte inom något vattenskyddsområde och inga markavvattningsföretag har identifierats varken inom planområdet eller nedström.

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet. Området tillhörde tidigare Farsta gård med anor från 1300-talet. Stockholmstad köpte gården 1912 men det skulle dröja ända till 1950-talet innan området exploaterades, fram till dess bestod bebyggelsen av villor, några torp och Farsta gård.

Kring planområdet uppvisar bebyggelsen en stor variation vad gäller byggnadstypologi och bebyggelsens ålder. Väster och sydväst om planområdet finns radhus- och småhusområden. Radhusområdena är uppförda under 1960-talet och har en sammanhållen karaktär medan småhusområdets bebyggelse har varierande ålder och karaktär. Söder om planområdet finns punkthuskvarteren Skarpö och Gränö från 1960-talet. Norr om planområdet finns kvarter från olika tider representerade.

Bebyggelsen i närområdet har en enhetlig kulör- och materialpalett i jordnära toner. Den lokala arkitekturen är modernistiskt reducerad i uttrycket med sammanhållna och solida byggnadsvolymer, flacka tak och återhållsamma fasader, ofta i tegel. Individuell karaktär återfinns oftast i omsorgsfull detaljering på marknivå.



Inventering, bebyggelsetypologi. Bild: Kjellander Sjöberg

Stadsbild

Farsta byggdes enligt tunnelbanestädernas principer där arbetsplatser och storcentrum förlades inom stadsdelen. Nedan visas hur tunnelbanestaden byggs ut i Farsta.



Planområdet ungefärligt markerat med röd oval. Ortofoto från 1958, cirkulationen inom planområdet har ännu inte anlagts. Källa: Lantmäteriet.



Planområdet ungefärligt markerat med röd oval. Ortofoto från 1975. Cirkulationen och all bebyggelse bortsett från ett punkthus är på plats runt rondellen och den nu utbyggda stadsdelsgruppen.

Landskapet kring planområdet är kuperat med gatunätet anpassade till den stundtals mycket varierade terräng med berg i dagen. Inom naturpartier och bostadsområden finns en struktur av gångvägar och strövstråk som binder ihop stadsdelens olika delar. Gångvägarna i anslutning till bilgatorna lades ofta planskilda och för passering av större trafikleder finns det gångbroar och gångtunnlar som är karakteristiska inslag i miljön. Gaturummen

kantas av träd och omges av luftighet från gatans indragna bebyggelse.



Gångtunnel under Farstavägen påminner om den trafikseparerade och bilsamhälle i 1960-talets stadsplanering. Foto: Tyréns.

Stadsbilden präglas av bilismens inverkan på planeringen vilket syns i de planerade garagelängor, integrerade garage i bostadshusets bottenplan och markparkering som placerades i anslutning till bostadskvarteren.

Järnvägen, Nynäsbanan, bildar en tydlig barriär mellan Farsta och Farsta strand. Passering av järnvägen är anordnad med en gångbro i skogspartiet norr om kvarteret Blidö, en viadukt vid Farstavägen i anslutning till planområdet och en gångtunnel vid Farstastigen.



Farstarondelen sett från Magelungsvägen. I fonden syns de höga

byggnaderna inom kvarteret Blidö, Skarpö och Gränö.
Cirkulationsplatsen omges av naturmark och sidoområdena är lagda med kullersten och låga planteringar samt träd. Foto: Tyréns.

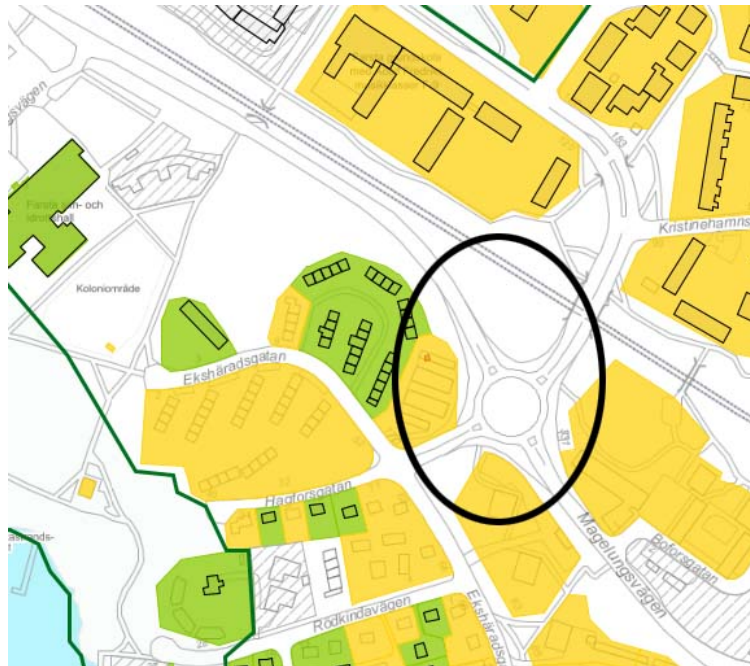
Farsta har till stor del en storskalig bebyggelse, ofta placerade på höjder som förstärker den höga skalan. De högsta husen, punkt- och skivhus, finns närmast centrum och är upp till sjutton våningar. Punkthusen är samlade i grupper och utgör ofta blickfång längs gatorna.



Farsta centrum, tunnelbanestation. Ett bärande inslag i tunnelbanestads siluett är punkthusens skulpturala verkan i stadslandskapet, både i sig själva och som grupp.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering förekommer gulklassad bebyggelse i samtlig direkt angränsande fastigheter. Delar av småhusområden i kvarter Runmarö, Jällö och Ekliden öster om planområdet, samt Farstas centrala delar norr om planområdet är klassificerade som gröna, bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Klassificeringskarta med planområdet ungefärligt markerat inom svart oval.

Det grönklassade radhusområdet är en välbevarad och enhetlig miljö trots att vissa förändringar genomförts på en del av husen. I kvarter Runmarö 2-5 har omfattande ändringar gjorts som innebär ändrad färgsättning av fasader och balkongräcken, utbytta dörrar och räcken på förstukvistar. På trädgårdssidan har tillbyggnader med skärmtak uppförts.

Runmarö 6-31 är välbevarade och enligt Stockholms stadsmuseums inventering det bäst bevarade radhuskvarteret i Farsta Strand. Byggnaderna har alla samma tak- och fasadmaterial och ingen byggnad har tilläggsisolerats eller färgats om på ett avvikande sätt.

Offentlig och kommersiell service

Farsta grundskolan, med klasser från förskola till årskurs nio ligger strax norr om planområdet. I närområdet finns även flera förskolor och familjedaghem.

I Farsta centrum, som ligger på cirka 600 meters avstånd, finns omkring 150 butiker och restauranger. Vid Stieg Trenters torg vid Farsta strands tunnelbanestation finns en livsmedelsbutik samt mindre kiosk- och serviceverksamheter.

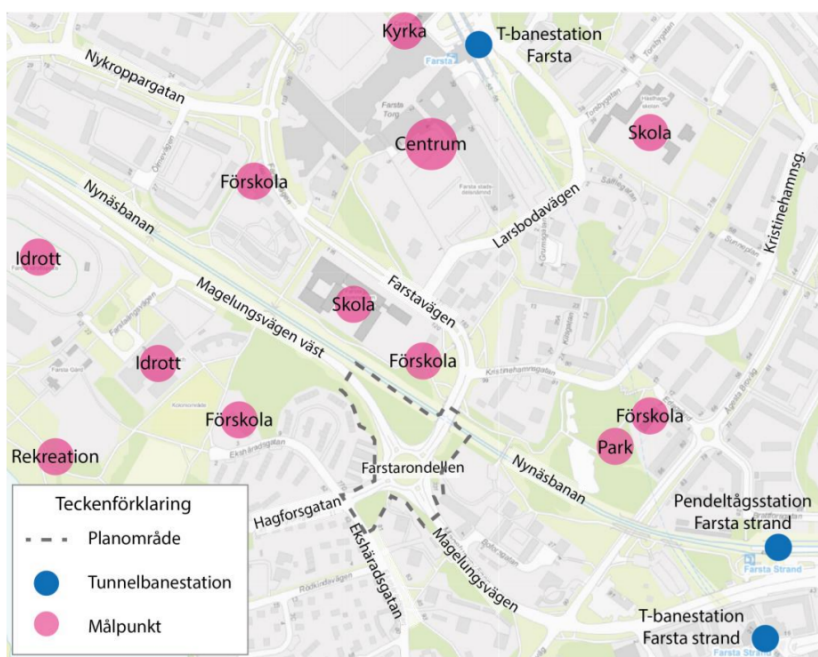
Gator och trafik

Gatunät

Planområdet utgörs av gatorna Magelungsvägen, Farstavägen och Hagforsgatan vilka sammansluter i en cirkulation, Farstarondellen.

Magelungsvägen är en genomfartsväg och utgör en del av det primära vägnätet, en tvärförbindelse mellan östra och västra söderort. Den leder från Trångsund genom Farsta strand samt Fagersjö över Huddingevägen och vidare mot Älvsjö. Vid Farstarondellen ansluter Magelungsvägen till Farstavägen vidare norrut mot Farsta centrum. Magelungsvägen och Farstavägen utgör huvudgator. Hagforsgatan är en lokalgata som leder från Magelungsvägen, passerar Ekshäradsgatan och vidare genom ett mindre villaområde där gatan slutar i en vändplan.

