

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 vid Mårbackagatan i stadsdelen Larsboda, Dp 2018-02681



Planområde markerat med rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse inom tunnelbanans influensområde, skapa en tydligare inramning med karaktär av stadsgata längs Mårbackagatan och tydliggöra sambandet mellan Farsta strand och Drevvikens strand. Cirka 78 nya bostäder kan tillskapas inom planområdet. Byggnaderna uppförs i fyra respektive fem våningar på var sida om korsningen Mårbackagatan/Persbergsbacken och blir ett kvalitativt tillskott i området med avseende på boendemiljö och arkitektur. Arkitektoniska kvaliteter säkerställs genom att gestaltungsprinciper för Stockholmshusen regleras i detaljplanen. Entréer vänds mot gatan vilket bidrar till ett mer levande och tryggt gaturum. Byggnaderna anpassas till terrängen och värnar om upplevelsen av befintliga bergsknallar i norr och söder. Värdefulla träd skyddas genom planbestämmelse.

Detaljplanen ingår i ett pilotprojekt för lägre parkeringstal inom ramen för Stockholmshusen, vilket syftar till att underlätta för hållbart resande med cykel som huvudsakligt transportmedel. Fyra parkeringsplatser medges inom planområdet. Ett flertal mobilitetsåtgärder planeras, vilka beskrivs i ett projektspecifikt mobilitets-PM.

Fastigheten ägs av Stockholms stad och detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Miljöbedömning

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

Tidplan

| | |
|---------------|-----------------------|
| Plansamråd | 8 juni – 20 juli 2021 |
| Granskning | 18 maj – 14 juni 2022 |
| Antagande SBN | 29 september 2022 |

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattning | 2 |
| Miljöbedömning | 2 |
| Tidplan | 2 |
| Inledning | 4 |
| Handlingar | 4 |
| Planens syfte och huvuddrag | 5 |
| Plandata | 5 |
| Tidigare ställningstaganden | 6 |
| Förutsättningar | 9 |
| Landskapsbild/stadsbild och befintlig bebyggelse | 9 |
| Natur | 11 |
| Kulturarhistoriskt värdefull miljö | 15 |
| Offentlig och kommersiell service | 15 |
| Geotekniska förhållanden | 16 |
| Hydrologiska förhållanden | 17 |
| Gator och trafik | 19 |
| Störningar och risker | 20 |
| Planförslag | 22 |
| Ny bebyggelse | 22 |
| Gestaltungsprinciper | 27 |
| Gator och trafik | 29 |
| Teknisk försörjning | 30 |
| Konsekvenser | 33 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 33 |
| Naturmiljö | 33 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten | 36 |
| Landskapsbild/stadsbild | 37 |
| Kulturarhistoriskt värdefull miljö | 37 |
| Störningar och risker | 38 |
| Ljusförhållanden och lokalklimat | 44 |
| Barnkonsekvenser | 45 |
| Jämställdhet | 46 |
| Tidplan | 46 |
| Genomförande | 46 |
| Organisatoriska frågor | 46 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 47 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 47 |
| Ekonomiska frågor | 49 |
| Tekniska frågor | 49 |
| Genomförandetid | 49 |

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

- *Dagvattenutredning* (Sweco, 2021-11-25)
- *Trafikbillerutredning* (Tyréns, 2022-03-09)
- *Industribillerutredning* (Tyréns 2021-12-15)
- *PM pilotprojekt mobilitet* (Familjebostäder, 2021-04-12)
- *Antikvarisk studie och konsekvensanalys* (Nyréns 2021-01-04)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (Structor, 2020-08-17)
- *PM Geoteknik* (Structor, 2020-08-17)
- *PM Sulfidberg* (Structor, 2021-03-29)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Liljemark consulting, 2021-04-23)
- *Spridningsanalys Karlsviks strand – Telestaden, PM* (Ekologigruppen, 2019-07-03)
- *Naturvärdesinventering och ekologiutredning* (Calluna, 2022-01-10)
- *Utlåtande avseende trädskydd under byggnation, Spjutsö, Farsta* (Arboristerna 2020-08-25)
- *Utlåtande avseende två träd inom projektet Spjutsö i Larsboda* (Trädmästarna 2021-11-20)
- *PM Inventering av groddjursmiljöer* (Tyréns 2022-02-23)
- *Grönytefaktorsberäkning* (Nyréns 2021-04-28)
- *Övergripande riskbeskrivning* (Brandskyddslaget, 2020-12-18)
- *Brandtekniskt PM* (Brandskyddslaget 2022-02-25)
- *Solstudie* (Nyréns, 2021-12-01)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Nyréns, 2021-04-16)

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Natali Klosterling på stadsbyggnadskontoret med stöd av plankonsult Nina Lindfors. Medverkat har även exploateringskontoret, miljöförvaltningen,

och trafikkontoret. Byggaktören AB Familjebostäder, Nyréns och Lindbäcks Bygg har deltagit i framtagandet av planen.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse inom tunnelbanans influensområde, skapa en tydligare inramning med karaktär av stadsgata längs Mårbackagatan och tydliggöra sambandet mellan Farsta strand och Drevvikens strand. Cirka 78 nya bostäder kan tillskapas inom planområdet.

Byggnaderna uppförs i fyra respektive fem våningar på var sida om korsningen Mårbackagatan/ Persbergsbacken och blir ett kvalitativt tillskott i området med avseende på boendemiljö och arkitektur. Arkitektoniska kvaliteter säkerställs genom att gestaltungsprinciper för Stockholmshusen regleras i detaljplanen. Entréer vänds mot gatan vilket bidrar till ett mer levande och tryggt gaturum. Byggnadsvolymer regleras genom egenskapsbestämmelser i plankartan för att skapa en för området anpassad höjd med hänsyn till ljusförhållanden.

Byggnaderna anpassas till terrängen och värnar om upplevelsen av bergsknallarna i norr och söder. Mellan de nya byggnaderna och de närliggande radhusen sparas natur med huvudsakligen ekar och tallar. Utformning och placering av byggnadskroppar anpassas för att göra så lite åverkan som möjligt på den kuperade naturmarken och i så stor utsträckning som möjligt spara värdefulla träd. Av den anledningen skyddas fyra träd på kvartersmark (varav ett är ett naturvärdesträd) och platsens naturkaraktär väster om byggnaderna genom planbestämmelser.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget väster om Mårbackagatan, nordöst om Farsta strands centrum med pendeltåg och tunnelbana. Det består av två delar på var sin sida av Persbergsbacken och omfattar endast planerad kvartersmark. Planområdet ligger mellan ett befintligt radhusområde och kontors- och verksamhetsbyggnader i Larsboda verksamhetsområde. Området omfattar cirka 5500 kvm och inbegriper del av fastigheten Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad. Fastigheten avses upplåtas med tomträtt till AB Familjebostäder.



Snebild från syd med ungefärligt planområde markerat med rött. Farsta strands pendeltågsstation i nedre vänstra hörnet i bild och Larsboda verksamhetsområde till höger i bild.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Farsta är utpekad som ett av stadens fyra fokusområden i översiktsplanens utbyggnadsstrategi, där en större stadsutveckling ska ske med cirka 8000 nya bostäder. Med utbyggd kollektivtrafik blir Farsta centrum en viktig knutpunkt i Söderort. Farsta har närhet till Stockholm, god service och plats för ny blandad bebyggelse.

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. I Stockholms översiktsplan, antagen 2018, är planområdet markerat som stadsutvecklingsområde där komplettering föreslås i form av bostäder, arbetsplatser och verksamheter. Planområdet ligger nära Magelungsvägen som är markerat som ett urbant stråk och planeras omvandlas till en levande stadsmiljö.

Program

Området ingår i program för Tyngdpunkt Farsta som slår fast att utgångspunkten för mindre kompletteringar i befintliga bebyggelsegrupper är att inordna dessa i befintlig struktur efter det planmönster som finns i området. Utvecklingen i Farsta ska så långt som möjligt skapa en blandad stadsbebyggelse där en flexibel användning av bottenvåningarna möjliggörs. Ambitionen är att tillföra värden som stadsliv, orienterbarhet och trygga stråk,

samtidigt som Farstas kvaliteter värnas och omkringliggande områden till stor del bevaras.

Programmet anger också att Farstas huvudvägar ska omvandlas till urbana stråk där gång- och cykeltrafik prioriteras och där bebyggelse placeras längs med sidorna samt att naturlandskapets påtagliga närvaro i stadsmiljön ska omhändertas och framhävas, men inordnas i en tätare bebyggelsestruktur.

Vision 2040

Vision 2040 – Ett Stockholm för alla, beskriver att Stockholm ska utvecklas mot att bli en socialt, ekonomiskt, ekologiskt och demokratiskt hållbar stad. Stockholmshusen är ett bidrag till visionens mål om att skapa en levande stad där alla kan bo, med attraktiva stadsmiljöer och ett brett utbud av bostäder. Stockholmshusen är också en konkretisering av visionens beskrivning av satsningar på att effektivisera byggprocesser och bygga fler hyresrätter med rimliga hyror.

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan pl 5315, pl 4311 och pl 4441. Gällande planer föreskriver markanvändning främst för allmänt ändamål som park men även kvartersmark för garage. Ingen plan har genomförandetid kvar.

Pågående projekt i närområdet

Detaljplanen är en del av en större stadsutveckling i närområdet där planarbete pågår för flera närliggande projekt, se bild på nästkommande sida.



Pågående planer och byggprojekt i närområdet. Telestaden sträcker sig även västerut väster om Ågesta Broväg. Viktiga kopplingar mellan områdena illustreras med orange pil. Streckad linje visar potentiellt framtida gång- och cykelstråk. Aktuellt planområde inom röd-streckad linje. (Illustration: SBK)

Planområdet ingår i en kontext av ett större stadsutvecklingsområde som planeras längs med Mårbackagatan, från Telestaden i norr (dnr 2014-13908 samt 2021-02505) till Sillö 5 (dnr 2020-06982) och Filipstadsbacken (dnr 2020-07097) i söder.

Mårbackagatan kopplar i sin tur an till Karlsviks strand i norr (dnr 2012-13613) där planarbete pågår och Bjurö mot söder (2016-16240) där detaljplanen har vunnit laga kraft. Byggarbete sker i Klockelund (dnr 2011-15589) och del av Bjurö (dnr 2016-16239).

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2018-05-23 att påbörja planläggning av del av Farsta 2:1 vid Mårbackagatan.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2018-03-08 föreslaget planområde längs Mårbackagatan till AB Familjebostäder.

Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling 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.

Stockholmshusen

I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka. Kommunfullmäktige gav för några år sedan de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen som ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material och kunna komplettera olika typer av befintlig bebyggelse. De första Stockholmshusen började byggas år 2017 och nu finns ett antal färdigställda projekt i olika stadsdelar.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av riksintressen. Närmast finns Nynäsbanan (järnväg) som är av riksintresse för kommunikationer.

