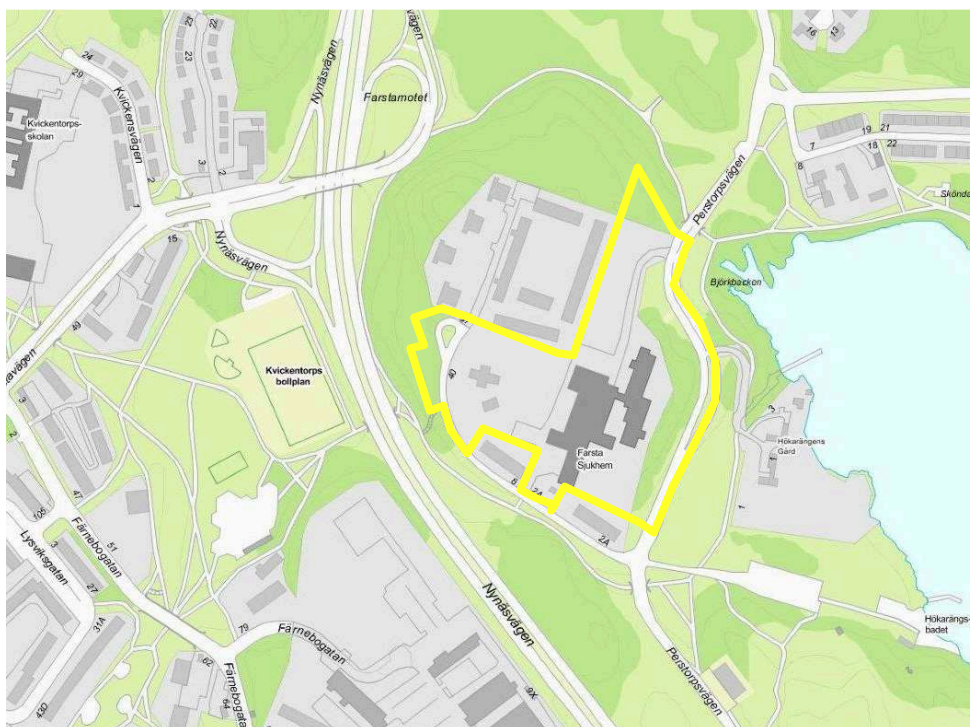


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Perstorp 1 m.fl. i stadsdelen Farsta



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen ingår i ett större utbyggnadsområde som planeras längs Drevvikens strand.

Planförslaget syftar till att möjliggöra ett attraktivt, sjönära bostadsområde i området som tidigare inrymt Farsta sjukhem.

Detaljplanen innehåller cirka 700 lägenheter, varav 215 avses bli studentbostäder, förskolor samt verksamhetslokaler. Planen förutsätter att den befintliga sjukhemsbyggnaden rivs.

I utformningen av bebyggelsestrukturen har hänsyn tagits till de värdefulla ekbestånd som finns på platsen. De mest värdefulla träden ingår i de nya allmänna parkytor som ingår i planförslaget.

Miljöbedömning

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

Viktiga miljöfrågor som hanteras i planförslaget är buller och naturmiljö. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är förenligt med dessa aspekter.

Tidplan

Samråd	11 nov – 22 dec 2015
Granskning	kv. 2, 2016
Godkännande SBN	kv. 3, 2016
Antagande KF	kv. 4, 2016
Beräknad byggstart	kv. 1, 2017

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Inledning.....	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Plandata.....	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar.....	8
Natur.....	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Befintlig bebyggelse och kulturvärden	10
Stadsbild.....	11
Fornlämningar.....	11
Offentlig service	11
Kommersiell service.....	11
Gator och trafik	12
Störningar och risker.....	13
Planförslag.....	14
Övergripande.....	14
Beskrivning av delområden.....	17
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning.....	31
Räddningstjänst.....	Error! Bookmark not defined.32
Konsekvenser.....	32
Behovsbedömning	32
Dagvatten	33
Miljökvalitetsnormer för vatten	33
Naturmiljö och rekreation	33
Geotekniska förhållanden och grundläggning.....	34
Strandskydd.....	34
Landskapsbild/ stadsbild.....	34
Störningar och risker.....	35
Ljuförhållanden och lokalklimat	38
Barnkonsekvenser	38
Tidplan.....	39
Genomförande	40
Organisationiska frågor	40
Fastighetsrättsliga frågor	40
Ekonomiska frågor.....	44
Tekniska frågor.....	44

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Bullerutredning (Structor, 2015-09-15)
- Inledande riskanalys (Brandskyddslaget, 2015-09-17)
- Geotekniskt utlåtande (Tyréns AB, 2015-09-14)
- Perstorp - Dagvattenutredning (Tyréns, 2015-09-04)
- Trädinventering och okulär besiktning Farsta vårdhem (Arbor konsult, 2014-11-21)

Medverkande

Planen är framtagen av Martin Styring på stadsbyggnadskontoret. Projektledare från exploateringskontoret är Margareta Castasús. Medverkande är även Robin Billsjö (trafik), Inger Åberg (landskap) och Sofia Stolt (genomförande) från exploateringskontoret, Sanna Norrby från kart- och modellenheten samt Håkan Nord på Lantmäterimyndigheten.

Plankonsult är Mia Lindblad från Landskapslaget. Sofia Nylén från Land Arkitektur har tagit fram förslag till utformning av allmänna parker. Konsult för gatuprojektering är Maria Trygg från Sweco.

Byggherrar som medverkar i planarbetet är Familjebostäder tillsammans med White arkitekter, SISAB tillsammans med Aperto Arkitekt samt Byggnadsfirman Viktor Hansson tillsammans med Joliark.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen för Perstorp 1 m fl. utgör den första etappen i den stadsdel med cirka 1800 bostäder som planeras längs Drevvikens strand.

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

Cirka 215 av bostäderna avses bli studentbostäder. Dessa tillkommer i områdets högsta del väster om det befintliga sjukhemmet. Ett höghus på 17 våningar med studentbostäder etablerar ett landmärke som ger området identitet.

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

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

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

Plandata

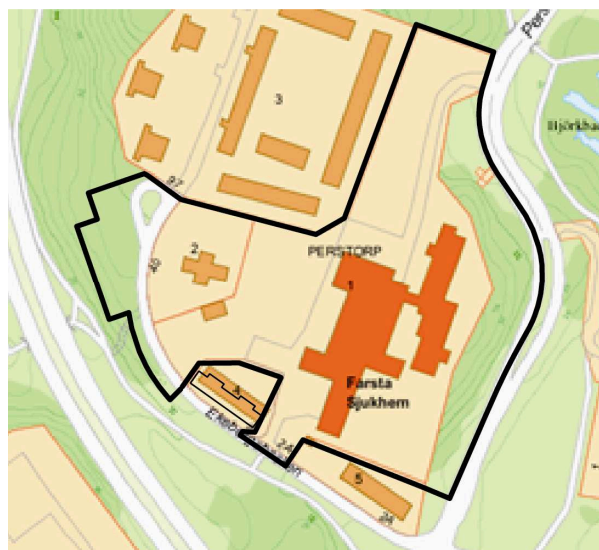
Läge, areal, markägförhållanden



Flygfoto av planområdet. Plangränsen är markerad med röd linje.

Planområdet omfattar cirka 4,7 hektar och är beläget mellan Nynäsvägen och Drevvikens strand i stadsdelen Farsta. Det utgörs till stora delar av fastigheten som tidigare inrymt Farsta sjukhem. I norr begränsas planområdet av naturmark och det befintliga bostadsområdet beläget inom Perstorp 3, i väster av en slänt med naturmark mot Nynäsvägen, i öster av Perstorp svägen samt i söder av Ekebergabacken.

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



Karta med fastighetsindelning. Planområdet markerat med svart linje.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 2013-05-23 mark för bostäder och studentbostäder inom fastigheterna Perstorp 1 och del av Farsta 2:1 till AB Familjebostäder. Viktor Hansson ska i januari 2016 erhålla en markanvisning för bostäder inom del av Perstorp 1.

Riksintressen

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

Strandskydd

Det generella strandskyddet är 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområde. Delar av planområdet ligger inom 100 m från Drevvikens strandkant. Idag är strandskyddet inom dessa delar upphävt. Strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts (7 kap 18 g § miljöbalken).

Förutsättningar**Natur****Mark och vegetation**

Planområdet är en del av ett höjdparti intill en dalgång vid Drevvikens strand. Planområdet har en östligt lutande topografi ner mot Drevviken med en höjdskillnad om cirka 15 meter. Delar av planområdet är bebyggt eller upptas av hårdgjorda ytor. De obebyggda delarna består i huvudsak av kuperad naturmark med berg i dagen och gamla ekar, samt planare delar med gräsytor.