Gatunätet i anslutning till planområdet når viktiga funktioner såsom Farsta centrum, skola, förskola, idrotts- och rekreationsområden samt kollektivtrafikmålplatser.



Viktiga utpekade målpunkter inom området. Källa: Trafikutredning, SWECO

Biltrafik

Magelungsvägen har en trafikmängd på cirka 17 250 fordon/dag, Hagforsgatan cirka 1 700 fordon/dag, Farstavägen cirka 10 500 fordon/dag och Magelungsvägen väst cirka 11 000 fordon/dag. Magelungsvägen och Farstavägen är huvudgator med busstrafik och Hagforsgatan är en uppsamlingsgata utan busstrafik.

Det finns ingen cykel- eller bilparkering på allmän platsmark inom planområdet. Magelungsvägen är en högtrafikerad huvudgata där det råder stoppförbud medan Hagforsgatan och Farstavägen är reglerade med parkeringsförbud.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelstråken inom planområdet består av separerade gång- och cykelbanor utmed Magelungsvägen och Farstavägen och en kombinerad gång- och cykelbana utmed Magelungsvägen väst. På Hagforsgatan leds cykel i blandtrafik. I omgivningen kring planområdet finns även trafikseparerade trafiksystem med planskilda passager med flertalet kombinerade gång- och cykelvägar som sträcker sig genom bostads- och parkområdet.

Gångbanor är generellt smala (1,5 – 2,1 meter) på samtliga gator i planområdet. Utmed Hagforsgatan och på Magelungsvägens södra sida löper gångbanor separat, utan intilliggande cykelbana.

Magelungsvägen är ett utpekat primärt cykelstråk och Farstavägen är ett utpekat huvudcykelstråk i Stockholms stad cykelplan. Även Magelungsvägen väst är ett utpekat primärt cykelstråk, där cykelstråket idag ej är separerat.

Kollektivtrafik

Farsta strand har idag en väl utbyggd kollektivtrafik. Tunnelbana och pendeltåg i Farsta strand samt tunnelbana i Farsta centrum ligger inom några hundra meters promenad. Planområdet ligger inom influensområdet för utbyggd tunnelbana. Intill planområdet längs Magelungsvägen söderut ligger busshållplatsen Boforsgatan varifrån bussar mot Farsta centrum och Skarpnäck går liksom nattbuss mot centrala Stockholm.

Planområdet är beläget cirka 700 meter från Farsta strands tunnelbanestation och 650 meter från Farsta strands tågstation, som trafikeras av pendeltåg. Det finns två busshållplatser en södergående på Magelungsvägen och en norr/södergående på Farstavägen.

Tillgänglighet

Lutningarna på gatusträckorna samt gång- och cykelbanorna är generellt sett relativt låga vilket ger goda förutsättningar för tillgänglighet. Gångbanorna bedöms ge god trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter, Hagforsgatans södra sida däremot

uppfyller inte tillgänglighetskrav för rullstol där bredden är cirka 1,6 meter. Även gång- och cykelvägen som ansluter mot Farstavägen saknar tillgänglighetsanpassning. På Magelungsvägen, Farstavägen och Hagforsgatan finns oreglerade övergångsställen som saknar tillgänglighetsanpassning.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

I planområdets nordöstra del finns en transformatorstation. Den är placerad inom ett grönområde, närmaste bebyggelse ligger på cirka 16 meters avstånd.

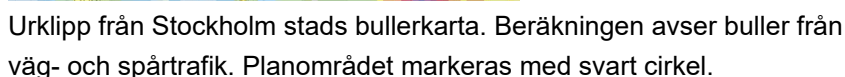
Förorenad mark

Enligt lantmäteriets ortofoto-karta bestod planområdet av åkermark med omgivande skogsmark på 1960-talet, en infrastruktur som likna dagens användande syns på kartor från 1975. Inga objekt vars verksamhet kan ha bidragit med föroreningar har identifierats. Potentiella föroreningar är främst förknippade med fyllnadsmassor som använts vid upprättande av gång-, cykel- och vägbanor samt diffusa föroreningar från vägtrafik.

Provtagning genomförs under våren 2023 och kommer redovisas med en samlad bedömning av föroreningssituationen till granskning.

Buller

Planområdet påverkas av vägtrafikbuller från Magelungsvägen och järnvägsbuller från Nynäsbanan, ljudnivåer redovisas i kartan nedan.



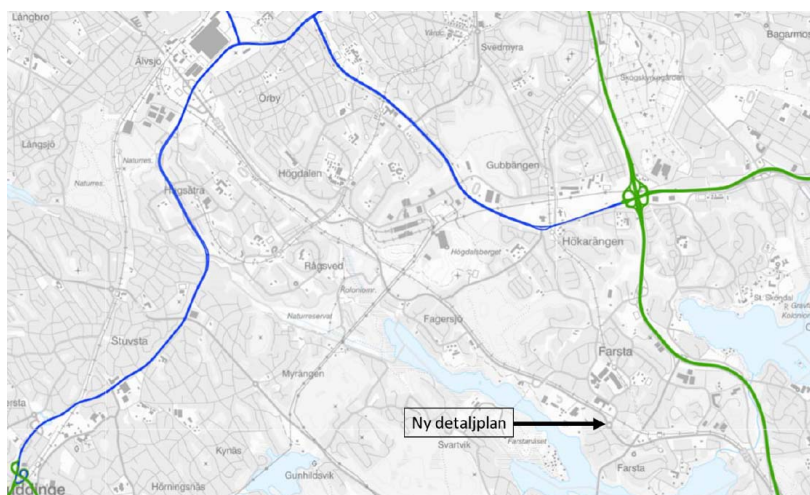
Urspårningsrisken på grund av tågtrafik på Nynäsbanan kommer ej att påverka planområdets individrisk då avståndet mellan spår och detaljplan överstiger radiella avstånd för urspårning, men urspårning kan påverka beräkningarna av samhällsrisken.

De riskkällor som identifierades i närheten av planområdet är Nynäsbanan i norr och Farsta Värmeverk (Stockholm Exergi) samt en drivmedelstation (Circle K Farsta Strand) i sydväst.

Inga vägar inom 150 meter från planområdet är utpekade transportleder för farligt gods. Drivmedelstationen, Circle K Farsta strand, tillhandahåller bensin, diesel och HV100 samt gasflaskor. Transportvägar för leverans av bränsle ska enligt ADR-direktivet gå kortast möjliga väg mellan utpekade transportleder för farligt gods och leveranspunkten. Transportvägar till drivmedelsstation bedöms därmed inte påverka planområdet.

Viss transport av drivmedel skulle kunna tänkas gå förbi planområdet på Magelungsvägen i form av samtransport mellan Circle K:s drivmedelstationer. Samtransporten innebär att eventuellt överblivet bränsle som inte kunnat lämnas vid en drivmedelstation lämnas vid en annan station i samma koncern, i detta fall på andra Circle K- eller Ingo-stationer i närområdet, innan tankbilen går tillbaka.

Med utgångspunkt i att transporter ska gå kortast möjliga väg mellan utpekade transportleder för farligt gods och leveranspunkten samt att aktuella transporter endast skulle leverera eventuellt överblivet bränsle, bedöms transporter förbi planområdet endast ha marginell betydelse.



Närmaste rekommenderade leder för farligt gods i förhållande till planområdet. Källa: Riskanalys, Structor.

Med bakgrund i det långa avståndet (300 meter) mellan planområdet och Farsta värmeverk med tillhörande transporter av farligt gods i form av eldningsolja, bedöms värmeverkets verksamhet inte påverka riskbilden för området.

På Nynäsbanan passerar passagerartåg i form av pendeltåg samt godståg. Godstågen går till verksamheter längs med järnvägen och till och från Norviks hamn. På ett avstånd över ca 30 meter från Nynäsbanan är individrisken att betrakta som acceptabel. All ny bebyggelse inom detaljplanen är belägen bortom 30 meter från Nynäsbanan. Ur samhällsrisker bidrar transporten av farligt gods inte i någon högre utsträckning till riskbilden eftersom avståndet mellan Nynäsbanan och planerade bebyggelsen överstiger konsekvensavstånd med farligt gods.

Planförslag

Planförslaget ska utveckla Magelungsvägen till ett urbant stråk, det utgår från befintliga kvalitéer men tillför även nya kvalitéer. Platsen omvandlas till en stadsgata med bostadshus, lokaler för verksamheter och allmänna platser. Tillsammans skapar det förutsättningar för flera trygga stråk med stadskvalitéer genom väldefinierade stadsrum.

Cirkulationsplatsen tas bort och ersätts med tre kvarter på cirka 300 bostäder, verksamheter i bottenvåningar och en mindre park.



Illustrationsplan med planområdets bebyggelseförslag indelade i tre kvarteren, A, B och C. Illustration: ÅWL Arkitekter

Övergripande

Arkitektonisk idé

Den övergripande arkitektoniska idén för bebyggelseförslaget är att det ska inordna sig i platsens höjdskala samt samspela med den omgivande bebyggelsen. Planförslaget omvandlar en sluten trafikmiljö, Farstarondellen, till ett levande och befolkat stadsrum, med positiva effekter på stadsliv och en hållbar utveckling. Genom omvandlingen till urbana stråket och detaljer i bebyggelsen ska planförslaget ge förutsättningar för att skapa attraktiva livsmiljöer som är lätta att nå för boende och besökare. Den nya bebyggelsen blir en del av Farstas nya årsring samt förverkliga intentionerna i översiktsplanen och programmet för tyngdpunkt Farsta.

