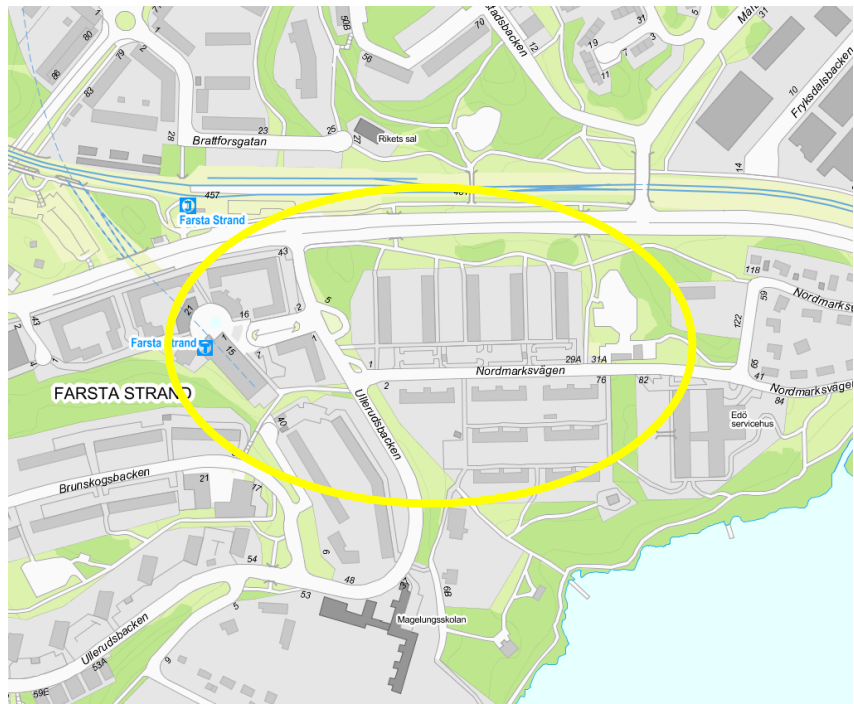


## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 m.fl. i stadsdelen Farsta strand i Stockholm, Dp 2016-16240



Planområdets läge är markerat med gul ring

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

### Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av sju nya flerfamiljshus placerade längs gatorna Magelungsvägen och Ullerudsbacken i Farsta strand samt att möjliggöra för centrum- och skoländamål i dess bottenvåningar. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra byggrätt för en uteplats till ett äldreboende som är under uppförande vid Stieg Trenters torg. Vidare är syftet med detaljplanen att reglera gestaltningen av den nya bostadsbebyggelsen så att den tillsammans ses som en egen årsring i Farsta med vissa utmärkande särdrag, såsom material och takform. Då de blivande bostadsgårdarna rymmer äldre träd och berg i dagen är ett syfte att spara vissa av dessa inslag. Ytterligare syfte är att ge Magelungsvägen den yta som behövs för att kunna omvandla den från trafikled till en i stadsdelen mer integrerad gata.

### Planens huvuddrag

Detaljplanens bärande idé är att placera bebyggelse längs Magelungsvägen som ett led i att omvandla vägen från trafikled till en i stadsdelen mer integrerad gata. En omvandling av Magelungsvägen är en förutsättning för att kunna bygga bostadshus intill, då dessa behöver trottoar och angöring i direkt anslutning till bostadsentréerna. För att uppnå en mer urban karaktär placeras husen i liv med trottoaren. Bebyggelse placeras även på ena sidan av Ullerudsbacken för att nyttja den befintliga gatan bättre. En förskola planeras i bottenvåningen i ett av husen mot denna gata. Skalan på den nya bebyggelsen är mellan fyra och åtta våningar, sett från gatorna i området. Byggnaderna placeras med vissa mellanrum för att skapa inblickar mot befintlig bebyggelse. Beräknat antal bostäder som kan rymmas i de nya byggnaderna är cirka 345. Vid Stieg Trenters torg ges möjligheten att bygga ut befintlig byggnad mot sydväst.