Naturvärden

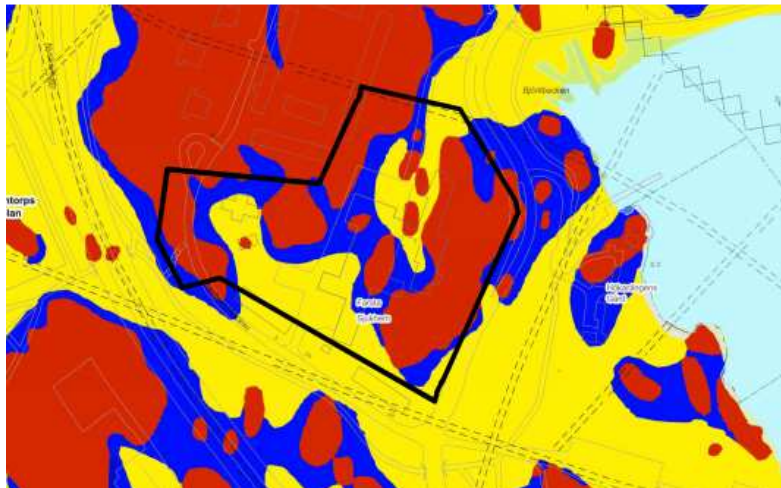
Inom planområdet finns värdefulla ekmiljöer med inslag av grova ekar. Planområdet ligger inom habitatnätverk för eklevande arter samt habitatnätverk för groddjur.

Rekreation och friluftsliv

I anslutning till planområdet löper ett sammanhängande promenadstråk från Farsta centrum till Hökarängsbadet och vidare längs Drevvikens stränder. Farstaängen, med bland annat lekplats, bemannad parklek och fotbollsplan, ligger på andra sidan Nynäsvägen inom ca 5 minuters gångavstånd.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden



Geologisk jordartskarta över inventeringsområdet. Planområdet markerat med svart linje.

I södra och norra delen av planområdet består marken av lera (gul). I den östra och västra delen av området finns berg i dagen (röd). Mellan områdena med berg i dagen finns det ett område med friktionsjord (blå). Runt om sjukhemsbyggnaden, samt inne på förskolans gård, finns berg i dagen. Runt sjukhemsbyggnaden finns schakt och uppfyllnadsmassor.

Ledningar

Genom planområdet löper flera ledningsstråk.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för sjön Drevviken (SE656793-163709) i Tyresåns vattensystem.

Enligt VISS2 150813 bedöms Drevviken ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av förekomst av kvicksilver. Den otillfredsställande ekologiska statusen beror främst på övergödning i vattenmiljön.

Övergödning av vattenmiljön har flera orsaker och det kommer att kräva flera åtgärdsinsatser under en längre tid innan vattenförekomsten uppnår god ekologisk status. Därför har vattenförekomsten fått tidsfrist till 2021.

Drevviken ska ha uppnått god ekologisk status år 2021.

Miljö kvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus ska klaras år 2015. Dock kommer det att fattas beslut om nya normer i slutet av 2015.

Drevviken klarar god kemisk ytvattenstatus enligt det nya förslaget med undantag för tributyltenn-föreningar, men för detta ämne kommer det finnas en tidsfrist till 2027.

Dagvatten

Dagvattnet leds, genom ett allmänt ledningsnät, mot sjön Drevviken via en reningsanläggning i en vik i västra delen av sjön. Reningsanläggningen bedöms ha en god funktion.

Befintlig bebyggelse och kulturvården

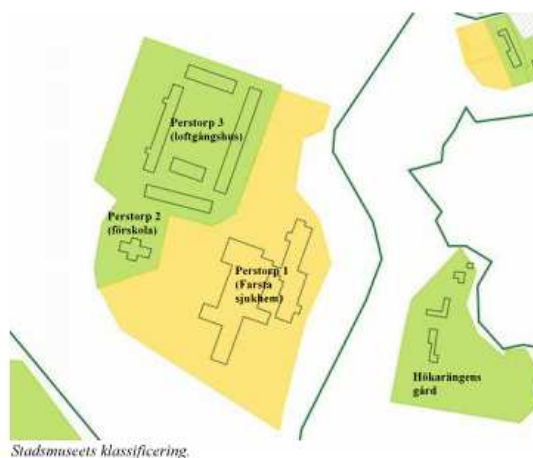
Inom planområdet finns en sjukhemsbyggnad från 1960-talet vilken inrymt Farsta sjukhem. Idag är sjukhemsverksamheten nedlagd och byggnaden upplåts tillfälligt till andra verksamheter. Därutöver finns en förskola, även den från 1960-talet. Utmed Perstorpsvägen finns en elnätsstation.



Vy över planområdet från söder.

I anslutning till planområdet i väster ligger ett bostadsområde med loftgångshus och punkthus (Perstorp 3). Utmed Ekebergabacken söder om planområdet finns två lamellhus med lägenheter (Perstorp 4 och 5).

Ekebergabacken har fått sitt namn efter Ekeberga gård som låg här fram till 1960-talet. Vid Drevvikens strand ligger Hökarängens gård, vars äldsta delar är från tidigt 1700-tal.



Karta med Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering

Farsta sjukhem är klassad som bebyggelse av visst kulturhistoriskt värde (gul) enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering och bedöms ha fått förändrad karaktär genom ett flertal ombyggnationer sedan det uppfördes under 1960-talets första hälft. Förskolan anses vara en välbevarad daghemsbyggnad som visar på 1960-talets sociala anspråk. Stadsmuseet bedömer att byggnaden har kulturhistoriskt värde (grön).

Stadsbild

Bebyggelsen i området har uppförts gruppvis vid olika tidpunkter och saknar inbördes samband. De ligger skilda från varandra och omges av naturmark. Farsta sjukhems institutionsbyggnader dominerar platån i området men är delvis skymda bakom en vegetationsridå från Perstorpssvägen.

Fornlämningar

Strax nordväst om planområdet finns en registrerad fornlämning, en stensättning från Bronsåldern/Järnåldern (*RAÄ-nummer Brännkyrka 104:1*).

Offentlig service

Idag finns en fristående förskola som rymmer 4 avdelningar vid Ekebergabacken. Den närmaste grundskolan, Farstaängsskolan (åk f-6), ligger inom 500 meters gångavstånd. Inom 1 km ligger en årskurs f-9 skola (Kvickentorpsskolan). Inom programmet för Tyngdpunkt Farsta föreslås två nya lägen för grundskolor inom Teliaområdet.

Kommersiell service

Cirka 600 meter från planområdet, strax väster om Teliaområdet, finns en mindre livsmedelsbutik. I Farsta centrum, inom ca 1 km, finns ett stort utbud av offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät

Det allmänna gatunätet består av Perstorpsvägen och Ekebergabacken. Perstorpsvägen tangerar detaljplaneområdet och har idag karaktären av genomfartsväg med breda körfält och bitvis en mittrefug. Gällande hastighetsbegränsning är 50 km/h och gatan trafikeras med buss. Ekebergabacken leder upp till Stockholmsbussens hus på höjden och avslutas i en vändplats i fastighetsgränsen. Till sjukhemsbyggnaden finns ytterligare en angöringsgata från Perstorpsvägen vilken ligger inom kvartersmark.

Biltrafik

Biltrafiken på Perstorpsvägen uppgår idag till cirka 5000 bilar per dygn. Detaljplanområdet angörs med bil från Perstorpsvägen via två säckgator – Ekebergabacken samt angöringsgatan till sjukhemsbyggnaden från Perstorpsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Längs Perstorpsvägen och sydväst om Ekebergabacken löper ett pendlingsstråk, tillika regionalt cykelstråk. Stråket har bristande standard på den berörda sträckan i form av liten bredd och avsaknad av separering mellan cyklister och fotgängare. Stråket knyter ihop planområdet med Farstaängen och övriga Farsta genom en planskild tunnel under Nynäsvägen. I andra änden passerar stråket Perstorpsvägen planskilt i en tunnel. Vidare norrut längs Perstorpsvägen löper ett huvudstråk för cykel, samlokaliserat med ett parkstråk i naturområdet mot Drevviken. Gående kan även röra sig längs med Perstorpsvägen som har trottoarer på båda sidor.

Kollektivtrafik

Perstorpsvägen trafikeras av busslinje 181 och 184. Linje 181 trafikerar mellan Skarpnäck och Farsta strand och passerar bland annat Sköndals centrum och Farsta centrum. Linje 184 är en ringlinje som knyter ihop planområdet med Farsta strand och Farsta centrum. Tunnelbanestationen i Farsta centrum ligger ca 900 meter från planområdet. Pendeltågsstationen i Farsta strand ligger ca 1,4 km från planområdet.

Tillgänglighet

Utgångspunkten för god tillgänglighet på allmänna gator är att de får luta som mest 5 % på sträckor och 3,5 % i korsningar. Området ligger på en höjd med en nivåskillnad på som mest 15 meter från omgivande gatunät, vilket innebär att en god tillgänglighet ej uppnås.

