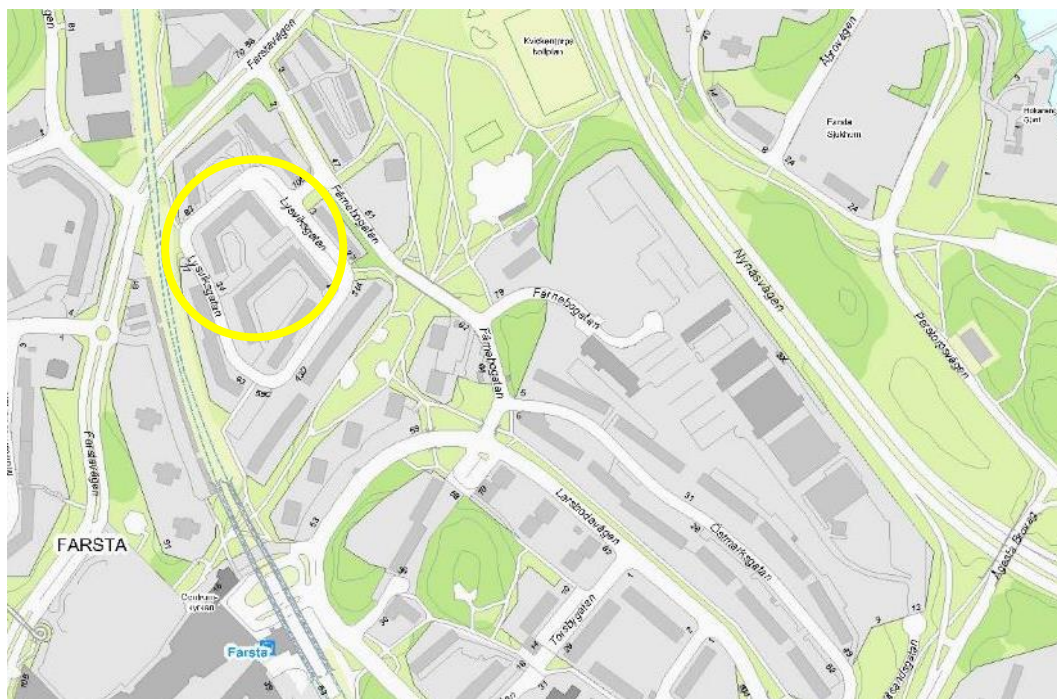


Planbeskrivning

Detaljplan för Ledarö 3 m.fl. i stadsdelen Farsta, Dp 2020-09166



Planområdets lokalisering i Farsta, markerat med gul linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Fastighetsägaren till Ledarö 3, Olov Lindgren AB, har inkommit med förfrågan om planändring för att möjliggöra en bostadskomplettering av befintligt kvarter. Ny bostadsbebyggelse inom fastigheten bedöms kunna bidra till en hållbar samhällsutveckling i gott kollektivtrafikläge och nära befintlig service.

Detaljplanen innebär att fastigheten kan kompletteras med ett nytt gårdshus och en tillbyggnad i kvarterets norra hörn. Tillkommande bebyggelse föreslås i tre till fyra våningar. Totalt möjliggör planen för cirka 20 nya bostäder som bidrar till en ökad variation i lägenhetsbeståndet och att kvarteret får ett komplement av tillgängliga bostäder.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett utökat antal bostäder inom kvarteret som ger en större variation i lägenhetsbeståndet och ett inslag av moderna och tillgängliga bostäder genom samtida arkitektur som är vacker och robust och som samspelar med den befintliga bebyggelsens kvaliteter.

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

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt nedanstående preliminära tidplan:

Samråd	9 mars 2021 – 19 april 2020
Granskning	29 september – 26 oktober 2021
Antagande	december 2021

Innehåll

Sammanfattning	1
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Innehåll	3
Inledning	5
Handlingar	5
Medverkande	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	12
Markavvattning	13
Dagvatten	14
Befintlig bebyggelse	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö	17
Offentlig service	20
Kommersiell service	20
Gator och trafik	20
Störningar och risker	21
Planförslag	23
Ny bebyggelse	27
Planbestämmelser	28
Gator och trafik	29
Teknisk försörjning	31
Konsekvenser	37
Naturmiljö	37
Miljökvalitetsnormer för vatten	38
Miljökvalitetsnormer för luft	38
Stadsbild	38
Kulturhistoriskt värdefull miljö	39
Störningar och risker	40
Ljusförhållanden och lokalklimat	42
Sociala konsekvenser	43
Tidplan	44
Genomförande	44
Organisatoriska frågor	44
Verkan på befintliga detaljplaner	44
Fastighetsrättsliga frågor	44
Ekonomiska frågor	46

Tekniska frågor	46
Genomförandetid	47

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

- *Fältrapport geoteknik (Bjerking, 2020-06-02)*
- *PM Dagvatten (Sweco, 2021-02-01)*
- *PM Geoteknik (Sweco, 2021-02-01)*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2021-02-01)*
- *Gestaltningsskildring för detaljplan (Vardag arkitekter, 2021-08-18)*
- *Parkerings- och mobilitetsutredning för Ledarö 3 (Trafikutredningsbyrå, 2021-01-19)*
- *Kulturmiljöanalys till planarbete (Wenander, 2021-01-29)*
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning (Wenander, 2021-02-22)*

Medverkande

Planen är framtagen av Natali Klosterling, stadsplanerare och Jenny Selin, kartingenjör på Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Anna Rex, arkitekt SAR/MSA på Vardag AB som plankonsult. Medverkar har även Anna-Stina Bokander FPR/MSA och tjänstepersoner från Lantmäterimyndigheten, exploateringskontoret, miljöförvaltningen och trafikkontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett utökat antal bostäder inom kvarteret som ger en större variation i lägenhetsbeståndet och ett inslag av moderna och tillgängliga bostäder genom samtida arkitektur som är vacker och robust. Planförslaget innebär att fastigheten Ledarö 3 kan kompletteras med ca 20 nya bostäder i ett nytt gårdshus i fyra våningar och en trevånings tillbyggnad i kvarterets norra hörn mot Lysviksgatan.

Föreslagen bebyggelse tillför fastigheten en ny årsring som utgår från befintlig arkitektur och kulturmiljövärden i struktur och gårdsmiljö. Arkitekturen föreslås som en samtida, självständig tolkning av befintlig bebyggelse med kvalitativa och robusta material och

kulörer som harmoniserar med befintlig bebyggelse. En ny helhet skapas där de två årsringarna flätas samman och nya samtida kvaliteter tillförs.



Flygvy från öster med aktuellt område markerat med gul linje. Runt fastigheten löper Lysviksgatan. Aktuellt stadsdelsområde präglas av en öppen byggnadsstruktur som tar hänsyn till topografin och landskapet. Bebyggelsen i området domineras av lamellhus i tre till fyra våningar och punkthus med 9–12 våningar. (Bild: SBK/Blom)

Med de nya tilläggen får kvarteret ett inslag av bostäder som utgår från dagens värderingar kring jämlikhet och hållbarhet och samtida krav på bland annat tillgänglighet och energi. Kvarteret får en större variation av lägenhetstyper med fler stora hyresbostäder. Omvandlingen innebär också att sociala, kulturella och ekologiska värden kan stärkas om gårdsmiljön byggs om med fler ekosystemtjänster, nya sociala kvaliteter och en mer framtidsinriktad och robust dagvattenhantering.

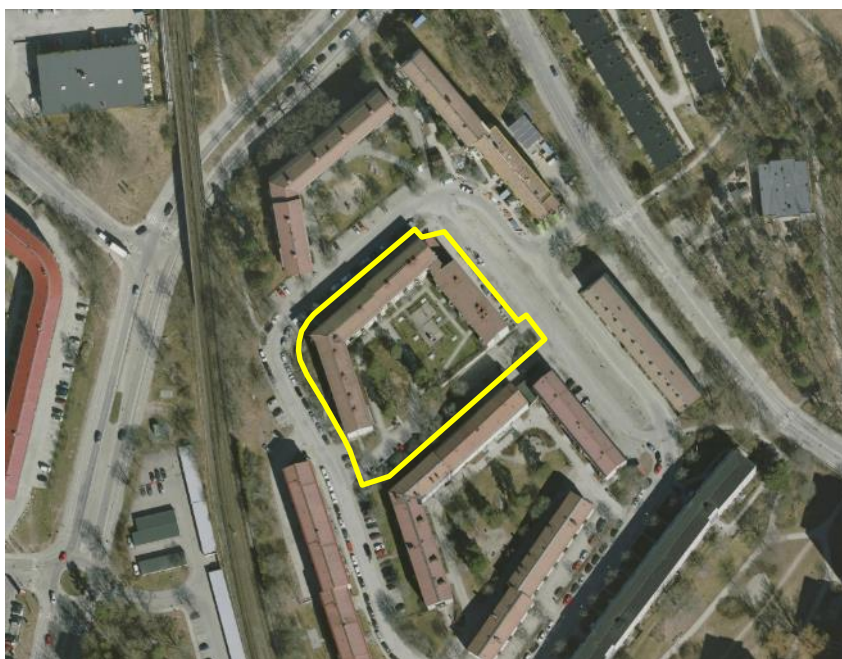
Planförslaget innebär en justerad fastighetsgräns mellan allmän mark och kvartersmark vid den lilla lokala centrumplatsen längs kvarterets östra fasad mot Lysviksgatan. Justeringen görs för att förtydliga förvaltningsansvaret, så att hela terrassytan och stödmuren ligger inom kvartersmarken. Ursprungliga trädgropar kan återskapas med planteringar och för fördröjning av dagvatten. Med större vistelsevärden genom inslag av vegetation och plats för utservering i kombination med ett ökat underlag skapas större möjlighet för mer bärkraftiga verksamheter som kan bidra med lokal service till området och en stärkt lokal mötesplats.

Den nya detaljplanen bedöms kunna bidra till en hållbar samhällsutveckling med möjlighet till ett mer jämlikt boende i gott kollektivtrafikläge nära befintlig service.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet utgörs i huvudsak av fastigheten Ledarö 3 som ägs av Olov Lindgren AB och till en mindre del av stadens mark – Farsta 2:1. Föreslaget planområde omfattar cirka 6500 kvm. Planområdet avgränsas mot öster, väster och norr av Lysviksgatan och i söder mot fastigheterna Ledarö 1 (Wåhlin fastigheter) och Ledarö 2 (Familjebostäder).