### 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	23 sep – 20 okt 2020
Godkännande i stadsbyggnadsnämnden	10 dec 2020
Antagande i kommunfullmäktige	våren 2021

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte .....	5
Planens huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>10</b>
Natur och rekreation .....	10
Geotekniska förhållanden .....	15
Hydrologiska förhållanden .....	15
Befintlig bebyggelse .....	17
Stads- och landskapsbild .....	17
Kultuhistoriskt värdefull bebyggelse .....	18
Offentlig och kommersiell service .....	19
Gator och trafik .....	19
Störningar och risker .....	22
<b>Planförslag .....</b>	<b>23</b>
Ny bebyggelse .....	23
Gestaltungsprinciper .....	30
Park och natur .....	40
Gator och trafik .....	41
Teknisk försörjning och lösningar .....	45
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>47</b>
Behovsbedömning .....	47
Naturmiljö .....	48
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	48
Stads- och landskapsbild .....	49
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	50
Störningar och risker .....	50
Ljusförhållanden .....	57
Barnkonsekvenser .....	59
<b>Tidplan .....</b>	<b>60</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>60</b>
Organisatoriska frågor .....	60
Verkan på befintliga detaljplaner .....	61
Fastighetsrättsliga frågor .....	61
Ekonomiska frågor .....	63
Tekniska frågor .....	63
Genomförandetid .....	64

## 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

- *Barnkonsekvensanalys* (Topia landskapsarkitekter, 2016)
- *Trädinventering och okulär besiktning* (Arbor konsult, 2016)
- *Naturvärdesutredning* (Ekologigruppen, 2016)
- *Bullerutredning, Familjebostäder och Riksbyggen* (Tyréns, 2020)
- *Bullerutredning, Åke Sundvall* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2020)
- *Dagvattenutredning, Familjebostäder och Riksbyggen* (Tyréns, 2020)
- *Dagvattenutredning, Åke Sundvall* (Tyréns, 2020)
- *Luftutredning* (SLB-analys, 2020)
- *Riskutredning* (Brandskyddslaget, 2020)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Kemakta, 2020)
- *Miljöteknisk markundersökning, Familjebostäder* (ÅF, 2019)
- *Miljöteknisk markundersökning, bilaga, Familjebostäder* (ÅF, 2019)
- *Markteknisk undersökningsrapport, Familjebostäder* (ÅF, 2019)
- *PM Geoteknik, Familjebostäder* (ÅF, 2019)
- *Markteknisk undersökningsrapport, Riksbyggen* (Tyréns, 2020)
- *PM Miljögeoteknisk markundersökning, Riksbyggen* (Tyréns, 2020)
- *PM Geoteknik, Riksbyggen* (Tyréns, 2020)
- *Trafikutredning Magelungsvägen* (Tyréns, 2020)
- *PM Skyfall* (WSP, 2020)

#### Övrigt material

- *Illustrationsplan Magelungsvägen* (Structor/AJ Landskap, 2020)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Anna Olmårs och kartingenjörer Jose Sterling och

Lina Hallberg, Ragnhild Fahleryd har ansvarat för de fastighetsrättsliga beskrivningarna.

### **Planens syfte**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av sju nya flerfamiljshus placerade längs gatorna Magelungsvägen och Ullerudsbacken i Farsta strand liksom att möjliggöra för centrum- och skoländamål i dess bottenvåningar. Därtill syftar detaljplanen till att möjliggöra byggrätt för en uteplats till ett äldreboende som är under uppförande vid Stieg Trenters torg.

Vidare syfte med detaljplanen är att reglera gestaltningen av den nya bostadsbebyggelsen så att den tillsammans ses som en egen årsring i Farsta med vissa utmärkande särdrag, såsom fasadmateriell och takform. Då de blivande bostadsgårdarna rymmer äldre träd och berg i dagen är ytterligare ett syfte att spara vissa av dessa inslag. Ytterligare syfte är att ge Magelungsvägen den yta som behövs för att kunna omvandla den till att mer ha karaktären av en stadsgata.

### **Planens huvuddrag**

Den bärande idén bakom detaljplanen är att placera bebyggelse längs Magelungsvägen som ett led i att omvandla vägen från trafikled till en i stadsdelen mer integrerad gata, vilket grundar sig i en stadsbyggnadsstrategi i programmet för Tyngdpunkt Farsta. Ett förslag, som finns som bilaga till detaljplanen, har tagits fram för att visa hur aktuell del av Magelungsvägen kan förändras för att bli tryggare och trevligare att röra sig längs till fots eller med cykel. En omvandling av Magelungsvägen är en förutsättning för att kunna bygga bostadshus intill, då dessa behöver trottoar och angöring i direkt anslutning till bostadsentréerna. För att uppnå karaktären av stadsgata placeras husen i liv med trottoaren. Husens bottenvåningar ska utformas med glasade entréer, lägenheterna ska vara något upphöjda över gatunivån för att undvika insyn och lokaler för centrumändamål ska finnas i ett par strategiska lägen.

Bebyggelse placeras även på ena sidan av Ullerudsbacken för att nyttja den befintliga gatan bättre. En förskola planeras i bottenvåningen i ett av husen mot denna gata.