Stråkstruktur

Magelungsvägen som förbinder stadsdelen Farsta strand och Farsta centrum, utvecklas till ett urbant stråk som skall rymma både vistelse och rörelse.

Platsen ska utformas som en knutpunkt där Magelungsvägen ansluter till Farstavägen och bildar ett sammanlänkande urbant

stråk med fokus på gång- och cykel. Korsningspunkter förses med funktioner som skapar platser för möten och vistelse.



Fotgängarnas upplevelse av husens bottenvåningar prioriteras. Publika och öppna bottenvåningar med entréer orienterade mot gatan vilket bidrar till ett levande gatumiljö. Vy från Magelungsvägen med kvarter C och B i bakgrunden. Illustration: Kjellander Sjöberg.

Möjlighet till gång, cykel- och kollektivtrafik prioriteras i utformningen av strukturen. Boende- och besöksparkering anordnas på kvartersmark i underjordiskt garage eller bottenvåningsgarage utan att garagefunktion synliggörs i fasad samtidigt som boendegårdarna hålls fri från bilar.



Stråket ges en grön karaktär genom gatuplanteringar och att befintlig natur i planområdets nordöstra sida sparas. Vy från Farstavägen med

parken, gång- och cykelbana samt kvarter C och B i bakgrunden.

Illustration: Kjellander och Sjöberg.

Kvarterstruktur

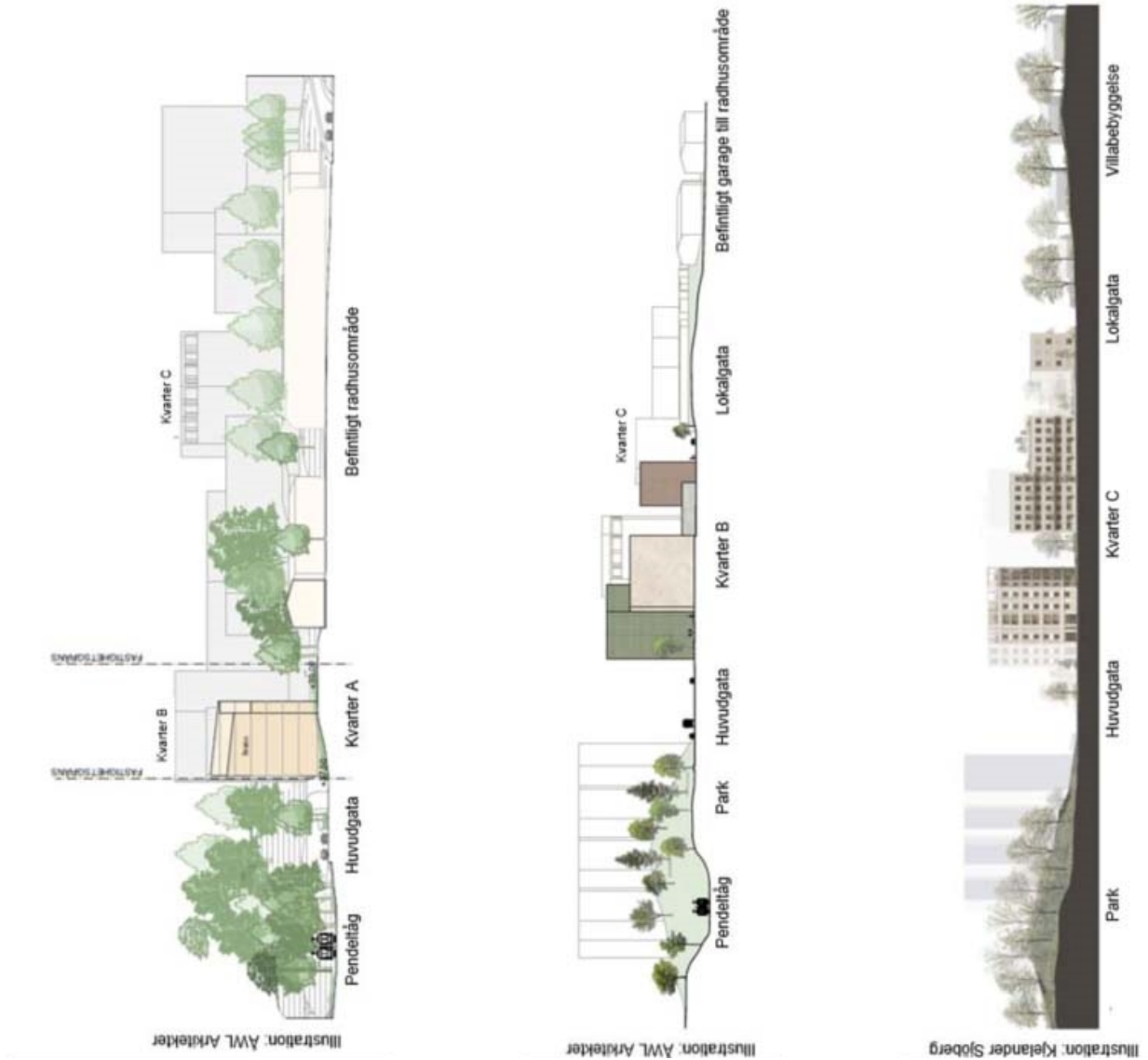
Detaljplanen möjliggör cirka 300 nya bostäder, lokaler för service och handel, en ny elnätsstation och en mindre park.

Husen föreslås placeras längs med gatorna. Bebyggelsestrukturen skiljer sig från övriga Farsta där husen huvudsakligen är inpassad i landskapet.

Föreslagen ombyggnation av cirkulationsplatsen frigör yta för tre nya bostadskvarter, kallade A, B och C. Husen placeras följsamt intill gatorna med en trappning som bidrar till att bryta upp volymerna inom en sammanhängande struktur. Kvarter A och B bilda en stängd struktur mot gatan som skärmar gårdarna medan kvarter C har en mer uppbruten bebyggelse som möjliggör utblickar och grönska mellan husen.

Naturen i planområdets nordöstra del föreslås bevaras som parkmark, en grön fond i den urbana stråk, och den befintliga trädallé föreslås ersättas med en ny trädallé som integreras i den nya gatustrukturen. Även nya träd och trädalléer föreslås inom planområdet.

I anslutning till det urbana gaturummet anpassas skalan med högre hus i åtta våningar vid korsningspunkter för att sedan trappas ner till fyra våningar längs gatorna.




Bilden visar ny bebyggelse i förhållande till landskapet. Bild: ÅWL Arkitekter och Kjellander Sjöberg

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen ska i sin utformning ha goda arkitektoniska kvaliteter med utgångspunkter i befintliga kvalitéer samtidigt som den tillför nya kvalitéer. Särskilda gestaltungsprinciper binder ihop den nya bebyggelsen till gestaltningen i Farstas nya årsring och tillskapa viktiga kvaliteter för de som bor eller besöker Farsta. Användningen regleras i plankartan som bostäder (B) och säkerställer även att lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåningar (C1). Bottenvåningarna med verksamheter bidrar till goda vistelsekvaliteter och upplevelser längs med intilliggande urbana stråk.

Utformningen regleras på plankartan enligt följande gestaltungsprinciper:

- Tydliga fasader i bottenvåningar markeras med avvikande material. (f1)
- Byggnaderna placeras utan förgårdsmark mot Magelungsvägen. (f8)
- Lokaler i bottenvåning aktiverar gaturummet genom stora glaspartier som är minst 2,5 meter höga med en bröstning om max 70 cm. Även lokaler för bostadskomplement såsom gemensamhetslokaler, cykel-, barnvagns- och miljörum samt tvättstugor som vetter mot allmän plats ska utföras med stora glaspartier. (f4)
- Balkonger över allmän plats får kraga ut max 1,5 meter, får inte glasas in och ska placeras minst 3,5 meter ovan mark. (f2)
- Takterrassen i hörnhuset regleras enligt planbestämmelse (f7) och en illustration på plankartan.
- Skalan varierar mellan 4 och 8 våningar. Våningsantal (XIV) och högsta nockhöjd () ovan givet nollplan regleras i plankartan.
- Ovan nockhöjd får mindre tekniska installationer såsom ventilationshuvor och trapphus anordnas om de dras in 2 meter från fasad.
- Synliga elementskarvar får endast förekomma om dess integreras i fasadens gestaltning.

Kvarter A,

Fasaderna till kvarter A delas i tre tydliga vertikala avsnitt trapphusvis med varierad byggnadshöjd för att bryta ner byggnadernas upplevda skala. Den sammanhängande

byggnadskroppen om tre trapphus varierar i höjd mellan fem och sex våningar. Den möter gatan med en sockel av tegel i en höjd om minst 2,5 meter ovan mark (f1) och ovanpå sockeln kommer den ljusa putsen. Lokalerna ges stora glaspärtier (f4) vilket bidrar till att skapa en levande och tryggare gatumiljö i ögonhöjd.