Område inringat med gul linje är kvartersmark inom Ledarö 3 som ägs av Olov Lindgren

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Föreslaget planområde är inte direkt berört av något riksintresse.

Naturreservat/Natura 2000

Området är inte berört av något naturreservat eller Natura 2000-område.

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.

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan ligger planområdet inom Farsta – ett av fyra fokusområden i stadens utbyggnadsstrategi. Stadsdelen är viktig i utvecklingen av söderort där 2013 års Stockholmsförhandling och satsningar på tunnelbanan möjliggör omfattande bostadskompletteringar.

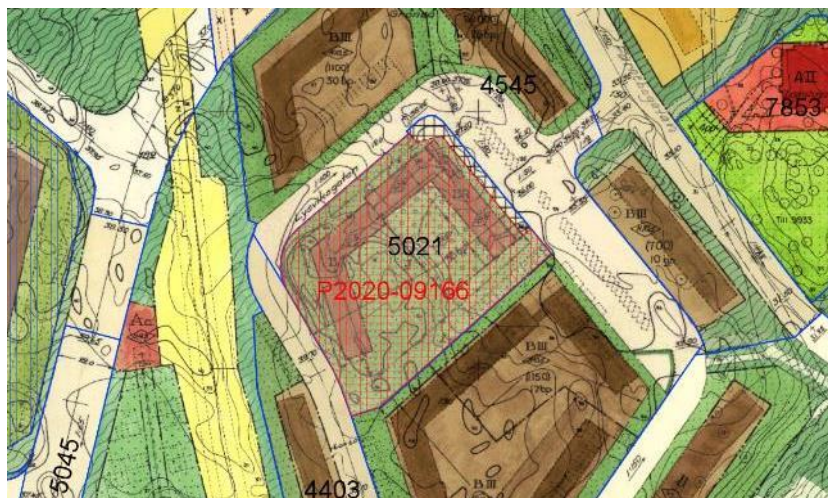
Översiktsplanen anger att Farsta är en stadsdel där omfattande komplettering föreslås med bostäder, service, verksamheter, gator, torg, parker, kultur och idrottsytor. Kompletteringar ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Inom området kan finnas delar där större strukturförändringar föreslås.

Program

Planområdet omfattas av Program för Tyngdpunkt Farsta, som visar hur Farsta kan utvecklas med minst 8.000 nya bostäder till år 2030. Visionen är att området år 2030 ska vara den levande kompletta stadsdelen som visar vägen för en expanderande söderort. En stadsdel för alla, där man bor och arbetar och mångfalden berikar stadslivet. Programmet godkändes 2016.

Gällande detaljplan

Gällande stadsplan 5021, från oktober 1956, anger byggnadskvarter och torg inom föreslaget planområde och är ett utsnitt ur planen som antogs några månader tidigare – Pl 4545, från juli 1956, som utöver att reglera grannkvarterens bebyggelse även reglerar stadens gatumark inom Farsta 2:1.



Utsnitt ur stadens planmosaik

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 november 2020 att påbörja planläggning av fastigheten Ledarö 3.

Plansamråd

Planförslaget var ute för samråd under perioden den 9 mars till den 19 april 2021. Under samrådstiden inkom totalt 15 yttranden, varav fjorton yttranden var från remissinstanser och ett från en boende i kvarteret. Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte planförslaget eller var i huvudsak positiva men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gällde frågor om vatten, marksanering, byggnadens placering, höjd och balkonger, tekniska frågor och tillgänglighet för brandförsvarets stegutrustning. Den boende framförde synpunkter om att platsen redan är trång och att det råder brist på parkeringsplatser och gemensamma ytor.

Med anledning av inkomna synpunkter har följande justeringar gjorts sedan samrådet: gårdshuset har sänkts så att vindsplanet inte kan inredas. Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats för att förtydliga förutsättningarna för att undvika negativa konsekvenser vid skyfall och med ett förtydligande om att stadens åtgärdsnivå för dagvatten uppnås med föreslagna åtgärder. Höjdregleringen av befintliga hus har ändrats så att de relaterar till den befintliga bebyggelses höjdvariation. Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande kring lösning för brandutrymning enligt dialog med brandförsvaret. Frågor om förorenade massor ska fördjupas och beskrivas i samband med bygglovskedet.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av tidigare kvartersmark med flerbostadshus runt en halvöppen gård. Delar av förgårdsmarken och en del av gården rymmer inslag av sparad natur genom berg i dagen och äldre träd.

Naturvärden

De huvudsakliga naturvärdena består av bevarad natur på förgårdar och den öppna innergårdens bevarade träd, framför allt tallar, och berg i dagen.

Rekreation och friluftsliv

På gården finns plats för vistelse, lek och umgänge.



Vy mot kvarterets förgårdsmark mot Lysviksgatan i norr. (Bild: Vardag)



Vy över östra delen av gårdsrummet med lekplats och sociala ytor på underbyggt gårdsbjälklag. (Bild: Olov Lindgren AB)



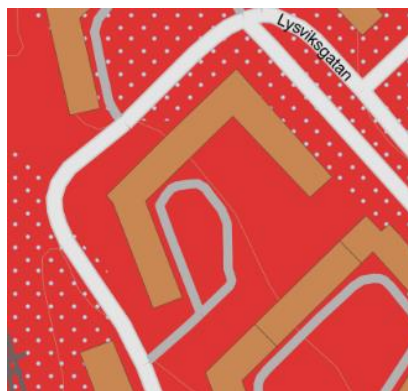
Vy från gårdsrummet med berg i dagen och äldre tallar. (Bild: Vardag)

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består området av urberg alternativt ett tunnare skikt med morän på urberg. En jord- och bergsondering har genomförts med hjälp av borrhning för att bestämma fastighetens jorddjup och bergytans nivå. Jorddjup och djup till bergytan i utförda borrhningar varierar mellan 0,7 och 2,8 meter.

Längs fastighetens tomtgräns mot sydost löper en fjärrvärmeledning.



Bilden till vänster: Utdrag ur SGUs jordartskarta. Bilden till höger visar befintliga fjärrvärmeledningar som löper längs fastighetens sydöstra tomtgräns.

Ras/skred

Enligt utlåtandet i den genomförda geotekniska utredningen förekommer inga geotekniska svårigheter som skulle göra marken olämplig för planerad bebyggelse. Baserat på det begränsade jorddjupet antas grundläggning ske på berg, varför risk för ras och skred inte är aktuellt.

För vidare undersökning inför genomförandeskedet rekommenderas en utökad geoteknisk undersökning för att fastställa jordens fasthet, rekommenderad grundläggning samt ta fram en bergmodell för att bedöma mängden bergschakt som erfordras.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt skyfallsmodelleringen för Stockholms stad finns inga platser inom planområdet med någon större risk för att vatten samlas vid ett kraftigt skyfall. Översvämningsrisken bedöms vara låg

inom planområdet eftersom det ligger långt uppströms i avrinningsområdet och för att kringliggande gator har god lutning bort från fastigheten.

Dagvattensystem i stadsmiljöer dimensioneras vanligtvis för 10-årsregn eller 20-årsregn. Vid större regn kommer ledningssystemets kapacitet att överstigas och dagvattnet avrinna ytligt ut från området. Vattenflöden rinner från planområdet till lågpunkten i Farstaängen vid flöden som överskrider ledningsnätets kapacitet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

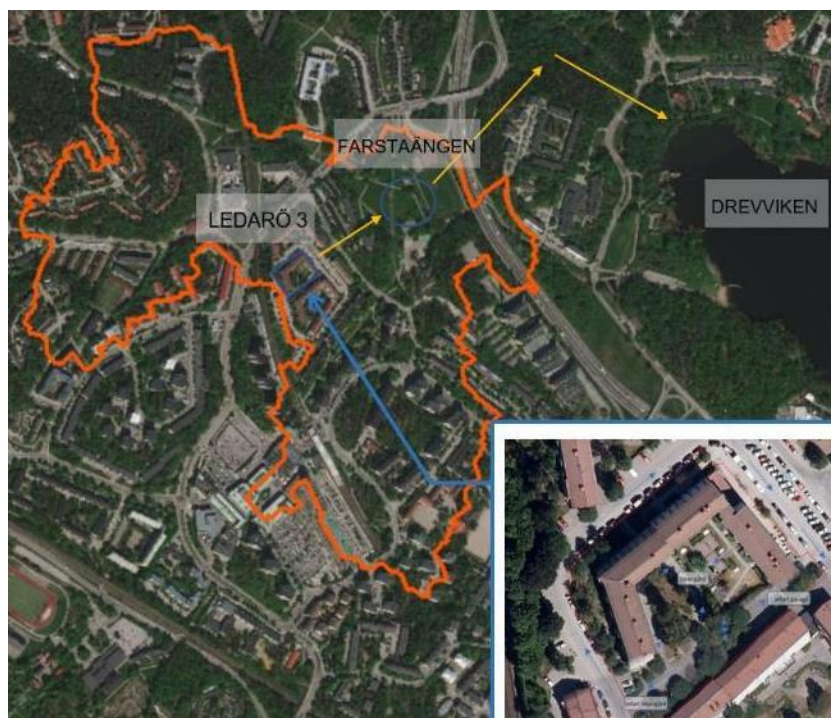
Kvarteret avvattnas idag, utan fördröjning eller rening, via ett duplicerat dagvattennät till Drevvikens vattenförekomst. Den ekologiska statusen i Drevviken är otillfredsställande och den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status. Stockholms stad har tagit fram ett lokalt åtgärdsprogram för Drevviken. Vattenmyndigheterna har ett pågående samråd om förvaltningsplan, åtgärdsprogram och miljökvalitetsnormer 2021–2027 som berör Drevviken.

