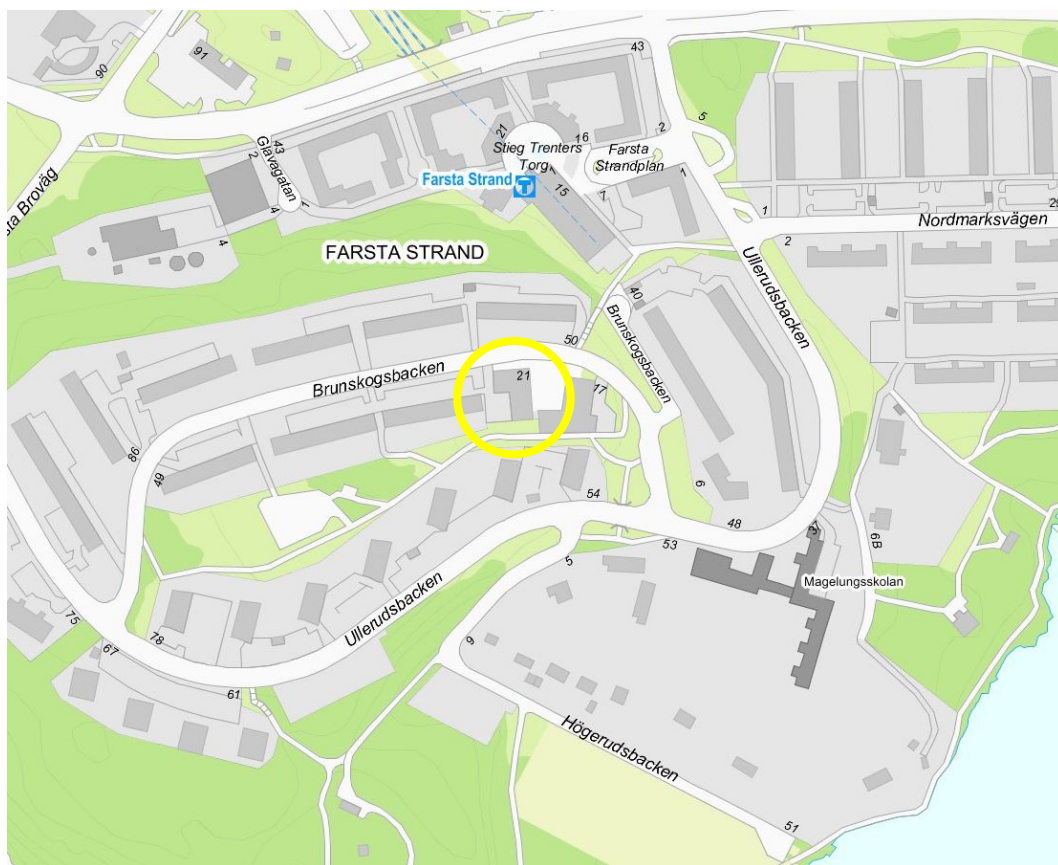


## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Kymmendö 3 m.fl. i stadsdelen Farsta strand, Dp 2015-13179



Planområdet markerat med gult

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att komplettera Farsta strand med cirka 30 nya bostäder genom att möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadshus på platsen för en befintlig centrumbyggnad som ska rivas. Planen syftar även till att skapa möjlighet till en ny förskola i byggnadens två nedersta våningar samt tillhörande gård för lek och utevistelse. För att skapa en flexibilitet i byggnadens användning inför framtiden tillåts även centrumändamål i de två nedersta våningarna. Därtill möjliggör detaljplanen ett nytt miljöhus för intilliggande flerfamiljshus.

Den nya byggnaden består av två sammansatta byggnadskroppar som tillsammans bildar en L-form. Den ena delen är placerad mot Bruskogsbacken i norr och tillåts vara sju våningar samt ha en indragen åttonde våning. Den andra delen är placerad mot ett torg i öster och tillåts vara två våningar.

Den föreslagna byggnaden ligger vid ett tidstypiskt torg från början av 1960-talet som tidigare fungerat som ett centrum för närområdet. För att torgets karaktär ska tas tillvara gestaltas föreslagen byggnad i viss utsträckning i samspel med en befintlig centrumbyggnad på andra sidan torget, på så sätt att byggnadsdelen längs med torget tillåts vara endast två våningar samt att fasaden på byggnadens bottenvåning ska utföras i tegel.

Föreslagen byggnad är högre än intilliggande fyravåningshus liksom centrumbyggnaden på motstående sida av torget, men lägre än punkthusen på Ullerudsbacken. Föreslagen byggnad är en avvägning mellan tillskapande av lägenheter, vilket ger den sin höjd, samt att inte konkurrera med befintliga punkthus. Den nya byggnaden förhåller sig till rådande planstruktur på så sätt att den ligger i samma riktning som lamellhusen på Bruskogsbacken, men närmare gatan i likhet med befintlig centrumbyggnad.

### 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

Granskning	12 april 2017 – 17 maj 2017
Antagande	31 augusti 2017
Laga kraft	september 2017

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Natur .....	8
Geotekniska förhållanden .....	9
Ledningar .....	9
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	9
Dagvatten .....	9
Befintlig bebyggelse .....	10
Landskaps- och stadsbild .....	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	12
Offentlig och kommersiell service .....	13
Gator och trafik .....	14
Störningar och risker .....	15
<b>Planförslag .....</b>	<b>16</b>
Ny bebyggelse .....	17
Park och torg .....	22
Gator och trafik .....	23
Teknisk försörjning .....	24
Gestaltungsprinciper .....	25
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>28</b>
Behovsbedömning .....	28
Naturmiljö .....	29
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	29
Landskaps- och stadsbild .....	29
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	30
Ljusförhållanden .....	30
Buller .....	32
Barnkonsekvenser .....	32
<b>Tidplan .....</b>	<b>33</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>33</b>
Organisatoriska frågor .....	33
Verkan på befintliga detaljplaner .....	34
Fastighetsrättsliga frågor .....	34
Ekonomiska frågor .....	36
Tekniska frågor .....	36
Genomförandetid .....	37

## 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 Kymmendö 3, Farsta 2:1* (Bjering, 2017)
- *PM Miljöteknisk undersökning* (Bjering, 2017)

#### Övrigt underlag

Övrigt underlag som använts under detaljplanens framtagande är

- *Perspektivbilder* (ÅWL Arkitekter, 2017)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Anna Olmårs, stadsplanerare, och Jenny Selin, kartingenjör, på stadsbyggnadskontoret. Från exploateringskontoret har deltagit Kamilla Karlsson, Ann Wetterström och Therese Ericsson, projektledare, Inger Åberg, landskapsarkitekt, Robin Billsjö och Mohammed Al Kamil, trafikingenjörer, samt Olle Berglund och Alexandra Hallberg, byggprojektledare. Ragnhild Fahleryd har ansvarat för de fastighetsrättsliga beskrivningarna. Detaljplanen har tagits fram i samarbete med Familjebostäder.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att komplettera Farsta strand med nya bostäder genom att möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadshus på platsen för en befintlig centrumbyggnad i en våning, vilken ska rivas. Den nya byggnaden består av två sammansatta byggnadskroppar som tillsammans bildar en L-form. Den ena delen är placerad mot gatan Brunsbäcksgatan i norr och tillåts vara sju våningar samt ha en indragen åttonde våning. Den andra delen är placerad mot ett torg i öster och tillåts vara två våningar. Byggnaden beräknas kunna rymma cirka 30 lägenheter.

I Farsta strand finns ett stort behov av förskoleplatser. Planen syftar därför även till att skapa möjlighet för en ny förskola med fyra avdelningar samt tillagningskök i byggnadens nedre del. Till förskolan föreslås en gård för lek och utevistelse. Därtill

möjliggör detaljplanen ett nytt miljöhus för intilliggande flerfamiljshus.

En stor del av exploateringen sker på redan ianspråktagen kvartersmark. Den föreslagna byggnaden ligger vid ett tidstypiskt torg från början av 1960-talet som tidigare fungerat som ett centrum för närområdet. För att den karaktär torget har ska tas tillvara gestaltas föreslagen byggnad i viss utsträckning med hänsyn till befintlig centrumbyggnad på andra sidan torget, på så sätt att byggnadsdelen längs med torget begränsas till att vara två våningar samt att fasaden på byggnadens bottenvåning ska utföras i tegel.