Kvarter A bildar tillsammans med kvarter B en ny urban front mot Magelungsvägen och skyddar bakomliggande gårdsmiljöer. För att bryta ner skalan och upplevelsen av en lång fasad föreslås kvarteret att få varierade höjder, material och kulör. Illustration: ÄWL Arkitekter.

Mot gården och den befintliga radhusbebyggelsen föreslås att byggnaden har en utkragande byggnadskropp i fyra våningar. Det gör att den femte våningen upplevs indragen mot gården och ger ett mjukare möte mot radhusen. Fasaderna består till största delen av trä och taken är svagt lutande mot gården.

Gestaltningen av bostadsgården syftar även till att möjliggöra bevarande av två befintliga särskilda skyddsvärda träd, vilket säkerställas med reglering på plankartan att de inte får fällas (n1). Även naturmarkskaraktär i mötet med befintlig radhusbebyggelse bevaras och skapar en grön avgränsning (n2).

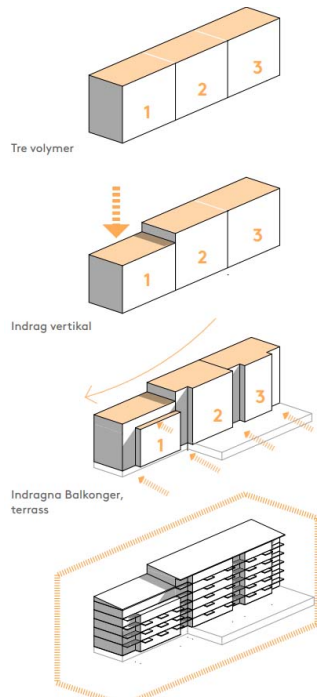
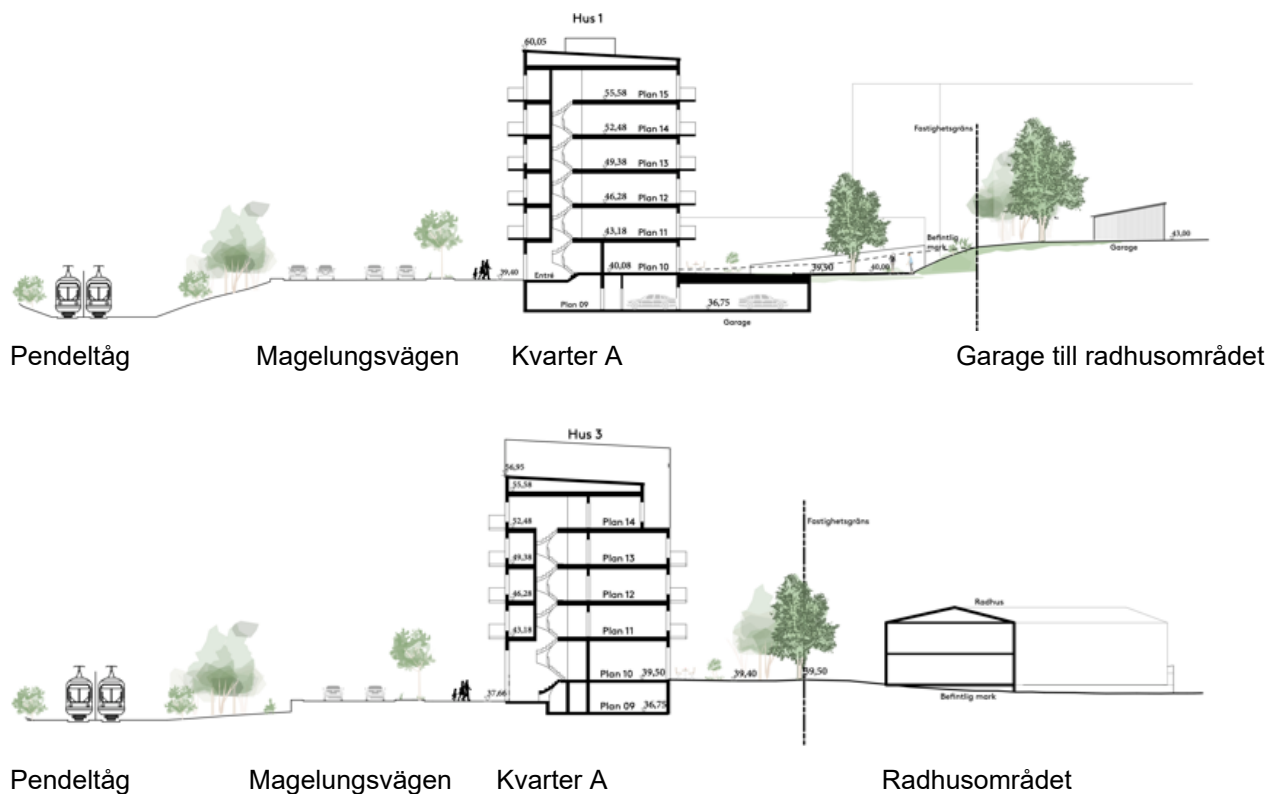


Diagram som beskriver arkitektonisk idén. Fasad mot gården, kvarter A. Illustration: ÅWL Arkitekter.

Sektioner/siluett nedan visar upplevelsen av den indragna takvåningen och nedtrappningen mot radhusen samt befintlig och ny landskap.



Kvarter B

Bebyggelsen är placerad i vinkel och skapar en lugn och ljuddämpande innegård. Kvarteren får ett exponerat läge tillsammans med kvarter C och är synligt från flertalet siktlinjer i gaturummen. I kvarterets hörn reser sig en 8-våningsvolym som accentuerar mötet mellan gatorna. Volymen bearbetas för att upplevas slank och reslig, medan de intilliggande lamellerna håller tillbaka och skapar lugn genom sin horisontallitet.

Byggnadskropparna blir tydligt differentierade genom sin färgsättning och materialitet. Mot Hagforsgatan skapas en öppning mellan huskropparna som släpper in ljus och luft på gården, samtidigt som det också bidrar till långa siktlinjer. Den öppna strukturen bidrar till att platsen känns luftig, ljus och trygg.

Taklandskapet knyter an till befintlig bebyggelse med raka avslut mot himlen. På de lägre husens tak kan det ges utrymme för takterrass i kombination med gröna tak, som både syns från det egna högre huset och höghusen på grannfastigheterna.



Vy från Magelungsvägen, kvarter B. Illustration: ÄWL Arkitekter.

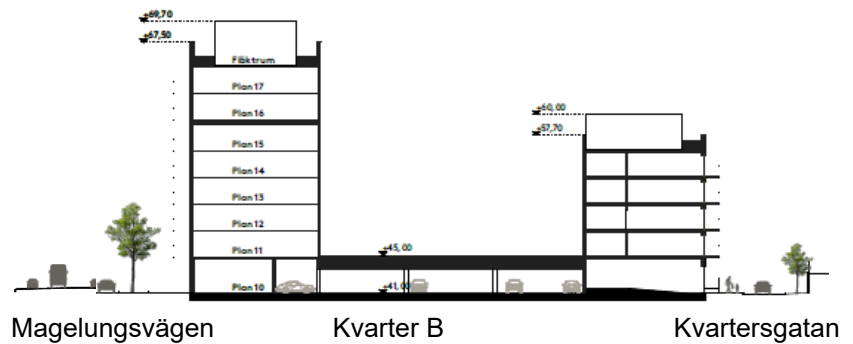


Vy från parken, kvarter B. Illustration: ÅWL Arkitekter.



Vy mot Magelungsvägen väst, kvarter A och B. Illustration: ÅWL Arkitekter.

Garaget ligger i bottenvåningen, bakom lokalerna mot gatan och under bostadsgården som blir upphöjd från gatan. En kvartersgata, gemensamhetsanläggning (g), bostäder tillåts i bottenvåning mot gemensamhetsanläggningen.



Material- och kulörval relaterar till stadens ton i omkringliggande bebyggelse. Horisontella och vertikala linjer ska lyfta fram och accentuera det höga hörnhuset. Vertikalitet markeras med en mönsterverkan i skärmtegel, klinker eller plåt. Den gröna kulören speglar parkens gröna kulör på andra sidan gatan. Lamellerna har putsade fasader i ljus ton med ett hårdare material i sockeln för differentiering.



Fasad mot Magelungens väst med det gröna hörnhuset.



Fasad mot Magelungsvägen med det grå huset.



Fasad mot Hageforsgatan med det rödbruna huset och öppningen mellan huskropparna. Illustrationer: ÅWL Arkitekter.

Kvarter C

Kvarter C består av tre byggnader där den successiva trappningen i nockhöjd bildar en följsam övergång från Magelungsvägens urbana skala och sammanhang till det stillsamma villaområdet. Kvarterets tre nya byggnader, hörnhuset och de två terrasshusen, har en varierande skala men utgör samtidigt en tydlig helhet med gemensamma fasadmateriell och besläktad gestaltning. Tillsammans ramar de in och definierar det gröna gårdsrummet kring de befintliga punkthusen i grannkvarteret Skarpö. Bebyggelseförslag följer närområdets enhetlig kulör- och materialpalett i jordnära toner.