Störningar och risker

Förorenad mark

Den verksamhet som bedrivits i Farsta sjukhem bedöms medföra risk för att det kan finnas föroreningar i byggnaden och avloppsledningar. Detta bör beaktas vid rivning av byggnaden.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras inom planområdet. Halten av partiklar PM10 är 22-35 (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 24-48 (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller

Planområdet är utsatt för buller från Nynäsvägen och Perstorpsvägen. I planområdets gräns mot Nynäsvägen överstiger den ekvivalenta ljudnivån per dygn 70 dBA. Längs med planområdets avgränsning mot Perstorpsvägen uppgår nivåerna till mellan 65 och 70 dBA ekvivalent dygnsnivå.

Farligt gods

Nynäsvägen väster om planområdet är klassad som primär transportled för farligt gods. Planområdet ligger som närmast ca 30 meter från vägen. Vid planering av ny bebyggelse inom 150 meter från väg med transport av farligt gods ska risker analyseras.

Planförslag



Volymskiss av planförslaget. Vy från nordväst.

(White)

Övergripande

Detaljplanen för Perstorp planeras bli den första etappen av den sjönära stadsdel för cirka 1800 bostäder som förslås längs Perstorpsvägens sträckning mellan Hökarängsbadet och Klockelund.

Perstorp bedöms ha goda förutsättningar att bli ett attraktivt bostadsområde med kopplingar till promenadstråket mellan Farsta centrum och Hökarängsbadet. Planförslaget inrymmer ca 700 bostäder varav ca 215 är studentbostäder.

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

Planområdet integreras med sin omgivning genom ett nytt genomgående huvudstråk som binder samman Perstorpsvägen med Ekebergabacken. Gångstråken genom området får flera tydliga anslutningspunkter till omgivande parkstråk.

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



Illustrationsplan



Bebyggelse längs nya lokalgatan (*White*)



Bebyggelse längs Perstorpsvägens norra del inom planområdet (*White*)

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

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

Den befintliga förskolan ersätts med en större fristående förskolebyggnad inrymmande 6 förskoleavdelningar, samt en komplementförskola med 4 avdelningar i ett av bostadshusen. Utformning av kvartersmark och gårdar kommer att studeras ytterligare i det fortsatta planarbetet.



Volymskiss från väst (*White*)



Volymskiss från öst (*White*)

Beskrivning av delområden

Kvartersbebyggelsen på platån



Illustrationsplan, kvartersbebyggelsen.

Kvartersbebyggelsen längs den nya lokalgatan består av högre delar på 8-9 våningar och lägre delar på 4-6 våningar.

Bebyggelsen utformas som halvslutna kvarter med hus i liv mot lokalgatan och en mer öppen del med gårdar mot Drevviken.

Gårdarna är placerade en våning ovan lokalgatans marknivå. För att skapa en kontakt mellan gatan/parken och gårdarna får de mellersta kvarteren var sin portik. Bostadsentréer ska placeras mot gata.

Inom kvarteren anläggs en kvartersgata. I bottenvåningarna mot lokalgatan inryms i huvudsak bostadskomplement som tvättstugor och föreningslokaler. Bakom dessa utrymmen, under bostadsgårdarna, finns parkeringsgarage. Infart till södra garaget sker från kvartersgatan. Via vändplanen norr om kvartersbebyggelsen nås infarten till det norra garaget. Ett läge för centrumanvändning föreskrivs i det mellersta kvarteret.

I korsningen Ekebergabacken och den nya lokalgatan byggs en lägre bostadsdel i tre våningar. Bottenplanet avsätts för verksamhetslokaler med glaspartier ut mot Ekebergabacken och den nya lokalgatan.

Strax väster om befintlig byggnad vid Ekebergabacken, föreslås ett nytt bostadshus som en fond åt parken.



Kvartersbebyggelsen, södra delen av den nya lokalgatan (*White*)



Kvartersbebyggelsen, kvartersgatans norra del (*White*)

Gestaltning av kvartersbebyggelsen

Höjden på de högre delarna längs lokalgatan ska förstärkas med sadeltak, som gör volymerna tydligt igenkännbara. Vardera kvarter byggs upp av en högre del med mörkgrå tegelfasader och en lägre del med ljusa betongelement. Genom en kombination av dessa två fasadmateriäl delas kvarteren upp i mindre delar vilket bryter ned skalan och ger variation inom kvarteren.

Bottenvåningen ska ges en öppen karaktär mot gatan med uppglasade partier. Indragna balkonger med utsikt över parken ska finnas på både de högre och lägre husen. Genom att välja få ytterligare material till övriga detaljer får byggnaderna en lugn yttre utformning. Samma typ av galvat pinnräcke på samtliga balkonger föreslås användas och plåt i olika former ska betona entréerna och skapa taktilitet.

Fasadutformningen på husen längs Ekebergabacken föreslås i ljusa betongelement. De skapar tillsammans med studenthusen en helhet åt Ekebergabacken

Gestaltningen av husen längs Ekebergabacken kommer att utvecklas i det fortsatta planarbetet.

Terrasserade lamellhus i slänten mot Perstorpsvägen

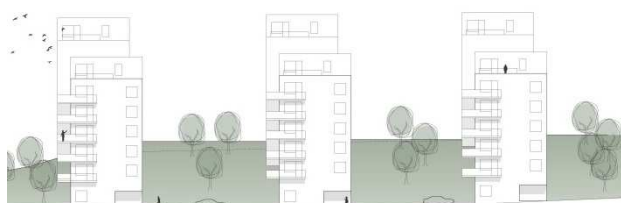


Illustrationsplan, lamellhus i slänten mot Perstorpsvägen.

I slänten, strax norr om korsningen mellan Ekebergabacken och Perstorpsvägen, föreslås tre terrasserade lamellhus placeras. Volymerna består av två huskroppar som trappar nedåt i höjd och följer sluttningen mot Perstorpsvägen. Volymerna skapar en visuell och fysisk koppling mellan kvartersbebyggelsen på platån och Perstorpsvägen nedanför. Varje hus har entréer mot gatan på båda nivåerna. Bottenvåningen mot Perstorpsvägen har en våningshöjd om minst 3,5 meter vilket gör det möjligt att även inrymma verksamhetslokaler.

Huskropparna är något förskjutna i förhållande till varandra för att möjliggöra utblickar mot vattnet från lägenheterna. Balkonger placeras på den sydvästvända fasaden. Den befintliga naturmarken mellan och kring husen avses sparas i så stor utsträckning som möjligt.

Byggnadernas gestaltning kommer att utvecklas i det fortsatta planarbetet. Även möjligheten att anordna takterrasser och gröna tak kommer att studeras.



Fasad mot Perstorpsvägen

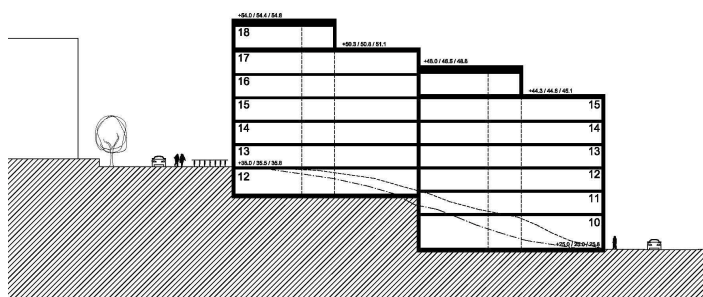


Fasad mot kvartersgatan

(Joliark)

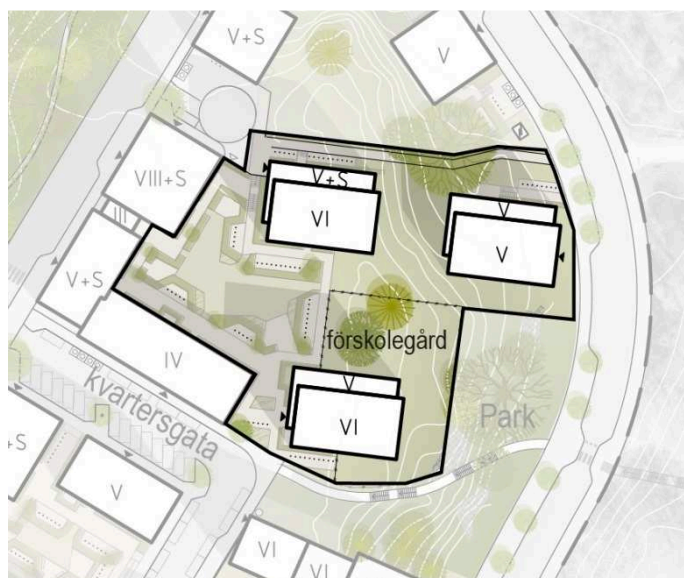


Terrasserade lamellhus. Byggnadernas gestaltning och fasadmateriäl kommer att utvecklas vidare i det fortsatta planarbetet.
(Perspektiv: Joliark)



Terrasserade lamellhus. Längdsektion.