Målet var tidigare att vattenförekomsten Drevviken ska ha uppnått minst god ekologisk status respektive god kemisk ytvattenstatus till år 2015. Vattenförekomsten har däremot fått tidsfrist till år 2027 då den inte uppnår kvalitetsfaktorena växtplankton (klorofyll a), näringsämnen och morfologiska tillstånd samt att gränsvärdena överskrids för de prioriterade ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), antracen, tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE). Övergödningen i Drevviken beror främst på läckage av näringsämnen från jordbruksmark och betydande påverkan från urban markanvändning. Utsläppsbehandling åtgärder krävs för att minska utsläppen.

Markavvattning

Planområdet är beläget intill en vattendelare för ett delavrinningsområde till recipienten Drevviken. Det innebär att området ligger högt upp i avrinningsområdet, och att ingen ytlig avrinning från uppströms liggande områden riskerar att belasta planområdet. Ytliga flöden leds mot en lågpunkt i Farstaängen som sannolikt avtappas via trummor under Nynäsvägen och ut till Drevviken. Aktuellt planförslag innebär inte att ytterligare vatten tillförs Nynäsvägen. I samband med stadens projekt för utveckling av Telestaden hanteras skyfallslösningar för Farstaängen.

Recipienten Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s ramdirektiv för vatten. En förutsättning för att uppnå en god status för vattenförekomsten är att säkerställa att det finns förutsättningar att genomföra den planerade ombyggnationen utan att föroreningsnivåerna i recipienten ökar på ett sätt som är oförenligt med regelverket om MKN för vatten.



Ytavrinningen till recipienten Drevviken. Bilden i högra hörnet visar en inzoomad bild av kvarter Ledarö. Bild: Sweco

Grundvattenförhållanden

En utredning av grundvattensituationen inom fastigheten gjordes i maj 2020. Två grundvattenrör installerats för jordbergsondering. Markytan i utförda borrhöjningar varierar mellan +41,4 och +35,9. Grundvattenrören funktionstestades vid installationstillfället och kontrollerades efter ca två timmar. Då var båda rören tomma.

Dagvatten

Fastigheten Ledarö 3 utgörs av en innergård med delvis hårdgjord och delvis genomsläpplig mark med viss möjlighet till infiltration. Kvarteret avvattas främst via dagvattenledningar inom kvarteret belägna intill huskropparna, längs med innergårdens lågstråk och längs med garageinfarten, till anslutningspunkten belägen i kvarterets östra del. Bilden på följande sida visar dagvattenledningar inom kvarteret och kommunala dagvattenledningar som angränsar

till kvarteret som gröna linjer. Takavvattning sker via stuprör, markerade med röda punkter, som är anslutna till dagvattenledningar som löper längs husets inner- och ytterkant. De flesta stuprör går ner i marken i eller intill en planteringsyta.

Till ledningarna som löper längsmed huskropparna finns även ett antal dagvattenbrunnar (mörkgröna punkter) påkopplade på kvarteret, bland annat från lokala lågpunkter som vissa lågt belägna entréer.



Avrinningsituation för aktuellt planområde. (Bild: Sweco)

Befintlig bebyggelse

Husen inom kvarteret byggdes 1957–61 av byggmästare Olov Lindgren AB efter ritningar av arkitekt Archibald Frid. Bebyggelsen består av ett öppet kvarter i tre till fyra våningar. Bebyggelsen ramar in en gård som till hälften består av sparad natur och till del är underbyggd av ett garage. I bottenvåningarna finns lokaler där butikerna mot öster tillsammans med förgårdsmarken formar en liten lokal centrumplats. Fasaderna är ursprungligen i ljusbeige ädelputs med sockel i puts och balkonger med front av vit sinus-korrugerad plåt och överliggare i svart smide.

I kvarteret finns 57 bostäder, 6 butikslokaler och 6 kontorslokaler.



Gatuvy från Lysviksgatan mot kvarterets östra fasad med lokaler i bottenplan och hårdgjord förgårdsmark som tillsammans formar ett litet lokalt centrummotiv bortom bilparkeringen. Till höger syns indraget i kvarterets norra hörn över bottenvåningsplanet. (Bild: Vardag)



Lokaler mot Lysviksgatan längs kvarterets östra fasad. Den breda ytan framför husen är delvis kvartersmark och delvis allmän mark. Till höger syns indraget i kvarterets norra hörn över bottenvåningsplanet. (Bild: Vardag)



Bilder från bebyggelsen – till vänster mot gården, till höger mot infarten till garaget från öster. Byggnaderna är utförda med fasader i ljus beige ädelputs med fönsterkarmar och portar i brunmålat trä. Utanpåliggande balkonger med räcken av vit sinuskorrigerad plåt. Sadeltak av rött tegel. (Bild: Vardag)



Vy från Lysviksgatan i väster mot befintlig byggnads gavel, markparkeringar och infart till gården. (Bild: Vicki Wenander)

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsbild

På 1950-talet ökande inflyttningen till Stockholm, tunnelbanan byggdes ut, och nya stadsdelar som Farsta byggdes längre ut från stadskärnan. Det ställdes krav på högre exploatering vilket ledde till mer storskalig bebyggelse och ett mer rationellt byggnadssätt.

1955 antogs en ny generalplan för Farsta, ritad av Sven Markelius, med ABC-staden som utgångspunkt – en förort med arbetsplatser, bostäder och centrum inom samma område.

Enligt Riksantikvarieämbetets beskrivning är Farsta det främsta exemplet på en ABC-stad i Söderort. Centrum med sitt torg utgör hjärtat av stadsdelen, markerat med rader av höghus. Utanför Farsta centrum har bostadsbebyggelsen grupperats med gradvis lägre höjder; från de 16–17 våningar höga höghusen vid centrum, till punkthus och skivhus i 7–12 våningar, trevånings lamellhus och längst ut radhus. Bebyggelsen är präglad av folkhemsarkitekturens ideal med bostäder i grannskapsenheter med terränganpassade hus. Mellan husen och längs gatorna lämnades stora ytor med naturmark. Gatunätet följer terrängen, som är kuperad med inslag av stora bergknallar. Strax nordost om centrum löper en lång dalgång som har formats till ett fint parkstråk.

Farsta är idag en blandad och bitvis kontrastfull stadsdel där upplevelsen i stor utsträckning fortfarande präglas av 1950- och 1960-talets planering. Förutom ett växelspel mellan stad och natur finns en stor variation av byggnader, upplåtelseformer och bebyggelsestrukturer. Upplevelsen av stadsrummen domineras fortfarande av efterkrigstidens prioritering av funktioner och ytor för bilar – med

bredda gator, ofta funktionsseparerade stadsrum och stora sammanhängande ytor för markparkering.

Bebyggelsens arkitektoniska uttryck kännetecknades av senmodernismens avskalade formspråk, ofta med slätputsade fasader i ljusa grå eller ljust bruna kulörer men det förekommer också tegel. Balkongerna är oftast utanpåliggande och ofta med fronter i plåt eller betongelement. Taken är låglutande, platta eller utförda som flacka sadeltak.



Flygvy från söder över Farstas centrala delar. Kv Ledarö markerat med gul ring. (Bild: Oscar Bladh, 1960, Stockhomskällan).



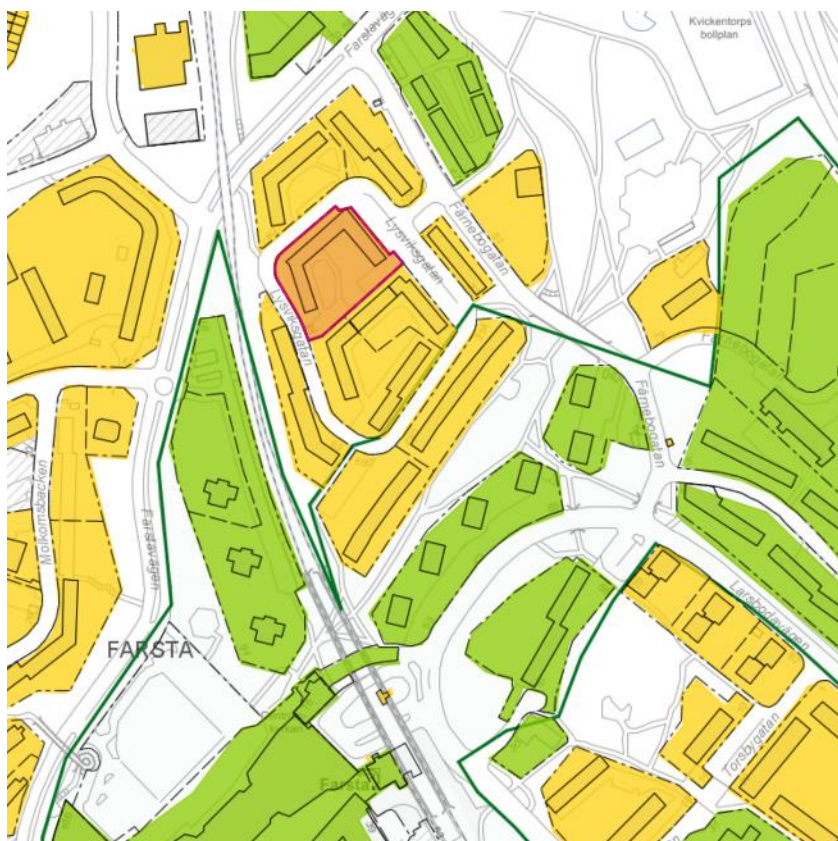
Utsnitt från Stockholms byggnadsordning ur avsnittet om vägledning vid utveckling av tunnelbanestäderna (Bild: Stadsbyggnadskontoret)

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningens vägledning lyfts flera punkter fram som är viktiga att ta hänsyn till vid utveckling av tunnelbanestäderna. Utveckling ska ske utifrån ett helhetsperspektiv. Nya byggnader inom befintlig struktur utvecklas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska formas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Utgå från de ursprungliga husens volym, proportioner och takformer vid ombyggnader och renoveringar. Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt. Grön förgårdsmark ska tas tillvara. Markparkeringar ska undvikas. Lokala centrum och centrala stråk ska utvecklas.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom kvarteret Ledarö och även den omgivande bebyggelsen inom Kv Gräsö, Sävö, Eriksö och Svärdsö bedöms, enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller vara av visst kulturhistoriskt värde. Området ligger strax utanför Farstas centrala delar som klassificerats som särskilt kulturhistoriskt värdefulla.