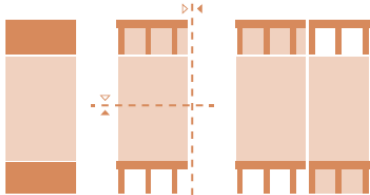


Bebyggelsestruktur i kvarter C. Illustration: Kjellander Sjöberg.

En befintlig byggnadstyp i Farsta är det kopplade punkthuset, gestaltats som två sammanlänkade byggnadskroppar. Det nya hörnhuset föreslås ha denna byggnadstyp som utgångspunkt med anpassning till det nya gaturummet. Det nya urbana sammanhanget föreslås betonas entréer mot gatan och lokaler med verksamheter som spiller ut på platsbildningar i anslutning till gatan. En gemensam takterrass för de boende är tillsammans

med de översta våningsplanen visuellt utformade som en karaktärsfull del av gaturummet som stärker upplevelsen av den vertikala volymen och dess reslighet.

Basen och krönet som motiv och innehåll bidrar till en stadsmässig karaktär



Hörnhuset, vy från parken. Illustration: Kjellander Sjöberg



Terrasshusen, vy från Hagforsgatan. Illustration: Kjellander Sjöberg.

Medan Hörnhuset är en aktiv del av Magelungsvägens nya urbana stråk är Terrasshusen längs Hagforsgatan och Ekshäradsgatan en del av övergången till den äldre karaktärsmiljön med villor och radhus. Dessa är en ny bostadstypologi i området, med egna entréer från både gård och gata eller via entrébalkonger. I gaturummet bidrar de små förgårdarna med ökad närvaro, grönska och karaktär, både i utformning och som en förhöjd boendekvalitet. Takyterna kan nyttjas för grönska och vistelse.



Fasad mot Magelungsvägen



Fasad mot Hagforsgatan



Fasad mot Ekshäradsgatan

Park

Grönytan öster om Magelungsvägen är ett område av naturmarkskaraktär i stadsnära miljö som föreslås bevaras som parkmark. I dagsläget består området av en ridå av tätväxande träd och buskträd längs foten på berget. Då gångbanan med den nya utformningen kommer närmare berget, föreslås vegetation gallras för att öka tryggheten och för att inte skugga ut de nyplanterade träden längs denna sträcka. Området planläggs som park utan stora ingrepp i naturen.

Den befintliga trädallé föreslås ersättas med en ny trädallé som integreras i den nya gatustrukturen. Även nya träd och trädalléer föreslås inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebära att befintlig cirkulationsplats, Farstarondellen, byggs om till två nya signalreglerade trevägskorsningar. Detta innebär att Magelungsvägen får en ny sträckning genom området, där Magelungsvägen västra ben kopplar på västerut och Farstavägen tar vid norrut. Den nya gatustrukturen möjliggör för ny exploatering mellan befintlig bebyggelse och Nynäsbanan/Magelungsvägen samt söder om Hagforsgatan.



Planförslagets nya gatustruktur med översikt föreslagen kvarterstruktur.
Illustration: Nyréns Arkitektkontor

Planförslaget möjliggör för nya målpunkter utmed Hagforsgatan och Magelungsvägen i och med att den tillkommande bebyggelsen planeras ha verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Tillkommande målpunkter förstärker gångstråken utmed gatorna, då bebyggelsen ansluter direkt mot gångbanorna, vilket skapar en mer aktiv och tryggare gatumiljö.

Gaturummen utformas så att de blir stadsmässiga, gröna och trygga med förbättrad framkomlighet för gående och cyklister. Magelungsvägen och Farstavägen utformas så att framkomligheten för fordonstrafik fortsatt är god. Den högsta tillåtna hastigheten behålls enligt befintligt till 40 km/timme på samtliga gator.

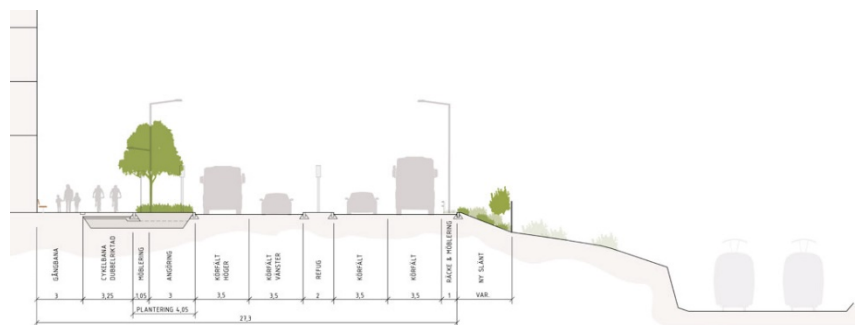
Magelungsvägens östra sida utformas med en 2 meter bred gångbana, en dubbelriktad cykelbana på 3,25 meter med skyddsremsa och en trädrad med varierande bredd. En befintlig trädrad med sex lönnträd ersätts med en ny trädrad på grund av ändringen i gatustrukturen. Magelungsvägens västra sida utformas med en 3 meter bred gångbana och en angöringsficka

för att klara tillgänglighet till publika lokaler samt sophanteringen. Två träd planteras i linje med angöringsfickan. Tre körfält norrgående och två körfält södergående mellan det två korsningarna.



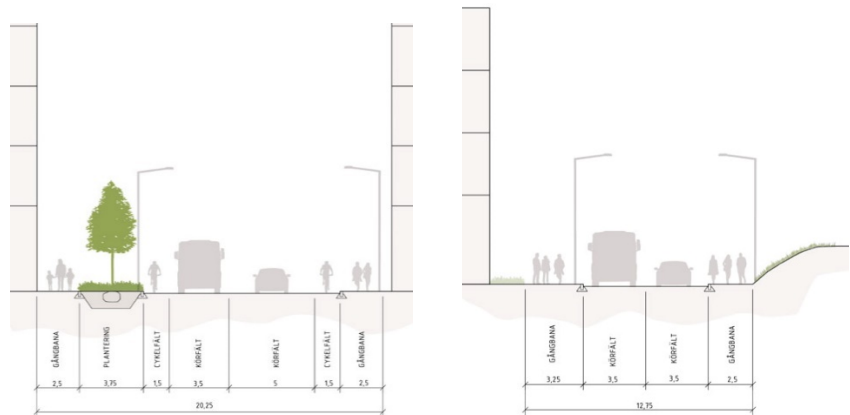
Magelungsvägen mellan de två korsningarna.

Magelungens västra del utformas med en separerad gång- och cykelbana på gatans sydvästra sida längs bebyggelsen, fördelat på 3 meter gångbana och 3,25 meter dubbelriktad cykelbana. Två angöringsfickor för att klara tillgänglighet till publika lokaler samt sophanteringen byggs med trädtrader som planteras i linjer eller emellan angöringsfickorna. Gångbanan ansluter mot ny bebyggelse och på gatans norra sida föreslås en 1 meter bred möbleringsyta och som möter Nynäsbanan.



Magelungens väst

Lokalgatan Hagforsgatan utformas med en gångbana som är 2,5 meter på norra sida och en varierande bredd på 2,5 – 3,25 meter på södra sida.



Hagforsgatan i mötet med Magelungsvägen och i höjden med garagelängd.

Parkering

Det lägesbaserade parkeringstalet för projektet har bedömts till 0,50 bilparkeringsplatser per lägenhet enligt Riktlinjer för projektspecifika och Gröna parkeringstal i Stockholm för bilparkering. Detta kan sedan justeras med hänsyn till bl.a. vald lösning för besöksparkering, lägenhetsstorlekar och tillhandahållna mobilitetsåtgärder enligt gällande riktlinjer.

Bilparkering i planförslaget utgörs enbart av boendeparkering på kvartersmark, ej markparkering. Parkering sker inom kvartersmark i underjordiskt garage i kvarter A och C och garage i bottenvåningen i kvarter B. Infarten till garage i kvarter A och B sker i Hagforsgatan via en gemensamhetsanläggning för kvartersgata och till kvarter C blir infarten via Ekshäradsgatan.

Det planeras ingen gatuparkering utan endast grundläggande möjlighet till angöring tillgodoses. Man ska kunna stanna till kort för av- och påstigning samt i- och urlastning på specifika/strategiska utvalda platser men inte parkera.

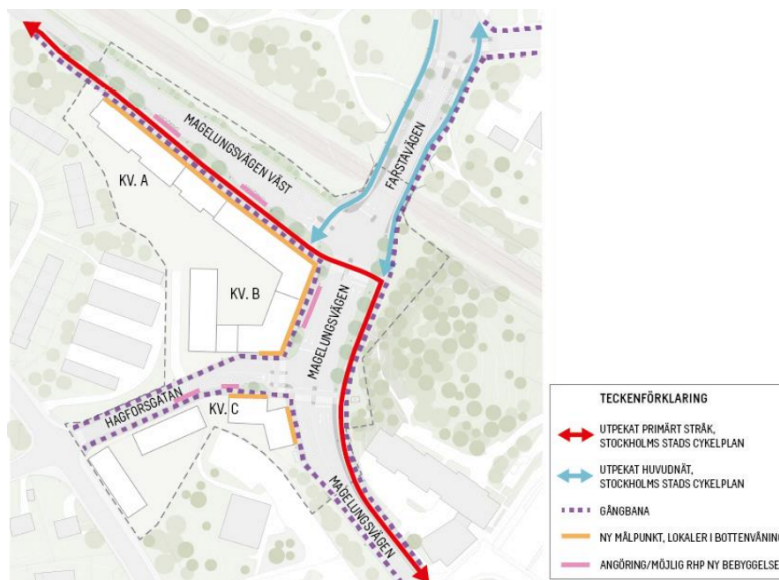
Gång- och cykeltrafik

Planförslaget utformas för en förbättrad framkomlighet, tillgänglighet och trafiksäkerhet för både gång och cykel, då samtliga gångbanelängder breddas samt att cykelbanorna förses med en skyddszon mot körbanan.

