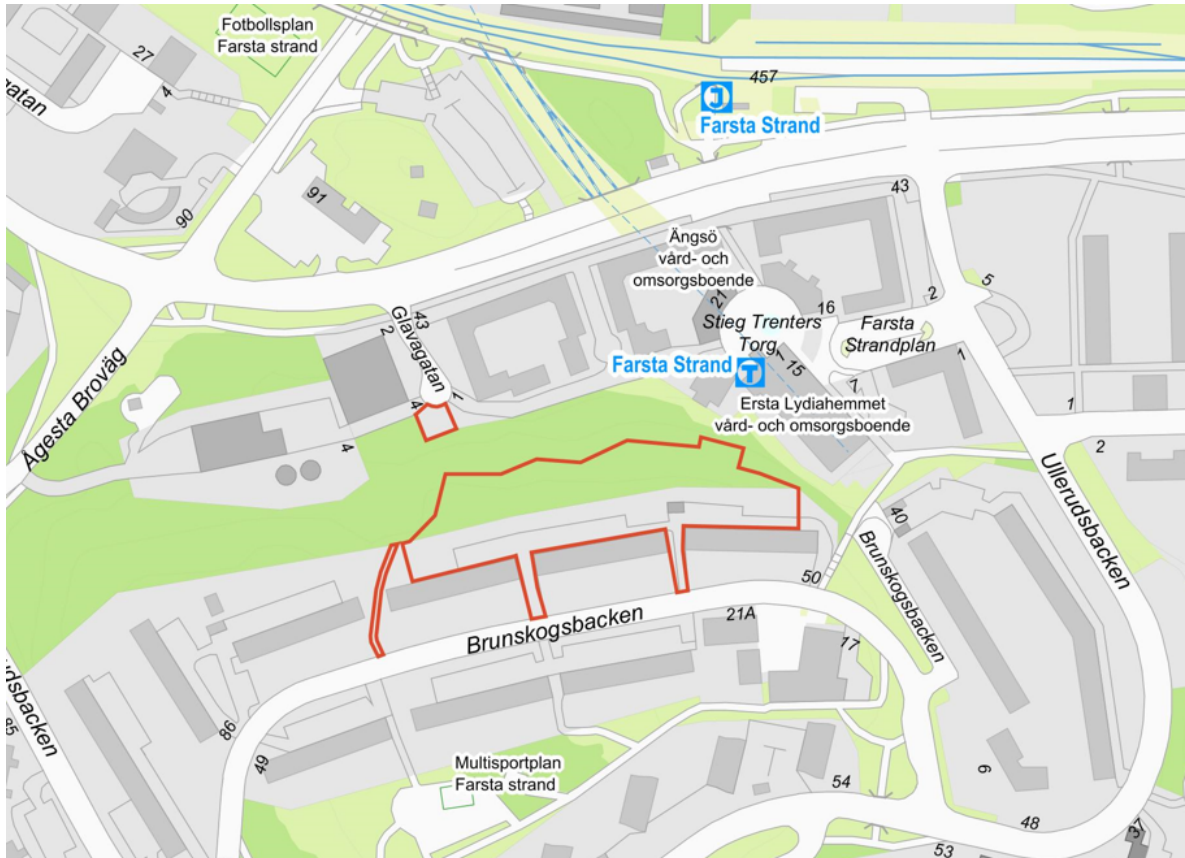




Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheterna Farsta 2:1, Äpplarö 2 och 3 m.fl. i stadsdelen Farsta Strand, S-Dp 2021-12892



Planområde markerat med röd linje.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder i ett läge nära kollektivtrafik samt att stärka befintliga kopplingar till naturmarken, gröna stråk och omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen ska anpassas till landskapet, naturmarken, omkringliggande bebyggelse samt bidra med nya arkitektoniska värden och skapa förutsättningar för en god boendemiljö.

Planförslaget innehåller cirka 100 bostäder som avses uppföras som hyresrätter för seniorboende. Fyra punkthus föreslås placeras i kuperad terräng vilket gör att byggnaderna uppförs delvis i souterräng. Bebyggelsens skala varierar därför mellan fem våningar med en indragen sjätte våning mot kvartersgatan i söder och sex våningar med den indragen sjunde våning mot naturmarken i norr.

Skogspartiet inom planområdet har visst naturvärde och placeringen av husen i skogsbacken är gjord så att värdefulla träd och naturmark sparas i möjligaste mån.

Parkering anordnas inom planområdet i öster och väster, delvis som markparkering och delvis i underjordiskt garage. Hållbara färd sätt uppmuntras genom mobilitetsåtgärder och låga parkeringstal. Farsta strands centrum med pendeltåg och tunnelbana ligger cirka 100 meter nordost om planområdet.

Miljöbedömning

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

Preliminär tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt följande preliminära tidplan.

Samråd	14 januari 2025 – 24 februari 2025
Granskning	december 2025
Antagen	juni 2026

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Preliminär tidplan	2
Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	14
Landskapsbild/stadsbild	16
Befintlig bebyggelse	17
Kulturhistoriskt värdefull miljö	17
Offentlig service	18
Kommersiell service	18
Gator och trafik	18
Störningar och risker	20
Planförslag	21
Arkitektonisk idé	21
Ny bebyggelse & natur	24
Gestaltungsprinciper	30
Gator och trafik	31
Teknisk försörjning	33
Konsekvenser	34
Undersökning om betydande miljöpåverkan	34
Naturmiljö	35
Miljökvalitetsnormer för vatten	35
Landskaps- och stadsbild	36
Kulturhistoriskt värdefull miljö	36
Parkering	36
Avfallshantering	36
Störningar och risker	37
Ljusförhållanden	40
Barnkonsekvenser	41
Jämställdhet	42
Tidplan	42
Genomförande	42
Organisatoriska frågor	42
Ansvarsfördelning	42
Huvudmannaskap	42
Avtal	42

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:

- *Avfallshantering, PM (AIX, 2024)*
- *Bergteknik – Radon och sulfidförande berg, PM (WSP, 2024)*
- *Bullerutredning (Structor, 2024)*
- *Dagvattenutredning (Incoord, 2024)*
- *Geoteknik, PM (WSP, 2024)*
- *Mark- och miljöinventering (WSP 2024)*
- *Mobilitets- och parkeringsutredning (Trivector, 2024)*
- *Naturvärdesinventering med fågel- och fladdermusinventering (Calluna, 2024)*
- *Naturvärdesinventering bilaga 4 (Calluna, 2024)*
- *Naturvärdesinventering bilaga 5 (Calluna, 2024)*
- *Riskutredning (Säkerhetspartner, 2024)*
- *Skyfallsutredning (Incoord, 2024)*
- *Utredning bevarande av träd, PM (VIÖS, 2024)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Roseana De Almeida på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även medverkande från exploateringskontoret ingått.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder i ett läge nära kollektivtrafik samt att stärka befintliga kopplingar till naturmarken, gröna stråk och omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen ska anpassas till landskapet, naturmarken, omkringliggande bebyggelse samt bidra med nya arkitektoniska värden och skapa förutsättningar för en god boendemiljö.

Huvuddrag

Planförslaget innehåller cirka 100 bostäder som avses uppföras som hyresrätter för seniorboende. Fyra punkthus föreslås placeras i kuperad terräng vilket gör att byggnaderna uppförs delvis i souterräng. Bebyggelsens skala varierar därför mellan fem våningar med en indragen sjätte våning mot kvartersgatan i söder och sex våningar med den indragen sjunde våning mot naturmarken i norr.

Skogspartiet inom planområdet innehåller visst naturvärde och placeringen av husen i skogsbacken är gjord så att värdefulla träd och naturmark sparas i möjligaste mån.

Parkering anordnas inom planområdet i öster och väster, delvis som markparkering och delvis i underjordiskt garage. Hållbara färdssätt uppmuntras genom mobilitetsåtgärder och låga parkeringstal. Farsta strands centrum med pendeltåg och tunnelbana ligger cirka 100 meter nordost om planområdet.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Farsta strand söder om Magelungsvägen och öster om Ågesta Broväg och omfattar 8 885 kvm. Planområdet är beläget i en naturslänt och avgränsas i söder av kvartersgata och parkering, i norr av en gångväg, en vändplan, parkeringshus och flerbostadshus. I öster finns ett flerbostadshus och i väster fortsätter skogsområdet.

Samtliga berörda fastigheter och markägförhållandena redovisas nedan.

- Äpplarö 3, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Ab Familjebostäder
- Äpplarö 2, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Ab Familjebostäder
- Farsta 2:1, ägs av Stockholms kommun
- Ängsö 5, ägs av Stockholm kommun



Ortofoto med planområdet markerat med svart linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen är Farsta utpekat som ett av fyra fokusområden. Planområdet utpekas som en del av ett större stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås. Vidare pekar översiktsplanen ut strategiska samband mellan Farsta centrum och Farsta strand som avses stärkas.



Utsnitt från översiktsplanen för Stockholm 2018. Planområde ungefärligt markerat med röd linje.

Program

Planområdet omfattas av program för Tyngdpunkt Farsta men är inte utpekad för utveckling.

Byggnadsordningen

I Stockholms byggnadsordning benämns Farsta och Farsta strand som tillhörande stadsbyggnadskaraktären tunnelbanestad. På 1950-talet ökade inflyttningen till Stockholm, tunnelbanan byggdes ut, och ABC-staden tog form. 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. I vägledningen lyfts flera aspekter som är viktiga att ta hänsyn till vid utveckling av tunnelbanestäder, bland annat att närliggande bebyggelse med de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna vars typologier varierar med både punkthus och lamellhus ska beaktas. Kompletteringsbebyggelse ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv.

Gällande detaljplan

Planområdet berör del av tre gällande detaljplaner Pl 5565, DP 90018 och DP 8422. Marken är reglerad som natur, planterad gård, bostäder och sopsugsanläggning. För samtliga planer har genomförandetiden gått ut.

Pågående detaljplan

I närhet av planområdet finns fem pågående detaljplaner:

- Del av fastigheten Farsta 2:1 m.fl. vid Farstarondellen (dnr: 2021–07612). Innehåll: bostäder, lokaler och ombyggnation av Magelungsvägen och Farstavägen.
- Värmdö, Gränö och Blidö (dnr:2018–02955). Innehåll: Bostäder, en förskola och lokaler.
- Del av fastigheten Farsta 2:1 m.fl. område vid Filipstadsbacken (dnr: 2020–07097). Innehåll: bostäder, lokaler, park och en förskola.
- Hammarö 2 (dnr: 2022–14238). Innehåll: Förskola.
- Del av fastigheten Farsta 2:1 m.fl. vid Ullerudsbacken (dnr: 2022–04020). Innehåll: bostäder.



Karta visar pågående planer. Planområdet inom den röda cirkeln.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 maj 2021, § 30, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 23 februari 2023 om markanvisning inom del av fastigheterna Farsta 2:1, Äpplarö 2 och Äpplarö 3 till AB Familjebostäder.

Riksintressen, strandskydd och naturreservat

Planområdet omfattas inte av strandskydd, naturreservat eller Natura 2000-område. Det bedöms inte påverka Nynäsbanan, 200 meter bort, som utgör riksintresse för kommunikation.

Stockholmsöverenskommelse

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.