Utsnitt ur stadens karta med stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelsen. Aktuellt planområde, inringat med röd linje, är gulklassad, dvs byggnaden är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Grönklassad bebyggelse betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. (Karta: Stockholms stad)

I Stockholms stadsmuseums bebyggelseinventering från 2005 beskrivs kvarteret Ledarö som helhet. Anläggningen utgörs av ett större sammanhängande område med tydlig 1950-tals karaktär med traditionella putsade trevåningslameller med liten centrumbildning. Husen är anpassade efter terräng och rumsbildningar. Gårdarna har asfalterade gångar, lekplatser och bevarad varierad mark och växtlighet av skogskaraktär. Trots förändringar har området som helhet bevarat 1950-talskaraktär. Husen uppfördes under andra hälften av 1950-talet. Ledarö 1 är ritad av arkitekten Stig Dranger. Ledarö 2 av arkitekten Nils Hjelm. Husen inom

Ledarö 3 uppfördes 1957–61 av byggmästare Olov Lindgren efter ritningar av arkitekt Archibald Frid.

Bebyggelsens kulturhistoriska värde utgörs framför allt av de stadsplanehistoriska värdena och dess autenticitet.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom cirka 400 meters promenadväg finns flera grundskolor för årskurs F-4. Cirka en kilometer söder om planområdet, strax utanför Farsta centrum finns grundskola upp till årskurs 9 i Primaskolan och Farsta grundskola. Närmaste gymnasieskola finns i Kärrtorp, ca 6 km norr om kvarteret.

Vård och övrig offentlig service

I Farsta centrum ca 400 meter från planområdet finns ett brett utbud av vård och offentlig service med bland annat vårdcentral, tandläkare och psykiatri.

Kommersiell service

Farsta centrum har ett brett och stort utbud av kommersiell service, däribland dagligvaruhandel.

Gator och trafik

Gatunät

Runt fastigheten Ledarö 3 löper Lysviksgatan. Längs kvarterets östra sida, intill fastighetens verksamhetslokaler, finns en liten centrumplats som utgörs av en yta som till del, ca 3 meter, ligger på kvartersmark och till del, ca 5,5 meter, på stadens mark. Lysviksgatans östra del, utanför centrumplatsen, är ca 30 meter bred mellan kvartersmarken på vardera sida och rymmer idag en markparkering i mitten av gatan.

Tillgänglighet

Fastigheten angörs idag dels från sydväst via en mindre angöringsväg till den övre gårdsnivån, dels via infarten till garaget från den nedre nivån i sydost, dels från gata.

Befintliga hus saknar hiss och bostäderna är idag inte anpassade till dagens tillgänglighetskrav.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestation Farsta i Farsta centrum är inom gångavstånd, ca 400 meter söder om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanorna längs Lysviksgatan är ca 1,6 meter breda. Det finns inga cykelbanor längs gatorna.

Enligt stadens utredning kring cykelinnehav i Stockholm beräknas det befintliga cykelinnehavet i kvarteret vara 110 cyklar. Idag finns cykelparkering på flera platser i markplan runt kvarteret i anslutning till entréerna.

Biltrafik

Under den östra halvan av kvarterets gård finns ett garage som nås från infarten i sydost. Garaget rymmer 22 bilplatser, men dessa utnyttjas inte idag då garaget är uthyrt som lokal. Utöver de 22 bilplatserna i garaget rymmer kvarteret 32 bilplatser i markplan. Det faktiska bilinnehavet i kvarteret är 29 bilar vilket ger ett ungefärligt bilinnehav på 0,26 bilar i trafik per boende och 0,51 bilar per lägenhet.

Vid Munkforsplan, ca 400 meter från kvarteret Ledarö 3, intill Farsta centrum finns den närmaste bilpoolen.

Störningar och risker

Förorening i mark

Genomförd miljöteknisk markundersökning visar att marken vid den östra delen av undersökningsområdet är förorenad av metaller och av organiska föroreningar. Föroreningarna överstiger det aktuella riktvärdet på denna del av undersökningsområdet. Jordprovtagning utfördes vid sammanlagt sex provtagningspunkter. Prover uttogs generellt som halvmeterprov ner till varierande djup på grund av berg, som djupast uttogs prov ned till 2,8 meter under markytan. Sammanlagt insamlades 14 jordprover. Föroreningarna har påvisats i den övre metern. Det djupare provet påvisar inga förhöjda halter av metaller eller organiska föroreningar.



Situationsplan som redovisar provtagningspunkter vid genomförd miljöteknisk markundersökning.

Förhöjda halter av PCB uppmättes även i de ytliga proverna från den östra delen av undersökningsområdet. Om de befintliga bostäderna i närheten har genomgått en sanering av fogmassor som innehållit PCB är detta den mest troliga orsaken till de förhöjda halterna. PCB-analys har endast genomförts på den översta metern i tre områden och bör tas i beaktan i samband med byggnationen av gårdshuset då förhöjda halter kan påträffas inom andra delar av området.

Förorening i vatten

I genomförd metallanalys av grundvattnet inom fastigheten påvisades att metallhalterna är inom mindre allvarligt tillstånd i jämförelse med Naturvårdsverkets indelning av tillstånd för Förorenat grundvatten baserat på hälsobaserade gränsvärden för dricksvatten. jämförelse med SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten ligger bara kvicksilver inom ramen för ”hög halt”, resterande metaller ligger inom ramen för måttlig, låg eller mycket låg halt. Halterna bedöms därmed inte utgöra hälsorisker för grundvattnet inom området.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för låga nivåer av trafikbuller från Lysviksgatan. Ljudnivån på platsen är mellan 45–50 dBA ekvivalent nivå

på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Eftersom ekvivalentnivåerna understiger riktvärdena med mer än 5 dBA krävs inte någon bullerutredning för projektet.



Utdrag ur Stockholms bullerkarta (miljöförvaltningen, 2016)

Planförslag

Detaljplanen innebär att fastigheten Ledarö 3 kan kompletteras med ca 20 nya bostäder dels i ett nytt gårdshus i fyra våningar dels i en trevåningstillbyggnad i kvarterets norra hörn mot Lysviksgatan.

Föreslagen bebyggelse tillför fastigheten en ny årsring som föreslås utgå från befintlig arkitektur, kulturmiljövärden i struktur och gårdsmiljö. Arkitekturen föreslås som en samtida, självständig tolkning av befintlig bebyggelse med kvalitativa och robusta materialval och kulörer som harmoniserar med befintlig bebyggelse. En ny helhet skapas när de två årsringarna flätas samman och nya samtida kvaliteter tillförs.

Med de nya tilläggen får kvarteret ett inslag av bostäder som utgår från dagens värderingar kring jämlikhet och hållbarhet, och samtida krav på bland annat tillgänglighet och energieffektivitet. Kvarteret får en större variation av lägenhetstyper med fler stora hyresbostäder. Omvandlingen innebär också att sociala, kulturella och ekologiska värden kan stärkas om gårdsmiljön byggs om med fler ekosystemtjänster, nya sociala kvaliteter och en mer framtidsinriktad och robust dagvattenhantering.

Planförslaget innebär en justerad fastighetsgräns mellan allmän mark och kvartersmark vid den lilla lokala centrumplatsen längs kvarterets östra fasad mot Lysviksgatan. Justeringen görs för att förtydliga förvaltningsansvaret, så att hela terrassytan, inklusive

stödmuren, ligger inom kvartersmarken. De ursprungliga trädgröparna kan återskapas med planteringar och för fördröjning av dagvatten. Med större vistelsevärden genom inslag av vegetation och plats för uteservering i kombination med ett ökat underlag skapas större möjlighet för mer bärkraftiga verksamheter som kan bidra till en starkt lokal mötesplats och lokal service i området.

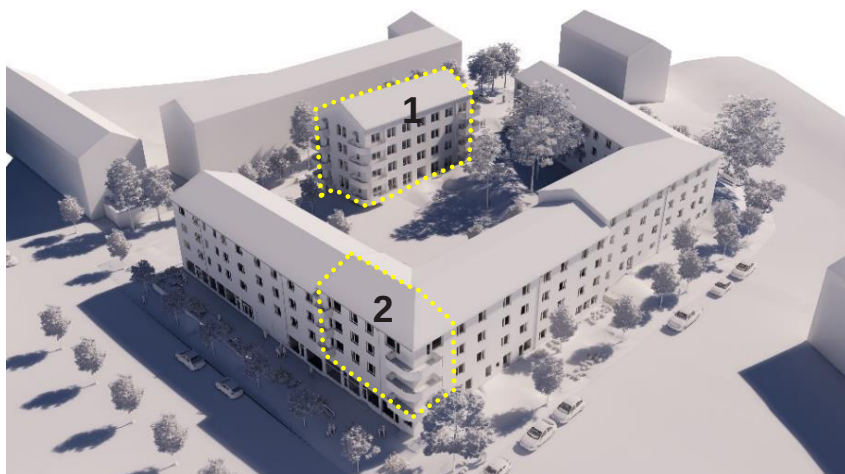


Illustration som visar befintligt kvarter med föreslagen ny bebyggelse markerad med gul prickad linje – gårdshus (1) och tillbyggnad (2) i kvarterets norra hörn. (Bild: Vardag arkitekter)



Situationsplan som redovisar den nya gårdsmiljön och placeringen av det nya gårdshuset (1) i souterräng mellan gårdsnivån och garageentréns nivå samt tillbyggnaden (2) i kvarterets norra hörn mot Lysviksgatan. (Bild: Vardag arkitekter)



Nytt gårdshus sett från gården i norr. (Bild: Vardag arkitekter)



Nytt gårdshus sett från entrén i sydost med den nya trappkopplingen över kvarteret som binder ihop de två nivåerna. (Bild: Vardag arkitekter)



Kvarteret sett från norr med den nya tillbyggnaden som bildar ett helt hörn mot Lysviksgatan. I bottenplan syns den utvecklade lokala centrumplatsen med verksamhetslokaler och möjlighet till uteserveringar. (Bild: Vardag arkitekter)



Den lilla centrumplatsen mot Lysviksgatan sett från sydost, enligt planförslaget. (Bild: Vardag arkitekter)

Ny bebyggelse

Gårdshuset

Gårdshusets placering

Gårdshuset placeras i kvartersstrukturen med hänsyn till befintlig arkitektur, kulturvärden och gårdens kvaliteter. Gården bevaras i huvudsak men gårdsrummet blir mer kringbyggt och privat men med bevarade genomblickar, sparad natur och soliga ytor för viselse.

