

## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av Farsta 2:1, område vid Lingvägen i stadsdelarna Hökarängen och Farsta, S-Dp 2011-16053





## **Sammanfattning**

### **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av bostadsbebyggelse på del av fastigheten Farsta 2:1. Planen syftar också till att bevara delar av det befintliga naturområdet för lek och rekreation.

### **Miljöbedömning**

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

### **Tidplan**

Planen handläggs med normalt förfarande.

Samråd 2013-04-22 – 2013-06-03

Granskning 4 kvartalet 2013

Antagande 1 kvartalet 2014

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Natur .....	6
Geotekniska förhållanden .....	7
Hydrologiska förhållanden .....	7
Befintlig bebyggelse .....	7
Landskapsbild/stadsbild .....	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	8
Offentlig service .....	9
Kommersiell service .....	9
Gator och trafik .....	9
Störningar och risker .....	10
<b>Planförslag .....</b>	<b>11</b>
Ny bebyggelse .....	12
Gestaltungsprinciper .....	13
Park och vattenområden .....	14
Gator och trafik .....	14
Teknisk försörjning .....	15
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>16</b>
Behovsbedömning .....	16
Naturmiljö .....	17
Barnkonsekvenser .....	17
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	17
Landskapsbild/ stadsbild .....	17
Störningar och risker .....	17
<b>Tidplan .....</b>	<b>19</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>19</b>
Organisatoriska frågor .....	19
Verkan på befintliga planer .....	19
Fastighetsrättsliga frågor .....	20
Fastighetsindelningsbestämmelser .....	20
Ekonomiska frågor .....	20
Tekniska frågor .....	21
Genomförandetid .....	21

## 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

- *Barnkonsekvensanalys för Lingvägens slut*, (Nyréns arkitektkontor, 2012-05)
- *PM träd Hökarängen, Lingvägen* (Örjan Ståhl, 2013-02-15)
- *Trafikbullerutredning, kv Lingvägen Hökarängen* (Acoustic consulting and design, 2013-03-06)
- *PM Dagvatten, Lingvägen* (Ramböll, 2013-03-11)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Carolin Andersson, Stadsbyggnadskontoret i samarbete med exploateringskontoret, Josefin Idbrant.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av bostadsbebyggelse på del av fastigheten Farsta 2:1. Huvuddragen i planen är att den medger bygg rätt för 6 hus för bostäder. Husen angörs från en ny gata byggd i förlängningen av Lingvägen. Husen är mellan 5 och 10 våningar. Planen syftar också till att bevara delar av det befintliga naturområdet för lek och rekreation.

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelarna Farsta och Hökarängen vid Lingvägens södra ände. Området avgränsas av ett tunnelbanespår i väster, en gångväg i öster och kvarteret Farinet i norr. Fastigheten Farsta 2:1 ägs av Stockholm stad. Områdets areal är ca 21000 kvadratmeter. Byggherre är JM AB.



*Planområdets ungefärliga utbredning är markerat med streckad linje*

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Förslaget stämmer väl överens med översiktsplanen, Promenadstaden, som har en strategi att fysiskt koppla samman Stockholms olika delar till en mer integrerad stadsmiljö. Detta för att nå en hållbar tillväxt och för att människor ska ha möjligheter att mötas och resa på ett hållbart sätt.

Några principer för denna strategi är att skapa ny sammanhängande bebyggelse i strategiska lägen och längs viktiga stråk. I översiktsplanen redovisas ett antal tyngdpunkter och kommunikationsstråk som bör förstärkas på lång eller kort sikt.

Planområdet ingår ej i något av de strategiska områdena för utveckling men däremot gränsar det till Farsta centrum som utpekats som ett stadsutvecklingsområde i Promenadstaden.

### Detaljplan

Nu gällande detaljplaner: PL 6649A Kvickentorpsskolan mm från 1968, samt PL 5397 A Delar av Hökarängen och Farsta från 1961. Området är idag planlagt för parkmark. Ingen av de nu gällande planerna har genomförandetid kvar.

### Markanvisning

Området markanvisades till JM AB januari 2011. Markanvisningen innehöll förslag om 7 punkthus i fyra våningar plus souterräng med totalt ca 130 lägenheter, med upplåtelseformen hyresrätter.