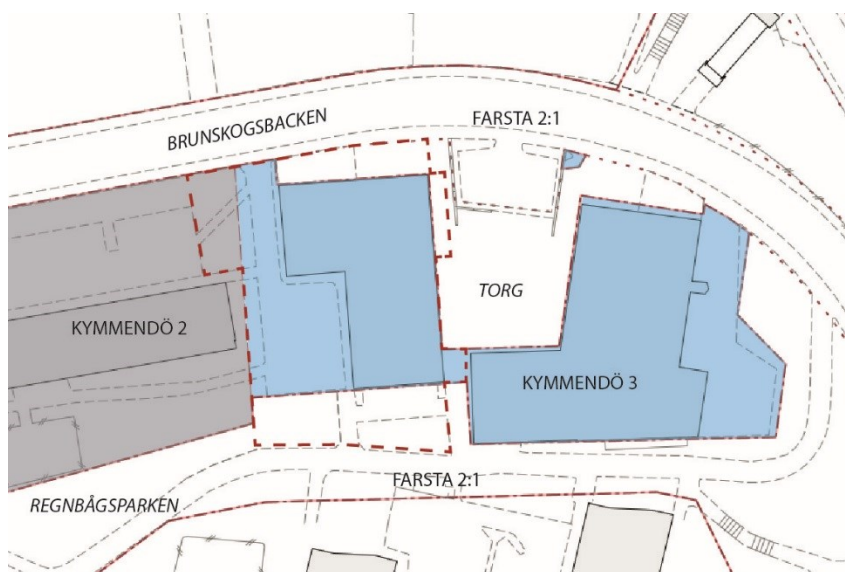
Föreslagen byggnad är högre än intilliggande fyravåningslameller liksom centrumbyggnaden i en våning på motstående sida av torget, men lägre än punkthusen på Ullerudsbacken. Den är en avvägning mellan tillskapande av lägenheter, vilket ger byggnaden sin höjd, samt att inte konkurrera med befintliga punkthus. Den nya byggnaden förhåller sig till rådande planstruktur på så sätt att den ligger i samma riktning som lamellhusen på Brunskogsbacken, men betydligt närmare gatan i likhet med befintlig centrumbyggnad.

Byggnaden föreslås ha balkonger som kragar ut i östlig och västlig riktning. Balkongerna har skärmar i fasadens förlängning, vilka syftar till att byggnaden ska upplevas som mer lång än hög. Bottenvåningen föreslås ha stora fönsterpartier vilket ger liv till byggnadens fasad.

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för barn då en ny förskola tillkommer samt att yta för utomhuslek iordningställs. En fjärrvärmeledning som går över fastigheten måste flyttas för att möjliggöra planförslaget.

### **Plandata**

Planområdet är beläget vid gatan Brunskogsbacken i stadsdelen Farsta strand och omfattar cirka 1 500 m<sup>2</sup>. Det omfattar delar av fastigheterna Kymmendö 2, Kymmendö 3 och Farsta 2:1. Fastigheterna ägs av Stockholms stad. Familjebostäder har tomträtt på fastigheterna Kymmendö 2 och 3.



Karta med planområdets gräns markerat i rött. Fastigheten Kymmendö 3 är blå och fastigheten Kymmendö 2 är grå. Omkringliggande mark tillhör fastigheten Farsta 2:1. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Kymmendö 2 och 3 samt del av fastigheten Farsta 2:1.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige i mars 2010, har Farsta pekats ut som en av flera tyngdpunkter i Stockholms stad. Avsikten är att i tyngdpunkterna utveckla täta och innehållsrika stadsdelar även i ytterstaden, liksom att utveckla den offentliga servicen.

I översiktsplanen anges att det i en stad med en ständigt ökande befolkning finns ett stort behov av fler bostäder. För att kunna uppfylla planeringsinriktningar och uppnå en hållbar tillväxt behöver en stor del av stadens utveckling ske genom kompletteringar inom ramen för pågående användning av markområden. Generellt gäller att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och att marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. Ett effektivt markutnyttjande är ofta att återanvända redan exploaterad mark för nya ändamål.

Översiktsplanen anger vidare att det är viktigt att ny bebyggelse håller minst lika hög kvalitet som sin omgivning och att den bidrar till en attraktiv stadsmiljö. Erfarenheten är att det är möjligt att göra moderna tillägg både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse, utan att de grundläggande karaktärsdragen går förlorade. Ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan.

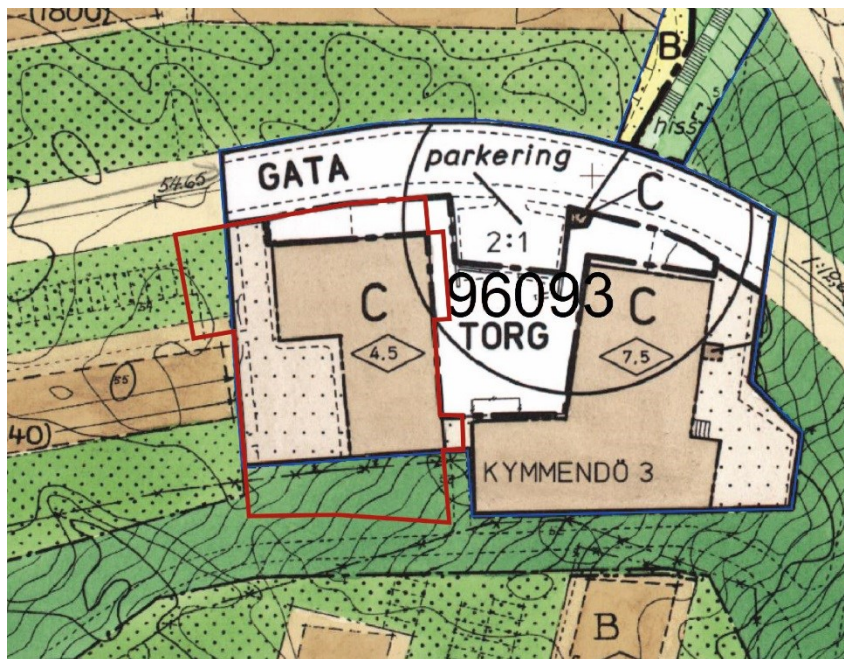
### Program

Området ingår i planprogram för Tyngdpunkt Farsta, antaget i stadsbyggnadsnämnden juni 2016. I programmet står att läsa att utgångspunkten för mindre kompletteringar i befintliga bebyggelsegrupper är att inordna dessa i befintlig struktur efter det planmönster som finns i området. Ambitionen med utvecklingen i Farsta är att så långt som möjligt skapa en blandad stadsbebyggelse där en flexibel användning av bottenvåningarna möjliggörs. Genom att placera till exempel kommersiella lokaler och förskolor i bottenvåningarna skapas inbjudande och levande bottenvåningar som berikar stadsmiljön.

### Detaljplaner

Fastigheten Kymmendö 3 omfattas av detaljplan Dp 96093, antagen 1997. Aktuell markyta tillhörande Kymmendö 3 är planlagd som kvartersmark för centrumändamål, dvs. lokaler för kommersiell, kyrklig eller föreningsverksamhet. Byggnadshöjden är bestämd till högst 4,5 meter. Övrig markanvändning inom planområdet är allmän plats i form av torg. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Berörd del av fastigheterna Kymmendö 2 och Farsta 2:1 omfattas av detaljplan Pl 5565, antagen 1959, vilken medger bostadsgård respektive allmän plats i form av park. Ingen genomförandetid har funnits.



Karta över gällande detaljplaner. Föreslagen plangräns är markerad i rött och gällande plangränser i blått.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 2014-02-06 mark inom fastigheterna Kymmendö 3 och Farsta 2:1 till AB Familjebostäder.

### Start-PM

Beslut om start av planarbete togs av stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10.

## Förutsättningar

### Natur

Ytan som tas i anspråk är mestadels hårdgjord och utgörs av parkering och stenlagda gångytor, förutom ytan som upptas av befintlig byggnad. En mindre del av marken inom planområdet är gräsbevuxen.