Förutsättningar

Natur

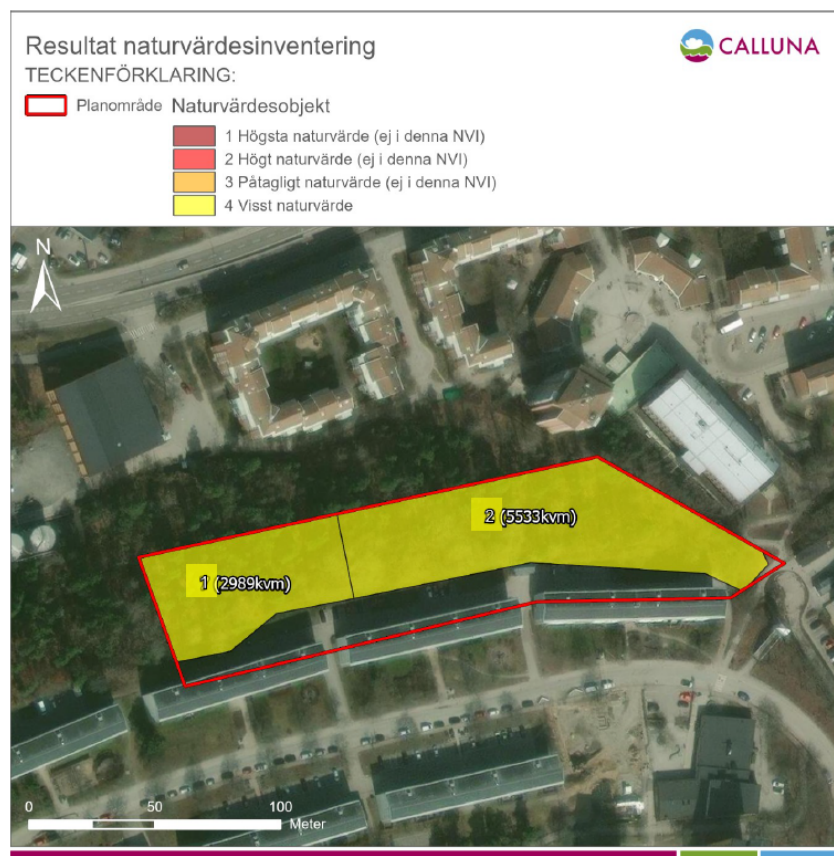
Mark och vegetation

Marken är kuperade och vegetationen består i huvudsak av blandskog med triviala lövträd, ek och tall med enstaka inslag av äldre träd. Det är också till denna skogsmiljö som naturvärdet är knutet.

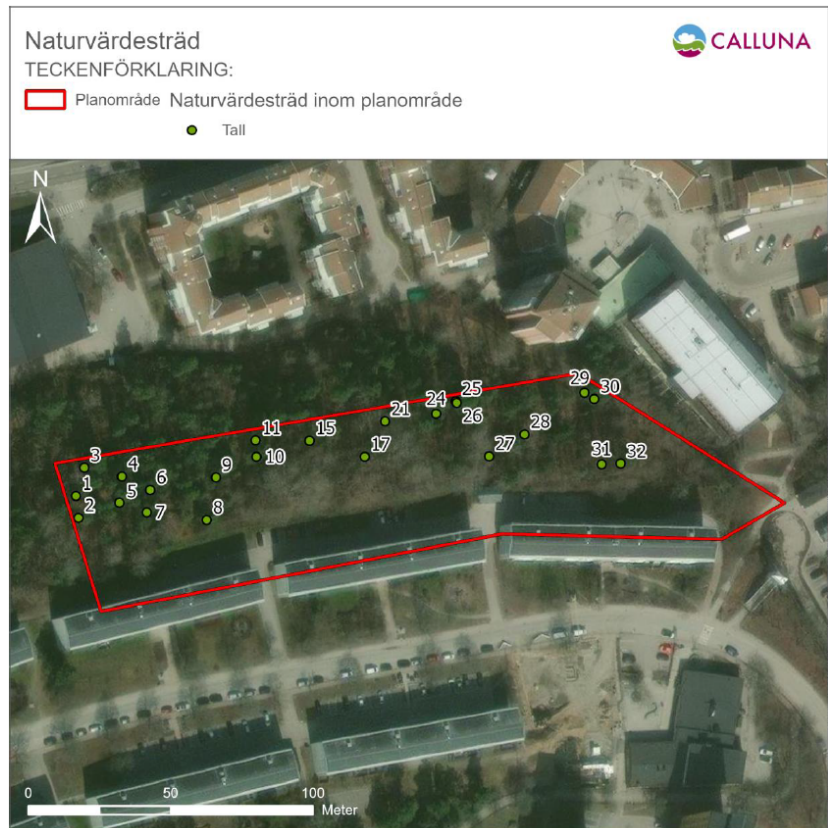
Naturvärden

I naturvärdesinventeringen noterades 23 naturvärdesträd där samtliga är tallar, inget av dessa klassades som särskilt skyddsvärt. Det noterades tre naturvårdsarter och 19 skyddade arter enligt artskyddsförordningen. Påträffande av tre naturvårdsarter indikerar att området har förutsättningar att vara artrikt eller att själva området har särskild betydelse för biologisk mångfald. Inom planområdet har två naturvärdesobjekt identifierats, båda med *visst naturvärde* (naturvärdesklass 4).

Planområdet ligger inte i Stockholms stads utpekade ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO).



Kartan visar inventeringsområdet med naturvärdesobjekt och deras naturvärdesklassning enligt naturvärdesinventeringen. Bild: Calluna.



Kartan visar naturvärdesträd inom planområdet. Bild: Calluna

Fågelinventering

Häckfågelinventering noterade 23 fågelarter med någon form av häckningskriterium i eller i nära anslutning till inventeringsområdet.

Fyra fågelarter visade en säker häckning (Större hackspett, Talgoxe, Blåmes och Björktrast), fyra fågelart visade en trolig häckning (Grönfink, Koltrast, Nötväcka och Ringduva) och 14 fågelarter visade en möjlig häckning (Kråka, Nötskrika, Rödhake, Rödstjärt, Skata, Steglits, Stenknäck, Svarthätta, Svartvit Flugsnappare, Sädesärla, Ärtsångare Curruca Curruca, Gråsparv, Grönfink och Grönsiska *Spinus spinus*). Duvhök har inte påträffats, bytesrester som kan vara från duvhök har dock påträffades och indikerar att planområdet kan ingå som del av revir och födosökområde.

Av dessa räknas åtta till prioriterade fågelarter som enligt Naturvårdsverket kan omfatta rödlistade arter, arter vars populationer har minskat med 50% eller mer under perioden 1975-2005 och arter som är markerade med B i artskyddsförordningens bilaga 1.

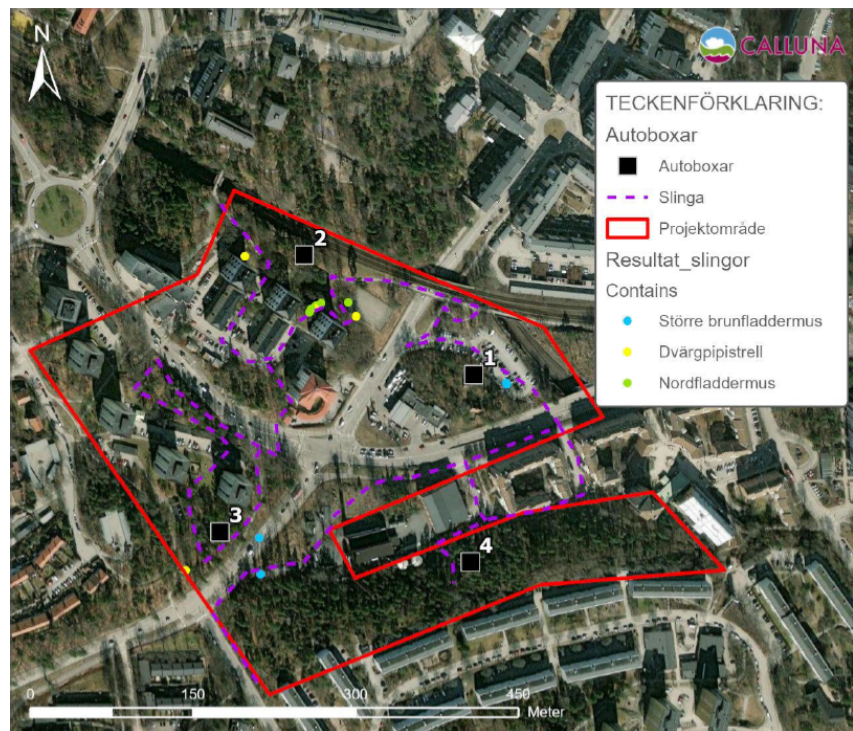


Kartan visar den tänkta centralpunkten för revir för prioriterade fågelarter enligt häckfågelinventeringen. Bild Calluna.

Fladdermusinventering

Inom inventeringsområdet men utanför planområdet påträffades fyra fladdermusarter: nordfladdermus, mustaschfladdermus, större brunfladdermus och dvärgpipistrell. Utanför inventeringsområdet påträffades även brunlångöra. Av dessa fladdermusarter är nordfladdermus rödlistad som nära hotad (NT).

Den generella fladdermusaktiviteten bedöms vara relativt låg men att utredningsområdet är en del av livsmiljö för fyra påträffade fladdermusarter. Det har inte förekommit någon koloni i utredningsområdet under 2022.



Kartan visar placering av autoboxar och slinginventering för fladdermöss. Även resultat från slinginventeringen redovisas på kartan.
Bild: Calluna

Rekreation och friluftsliv

Planområdet består av naturmark, så kallad bostadsnära natur, och används delvis av närboende till rekreation och friluftsliv. Det finns upptrampade stigar inom området samt några öppna platser där allmänheten kan vistas, topografin gör dock att tillgängligheten till området är begränsad. Lekplatsen Ullerudstoppen ligger cirka 100 meter från planområdet. Sjön Magelungen med strandpromenad ligger cirka 300 meter söder om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

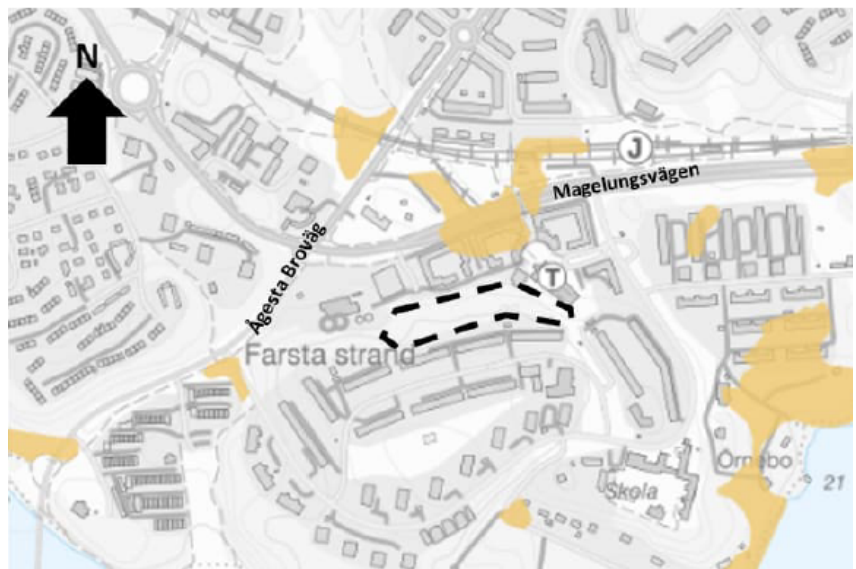
Området består av ytnära berg med ett tunt lager humusjord och partier med synligt berg i dagen. Block förekommer i markytan inom hela området. Marken utgörs enligt SGU:s jordartskarta av berg. Marknivåerna varierar mellan +40 och +55 och området sluttar från söder mot norr med högsta nivå i sydväst, jorddjupet är noll meter.



Jordartskarta baserad på SGU jordartskarta. Planområde ungefär markerat med svart streckad linje. Bild: WSP

Ras/skred

SGI:s karttjänst över risk för ras och skred visar att det finns ett riskområde norr om planområdet.