## Förutsättningar

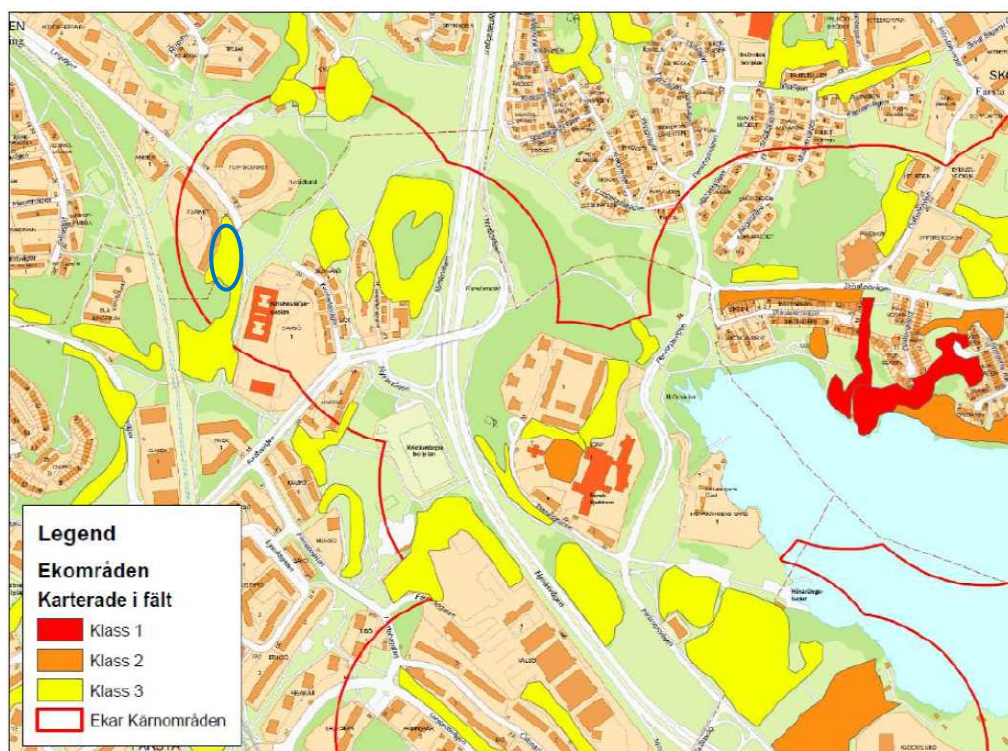
### Natur

#### Mark och vegetation

Området är ett skogsbevuxet höjdparti. Marken utgörs av skogsmark i kuperad terräng. Delar av skogsmarken är blandskog och andra delar lövskog med inslag av ek.

#### Naturvärden

Enligt utlåtande från miljökontoret ingår planområdet i ett ekologiskt spridningssamband som sträcker sig mellan kärnområdena vid Flaten/Drevviken och Fagersjöskogen. Denna spridningsväg är den genaste mellan de två kärnområdena, men är idag relativt svag. Ekpartiet inom föreslaget planområde ingår i ett större så kallat kärnområde för ekar som sträcker sig mot sydöst. Dock är ekpartiet inom planområdet klassat med lägsta klassen i karteringen. Området ingår också i habitatnätverken för groddjur och barrskogsfåglar. Habitatnätverkens kvaliteter och sammanbindningsgrad är högst väsentlig för arters möjlighet att överleva på sikt i området.



Bilden visar ett utdrag ur miljökontorets utlåtande, planområdet är markerat med blå cirkel.

#### Rekreation och friluftsliv

Enligt Societopkartan har skogsområdet sociala och kulturella värden. Området anges ha värden som grön oas, naturlek och ro. Miljöförvaltningen har i sitt utlåtande konstaterat att det finns stigar och visst slitage i skogen som bekräftar att området används som rekreationsområde.

En barnkonsekvensanalys har tagits fram för att studera hur området används idag av barn och unga. Det finns tydliga spår av att Samsöskogen nyttjas på olika sätt. En mängd stigar går kors och tvärs genom skogen. Det finns

kojbyggen, eldplatser på mer eller mindre skymda ställen. Skogen används mycket av förskolebarn och barn i förskoleklass.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Det aktuella området utgörs av ett skogsbevuxet höjddparti med berg i dagen eller med ett tunt moräntäcke ovan berg. Berggrunden består enligt geologiska kartan av gnejs.