Närmast i bild syns den del av parken som föreslås tas i anspråk som gård för förskola

Omkring 325 m<sup>2</sup> av markytan inom planområdet är idag allmän platsmark för parkändamål. Parken intill fastigheten kallas Regnbågsparken. Den har under hösten 2015 och våren 2016 rustats upp i syfte att förbättra närområdets boendemiljö. En ny lekpark har anlagts. Genom parken löper gång- och cykelbanor, varav en sträcka angränsar precis söder om planområdet.

Farsta strand är beläget vid sjön Magelungen. Närmsta gångavstånd till vattnet från planområdet är cirka 500 meter.

### **Geotekniska förhållanden**

Planområdet är beläget på berg.

Uppmätta radonhalter innebär att marken klassas som låg- till normalradonmark.

### **Ledningar**

I planområdets västra del löper en underjordisk fjärrvärmeledning i nord-sydlig riktning. I Brunskovsbacken finns VA-ledningar, inklusive dagvattenledning.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har enligt VISS i januari 2017 klassificerats som otillfredsställande. Den kemiska ytvattenstatusen avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar uppnår ej god status. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

### **Dagvatten**

Planområdet är beläget på en höjd och avrinning sker huvudsakligen mot sydost, mot recipienten Magelungen. Viss avrinning sker även norrut mot Brunskovsbacken där dagvattenledningar och -brunnar finns, genom vilka vattnet leds till Magelungen.

Planområdet är beläget på berg vilket innebär att möjligheten att lokalt omhänderta allt dagvatten får anses vara begränsad. Förekomsten av tillrinnande vatten bedöms vara begränsad mot bakgrund av fastighetens höjdläge. Dagvattenflödet för planområdet är cirka 27 liter/sekund vid ett regn med återkomsttiden 10 år och en varaktighet på 10 minuter.

**Befintlig bebyggelse**

Planområdet rymmer idag en låg centrumbyggnad i en våning, vilken uppfördes 1961. Byggnaden ligger vid ett litet torg som tidigare fungerade som ett centrum för närområdet. När Farsta strands nya centrum byggdes vid tunnelbanan på 1980-talet förlorade platsen en del av sin funktion. Den matbutik som tidigare låg här har flyttat. Enstaka verksamheter finns idag i byggnaden, men den anses av hyresvärden Familjebostäder vara dåligt nyttjad och underhållen. Byggnadens gavel vänder sig mot gatan och dess entréer mot torget. På baksidan finns en asfalterad parkering.



Del av torget sett från söder med befintlig byggnad som ska rivas och ersättas till vänster i bild. I bakgrunden skymtas lamellhus vid Brunskogsbacken.



Befintlig byggnad, vy från Brunskogsbacken. I bakgrunden skymtas punkthus vid Ullerudsbacken.

Fastigheten Kymmendö 3 rymmer därutöver ytterligare en byggnad belägen öster om torget. I denna finns en kyrka, en frisörsalong och en restaurang. Mellan de två centrumbyggnaderna finns en gångpassage som är cirka 4,5 meter bred. Gångpassagen ligger inom planområdesgräsen, men inte byggnaden med kyrkan, frisörsalongen och restaurangen, då denna byggnad ska behållas i nuvarande utförande.



Gångpassagen mellan de två centrumbyggnaderna vid torget. Passagen kopplar torget med Regnbågsparken.

### **Landskaps- och stadsbild**

Större delen av Farsta strand byggdes under 1960-talet och karaktäriseras av ett storskaligt byggande. 1971 förlängdes tunnelbanan till Farsta strand. Under 1980- och 1990-talen har mindre kompletteringar gjorts i bebyggelsen, bland annat runt Farsta strands tunnelbanestation vid Stieg Trenters torg, där stadsdelens nya centrum kom att hamna. Planområdet ligger på en höjd söder om centrumet.

Närområdets gator är anpassade till terrängen. Längs Brunsbäcksgatan ligger fyra våningar höga lamellhus med antingen förgårdar med sparad naturmark eller parkering mot gatan. Längs Ullerudsbacken, sydväst om Kymmendö 3, ligger ett band av punkthus om 11-12 våningar. Mellan lamellhusen och punkthusen ligger en så kallad naturpark, Regnbågsparken, där det finns stora allmänna lektytor.



Flygfoto över platsen med planområdesgränsen markerad med orange streckad linje

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Bebyggelsen på fastigheten Kymmendö 3 är gulklassificerad av stadsmuseet, vilket innebär att fastigheten är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Byggnaden är uppförd i ett sammanhang med det omgivande bostadsområdet och tillhör den typ av låga centrumhus från modernismens byggande som under senare år har börjat rivas eller byggas om i större omfattning. Det finns en risk att en stor

del av dessa tidstypiska centrumanläggningar kommer att försvinna. Stadsmuseet anser dock inte att just denna byggnad har så stora värden att den inte kan förändras.

Intilliggande bebyggelse är till största delen gulklassificerad, förutom de sju punkthus som står på rad längs Ullerudsbacken, vilka är grönklassificerade. Grönklassningen innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Även en fristående förskola intill korsningen mellan Ullerudsbacken och Brunsborgsbacken samt Magelungsskolan är grönklassificerade.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Planområdet är markerat med rött.

### **Offentlig och kommersiell service**

Magelungsskolan, som har klasser från förskoleklass till årskurs sex, ligger cirka 200 meter från planområdet.

Vid torget intill fastigheten finns en restaurang och en frisörsalong. Vid Stieg Trenters torg vid Farsta strands tunnelbanestation finns ett gatukök samt mat-, video- och servicebutiker. I Farsta centrum, cirka en kilometer från planområdet, finns omkring 150 butiker och restauranger.

## Gator och trafik

### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken är hänvisad till gångbanor respektive gator, samt till de gång- och cykelvägar som löper genom intilliggande park. Närmsta gångväg mellan planområdet och Stieg Trenters torg med tunnelbanestation är en brant väg där fotgängaren på ett parti är hänvisad till antingen trappor eller hiss. Ett regionalt stråk för cykel löper längs med Magelungsvägen cirka 300 meter norr om planområdet.

### Kollektivtrafik

Gångavstånd till Farsta strands tunnelbanestation är cirka 250 meter. Farsta strand är ändhållplats och härifrån går grön linje mot västerort. Till Farsta strands pendeltågsstation är avståndet cirka 350 meter, varifrån tåg går mot Nynäshamn samt centrala Stockholm och vidare till Bålsta.

En busshållplats finns vid Magelungsskolan cirka 200 meter bort där bussar mot Farsta centrum och Vidja i Huddinge passerar.

### Biltrafik

Biltrafiken närmast planområdet är hänvisad till Brunskogsbacken. Allmän gatuparkering är tillåten längs gatan. På torget intill planområdet finns åtta allmänna parkeringsplatser.

### Gatunät

Gatunätet i närområdet är anpassat efter terrängen. Brunskogsbacken är en genomfartsgata som i båda ändar ansluter till Ullerudsbacken som i sin tur mynnar i Magelungsvägen åt ena hållet respektive Ågesta broväg åt det andra.

Uppmätta trafikflöden är för Ullerudsbacken 1 000 fordon/dygn, Magelungsvägen 18 000 och Ågesta broväg 12 000. För Brunskogsbacken finns inga mätningar men uppskattningsvis 500 fordon/dygn går där.

### Tillgänglighet

Angöring till befintlig byggnad sker över torget från Brunskogsbacken.

Närområdet är kuperat och tillgängligheten till planområdet har brister då närmaste gångväg från pendeltåg- och tunnelbanestationer lutar kraftigt och en del av sträckan består av trappor. Dock har en hiss på senare tid byggts intill trapporna,

varför tillgängligheten har ökat. Det går även att nå planområdet gåendes längs med bilvägarna, även om sträckan då blir längre.