På Magelungsvägen föreslås en dubbelriktad cykelbana med bredden 3,25 meter, på Farstavägen föreslås enkelriktade cykelbanor med bredd 1,5 meter och på Hagforsgatan hänvisas cykel till blandtrafik.

Övergångsställen placeras med utgångspunkt i att ge god

framkomlighet för gående och cyklister samtidigt som kömagasinen för fordonstrafiken ska vara tillräckliga och minska risken för blockeringar bakåt i korsningarna. Planförslaget föreslår ingen cykelparkering på allmän platsmark.



Gång- och cykelstråk, nya målpunkter och angöring. Illustration: Nyréns Arkitektkontor

Tillgänglighet

Trafiksignalerna förses med tryckknappsdetektorer med akustik och taktil information, för att tydliggöra korsningarna för personer med funktionsnedsättningar och samtliga övergångsställen och passager föreslås tillgänglighetsanpassas enligt Stockholms stads teknisk handbok.

Gångbanor breddas upp till minst 2 meter, vilket medför att personer med rullstol kan vända på sträckan och möten underlättas. Gång och cykel separeras på samtliga stråk och cykelbanor breddas upp, vilket minskar risken för att cyklister nyttjar gångbanor vid möten. Utmed cykelbanorna adderas en skyddszon mot körbanan på samtliga sträckor, vilket ger plats för vingelmån för cyklister och svep med exempelvis sidospeglar från fordon.

Där lokaler i bottenvåningarna förekommer med entréer som vetter utmed gatorna, föreslås tillgänglig angöring ske från allmän platsmark för att klara tillgänglighetskraven.

Teknisk försörjning*Vattenförsörjning, spillvatten*

Planområdet ansluts till allmänt ledningsnät. Gällande dagvatten sker lokal fördröjning (LOD) och rening inom kvartersmark innan dagvattnet tillförs det allmänna ledningsnätet.

El/Tele

Planområdet ansluts till allmänt ledningsnät.

Energiförsörjning

Ny bebyggelse avses kunna anslutas till fjärrvärme.

Avfallshantering och varuleveranser

Sophantering till bostäderna planeras med kärllhämtning samt bottentömmande behållare.

Följande indelning av avfallssystem gäller för kvarteren:

- Kvarter A: Kärllhämtning (miljörum). Angöring från angöringsfickor på Magelungsvägen väst. Drag av kärll sker över gång- och cykelbana.
- Kvarter B: Bottentömmande behållare och kärllhämtning (miljörum). Angöring från angöringsficka på Magelungsvägen. Lyft och drag över gångbana. Avstånd mellan uppställningsplats och behållare studeras i nästa skede.
- Kvarter C: Bottentömmande behållare från Hagforsgatan och kärllhämtning (miljörum) från Ekshäradsgatan. Lyft och drag över gångbana. Avstånd mellan uppställningsplats och behållare studeras i nästa skede.

Lokaler i bottenvåningar antas alstra varuleveranser veckovis, beroende på vilken typ av verksamhet som planeras. De angöringsfickor som nyttjas till sophantering planeras att samnyttjas även för varuleveranser.

Räddningstjänst

Planförslaget klarar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Föreslagna byggnader kan nås via allmänna gator.

Krav på brandsäkerhet i ny bebyggelse ställs i Boverkets byggregler (BBR) och regleras därför inte ytterligare i detaljplanen.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att nästan hela planområdet exploateras och bebyggs med vägar och hus, vilket innebär att områdets ekologiska funktioner kommer att påverkas negativt.

Planförslaget tar hänsyn till ett av tre särskilt skyddsvärda träd, en skogsek nr 30, som skyddas genom planbestämmelse (n1). Ett av de särskilt skyddsvärda träden, skogslönn nr 48, påverkas av den planerade nya gångbanan utmed Magelungsvägen väst. Bevarande av detta träd omöjliggör den planerade omdragningen av Magelungsvägen, vilken är en förutsättning för exploateringen och planens genomförande. Det andra särskilt skyddsvärda trädet, asp nr 32, som avses fällas står nära och i konflikt med en särskilt skyddsvärd skogsek, nr 30, samt en skyddsvärd skogsek, nr 33. Ekarna är unika för Stockholm och Farsta och därmed prioriterade att bevara och ge gynnsamma förutsättningar åt. Även skogsek nr 33 skyddas genom planbestämmelse (n1).

Där markens höjd och vegetationens karaktär inte får ändras regleras på plankartan med planbestämmelsen (n2). 17 nya träd föreslås planteras på allmän plats. Följande träd inom planområdet sparas:

Skogsalm nr 24 – klass 3

Skogsek nr 4, 29, 34, 35 och 37 – klass 3

Skogsek nr 33 – klass 2

Skogsek nr 30 – klass 1

Asp nr 31 – klass 3

Tall nr 28 och 36 – klass 2

Planområdet ligger inom ett område med starka kommunalt betydelsefulla spridningssamband för arter som lever i ädellövträdsmiljöer. Konsekvenserna för sambanden bedöms som begränsade eftersom de viktigaste delarna ligger väster och söder om planområdet. Planområdet ligger inte inom regionalt viktiga ädellövssamband.

Alléträd

Planförslaget medför att befintlig allé bestående av sju lönnar behöver tas bort. För att få en god linjeföring i gatustrukturen med god sikt samt rymma de nya bostadshusen har gatan skjutits österut, vilket medför att befintlig allé tas bort och ersätts med en ny allé som integreras i växtbäddar inom gatustrukturen. Växtbäddarna kommer även att ha funktion i fördröjning och rening av gatudagvattnet samt dimensioneras för att hantera 10-årsregn. Under planarbetet kommer staden att ansöka om dispens från biotopskyddet för trädfällning hos länsstyrelsen.



En lönnallé planterad längs med Farstavägen. Foto: Ekologigruppen.

I mittrefugen på Farstavägen finns en körsbärsträdrad med relativt unga träd och stamdiameter på 10-15 cm, som kommer att tas bort. Eftersom träden är unga och små bedöms att trädraden inte omfattas biotopskydd för alléer och att någon biotoppsyddsdispens inte krävs för att ta bort trädraden.



Körsbärsträdrad i Farstavägen

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande
Planområdet har en central placering i stadsutveckling i Farsta. Området utpekats i översiktsplanen som en sammanhängande stadsmiljö för att binda samma stadsdelen Farsta och Farsta strand. I programmet för Tyngdpunkt Farsta utpekats området som urbana stråk.



Planområdet grovt markerat i översiktsplanen med en svart cirkel och i programmet med rödprickad linje.

Planens genomförande förutsätter att två av tre särskilt skyddsvärda träd tas bort. Sju av nio skyddsvärda träd tas bort, 20 av 24 värdefulla träd tas bort. De sju lönnar i alléträd föreslås ersättas med ett nytt alléträd som är anpassad till den nya gatustrukturen. Cirka 17 nya träd föreslås planteras med anpassning till den nya gatustrukturen.

Särskilt skyddsvärda träd som tas bort:

Skogslönn nr 48 – klass 1

Asp nr 32 – klass 1

Skyddsvärda träd som tas bort:

Skogsek nr 38, 45 – klass 2

Asp nr 40 – klass 2

Tall nr 47, 51, 52, 53 – klass 2

Värdefulla träd som tas bort:

Sälg nr 5 – klass 3

Vårtbjörk n 6 – klass 3

Skogsek nr 7, 8, 39, 41 och 42 – klass 3

Skogslönn nr 19, 20 och 21 – klass 3

Tall nr 25, 26, 27, 43, 44, 49, 50, 54 och 55 – klass 3

Asp nr 46 – klass 3

Blåsippa och liljekonvalj, två arter skyddade enligt 8 respektive 9 § artskyddsförordningen, påträffades. Båda är så vanliga i kommunen att exploateringen inte bedöms påverka arternas populationer nämnvärt. Enligt praxis för tillämpning av artskyddsförordningen behöver inte dispens sökas för påverkan på blåsippa och liljekonvalj.

Påverkan på spridningssamband bedöms som begränsad, även om ett antal träd försvinner. De viktigaste områdena i spridningssambandet ligger västerut och söderut, utanför planområdet. Enligt stadens handlingsplan för biologisk mångfald är det funktionerna i den kommunalt betydelsefulla blågröna infrastrukturen (även kallad ESBO) som har högsta prioritet i stadens arbete med den biologiska mångfalden.