Karta med områden där det finns förutsättningar för ras och skred i finkornig jord enligt SGI markerade med gult och aktuellt område markerat med streckad svart linje. Bild: WSP.

Det bedöms inte föreligga risk för skred i och med att området uteslutande består av fastmark. Risk för ras kan föreligga då block och sten förekommer i den brant sluttande terrängen.

Markradon

I berg klassas marken som lågradonmark om uranhalten är under 60 Bq/kg, normalradonmark om halten är mellan 60 och 200 Bq/kg och som högradonmark om uranhalten överstiger 200 Bq/kg. Planområdet visar uranhalten ca 43-56 Bq/kg, lågradonmark.



Karta med nivå över gammastrålning, uran. Bild:WSP.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Det finns inga översvämningsrisker inom planområdet. Marken sluttar kraftigt ner i nordvästlig riktning, terrängen är kuperad med ett grunt jorddjup alternativt berg i dagen. Området ingår i avrinningsområdena för två instängda områden vid ett 100-årsregn. Den ena i norr, på Ågesta Broväg, och den andra i öster på Nordmarksvägen.



Resultat av Stockholms stads skyfallskartering (2018) – Maximalt vattendjup under hela simuleringstiden. Planområdets ungefärliga läge visas i lila. Bild: Incoörd

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet delas av två tekniska avrinningsområden. Nordöstra delen av området avleds via ledningsnät till Drevviken, medan resterande område avleds till Magelungen.



Bilden visar vattenförekomster som planområdets dagvatten leds till. Planområdet markerat med orange färg. Bild: Incoörd

Drevviken tillhör Tyresåns avrinningsområde och har sitt utflöde till Östersjön. Enligt VISS juni 2024 har Drevviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Aktuella miljökvalitetsnormer anger att vattendraget ska uppnå god ekologisk status år 2033 och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

Tyresån-Forsån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Till mååret 2027 ska vattendraget uppnå god ekologisk status och god ytvattenstatus.

Den kemiska statusen för Magelungen är ej god och den ekologiska statusen är otillfredsställande. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status till 2033 och god kemisk status till 2027.

Dagvatten

Planområdet består av berg med tunt lager jord samt berg i dagen. Markens förmåga att omhänderta dagvatten är en av osäkerheterna som behöver utredas i framtida geundersökningar.

Det finns ingen dagenvattenledning inom planområdet. Stockholms Vatten och Avfalls dagvattenledningar är i bruk omkring planområdet. De befintliga byggnaderna som är belägna intill planområdet är anslutna till dagenvattennätet som tillhör Magelungens tekniska avrinningsområde.

Landskapsbild/stadsbild

Landskapet är kuperat och domineras av den gestaltningsmässigt sammanhållna punkthusgruppen vid Ullerudsbacken som placerats på höjden. Punkthusen fungerar som landmärken och ligger i sydost-nordvästlig riktning utefter en gatusträckning som slingrar sig fram efter terrängen. De skapar en skulptural verkan i stadslandskapet genom att följa topografin och överordnar sig kringliggande bebyggelse. Gatans kurvatur möjliggör siktinklar både längs och tvärs de höga husen. De orienteras i nordost-sydväst för att uppnå största möjliga soljusinfall.



Bilden visar punkthusen vid Ullerudsbacken till vänster och hur de dominerar landskapen. Bilden är tagen från Ågesta friluftsområde.

Stadsbilden består av regelbundna grupper av smala och låga lamellhus från 1960-talet som är placerade i rad längs med gatorna och med stor förgårdsmark. Lamellerna står som kontrast mot de karakteristiska höga punkthusen i Farsta strand. Öppna siktlinjer mellan byggnaderna, gröna gårdar och ett system av gångvägar knyter ihop lameller och punkthusen.



Bilden till vänster visar punkthusgruppen längs Ullerudsbacken och bilden till höger visar lamellhusen längs Brunskogsbacken.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en komplementbyggnad för sophantering på kvartersgatan. Det finns en byggrätt för sopsugsanläggning för fastigheten Ängsö 5 som inte är utnyttjad, än idag består fastigheten av naturmark och grustag.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen inom angränsande fastighet Värmdö 1, Farsta värmeverk, är grönklassad av Stadsmuseet. Det innebär att bebyggelsen inom fastigheten är särskilt värdefull. Bebyggelsen inom angränsande fastigheter Äpplarö 2 och Äpplarö 3 är gulklassad av Stadsmuseet. Det innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden. Bebyggelse norr om planområdet är inte klassificerad.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Planområde markerat med svart linje.

Offentlig service

Skola och förskola

Magelungsskolan, som har klasser från förskoleklass till årskurs sex, ligger cirka 250 meter från planområdet.

Sjukvård

Närmast vårdcentral ligger i Farsta centrum, cirka 1,5 km från planområdet. Vid Stieg Trenters torg finns Ängsö vård- och omsorgsboende.

Kommersiell service

Vid Stieg Trenters torg vid Farsta strands tunnelbanestation finns det livsmedelsbutik, pizzeria och servicebutiker. Vid torget på Brunskogsbacken finns en restaurang och en frisörsalong. I Farsta centrum finns det omkring 150 butiker och restauranger.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet i närområdet är anpassat efter terrängen.

Brunskogsbacken är en genomfartsgata som i båda ändar ansluter till Ullerudsbacken som i sin tur mynnar i Magelungsvägen österut respektive Ågesta Broväg västerut.

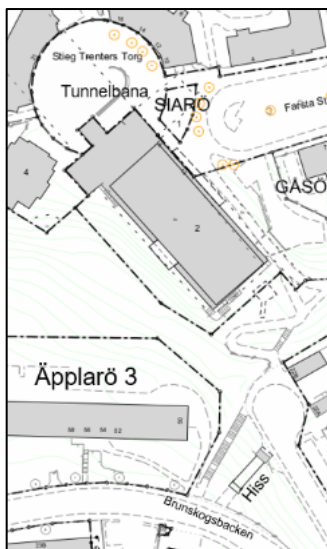
Biltrafik och parkering

Biltrafiken närmast planområdet är hänvisad till Brunskogsbacken. Allmän gatuparkering är tillåten längs gatan. Inom planområdet finns det en kvartersgata för biltrafik och markparkering med 25 p-platser.

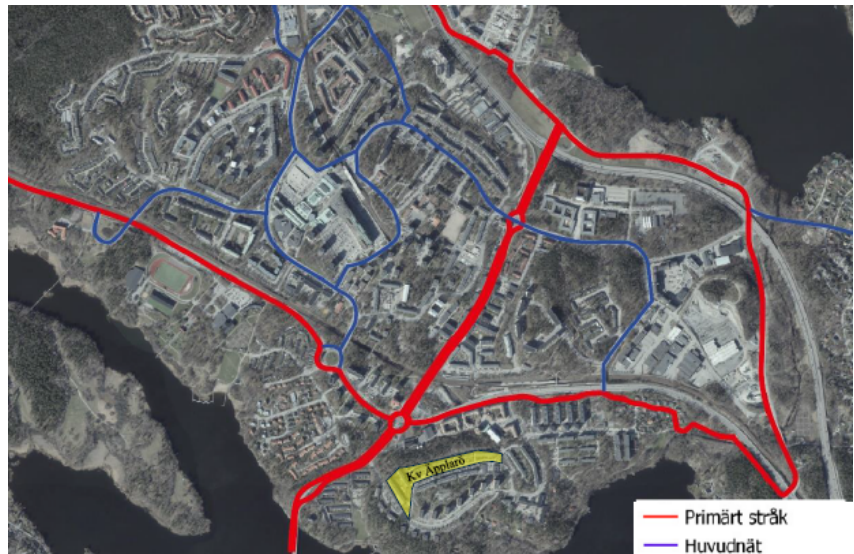
Gång- och cykeltrafik

Från planområdet går många målpunkter i närområdet att nå till fots eller med cykel. Gång- och cykeltrafiken är hänvisad till gångbanor respektive gator, samt till de gång- och cykelvägar som löper genom lekplats Ullerudstoppen.

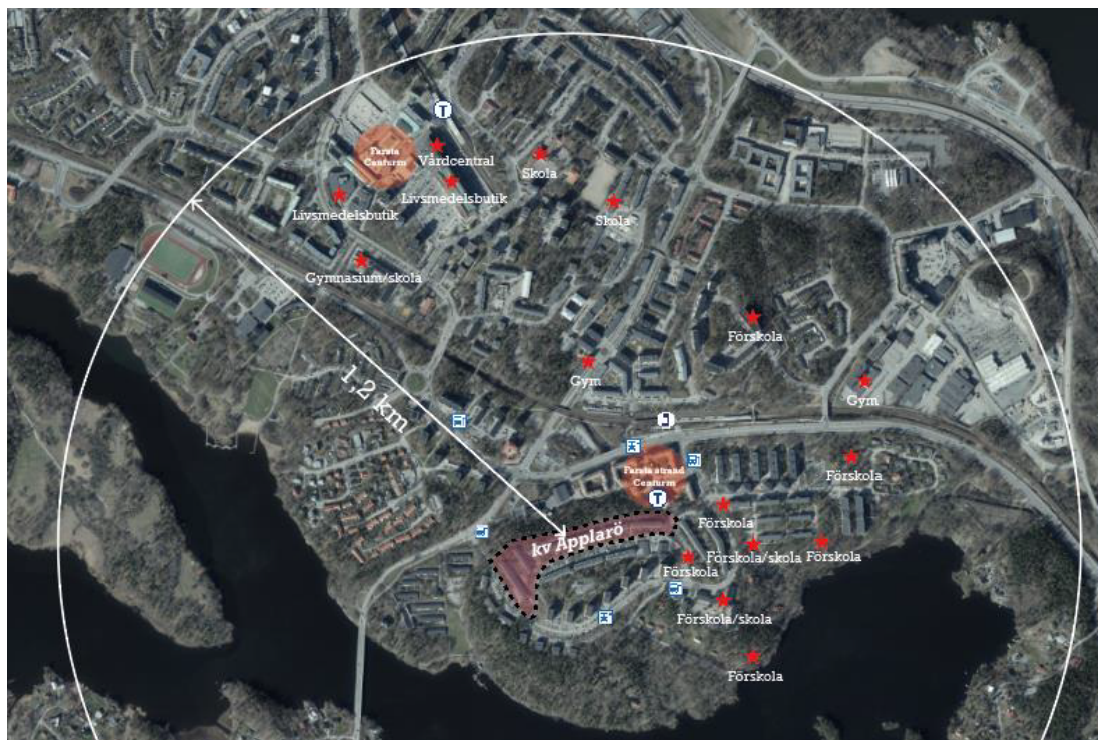
Närmaste gångväg mellan planområdet och Stieg Trenters torg med tunnelbanestation är en brant väg där fotgängaren på ett parti är hänvisad till antingen trappor eller hiss vid Brunskogsbacken. Ett regionalt stråk för cykel löper längs med Magelungsvägen cirka 100 meter norr om planområdet.



Kartan visar gångvägen med trappor och hiss från Brunskogsbacken till Farsta strands centrum.



Uttekat cykelvägnät omkring kv Äpplarö 1-3 enligt cykelplanen.
Bild: Trivector.



Bilden visar viktiga målpunkter inom cirka 1,2 km runt kv Äpplarö 1-3.
Bild: Icoord.

Kollektivtrafik

Pendeltågstationen Farsta strand och tunnelbanestationen Farsta strand ligger inom respektive cirka 200 meter och 100 meter gångavstånd från planområdet. Förutom pendeltåg och tunnelbana täcks området av flera busslinjer.

Tillgänglighet

Angöring sker via lokalgator mellan och bakom de befintliga lamellhusen. Planområdet utgörs av kuperad naturmark och är delvis svårtillgängligt med förekomst av en del upptrampade stigar.