Byggnadsordningen

I Stockholms byggnadsordning benämns Farsta strand som tillhörande stadsbyggnadskaraktären Tunnelbanestad. I vägledningen lyfts flera aspekter som är viktiga att ta hänsyn till vid utveckling av tunnelbanestäder, exempelvis att utveckla centrala stråk med ny bebyggelse samt att utveckla områdets gröna karaktär med förgårdsmark i gaturummet.

Förutsättningar

Landskapsbild/stadsbild och befintlig bebyggelse

Farsta byggdes under 60-talet som Stockholms andra så kallade ABC-stad med plats för stora arbetsplatser, bostäder och centrum. Larsboda som ligger i Farstas utkant har en höghusbebyggelse på höjdpartierna nära den västra stadsdelsgränsen och två radhusområden i sänkorna nedanför. Längst bort mot öster placerades ett industriområde där mer utrymmeskrävande verksamheter kunde etablera sig.

Radhusområdet nordväst om Mårbackagatan uppfördes mellan år 1958 – 1960 och är ett exempel på hur grupper av byggnader inom ett område ofta gavs en enhetlig utformning eller något varierat utseende på samma tema. Radhusen är placerade i enklaver som omringas av skog eller naturslänter samt är placerade så att trädgården möter naturen. Byggnaderna har en

till två våningar och många är utformade med suterrängvåning. Fasaderna är enkla, ljust putsade och/eller med inslag av tegel i gavlarna. Ett par garagelängor har tillkommit under senare tid. Gatustrukturen är slingrande och bil- såväl som gångvägarna följer äldre topografi och är orienterade längsmed höjdkurvorna.



Radhusområdet i anslutning till planområdet. Vy mot sydväst. (Nyréns 2021)



Mårbackagatan mot nordöst med natur- och parkmark inom planområdet till vänster.

Mellan den högt belägna Mårbackagatan och den lägre placerade Fryksdalsbacken uppfördes under 1970- och 1980-talet ett flertal kontors- och lagerbyggnader med enkel men tidstypisk utformning. Här finns goda och välbevarade representanter för

industribebyggelse från sent 1970-tal/tidigt 1980-tal, med fasadtegel respektive aluminium som fasadmaterial.



Flygfoto över närmast liggande industrifastigheter samt radhusområdet på andra sidan Mårbackagatan. Vy mot väst. (Nyréns 2021)

Natur

Området består av ett mestadels kuperat och blockrikt landskap som sluttar ned mot Mårbackagatan och Persbergsbacken. Skogstyperna som dominerar är blandskog och hållmarkstallskog med flera äldre träd av bland annat tall, sälg och ek. Har finns ett par större berghällar varav den sydvästra med gamla tallar och tallticka.



Blandskog inom planområdets nordöstra del. (Calluna 2021)



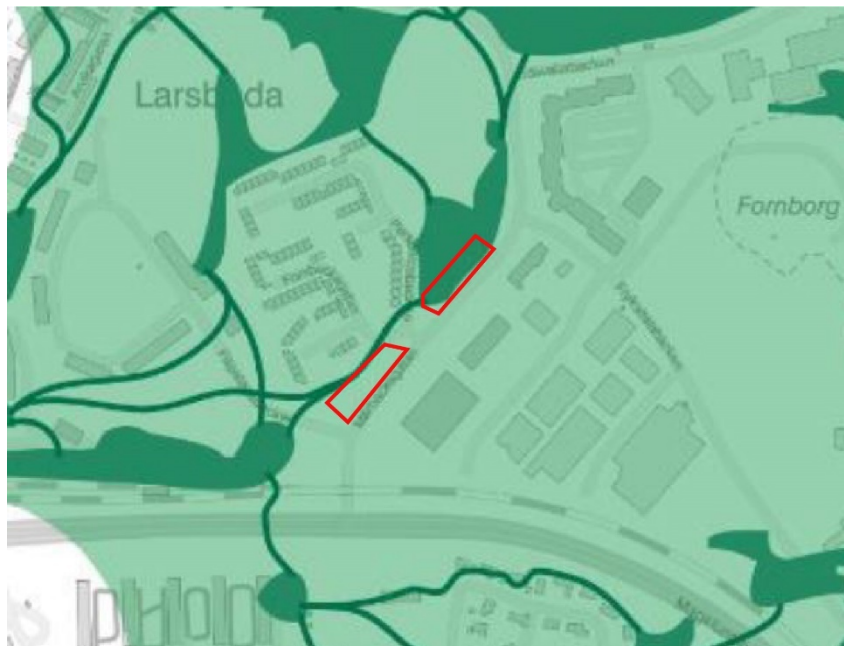
Oxlar och en ek i planområdets södra del (Calluna 2021)

En naturvärdesinventering (Calluna 2021) har tagits fram. Tre naturvärdesobjekt finns inom planområdet, se bild nedan. Naturvärdesobjekt 3 med *högt naturvärde* (rött område), naturvärdesobjekt 5 med *påtagligt naturvärde* (orange område) och naturvärdesobjekt 4 med *visst naturvärde* (gult område). Cirka 70 naturvärdesträd och träd över 30 cm i diameter registrerades och ett antal naturvårdsarter påträffades.



Bilden visar naturvärdesobjekt (ytor i gult/ orange/ rött) samt inmätta träd. Planområdets ungefärliga gränser syns i vita linjer.

En spridningsanalys (Ekologigruppen, 2019) visar att planområdet är en del i ett större sammanhängande nätverk av ek- och ädellövsmiljöer. Bilden nedan visar detta spridningssamband i närområdet. Mörkgröna ytor visar värdefulla ek- och ädellövsmiljöer. Ljusgröna ytor visar primära spridningskorridorer inklusive buffertzoner. Streck mellan ytor visar de mest effektiva spridningsvägarna mellan två områden.



Spridningssamband i närområdet. Planområdets ungefärliga läge i rött. (Ekologigruppen 2019)

Den södra delen av planområdet hyser också en värdekärna för tall (se figur nedan) som bedöms vara en viktig del av spridningsvägen från närliggande värdekärnor i väster och vidare söderut och österut (Calluna 2021).



Värdekärnor för tall inom planområdet och dess närhet (gröna ytor). Område för naturvärdesinventering i röd-orange linje. (Calluna 2021).

Rekreation och friluftsliv

Planområdets läge mellan Drevviken och Magelungen erbjuder närhet till vatten med strandpromenader och badplatser som exempelvis Hökarängsbadet. Söder om planområdet finns närhet till parken Klippbacken som erbjuder sittplatser, lek och rekreation. I det närliggande radhusområdet samt dess angränsande natur finns spår av barnlek i form av kojor bland träd och block.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Radhusbebyggelsen vid Perstorpsbacken och Forsbackagatan är gulklassade vilket innebär att de bedömts vara av *positiv betydelse för stadsbilden och/eller av ett visst kulturhistoriskt värde*. Kontors- och lagerbyggnaderna sydost om planområdet är grönklassade och därmed bedömda som *särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt*.



Utdrag ur Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Planområdets ungefärliga läge är markerat med rött.

Stadsmuseets bedömning är att ny bebyggelse bör höjd- och avståndsmässigt ta hänsyn till den befintliga bebyggelsen för att inte inkräkta på de befintliga kvaliteterna och det natursköna läget.

Offentlig och kommersiell service

Vid Stieg Trenters torg vid Farsta strands tunnelbanestation, ca 700 meter från planområdet, finns en livsmedelsbutik samt mindre kiosk- och serviceverksamheter.

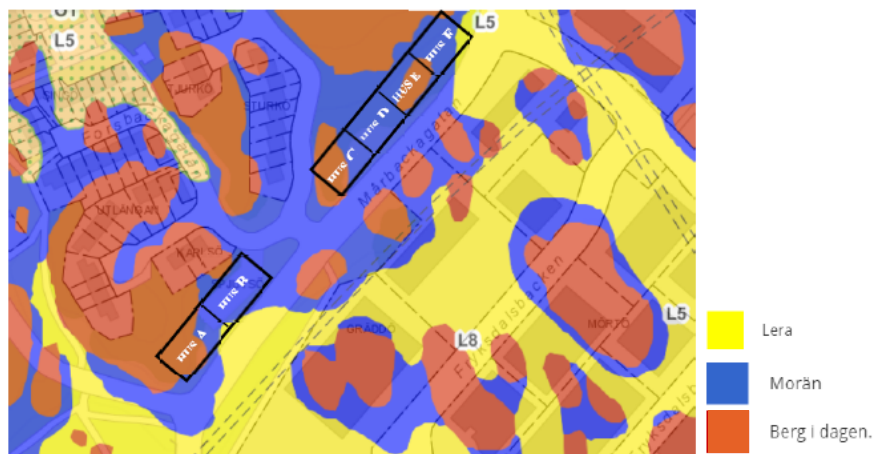
I Farsta centrum, som ligger på cirka 1,5 kilometers avstånd från planområdet, finns omkring 150 butiker och restauranger samt vårdcentral och tandläkare.

Både Farsta Strandskolan, med klasser från förskola till årskurs tre, och Magelungsskolan, som har klasser från förskola till årskurs sex, ligger inom en kilometers gångväg från planområdet. I närområdet finns flera förskolor och familjedaghem. I pågående detaljplaner i närområdet planeras även för nya skolor, förskolor och serviceverksamheter.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området utgörs av kuperad naturmark som planar ut mot befintlig gångbana vid Mårbackagatan i öst. Naturmarken utgörs av träd, partier med berg i dagen och högvuxet gräs. Generellt utgörs marken av fyllning ovan morän på berg eller berg i dagen mot nordväst och av fyllning ovan torrskorpelera ovan morän på berg i mot sydöst. I den östra delen av Hus A och B finns lera.



Byggnadsgeologiska kartan med planerad bebyggelse markerad i svart. (Structor 2020)

En översiktlig provtagning av sulfidberg har utförts inom planområdet för att bedöma om berget/bergmassor kan ge upphov till surt vatten vid sprängning och efterföljande krossning/återanvändning av bergmassor. Undersökningen indikerar att det förekommer berg med höga svavelhalter i området. Vid bergschakt kan detta under vissa förhållanden skapa problem med surt lakvatten med höga metallhalter. För att eventuellt kunna återvinna bergmassor i projektet eller avyttra massorna behövs därför en kompletterande undersökning inför projekteringsskedet i det område där schaktning blir aktuellt.