### **Störningar och risker**

#### **Förorenad mark**

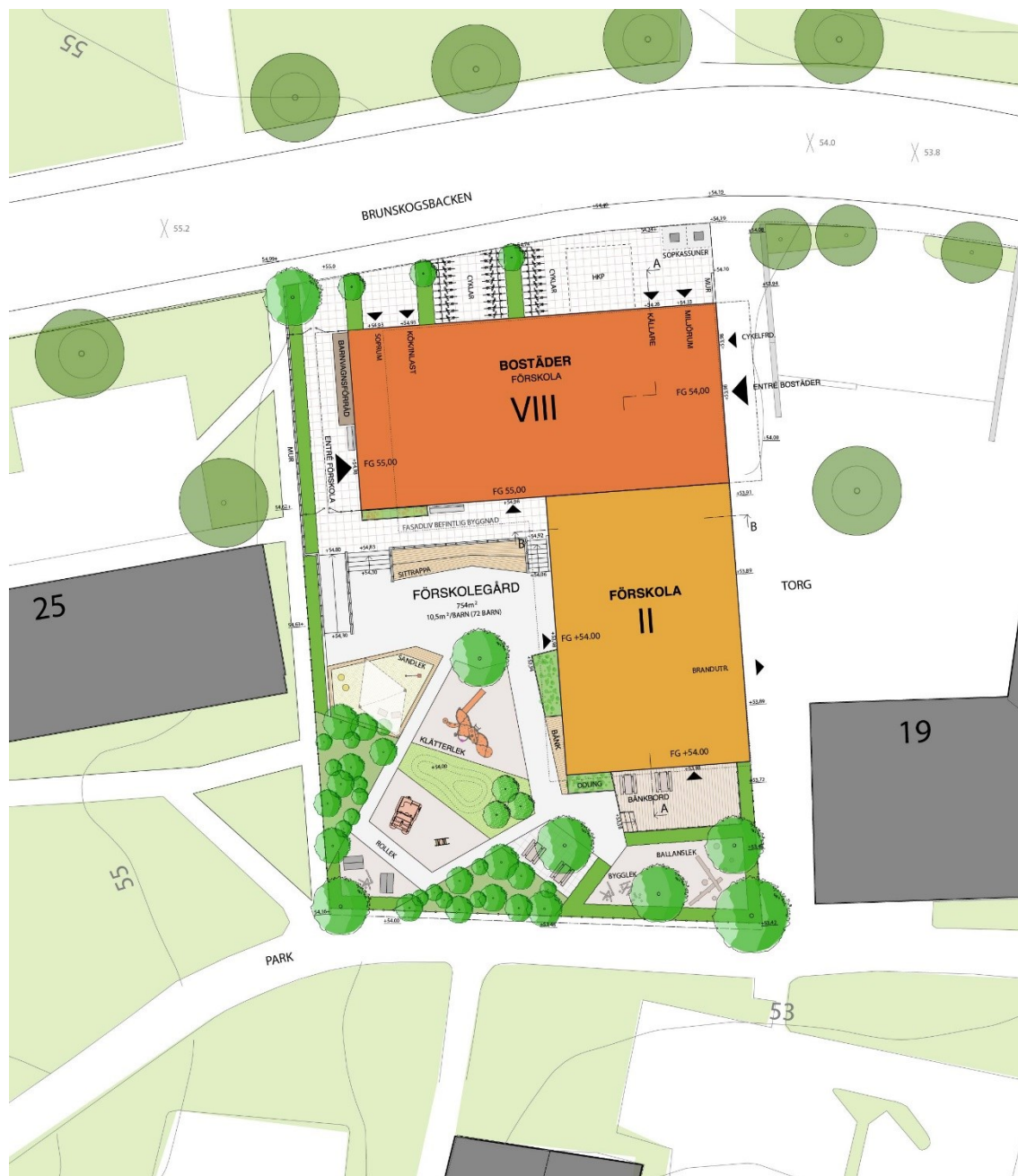
Det har tidigare legat en grafisk industri på platsen enligt en kartläggning utförd av Länsstyrelsen. Utförd miljöteknisk undersökning visar dock att marken runt befintlig byggnad inte utgör någon oacceptabel miljö- eller hälsorisk samt att befintlig asfalt inte klassificeras som så kallad tjärasfalt. Asfalt som inte räknas som tjärasfalt kan återanvändas fritt i vägkonstruktion. Analys av porgas indikerar på halter som inte utgör någon oacceptabel hälsorisk.

#### **Buller**

Bullerkarteringen visar att bullret i området ligger under gällande gränsvärden.

## Planförslag

Planförslaget innehåller kvartersmark för bostäder, förskola och centrum samt allmän platsmark i form av torg.



Situationsplan för del av fastigheten Kymmendö 3 m.fl.  
Illustration: ÄWL Arkitekter

## Ny bebyggelse

### Övergripande

Planförslaget möjliggör uppförande av en byggnad bestående av två sammansatta byggnadskroppar, vilka tillsammans bildar en L-form. Den ena delen är placerad mot Brunskovsbacken i norr och tillåts vara sju våningar samt ha en indragen åttonde våning. Den andra delen är placerad mot torget i öster och tillåts vara två våningar.

I den högre delens bottenvåning liksom i den lägre delens båda våningar medges en förskola med fyra avdelningar inrymmas. Resterande våningar i den högre byggnadsdelen rymmer bostäder. Byggnaden beräknas kunna inhysa cirka 30 lägenheter i storlekar mellan ett och fyra rum och kök. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

För att byggnadens användning i framtiden ska kunna anpassas till rådande förutsättningar medges även bostads- och centrumändamål i de två nedersta våningarna.



Fasad mot torget



Fasad mot söder



Fasad mot gård



Fasad mot gata

Fasadbilder som visar möjlig utformning av byggnaden.  
Illustration: ÅWL Arkitekter

Utbredningen av föreslagen byggnad följer till största delen den befintliga byggnadens fasad.

För att komplettera befintligt flerbostadshus på fastigheten Kymmendö 2, väster om Kymmendö 3, möjliggör detaljplanen även ett miljöhus om 40 m<sup>2</sup> på del av Kymmendö 2.

#### Friyta

Den största delen av planområdets obebyggda yta föreslås fungera som gård för förskolan. Gårdens yta är cirka 750 m<sup>2</sup>. En förskola med fyra avdelningar innebär totalt 72 barn, vilket ger en friyta om drygt 10 m<sup>2</sup> per barn.

Byggnadens L-form längs fastighetens norra och östra sida ger en sammanhållen förskolegård med goda solförhållanden. Då marken sluttar mot sydost föreslås höjdskillnaden om cirka en halv meter tas upp med ramp och trappor samt en eventuell sittrappa. En låg mur längs fastighetens västra sida föreslås för att ta upp nivåskillnad mot marken intill.

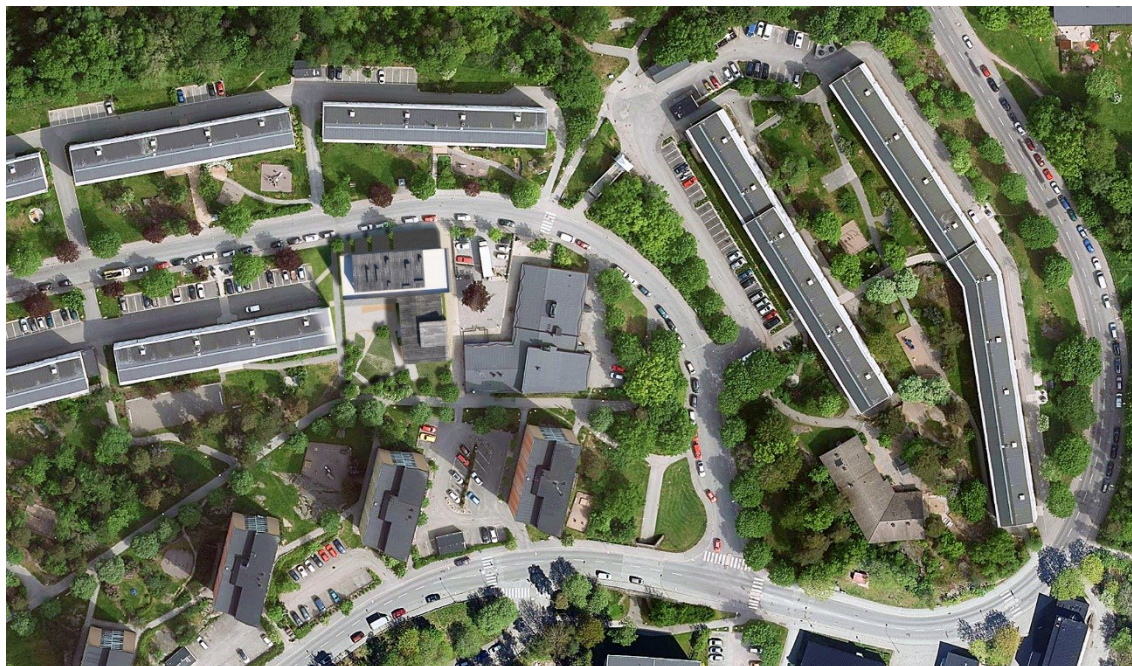
Den del av gården som ligger närmast gatan och förskolans entré kan fungera som utsläppsgård med plats för barnvagnsparkering. Entrén är placerad under utkragande balkonger som bildar tak till entrén.