Utsikt från kvartersgatan visar höjdskillnaden mellan planområdet och dess omgivning. Bild: Trivector.

Störningar och risker

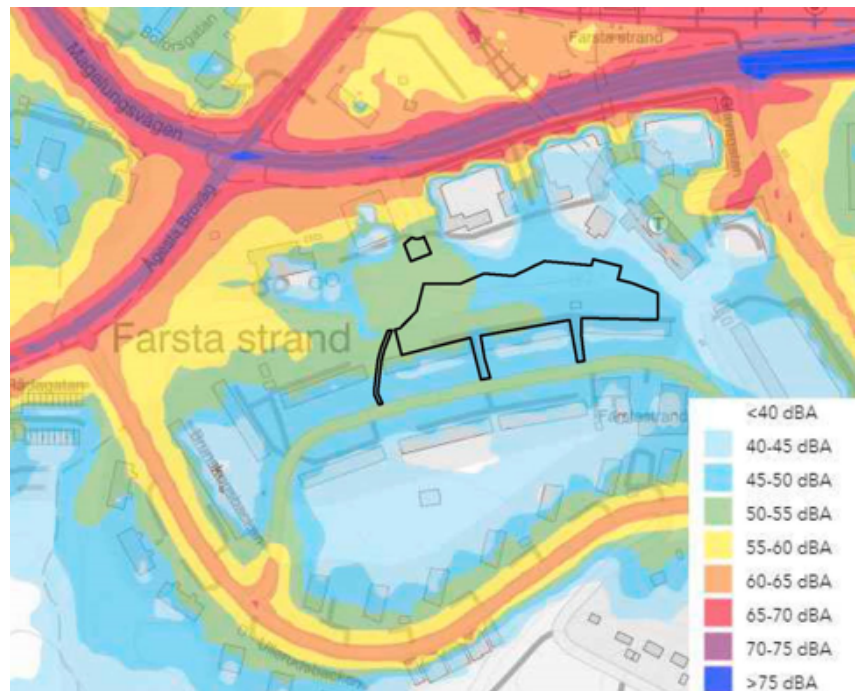
Förorenad mark

Bedömning är att det inte förekommit någon potentiellt förorenande verksamhet vid planområdet, platsen utgörs av oexploaterad naturmark.

Buller och vibrationer

Området utsätts för verksamhetsbuller från närliggande Farsta värmeverk (reservanläggning), vägtrafikbuller från närliggande vägar (främst Magelungsvägen och Ågesta Broväg) samt spårtrafikbuller från Nynäsbanan och tunnelbanan.

Tunnelbanan passerar under mark bredvid berget som bebyggelsen planeras på. Risken för vibrationer är störst när bostäder och en närliggande väg båda ligger på lermark. Planområdets mark utgörs av berg och därför bedöms att risken för vibrationer är liten. Att marken utgörs av berg innebär istället risk för stomljud från tunnelbanan. Planområdet ligger inom 80 meter från tunnelbanetunnel vilket trafikförvaltningen har som uppmärksamhetsområde för risken för stomljud.



Bilder visar ekvivalent ljudnivå (L_{Aeq} dygn väg och spår). Planområdet markerat med svart linje. Bild: Stockholms bullerkarta.

Planförslag

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén hämtar inspiration från arkitekturen i området och ifrån Farsta i stort, genom att ett antal punkthus placeras med samma riktning som punkthusen på Ullerudsbacken samt övriga punkthus i området. Likt punkthusen längs Ullerudsbacken följer byggnaderna terrängen. Förslaget förhåller sig på så vis mer till de områdets punkthus än till de intilliggande lamellerna.

De nya punkthusens skala överordnar sig omgivande lameller men inordnar sig i stadsbilden. De håller en lägre skala än stadsdelens befintliga punkthus och ska gestaltas som en sammanhållen grupp där variation mellan grupperna bildas i byggnadernas former och omsorgsfullt utformade detaljer. Punkthus som typologi möjliggör siktlinjer och bevarad natur mellan husen.

Byggnadernas riktning placeras snett mot kvartersgatan och skapar på så vis en lite luftigare gata med rumslig variation som möjliggör gröna förgårdar. Den nya kvartersgatan med gröna rum samspekar och skapar tydliga kopplingar till naturmarken och

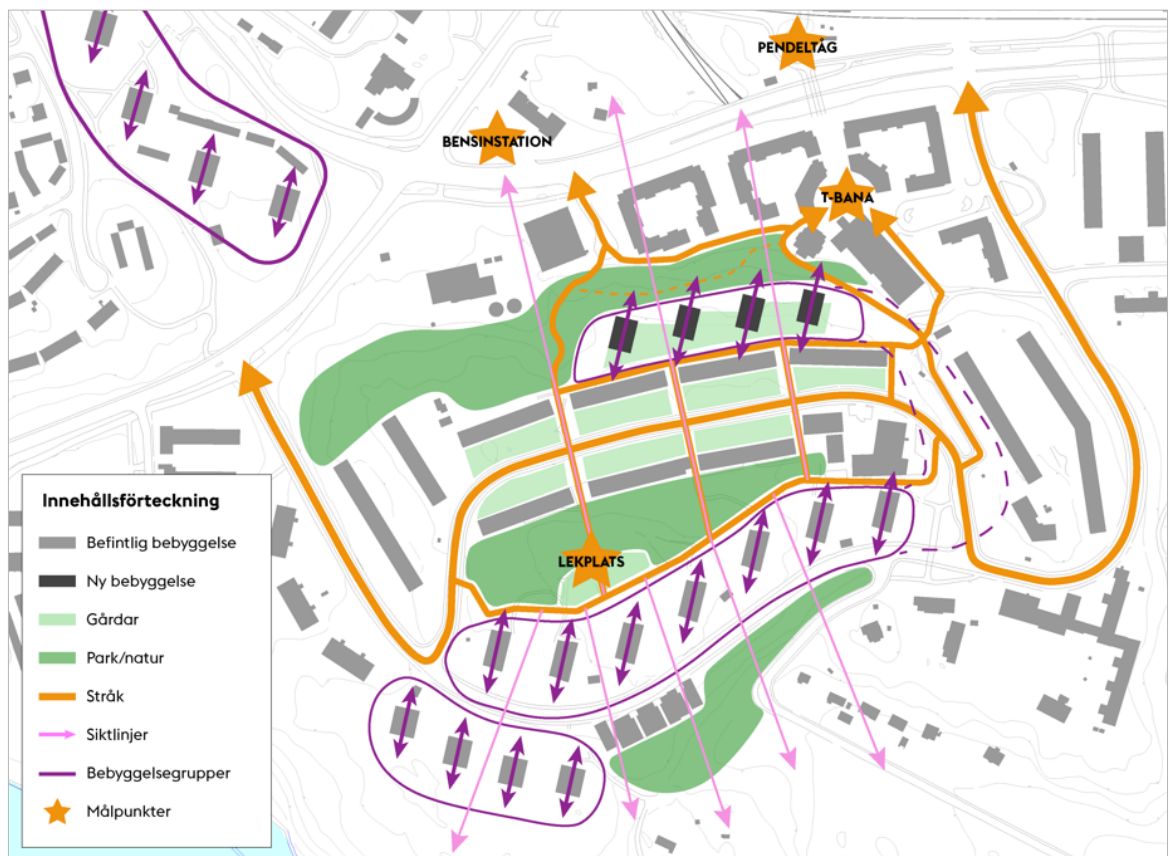


Kartan visar placering av de nya byggnaderna (brun) med bevarade siktlinjer (röda pilar) mellan befintliga byggnader (mörk grå) samt ett nytt x-område (grön pil).

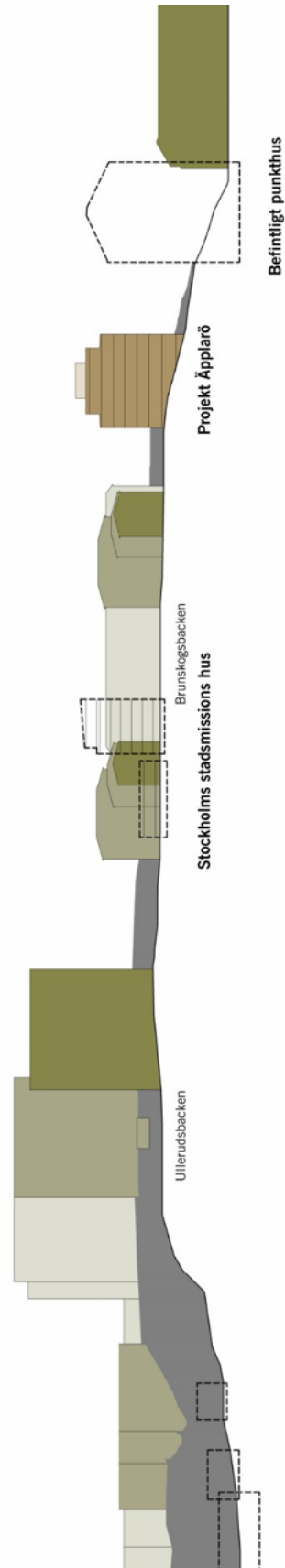
omkringliggande bebyggelse och bidrar på så sätt till trivsel. Genom att aktivera gårdarna skapas mer rörelse i området vilket bidrar till upplevelse av trygghet.

För att säkra siktlinjerna mellan befintliga byggnader är de nya byggnaderna placerade bakom lamellerna vilket möjliggör insyn in i planområdet. Träd och naturmark mellan husen berikar kvartersgatans gaturum och bidrar till att husen möter och förstärker topografin på ett för Farsta strand karaktäristiskt vis.

Planförslaget syftar till att skapa ett mer sammanhängande och finmaskiga gångnätet för att möjliggöra fler rörelser i nordsydlig riktning.



Bilden visar de snedplacerad punkthusen i förhållande till befintliga snedplacerad punkthus, samt siktlinjer, målpunkterna och stråk i området.



Översiktssektion visar siluettverkan av den planerade bebyggelsen och omgivningen. Bild: AIX

Ny bebyggelse & natur



Bilden visar situationsplanen med den nya och den befintliga bebyggelsen samt gårdsutformning.

Övergripande

Planförslaget möjliggör uppförande av fyra punkthus med cirka 100 bostäder.



Översiktsvyn visar de fyra punkthusen placerade i naturmarken mellan den befintliga bebyggelsen. Bild: AIX.