Punkthus i slänten mot Perstorpsvägen



Illustrationsplan, punkthus i slänten mot Perstorpsvägen

Tre större punkthus föreslås i mellersta delen av sluttningen mot Perstorpsvägen. Två av husen får angöring från kvartersgatan och ett angörs från Perstorpsvägen. I ett av husen mot kvartersgatan föreslås en förskola i ett par våningar med en lekgård mellan husen. Från balkonger möjliggörs utsikt mot Drevvikens vatten. Mellan husen finns terrasser till lägenheterna på marknivå och naturmark.



Punkthus i slänten, elevation mot Perstorpsvägen (*White*)

Gestaltning av punkthusen i slänten

Byggnaderna föreslås delas i två volymer: en i ljusrött tegel och en i mönstrade, målade betongelement. Tegelvolymen är bredare och högre än den smalare delen med betongelement.

Uppdelningen av volymen bidrar till att göra husens gavlar smalare. Fasaderna föreslås få en färgskala med varmröda toner. Entréerna betonas med ett avvikande material, taken är pulpettak och balkongräcken utgörs av svarta pinnräcken.

Byggnadernas gestaltning kommer att bearbetas vidare i det fortsatta planarbetet.

Norra bebyggelsen mellan Perstorpsvägen och nya lokalgatan



Norra bebyggelsen, illustrationsplan

I norr föreslås en grupp mindre punkthus. Genom sina 5-6 våningar utgör de en upptakt till den högre kvartersbebyggelsen på platån vid stadsparken. Bostadsentréer placeras mot gata och angöring sker från den nya lokalgatan respektive Perstorpsvägen. Cykelparkering och bostadskomplement ligger i suterrängvåningarna. Gemensamma uteplatser ordnas mellan husen.



Norra bebyggelsen, vy från norr

(perspektiv: White)



Norra bebyggelsen, elevation mot Perstorpsvägen (illustration: White)

Gestaltning av den norra bebyggelsen

Husen föreslås få en egen karaktär genom roterade och vikta tak som ger ett skulpturalt uttryck. Fasaderna föreslås byggas upp av målade betongelement med rillade mönster varvade med fasadytor med slät yta där skarvarna ska varieras för att undvika ett repetitivt uttryck. De fyra husen ges olika närliggande ljusa toner vilket bidrar till att knyta dem samman som grupp. Entréerna ska ges en omfattning av natursten och balkongerna föreslås utföras i slät plåt.

Studentområdet



Studentområdet, illustrationsplan

I planområdets högsta del föreslås ett område med studentbostäder. De består av ett högt hus på 17 våningar som flankeras av två lägre lameller på 4 våningar. Höghuset blir ett landmärke för stadsdelen, synligt från centrala Farsta och Nynäsvägen. Angöring sker från Ekebergabacken och framför höghuset anläggs en vändplan utformad som en välkomnande torgyta. Torget får kopplingar till den angränsande parken och

förskolan. En omfattande cykelparkering vävs in i utformningen av ytorna runt studentkomplexet.

Bottenvåningen ska innehålla gemensamma ytor för studenterna, som café med studieplatser, tvättstugor och en mindre samlingssal med sittgradänger. Gemensamma uteplatser anordnas på stora balkonger mot öster som finns på varje plan av höghuset samt uteplatser på markplan.



Elevation, vy från Ekebergabacken Elevation sydfasad (*illustration: White*)

Gestaltning av studentområdet

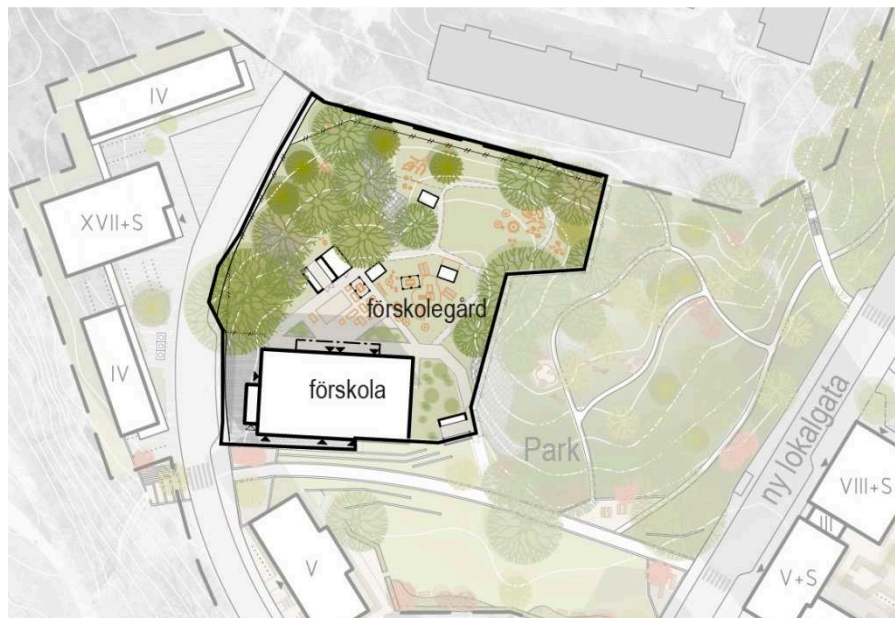
Fasaderna ges en tvåvåningsrytm med reliefmönstrade betongelement i stående format. Tvåvåningsindelningen skapar en underindelning av fasadytan, mellan den stora husvolymen och fönsterstorleken. Elementen har olika breda reliefer och varvas med fönster vilket skapar ett varierat och lekfullt uttryck.

Bottenvåningen föreslås annonseras utåt med hjälp av färger eller ljussättning och verka som en lykta mot omgivningen, vilket förstärker husets status som landmärke. Balkongräcken är i glas för ett transparent och lätt uttryck som inte konkurrerar med höghusets gestalt. Bottenvåningen har glaspartier för att ge ett öppet och välkomnande intryck.



Studentområde. Vy från söder, Nynäsvägen. (*Perspektiv: White*)

Fristående förskola



Förskola, illustrationsplan

Den befintliga förskolan rivs och ersätts med en ny fristående förskola för 6 avdelningar. Den placeras strax söder om nuvarande förskolebyggnad för att möjliggöra en så stor plan förskolegård som möjligt. Förslaget utgår ifrån stadens konceptförskola "Framtidens förskola" och medger en byggnad i två våningar med ett svagt lutande sadeltak. Volymen placeras med långsidan i fastighetsgräns och den södra fasaden utgör en fond mot parken och en inramning av parkentrén.

Vid Ekebergabacken skapas en tillgänglig angöringsficka som även tjänar som lastzon. Huvudentrén placeras på byggnadens norra sida mot gården. En tillgänglig entré anordnas på södra sidan mot parken och nås från Ekebergabacken.



Fristående förskola, långsida och gavel mot parken



Fristående förskola, långsida mot gård och gavel mot Ekebergabacken
(Perspektiv: Aperto)

Fasaden föreslås utföras i cementfiberskivor i en varmgrå kulör. Taket ges samma kulör som fasaden. Fönster och entréer föreslås få en kontrasterande färg och utformas med utkragande ramar som ger byggnaden identitet. På gården får komplementbyggnader uppföras. De får en enhetlig gestaltning och utförs i trä.

Gestaltningen kommer att bearbetas vidare i det fortsatta planarbetet.

För att kunna möta perioder med en högre andel barn i området skapas även en möjlighet att anordna en komplementförskola för 4 avdelningar i ett av punkthusen i slänten mot Perstorpsvägen, se delområde Punkthus i slänten mot Perstorpsvägen.

Park



Parkytor, illustrationsplan

En ny allmän park föreslås centralt i området. Den ska till stor del kantas av allmänna gator och gångstråk så att den upplevs som tydligt offentlig. Parkens syfte är att bilda ett centralt grönt rum i området som fungerar för olika typer av brukare som barnfamiljer, studenter och äldre. Ambitionen med parken är att bevara eklandskapet och till detta infoga nya aktivitetsytor, stråk och sittplatser som öppna gräsytor, byggda delar med gradänger, entréplatser och naturlek.

Ett huvudstråk löper genom parken från Ekebergabacken mot den nya lokalgatan. Kopplingar skapas mot Drevviken med ett

This architectural rendering depicts a modern university campus. A central, multi-story building with a glass facade and a grid-like structure stands prominently. To its left is a large, white, curved building. The foreground features a wide, paved walkway with a low concrete wall. A couple is walking hand-in-hand, and a person is riding a bicycle. The campus is lush with greenery, including large trees and grassy areas where several people are walking or playing. The sky is bright and slightly hazy, suggesting a pleasant day.