Resten av gården föreslås utformas för varierad lek och rörelse och med mycket grönska. Ytan delas för olika funktioner och typer av lek med en blandning av öppna och mer slutna rum. Plats för odling och pedagogisk lek samt måltider utomhus finns. En stötupptagande gummimatta anpassad för lek kan bli aktuell att lägga på en del av gården.

Då gårdens yta är begränsad och förskolan behöver så stor friyta som möjligt planeras ingen gård för bostäderna. De får istället en gemensam terrass på våning åtta samt kan använda förskolans gård de tider som den är stängd.

Förgårdsmarken mot Brunskogsbacken ligger på kvartersmark för förskole-, centrum och bostadsändamål. Där kan leverans av varor till förskolans kök ske utan att störa verksamheten, samt sophantering, cykelparkering och parkering för rörelsehindrade avseende bostäderna placeras.

Det miljöhus som planen möjliggör på fastigheten Kymmendö 2 kan placeras inom en yta om cirka 125 m<sup>2</sup>, men dess bruttoarea får uppgå till högst 40 m<sup>2</sup>.



Bildmontage som visar föreslagens byggnads tillåtna utbredning samt dess förhållande till befintlig planstruktur. Bild: ÅWL Arkitekter

#### Förhållande till omgivningen

Den nya byggnaden ligger direkt mot torget och i anslutning till Regnbågsparken och andra naturområden. Byggnadens högre volym är lägre än punkthusen på Ullerudsbacken samt har en annan riktning. Samtidigt är byggnaden högre än befintliga lamellhus på Brunskogsbacken och ligger även närmare gatan än vad dessa gör.



Bildmontage som visar föreslagens byggnads tillåtna volym samt möjlig gestaltning. Bild: AWL Arkitekter

Den lägre volymen, placerad mot torget, anpassar sig i skala till intilliggande centrumbyggnad.

Bostadsentrén placeras mot torget och ger tillsammans med stora fönsterpartier på bottenvåningen liv till byggnadens fasad samt utblickar för barnen. Förskoleverksamheten ger ett nytt innehåll på platsen.

#### Utformning och utförande

Byggnaden föreslås ha balkonger som kragar ut i östlig och västlig riktning, ovanför en förhöjd sockelvåning. Balkongerna sträcker sig längs hela gavelsidan på byggnadens högre volym och har balkongskärmar i fasadens förlängning, vilka syftar till att byggnaden ska upplevas som mer lång än hög.

Balkongskärmarna föreslås vara delvis genomsiktliga för att skärma av men samtidigt ge ljusinsläpp samt skapa ljusspel på fasaden.



Perspektivbild som visar möjlig utformning av byggnaden. Vy från nordöst med Brunskogsbacken och torget i förgrunden.  
Illustration: ÅWL Arkitekter



Perspektivbild som visar möjlig utformning av byggnaden. Vy från nordväst med Brunskogsbacken i förgrunden.  
Illustration: ÅWL Arkitekter

Byggnadens översta våning är indragen för att minska upplevelsen av höjdskalen samt för att skapa en gemensam takterrass för de boende.

Bostadsentrén placeras i öster mot torget medan förskolan har ingång från väster via en entrégård som nås från Bruskogsbacken. Inlastning till förskolans kök sker från Bruskogsbacken liksom entré till soprum och bostadshusets cykel- och miljörum.

Byggnadens höga del föreslås ha ett tak, medan den lägre delen föreslås ha delvis pulpettak och delvis sadeltak.

För att förskolans verksamhet ska kunna bedrivas tillfredsställande och för att lokalerna i framtiden ska kunna användas för centrumändamål krävs en minsta rumshöjd på 2,7 meter för de delar av bygganden där förskolan planeras. Då det inte är lämpligt att inordna en förskola i lokaler med lägre rumshöjd än så, och intentionen är att en förskola ska finnas i byggnaden, regleras inte rums- eller våningshöjd med planbestämmelse.

#### **Bostadskomplement**

I den centrumbyggnad som ska finnas kvar vid torget finns en större tvättstuga som kommer att göras tillgänglig för de nya lägenheterna. Möjlighet till tvätt kommer även finnas i varje lägenhet. En mindre källare kan anordnas under den planerade byggnaden för att rymma förråd för bostäder och förskola.

#### **Park och torg**

För att gården som planeras tillhöra förskolan ska ge en tillfredsställande yta för lek och utevistelse regleras mark som idag används för parkändamål till kvartersmark. Cirka 325 m<sup>2</sup> parkmark tas i anspråk. Regnbågsparken minskar därmed något i yta. Samtidigt kommer förskolans gård att finnas tillgänglig för användning de tider förskolan inte är öppen.

Det som idag är torgyta mot Bruskogsbacken, norr om den föreslagna byggnaden, föreslås bli kvartersmark för bostäder och förskola. Ytan mot gatan föreslås utgöra mark som inte får bebyggas, vilket innebär att ytan kommer att fungera som förgårdsmark.

## Gator och trafik

### Gång- och cykeltrafik

Inga gång- och cykelvägar berörs av planförslaget. Ny fastighetsgräns blir 0,5 meter norr om befintlig gång- och cykelväg genom parken med anledning av framtida drift och underhåll för vägen.

Cirka 24 m<sup>2</sup> som idag ligger på kvartersmark tillhörande fastigheten Kymmendö 3 men fungerar som en gång- och cykelpassage för allmänheten mellan de två befintliga centrumbyggnaderna kommer i detaljplanen fortfarande att utgöra kvartersmark men får en bestämmelse som säger att den måste vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Detta säkerställer att marken fortsatt ska användas på det sätt den gör idag. Passagen är en viktig länk mellan torget och parken. Ingen ny beläggning eller liknande åtgärder kommer att behövas för denna yta.

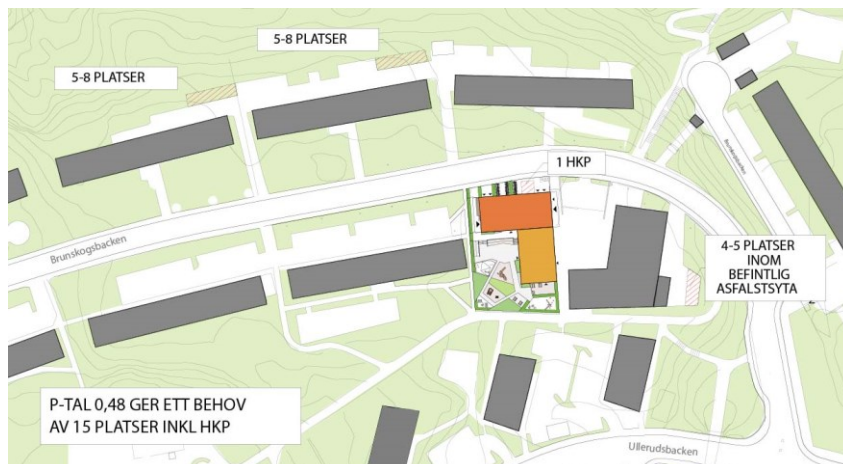
Till förskolan är det möjligt att röra sig längs gång- och cykelvägar, vilka är separerade från biltrafik, samt gångbanor längs bilvägarna.

Stadens parkeringstal anger att minst 2,5 cykelparkeringsplatser ska anordnas per 100 m<sup>2</sup> BTA bostäder. För aktuell byggnad innebär detta minst 66 platser. Cykelparkering föreslås ordnas i cykelställ om två våningar placerade i cykelrum på entréplan och i källare, samt i cykelställ på förgårdsmarken. Cykelparkeringar ska följa stadens riktlinjer vilket betyder ramlåsning som absolut lägsta standard.

### Biltrafik

Lägesbaserat parkeringstal för bil har i enlighet med stadens riktlinjer bedömts till 0,48 platser per lägenhet, vilket för projektet innebär cirka 15 bilparkeringsplatser. Projektet bedöms ha en normal fördelning på olika lägenhetsstorlekar varför ingen justering av parkeringstalet görs med avseende på detta.