De nya byggnadernas utformning

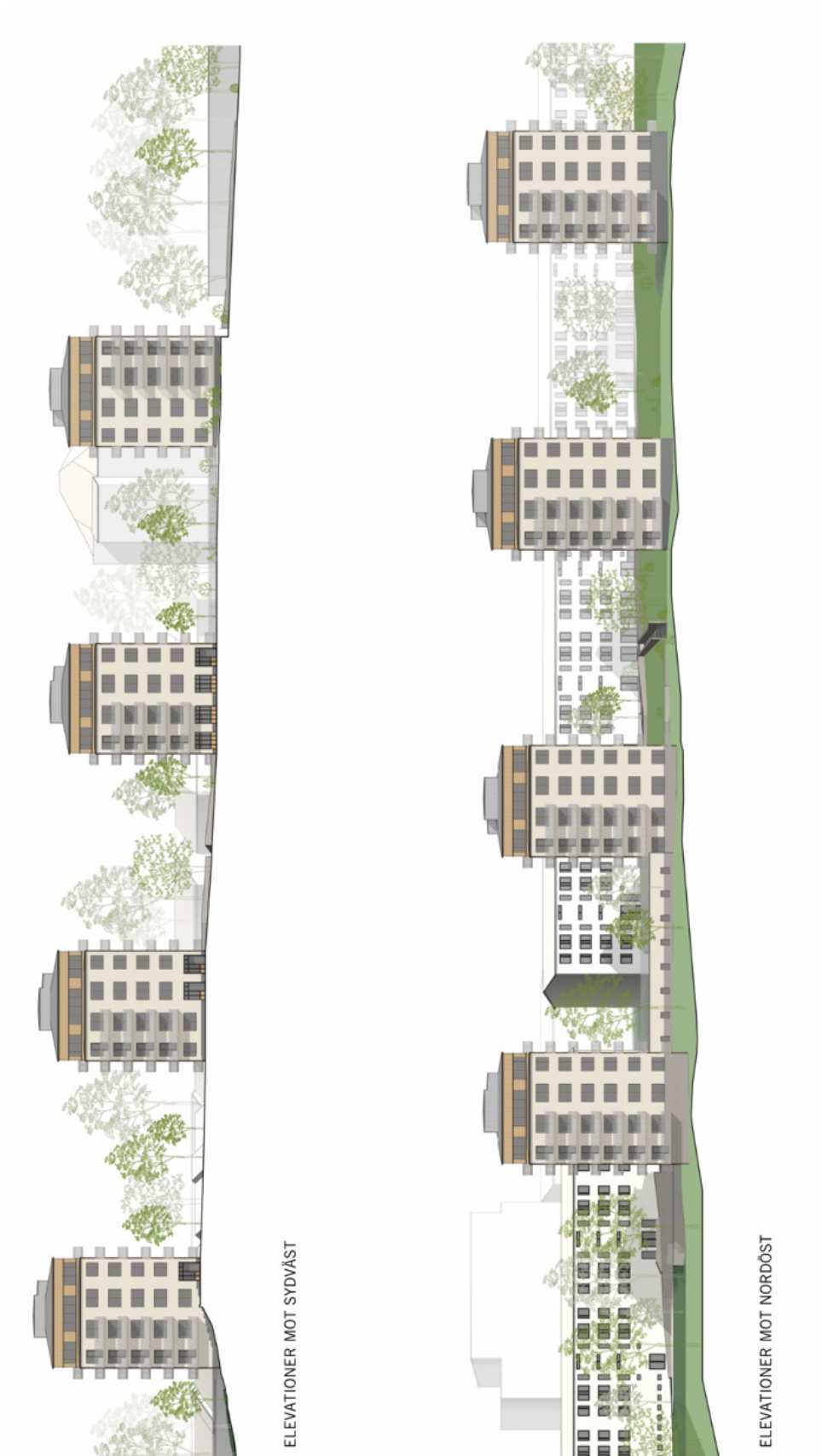
Husens huvudvolym är utformade i ljusa fasader inspirerade av omkringliggande hus i Farsta Strand. Balkongerna är till skillnad mot omgivande hus i Farsta, utanpåliggande och gestaltas som skulpturala element inpassade i fasadens övergripande formspråk.

Den sjätte, från kortsidorna indragna och på långsidorna markerade översta våningen, takvåningen, är inspirerad av befintlig bebyggelse i Farsta. Byggnaderna sticker upp ovan trädkronorna och takvåningen kommer ihop med sina teknikutrymmen synas från längre håll och blir framträdande i landskapsbilden. Takvåningen får en mer artikulerad form med ett material och en kulör som avviker mot husens övriga fasader.



Bilden visar indragen entré som är placerade i hörnet.

Mot gatan är entréerna placerade i hörnet som är närmast gatan. Entréerna föreslås vara indragna för ökade siktvinklar mot naturmarken och för att ge väderskydd. Den indragna delen av fasaden är tänkt att utformas i ek lika entrépartierna.



Elevationer mot sydväst och nordväst. Bild: AIX

Gröna gårdar och tydliga entréer

Punkthusen placeras längs lokalgatan och möjliggör utblickar mot naturen. Vridningen av husen ger en generös förgårdsmark för socialt umgänge som påminner om lamellhusens generösa gröna förgårdsmark. Markens beläggning är tänkt som en stenmjölsyta som är körbar för till exempel ambulans och snöplogning, och om man vid något av husen kan behöva göra en backrörelse om man kör ända fram till entrén.

Entréer mot gatan ökar upplevelse av tryggheten i området och ger gatan liv och rörelse. De två husen längst i öster får mellan sig ett underjordiskt garage, placeringen ger förutsättning för att mellan husen ovan garaget skapa en större sammanhållen grön gård som ska fungera som en mötesplats för de boende.



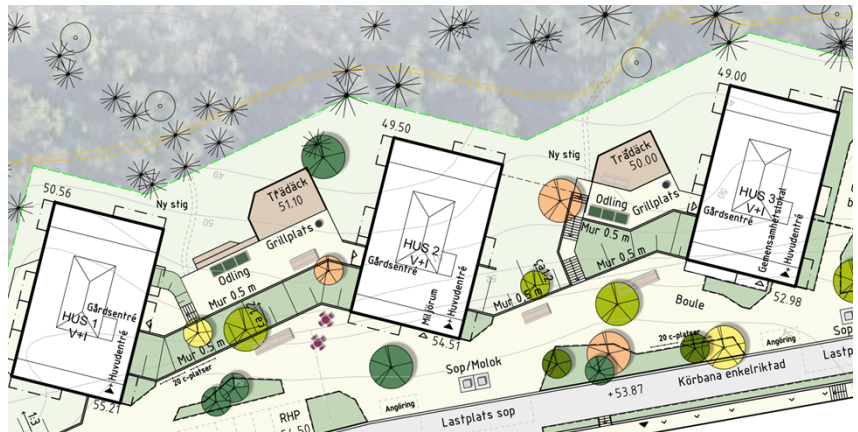
Orienteringskarta med perspektiv a.



Gatuvy mot de två husen längst i öster med förgårdar. Till höger syns befintliga lameller i vars bottenvåningar planeras få nya funktioner
Perspektiv a. Bild: AIX.

I utrymmet nedanför byggnaderna föreslås att området ska utformas med naturmarkskaraktär (n1). Marken får hårdgöras maximalt 15% och påverkade ytor ska återplanteras med naturliga planteringar. Nya markhöjder ska ansluta till befintlig naturslänt.

Byggnadernas kuperade mellanrum utformas som bostadsgårdar med funktioner såsom odling, trädäck, grillplats med mera. Trappor kopplar ihop lokalgatan i söder och naturen i norr.



Gårdsutformning mellan punkthusen. Bild: AIX

Kopplingar och natur

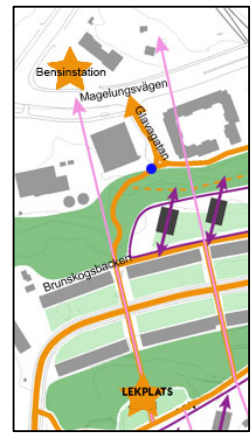
Fastigheten Ängsö 5 föreslås en ändrad markanvändning från E1 (sopsuganläggning) till NATUR för att möjliggöra en nord-sydlig koppling från Magelungsvägen via Glavagatan till lekplatsen Ullerudstoppen.

Befintligt x-område för gångtrafik mellan fastigheter Äpplarö 2 och 3 ersätts med en gemensamhetsanläggning ”g” för angöring med gång- och biltrafik till planområdet. Ett x-område föreslås inom fastigheten Äpplarö 2 för att säkerställa allmänheten tillgång till naturområde samt den nord-sydliga kopplingen.

I samband med planförslagets genomförande föreslås att en trappa anläggs vid vändplanen på Glavagatan på fastigheten Ängsö 5. Syftet med trappan är att klara den branta bergsryggen i slutet av Glavagatan, förstärka kopplingen Brunskogsbacken – Magelungsvägen och på det sättet möjliggöra nya rörelser i området och ett mer finmaskigt gångvägnät.



Vy från söder från vändplanen i Glavagatan. Bild: WSP



Bilderna visar kopplingen Brunskogsbacken – Glavagatan. Trappans placering markerad med en blå cirkel. Bilder: Landskapslaget.

Utformning av parkering

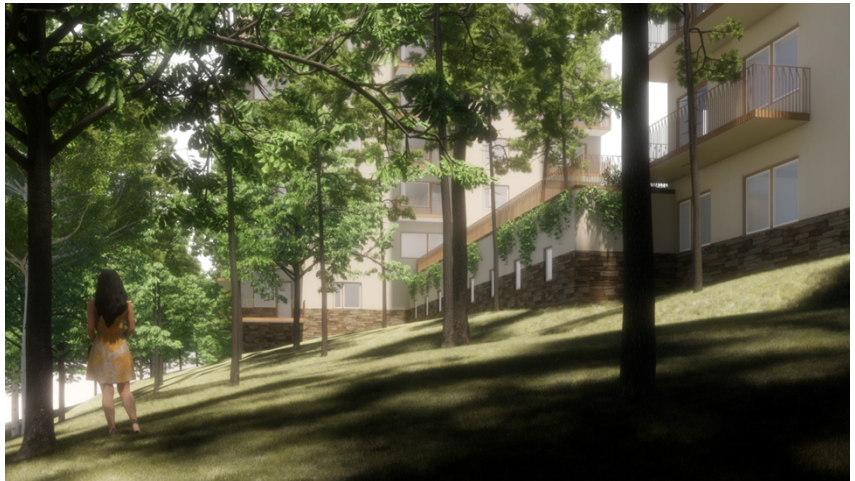
Parkering sker längst i öster och väster, delvis som markparkering och delvis i underjordiskt garage. Garageinfarten har sin port i fasad och nås via markparkeringen som har trädplanteringar. Förslaget med att dela på markparkeringen håller ner behovet av stödmurar i öster. Placeringen i områdets kanter möjliggör bilfria förgårdar i mitten av planområdet.



Bilden visar markparkeringen i öster med garage in- och utfart med sin garageport i fasad. Perspektiv b. Bild: AIX.



Orienteringskarta med perspektiv b och c. Markparkeringen visas med "P", underjordiskt garage visas med "P₁" och östparkerings visas med "CP".



Bilden visar fasad mot norr av det underjordiska garaget. Utformningen med fönster och en mörkare "bröstpanel" bidrar till att minska upplevelsen av byggnadens volym. Perspektiv c. Bild: Landskapslaget/AIX.

Gestaltungsprinciper

Det ska finnas ett tydlig släktskap i punkthusgruppen. För att stärka upplevelsen av en sammanhållen bebyggelsegrupp föreslås att de fyra byggnaderna har gemensamma gestaltungs-element som säkerställs på plankartan. Gestaltungsprinciper i bebyggelsen ska uppfyllas enligt nedan.

Utformningsbestämmelser

Syftar till att säkerställa de karaktärsdrag som håller ihop bebyggelsen och möjliggör att de fyra punkthusen blir avläsbara som en egen grupp.

Taken inklusive teknikrum

Taklandskapet i punkthusgruppen ska kännas igen utifrån att den översta våningen är indragen på den korta sidan. Teknikrum ska placeras minst 3 meter in från översta våningens fasadliv. Detta regleras med egenskapsbestämmelser för indragen, högsta nockhöjd och utformningsbestämmelse för teknikrum. Syfte med bestämmelserna är att minska volymupplevelsen.

Fasader

Översta våningens och teknikrums fasader ska utföras i mörk kulör för en sammanhållen utformning av taken medan övriga fasader ska utföras i ljus kulör. Dessutom får synliga elementskarvar endast förekomma om dessa integreras i fasadens gestaltning.

Fasad till underjordiskt garage ska ha en mörkare hög sockel och fönster för att minska volymskappande påverkan av garagets fasad mot norr/naturen.

Balkonger

Balkonger får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasad och får inte glasas in. Syftet är att minimera den volymskappande påverkan av balkongerna på byggnaden.