## Hydrologiska förhållanden

### Miljökvalitetsnormer för vatten

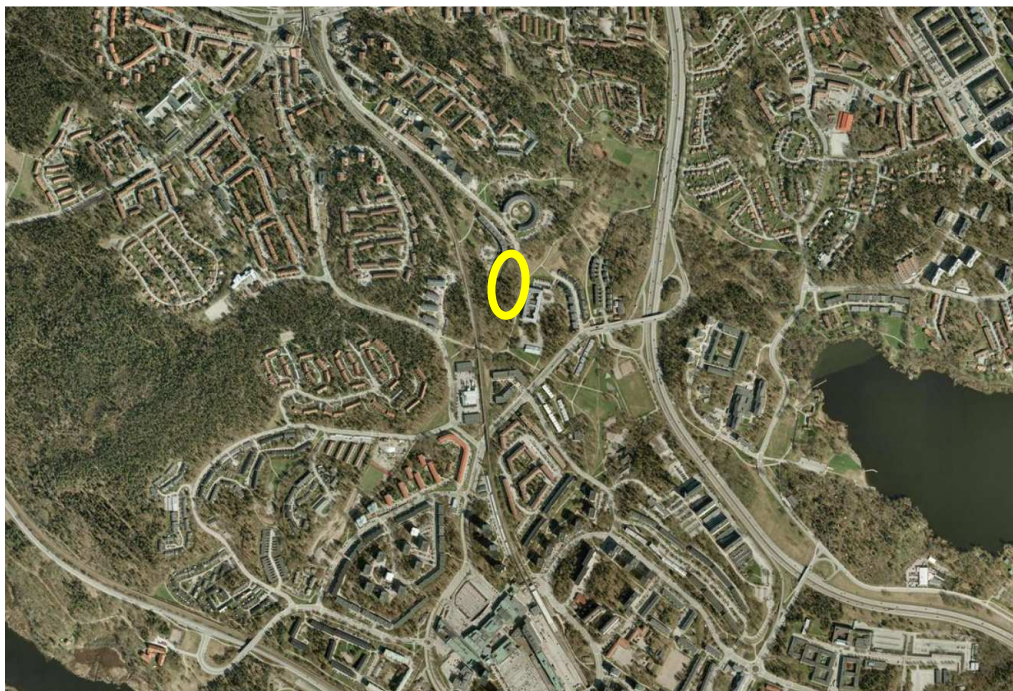
Dagvatten från området leds till Drevviken. Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och ska uppnå en god ekologisk status till 2021. Drevvikens nuvarande status är "Måttlig".

### Markavvattning

Avrinningen sker naturligt över naturmark i väst-östlig riktning. Eventuellt överskottsvatten samlas upp i dike väster om GC-vägen.

## Befintlig bebyggelse

Hökarängen domineras av en gles lamell- och punkthusbebyggelse som genomkorsas av naturstråk som innehåller parklekar och mindre picknickytor. Stråken ansluter till Fagersjö- och Hökarängsskogen i söder. Farsta har en varierad bebyggelse med i huvudsak glesa lamell- och punkthusområden. Naturkvartersparker och skolgårdar ligger insprängda i bebyggelsen.



Ortofoto, planområdet är markerat med gul ring

I direkt anslutning till planområdet ligger relativt storskalig bebyggelse i form av Kvickentorpsskolan och två större enheter av bostadshus.





*Foto av bostadsbebyggelse norr om planområdet.*

### **Landskapsbild/stadsbild**

Landskapet är kuperat och planområdet är beläget mellan tunnelbanespåret och Kvickentorpskolan på en nord-sydlig bergrygg som även har en mindre utsträckning väster om tunnelbanan. De högsta delarna inom utredningsområdet ligger på +46 meter, nära tunnelbanan. Terrängen lutar ner mot söder och öster, mot gång- och cykelstråket som ligger på ca +30 meter. Totala höjdskillnaden är ca 15 meter. Utmed den östra sidan finns en del branta slänter.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Intill planområdet ligger bebyggelse som är klassificerat som kulturhistoriskt intressant av Stockholm stadsmuseum. Farinet 1 är ett långsträckt lamellhus i tre våningar som byggdes i början av 60-talet och är markerat med grönt på kartan för kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Grönt betyder att byggnaden är särskilt värdefull ur historiskt, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Även Kvickentorpsskolan byggd ca 1970, samt Toppsockret 1 är klassificerade, men i gult. Gult benämns som bebyggelse med positiv betydelse för stadsbilden.





*Kwickentorpsskolan. Byggnaden är särskilt värdefull ur historiskt, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt stadsmuseets klassificering*

#### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området idag.

#### Offentlig service

##### Skola och förskola

Inom 1 kilometers radie från området finns 6 förskolor samt 4 skolor, varav en är Kwickentorpsskolan som ligger i direkt anslutning till planområdet. Ett par av förskolorna är tillfälliga och ska flytta in i andra lokaler när dessa färdigställs.

##### Kommersiell service

Det är ca 1 km till Farsta centrum som är ett köpcentrum. Närmaste livsmedelsbutik finns i anslutning till tunnelbanestationerna i Farsta och Hökarängen ca 1 km från planområdet.