Parkering för bostäderna föreslås att huvudsakligen tillskapas genom att effektivisera och utöka markparkering inom Familjebostädernas intilliggande fastigheter längs Brunsrögsbacken, se bild nedan. Ingen parkering planeras för förskolan, utom för rörelsehindrade.



Förslag på var bilparkeringsplatser anordnas för de boende.  
Illustration: ÅWL Arkitekter

Parkeringsplats för rörelsehindrade avseende både bostäder och förskola ges yta på förgårdsmark mot Brunskogsbacken, för att kunna anordnas vid behov.

### Angöring

För att säkra angöring av varutransport till förskolan föreslås en sträcka längs kantsten intill inlastningsdörr regleras till lastzon under vissa tider. Ingen angöring föreslås för hämtning och lämning av barn i direkt anslutning vid förskolan, då staden vill uppmuntra till gång och cykling.

### Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el, tele och värme  
Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet och befintligt el- och telenät. Planområdet avses försörjas med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningen är idag lokaliserad under den planerade byggnaden och måste flyttas.

### Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Utförd dagvattenutredning visar att det i samband med exploatering av fastigheten krävs fördröjning och rening av dagvatten för att minska belastning på dagvattennät och recipient. För att uppnå detta föreslås att dagvattnet leds till ett makadammagasin om totalt 10 m<sup>3</sup> som sedan ansluter till befintligt dagvattennät. Makadammagasinet är även

dimensionerat för att kunna fördröja ett 20 mm regn under 12 timmar. I botten av det anläggs en dräneringsledning med lutning mot befintlig dagvattenledning förlagd i Bruskogsbacken. Magasinets slutliga placering bestäms i projekteringsskedet. I samband med detaljprojektering ska höjdsättning av marken göras så att regnvatten från tak och gård avleds till magasinet. Makadammagasinet ska placeras inom kvartersmark. Skötsel av detta ska ordnas av fastighetsägaren.

Föreslagen lösning minskar dagvattenflödet från dagens 27 liter/sekund till 15 liter/sekund efter exploatering. Föroreningshalterna i dagvattnet reduceras till en nivå som med god marginal underskrider gränsvärden.

#### Avfallshantering

Hantering av rest- och matavfall föreslås i djupsamlade underjordiska kärl för maskinell hämtning på förgårdsmarken mot Bruskogsbacken. Kärlen placeras cirka 15 meter från bostadsentrén. Återvinningsrum placeras i hörnet mot Bruskogsbacken och samordnas med intilliggande fastigheters miljöstugor. Förskolans sophantering är skild från bostädernas och sker i eget soprum.

#### Räddningstjänst

Byggnaden utformas med brandsäkert trapphus som säkrar utrymning vid brand. Räddningstjänstens fordon kan vid utryckning placeras på Bruskogsbacken. Förskolan har ett eget utrymningstrapphus från andra våningen, samt kan utrymmas via fönsterdörrar mot gården.

#### Gestaltungsprinciper

Plankartan reglerar läge och höjd för tillkommande bebyggelse.

Nedan förklaras och motiveras planbestämmelserna som reglerar utformning och utförande inom planområdet.

#### Höjd och volym



*Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet*

Bestämmelsen begränsar en stor del av föreslagen byggnads höga del till sju våningar.

*Högsta totalhöjd i meter över nollplanet*

Bestämmelsen tillåter en indragen åttonde våning på föreslagens byggnads höga del samt begränsar den lägre delen till två våningar, förutom på ett parti där ett fläkttak tillåts sticka upp med en meter.

*Minsta respektive största taklutning i grader*

Bestämmelsen säkerställer att byggnaden får en viss lutning på taket för att bryta upp den annars fyrkantiga formen.

*Ovan totalhöjd får tekniska installationer om högst 1 meter finnas.* Tekniska installationer såsom hisstopp och solceller tillåts sticka upp en meter ovanför byggnadens totalhöjd.

**Bottenvåning, sockel och fasad***Fasad på byggnadens nedersta våning ska utföras i tegel*

För att bibehålla centrumtorgets karaktär ska den nya byggnadens nedre del utföras i samma material som nuvarande byggnads. Fasaden på de övre våningarna avseende material eller kulör regleras inte med planbestämmelse. Detta ger möjlighet att utföra den delen av fasaden så att den avviker från byggnadens nedersta våningar, vilket skapar en sockel som samspelar med befintlig bebyggelse vid torget, men ger även möjligheten att låta samma typ av fasad gå hela vägen upp.

*Bostadsentré ska placeras mot torget*

Entrén till bostäderna ska placeras mot torget i syfte att befolka det.

**Balkonger**

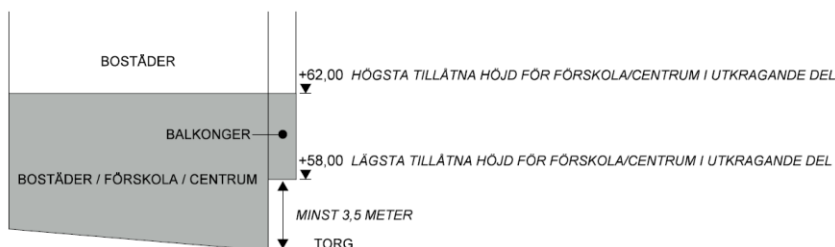
*v1 Endast balkonger som kragar ut max 2,5 meter får uppföras.*

Djupa balkonger tillåts på den höga volymens gavlar för att byggnaden ska upplevas som mer lång än hög.

*n1 Fri höjd ovan mark minst 3,5 meter.*

Föreslagna balkonger mot öster bildar tak till bostadsentrén. De ska i höjd placeras så att minst tre och en halv meter lämnas fritt mellan mark och balkonger för att den allmänna platsmarken under ska kunna underhållas.

Detaljplanens bestämmelser medger att förskola och centrumändamål får finnas mellan höjderna +58 och +62, vilket innebär balkonger på den höga volymens andra våning, se sektion nedan.




Sektion som visar hur balkonger ovan allmän plats (torg) får anordnas


*n2 Fri höjd ovan mark minst 3,0 meter.*

Balkonger mot väster, ovan kvartersmark, ska placeras minst tre meter ovanför marknivån då en fjärrvärmeledning ska placeras under.

## Friyta

 *Byggnad får ej uppföras. Parkering för rörelsehindrade får anordnas mot gata, ej annan parkering. Stödmur om högst 1 meter får uppföras, dock ej mot allmän plats.*

Bestämmelsen gäller för ytan mellan ny byggnad och gata och reglerar dess användning så att den enda typen av bilparkering som får anordnas är för rörelsehindrade, vilket ska anordnas vid behov. För att ta upp höjdskillnader i marken får stödmur för exempelvis ramp till någon av byggnadens entréer uppföras. Stödmur får dock inte uppföras i direkt anslutning till allmän plats för att marken på kvartersmark ska möta marken på allmän plats i samma nivå. Bestämmelsen gäller även en två meter bred remsa längs med planområdets södra och sydöstra gräns samt för gång- och cykelpassagen mellan de två nuvarande centrumbyggnaderna. För dessa ytor är det dock inte möjligt att anlägga parkering för rörelsehindrade då ingen gata angränsar.

 *Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader och skärmtak. Stödmur om högst 1 meter får uppföras, dock ej mot allmän plats.*

Den större delen av ytan på gården ska hållas fri från bebyggelse för att maximera lekryta för förskolan, men uppförande av komplementbyggnader och skärmtak med en total yta om 12 m<sup>2</sup> tillåts. Syftet med denna bestämmelse är att mindre förråd för leksaker och skärmtak som skyddar mot solljus ska kunna uppföras på denna yta. Lekplatsutrustning i form av klätterställningar, rutschkana, lekstuga och liknande får därtill placeras på ytan. För att ta upp höjdskillnader i marken får stödmur uppföras på gården, vilket skapar en trappning av

marken som kan vara intressant för barn. Bestämmelsen möjliggör även för anordnande av en så kallad sittrappa vilken kan användas i den pedagogiska verksamheten. Stödmur får dock inte uppföras i direkt anslutning till allmän plats för att marken på kvartersmark ska möta marken på allmän plats i samma nivå.