Den nya byggnaden placeras tväreställt, förskjuten med ett avstånd till befintlig huslänga mot Lysviksgatan i öster. Volymernas relation ansluter till liknande strukturer med volymförskjutningar i området. Byggnadens placering utgår också från hänsyn till befintliga bostäder, både inom kvarteret och i grannkvarteret, så att insyn och skuggpåverkan minimeras. Placeringen i souterrängläge mellan gårdsnivån och den nedre nivån gör att konstruktionen, som delvis är en påbyggnad, kan samordnas med garagets konstruktion. Med en ny bostadsentré från suterrängvåningen blir det möjligt för alla boende att nå den övre gårdsnivån tillgängligt via en hiss i det nya trapphuset från nedre nivån. Längs med gårdshusets södra fasad planeras för en ny trappkoppling som länkar samman de två nivåerna och som blir en genväg för gående till och från tunnelbanan.

Gårdshusets skala och form

Gårdshuset föreslås som ett självständigt tillägg i fyra våningar i en ren volym där hisstoppen inordnats i takvolymen. Gestaltningen föreslås som ett samtida komplement som följer den befintliga bebyggelsens kvaliteter med enkla släta grundformer, låglutande sadeltak i tegel, regelbunden fönstersättning och utanpåliggande balkonger. Föreslagen fasad består av ljust tegel som står i mjuk kontrast till de befintliga byggnadernas beigea puts. Sockelvåningen föreslås i samma tegel med transparent glasering som ger ett blänk och kontrast till den matta oglaserade stenen ovanför. Fönstersättningen görs med en regelbunden rytm som ger byggnaden ett lugnt grunduttryck som tål att de boende sätter sin prägel på fönster och balkonger. Entréer föreslås som indragna entrérum klädda i vitt glaserat tegel, med trivsamt belysning och en bänk att sitta på. Fönsteröppningarna redovisas med en markering i överkant av stående vitglaserat tegel. Balkonger föreslås placerade över hörn för att få ljus från två väderstreck. Räcken föreslås i ljust gul sinuskorrugerad plåt som ansluter till områdets befintliga balkonger. Uteplatser på gårdsplanet gör att livet i bostäderna kan spilla ut och bidra till en livfull gårdsmiljö.

Hörentillbyggnaden

Hörentillbyggnadens volym, förhållningssätt och gestaltning

Den föreslagna tillbyggnaden i kvarterets norra hörn mot Lysviksgatan föreslås där det idag finns ett indrag i hörnet över butiksplanet, från våning två till fyra. Tillbyggnaden i tre våningar innebär att hörnet byggs samman och bildar ett helt kvartershörn mot Lysviksgatan i norr.

Gestaltningen föreslås som en inpassad förlängning av de befintliga volymerna med samma byggnadshöjd, tak och som en fortsättning av de befintliga fasaderna. Fasadmaterialet föreslås, precis som gårdshuset, i ljust tegel som blir en mjuk kontrast till de befintliga byggnadernas beigea puts, och som särskiljer gammalt och nytt. Fönstersättningen följer befintlig fasaders rytm och logik med samma indelning och proportioner. Över hörnet föreslås nya utanpåliggande balkonger mot stadsrummet som knyter an till gårdshusets gestaltning och ger generösa uteplatser i två väderstreck för de boende som också bidrar till att vitalisera stadsrummen.



Sektion mot sydväst genom kvarteret. (Bild: Vardag)



Sektion mot nordost genom kvarteret. (Bild: Vardag)

Planbestämmelser

Plankartan reglerar läge och höjd för befintlig och tillkommande bebyggelse inom kvartersmarken med användningarna bostäder, centrumändamål och parkering under planterbart bjälklag. Den södra och sydöstra delen av planområdet regleras med bestämmelsen ”n” för att säkerställa att erforderliga volymer vatten kan omhändertas och fördröjas inom planområdet – minst 25% av ytan ska vara infiltrerbar. Mindre delar av allmän platsmark regleras som gata, dels för att den nya detaljplanen ska släcka ut en mindre del av den gamla detaljplanen i angränsning till fastigheten Ledarö

3, dels för att förtydliga gränsdragningen mellan kvartersmark och allmän platsmark vid terrassytan i den östra delen av planområdet. På så vis kommer gränsen mellan allmänt och privat blir mer logisk då den sammanfaller med gränsen mellan stadens och fastighetsägarens olika förvaltningsansvar.

Bebyggelse

Byggnaders placering ska anpassas till markförhållanden och omgivande miljö på platsen. De respektive byggnadsdelarnas höjd säkerställs genom angivelser om högsta byggnadshöjd i meter över nollnivå och genom begränsning av takvinkelns lutning till maximalt 30 grader. Befintliga och nya balkonger regleras genom en zon med endast tillåten öppen area. Det möjliggör bland annat för balkonger som ligger närmare marknivån är tre meter. Balkonger får inte glisas in. Förgårdar och ytor för angöring och gård med bevarad natur regleras med prickmark som innebär att byggnad inte får uppföras. Den del av gården som idag har en bestämmelse om planterbart bjälklag gäller även i den nya planen med tillägget om möjlighet för öppenarea motsvarande en yta om maximalt 15% av gårdsbjälklagets yta, vilket motsvarar totalt ca 135 kvm. Förgårdar regleras med prickmark. Vid ombyggnation av förgårdsmarken möjliggörs en bättre lösning att fördröja dagvatten, vilket också regleras på plankartan genom bestämmelsen 'n' – minst 25% av ytan ska vara infiltrerbar mark.

Gator och trafik

Gatunät

Befintligt gatunäts funktioner påverkas inte av detaljplanen. En mindre justering av fastighetsgränsen mot sydost innebär att hela den befintliga terrassytan inklusive stödmuren, framför centrum-lokalerna hamnar inom kvartersmark. En mindre del kvartersmark framför infarten till garaget och det nya gårdshuset förs över till staden.

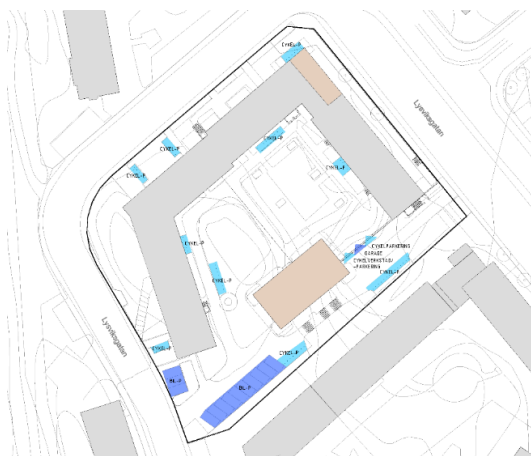
Tillgänglighet

De nya bostäderna i gårdshuset kan angöras tillgängliga via entréer med hiss –både från den övre gårdsnivån och från den nedre nivån. Parkering för både cykel och bil finns i anslutning till båda entréerna. Genom hissen i det nya gårdshuset blir den övre gårdsnivån möjlig att nå tillgängligt från Lysviksgatans nedre nivå även för befintliga boende.

Gång- och cykeltrafik

Längs kvarterets fastighetsgräns mot sydost, parallellt med det nya gårdshuset, planeras för en ny trappkoppling som binder ihop garagenivån med gårdsrummet och som blir en genväg för gående till och från tunnelbanan.

Enligt stadens utredning kring cykelinnehav i Stockholm beräknas behovet av cykelparkering för de tillkommande lägenheterna vara ca 40 nya cykelparkeringsplatser. Cykelparkeringar behöver tillhandahållas både i låsbara förråd och utomhus på gården. Cykelparkeringarna inomhus är mer stöldsäkra medan cykelparkeringarna utomhus är mer lättillgängliga. Efterfrågan på cykelparkering utomhus är högre under sommarhalvåret när fler använder sina cyklar mer frekvent och inomhusparkering används i högre grad på vinterhalvåret. Antalet cykelparkeringar behöver därför justeras upp något för att ta hänsyn till detta. Totalt bedöms ca 170 cykelparkeringsplatser behövas inom kvarteret. I förslaget finns ca 90 cykelparkeringsplatser i garaget i anslutning till gårdshusets nedre entré invid garageinfarten. Övriga ca 80 cykelparkeringar placeras i markplan på gården och intill de olika bostadsentréerna.



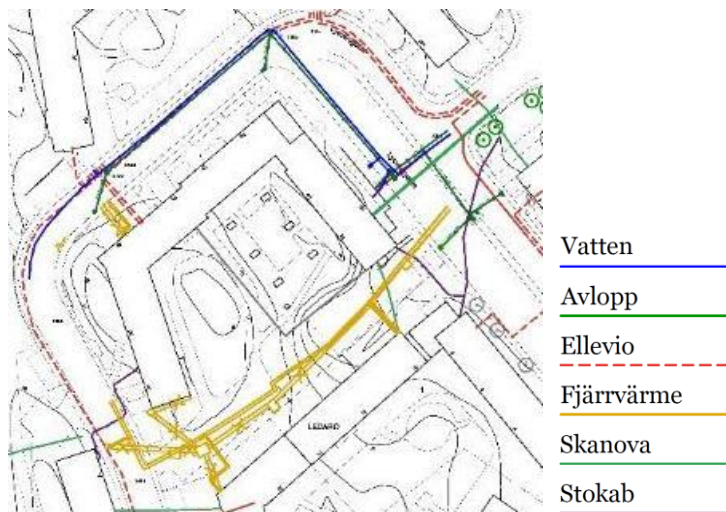
Situationsplan som redovisar läge för cykelparkering med turkos markering och läge för bilparkering med blå markering. (Bild: Vardag)

Biltrafik

2015 tog Stockholm stad fram nya riktlinjer för parkering i nybyggda fastigheter. Riktlinjerna omfattar enbart nya lägenheter och består av två delar. I den första delen, det projektspecifika parkeringstalet, görs en uppskattning av efterfrågan på parkeringsplatser. Den andra delen, det gröna parkeringstalet, är frivillig och ger byggaktörer möjlighet att sänka parkeringstalet om andra mobilitetstjänster erbjuds.