Ras/skred

SGI har tillsammans med ett flertal andra statliga myndigheter upprättat en samlad databas som beskriver risker för ras, skred och erosion i Sverige. Planområdet beskrivs inte som ett aktsamhetsområde avseende risk för skred, då det inte finns lutningar som överstiger 1:10 och det inte kan förekomma finjordar av lera eller silt. Då det inte förekommer lerjordar i någon större utbredning inom planområdet förväntas inte heller några förhöjda skredrisker till följd av klimatpåverkan.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Tyresåns tillrinningsområde med Tyresån-Forsån (SE657067-1632) som recipient. Recipientens ekologiska status är idag måttlig (VISS, 2021-03-03). Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2027. Tyresån-Forsån uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (VISS, 2021-03-03). Enligt miljökvalitetsnormen ska god kemisk ytvattenstatus uppnås.

Dagvatten avleds i dag via dagvattenledning norrut med utlopp i Forsån och därefter Drevviken (SE656793-163709). Drevvikens ekologiska status bedöms som otillfredställande (VISS, 2021-03-03). Drevviken uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna för Drevviken är god ekologisk status med ett tidsundantag till 2033, samt god kemisk ytvattenstatus.

Dagvatten

Området ligger inom stadens duplicerade avloppssystem, vilket innebär att dagvattnet avleds mot recipient via dagvattenledning norrut med utlopp i Forsån och därefter Drevviken. Spillvattnet avleds till reningsverk. I samband med att området bebyggs kommer andelen hårdgjorda ytor att öka vilket genererar ökande flöden.

Översvämningsrisker

Då planområdet ligger i en sluttning rinner vatten in till området från det högre belägna området i nordväst. Infiltrationsförmågan bedöms på grund av de geologiska och hydrologiska förutsättningarna som generellt låg. Den centrala flödesvägen från bostadsområdet norr om planområdet rinner via Persbergsbacken och vidare längs Mårbackagatan. I dagsläget finns även en flödesväg med lågt flöde som rinner genom planområdet östra

delområde (se figur nedan) och kommer att skäras av genom planerad exploatering. För att undvika översvänningsrisk vid byggnaden ska därför höjdsättning planeras så att vatten avleds längs med gångvägar.



Flödesvägar från Stockholms stads skyfallsmodellering. Planområdets ungefärliga placering markerat i rött. (Sweco 2021)

Det finns två lågpunkter söder om planområdet längs Mårbackagatan. Dessa avvattas via dagvattenbrunnar som är placerade vid lågpunkterna och bräddar över österut. Lågpunkterna bedöms inte kunna orsaka påverkan på bebyggelsen inom planområdet då de har ett maximalt vattendjup på 0,1–0,3 m (se bild nedan).



Maximalt vattendjup utifrån Stockholms stads skyfallsmodellering. Planområdenas ungefärliga placering markerat i rött. (Sweco 2021)

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innefattar ingen gatumark. Planområdet ligger invid Mårbackagatan som löper mellan Ågesta broväg i norr och Magelungsvägen (väg 271) i söder. Planområdet delas även av en in-/utfart till lokalgatorna Forsbackagatan och Persbergsbacken som trafikförsörjer radhusområdet.

Biltrafik

Årsdygnstrafiken på Mårbackagatan utanför planområdet är idag 2500 fordon/dygn men beräknas till cirka 7000 fordon för prognosår 2040. Gatan är hastighetsbegränsad till 50 km/h. Trafiken på Forsbackagatan beräknas till 300 fordon (ÅDT) för prognosår 2040. Hastighetsbegränsningen på Forsbackagatan är 30 km/h.

Gång- och cykeltrafik

I dagsläget finns gångbanor på vardera sidan av Mårbackagatan. Cykling sker i blandtrafik. Längs Magelungsvägen går ett regionalt cykelstråk. Som en del av planarbetet för fastigheten Sillö 5 finns en ambition om att omgestalta gaturummet på Mårbackagatan och skapa bredare gång- och cykelbana som bidrar till att förbättra tillgängligheten och stärka koppling till Telestaden.

Kollektivtrafik

Mårbackagatan trafikeras av buss 830 som går mellan Farsta centrum (5 min) och Handen terminalen, Haninge (35 min). Buss 184 stannar söder om planområdet, i korsningen Filipstadsbacken och är en ringlinje som går till Farsta centrum (15 min) via Farsta strand (2 min). Hållplatserna ligger i direkt eller nära anslutning till planområdet.

Farsta strands pendeltågstation ligger på gångavstånd om 350 meter. Med pendeltåget nås Stockholm City på 15 minuter. Farsta strands tunnelbanestation ligger på gångavstånd om 800 meter, alternativt via buss 184 (2 min). Med tunnelbanan nås T-centralen på 24 minuter.

Tillgänglighet

Området utgörs av kuperad naturmark som planar ut mot Mårbackagatan i öst.

Störningar och risker

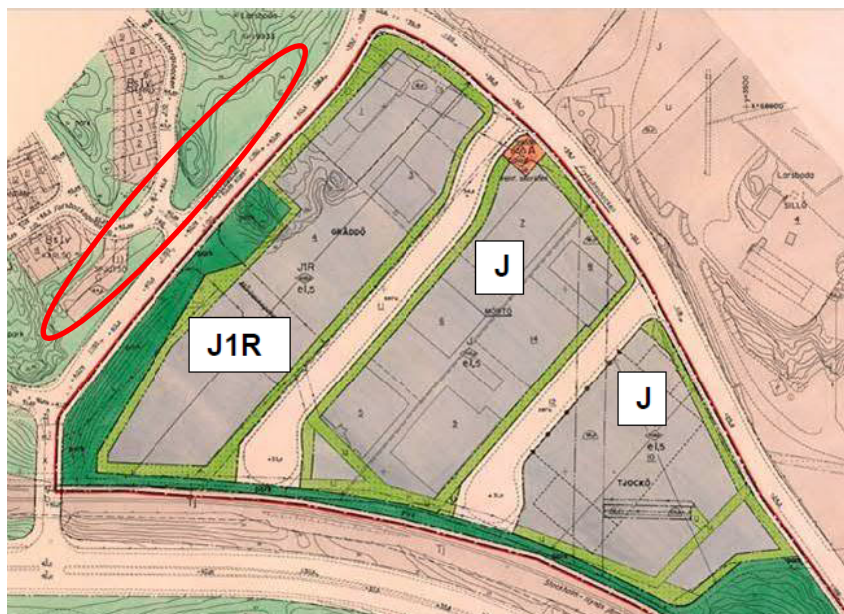
Trafikbuller

Planområdet är i dagsläget utsatt för buller från framförallt den närliggande Mårbackagatan men även från större trafikleder länge bort, som Magelungsvägen, Nynäsvägen (väg 73) och från järnvägstrafik från banan till Nynäshamn.

Industribuller

På motsatt sida av Mårbackagatan ligger Larsboda verksamhetsområde. Närmast angränsande verksamheter ligger inom fastigheterna Gräddö 1-4, cirka 40 m från planområdet. De utgörs idag av mindre störande verksamheter så som lager, kontor, lunchrestaurang, förarprov, paintball och gym. Inom fastigheten Gräddö 2 finns en kylmedelskylare på taket med tonalt ljud. Närmast liggande verksamheter ligger alla inom gällande detaljplan PI7932 som tillåter icke-störande industri och kontor.

På lite längre avstånd från planområdet (som minst 120 meter) tillåts verksamheter för industriändamål som kan uppfattas som mer störande. I nuläget finns blandade verksamheter i form av bilverkstäder, plåtslageri, lager, kontor, och köttstyckning. Mathem har även etablerat en distributionscentral och ett nytt parkeringshus i de östra delarna av verksamhetsområdet (cirka 200 meter från planområdet). I området finns det idag inga verksamheter med miljötillstånd som reglerar bullernivåerna.



Gällande detaljplan PI7932. Inom område betecknat med J1R ligger närmast liggande verksamheter. J1R tillåter icke störande industri och kontor. Områden betecknat med J tillåter industriändamål. Planområdets läge syns inringat i rött.

Farligt gods

Nynäsbanan, där det transporteras farligt gods, ligger cirka 60-70 meter från planområdet vilket innebär att Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd för bostadsbebyggelse uppnås. Magelungsvägen som ligger ca 85 meter från planområdet är inte klassad som en transportled för farligt gods, men sådana transporter förekommer på vägen.

Det finns heller inga verksamheter med tillstånd för brandfarliga eller explosiva varor inom ett avstånd som gör att de skulle kunna påverka planområdet. Den närmsta verksamheten med tillstånd för hantering av brandfarlig vara är tryckeriet Brand Factory som ligger över 200 meter från plan-området.

En övergripande kartläggningen av befintliga verksamheter (Brandskyddslaget, 2020) visar att det sannolikt inte sker någon omfattande transport av farligt gods till eller från Larsboda industriområde idag. En framtida utveckling av industriområdet bedöms inte medföra någon betydande ökning av dessa transporter. Med nuvarande anslutningar till omgivande vägar är bedömningen att ytterst få transporter med farligt gods passerar aktuellt område på Mårbackagatan.

Förorenad mark

Inom planområdet har det enligt utförda geotekniska sonderingar påförts fyllningsjord med okänt ursprung som kan vara förorenad. En översiktlig markmiljöundersökning har tagits fram (Liljemark consulting, 2021-04-23). Resultaten visar att föroreningsituationen inom planområdet ej bedöms medföra betydande miljörisker. Dock har en ytligt belägen PAH-förorening som överskrider riktvärden för KM konstaterats i en provpunkt (21LC03) inom den planerade kvartersmarken. Denna kommer att schaktas ur och ersättas i samband med planerade markarbeten. I samband med detta ska kompletterande provtagningar utföras för att avgränsa och vidare bedöma föroreningen.

Planförslag

Ny bebyggelse



Fotomontage ny bebyggelse, vy från Mårbackagatan mot norr. (Nyréns 2021).

Planförslaget möjliggör för två lamellhuslängor med cirka 78 lägenheter mellan 1-4 rok. Planen medger förutom bostäder i bottenvåningen även centrumändamål. Husen uppförs som två delområden i fyra respektive fem våningar på var sida om korsningen Mårbackagatan/Persbergsbacken.

Husens gestaltning och placering längs Mårbackagatan skapar en tydligare inramning och karaktär av en stadsgata och tydliggör gatans betydelse som ett viktigt samband mellan Farsta Strand och Drevvikens strand. De nya husen trappar sig något och följer gatans lutning. Tydligt gestaltade entréer mot Mårbackagatan samt en förgårdsmark på cirka två meter bidrar till ett tryggare och tydligare gaturum. Lägenheterna på bottenvåningen föreslås vara förhöjda mot gatan vilket minskar insynsproblem.



Planförslaget med dess kompletterande bebyggelse på var sida om Mårbackagatan/Persbergsbacken. (Nyréns 2021)

En byggnad placeras söder om infarten till radhusområdet. Huset uppförs i fyra våningar mot Mårbackagatan. Detta för att minska skuggning och insyn.