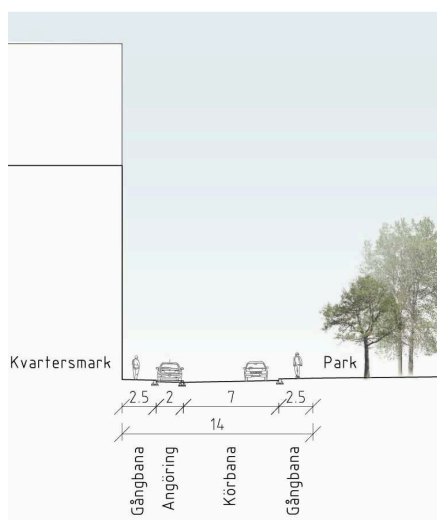
Vy över den centrala parken från ny lokalgata (*Perspektiv: Land Arkitektur*)

Gatunät, illustrationsplan

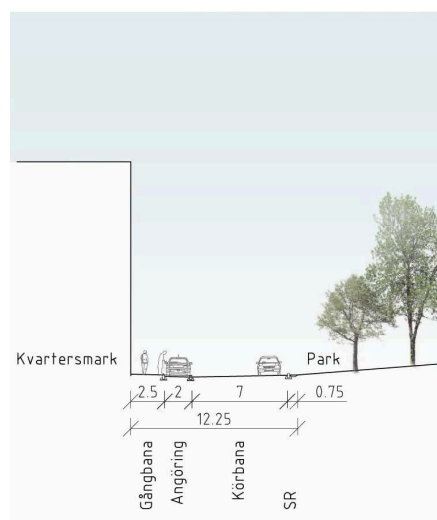
Ny lokalgata

Gatunätet kompletteras med en ny lokalgata som kopplar samman Ekebergabacken med den norra infarten från

Perstorpsvägen. Gatan föreslås få en hastighetsbegränsning om 30 km/h. Den blir ett centralt stråk i området och dimensioneras för busstrafik. Halva gatusträckan kantas av gångbanor på båda sidorna. I höjd med den smalare nordöstra delen av parken övergår den västra gångbanan i en parkväg för att möjliggöra bevarande av ekar på platsen. Angöringsfickor finns längs gatans östra sida.



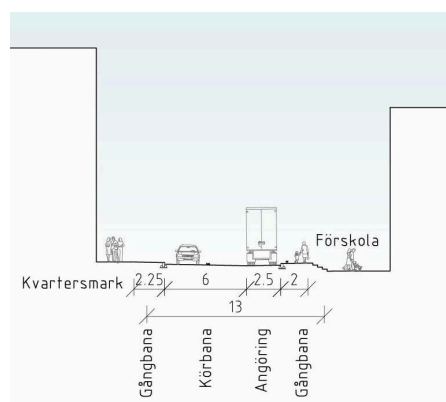
Ny lokalgata, sektion med
dubbelsidig gångbana



Ny lokalgata, sektion med
enkelsidig gångbana

Ekebergabacken

Ekebergabackens gatusektion förändras inte nämnvärt. I höjd med förskola och studentbostäder görs körbanan något smalare för att rymma lastficka och trottoarer på båda sidor. Gatan föreslås få en hastighetsbegränsning om 30 km/h.

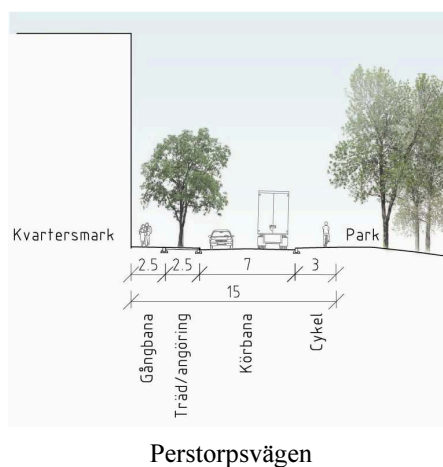


Ekebergabacken, sektion vid studentbostäder

Perstorpsvägen

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer Perstorpsvägen att omdanas från en karaktär av genomfartsgata till en gata utformad för lägre fordonshastigheter och entréer som

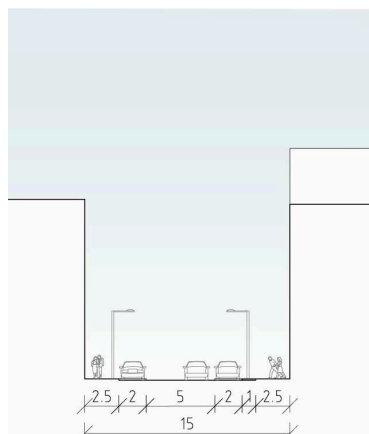
vänder sig mot gatan. Mittrefugen tas bort för att skapa en smalare sektion. På bebyggelsesidan planeras för trottoar och angöringssträckor varvat med trädplantering eller annan möblering. På motsatt sida skapas en dubbelriktad cykelbana vilket innebär en standardhöjning av huvudstråket. Övergångsställen utformas med en avsmalning av körbanan vilket förväntas bidra till en lägre hastighetsnivå. Gatan föreslås få en hastighetsbegränsning om 40 km/h på sträckan Ekebergabacken-Sköndalsvägen.



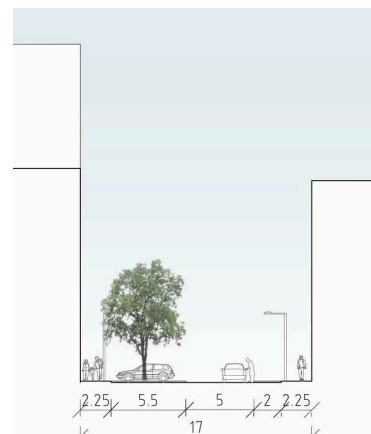
Perstorpsvägen

Kvartersgata

Inom de centrala bostadskvarteren möjliggörs för en gata på kvartermark. Gatans svängradier är dimensionerade för sopbil. Delar av gatan upplåts till boendeparkering i form av kantstensparkering samt snedställda fickor flankerade av träd. Vid gatans möte med den nya lokalgatan planteras stora träd som visar sig i gaturummet.



Kvartersgata med rak
kantstensparkering



Kvartersgata med snedställd
kantstensparkering

Gång- och cykeltrafik

Den nya lokalgatan kantas av gångbanor på båda sidor, med undantag för den norra delen där gångbana enbart återfinns på bebyggelsesidan för att skona merparten av de större ekar som står längs gatan. Cykel hänvisas till blandtrafik i körbanan.

I samband med omdaningen av Perstorpsvägen planeras en dubbelriktad cykelbana om 2,5 meter på gatans östra sida. Gående hänvisas till bebyggelsesidan eller parkstråket i naturområdet mot Drevviken.

Kollektivtrafik

Den nya lokalgatan har planerats för att fungera med busstrafik och nya hållplatslägen i höjd med den föreslagna parken vilket är ett centralt läge med korta gångavstånd från hela planområdet. Samtal har inletts med Trafikförvaltningen i Stockholms läns landsting kring en omdragning av busslinjer i området.

Cykelparkering

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

Bilparkering

Bilparkering motsvarande 0,5 platser per 100 kvm ljus BTA anordnas i form av gatuparkering på kvartersmark samt i underbyggda garage i kvarteren på platån. Även de övre delarna av de terrasserade lamellhusen föreslås eventuellt byggas under med garage. Parkeringslösningen för dessa hus ska studeras vidare i det fortsatta planarbetet. För student- och ungdomslägenheter anordnas endast parkering för rörelsehindrade.

Möjlighet att anordna handikapparkering inom 10 meter från bostadsentré finns i angöringsfickor längs de allmänna gatorna inom eller i anslutning till planområdet.

Tillgänglighet

Entréer till bostäder och lokaler är placerade mot gatorna. Samtliga bostäder inom planområdet har angöring inom 10 meter från entrén enligt stadens riktlinjer. De övre planen i lamellhusen i studentområdet kopplas med loftgångar till höghuset för tillgång till tillgänglig entré med hiss.

Lutningen på de allmänna gatorna inom planområdet överstiger på vissa sträckor gränsen för god tillgänglighet. Där uppfylls kravet genom att ordna angöring på kvartersmark samt via entré från annan tillgänglig gata (Perstorpsvägen).

Stationer för hushållssopor placeras inom ett avstånd om 50 meter från bostadsentréer. Här uppnås inte stadens önskemål om max 10 meters avstånd för flerbostadshus. Soprum för källsortering nås inom 100 meter från bostadsentréer.

Uteplatser på mark för bostäderna mot Perstorpsvägen nås direkt från gatan. För stadskvarteren finns gårdsentréer för tillgänglighet till gårdar, över vilka även tvättstuga, sopstationer och övriga bostadskomplement nås.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planförslaget innebär en minskning av andelen hårdgjorda ytor, vilket minskar avrinningen från området. Dock ska så mycket dagvatten som möjligt fördröjas/infiltreras för att minska den hydrauliska belastningen på reningsanläggningen i Drevviken.

Den dagvattenutredning som tagits fram i samband med planarbetet visar att möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet är begränsade på grund av att marken till stor del består av lera och berg. Möjligen kan moränen i randzonerna kring berget utnyttjas för infiltration. Utredningen har lokaliserat de områden där LOD bedöms vara möjligt. Inom dessa områden ska LOD tillämpas.