Det lägesbaserade parkeringstalet enligt stadens riktlinjer bör ligga på 0,45 bilplatser per lägenhet. Dessutom ska parkeringstalet höjas med 10 % för att tillgodose besöksparkering. Det ger ett totalt parkeringstal på 0,5 för de tillkommande bostäderna, dvs 10 bilplatser för de 20 nya lägenheterna. I underlagen för planförslaget redovisas 22 bilplatser i garaget och ytterligare 13 bilplatser på gården.

Teknisk försörjning



Situationsplan som visar ledningslägen i och runt planområdet

Fjärrvärme

Längs fastighetsgränsen i sydost mot Ledarö 1 och 2 löper fjärrvärmeledningar som behöver beaktas i genomförandeskedet.

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten- och avloppsledningar är lokaliserade i Lysviksgatan norr om kvarteret.

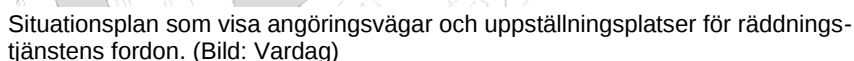
El/Tele

El-ledningar finns lokaliserade i Lysviksgatan runt om kvarteret. Tele-ledningar finns både i öster och söder om kvarteret.

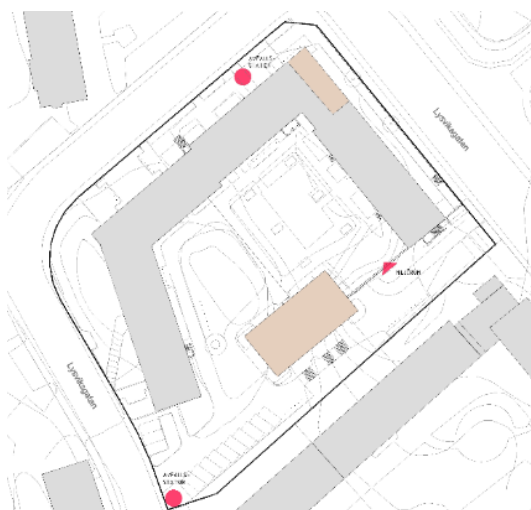
Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Räddningstjänsten kan angöra fastighetens fönster och balkonger i tre väderstreck från gatan. Det nya gårdshuset kan utrymmas via stegbil från gårdens övre nivå genom angöring från sydväst och via gårdens nedre nivå genom angöring vid garageinfarten i sydost. Den tillkommande delen i hörnet mot norr behöver ha genomgående lägenheter för att kunna utrymmas via stegbil från gatan. För åtkomst till tillbyggnaden mot norr säkras tillgänglighet för uppställning av stegutrustning genom att ytan framför hörnet hålls ren från träd och gatumöblering. Terrassbjälklaget över garaget är inte körbart och behöver utformas så att det tydligt framgår genom skylt och/eller fysiska hinder. Se uppställningsplatser för stegbil i illustrationen nedan.



Boverkets allmänna råd om ett maximalt avstånd på 50 meter från byggnaders entréer till avfallsutrymmen och avfallsanordningar i flerbostadshus klaras för både de nya och de befintliga bostäderna inom planområdet. Markbehållare för hushållssopor och matavfall kommer att placeras så att de blir enkelt tillgängliga både för de boende och för hämtningsfordon. Fraktioner för återvinning kan placeras inom byggnadens befintliga lokaler i anslutning till garaget i sydost.



Situationsplan med röda cirkclar som markerar läge för avfallsstation respektive läge för miljörum. (Bild: Vardag)

Förslag till dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen inom kv Ledarö utformas för att skapa en robust och klimatanpassad dagvattenhantering med trög avledning genom fördröjning, vilket bidrar till att avlasta ledningsnätet och för förbättrad vattenkvalitet i stadens vatten. Rening av hårdgjorda ytor, både nya och befintliga, sker i åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvattenhanteringen ska ta hänsyn till befintliga förutsättningar, så som entréhöjder, befintliga dagvattenledningar och befintliga markhöjder så att vattnet rinner från byggnaderna. Dagvattenhantering från ytor som inte byggs om i projektet förbättras i den mån det är möjligt med hänsyn till befintliga förutsättningar.

Styrande för dimensionering av dagvattensystemet har varit att inte öka flöden efter ombyggnation, med hänsyn till klimatfaktor på dimensionerande regn. Som verktyg för att skapa en robust och trög avledning som minskar dimensionerande flöden och därmed belastningen på ledningsnätet har Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvattenhantering använts. Den föreskriver att hårdgjorda ytor inom ny- och större ombyggnation ska avledas till LOD-lösningar dimensionerade för 20 mm nederbörd innan anslutning till ledningsnät. Åtgärdsnivån har också applicerats på befintliga ytor, så som takytor, och åtgärder har dimensionerats utifrån det.



Ortofoto med planområdet markerat i rött och generella ytliga flödesriktningar som blå pilar. (Bild: Sweco)

Gårdens dagvattenhantering

Det finns flera sätt att lösa hanteringen av dagvatten och stora regn för att undvika negativa konsekvenser som översvämningar och skador på bebyggelsen. Höjdsättningen av gård och bjälklag i entréplan och en fungerade dränering runt bebyggelsen är avgörande frågor som planeras, granskas och genomförs i ett skede efter planskedet.

Det nya gårdshuset föreslås avvattnas till upphöjda växtbäddar längs med fasaderna. I samband med bygget av gårdshuset kommer den del av innergården som är förlagd på garagebjälklaget att byggas om. Ombyggnation av garagebjälklag och eventuellt justerad höjdsättning av gården ska göras med hänsyn till befintligt dagvattensystem som både avvattnar en stor del av innergården och hälften av takytorna via det ledningsstråk som går här. Beroende på omfattningen av innergårdens ombyggnation kan delar av systemet komma att behöva läggas om. Denna del av gården mottar också dagvatten från en stor del av den övriga innergården och på grund av befintliga höjdförhållanden kommer det vara så även

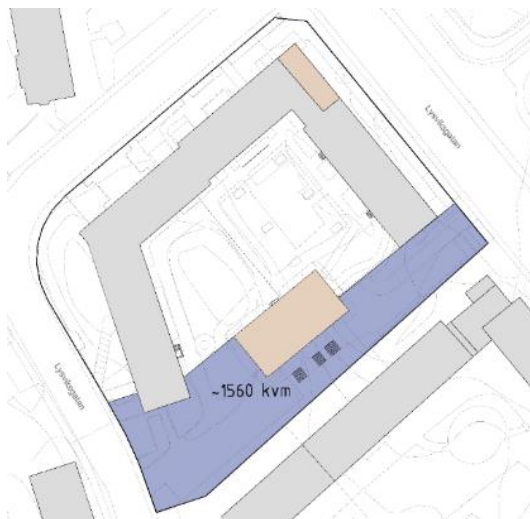
efter en ombyggnation. De funktioner som förläggs på garagebjälklaget behöver därför anpassas för dagvattenhantering, till exempel genom att anlägga någon form av större, nedsänkt växtbäddsyta eller ett mer naturligt infiltrationsstråk, likt dagens lösning.



Konceptuell redogörelse för förslag till dagvattenåtgärder med redovisning av vilka ytor som avvattnas till vilken dagvattenlösning. I dagvattenutredningen beskrivs förslag på utformning och dimensioner på de föreslagna dagvattenlösningarna. (Bild: Sweco)

Befintliga takytor avleds idag via stuprör direkt till dagvattenledningar längs husets fasader. Om stuprören kopplas bort från direkt avledning till dagvattenledningar vid en ombyggnation kan de i stället först avvattnas till växtbäddar intill respektive stuprör. Det behöver i projekteringsskede säkerställas att ytan kring vardera stupröret är lämplig för detta. Dränering och bräddbrunn behöver

anläggas och eftersom dagvattenledningar redan finns längsmed hela fasaden är möjligheterna goda att lösa det.



Den södra och sydöstra delen av planområdet, som redovisas i blått i illustrationen och är ca 1560 kvm stort, regleras med bestämmelse om att 25% av ytan ska vara infiltrerbar för att kunna omhänderta och fördröja erforderlig volym vatten.

En upprustning föreslås av det infiltrationsstråk som ligger längs med den större markparkeringen i planområdets västra sida, för att förbättra avvattningen av ytan. Eventuellt kan gångbanor på innergårdens västra del delvis avvattas till en öppen lösning söder om den uppstickande bergknallen på innergården. Anslutningsmöjlighet till dagvattenledning söder om husets södra del behöver kontrolleras.

Området vid garageinfarten föreslås avvattnas till växtbäddar eller skelettjordar vid planerade träd. Terrassytan intill verksamhetslokalerna i fastigheten föreslås avvattnas till upprustade växtbäddar med planteringar i skelettjordar längsmed terrassytan. Den del av taket som vetter mot denna yta kan också avledas till skelettjordar i stället för att gå direkt till ledningsnätet.

Åtgärder för att hantera risk för översvämning

För att minska översvämningsrisken behöver det säkerställas att dagvattenssystemet på innergården kan avtappa stående vatten effektivt via bräddbrunnar. Eventuellt kan systemet behöva dimensioneras upp för att effektivisera avledningen. Det behöver också säkerställas att det nya gårdshusets entrénivå läggs högre än bräddnivå för innergårdens dagvattenfunktioner.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

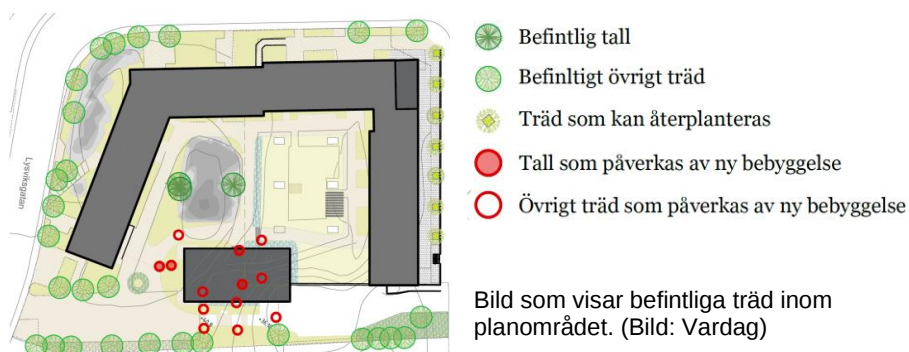
Miljöförvaltningen bedömer att miljökonsekvenserna av planprojektet är av mindre omfattning och att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

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

Den befintliga gårdsmiljön kommer att minskas och en del av berget i gårdens västra del kommer att tas bort för att ge plats åt det nya gårdshuset. Minst tre tallar kommer att behöva tas ned.