Situationsplan över planområdets södra del. (Nyréns 2021)

Den andra byggnaden placeras norr om samma infart och uppförs med förskjutningar av de mittersta huskropparna för att bryta ned längden och skapa en variation och dynamik i gaturummet. Naturmark sparas bakom byggnaden med en distans till bakomliggande radhusbebyggelse som motiverar en högre byggnad om fem våningar.



Situationsplan över planområdets norra del. (Nyréns 2021)

n1

Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädskjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom.

Bedömning om trädet utgör fara och/eller är sjukt ska göras av en certifierad arborist. Träd ska ersättas med nytt av samma art.

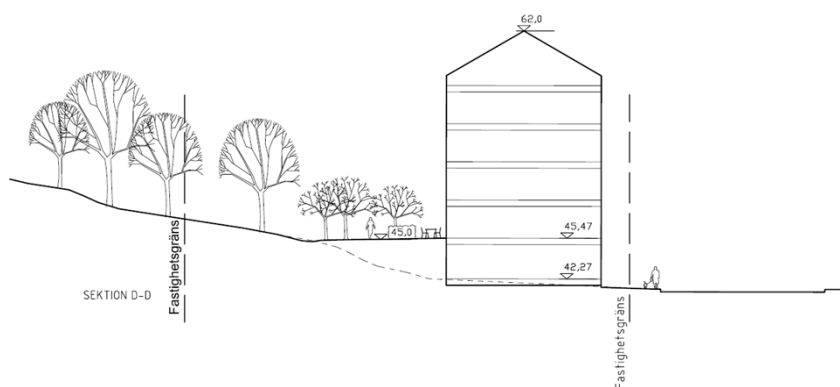
n2

Områdets naturkaraktär ska bevaras.

n3

Marknivån inom n3 ska möta marknivån för n2 med maximalt 0,5 meter nivåskillnad

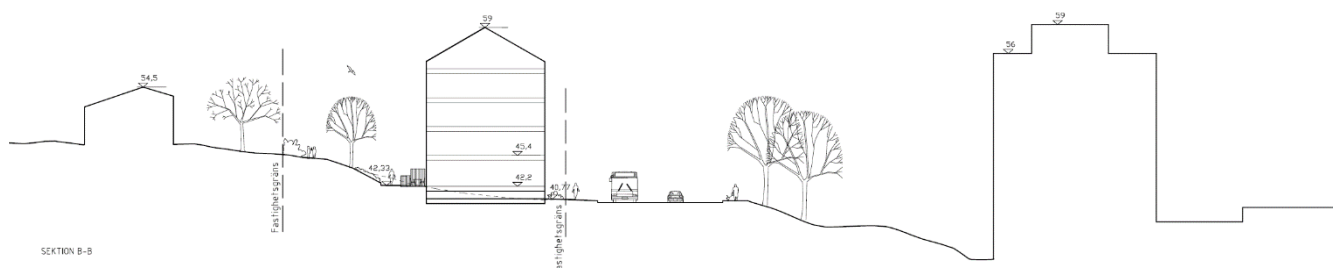
Byggnaderna anpassas till terrängen och naturvärdesträd samt värnar om upplevelsen av befintliga bergsknallar i norr och söder. Sprängningar av berg samt stödmurar och fyllnad kommer dock att krävas, liksom fällning av ett flertal träd. Elva naturvärdesträd av sorten ek, gran och sälg tas bort. En del av bebyggelsen (hus C i situationsplan ovan) har skjutits norrut för att bevara en större ek som klassas som naturvärdesträd. Fyra träd skyddas genom planbestämmelse n1 i plankartan. Genom planbestämmelse n2 sparas zoner där områdets naturkaraktär ska bevaras. Med detta menas att befintliga träd och marknivåer ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. För att minska ingreppen i topografin regleras möten mellan marknivåer genom bestämmelse n3 och flera av huskropparna i norra delen utförs även med suterrängvåning med enkelsidiga lägenheter mot gatan.



Sektion genom det norra planområdet. Mårbackagatan till höger.
(Nyréns 2021)

På baksidan av byggnaderna skapas bostadsgårdar som ansluter till naturen och topografin. Gemensamhetsytor med bl.a. lek och odlingsmöjligheter är placerade i en zon nära husen och ska ansluta så sömlöst som möjligt till naturen intill.

Byggnadsvolymernas proportioner tar fasta på Farstas befintliga bebyggelsestruktur och typologi med inslag av lamellhus och gator som anpassats efter naturliga, skogsklädda höjder. Byggnaderna utför samtidigt en ny bebyggelsefront mot Mårbackagatan och tillför värden i form av orienterbarhet och tryggare stråk.



Sektion över det södra planområdet i relation till befintlig bebyggelse. Sektion Forsbackagatan (överst) och Mårbackagatan. (Nyréns 2021)

Vid den södra byggnadens norra gavel placeras en lokal för ett så kallat cykelkök för de boende. Där ges möjlighet att laga, tvätta och meka med sin cykel. I den norra gaveln placeras även ett gemensamt miljörum. Utanför dessa lokaler skapas en entréplats som vänder sig mot korsningen Mårbackagatan/ Forsbackagatan och annonserar den nya byggnaden. Här planeras sittbänk och parkering för två bilpoolsplatser. En cykelparkering föreslås anläggas med skärmtak klätt med vegetation, vilket kan bidra till en grönskande upplevelse från Forsbackagatan.

Detaljplanen möjliggör centrumändamål i byggnadernas bottenvåningar för att skapa en flexibilitet för eventuella framtida behov och efterfrågan på lokaler. Verksamhetslokaler kan vara rumsligt välgörande för Mårbackagatans karaktär som urbant stråk och understödja ett ökat folkliv.



Fotomontage över ny bebyggelse, vy mot sydväst (Nyréns 2021).

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tillsammans med stadens förvaltningar och konceptarkitekter tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus, vilket beskriver gemensamma utformningar och kulörer för Stockholmshusen.

Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och som passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse (f2).

- Byggnad ska vara välformad avseende volym, form, proportioner och detaljsorg. Fönster placeras om möjligt regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare kulör. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad.
- Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt. Fönster i sockeln ska vara högre än standardfönstren i bostadsvåningarna.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet ska bestå av glas och ask eller ek.
- Fasad ska utföras med fönsteromfattningar som utförs med särskild omsorg.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.

Gestaltung Spjutsö

Taken utformas som symmetriska sadeltak i en takvinkel som relaterar till sin omgivning. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen. Detta regleras med planbestämmelse (f1).

Minsta respektive största taklutning regleras till 25-35 grader.

Fasader ska utföras i puts utan synliga elementskarvar (f3) för att uppnå en hög grad av bearbetning och väl gestaltade fasader.

f2

*Fasader ska utföras med
kvaliteter i enlighet med
planbeskrivningen s. 27
under rubriken
Gestaltungsprinciper för
Stockholmshusen*

f1

*Tak ska utformas som
symmetriskt sadeltak.
Hisstopp och fläktrum ska
inrymmas inom sadeltak.*

Taklutning

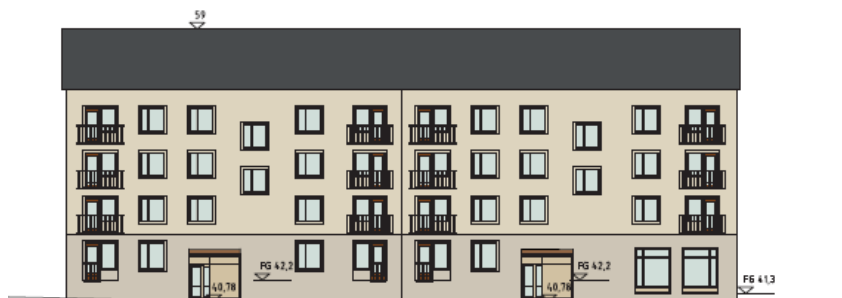
*Minsta respektive största
taklutning är 25-35 grader*

f3

*Fasader ska utföras i puts
utan tydliga elementskarvar*



Fasadelevation mot Mårbackagatan, norra delen (Nyréns 2021)



Fasadelevation mot Mårbackagatan, södra delen (Nyréns 2021)

Färgsättningen bryter ned den längre norra huslängan till enskilda trapphusenheter medan det södra huset är mer homogent för att behålla ett lugn. En färgsättning i varmvit, sand, beige eller grönt från Stockholmshusens gestaltungsprogram föreslås för att passa in med omgivande bebyggelse och naturlandskap.

KULÖRKARTA

PUTSFÄRGER NCS



BRUN
S5010-Y50R
S6005-Y50R
S7005-Y50R



GRÖN
S4005-G20Y
S5005-G20Y
S6005-G20Y



VARMVIT
S1005-Y20R
S2005-Y20R
S3005-Y20R



ROSA
S2010-Y50R
S3010-Y50R
S4010-Y50R



SAND
S2010-Y30R
S3010-Y30R
S4010-Y30R



BEIGE
S2020-Y20R
S3020-Y20R
S4020-Y20R

SOCKEL



PLÅT/FÖNSTER ALTERNATIV



BARRGRÖN
RAL 6020
PLÅT: LINDAB



KAFFEBRUN
RAL: 8019
PLÅT: LINDAB



KOPPARMETALLIC
PLÅT: LINDAB
FÖNSTER: INTERPON
MARS 2525 SABLÉ



SILVERMETALLIC
RAL 9006
PLÅT: LINDAB

Möjliga kulörer för puts, fasadtegel och plåtdetaljer enligt gestaltungsprogrammet.

Sockelvåningen föreslås utföras i ljusgrått tegel vilket ansluter till tegelarkitekturen i området. Färgen är gemensam för alla trapphus och håller samman projektet.

Det södra huset tänks ha majoriteten av sina balkonger mot gatan, delvis för att minska insyn till radhusen. Det norra huset har balkonger som vetter mot gård och natur. Balkongerna skjuter ut högst 1,5 meter från fasad. Mot gårdssidan hamnar ett par balkonger närmare marken än 3 meter. Detta möjliggörs med planbestämmelse (f4).

Gator och trafik

Planförslaget är beslutat att delta i *Pilotprojekt mobilitet för Stockholmshusen* med tillhörande mobilitetsprogram. Ett projektspecifikt mobilitetsprogram har även tagits fram, se PM *Spjutsö – pilotprojekt mobilitet* (Familjebostäder, 2021-04-12). Nedan beskrivs delar av projektets mobilitetstjänster.

Angöring och parkering med bil

Parkering ska ske inom den egna fastigheten. Med anledning av pilotprojektet i mobilitet har denna detaljplan ett lågt p-tal på 0,05. P-talet är grundat på studier av möjliga parkeringslösningar och mobilitetsåtgärder som gjorts i samband med beslut om att detaljplanen ska ingå i pilotprojektet. Planområdets naturvärden och möjligheten att skapa kvalitativa bostadsgårdar har bedömts väga tyngre än tillgången till bilparkering. Planområdet har

f4

Balkonger får kraga ut max 1,5 m från fasadliv över prickad mark mot gårdssida.

dessutom god tillgång och närhet till kollektivtrafik i form av pendeltåg, buss och tunnelbana.