#### Gator och trafik

##### Gatunät och biltrafik

Planområdet angörs från Lingvägen. En ny lokalgata kommer att anläggas för att mata den nya bebyggelsen.

##### Gång- och cykeltrafik

Enligt stadens nya miljöprogram ska gång- och cykelresandet öka. Detta ska bland annat ske genom att gångtrafikanternas behov ska beaktas i stadsbyggnadsprojekt och genom en väl fungerande och utbyggd infrastruktur för cykel. Staden ska också ställa krav på cykelparkeringar i bra lägen och i tillräcklig omfattning.

##### Kollektivtrafik

Planområde ligger ca 0,8 km från Hökarängens tunnelbanestation samt 1 km från Farsta centrum's tunnelbanestation.



### Tillgänglighet

Området är starkt sluttande idag och inte tillgängligt.

### Störningar och risker

#### Buller, vibrationer

Det föreslagna planområdet påverkas av buller från tunnelbanan som passerar väster om området, samt Nynäsvägen som passerar längre österut.

#### Luftkvalité

Enligt miljöförvaltningen underskrider luftföroreningshalterna i området miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och planförslaget bidrar inte till att normerna överskrids.

## Planförslag

Nya hus föreslås i en sluttande skogsbacke, inspirerade av naturen runtomkring. Den nya gatan tar sig in vid Lingvägens södra ände och svänger längs skogsbacken. Förslaget medger 6 punkthus i 5-10 våningar som står på var sida om den nya gatan. Totalt antal lägenheter är ca 130. Parkering för fordon sker i garage i två plan under de tre västra husen.



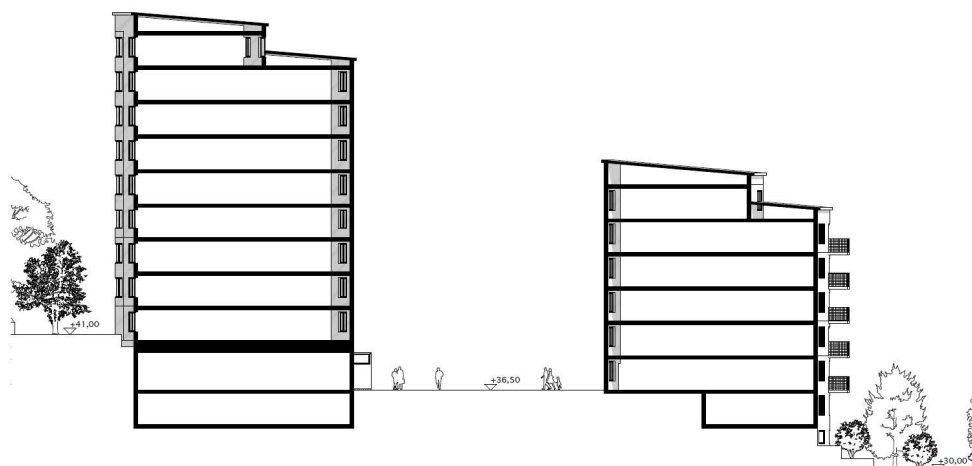
*Situationsplan som visar den nya bebyggelsen i Lingvägens södra ände.*



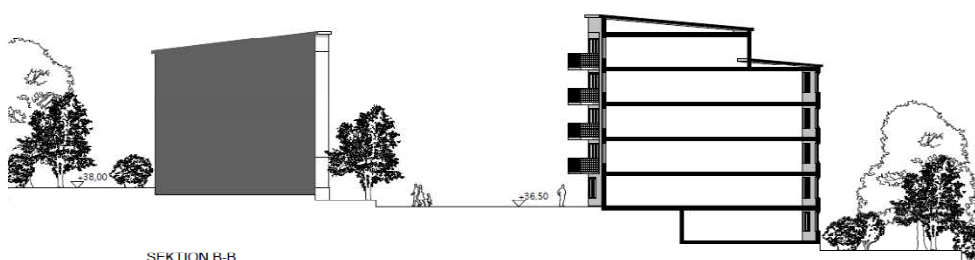
## Ny bebyggelse

### Övergripande

Husen är placerade efter terrängen längs med höjdkurvorna, för bästa anpassning till naturen.



*Sektion A-A, sektionen visar ett snitt genom den nya bebyggelsen med vy mot norr.*



SEKTION B-B

*Sektion B-B, sektionen visar ett snitt genom befintligt bebyggelse till vänster och ny bebyggelse till höger.*

Husen väster om gatan har garage i suterräng mellan husen med infart från gatan. Här ligger gårdarna upphöjda ovanpå garagen och ansluter i nivå till skogen i backen. Alla hus har sina entréer mot gatan. Alla lägenheter får balkong eller uteplats.