De områden som bedöms som lämpliga för LOD är:

- Studentområdet, där dagvatten från tak och hårdgjorda ytor kan ledas ut till naturmark väster om bebyggelsen.
- Naturmarken mellan punkthusen i slänten mot Perstorpsvägen. Där föreslås dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ledas ut.
- Fristående förskolan: Tak och hårdgjorda ytor kan anslutas till infiltrationsmagasin. Viss del av avrinningen kan avledas ytligt till gårdsmarken på ett sätt som kan visa vattnets kretslopp och utgöra ett pedagogiskt inslag i verksamheten.

Vidare rekommenderas en stor andel grön yta på bostadsgårdarna och gröna tak då detta minskar avrinningen från dessa ytor.

Vatten, spillvatten, el tele och värme

Kvarteren ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet som finns inom området. Anslutning sker även till befintliga nät för el, tele och fjärrvärme.

Befintlig elnätsstation flyttas ca 30 m söderut inom planområdet. Avstånd till närmsta byggnad är 8 m.

Avfallshantering

Hushållsopor kommer att omhändertas dels via undermarksbehållare med nedkast vid gata, med tre fraktioner (restavfall, matavfall och tidningar) och dels i soprum för källsortering av övriga fraktioner.

Soprummen är placerade i anslutning till undermarksbehållare.

Vid Perstorpsvägen och lokalgatan samordnas ficka för sopbil med angöring och parkering.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten når fram till byggnader via de allmänna gatorna och kvartersgatan. I stadskvarteren nås lägenheter i lågdelar från gatan. Lägenheter i högdelar förses med brandsäkra trapphus. Även punkt- och lamellhus i slänten mot Perstorpsvägen utförs med brandsäkra trapphus. Det höga studenthuset förses med brandsäkert trapphus, räddningshiss och utrymningsväg mot Ekebergabacken. De båda lägre studenthusen utryms bort från Nynäsvägen, antingen via skyddade loftgångar till det höga huset eller via gaveltrapphus.

Bostadshuset på parksidan av Ekebergabacken har genomgående trapphus med utrymning mot parken.

Konsekvenser**Behovsbedömning**

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell

skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Dagvatten

Det totala flödet av dagvatten från området kommer att minska även utan LOD-åtgärder. De föreslagna LOD-åtgärderna bedöms ytterligare väsentligt reducera avrinningen från området.

Det bedöms inte finnas någon risk för översvämning i området vid kraftiga nederbördsmängder. Då samtliga vägar lutar bort från bebyggelsen finns ytliga vattenvägar som avleder dagvattnet då ledningsnätets kapacitet överskrids. Den ytliga avrinningen skadar inte byggnader och installationer.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Arinningen till recipienten förväntas minska och andelen förorenade ytor bedöms bli mindre. Sammantaget bedöms inte exploateringen utgöra ett hinder för att nå det uppsatta miljömålet God ekologisk status till år 2021 för recipienten Drevviken.

Dagvatten bör om möjligt inte ledas direkt till reningsanläggningen i Drevviken via ledningsnätet.

Naturmiljö och rekreation

Den nya bebyggelsen placeras till stora delar på mark som är hårdjord eller bebyggd sedan tidigare. De träd som bedöms ha högst bevarandevärde ingår i de allmänna parkytorna. Ett av dessa träd ligger inom kvartersmarken för förskolan och ges därför en bevarandebestämmelse.

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

Geotekniska förhållanden och grundläggning

Preliminärt bedöms grundläggningen av planerad bebyggelse ske på berg. I de områden där det finns lera bedöms grundläggningen utföras med pålar till fast mark. Om lerlagren är tunna kan det bli aktuellt med utskiftning av leran ner till berg. Preliminärt ska alla golv i planerade byggnader inom lerområdena utföras som fribärande. För att fastställa rådande markförhållande och grundläggning i området bör en fördjupad geoteknisk undersökning utföras.

En radonundersökning bör utföras på berg i dagen och i områden med friktionsjord. Byggherren ansvarar för att utredningen genomförs och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Inom den strandskyddade zonen gäller bland annat förbud mot att uppföra nya byggnader. Kommunfullmäktige avser att upphäva strandskyddet i samband med att detaljplanen antas.

- Området ligger i en kil mellan två vägar och saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Området är väl avskilt från stranden av Perstorpsvägen.
- Bebyggelsen i området skapar en bebyggd kontinuitet längs med gatorna. Den bidrar till att omdana Perstorpsvägen från en genomfartsgata till ett tryggare och mer promenadvänligt stråk.



Illustrationsplan med område inom strandskyddszon markerat i rosa

Landskapsbild/ stadsbild

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

Störningar och risker

Buller

En bullerutredning med förslag till åtgärder har tagits fram i samband med planarbetet (*Structor*).

Riktvärden

Regeringens förordning SFS 2015:216 med riktvärden för trafikbuller trädde i kraft 2015-06-01 och tillämpas i denna detaljplan. Den innebär att för lägenheter större än 35 kvm bör den högsta ekvivalenta trafikbullernivån (frifältsvärde) inte överskrida 55 dBA vid fasad. Är lägenheten 35 kvm eller mindre bör nivån inte överskrida 60 dBA. Om ljudnivån överskrider dessa värden bör minst hälften av bostadsrummen ha tillgång till en sida där dygnsekvivalent ljudnivå är som högst 55 dBA och maximalljudnivån inte överstiger 70 dBA mellan kl 22:00 och 06:00.

Om enskild eller gemensam uteplats anordnas i anslutning till bostäderna skall de/den eller minst en av dem utföras eller placeras så att de utsätts för högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden). Den maximala ljudnivån bör ej överskridas med mer än 10 dBA fem ggr/timme mellan kl 06:00 och 22:00.

Inomhus i lägenheterna gäller Boverkets Byggregeler, BBR 22. Dessa föreskriver riktvärdena L_{AeQ} 30 dBA och L_{AFMax} 45 dBA. Riktvärden för maxnivå gäller kl. 22:00 – 06:00 och ska inte överskridas med mer än 10 dBA högst fem ggr/natt.

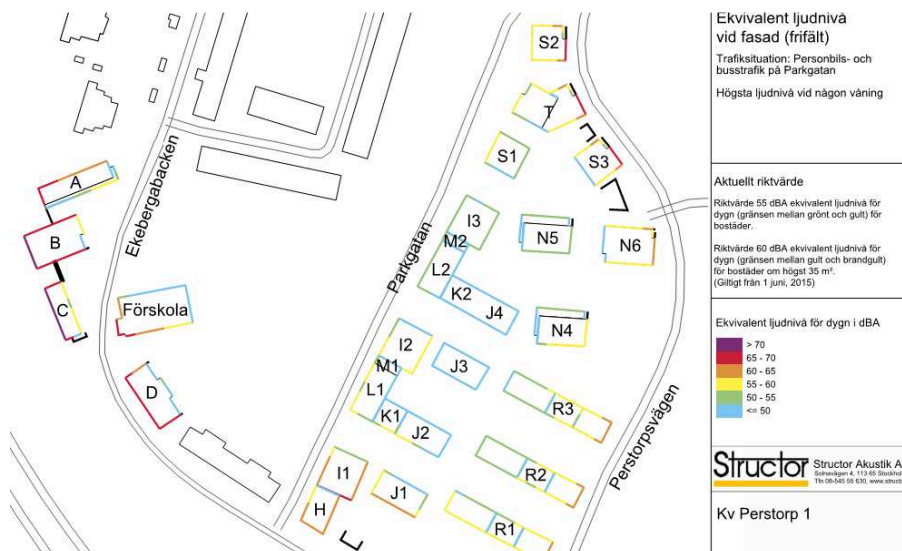
För förskolor finns inga riktvärden gällande ekvivalent eller maximal ljudnivå vid fasad. Istället ställs krav på ljudnivåer inomhus och på skolgården. Enligt Boverket är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Resultat och förslag på åtgärder

Övergripande

En stor del av husen exponeras för ljudnivåer över 55 dBA vid fasad. Med god lägenhetsplanering (t.ex. genomgående lägenheter där en ljuddämpad sida erhålls) klaras riktvärdena i många fall. För de mest bullerutsatta husen krävs skärmade åtgärder så som indragna balkonger eller delvis inglasade balkonger för att skapa en ljuddämpad sida.

I höghuset för studenter planeras lägenheterna ha fasta fönster och därför beaktas endast inomhusnivåer för dessa bostäder.



Karta från bullerutredningen. Ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Studentlägenheter i höghus (Hus B i bullerutredningen)

Genom planarbetet har det studerats ett flertal olika hustyper på platsen för studentlägenheterna. Platsen är svår med risk- och ljud- begränsningar. Den föreslagna bebyggelsen bedöms ha den mest lämpade utformningen för platsen.

Studentlägenheterna i höghuset har studerats noga för att uppnå en god inomhusmiljö och skapa möjligheter till en acceptabel utomhusmiljö. Det är ej möjligt att med dessa små lägenheter (ca 25 m² - 30m²) uppnå en ljuddämpad sida med möjlighet att vädra. Olika studier med veckning av fasaden har prövats utan ett fullgott resultat för den boende. Eftersom det är studentlägenheter, avsedda för boende under en begränsad period, föreslås fasta fönster och vädring via en forcerad ventilation.