Den nya gårdsmiljön, ovanpå det befintliga garaget, föreslås byggas om med fler ekosystemtjänster genom upphöjda växtbäddar, perenna planteringar, plats för pallkrageodling, insektshotell, fågelholkar, nya lösningar för fördröjning av dagvatten och sociala miljöer för lek, vila och samvaro.



Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipienten Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s ramdirektiv för vatten. En förutsättning för att uppnå en god status för vattenförekomsten är att säkerställa att det finns förutsättningar att genomföra den planerade ombyggnationen utan att föroreningsnivåerna i recipienten ökar på ett sätt som är oförenligt med regelverket om MKN för vatten.

Ombyggnationen av kvarteret inklusive föreslagen dagvattenhantering gör att både flöden och föroreningsbelastning från planområdet minskar. Kvalitetsfaktorerna som överskrider i recipienten Drevviken enligt VISS, kommer inte öka från planområdet med de föreslagna åtgärdsföreslagen. På så sätt bedöms inte ombyggnationen försvåra recipientens uppfyllnad av MKN. Ombyggnationen kommer, ifall föreslagna åtgärder för LOD anläggs, att leda till att ledningssystemet nedströms avlastas och risken anses vara låg att föroreningsbelastningen på Drevviken ökar.

Stadens åtgärdsnivå syftar till att uppnå MKN i samtliga vattenförekomster. Med föreslagna åtgärder bedöms åtgärdsnivåerna för dagvatten uppfyllas.

	10-årsflöde exklusive klimatfaktor [l/s]	10-årsflöde enligt P110 inklusive klimatfaktor [l/s]
Befintlig situation	97	120
Planerad situation utan dagvattenåtgärder	97	120
Procentuell ökning [%]	0	0

Dimensionerande flöden (l/s) från planområdet för befintlig respektive planerad situation, exklusive och inklusive klimatfaktor (1, 25). (Bild: Sweco)

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet idag. Byggnation på platsen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrider.

Stadsbild

Planförslaget innebär att fastigheten tillförs en ny årsring, en ny helhet skapas som flätar samman befintlig och ny bebyggelse. Det nya gårdshuset föreslås som ett självständigt tillägg i fyra våningar placerat så att det delvis är synligt från Lysviksgatan i öster och väster. Det innebär att gårdsrummet blir mer kringbyggt

och privat men med fortsatt bevarad natur och sammanhängande ytor för vistelse med solkvaliteter och genomblickar.

Den nya gårdsbyggnaden placeras tvärställd, förskjuten med ett avstånd till befintlig huslänga mot Lysviksgatan i öster och ansluter till liknande strukturer i området med förskjutningar mellan tvärställda volymer.

Volymhanteringen med hisstoppen inordnad i takvolymen ansluter till områdets befintliga byggnaders sammanhållna volymer.

Föreslagen gestaltning med avvikande fasadmaterial i ljust tegel ansluter på ett respektfullt sätt i kulör och kvalitetsnivå till den befintliga bebyggelsens ljusbeigea ädelputs så att nya tillägg kan särskiljas från befintliga delar utan att sticka ut i helhetsupplevelsen. Nya stora balkonger över hörn blir synliga samtida tillägg som samordnats med de ursprungliga balkongerna genom sinuskorrugerade räcken lika de ursprungliga.

Hörentillbyggnaden mot Lysviksgatan i norr har en gestaltning som tydligt ansluter till befintlig bebyggelse med en förlängning av de befintliga volymernas byggnadshöjd, tak och fasadkomposition. Ljust fasadtegel och utanpåliggande balkonger över hörn med sinuskorrugerade räcken knyter an till gårdshusets gestaltning och gör att kvarterets utsida och insida gestaltningsmässigt hör ihop.

Sammantaget skapas en väl sammanhållen ny helhet som synliggör gammalt och nytt och som kulturhistoriskt innebär måttliga negativa konsekvenser sett till påverkan på stadsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Inverkan på Farstas stadplanestruktur och bebyggelseenklaven
Planförslagets tillägg innebär att den idag mycket sammanhållna bebyggelseenklaven får en kompletterande årsring. Påverkan på det nära stadsrummet bedöms i huvudsak som låg och förslaget bedöms som möjligt utan att bebyggelseenklavens och stadsdelens kulturvärden skadas.

Den nya gårdsbyggnaden kommer att höja sig något över det befintliga taklandskapet och omgivningen. Byggnadens vinkling utgår från befintlig bebyggelsestruktur, vilket enligt den antikvariska konsekvensbedömningen avviker från befintlig bebyggelses struktur, som inte hade någon befintlig struktur att förhålla sig till

utan anpassades efter solen och terrängen. Gårdsbyggnaden avviker något i planform från de befintliga smalhusen. Kompletteringsbyggnaden i den befintliga byggnadens norra hörn har, enligt den antikvariska konsekvensbedömningen, ett strukturellt grepp som redan återfinns i bebyggelseenklaven. Kompletteringen innebär att de öppna båda gavelmotiven förvinns. De byggnadsdelar som behöver förändras för att planförslaget ska realiseras, bedöms som mistliga och därmed rimliga att ta bort.

Förändringarna av utemiljön

Föreslagna förändringar av gårdsmiljön bedöms som en balanserad sammanvägning mellan anpassning till samtidens funktions- och tillgänglighetskrav och det sena 1950-talets gårdsmiljökaraktär.

Sammanfattande bedömning

Enligt den antikvariska konsekvensbedömningen är förslagets gestaltning anpassad till vår tids arkitektoniska preferenser samtidigt som den är färgkoordinerad med befintlig bebyggelse. Därför bedöms planförslaget sammantaget bli ett visuellt och samtidigt samordnat tillskott till bebyggelseenklaven.

Stadsdelens kulturvärden kan, enligt den antikvariska konsekvensbedömningen, till viss del påverkas negativt, men i relativt liten utsträckning. Bedömningen baseras på att höjden på den fristående byggnaden, med sina fyra våningar, sträcker sig upp över det samordnade taklandskapet, där bebyggelsen består av tre våningar, samt att byggnadens djup och orientering inte är fullt ut anpassad till intentionerna hos den ursprungliga stadsplanen.

Sammantaget bedöms den nuvarande bebyggelsen inom fastigheten kunna kompletteras enligt planförslaget utan att bebyggelseenklavens och stadsdelens kulturvärden skadas.

Störningar och risker

Buller

Ljudnivån på platsen är mellan 45–50 dBA ekvivalent nivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta, vilket understiger gällande riktvärden med mer än 5 dBA.

Projektet bedöms inte heller utsättas för risk för buller från tunnelbana då föreslagen ny bebyggelse är belägen ca 80 meter från närmaste spår och i ett helt eller delvis skyddat läge bakom

befintlig bebyggelse. Utifrån stadens trafikbullerunderlag, miljöförvaltningens kartläggning och bedömning samt i jämförelse med liknande projekt bedöms ingen risk föreligga för att riktvärdena inte skulle klaras för vare sig de ekvivalenta eller maximala ljudnivåerna enligt gällande förordning, "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader".

Föroreningar

Då de genomförda miljötekniska markundersökningarna visar att marken vid den östra delen av undersökningsområdet är förorenat i den övre metern bör massorna saneras i samband med upprättandet av det nya gårdshuset. Det kommer att innebära en ökad kostnad för omhändertagande av massor vid kommande byggnation. Föroreningssituationen bör även beaktas ur ett arbetsmiljöperspektiv vid kommande entreprenad.

Påvisade föroreningar ska omgående anmälas till Stockholms stads Miljöförvaltning, i enlighet med upplysningsskyldigheten i Miljöbalken kap 10 § 11. Senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas ska en anmälan om efterbehandling av förorenat område göras till miljöförvaltningen/miljökontoret i enlighet med § 28 förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Markarbeten får inte påbörjas innan beslut mottagits.

Översvämningsrisker

Översvämningsrisken bedöms sammantaget vara låg inom planområdet. Ombyggnationen på fastigheten bedöms inte förvärra situationen nedströms vid skyfall. Stadens åtgärdsnivå för dagvatten uppnås med föreslagna åtgärder.

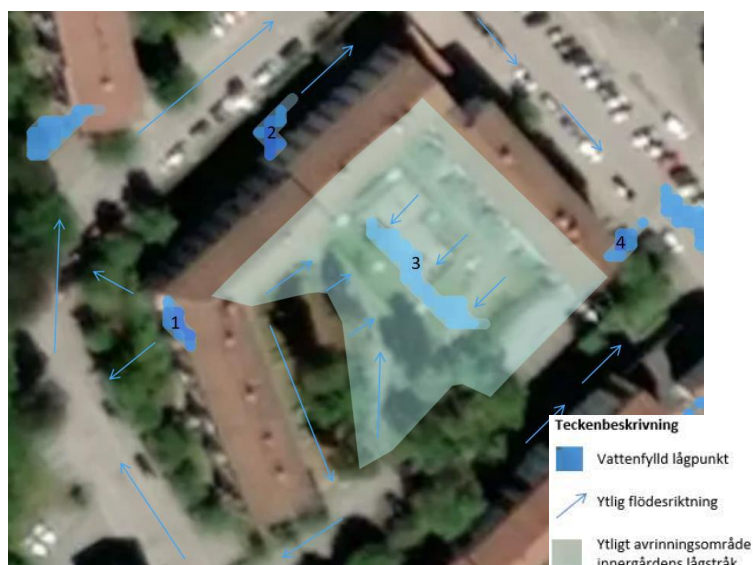
En översiktlig lågpunktskartering har utförts för planområdet som redovisas i dagvattenutredningen. Lågpunktskarteringen visar att det finns fyra instängda lågpunkter inom planområdet.