Öster om gatan ligger husen i "nerförsbacke" med lägenheter i suterrängplan med ekar utanför fönstren.



*Volymstudie*

### **Gestaltungsprinciper**

I Lingvägens förlängning finns en vacker skogsbacke i östersluttning. Nedanför går en gångväg längs Kvickentorpsskolan. Här planeras nya hus i skogen med inspiration från naturen runtomkring.



*Perspektiv från balkong på första våningen*

### **Bebyggelse**

Husen smälter in i skogen med en dämpad färgsättning i gröna kulörer och jordfärger. Husvolymerna trappas i backens riktning och har pulpettak. Balkongfronter utförs i perforerad plåt i ett naturinspirerat mönster.

### **Omgivande miljö, park, gaturum**

Mellan gatan och husen i öster skapas en båtformad gård som utformas i varierande nivåer med olika funktioner: lek, plantering och sittplatser. Mellan husen, upphöjda från skogsbacken, ligger små gårdar med lugna sittplatser. Gatan avslutas med ett torg där bilar kan vända. Här är utformningen stramare, som kontrast till naturen runtomkring.

### Park och vattenområden

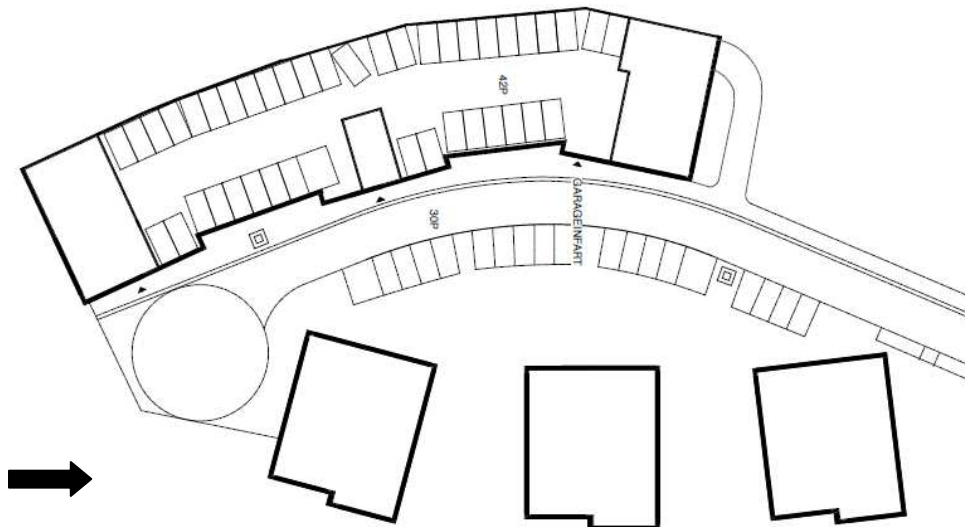
I skogen sydväst om de nya husen ligger befintliga naturliga klätterplatser i skogen som besöks av grannskapets barn och förskolor. Husen föreslås placeras på ett sådant sätt att de delarna kan sparas som park för lek och rekreation.

### Gator och trafik

En ny lokalgata anläggs för den nya bebyggelsen. Gatan utgår från Lingvägen och går i samma nivå in i planområdet längsmed den naturliga höjd som planområdet utgörs av.