Naturlandskap

”n1” bestämmelsens syfte är att området ska bevara sin naturmarkskaraktär. Detta regleras genom att marken får hårdgöras maximalt 15 %, att påverkade ytor ska återplanteras med naturliga planteringar och att markhöjder ska ansluta till befintlig naturslänt.

Gator och trafik

Gatunät

Angöring till planområde sker genom fastigheterna Äpplarö 2 och Äpplarö 3. Det föreslås att en gemensamhetsanläggning för angöring bildas mellan berörda fastigheter, det regleras som en bestämmelse, ”g - Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för angöring”. Befintlig kvartersgatan mellan befintlig och ny bebyggelse byggs om. Infart till det nya garaget föreslås i sista huset i öster. Parkeringsplats för rörelsehindrade möjliggörs i anslutning till övrig parkering och det finns en dedikerad plats i väster längs med kvartersgatan.

Biltrafik

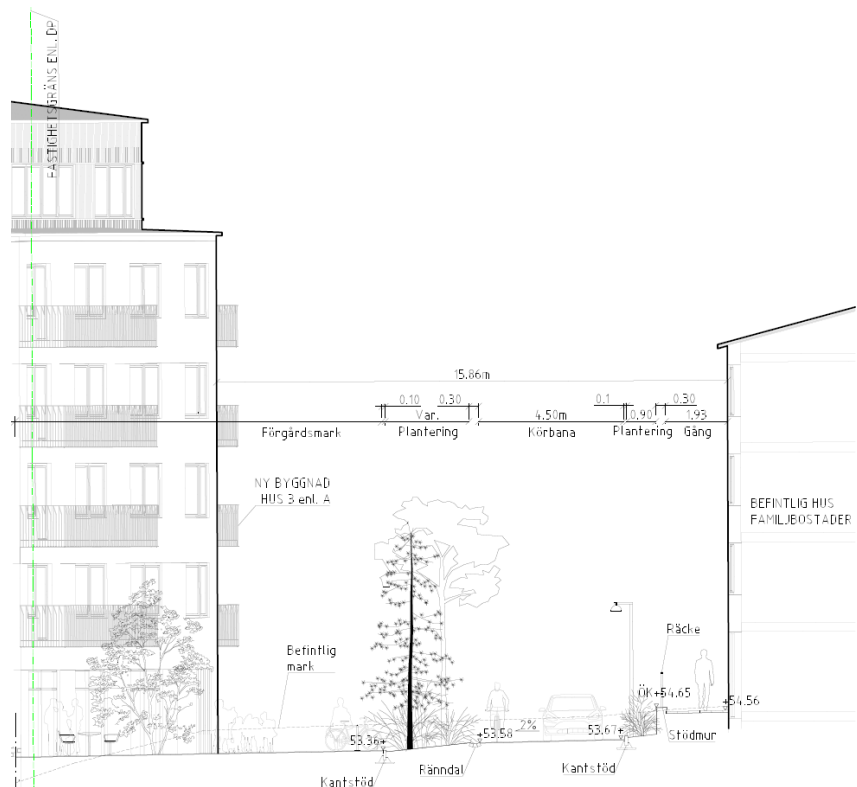
Kvartersgatan byggs om för att kunna hantera ökad fordonstrafik. Körspår är studerade för att säkerställa bra framkomlighet för olika typ av fordon.



Bilden visar studie med körspår för personbil som är 5 meter lång.
Bild: Landskapslaget



Bilden visar studie med körspår för sopbil som är 12 meter lång.
Bild: Landskapslaget



Bilden visar gatusektionen med förgårdsmark, planteringsyta, en körbana på 4,5 meter, planteringsyta och en gångbana på 2,0 meter. Bild: AIX.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkeringstalet föreslås sättas till 3 platser per 100 kvm BTA för nya bostäder, 270 cykelparkeringsplatser ska anordnas för den nya bebyggelsen. Cykelparkering föreslås fördelat i cykelrum och utomhus i cykelställ. Det planeras för ett cykelrum i slutet av kvartersgatan i väster på mark som på plankartan regleras för komplementbebyggelse, byggnadsarea föreslås till 80 kvm, (e2:80).

Bilparkering

Parkeringstalet för de nya bostäderna har bestämts till 0,5 bilplatser per lägenhet. Familjebostäder avser att tillämpa mobilitetsåtgärder, som exempelvis cykelfaciliteter, cykelpool, informationsåtgärder, prova på-kampanjer samt tillgång till bilpool för att kunna minska parkeringstalet.

Parkeringsbehov för nya bostäderna, 48 bilparkeringsplatser, löses inom kvartersmark: 25 i underjordiska garage, 17 i anslutning till garageinfart och 6 platser längs med kvartersgatan. Två av platserna avses reserveras för bilpool och fyra för besökare.

Det finns 25 befintliga uthyrda p-platser inom planområdet som planeras flyttas till Familjebostädernas övriga parkeringsbestånd. Eftersom det finns ett tillgängligt utrymme inom befintlig parkeringsanläggning på cirka 85 bilplatser bedöms de 25 platserna som hyrs ut av Familjebostäder inte behöva ersättas. Även parkeringsefterfrågan från kv Kymmendö 4 föreslås tillgodoses inom befintlig parkeringsanläggning.

Tillgänglighet

Utmed kvartersgatan skapas utrymme för angöring och avfallshantering för tillkommande och befintliga bebyggelse. Föreslagen parkering möjliggör för tillgänglig angöring inom 25 meter från entréer. Underjordsbehållare för avfallshantering kan nås tillgängligt inom det maximala avståndet 50 meter från samtliga entréer.

De gröna stora förgårdsmark där det föreslås olika aktiviteter för att nå större människor vistelse är tillgängliga medan bostadsgårdar mellan byggnaderna har stora höjdskillnader som gör det svårt att möjliggöra för ytterligare tillgängliga stråk utan att göra stora ingrepp i landskapet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns i området. Ny bebyggelse antas kunna anslutas till befintligt nät.

El/Tele

Ny bebyggelse ansluts till befintliga ledningsnät i anslutning till planområdet.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns idag i området. Ny bebyggelse antas kunna ansluta till fjärrvärmenätet.

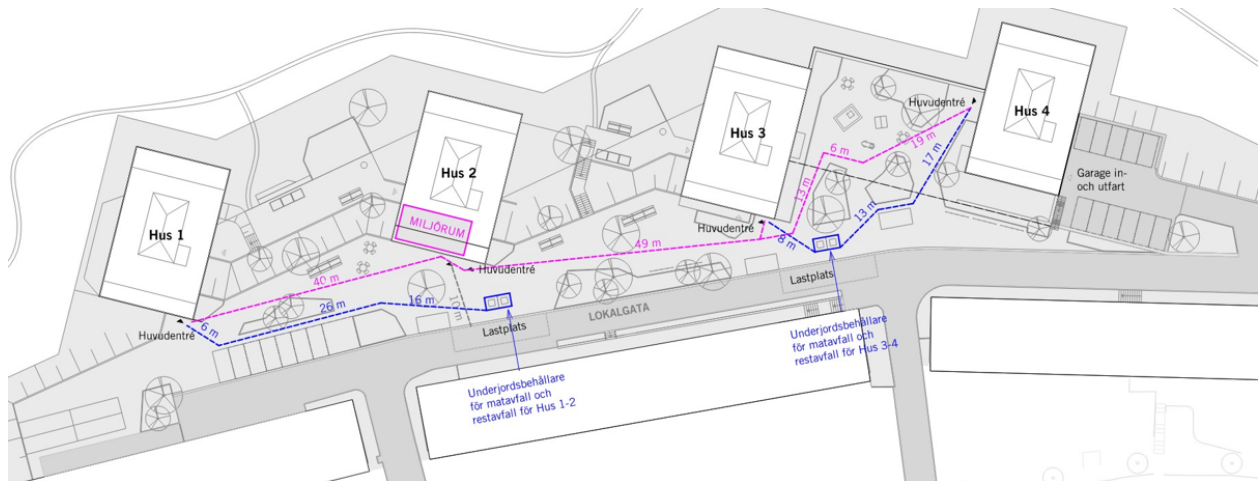
Avfallshantering

Avfallshantering för cirka 100 nya bostäder planeras både utomhus och inomhus på egna fastigheten, dels via underjordsbehållare, dels genom miljörum i entréplan i hus 2.

Restavfall och matavfall hanteras via fyra underjordsbehållare utomhus uppdelade i två grupper om två och placerade så att de kan nås tillgängligt inom det maximala avståndet 50 meter från

samtliga entréer. Placering föreslås vid mitten av kvartersområdet och intill kvartersgatan på norra sidan.

Grovsopor hanteras med kärl som samlas i miljörummet i entréplan i hus 2 med nära anslutning till lastplatsen på kvartersgatan.



Bilden visar föreslagen avfallshantering, föreslaget miljörum är markerade i lila i hus 2. Bild: AIX

Avfallshantering ska ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer.

Räddningstjänst

Planförslaget klarar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Föreslagna byggnader kan nås via en kvartersgata och utrymning föreslås med TR2.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5 § och 10-13 §§. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom detaljplanearbete. Planförslaget

bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningssrisker, 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

Föreslaget planområde som i dagsläget består av naturmark kommer påverkas av exploateringen. Planområdet har begränsats till att inte omfatta mer markyta än nödvändigt och förslaget med punkthus som byggnadstyp har anpassats för att kunna bevara så mycket av naturmarken som möjligt.

Konsekvensen av genomförandet av planen är att naturmarken inom planområdet till stor del ersätts av bebyggelse och att ett flertal träd behöver avverkas. Det utreds huruvida de nedtagna träden kan sparas i så kallade faunadepåer i området för att bidra till biologisk mångfald.

Aktuellt område utgör ingen central del av spridningssamband för ek- och ädellövsmiljöer och 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 bedöms väga tyngre än bevarande av träden när spridningen inte påverkas.

En artskyddsutredning av påträffade prioriterade fågelarter och fladdermöss utreds i nästa skede för att säkerställa att artskyddet hanteras rätt och synliggörs.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken, Tyresån-Forsån och Magelungen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Dagvatten från planområdet föreslås fördröjas och tas om hand inom fastigheten innan avledning sker till ledningssystemet i

gata. Förutsatt att föreslagna åtgärder tillämpas bedöms planförslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Landskaps- och stadsbild

Landskapsbilden kommer att förändras i och med att detaljplanen föreslår ny bebyggelse i områden som idag består av naturmark men naturen kommer fortfarande att vara ett framträdande inslag i området genom att gröna stråk bevaras och att placering samt släpp mellan husen möjliggör sikt till det angränsande skogspartiet.

Stadsbilden kommer att förändras med de fyra nya byggnadsvolymer. Föreslagen bebyggelse kan upplevas som hög i jämförelse med intilliggande fyravåningslameller som ligger vid Brunskogsbacken. Samtidigt är de lägre än punkthusen på Ullerudsbacken. De nya byggnaderna förhåller sig till rådande planstruktur på så sätt att de ligger i samma riktning som de befintliga punkthusen på Ullerudsbacken.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Föreslagen ny bebyggelse är anpassad för att förhålla sig till befintlig struktur och fysisk miljö i området i Farsta men med en samtida form och utformning. Bebyggelsen ska bidra med nya arkitektoniska värden och bygger vidare på den befintliga gruppen av punkthus utmed Ullerudsbacken söder om planområdet. Punkthusen bedöms vara lämplig byggnadstyp för platsen och påverkan på kulturmiljön begränsad.