Inom planområdet ges möjlighet att anordna fyra markparkeringsplatser varav två platser är avsedda för bilpool och två platser för rörelsehindrade. Samtliga fyra parkeringsplatser förbereds för laddstolpar. Bilpool ska finnas i drift vid inflytt. Angöring sker längs Mårbackagatans befintliga angöringsmöjligheter.

Förutom bilpool planeras ett antal andra mobilitetstjänster så som cykelverkstad, god tillgång till cykelparkering och informationstjänster, dessa beskrivs i mobilitets-PM (Familjebostäder 2021).

Planförslaget möjliggör verksamhetslokaler i bottenvåningar om framtida behov uppstår. Parkeringstillgång för eventuella verksamheter säkerställs då i bygglovsprövning.

Gång- och cykeltrafik

Cykeltalet för projektet är 3 platser per 100 m² ljus BTA vilket ger ett behov av ca 216 cykelparkeringsplatser. Preliminärt anordnas majoriteten av dessa (148 st) inomhus i bakkant av hus D, E och F samt i cykelkök vid gavel på hus B. Resterande 68 platser ordnas utomhus i anslutning till entréer och den entréplats som bildas invid gaveln vid hus B. Alla cykelplatser får möjlighet till ramlåsning och en del även med väderskydd.

En lokal i gaveln på hus B föreslås inrymma ett så kallat cykelkök med möjlighet till service och reparationer. Cykelköket ligger i anslutning till cykeltorget som kan fungera som en naturlig mötesplats för de boende att meka med sin cykel och slå sig ner när så vädret tillåter. Inom projektet planeras även för lastcykelplatser, cykelpool samt möjlighet till laddning av elcyklar.

Teknisk försörjning

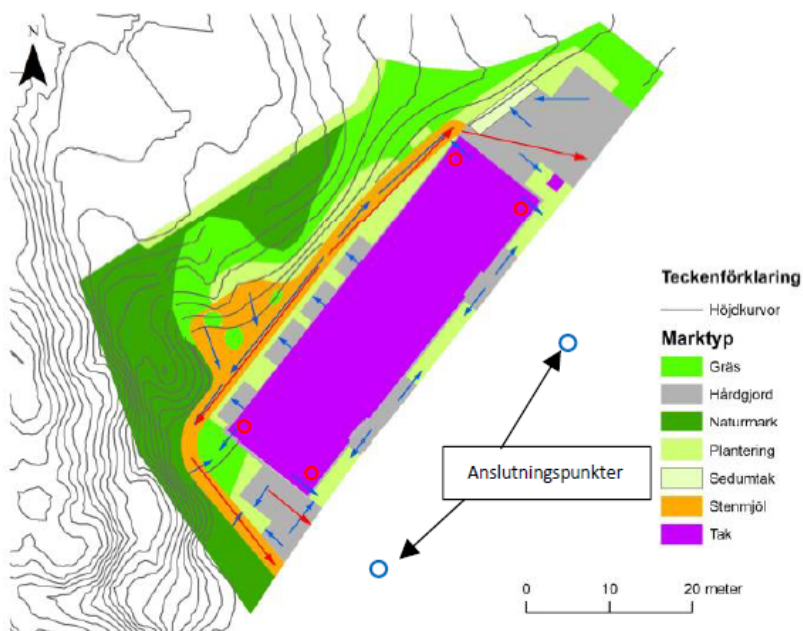
Dagvatten

Ett förslag på hantering av dagvatten har tagits fram (Sweco, 2021). För alla ytor inom planområdet planeras åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten. Åtgärderna dimensioneras för ett regndjup på 20 mm enligt Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvattenhantering. På planteringsytor runt huskropparna planeras för växtbäddar. Eventuellt behöver även gräsytor tas i anspråk för

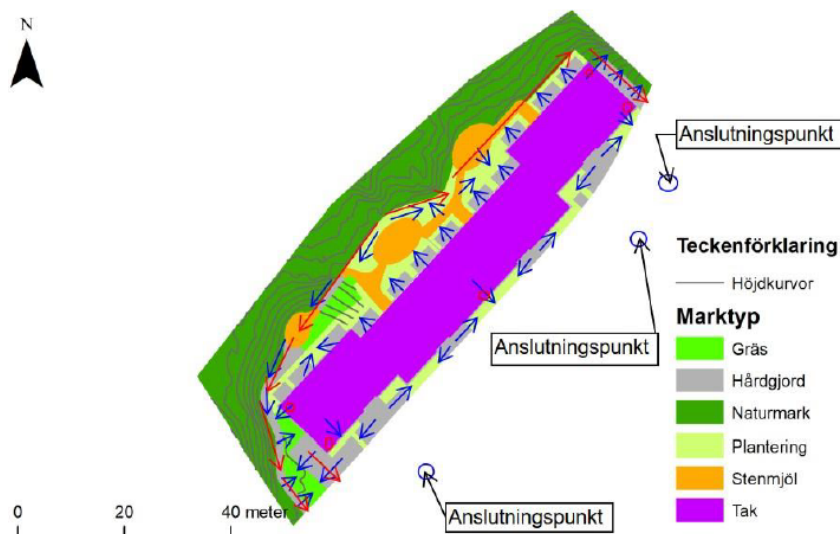
att anlägga växtbäddar. För att omhänderta takvattnet föreslås upphöjda och täta växtbäddar och för att omhänderta vatten från grus- och hårdgjorda ytor föreslås nedsänkta växtbäddar.

Erforderlig åtgärdsvolym för planområdets södra del (A-B) är 23 m³. Föreslagna planteringsytor kan motta 64 m³ vatten vilket innebär att kravet kan klaras med god marginal. För det norra planområdet (C-F) är den erforderliga åtgärdsvolymen 36 m³. Planteringsytorna kan motta 72 m³ vatten vilket också överstiger kravet. Detta innebär att alla planteringsytor inte behöver nyttjas till växtbäddar.

Bilderna nedan visar hur dagvattenhantering och skyfall kan hanteras i planområdet. Blå pilar visar föreslagen rinnväg för dagvatten för fördröjning och rening och röda pilar som visar föreslagna sekundära avvattningsvägar. Förslag på placering av stuprör är markerat med röda cirklar. Anslutningspunkter till ledningsnätet på Mårbackagatan visas med blåa cirklar. Gräs och plantering utgör möjlig placeringsyta av växtbäddar.



Förslag på dagvattenhantering för hus A-B. (Sweco 2021)



Förslag på dagvattenhantering för hus C-F. (Sweco 2021)

Vattenförsörjning, spillvatten

Möjlighet att ansluta till vatten- och avloppsledningar finns i Mårbackagatan. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

El/Tele

El- och teleledningar finns i anslutning till planområdet. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Energiförsörjning

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Avfallshantering

Sopkassur för den norra byggnaden placeras på förgårdsmark längs med Mårbackagatan. För den södra byggnaden placeras en sopkassun vid den norrvända gaveln mot Mårbackagatan. Ett gemensamt miljörum finns i anslutning till cykeltorget vid den södra huset.

Räddningstjänst

Uppställning av räddningsfordon sker på Mårbackagatan. Bostadslägenheter i den södra byggnaden utryms via vanliga trapphus och höjdfordon för lägenheter mot gata. För totalt tre enkelsidiga lägenheter mot gården i hus B förutsätts alternativ utrymning via räddningstjänstens bärbara utskjutsstege. Enligt brandtekniskt-PM bedöms att utskjutbar stege kan i sin helhet placeras på den plana ytan inom 5,5 meters avstånd från fasad

och skapa goda förutsättningar för resning av stege med en vinkel på 75 grader från horisontalplanet i enlighet med Storstockholms brandförsvars vägledning VL2014-09. Resning av stege kan ske utan hinder av träd eller dylikt. Avståndet från Mårbackagatan till uppställningsplats på gården bedöms till ca 30 meter.

I den norra byggnaden sker utrymning från bostadslägenheter generellt via brandtekniskt avskilda korridorer som leder vidare till Tr2-trapphus, och vidare till det fria i markplan. Lägenheterna har därmed tillgång till ett Tr2-trapphus som utgör enda utrymningsvägen.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

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

Naturmiljö

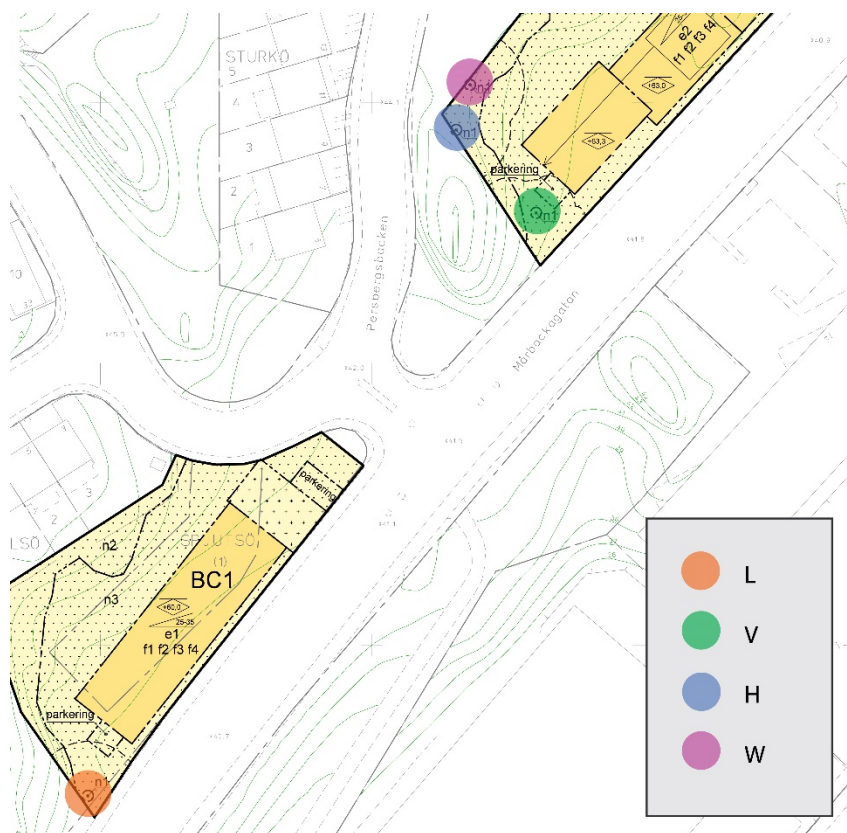
Som konsekvens av planförslagets genomförande kommer befintlig naturmark att tas i anspråk genom schaktning och markändringar. Ambitionen är att i så stor utsträckning som möjligt undvika större ingrepp men den nya bebyggelsen innebär att flera större träd i brynet mot Mårbackagatan måste fällas. Totalt elva naturvärdesträd av sorten ek, gran och sälg kommer att tas bort.