Utveckling av området i enlighet med program och översiktsplanen bedöms väga tyngre än bevarandet av enskilda träden när spridningen inte påverkas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten sjön Magelungen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller

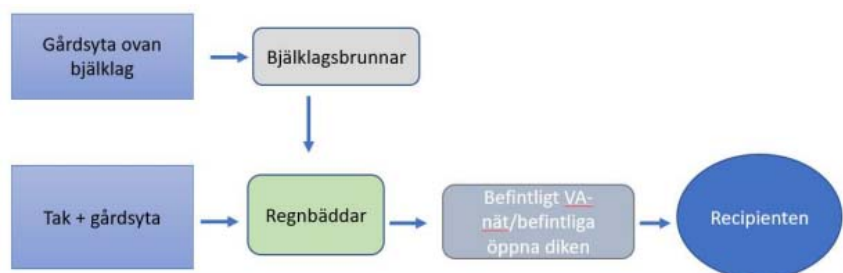
förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Dagvatten från kvartersmark fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till avloppsledningen. Byggaktörer får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Avseende allmän plats föreslås större delar av hårdgjorda ytor ledas via brunnar till skelettjordar med trädplanteringar. Övriga hårdgjorda ytor ansluter direkt från dagvattenbrunnen till dagvattenledning.

Dagvatten

Planförslaget innebär att områdets hårdgörningsgrad ökar, vilket tillsammans med de pågående klimatförändringarna väntas ge högre flöden i framtiden.

Dagvattenflöden beräknas vid ett 10-årsregn samt ett 20-årsregn inklusive klimatfaktor enligt Stockholms dagvattenpolicy. Enligt stadens åtgärdsnivå ska 20 mm nederbörd från hårdgjorda ytor fördröjas lokalt.

Dagvattenlösningen på kvartersmark går ut på att fördröja och rena dagvatten i öppna gröna dagvattenlösningar i form av regnbäddar, även kallat växtbäddar, och genomsläppliga beläggningar som ökar infiltrationsmöjligheter. Då delar av gården kommer anläggas på ett bjälklag ovan garage behöver dagvatten hanteras så det inte skapas stående vatten genom användning av bjälklagsbrunnar.



Systematiskt förslag på dagvattenhantering inom kvartersmark.

För att omhänderta dagvatten från hårdgjorda ytor inom allmän plats (gc-bana och körbana) föreslås trädplanteringar i skelettjord som kan fördröja och rena dagvatten. Större delar av hårdgjorda ytor inom allmän platsmark (gata och gc-bana) föreslås ledas via brunnar till skelettjordar med trädplanteringar. Övriga hårdgjorda ytor ansluter direkt från dagvattenbrunnen till dagvattenledning. I nästa planskede kommer det att utredas hur större andel av de hårdgjorda ytorna kan få en dagvattenhantering enligt

åtgärdsnivån.

Enligt föroreningsberäkningar kommer exploatering med implementering av de föreslagna dagvattenlösningarna leda till en reduktion av årlig belastning för majoriteten av studerade ämnen i jämförelse med dagens situation. För att säkerställa en reducerad belastning av föroreningar är det viktigt att göra genomtänkta materialval i byggskedet.

Vid skyfall bör dagvattnet från de föreslagna anläggningarna bräddas ut till det omgivande gaturummet samt öppna grönytor så att skador på byggnader inte uppstår.

Landskapsbild

Stadsbilden och gatumiljöns karaktär längs Magelungsvägen kommer att förändras från en ren trafikmiljö för motorfordon till en mer integrerad, trevligare och tryggare miljö att vistas i. Även Hagforsgatan gaturum ändras till att bli smalare och mer tydligt.

Placeringen av huskroppar direkt mot gatan avviker däremot mot den gängse karaktären i Farsta och Farsta strand, där bebyggelsen ofta ligger fritt från gatorna, med förgårdsmark eller parkeringar mellan hus och gata.

Planförslaget bildar tillsammans med andra pågående detaljplaner en ny årsring som ska kunna utläsas som ett tydligt tillägg till stadsbilden inte bara inom planområdet utan på flera ställen i hela Farsta, vilket är en av stadsbyggnadsstrategierna i programmet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Hänsyn till områdets kulturmiljövärden beaktas genom att kompletteringen sker inom befintlig bebyggelsestruktur, ny bebyggelse beakta närliggande punkthusens skulpturala verkan i stadslandskapet och gestaltas utifrån en sammanhållen gestaltungsidé med en genomtänkt hantering av detaljer och proportioner.

Störningar och risker

Buller

Samtliga kvarteren uppfyller riktvärden enligt nu gällande förordning för trafikbuller (2015:216, SFS 2017:359) med aktuell utformning och åtgärder.

Byggnader inom kvarter A och B som vetter mot Magelungsvägen visar att riktvärden överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå och därför ordnas minst hälften av bostadsrummen med tillgång till ljuddämpad sida där ekvivalent ljudnivå ej överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå mellan klockan 22:00-06:00. Alternativ kan bostäder som är vända mot Magelungsvägen vara högst 35 kvadratmeter.

Byggnader inom kvarter C påverkas främst av buller från Magelungsvägen. Med föreslagna planlösningar uppnås riktvärden för samtliga lägenheter utan åtgärder, antingen genom att högst 60/65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå beräknas, eller genom att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till ljuddämpad sida.

En gemensam uteplats i form av takterrass som innehåller riktvärden utan åtgärder kan anordnas. Det finns också möjlighet att anordna en gemensam uteplats på innergården, förutsatt att ett 1,2 m högt tätt räcke uppförs.

Målet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Vid projekteringen av byggnaderna måste valda fasadkonstruktioners ljudisolerande egenskaper detaljstuderas för att säkerställa att riktvärden för inomhusmiljön uppfylls. Mycket god ljudisolering kommer att erfordras vid de fasader som är närmast Magelungsvägen.

Föroreningar

Markföroreningarna som har påträffats är kopplade till vägtrafiken, till exempel från rester i drivmedel och oljor samt från okända fyllnadsmassor. Påträffande av markföroreningar medför upplysningsplikt för fastighetsägaren till tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen, enligt Miljöbalken 10 kap 11 § och anmälan enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 28 §.

Enligt rapport bedöms föreslagen markanvändning som lämplig efter rätt hanterad förorening. Kompletterande provtagning samt en samlad bedömning kommer att göras inför granskningsked.

Översvämningsrisker

Det befintliga ledningsnätet har inga specifika uppgifter om översvämningsrisker kopplade till ledningsnätet. Eftersom det

anslutande ledningsnätet är från 1960-talet är bedömningen att det förmodligen är överbelastat. Det är oklart om befintliga ledningar kommer ersättas av ett nytt ledningsnät när rondellen ersätts av bostadskvarter. Därav kommer utredning och projektering gällande ledningar och dess kapacitet att ske i nästa skede.

Det finns en större lågpunkt inom kvarter C, lågpunkten kommer dock försvinna när höjdsättningen för kvarteret fyller igen lågpunkterna. För att hindra att dagvatten rinner runt området längs vägarna ner mot recipienten när lågpunkterna som finns byggs bort ska dagvatten ledas via sekundära avrinningsvägar. En avledning av skyfallsflöden kunna vara från Ekshäradsgatan och Rödkindsvägen mot recipient.

Den bebyggelse som tillkommer inom planområdet ska ha en höjdsättning så att vattnet rinner bort från kvarteret mot omgivande gatumark. Eftersom planområdet ligger på en höjd och inga större skyfallsvägar passerar planområdet så förväntas inga problem med framkomlighet uppstå.

Farligt gods

Planförslaget innebär att all ny bebyggelse inom planområdet är belägen bortom 30 meter från Nynäsbanan. Följande riskreducerande åtgärder ska vidtas:

- Stadigvarande vistelse undviks inom Nynäsbanan och den nordliga byggnadskroppen genom att bostadsbebyggelse planeras på plankartan med minst 30 meter avstånd till Nynäsbanan.
- I den nordliga byggnadskroppen som ligger parallellt med Nynäsbanan har utrymningsvägar placerades så att utrymning kan ske åt sydväst bort från järnvägen.
- En planbestämmelse som gäller för hela planområdet om att friskluftsintag ska placeras på tak eller fasad som är riktad bort från järnvägen skrivs på plankartan.

Markanvändning inom detaljplanen med beaktande av ovan föreslagna riskreducerande åtgärderna bedöms vara lämplig ur ett olycksriskperspektiv med avseende på människors hälsa och säkerhet.

Ljuförhållanden och lokalklimat

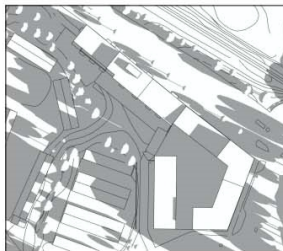
Utifrån framtagna solstudier bedöms inte planförslaget medföra betydande olägenheter, såsom skuggning, för angränsande bebyggelse och vistelseytor. Kraven i Boverkets byggregler på

solljus och dagsljus gäller och bedöms kunna klaras.
Vindförhållandena bedöms vara goda i området och har därför inte studerats vidare.

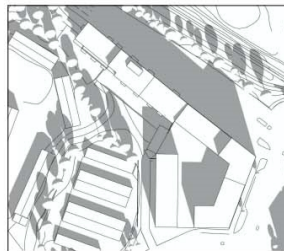
Bostadskvarteren är inte helt slutna utan har brutits upp för att släppa in ljus och luft på gårdar och förbättra lägenheternas dagsljusförhållanden. Skuggning för delar av radhusbebyggelsen bakom kvarter A och B sker under morgonen vid vårdagsjämningen. Kvarter B skuggas av kvarter C efter klockan 18 vid vårdagsjämningen. Befintliga bebyggelsen skuggas inte av nya bebyggelsen vid sommarsolståndet. Planförslaget bedöms ge god tillgång till dagsljus på de nya bostadsgårdarna.