Parkering

Parkering för de nya bostäderna löses inom kvartersmarken. Konsekvens av planförslaget är att de befintliga p-platserna inom planområdet inklusive uthyrda p-platser för kv Kymmendö 4 tas bort. Parkeringen för de borttagna p-platser föreslås lösas inom Familjebostäders befintliga parkeringsanläggningar, utanför planområdet.

Avfallshantering

Inom fastigheten Äpplarö 3 finns det en fristående miljöstuga på cirka 46 kvm som föreslås rivas, miljöstugan används av boende i de befintliga byggnaderna inom fastigheten. Konsekvensen för befintliga bostäder när miljöstugan rivs är att avfallshantering kommer att hanteras inom de befintliga byggnaderna.

Störningar och risker



Buller

Trafikbuller







Området utsätts för vägtrafikbuller från närliggande vägar, främst Magelungsvägen och Ågesta Broväg. Riktvärdet för trafikbuller vid bostadsfasad är högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå för stora bostäder ($> 35 \text{ m}^2$) och 65 dBA för mindre bostäder ($\leq 35 \text{ m}^2$). Den högsta dygnsekvivalenta ljudnivån beräknas uppgå till 59 dBA. Därmed uppfylls riktvärdet vid bostadsfasad för buller från trafik och bostäderna behöver inte bullerangepassas med avseende på planlösningar eller storlek.

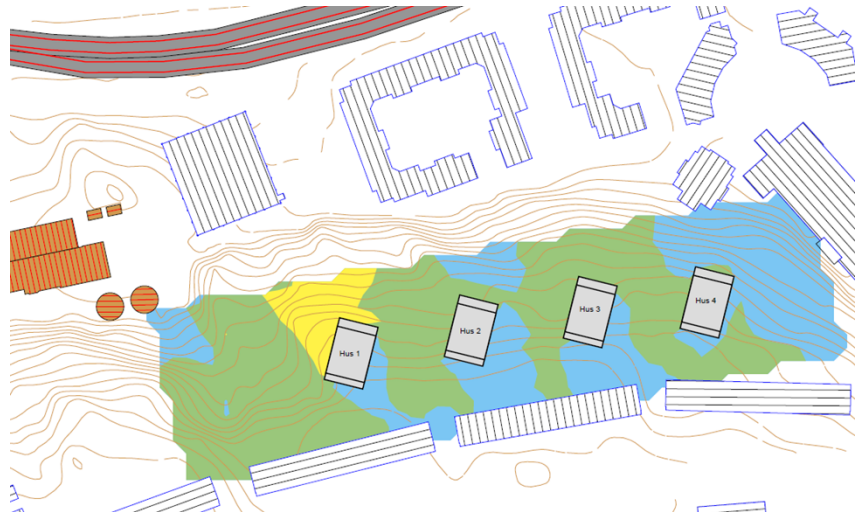
Om uteplats anordnas i anslutning till bostaden skall tillgång finnas till minst en uteplats (enskild eller gemensam) där riktvärdena om högst 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå (dag/kväll) uppfylls. Det finns flera ytor mellan husen som uppfyller riktvärdena för uteplats, vilket innebär att det finns goda förutsättningar för anordning av gemensamma uteplatser utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Teckenförklaring

-  Befintliga byggnader
-  Farsta värmeverk
-  Nya bostadsbyggnader
-  Höjdkurvor

Dygnsekvivalent ljudnivå i dBA

-  > 70
-  65 - 70
-  60 - 65
-  55 - 60
-  50 - 55
-  ≤ 50



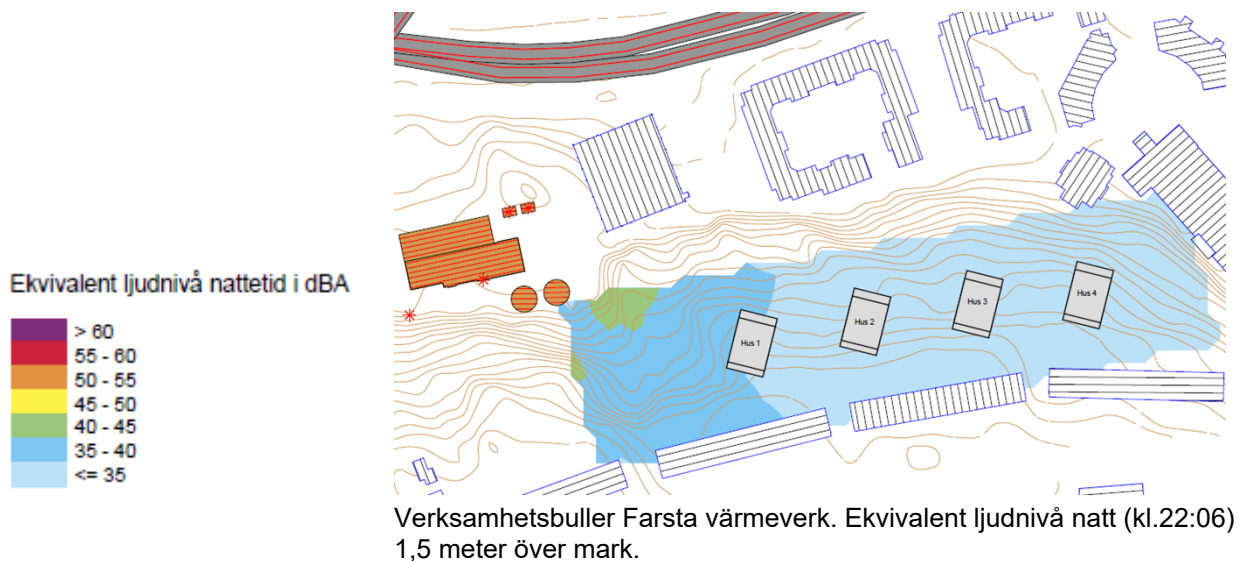
Dygnsekvivalent ljudnivå i dBA, 1,5 meter över mark, från väg- och spårtrafik (Nynäsbanan och tunnelbanan). Bild: Structor.

Verksamhetsbuller

Området utsätts för verksamhetsbuller från närliggande Farsta värmeverk, en reservanläggning. Den högsta ekvivalenta ljudnivån för verksamhetsbuller från Farsta värmeverk beräknas uppgå till 38 dBA vid fasad. Därmed uppfylls riktvärdet vid fasad för verksamhetsbuller för zon A med god marginal för alla tidsperioder (dag, kväll och natt). Det innebär att bostäderna inte behöver bullerangepassas med tillgång till luddämpad sida för

minst hälften av bostadsrummen med avseende på verksamhetsbuller.

Riktvärdena vid uteplats uppfylls även på alla ytor runt de planerade bostadshusen, för verksamhetsbuller från Farsta värmeverk. Därmed är förutsättningarna goda för anordning av en eller flera gemensamma uteplatser, utan särskilda bullerskyddsåtgärder.



Farsta värmeverk har däremot ett bullervillkor som tillåter högre bullernivåer än vad anläggningen alstrar vid drift i dagsläget (det värsta scenariot när pannan och kyltornen är i gång samtidigt). Om värmeverket ändå skulle bullra enligt sitt villkor, bedöms att konsekvensen blir att de två västligaste bostadshusen i planförslaget behöver bullerpassas för att uppfylla Boverkets krav (zon B). Detta skulle kräva anpassning av planlösningar med en ljuddämpad sida vid fasad som vetter bort från värmeverket, tekniska åtgärder samt bullerbestämmelser på plankartan.

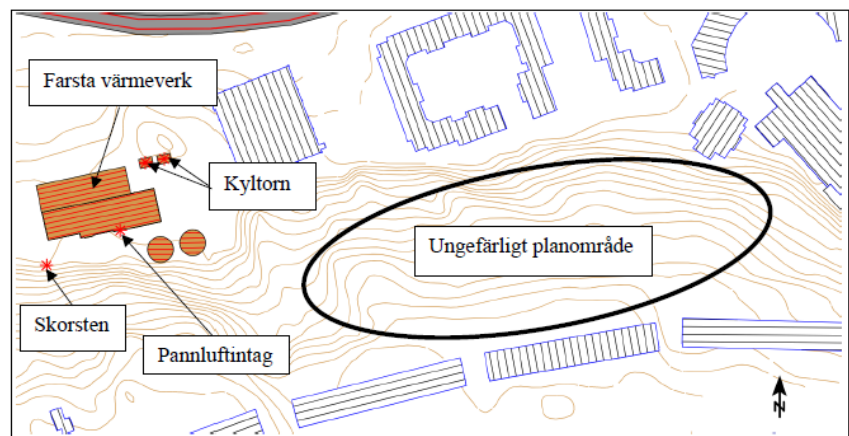
Buller	
10	<p>Att eventuellt buller begränsas inom följande gränsvärden för ekvivalenta ljudnivåer intill närmsta bostad eller rekreationsytor i bostäders grannskap.</p> <p>Dagtid, kl. 07.00-18.00 55 dB(A)</p> <p>Kvällstid, kl 18.00-22.00 samt Söndag och helgdag kl 07.00-18.00 50 dB(A)</p> <p>Nattetid kl 22.00-07.00 45 dB(A)</p> <p>Momentana ljud får nattetid (kl 22.00-07.00) uppgå till max 55 dB(A).</p> <p>Om ljud förekommer med impulser eller hörbara tonkomponenter eller bådadera, skall riktvärdena för de ekvivalenta nivåerna sänkas med 5 dB(A)-enheter. (Länsstyrelsen 1992-10-19)</p> <p>Kommentar: Pannanläggningen är helt inbyggd. Inga klagomål har inkommit under året som föranlett en bullermätning. Anläggningen är normalt bara i drift en kort period per år.</p>

Tabellen är tagit från Stockholm Exergi, miljörapport 2023 och visar buller villkor för Farsta Värmeverk.

Ställningstagande till konsekvenser om Farsta värmeverk bullrar enligt gällande villkor

Enligt information från Stockholm Exergi finns det ingen utvecklings- eller avvecklingsplaner för Farsta värmeverk. Det bedöms därmed inte vara sannolikt att verksamheten skulle genomgå en sådan stor förändring att den skulle alstra högre bullernivåer än idag. Reservanläggningen är i drift väldigt sällan, drifttiden de senaste tre åren har varit mellan 42 – 73 timmar totalt för respektive år, d.v.s. totalt 1 – 2 veckor per år.

Eftersom det inte finns några utvecklingsplaner och anläggningen sällan är i drift föreslås att det inte är nödvändigt att ta hänsyn till att värmeverket har ett mer tillåtande bullervillkor än vad anläggningen alstrar vid drift idag.



Bilden visar placering av externa bullerkällor på Farsta värmeverk. Bild: Structor.

Ljudnivå inom hus och övrigt

Ljudkraven inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasadisolering och uteluftsdon. Ljudnivåer från trafik är dimensionerade för ljudnivån inomhus. Vibrationer och stomljud på grund av närheten till tunnelbanan utreds i nästa skede.

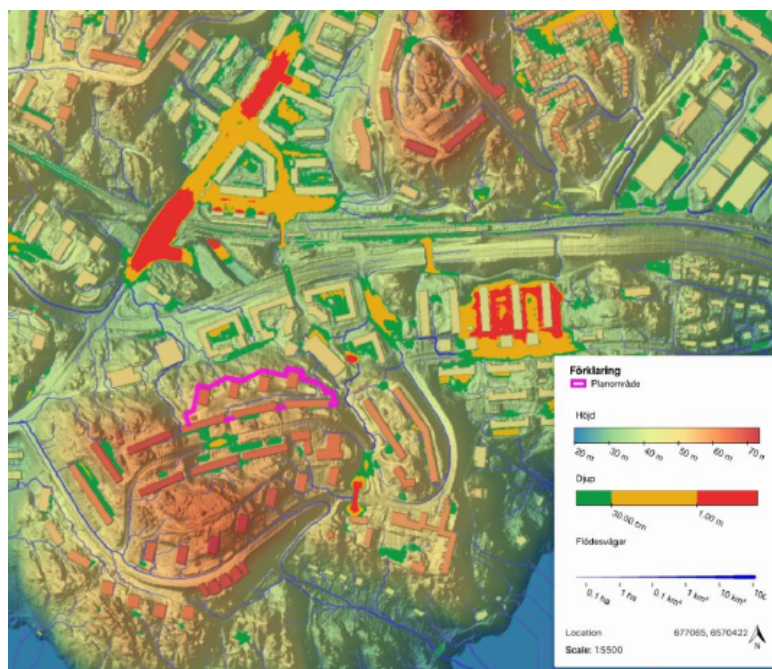
Översvämningsrisker

Risk för översvämnning bedöms inte föreligga inom planområdet men höjdförändringarna som planen föreslår förändrar avrinningsvägarna.