Planförslaget ianspråktar delar av naturvärdesobjekt 3 med högt naturvärde som identifierats i naturvärdesinventeringen (Calluna, 2021). Planförslaget ianspråktar även stora delar av naturvärdesobjekt 4 med visst naturvärde, samt hela naturvärdesobjekt 5 med påtagligt naturvärde. Se bild på s. 12 i planbeskrivningen och s. 12 i bilaga naturvärdesinventeringen.

Med utgångspunkt i underlag från naturvärdesinventeringen (Calluna, 2021) har fyra träd (tre ekar och en tall) identifierats som särskilt värda att bevara inom planområdet. Valet av vilka träd som ska skyddas i plankartan grundar sig i en bedömning av trädens funktion för ekologiska samband, klassifikation av naturvärdesträd, trädens skick samt huruvida träden bedöms klara byggnation och kan väntas stå kvar under lång tid för att växa till sig. Dessa skyddas mot fällning i plankartan genom bestämmelsen n1. Rekommenderade skyddszoner enligt naturvärdesinventeringen visas med illustrationslinjer i plankartan. Skyddszonerna bedöms ungefärligen motsvara trädkronans diameter och därmed större delen av rotsystemet. För den ek som är ett naturvärdesträd har skyddszonen utretts i ett särskilt arboristutlåtande (Trädmästarna 2021) på grund av närheten till byggnad. Genom en beskärning av utstickande rötter längs schaktkanten (rötter som friläggs under schaktarbeten) ner till max 3 meter djup och 6 meter från trädets stambas mot den nya byggnaden bedöms trädet inte påverkas negativt.

| ID enligt NVI | Typ av träd | Naturvärdesträd | Stamdiameter | Skyddszon från stammitt |
|---------------|-------------|-----------------|--------------|----------------------------|
| V | Ek | Ja | 60 cm | Varierar mellan 6-10 meter |
| L | Ek | Nej | 50 cm | 10 m |
| H | Ek | Nej | 30 cm | 10 m |
| W | Tall | Nej | 45 cm | 10 m |

Tabellen visar träd som skyddas i plankartan. ID utgår från naturvärdesinventeringen (Calluna 2021)



Bilden visar positionen av de träd som skyddas i plankartan med tillhörande ID-bokstav (jämför tabell ovan). Bild: SBK.

Ambitionen är att spara flera av de träd som inte har skyddsbestämmelse n1 i plankartan. Med bestämmelse n2 i plankartan, områden där områdets naturkaraktär ska bevaras, menas att befintliga träd och marknivåer ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Inom dessa zoner finns ett flertal träd som beräknas kunna sparas, det behöver dock utredas och säkerställas i samband med vidare projektering.

Planförslaget innebär att byggaktören planterar 38 nya träd inom kvartersmarken som kompensation för de värden som går förlorade och tas i anspråk inom planområdet. Detta enligt förslagen grönytefaktorsberäkning (se rubrik nedan). Nya trädsorter anpassas till karaktärshabitatet, ek- och ädellövskog som kan bidra till artrikedom och födotillgång för områdets insekter, fåglar och smådjur. Som en del av planeringsverktyget grönytefaktor (se rubrik nedan) planeras även för faunadepåer, fågelholkar och baggholkar.

Spridningsanalysen (Ekologigruppen 2019) beaktar inte det aktuella planförslaget för Spjutsö, utan redovisar möjliga konsekvenser av projektet Telestaden och andra utbyggnadsplaner i

Farsta. Principiellt bedömer dock stadsbyggnadskontoret att konsekvenserna är jämförbara. Ny bebyggelse som gör att delar av eller hela ädellövsområden och möjliga spridningsvägar försvinner medför en minskad robustheten i nätverket.

En inventering av groddjursmiljöer har genomförts efter detaljplanens samråd (Tyréns 2021). Bedömningen är att större delen av det inventerade området utgörs av sådan miljö som inte är en optimal livsmiljö för groddjur. Detta då småvatten som groddjuren behöver för att para sig och lägga ägg saknas, utöver en identifierad trädgårdsdamm cirka 150 meter norr om planområdet. I artportalen finns inga fynd av grod- eller kräldjur rapporterade, och det inventerade området är inte beläget inom spridningszon för groddjur i Stockholms stads habitatnätverk för groddjur. Förutsättningarna inom planområdet bedöms inte vara bättre eller sämre som övervintringsmiljö än andra vegetationsklädda delar av det inventerade området.

Grönytefaktor

I planarbetet har planeringsverktyget grönytefaktor (GYF) tillämpats för att säkerställa att de nya kvarteren tillskapar ekologiska och sociala värden. Avsikten är att grönytefaktorn ska inspirera byggaktörer att arbeta med lokalt anpassad grönska och bidra till att stärka ekosystemen inom kvartersmark.

GYF mäts som en poängkvot mellan mängden ”ekoeffektiv yta” och kvarterets totalyta. För skola, förskola och de flesta nybyggda bostadskvarter med bostadsgårdar ska grönytefaktorn 0,6 uppnås. En GYF-beräkning har tagits fram (Nyréns 2021-04-28) som visar att planförslaget för Spjutsö uppnår en grönytefaktor på 2,0. GYF-beräkningen baseras på åtgärder som delvis beskrivs i planbeskrivningen under rubrik ”Naturmiljö” sidan 33 samt ”Ny bebyggelse” sidan 22, samt i bilaga.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Tyresåns tillrinningsområde med Tyresån-Forsån (SE657067-1632) som recipient för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Dagvatten avleds i dag via dagvattenledning norrut med utlopp i Forsån och därefter Drevviken (SE656793-163709). Drevvikens fastställda miljökvalitetsnormer ska också följas.

Utförda föroreningsberäkningar visar att föroreningsbelastningen för den framtida exploateringen med dagvattenhantering enligt

åtgärdsnivån ökar marginellt för samtliga ämnen förutom fosfor, krom och kväve. Ökningen av fosfor för planen om 0,03 kg/år bedöms som liten i jämförelse med de 480 kg /år som Forsån ska minska sin belastning med och planen bedöms därför inte påverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer (MKN). Föroreningshalterna minskar för samtliga ämnen förutom för fosfor och kväve då exploateringen sker på naturmark.

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

Landskapsbild/stadsbild

Föreslagen ny bebyggelse ligger på en förhållandevis exponerad plats och kommer bilda en ny bebyggelsefront mot Mårbackagatan. Den arkitektoniska ambitionsnivån i förslaget bedöms dock vara hög. Stockholmshusen är framtagna för att kunna komplettera olika typer av befintlig bebyggelse runt om i staden. Den föreslagna bebyggelsen utgör en ny byggnadstypologi för närområdet inom Larsboda och innebär följaktligen en delvis förändrad planstruktur. Stadsomvandlingen i Farsta är av sådan omfattning att den inte enbart kan ske genom försiktigt anpassade tillägg till befintliga strukturer. Typologin och skalan i form av mer lågmäld putsarkitektur återfinns dock i Larsboda och Farsta i stort.

Genom sitt tillägg i stadsbilden tillför planförslaget värden så som tryggare stråk, kompletterande nya bostadstypologier och ett tydligare gaturum. Bebyggelsen har så långt som möjligt inpassats med hänsyn till befintliga träd och bergknallar. Sammantaget bedöms planförslaget innebära måttliga konsekvenser sett till påverkan på stads- och landskapsbild.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En antikvarisk studie och konsekvensanalys har tagits fram (Nyréns, 2021) för att beskriva planförslagets konsekvenser. Befintligt radhusområde bedöms vara så pass särpräglad och enhetligt utformat att det inte riskerar att påverkas negativt av förslaget. Byggnaderna kommer fortsatt att kunna spegla radhusbebyggelsens tidiga utveckling i ABC-staden Farsta och Sverige under 1960-talet. Industribyggnaderna på andra sidan Mårbackagatan bedöms vara av så pass stor skala och med särpräglad gestaltning att de inte påverkas negativt av planförslaget.

Vidare bedöms ianspråktagandet av befintlig natur- och parkmark, som är en medveten del av den ursprungliga stadsplanen, medföra negativa konsekvenser ur kulturmiljösynpunkt. Nya byggnader kan upplevas som barriärer i den befintliga planstrukturen. Det bedöms dock som positivt att det synliga bergspartiet norr om entrén in till Forsbackagatan och Persbergsbacken bevaras. För att bevara den äldre stadsplanens intention med naturmark som buffertzona mellan bebyggelse föreslår därför planförslaget att natur sparas i bakkant av den nya bebyggelsen.

Störningar och risker

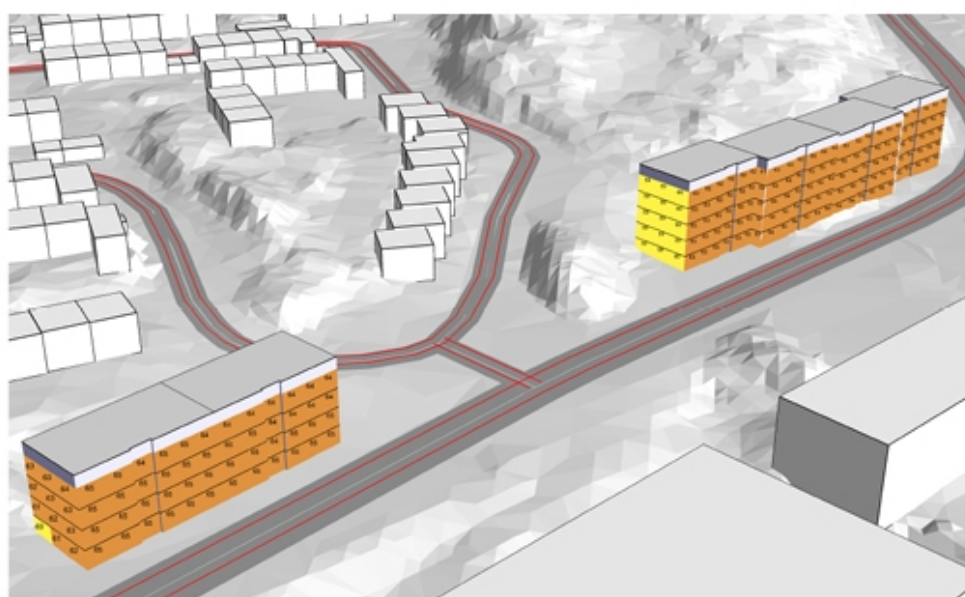
Trafikbuller

En bullerutredning (Tyréns, 2022) har tagits fram som visar att bebyggelseförslaget tillgodoser villkoren enligt Trafikbullerförordningen. Vid planerade bostäder erhålls som högst en ekvivalent trafikbullernivå på 65 dBA. Maximalt buller har beräknats som högst till på 85 dBA mot Mårbackagatan. Lägenheter utformas med minst hälften av boningsrummen per lägenhet med sida mot gård. För ett fåtal bostäder uppfylls villkoren om högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå genom en bostadsarea på högst 35 kvm. Kraven för ljuddämpad sida uppfylls mot gårdarna där trafikbullernivåerna understiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå.