Solstudierna presenteras nedan och är framtagna för vårdagsjämning (20 mars) och sommarsolstånd (20 juni) under olika tidpunkter på dygnet, fördelade på klockslag 9, 12, 15 och 18.

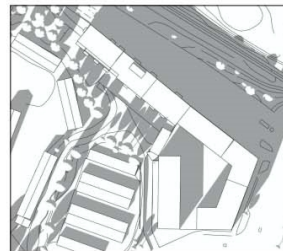
Vårdagsjämning



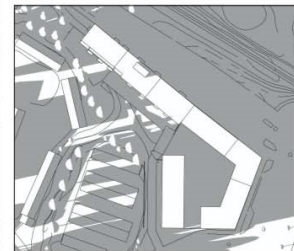
20 mars Kl 9:00



20 mars Kl 12:00

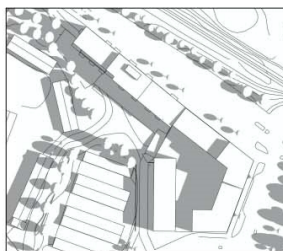


20 mars Kl 15:00



20 mars Kl 18:00

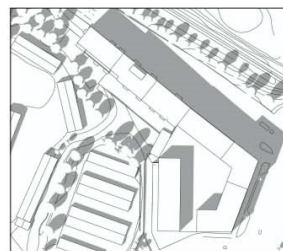
Sommarsolstånd



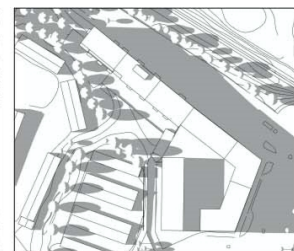
24 juni Kl 9:00



24 juni Kl 12:00

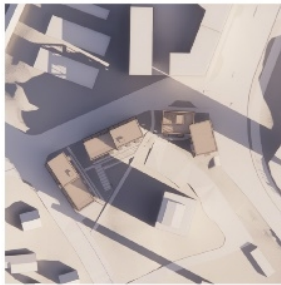


24 juni Kl 15:00

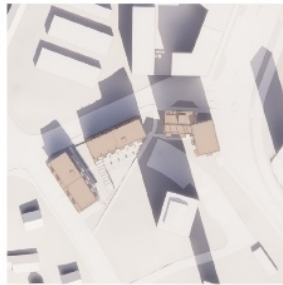


24 juni Kl 18:00

Kvarter A och B. Bild ÅWL Arkitekter



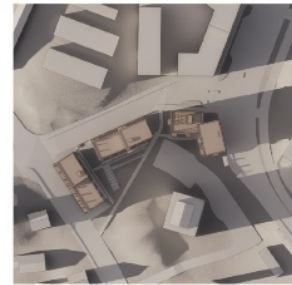
20 mars kl. 9:00



20 mars kl. 12:00



20 mars kl. 15:00



20 mars kl. 18:00



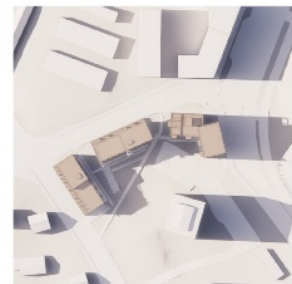
20 juni kl. 9:00



20 juni kl. 12:00



20 juni kl. 15:00



20 juni kl. 18:00

Kvarter C. Bild: Kjellander och Sjöberg

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att fler barn och unga än tidigare kommer att bo och vistas i området. De kommer att ha tillgång till god utemiljö såsom naturområden, Farsta strandbad och idrottsplats i närheten av planområdet, vilket ger positiva effekter för barn.

Omvandlingen av en sluten trafikmiljö, cirkulationsplats Farstarondellen, till en stadsgata innebär positiva konsekvenser för barn. Nya gång- och cykelstråk ansluts till skolor och förskolor i närområde och möjliggör att skolbarn kan röra sig i trafiksäkra miljöer mellan hem och skola. Verksamheter möjliggörs i bottenplan och bidrar till liv i det offentliga rummet vilket skapar mer rörelse och på så sätt en upplevd större trygghet.

Då det huvudsakligen är en trafikmiljö med gator som tas bort samt att grönytor som tas i anspråk används inte för rekreation och lek idag, bedöms detaljplanen inte ge några negativa konsekvenser för barn.

Tidplan

Samråd	7 juni – 14 augusti, 2023
Granskning	Preliminärt kvartal 4, 2024
Antagande	Preliminärt kvartal 2, 2025

Genomförande**Organisatoriska frågor***Ansvarsfördelning*

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt utbyggnaden av den allmänna platsen inom detaljplanen.

Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar efter överenskommelser med exploateringskontoret och byggaktören.

Byggaktörerna ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. De ledningsdragande bolagen är huvudman för sina respektive ledningar.

Avtal

Staden har tillsammans med Brabo Stockholm AB, Wallenstam AB och Byggnadsfirman Erik Wallin AB ingått markanvisningsavtal till planerad exploatering inom del av fastigheten Farsta 2:1.

Planavtal har tecknats med byggaktören.

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och byggaktören innan detaljplan antas. I detta avtal regleras marköverlåtelse, kostnadsfördelning samt genomförandet av detaljplanen.

Byggaktörer ansvarar för att sluta nödvändiga avtal med ledningsägare för blivande kvartersmark.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintliga detaljplaner Pl 4568A, PL 5419, PL 5793A och PL6965 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmåteriförrättning.

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Farsta 2:1 och fastigheten Blidö 4, fastigheterna ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark möjliggörs markanvändning för bostäder, centrumändamål och teknisk anläggning. På den allmänna platsmarken möjliggörs markanvändning för gata och park.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera provas vid lantmåteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.



Gult: Kvartersmark, bostad och centrumändamål

Blått: Kvartersmark, teknisk anläggning

Grått: allmän platsmark, gata

Grönt: allmän platsmark, park

Gemensamhetsanläggningar

Genom förrättning enligt Anläggningslagen kan gemensamhetsanläggning bildas för kvartersgata (g¹).

Ledningsrätter

Behov av nya ledningsrätter får undersökas i det kommande systemhandlingsarbetet.

Servitut

Rätt till passagen genom den nya fastigheten kan säkras med ett avtalsservitut som belastar den nya fastigheten till förmån för fastigheten Skarpö 2:1. Berörd mark används idag av Skarpö 2:1 för att nå Hagforsgatan.

Det finns befintliga servitut, 0180k-1998-00252, med ändamål staket med mera för järnvägsområde som tangerar området. Avsikten är att dessa kan bestå.

Ekonomiska frågor***Vatten och avlopp, el och tele m.m***

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör.

Staden ansvarar, tillsammans med de ledningsägande bolagen, för flytt av allmänna ledningar inom området. Fortsatt samordning kommer att ske efter samrådet och inför detaljplanens antagande.

Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnad av gata och park på allmän plats. Byggaktörerna ansvarar för anslutning till allmän plats samt för återställande- och avslutningsarbeten som måste göras inom allmän plats och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Ersättning vid markförsäljning

Staden har intäkter i form av kapitaliserad tomträttsavgäld samt försäljning av mark.

Fastighetsbildning

Fördelning av förrättningskostnader ska ske enligt överenskommelse i exploateringsavtalet mellan staden och fastighetsägaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Miljöskyddsåtgärder utreds av staden och byggaktörer och kostnader för sanering av markföroreningar regleras i avtal mellan staden och byggaktören.

Grönkompensation

Grönkompensation utreds inom allmän platsmark parallellt med planarbetet. Den nya cirkulationsplatsen samt tillkommande bebyggelse tar naturmark i anspråk och påverkar spridningssamband för ädellöv. Exploateringskontoret planerar att genomföra kompensation för förlorade naturmiljöer och värdefulla träd som fälls.

Planarbete

Byggaktörerna bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Tekniska frågor***Vatten och avlopp***

Stockholm Vatten och Avfall AB svarar för projektering och utbyggnad av ledningsnätet. Kostnaden för kommunal vatten och spillvatten tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholms stads dagvattensstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering.

Byggaktörerna ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för erforderliga dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

EI/Tele

Den tillkommande bebyggelsen innebär att elnätet behöver förstärkas med en ny nätstation inom planområdet. Placeringen innebär att rekommenderade säkerhetsavstånd för elektromagnetisk strålning till bostadsändamål ska uppfyllas. Befintlig elnätstations fastighetsgränser kommer att behöva justeras till följd av utbredning av ny gata.

Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme finns framdragna i närhet av planområdet. Det finns möjlighet att ansluta den nya bebyggelsen till fjärrvärmenätet.

Ledningar

Både omläggning och ny förläggning av ledningar kommer bli aktuellt inom planområdet. Ledningssamordning ingår i den systemhandlingsprojektering som exploateringskontoret utför.

Markradon

Eventuell förekomst av markradon ska undersökas före byggnation och det är byggaktören som ansvarar för att undersökningen genomförs samt att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum planen fått laga kraft.