För vädringen i lägenheterna där kraven på ventilationen är 0,35 l/s m² ökas detta till 0,8 - 1 l/s m² i tilluft och frånluft beroende på lägenhetsstorleken (ca 25 m² - 30m²). Det innebär att man kontinuerligt evakuerar 10 l/s över köksdelen samt 15 l/s i wc/dusch och tillför lika mycket tilluft från taket.

Fönstren i de enskilda lägenheterna är fasta vilket gör att utomhusriktvärdena för trafikbuller ej anses vara aktuella. För att möjliggöra utevistelse skapas en stor gemensam, tillgänglig och tyst balkong på varje våningsplan som alla boende har tillträde till. Denna balkong kommer vara placerad mot parken med utsikt mot Drevviken. Tanken är att balkongen ska fungera som en kollektiv samlingsplats för de boende.

Farligt gods

Riskerna i anslutning till planområdet har identifierats som: explosion med >1 ton massexplosiva ämnen, stort utsläpp och antändning av brännbara gaser, utsläpp av giftig gas, stort utsläpp och antändning av brandfarlig vätska, olycka där ämne ur klass 5 blandas med brännbart ämne och orsakar explosionsartat självantändning.

Enligt Länsstyrelsens rekommendationer ska sammanhållen bostadsbebyggelse ej placeras närmare en transportled för farligt gods än 75 m. Topografi och annan bebyggelse kan dock påverka behovet av skyddsavstånd. Avsteg kan göras om man genom att tillämpa säkerhetshöjande åtgärder kan sänka risknivån. Planområdet ligger betydligt högre än Nynäsvägen. Mellan Nynäsvägen och Ekebergabacken är det en höjdskillnad på minst 4-5 meter.

Slutsatsen av den inledande riskanalysen är att den nya bebyggelsen bör kunna uppföras enligt förslaget, men att vissa krav på säkerhetshöjande åtgärder kan bli nödvändiga i form av skyddsavstånd och/eller byggnadstekniska åtgärder.

Riskreducerade åtgärder föreslås för den bebyggelse inom detaljplanen som är placerad inom 75 meter från Nynäsvägen. Den berörda bebyggelsen är studentområdet (Hus A, B , C), den fristående förskolan samt huset vid parkentrén Ekebergabacken (Hus D).

Preliminärt föreslås följande förslag på riskreducerande åtgärder för dessa hus:

- Bostadshusen ska placeras minst 30 meter från Nynäsvägen.
- Utomhusmiljö för stadigvarande vistelse ska placeras minst 25 meter från Nynäsvägen
- Samtliga bostäder inom 75 m (Hus A, B, C, och D) föreslås utformas med ventilationstekniska åtgärder som skyddar mot spridning av gaser in i byggnaderna.
- Samtliga bostäder inom 75 m (Hus A, B, C, och D) föreslås utformas med krav på obrännbara fasader. Troligtvis behöver även fönster utföras så att de begränsar risken för brandspridning i byggnaden.
- Samtliga byggnader inom 75 meter bör utformas med åtminstone en utrymningsväg som vetter från riskkällan.

För att säkerställa att åtgärderna vidtas utformas de som planbestämmelser i detaljplanen.

För att kunna bestämma behov och omfattning av åtgärderna behöver en fördjupad analys utföras.

Föroreningar

Då det finns en risk för att det kan finnas föroreningar i sjukhemsbyggnaden och avloppsledningar bör miljöförvaltningen kontaktas i samband med rivning. Miljöförvaltningen gör en bedömning av hantering av rivningsavfall och eventuell sanering. Föroreningsrisken gäller även för marken där sjukhemmet finns och marken bör därför undersökas. Frågan kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Barnkonsekvenser

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

Ljusförhållanden

Sommartid är parken välbelyst dagtid och förskolegården skuggas av det höga studenthuset från kl 17-18 på kvällen. På förmiddagarna under vinterhalvåret skuggas delar av de närmast liggande av de befintliga punkthusen vid Ekebergabackens slut. Bebyggelsen längs den nya lokalgatan

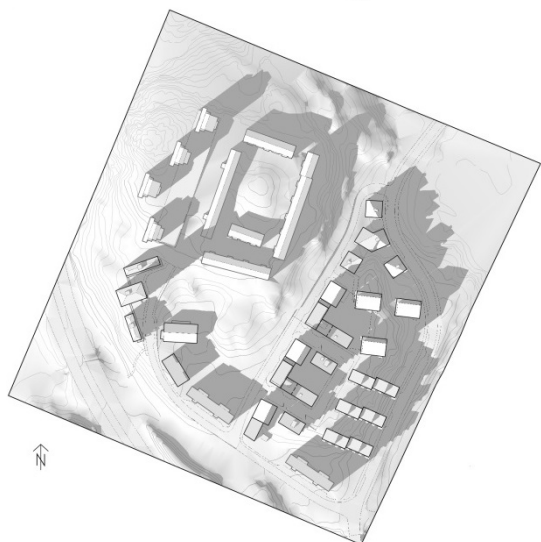
skuggar södra delen av parken tidig förmiddag vår och höst men begränsat under sommartid. Gårdarna har bra solbelysning fram till sen eftermiddag sommartid. Bebyggelsen mot Perstorpsvägen, med släpp mellan husen, ger möjlighet till solinfall på fasader och till uteplatser med sol på förmiddag och fram till eftermiddagen sommartid.



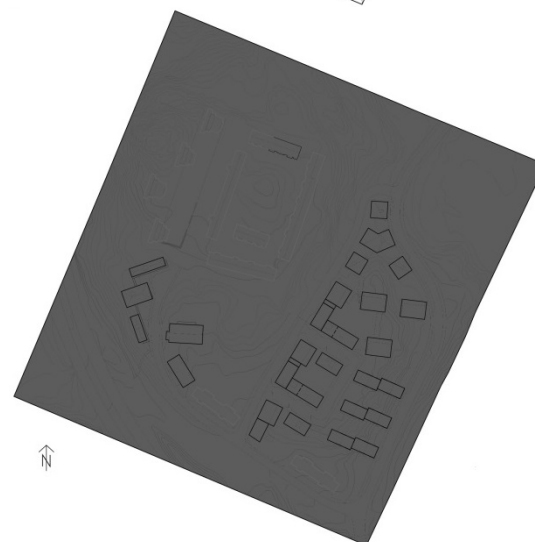
kl
09.00



kl 12.00



kl
15.00



kl 18.00

Solstudier för vår- och höstdagjämning. Fler årstider finns i en bilaga till planhandlingarna. (White).

Tidplan

Samråd
Granskning
Godkännande SBN
Antagande KF
Beräknad byggstart

2015-11-10 - 2015-12-22
2:a kvartalet 2016
3:e kvartalet 2016
4:e kvartalet 2016
1:a kvartalet 2017

Genomförande

Flertalet lägenheter upplåts med hyresrätt. De terrasserade lamellhusen i slänten upplåts dock som bostadsrätter. Marken för hyresrätterna upplåts med tomträtt. Marken för bostadsrätterna ska säljas. Parkering anordnas inom kvartersmark, över och under mark.

Organisatoriska frågor**Ansvarsfördelning**

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

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

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

Huvudmannaskap

Huvudman för den allmänna platsmarken är staden. Huvudman för allmänna va-ledningar, el och fjärrvärme är staden genom Stockholm Vatten AB respektive Ellevio AB och AB Fortum Värme. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Telia.

Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholm stad och byggherrarna innan detaljplanen antas. I överenskommelserna regleras markförsäljningar, upplåtelser med tomträtt samt genomförandet av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner helt eller delvis upphör att gälla inom planområdet. Inga fastighetsindelningsbestämmelser finns inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Perstorp 1, Ägare: Stockholms kommun;

Tomträttshavare: Familjebostäder

Perstorp 2 Ägare: Stockholms kommun

Tomträttshavare: SISAB.

Perstorp 4 Ägare: Stockholms kommun

Tomträttshavare: Brf Drevvikshöjden

Övrig mark inom planområdet ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

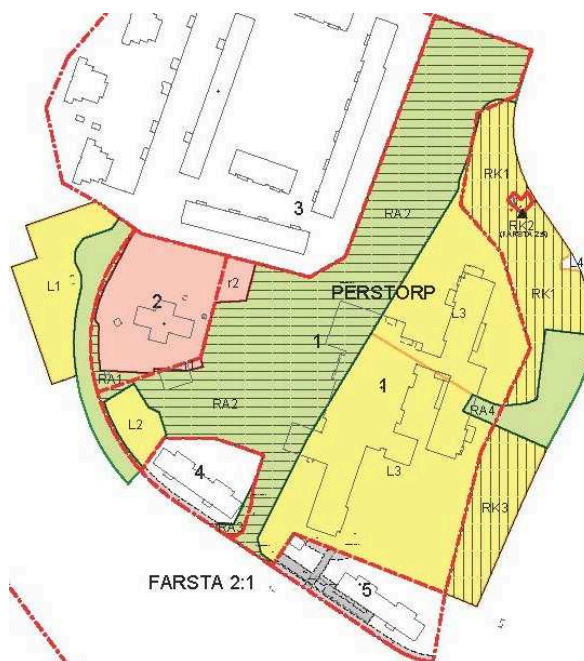
Planförslaget omfattar allmän platsmark för park och gata samt kvartersmark för ändamålen bostäder, förskola, centrum, teknisk anläggning samt parkeringsgarage.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder, på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren. Fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Genom fastighetsreglering och/eller avstyckning kan flera fastigheter för kvartersändamål omformas eller nybildas. Genom fastighetsreglering kan mark planlagd som allmän plats på kvartersfastigheter föras till den kommunalt ägda fastigheten Farsta 2:1.