På sida mot Mårbackagatan och på gavlarna överskrids riktvärdet 50 dBA ekvivalent buller och 70 dBA maximalt buller. Detta medför att om balkonger placeras inom dessa områden fordras gemensam bullerskyddad uteplats på gård. Gemensamma uteplatser där riktvärden för buller uppnås kan anordnas på samtliga gårdar.

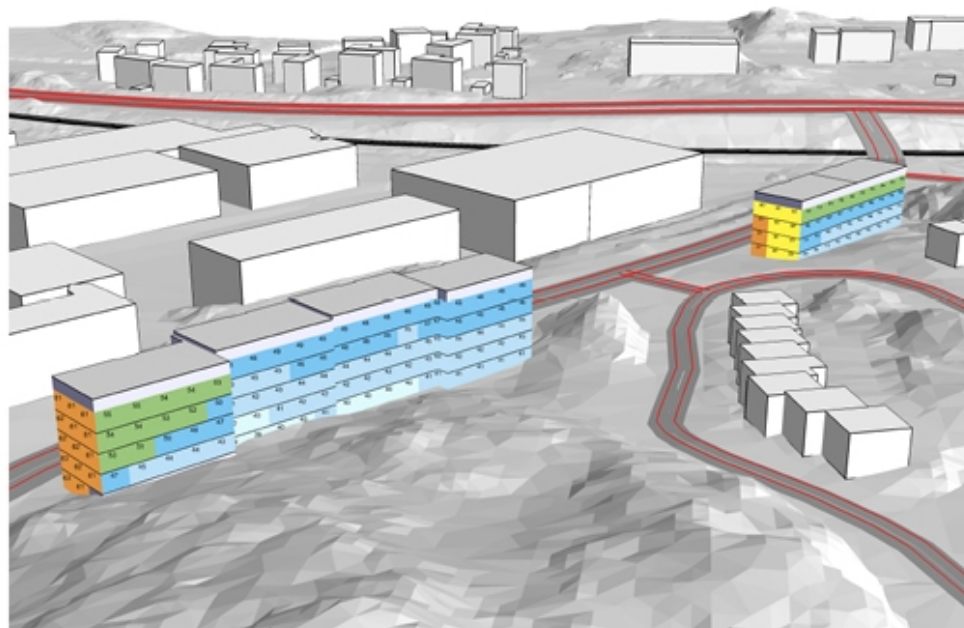
Buller från befintliga närliggande busshållplatser har beaktats i trafikbullerutredningen. Fasad och fönster kan dimensioneras för att klara kraven för ljudnivåer inomhus LAFmax 41 dBA (ljudklass B). Ljudklass B är en målsättning för samtliga Stockholmsprojekt.

Bebyggelse och bostäder ska utformas så att riktvärden enligt trafikbullerförordningen 2015:216 innehålls.

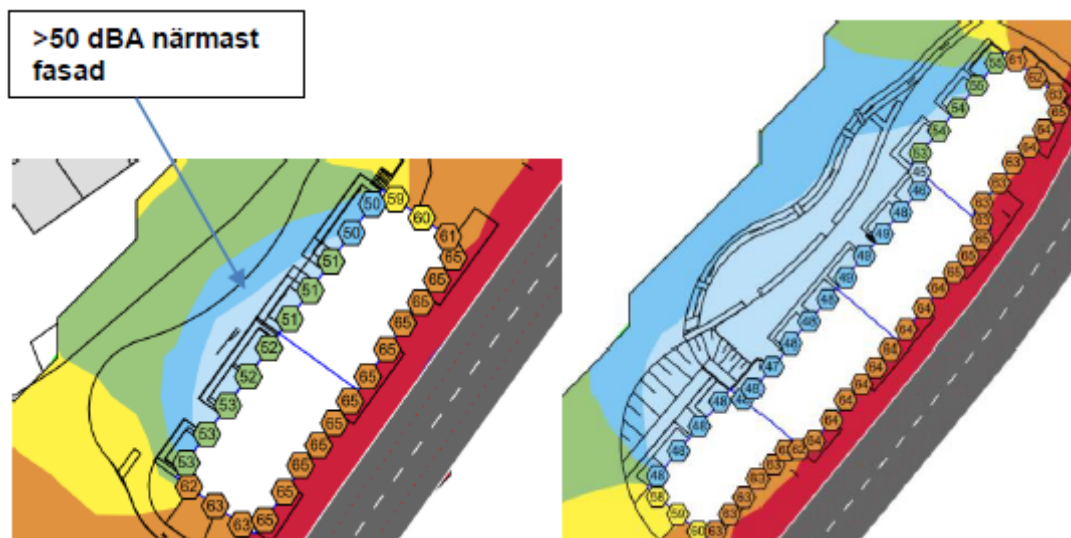


EKVIVALENT LJUDNIVÅ
Frifältsvärden vid fasad

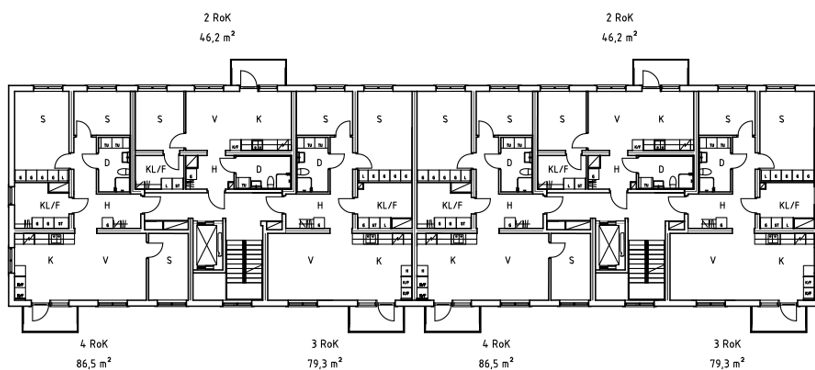
| | |
|---|---------|
|  | < 40 |
|  | 40 - 45 |
|  | 45 - 50 |
|  | 50 - 55 |
|  | 55 - 60 |
|  | 60 - 65 |
|  | 65 - 70 |
|  | 70 - 75 |
|  | >= 75 |



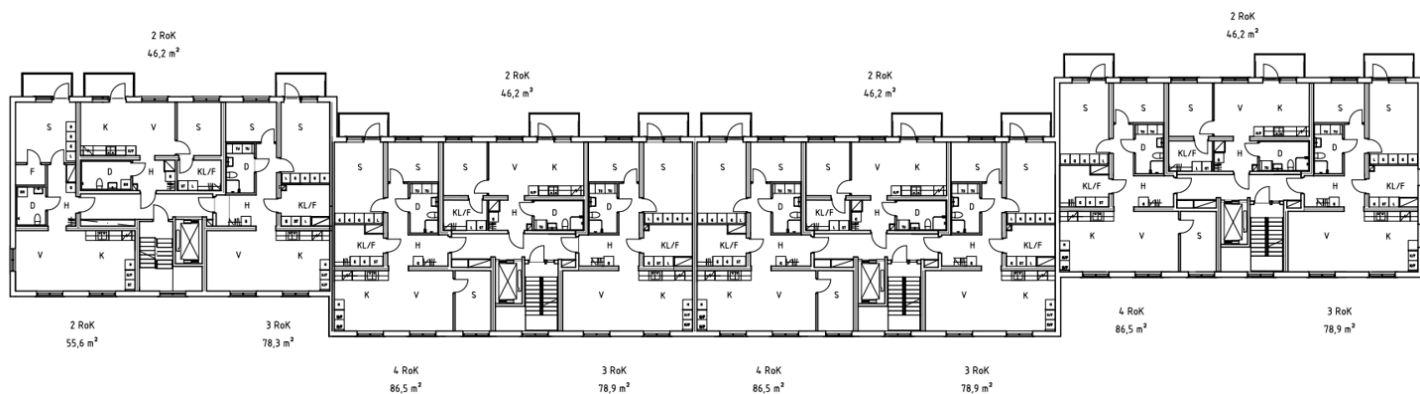
Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad mot Mårbackagatan överst och gårdssida nederst. (Bild: Tyréns 2022).



Ekvivalent ljudnivå i situationsplan. Inom blått område kan uteplats anordnas. (Bild: Tyréns 2022)



Exempel på planlösningar, normalplan för hus A-B (Nyréns 2021)



Exempel på planlösningar, normalplan för hus C-F (Nyréns 2021)

Industribuller

Riktvärden för buller från industri anges i Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2). Vid planläggning av bostäder ska en bedömning göras utifrån zonindelningen A, B och C som relaterar till högsta acceptabla ljudnivåer vid exponerad bostadsbyggnads fasad.

Tabell 1 *Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad*

| | <i>L_{eq} dag</i> <i>(kl. 06-18)</i> | <i>L_{eq} kväll</i> <i>(kl. 18-22)</i> <i>Lördagar,</i> <i>söndagar</i> <i>och</i> <i>helgdagar</i> <i>L_{eq} dag +</i> <i>kväll</i> <i>(kl. 06-22)</i> | <i>L_{eq} natt</i> <i>(kl. 22-06)</i> |
|--|---|--|--|
| Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer. | 50 dBA | 45 dBA | 45 dBA |
| Zon B Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas. | 60 dBA | 55 dBA | 50 dBA |
| Zon C Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer. | >60 dBA | >55 dBA | >50 dBA |

*Vad avser buller från teknisk utrustning vid annat än industriell verksamhet tillämpas värdena för ljuddämpad sida enligt tabell 2 också på den exponerade sidan.