I lågpunkt 1 är avrinningsområdet till punkten begränsad och sannolikt ansamlas inte någon skadlig mängd vatten vid skyfall. I punkt 2 och 4 finns dagvattenbrunnar som är anslutna till spillvattenet och avrinningsområdet till lågpunkterna är begränsade. Lågpunkt 3 fungerar idag som en magasineringsvolym med en lagringskapacitetsvolym på 6 kubikmeter för dagvatten från innergården. Ingen ytlig avledningsväg finns från lågpunkten idag. För att minska översvämningsrisken behöver det säkerställas att dagvattensystemet på innergården kan avtappa stående vatten effektivt

via bräddbrunnar. Eventuellt kan systemet behöva dimensioneras upp för att effektivisera avledningen. I samband med bygglov behöver det säkerställas att det nya gårdshusets entrénivå läggs högre än bräddnivå för innergårdens dagvattenfunktioner.

Farligt gods

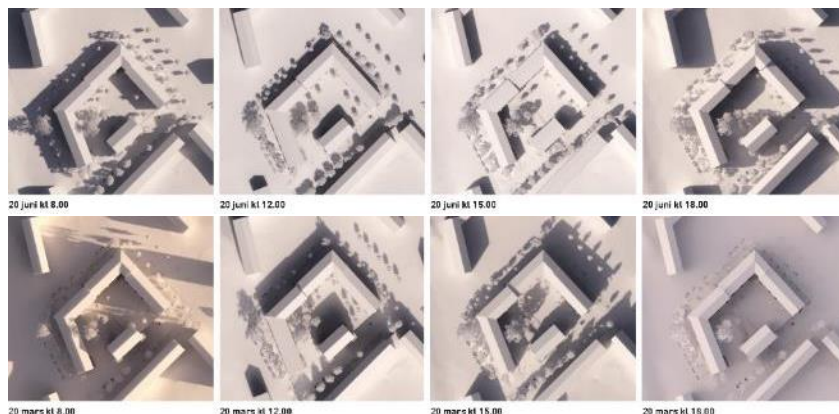
Närmaste transportled för farligt gods är väg 73 / Nynäsvägen som är belägen ca 400 meter från planområdet.



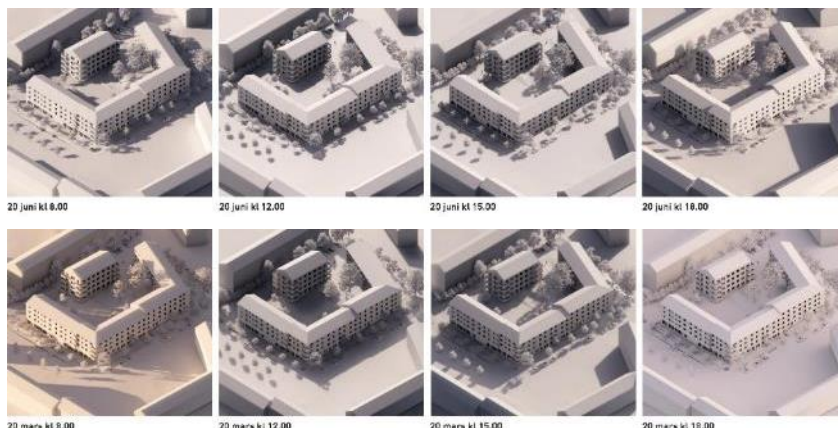
Lågpunktskartering inom planområdet. Bild: Sweco

Ljuförhållanden och lokalklimat

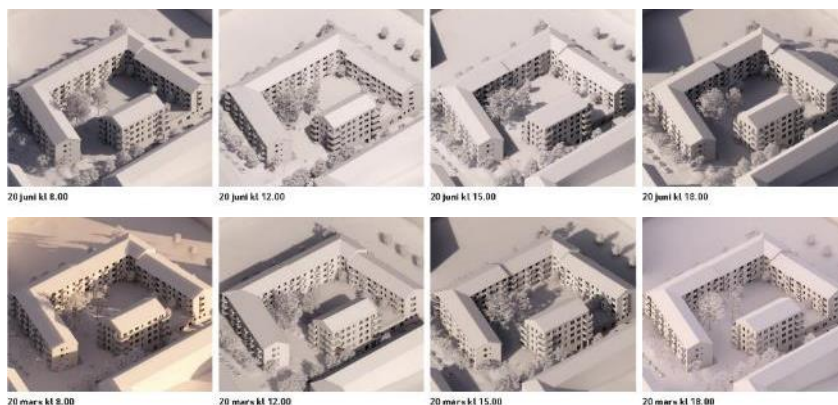
En sol- och skuggstudie har tagits fram och redovisas i sin helhet i gestaltningsbilagan (Vardag, 2021-08-18). Nedan visas ett utsnitt för hur skuggningen från ny bebyggelse påverkar gården och med snedvyer för att visa påverkan på befintlig bebyggelse i angränsning till föreslaget gårdshus. En mindre del av grannhuset i sydost påverkas med skuggning under kvällstid, efter cirka kl 17:30.



Ljusstudier för gårdsmiljön den 20 juni respektive den 20 mars, klockan 8, kl 12, kl 15 och kl 18



Ljusstudier för konsekvenser på grannkvarteren söder om föreslaget gårdshus, den 20 juni respektive den 20 mars, klockan 8, kl 12, kl 15 och kl 18.



Ljusstudier för konsekvenser på befintlig bebyggelse inom kvarteret, den 20 juni respektive den 20 mars, klockan 8, kl 12, kl 15 och kl 18.

Sociala konsekvenser

Den underbyggda delen av gården rustas upp och gestaltas med platser för samvaro, sittmöbler, lekutrustning och nya planteringar.

Planförslaget innebär att en del av den bevarade bergknallen på gårdens västra del kommer att tas bort och inslaget av sparad natur på gården minskar. Gården kommer även i framtiden innehålla såväl sparad naturmark som iordningsställda vistelseytor.

En utvecklad gångkoppling längs fastighetsgränsen mot söder, med en ny terrängtrappa mellan Lysviksgatans olika nivåer, kan bli en tydligare genväg mellan det lilla lokala centrumet och tunnelbanan och Farsta centrum. En ny entréplats vid det nya husets entré på den nedre nivån och bostadsfönster mot stråket kan ge ett gångstråk med större mänsklig närvaro och bättre belysning som innebär att fler kan uppleva kopplingen som trygg, vilket bidrar till en mer jämställd möjlighet att röra sig genom området.

Tidplan

Samråd	9 mars 2021 – 19 april 2020
Granskning	29 september – 26 oktober 2021
Antagande	december 2021

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov.
- Byggaktören utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla erforderliga åtgärder i anslutning till allmän mark.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar till största delen kvartersmark. En mindre del av fastigheten Farsta 2:1 regleras som GATA med Stockholms stad som huvudman.

Avtal

Planavtal har tecknats med Olov Lindgren AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Avtal om markreglering ska träffas mellan fastighetsägaren och staden genom Exploateringskontoret.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 5021 helt upphör att gälla inom planområdet. Del av detaljplan Pl 4545 upphör och ersätts av denna föreslagna detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

En mindre fastighetsjustering kommer att ske genom detaljplanens genomförande då en del av fastigheten Farsta 2:1 kommer att regleras och föras över till fastigheten Ledarö 3 och en del av Ledarö 3 kommer i sin tur att föras över till Farsta 2:1.

Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar hela fastigheten Ledarö 3, vilken ägs av Olov Lindgren AB. Planen omfattar också en mindre del av fastigheten Farsta 2:1, vilken ägs av Stockholms stad.

Efter detaljplanens genomförande kommer detaljplanen omfatta samma fastigheter, Ledarö 3 och Farsta 2:1, men med något justerade gränser.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumverksamhet, parkering och gata.

Fastighetsbildning

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

Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Den del av planområdet som är reglerat som GATA ska överföras från fastigheten Ledarö 3 till fastigheten Farsta 2:1. Det område som enligt illustrationen nedan är markerat med blå färg ska föras över från stadens fastighet Farsta 2:1 till Ledarö 3.



Grönmarkerade områden planerar att föras över till staden som allmän platsmark. Blå markerad yta planerar att regleras över till Ledarö 3 som kvartersmark utan byggrätt. Rödmarkerat område utgör dagens fastighet Ledarö 3.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut

Inga gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter eller officialservitut finns inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Fastighetsägaren till Ledarö 3 ansvarar för samtliga kostnader vad avser anslutningspunkter och anslutning till vatten- och avlopp.

Gatukostnader

Fastighetsägaren till Ledarö 3 står för alla eventuella gatukostnader i och med detaljplanens genomförande.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ersättning regleras genom avtal med Exploateringskontoret.

Fastighetsbildning

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

El och tele m.m.

För att klara försörjning av tillkommande bebyggelse kan ledningsförstärkning fram till planområdet bli aktuellt. Byggaktören ansvarar för och bekostar flytt av eventuella ledningar i samverkan med ledningsinnehavaren.

Inom planområdet finns Stockholm Exergis befintliga ledningar för fjärrvärme-/fjärrkyla. Inför eventuella ledningsomläggningar, nya ledningsdragningar eller vibrationsalstrande arbeten krävs samordning mellan byggaktören och ledningsägaren.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Eventuella ytterligare anslutningspunkter, till följd av ändrad användning, ansvarar fastighetsägaren för.

Dagvatten

Byggaktören ansvarar för och bekostar erforderliga dagvatten-lösningar. I första hand ska dagvatten hanteras inom fastigheten. Dagvattnet ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvatten-strategi och följa principen för lokalt omhändertagande i enlighet med framtagna dagvattenutredning.

EI/Tele

Skanova har ledningar i anslutning till planområdet. Stokab har ledningar för fiber i anslutning till planområdet. Ellevio har elledningar i anslutning till planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet.0

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det datum då planen får laga kraft.