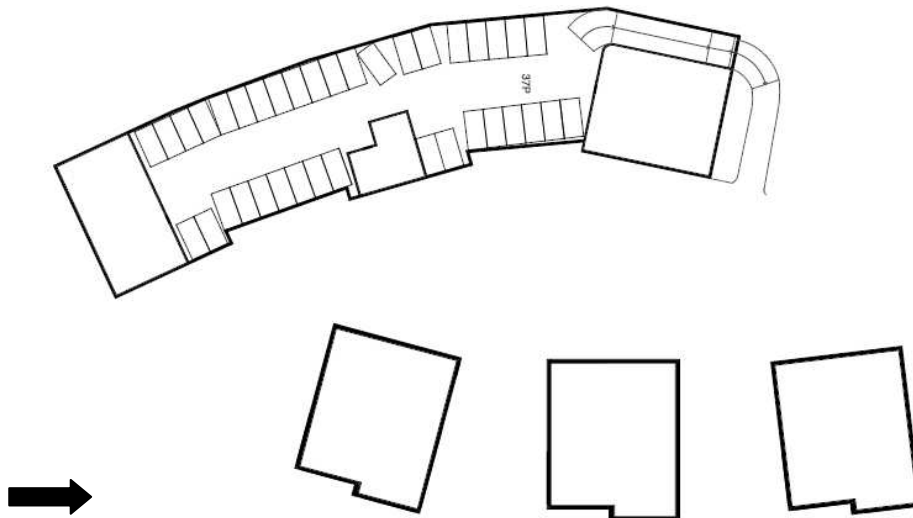
### Biltrafik

I planförslaget uppgår p-talet till 0,7 platser per lägenhet. Parkering sker till största delen i garage under husen. Garaget blir i två plan under de tre husen på västra sidan om den nya gatan. Garagen angörs från två olika portar, en på det första huset gavel och den andra direkt från den nya gatan. Parkering kommer även att ske i markplan, längs med lokalgatan, samt till viss del på den gårdsyta som bildas mellan husen. Där måste en avvägning göras för att skapa balans mellan parkering och en trivsam gårdsmiljö.



*Redovisning av parkeringsplatser, entréplan. 61platser*





*Redovisning av parkeringsplatser, garageplan. 37 platser*

#### **Gång- och cykeltrafik**

I förslaget föreslås cykelparkering med ett parkeringstal på ca 1,5 platser per lägenhet. Cykelparkeringarna inryms till viss del i husens bottenvåningar, tillgängliga med hiss. Det föreslås även anordnas cykelplatser i markplan i anslutning till entréerna.

#### **Tillgänglighet**

Den nya bebyggelsen ska följa BBRs krav, och stadens riktlinjer för tillgänglighet, *En stad för alla*. Ett avsteg från *En stad för alla* kommer att ske för anordnandet av avfall. Avfall kommer att lämnas inom 25 meter från entré i enlighet med BBR.

#### **Teknisk försörjning**

##### **Vattenförsörjning, spillvatten**

Bebyggelsen ansluts till befintligt nät för vatten och avlopp

##### **El/Tele**

För tillkommande bebyggelse måste förmodligen kapaciteten i elnätet förstärkas.

##### **Energiförsörjning**

Bostäderna kommer att kunna värmas upp med fjärrvärme eller något alternativt uppvärmningssystem som t.ex. bergvärme.

##### **Avfallshantering**

Hushållsavfall föreslås lämnas i nedgrävda behållare på kvartersmark med placering i anslutning till planerade bostäder. Behållarna kan antingen tömmas med sopsug eller med särskild kranbil. De föreslås placeras ut på två ställen, se bild nedan.



Bilden visar utformningen av gården mellan de nya husen. Sopkasunernas placering är markerade med rött.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

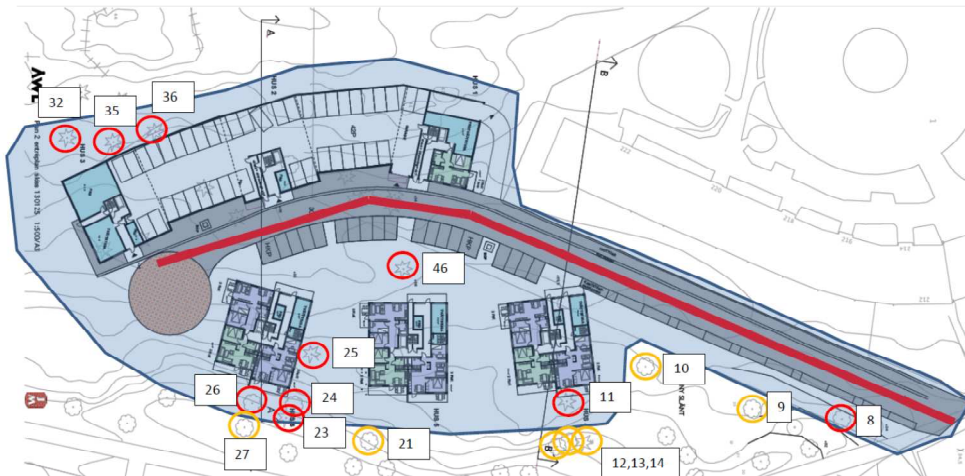
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

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

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

### Naturmiljö

Enligt *pm Träd Hökarängen* kommer det troligtvis vara svårt att spara större träd inom 10 meter från zoner där sprängning och schaktning sker. Där rekommenderas att träden tas bort redan innan byggnation påbörjas. I en zon längre ut finns större träd som bör sparas då det finns en chans att de klarar sig.