Tabell 2 *Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet på ljuddämpad sida, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad, och vid uteplats*

| | <i>L_{eq} dag</i> <i>(kl. 06-18)</i> | <i>L_{eq} kväll</i> <i>(kl. 18-22)</i> | <i>L_{eq} natt</i> <i>(kl. 22-06)</i> |
|------------------------------|---|---|--|
| Ljuddämpad sida och uteplats | 45 dBA | 45 dBA | 40 dBA |

Tabeller som visar högsta acceptabla ljudnivåer vid exponerad bostadsbyggnads fasad samt på ljuddämpad sida (Tabell: Boverket)

En verksamhetsbillerutredning har tagits fram i samband med planarbetet (Tyréns 2022). I utredningen framgår att dagens existerande industriljudkällor från verksamheter och transporter i verksamhetsområdet närmast planområdet, ligger inom gränsvärden för zon A. Fastigheterna närmast Mårbackagatan, Gräddö 1-4, omfattas av stadsplan som tillåter endast icke-

störande verksamheter och agerar fortsatt som buffertzonen mot verksamhetsfastigheter längre österut där mer störande verksamheter får tillåtas enligt stadsplanen. Bullerbidraget från dessa mer störande verksamheter österut bedöms bli försumbara vid bostadsbyggnader inom planområdet. För det södra delområdet (hus A-B) har riktvärdena skärpts med 5 dB på grund av att de är exponerade för tonalt buller från kylmedelkylare på tak inom fastigheten Gräddö 2. Hus A-B klarar riktvärdena för zon B vilket innebär att lägenheternas planlösningar behöver anpassas så hälften av bostadsrummen orienteras mot bullerdämpad sida (gård) med $L_{eq} \leq 45$ dBA dag- och kvällstid och 40 dBA nattetid. Behovet av ljuddämpning är ca 2 dB för att klara riktvärdet för zon A. Bebyggelsen ska således utformas så att högsta acceptabla ljudnivåer enligt Zon B enligt tabeller ovan inte överskrids. Detta regleras genom en generell planbestämmelse.

Utredningen visar vidare att byggnaden i det norra delområdet (hus C-F) klarar riktvärdena för Zon A. Hus C-F får betydligt lägre ljudnivåer från kylmedelkylarna och skärpning av riktvärdet bedöms därför inte vara motiverat. Detta innebär att bostäder i planområdets norra del kan accepteras utan särskild bulleranpassning, men att bästa möjliga ljudmiljö bör eftersträvas. Bebyggelsen ska alltså utformas så att högsta acceptabla ljudnivåer enligt Zon A enligt tabeller ovan inte överskrids. Detta regleras genom en generell planbestämmelse.



Planområdets indelning enligt Zon A respektive Zon B. Hus A-B i orange färg, hus C-F i grön färg.

Industribullerutredningen bedömer att befintliga verksamheter i Larsboda verksamhetsområdet kan bedrivas utan inskränkningar. Då Mårbackagatan genom den samlade exploateringen i närområdet avses att utvecklas till ett framtida urbant stråk bedöms en planeringsinriktning med mindre störande verksamheter närmast gatan, i enlighet med dagsläget och gällande detaljplan, som fortsatt lämpligt.

Översvämningsrisker

För att undvika att vatten vid ett kraftigt skyfall ska rinna in till huskropparna föreslås sekundära avrinningsvägar längs gångvägar runt nya byggnader. Höjdsättningen av nya byggnader, bostadsgård och markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas mot planerade växtbäddar samt sekundära avrinningsvägar för att undvika översvämning vid skyfall. Detta regleras som en bestämmelse i plankartan.

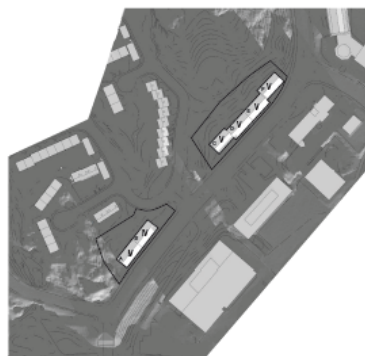
Exploateringen bedöms inte påverka nedströms områden. De båda lågpunkter som ligger på Mårbackagatan har ett så pass lågt vattendjup vid ett hundraårsregn att det inte bedöms påverka planområdena. Exploateringen bedöms heller inte medföra någon försämring i området eller för lågpunkterna förutsatt att skyfallsåtgärderna planeras så att höjdsättning och utformning av sekundära avrinningsvägar kan bibehållas över tid. Räddningstjänstens framkomlighet försämras inte genom planförslagets genomförande.

Farligt gods

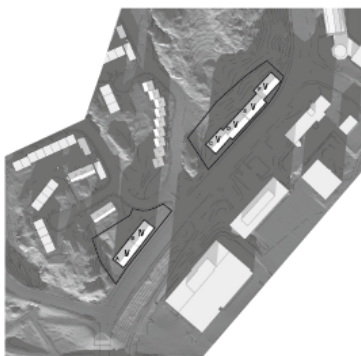
En övergripande riskbedömning har tagits fram (Brandskyddslaget, 2020). Bedömningen är att bebyggelsen inom studerat område kan uppföras utan krav på riskhänsyn avseende transporter med farligt gods på Mårbackagatan, Nynäsbanan eller Magelungsvägen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie har tagits fram i syfte att visa hur skuggeffekter från nya byggnader påverkar nya och angränsande byggnader och ytor vid olika tider på dagen och året. Vid vårdagjämning (jämförbart med höstdagjämning) sker under morgonen en viss avskuggning av närliggande radhusfastigheters trädgård bakom hus A och B på förmiddagen. Vid vintersolstånd vid 12.00 sker viss skuggning från hus A och B mot några av radhusens trädgårdar. I övrigt är ljusförhållandena goda med avseende på närliggande bebyggelse. Bostadsgårdar tillhörande ny bebyggelse får god tillgång till eftermiddagssol.



Vintersolstånd 09:00



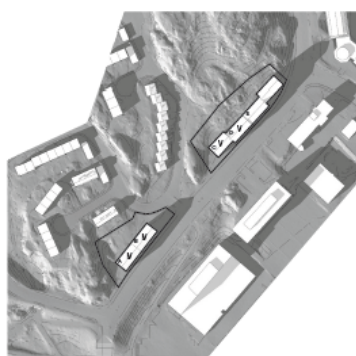
Vintersolstånd 12:00



Vårdagjämning 09:00



Vårdagjämning 12:00



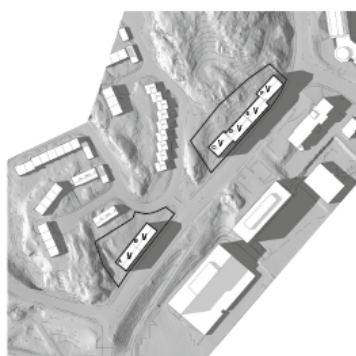
Vårdagjämning 15:00



Midsommar 09:00



Midsommar 12:00



Midsommar 15:00



Midsommar 18:00

Solstudie för vintersolstånd, vårdagjämning och midsommar. (Nyréns 2021)

Barnkonsekvenser

I radhusområdet samt i angränsande natur finns spår av barnlek i form av kojor bland träd och block. Projektet tar en mindre del naturmark i anspråk där barnlek skulle kunna äga rum. Det är samtidigt den natur som ligger närmast Mårbackagatans trafikerade miljö och bör således ha sämre lek- och vistelsekvaliteter än den bakomliggande naturmarken som i stora delar bibehålls. Nya byggnader kan medföra en ökad trygghetsupplevelse för barn i form av ökad närvaro och minskat buller.

De nya bostadsgårdarna planeras för att uppmuntra barn till rörelse och lek. Mindre barn kan röra sig med sina föräldrar i den mer nära zonen och äldre barn kan lockas längre upp i naturen för lek på egen hand. En naturlig miljö främjar lek och har visats vara positiv för barns fysiska och psykiska utveckling.

Jämställdhet

Nya tillskott av bostadsbebyggelse i kollektivtrafikhärläge ger en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Genom planområdets kollektivtrafikhärläge ges en närmare koppling till andra delar av staden, liksom en bättre möjlighet att kombinera arbets- och vardagsliv för såväl kvinnor som män.

Enligt stadens trygghetskarta är den upplevda tryggheten i Larsboda relativt god, dock finns det en betydande andel bland kvinnorna (mellan 19-28 %) som mycket eller ganska ofta känner en oro över, alternativt undviker att vistas på den tågstation som ligger närmast där de bor. För männen ligger motsvarande siffra lägre. En stor andel kvinnor uppger även att det finns mörka områden med dålig belysning i området.

Människors användning av stadsrum ser olika ut beroende på deras upplevda trygghet. I dagsläget omges Mårbackagatans sektion av ett industriområde på ena sidan och natur med bebyggelse på distans på den andra. Planförslaget vänder entréer och fönster mot Mårbackagatan vilket medför en känsla av närvaro och en tryggare upplevelse av gaturummet.

Tidplan

| | |
|---------------|-----------------------|
| Plansamråd | 8 juni – 20 juli 2021 |
| Granskning | 18 maj – 14 juni 2022 |
| Antagande SBN | 29 september 2022 |

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av nödvändiga avtal och överenskommelser.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs.

Byggaktören utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla erforderliga åtgärder i anslutning till allmän platsmark, park och gata.

Avtal

Staden genom dess exploateringsnämnd har tecknat markanvisningsavtal med byggaktören. Markanvisningsavtalet ska ersättas med överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Överenskommelsen reglerar genomförandet av planen och dess konsekvenser. Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 0180-4311, 0180-4441 och 0180-5315 helt upphör att gälla inom planområdet. Dessutom upphävs de fastighetsindelningsbestämmelser, 0180-B210/1959 (tomtindelning) som gällde för kvartersmarken inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad. Familjebostäder kommer att få tomträtt för området.

Användning av mark

I nuvarande detaljplaner är delar av marken reglerad med användning allmän platsmark (PARK) och delar som kvartersmark för garagebyggnad (G). I den nya detaljplanen får all mark användningen kvartersmark för bostäder (B) och centrumändamål (C).

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för detaljplanens genomförande. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra en eller flera separata fastigheter. Figuren nedan illustrerar de fastighetsbildningar som kan bli aktuella.



Bilden visar aktuella fastighetsbildningar inom planområdet.

Två blå områden får användningen kvartersmark för bostäder från att varit avsedda för allmän parkmark, förutom det rödskrafferade området som varit kvartersmark för garage. De två områdena fastighetsbildas genom avstyckning från Farsta 2:1.

Genomförd fastighetsbildning krävs för att bygglov ska beviljas. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen på fastighetsägarens initiativ.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns inga ledningsrätter. Inget reservat för allmännyttiga ledningar redovisas i planförslaget.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Inga gemensamhetsanläggningar eller servitut finns inom planområdet.

Ekonomiska frågor**Vatten och avlopp**

En anslutningsavgift enligt gällande riktlinjer bekostas av Stockholms stad.

Fastighetsbildning

Stockholms stad ska bekosta de fastighetsbildningar som krävs för att genomföra detaljplanen. Byggaktören ansvarar för och bekostar nybyggnadskarta.

Plankostnader

Byggaktören ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till upprättande av detaljplan.

Grönkompensation

Grönkompensation som planeras inom projektet är naturvårdsåtgärder så som gallring med fokus på bryn och dalgångar i anslutning till planområdet. Så även nyplantering av ek för att stärka länkar mellan ekområden.

Tekniska frågor

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen fått laga kraft.