 *Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad*

För att komplettera befintligt flerbostadshus på fastigheten Kymmendö 2, väster om Kymmendö 3, möjliggör detaljplanen att ett miljöhus om 40 m<sup>2</sup> tillåts på del av Kymmendö 2.

u *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar*

En fjärrvärmeledning som idag går över fastigheten ska förläggas längs med dess västra gräns, vilket föranleder ett skyddsområde som inte får bebyggas.

x *Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*

För att ställa att gång- och cykelpassagen fortfarande ska vara allmänt tillgänglig anges denna bestämmelse.

e 00 *Största sammanlagda bruttoarea i kvadratmeter*

Bestämmelsen reglerar hur stor yta på del av fastigheten Kymmendö 3 som får upptas av komplementbyggnad och skärmtak, samt hur stor yta på del av fastigheten Kymmendö 2 som får upptas av komplementbyggnad.

*Markhöjd på kvartersmark ska ansluta till markhöjd på allmän platsmark.*

Syftet med bestämmelsen är att kvartersmarken ska möta omgivande allmän platsmark i samma höjd för att undvika att stödmurar behöver uppföras och därmed att passage mellan dem kan ske lätt samt vara tillgänglig.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

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

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 har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Naturmiljö**

Planförslaget innebär att en gräsbevuxen yta om cirka 220 m<sup>2</sup> tas i anspråk för förskolegård. Inga särskilda naturvärden finns inom planområdet och kommer därför inte heller att försvinna.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Dagvatten från planområdet ska fördröjas och renas inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Brunskogsbacken. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Med föreslagen dagvattenhantering på kvartersmark reduceras föroreningarna till en halt som med god marginal underskriver satta gränsvärden. Utgående, årliga, mängder reduceras till en nivå som väsentligt förbättrar möjligheten för recipienten att uppnå god status. Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen.

### **Landskaps- och stadsbild**

Planförslaget påverkar landskaps- och stadsbilden lokalt då en byggnad om totalt åtta våningar uppförs på den plats där en envåningsbyggnad ligger idag. Föreslagen byggnad kan upplevas som hög i jämförelse med de fyrvåningslameller som ligger vid Brunskogsbacken samt den centrumbyggnad i en våning som planeras finnas kvar vid torget. Samtidigt är det lägre än punkthusen på Ullerudsbacken. Föreslagen byggnad är en avvägning mellan tillskapande av lägenheter, vilket ger

byggnaden sin höjd, samt att inte konkurrera med befintliga punkthus.

Den nya byggnaden förhåller sig till rådande planstruktur på så sätt att den ligger i samma riktning som befintliga lamellhus på Bruskogsbacken. Dock ligger föreslagen byggnad betydligt närmare gatan än vad befintliga bostadshus gör, vilket även den centrumbyggnad som ska finnas kvar vid torget gör.

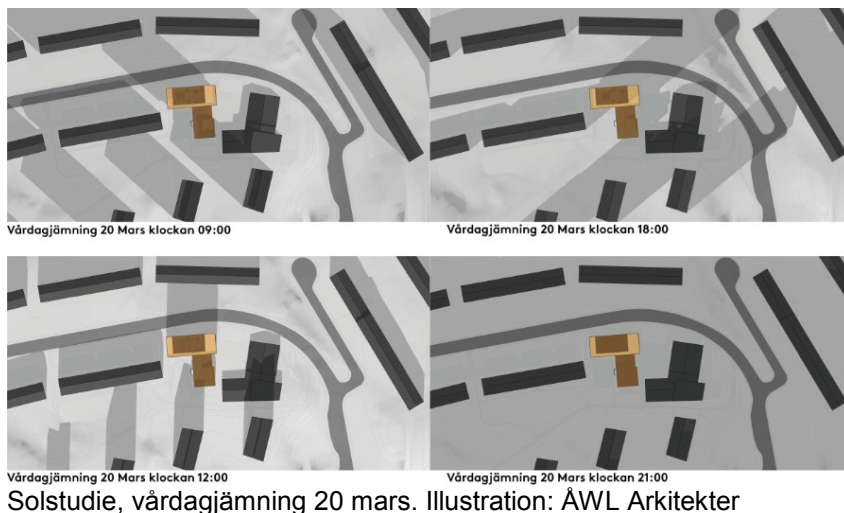
De aktiva bottenvåningarna inhysande förskola och med entréer från olika håll kan bidra till en mer levande och därmed mer trygghetsskapande gatu- och torgmiljö. Den föreslagna byggnadens långsida mot gatan med föreslagna stora glasparter kan verka positivt för gatumiljön, jämfört med den nuvarande byggnaden som har en sluten gavelfasad.

#### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

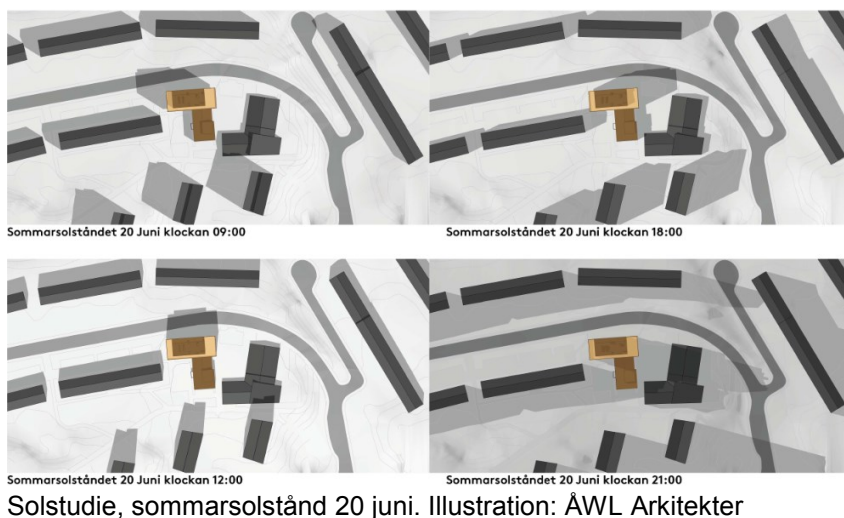
Föreslagen byggnad kommer att påverka upplevelsen av Bruskogsbacken, torget och delvis även Regnbågsparken. För att det karaktäristiska 1960-talscentrumet ska tas tillvara gestaltas föreslagen byggnad i viss utsträckning med hänsyn till befintlig centrumbyggnad på andra sidan torget på så sätt att byggnadsdelen längs med torget begränsas till två våningar samt att fasaden på byggnadens bottenvåning ska utföras i tegel. Samtidigt ska den nya byggnaden upplevas som ett modernt inslag i området och det ska tydliggöras att byggnaden tillkommit på senare tid. Att byggnaden utgör en bebyggelsetypologi som inte går att finna i närområdet utgör en del av detta.

#### **Ljusförhållanden**

Solstudier har utförts för vårdagjämning 20 mars, sommarsolstånd 20 juni och höstdagjämning 22 september.

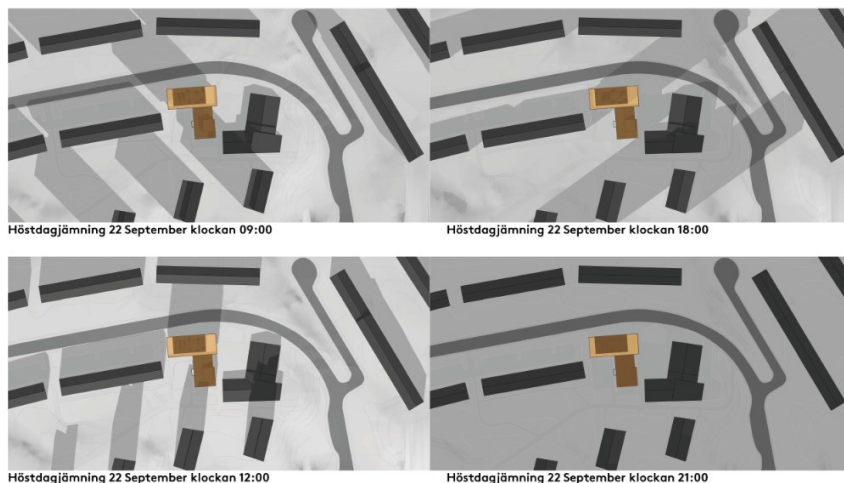


Solstudien för vårdagjämningen visar att klockan 09.00 på morgonen skuggas större delen av förskolans gård samt en del av lamellhuset i nordväst. Torget är solbelyst till största delen. Klockan 12.00 är förskolans gård delvis solbelyst och föreslagen byggnad skuggar delvis huset i norr. Torget är solbelyst. Klockan 18.00 är större delen av gården solbelyst, torget är skuggat, liksom del av lamellhuset i norr. Klockan 21.00 är det mörkt denna tid på året.