Detta bidrar till att en del av planområdets avrinning som i dagsläget avleds till Ågesta Broväg istället avleds till Nordmarksvägen. Avrinningen till Nordmarksvägen ökar med 459 m³ och samtidigt minskar avrinningen med 536 m³ till Ågesta Broväg. Detta motsvarar en 3 cm höjning av vattennivån

vid Nordmarksvägen samt en 2 cm sänkning av vattennivå vid Ågesta Broväg. Vattendjupet varierar från 0–1,5m vid Nordmarksgatan samt från över 0-4m vid Ågesta Broväg.

En 3 cm höjning av vattennivån bedöms inte påverka risken för översvämningar jämfört med den befintliga situationen. Situationen för lågpunkten på Ågesta Broväg förbättras efter plangenomförandet då avrinningen från planområdet minskar jämfört med nuläget.



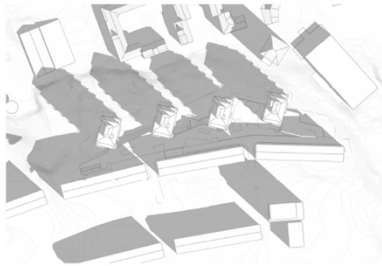
Bilden visar resultat av skyfallskartering efter planförslaget i Scalgo Live vid 100-årsregn med varaktighet 6 timmar och klimatfaktor på 1,25 som flödesvägar. Planområdet markerade med rosa linje. Bild: Incoörd

Ljusförhållanden

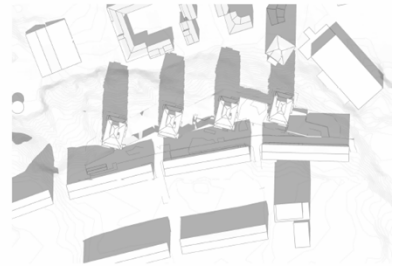
Planområdet omfattar höga och täta träd, planförslaget kommer innebära förändring av ljusförhållanden i anslutning till ny bebyggelse. En solstudie har tagits fram för att visa på bebyggelsens skuggverkan. Solstudierna är gjorda för vårdagjämning (20 mars) och sommarsolstånd (20 juni) samt är uppdelad på fyra klockslag (kl. 9, 12, 15, 18). Påverkan bedöms som begränsad för befintlig och ny bebyggelse.

Under vårdagjämning är solförhållanden bra för samtliga kvarter men det förekommer skuggning vid kl. 9 för kvarter Ängsö 1 och vid kl. 12 samt kl. 15 för kvarter Ängsö 4. Sommartid ser solförhållanden bra ut vid alla klockslag.

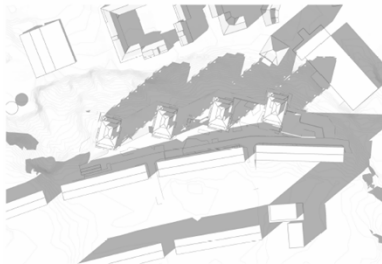
20 Mars



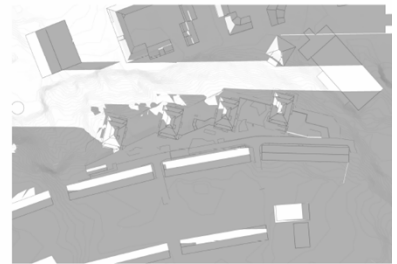
Kl 09.00



Kl 12.00



Kl 15.00

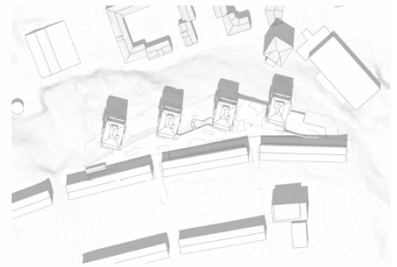


Kl 18.00

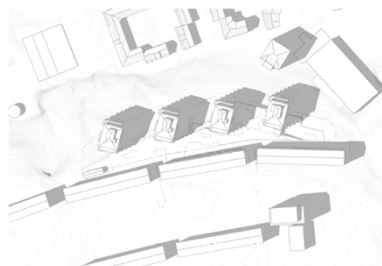
20 Juni



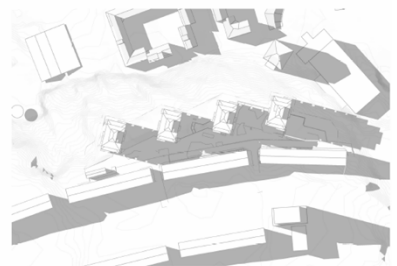
Kl 09.00



Kl 12.00



Kl 15.00



Kl 18.00

Barnkonsekvenser

Planområdet används idag av barn och unga för rekreation. En bit söder om planområdet är området brantare. Planförslaget kan begränsa den användningen genom att natur tas i anspråk. Befintligt grönstråk som hamnar nära den nya bebyggelsen får mer karaktär av bostadsgård men det kan ge platsen nya kvaliteter genom att det kan främja upplevelse av närvaro och trygghet. Planförslaget behåller så mycket natur som möjligt och skapar mer liv och rörelse längs befintlig kvartersgata vilken föreslås fortsätta vara tillgänglig för allmänheten. Detta anses vara fördelaktigt ur ett barnperspektiv. Lekmiljöer återfinns

fortsatt inom en radie av 200 meter, till exempel i lekplatsen Ullerudstoppen, men också i bevarad naturmark.

Jämställdhet

Föreslagen utveckling av planområdet har möjlighet att bidra till en ökad befolkning i området. Den tillkommande bebyggelsen bedöms kunna bidra till ökad upplevelse av trygghet vilket tillsammans med närhet till service och kollektivtrafik bedöms vara positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Tidplan

Samråd	2025-01-14 – 2025-02-24
Granskning	december 2025
Antagande	juni 2026

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Byggaktören ansvarar för genomförandet på kvartersmark för uppförande av bebyggelse.
- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

- Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal som krävs för att genomföra planen.
- Vid behov av ledningsflytt på allmän plats ansvarar exploateringskontoret för att upprätta avtal med ledningsägare om flytt, senast innan detaljplanen antas.
- Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 5565 och Pl 8422 och DP 90018 helt upphör att gälla inom planområdet. För samtliga planer har genomförandetiden gått ut.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheterna:

- Äpplarö 3, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Ab Familjebostäder
- Äpplarö 2, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Ab Familjebostäder
- Farsta 2:1, ägs av Stockholms kommun

Planområdet omfattar hela fastigheten:

- Ängsö 5, ägs av Stockholms kommun

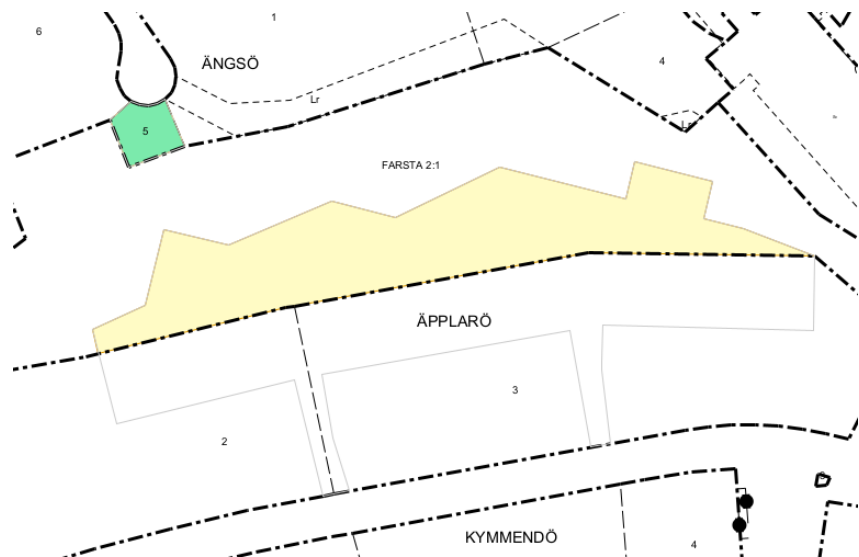
Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder samt utökar område planlagt för allmän plats natur. Inom del av Äpplarö 2 planläggs ett x-område på 183 kvm för allmän gångtrafik. Detta för att säkerställa allmänhetens tillgång till naturmarken norr om det planlagda området.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark kan utgöra en eller flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till del belägna inom område utlagt som allmän plats, natur, i nuvarande plan (4168 kvm av nuvarande Farsta 2:1), dels inom område som är kvartersmark för bostadsändamål även i nuvarande plan (1314 kvm av Äpplarö 2 och 3435 kvm av Äpplarö 3).



Förändringskartan visar dels marken som i gällande plan är utlagd som allmän plats för natur (gul) och som föreslås bli kvartersmark, totalt 4168 kvm av Farsta 2:1, dels fastigheten Ängsö 5 (grönt) som i gällande plan är utlagd som sopsugsanläggning och som föreslås bli allmän plats, natur, totalt 261 kvm.

Fastigheten Ängsö 5 som i sin helhet planläggs för allmän plats, natur, kan lämpligen överföras till angränsande allmän platsfastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Ingen gemensamhetsanläggning finns inom planområdet. Planförslaget möjliggör att det bildas en gemensamhetsanläggning för angränsande fastigheter som berörs.

Ledningsrätter

Inga ledningsrätter finns inom planområdet.

Servitut

Inga servitut finns inom planområdet.

För att säkerställa allmänheten tillgång till x-området kan lämpligen ett servitut bildas till förmån för Stockholm kommuns angränsande allmän-platsfastighet.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Stockholm vatten och avlopp AB ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar för anslutningsavgiften för en ny förbindelsepunkt för den blivande tomträttsfastigheten.

Gatukostnader

Planförslaget innebär ingen allmän plats för gata inom planområdet. Byggaktören ansvarar för anslutning till allmän plats.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden avser att upplåta kvartersmarken för bostäder inom detaljplanen med tomträtt, för bostäder som upplåts med hyresrätt.

Fastighetsbildning

Finansiering av fastighetsbildningsåtgärder regleras i avtal mellan exploateringskontoret och byggaktören.

El och tele m.m.

Anslutning till el och tele bekostas av byggaktören.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

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

Grönkompensation

Beslut om genomförande av åtgärder för grönkompensation och övriga åtgärder som utförs av exploateringskontoret kommer att beslutas av exploateringsnämnden före antagande av detaljplanen.

Tekniska frågor**Vatten, avlopp, el och tele**

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns i anslutning till planområdet. Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem. En förlängning av spillvattenledning kommer att behöva dras för att ansluta den nya bebyggelsen till det befintliga VA-nätet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattensstrategi och åtgärdsnivå. Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten och Avfall. Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark och får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Fjärrvärme

Planerad bebyggelse kan försörjas med fjärrvärme. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja den nya bebyggelsen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.