Tredimensionell fastighetsbildning är möjlig i vissa delar, bland annat kan planområdets mitt avstyckas som en fristående fastighet.



Kartan illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella i samband med planens genomförande. Befintliga fastighetsgränser är röda. Allmän plats i ny plan är grön, kvartersmark i ny plan i (andra) olika färger

Fastighetsreglering

Genom fastighetsreglering kan (de vågrätt streckade) ytorna RA1-4 föras från befintliga kvartersfastigheter till allmänplatsfastigheten Farsta 2:1. Omvänt kan (de lodrätt streckade) ytorna RK1-3 föras från Farsta 2:1 till kvartersfastigheter. Inbördes regleringar mellan kvartersfastigheter har betecknats r1-r2.

Avstyckningar

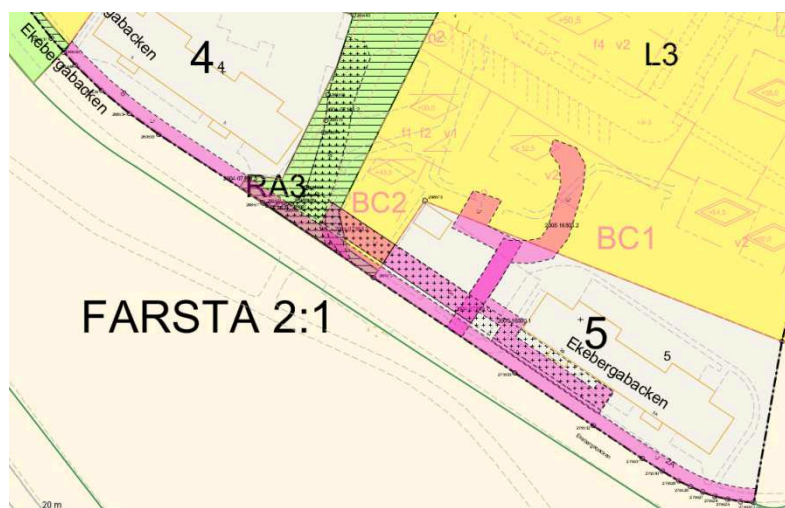
Från Farsta 2:1 kan område betecknat L1 avstyckas till en eller flera fastigheter. Från Perstorp 1 kan område L2 avstyckas till en fastighet. Om så önskas kan även kvarstoden av Perstorp 1 (L3) via avstyckning bilda en eller flera ytterligare fastigheter. L4 kan om så önskas avstyckas till en egen fastighet.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Behov av gemensamhetsanläggningar och servitut prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning för kvartersgata avses bildas. Rättighet för allmänhetens tillträde (markerad med x på plankartan) längs med kvartersgatans norra sida säkerställs genom bildande av officielservitut eller avtalsservitut.

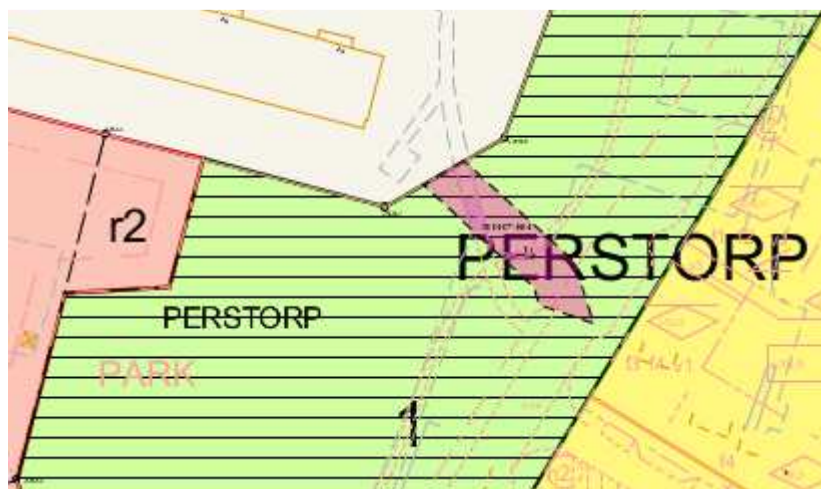
Befintliga officielservitut



Två befintliga officielservitut (kryssade ovan) belastar Perstorp 1. Det ena servitutet avser servitut för in- och utfart för Perstorp 4. Detta servitut blir onyttigt i och med att infarten blir planlagd som allmän plats och kan upphävas i förrättning. Det andra servitutet är en kulvert (ledning för fjärrvärme, kallvatten, spillvatten, el med mera som förbinder byggnader på Perstorp 4

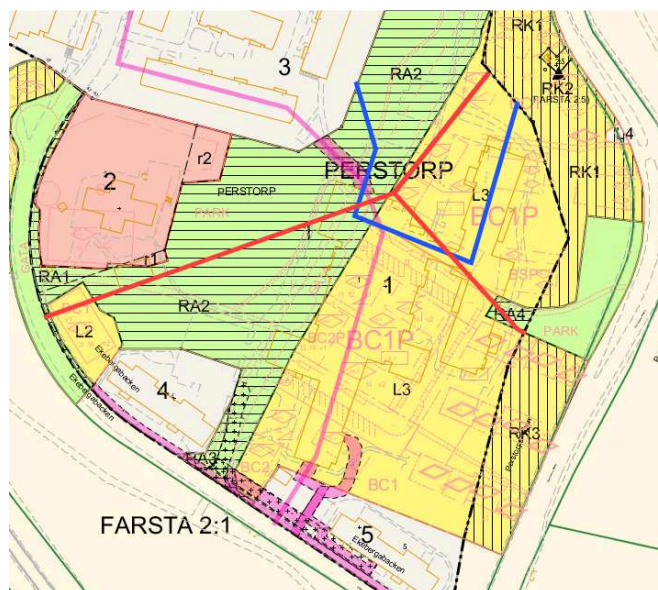
och 5) till förmån för Perstorp (belastar också Perstorp 5). Denna kulvert kommer delvis att hamna inom allmän plats vilket eventuellt kan komma att kräva civilrättsliga överenskommelser om rättigheten inte ska kvarstå i denna sträckning. I övrigt finns inget som hindrar att rättigheten består.

Befintliga ledningsrätter



Befintliga ledningsrätter för fjärrvärme och starkström belastar Perstorp 1 och grannfastigheterna Perstorp 4 och 5. Dessa är markerade med rosa i de två ovanstående skisserna. Om inte dessa ledningar ska flyttas med anledning av exploateringen kan de bekräftas med u-område i planen.

Befintliga avtalsrättigheter



Tre avtalsrättigheter belastar Perstorp 1. Blå linje visar sträckning för kallvattenservis för Perstorp 3. Röd linje visar avloppstunnel till förmån för Reningsverket 1 (Stockholm Vatten). Rosa linje visar ledningar för fjällvärme för Tippen 1. Om kallvattenservisen ska bestå i sitt läge kan avtalsservitutet bekräftas med ett officialservitut i förrättning om så önskas; om ledningarna däremot ska flyttas kan avtalsservitutet upphävas i förrättning om parterna är överens om detta. Om de övriga ledningarna ska kvarstå kan de bekräftas med u-område i planen i de fall ledningarna är av allmän och inte enskild karaktär. Dialog med ledningshavarna får avgöra detta.

Ekonomiska frågor

Byggherrarna står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggherrarnas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Staden svarar för nyanläggning av anläggningar inom allmän platsmark.

Bostadsrättsbyggaren svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna. Staden bekostar va-anslutningar till nya tomträttsfastigheter.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, el och gas finns framdragna i anslutning till området. Staden för en dialog angående flytt och anslutning av ledningar med berörda ledningsägare.

Befintlig elnätsstation föreslås flyttas till ett nytt läge cirka 30 m söderut längs Perstorpsvägen. Området är markerat med ett E på plankartan.

Dagvatten

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Under anläggningsskedet finns risk för utsläpp av främst oljeprodukter från entreprenadmaskiner samt slam och kväve vid sprängningsarbeten. Genom att redan i inledningsskedet ha vidtagit åtgärder för att förhindra utsläpp kan effekterna av byggverksamheten dämpas eller helt utebli.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

SLUT