*Träd markerade med rött bör tas bort innan byggnation startar. Träd markerade med gult bör bli kvar då de eventuellt klarar de förändringar som sker i och med byggnationen.*

### Barnkonsekvenser

Bebyggelsen har placerats på ett sådant sätt att så mycket som möjligt av naturmarken i söder, som enligt *Barnkonsekvensanalys för Lingvägens slut* anses mest värdefull, kunnat sparas. Karaktären på området kommer ändå att delvis ändras i samband med byggnationen, vissa stigar kan tex tappa sin småskalighet och upplevelsen av att vara i skog minskas.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten i andra hand sker avledning till kommunalt VA-nät. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Landskapsbild/ stadsbild

Den nya bebyggelsen blir ett tillskott till den befintliga relativt storskaliga bebyggelsen. Husen tar upp landskapets variation och markerar den höjd som de placeras på.

### Störningar och risker

#### Buller

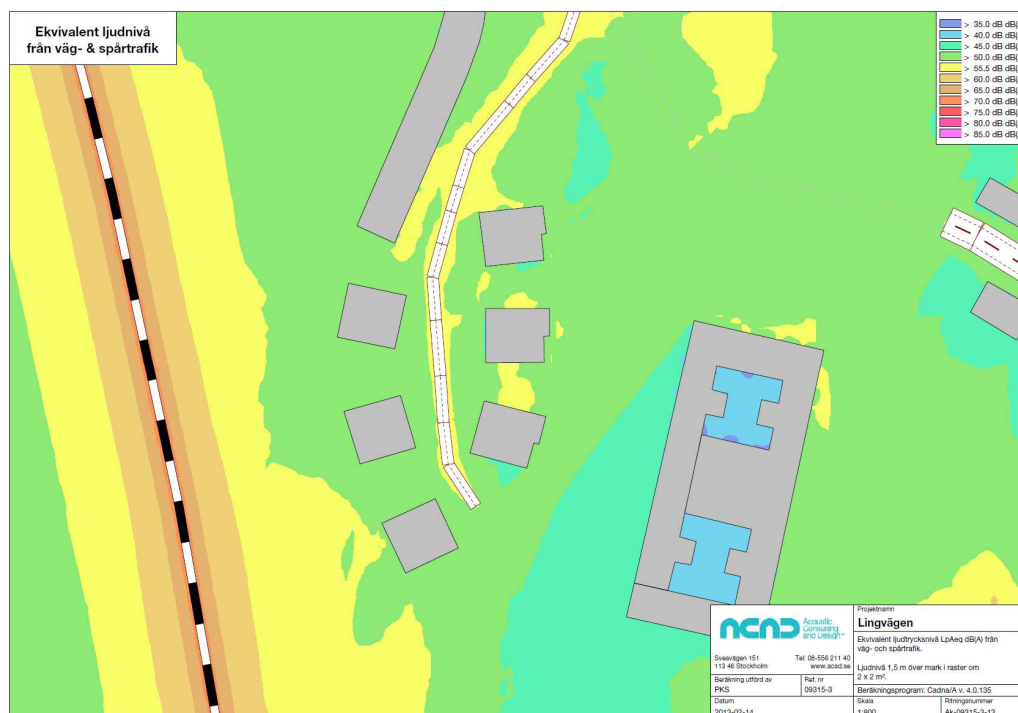
Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån ligger mellan 48 och 58 dB(A) vid fasad (frifältsvärde). Den ekvivalenta ljudnivån domineras av ljud



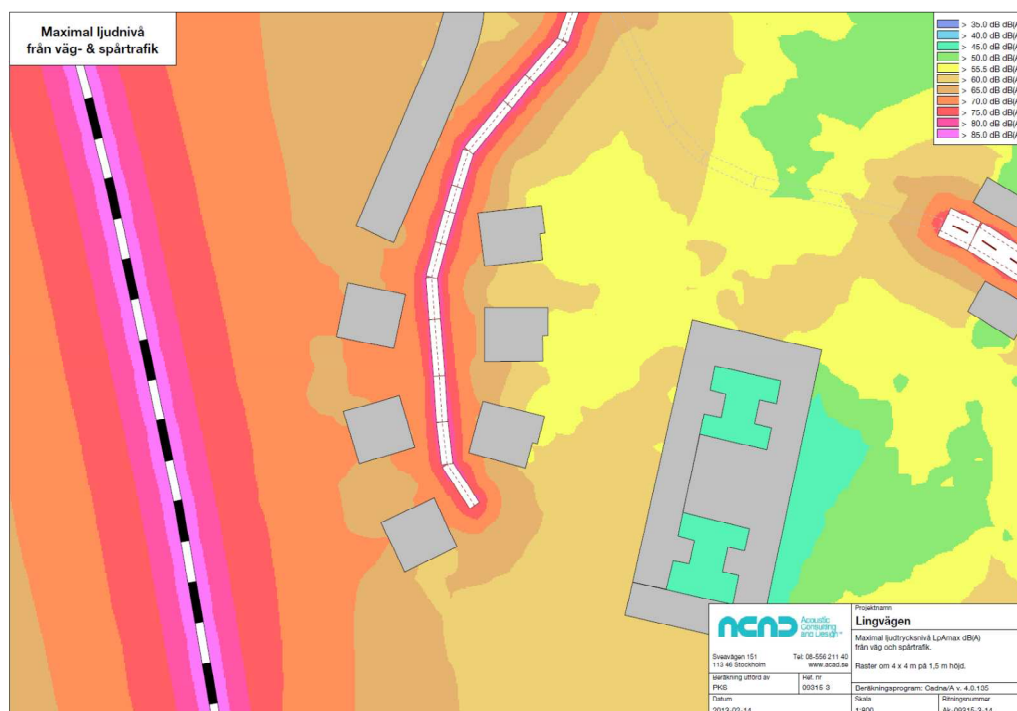
från Nynäsvägen från öster, tunnelbanan i väster samt Farstavägen i sydöst. Ljudnivån från trafiken tilltar med våningshöjden. Det beror på att de lägre våningarna ligger avskärmade från Nynäsvägen. Bottenvåning till våning 3 behöver inga extra bulleråtgärder. För våning 4 och uppåt krävs bulleråtgärder, tex avskärmning vid balkong.