Solstudien för sommarsolståndet visar att förskolans gård till största delen är solbelyst klockan 09.00 men att föreslagen byggnad inte skuggar något annat. Klockan 12.00 är förskolans gård helt solbelyst och ingen annan byggnad hus skuggas av den föreslagna. Klockan 18.00 är gården solbelyst till största del. Samma tid skuggar föreslagen byggnad en del av torget. Klockan

21.00 är förskolans gård nästan helt skuggad och föreslagen byggnad skuggar torget.



Solstudie höstdagjämning 22 september. Illustration: ÅWL Arkitekter

Vid höstdagjämningen är sol- och skuggförhållandena likadana som vid vårdagjämningen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den skugga som tillkommer med den föreslagna byggnaden får anses vara acceptabel i en växande stad och när ett område förtätas, särskilt som ingen befintlig lägenhet skuggas under sommaren. Den skugga som blir vid vår- och höstdagjämning faller så att berörda lägenheter påverkas endast under några timmar av dagen. Ingen lägenhet faller i ständig skugga. Torget kommer att få mer skuggning än vad det har idag, men förblir solbelyst främst under förmiddagarna och tidig eftermiddag vid vår- och höstdagjämning, samt under större delen av dagen vid sommarsolståndet.

### **Buller**

Ingen förändring sker med bullervärdena inom eller i närheten av planområdet. Bullernivåerna bedöms därmed fortsätta att ligga under gällande gränsvärden.

### **Barnkonsekvenser**

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för barn då en ny förskola med cirka 72 platser möjliggörs samt att en yta för utomhuslek iordningställs. Däremot blir förskolegården liten räknat per barn, varför närheten till Regnbågsparken blir viktig.

Av den anledningen är det positivt att förskolan ligger i direkt anslutning till parken.

Ytan som tas i anspråk utgör idag en del av Regnbågsparken, men den större sammanhängande parkmiljön, vilken erbjuder möjligheter till fri lek för barn, påverkas inte.

Någon särskild gård för bostäderna iordningställs inte, förutom den terrass som möjliggörs på husets tak, men yngre barn som bor i föreslagen byggnad kan använda förskolans gård de tider den inte är öppen. Regnbågsparken ligger därtill i anslutning till den nya byggnaden, i vilken en lekplats nyligen rustats upp. Parken kan nås från bostäderna utan att biltrafik behöver passeras. Möjligheten till lek anses därmed vara tillgodosedd.

Bebyggelsen ligger med god tillgänglighet till kollektivtrafik och cykelvägnät vilket är positivt för äldre barns autonomi. Särskild barnkonsekvensanalys har inte gjorts inom planarbetet.

### **Tidplan**

Granskning	12 april 2017 – 17 maj 2017
Antagande	31 augusti 2017
Laga kraft	september 2017

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

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

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs.

Byggaktören ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark samt anslutningar till omgivande gata och parkmark.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och byggaktören innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar genomförandet av planen och dess ekonomiska konsekvenser.

Ett nytt tomträttsavtal kommer även att tecknas då markanvändningen förändras i och med den nya detaljplanen.

Ett planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och byggaktören för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Dp 96093 och Pl 5565 helt upphör att gälla inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Kymmendö 2 och Kymmendö 3 som ägs av Stockholms kommun och upplåts med tomträtt till AB Familjebostäder
- Farsta 2:1 som ägs av Stockholms kommun

#### Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning bostäder, skola och centrumändamål inom kvartersmark samt torg inom allmän platsmark.

#### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämpligheten avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Området utlagt som kvartersmark kan utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning och

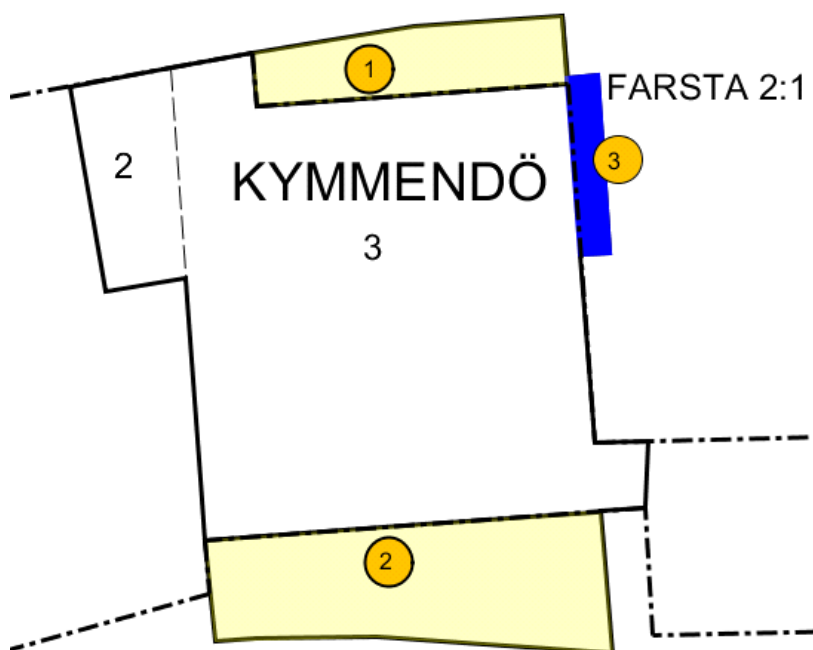
fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar. Prövning av lämplighet med mera görs vid lantmäteriförrättning.

För att genomföra planen krävs fastighetsreglering av allmän platsmark till kvartersmark med användning bostad, skola eller centrum.

Det krävs också att allmän platsmark och kvartersmark separeras genom tredimensionell fastighetsbildning på ett ställe (figur 3, nedan). Fastighetsgränsen dras så att Farsta 2:1 urholkas av ett tredimensionellt utrymme tillhörande Kymmendö 3 med användningen bostad, samt i en del bostads-, förskole- och centrumändamål.

För Kymmendö 2 görs ingen förändring vad det gäller användningen av mark.

#### Förändringskarta



Figuren visar ändringar av mark mellan allmän platsmark och kvartersmark. Gult visar mark som blir kvartersmark. Blått visar allmän platsmark som urholkas med kvartersmark.

**Gul:** mark inom Farsta 2:1 som övergår från användning park (figur 2) samt torg (figur 1) till bostäder, och i vissa delar centrumändamål eller skola.

**Blå:** mark inom Farsta 2:1 med användning torg som urholkas av ett 3D-utrymme för bostadsändamål, samt i en del bostads-, förskole- och centrumändamål (figur 3).

Svart linje är planområdesgräns och streckad svart linje är nuvarande fastighetsgränser.

#### Inlösensrätt/skyldighet avseende allmän platsmark

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenskyldighet enligt 14 kap. 14 §.

#### Ledningsrätter och servitut

Mark för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Ett område markerat med x på Kymmendö 3 ger en möjlighet att ansöka om servitut för allmän gång- och cykeltrafik.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet kommer det att krävas att ett flertal rättigheter inrättas.

#### **Ekonomiska frågor**

Staden får intäkter genom tomträttsavgälder.

#### **Tekniska frågor**

##### Vatten, avlopp, el och tele

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns redan framdragna till planområdet. Planerad byggnad avses anslutas till befintliga ledningssystem.

##### Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas eller fördröjas på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

**Fjärrvärme**

Föreslagen byggnad planeras att försörjas med fjärrvärme.

Ledning går över fastigheten men ska flyttas för att möjliggöra en större byggrätt.

**Radon**

Vid den utförda radonundersökningen påträffades radonhalter som motsvarar låg- till normalradonmark, vilket medför att radonskyddande åtgärder ska vidtas vid bostadsbyggnation för att undvika radonproblem. Efter byggnadernas färdigställande ska en kontroll av radongas i inomhusluften utföras. För nybyggda byggnader får radonhalten i inomhusluft inte överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup>.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från det att planen vunnit laga kraft.

Petter Lindencrona  
Planchef

Anna Olmårs  
Stadsplanerare