Den maximala ljudnivån domineras av ljud från tunnelbanan samt från Lingvägen. De maximala nivåerna uppgår till maximalt 70 dB(A). Riktvärden enligt Stockholmsmodellen uppfylls.

Gemensamma uteplatser kan förläggas till gårdsplanen inom de områden där ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) ekvivalent eller 70 dB(A) maximal.



Karta visar ekvivalent ljudnivå, från Trafikbullerutredning



Kartan visar maximal ljudnivå, från Trafikbullerutredning

## Tidplan

Samråd 2013-04-22 – 2013-06-03

Granskning 4 kvartalet 2013

Antagande 1 kvartalet 2014

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och bygganmälan. Lantmäteriet ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Byggherren ansvarar för genomförandet av nybyggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal. Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar.

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark utgörs av område markerat med GATA på plankartan.

#### Avtal

Exploateringsavtal för planområdet ska upprättas mellan Stockholms stad via exploateringskontoret och JM AB innan detaljplanen antas av Stadsbyggnadsnämnden.

### Verkan på befintliga planer

Planförslaget innebär att stadsplan 5397A och 6649A upphör att gälla inom planområdet.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Farsta 2:1, som ägs av Stockholms stad.

### **Användning av mark**

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan användningar inom kvartersmark och allmän plats. Hela planområdet har i gällande planer användningen parkmark (allmän platsmark), denna ändras till gata (allmän platsmark) och kvartersmark.

### **Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Område utlagt som kvartersmark (bostad) ska utgöra en eller flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning.

### **Rättigheter**

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

## **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser bedöms ej som nödvändigt, fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund.

Fastighetsindelningsbestämmelser saknas idag inom området.

## **Ekonomiska frågor**

Byggherren bekostar framtagande av detaljplan, projektering och uppförande av bebyggelse samt markplanering på kvartersmark för bostäder. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Staden ska upplåta marken till byggherren med tomträtt, vilket innebär en intäkt för staden. Staden bekostar och ansvarar för att allmän platsmark byggs ut.

### **Vatten och avlopp**

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnad av VA-systemet efter överenskommelse med byggherren. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan staden och ledningsägare.

### **El och tele m.m.**

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden efter överenskommelse med byggherren. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan staden och ledningsägare.

### **Grönkompensation**

I barnkonsekvensanalysen anges exempel på hur förbättringar kan göras av naturområdet i samband med byggnation. Tex: förtydliga entréer till området, namnge trädarter med skyltar. Undvika att naturområdet blir belyst. Andra exempel på kompensationsåtgärder i närområdet kan vara att ängen vid Kvickentorpsskolan iordningsställs för möjlighet till bollspel mm.





### **Tekniska frågor**

#### **Vatten och avlopp**

Den nya bebyggelsen ansluts till befintligt nät för vatten och avlopp.

#### **Dagvatten**

Dagvattnet ska i första hand omhändertas på kvartersmark. I andra hand får dagvattnet, i samråd med Stockholm Vatten, ledas till det kommunala VA-nätet.

#### **El/Tele**

Den nya bebyggelsen ansluts till befintligt nät för el och tele.

#### **Fjärrvärme**

Den nya bebyggelsen ansluts till befintliga fjärrvärmeledningar.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.