Skalan på den nya bostadsbebyggelsen är mellan fyra och åtta våningar mot gatorna, samt suterrängvåningar i de lägen där det är möjligt. Byggnaderna placeras med vissa mellanrum för att skapa inblickar mot befintlig intilliggande bebyggelse från 1960-talet, liksom utblickar från det nya bostadskvarterets inre delar.

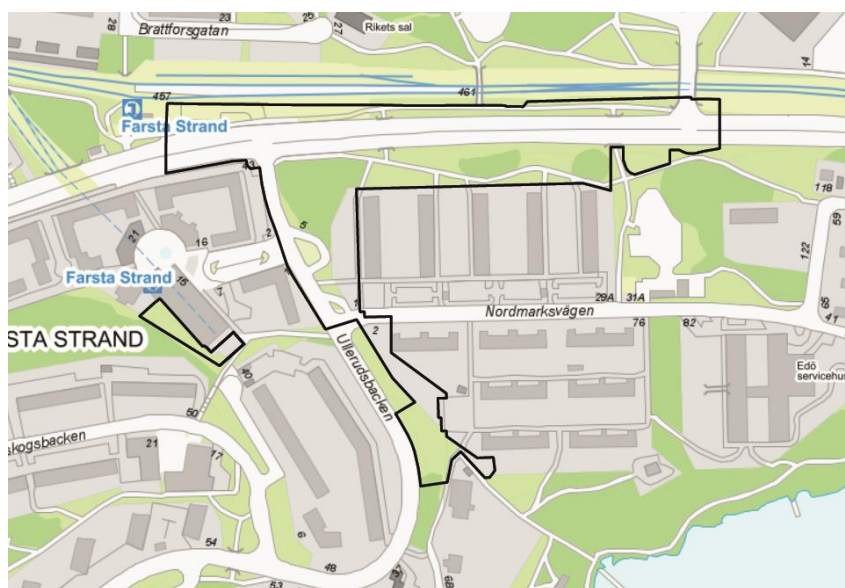
I Farsta strands centrum, vid Stieg Trenters torg, är ett vård- och omsorgsboende under uppförande i enlighet med gällande detaljplan. Denna typ av boende har krav på en gemensam uteplats, vilket saknar byggrätt i gällande plan, varför denna detaljplan möjliggör en sådan. Uteplatsen placeras på en yta som idag är undangömd och upplevs inte vara särskilt omhändertagen, varför uteplatsen och användning av den kan bidra med något positivt till platsen.

För att, helt eller delvis, möjliggöra två av byggrätterna utan fara för översvämning behövs avledning av vatten vid skyfall. Avledningen planeras ske via en anlagd ränna, vilken syftar till att leda vattnet mot sjön Magelungen. För att möjliggöra denna ränna ändrar detaljplanen villkoren för marklov, så att inget marklov behövs för schaktning och fyllning av berörd mark.

## Plandata

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Bjurö 1, Marö 1 och Farsta 2:1 i stadsdelen Farsta strand. Planområdet omfattar drygt 41 000 kvadratmeter. Alla ingående fastigheter ägs av Stockholms stad. Familjebostäder har tomträtt på fastigheterna Bjurö 1 och Marö 1.



Karta med planområdet markerat med svarta linjer

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Översiktsplanen, antagen 2018, har i sin utbyggnadsstrategi pekat ut Farsta som ett av fyra fokusområden som ska utvecklas med bostäder, fler arbetsplatser, ökad handel samt idrott och kultur. Farsta har ett strategiskt läge i söderort med stora stadsutvecklingsmöjligheter och många kvaliteter som ska tillvaratas och utvecklas. Stadsdelen är viktig i utvecklingen av söderort där 2013 års Stockholmsförhandling och satsningar på tunnelbanan möjliggör omfattande bostadskompletteringar. I Farsta är det viktigt att skapa levande stadsmiljöer. Denna detaljplan följer översiktsplanens stadsbyggnadsprincip om att rikta satsningar till fokusområden.

### Program

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

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

## Pågående och nyligen avslutade projekt i närområdet



Röda cirklar visar lägen för pågående och nyligen avslutade byggprojekt i Farsta strand, i närheten av aktuellt planområde. Aktuellt planområdes gränser är svarta.

I början av 2020 färdigställdes en påbyggnation som adderade tre nya våningar samt en vindsvåning på befintlig byggnad vid Stieg Trenters torg (1). Påbyggnaden rymmer 54 bostäder i ett vård- och omsorgsboende med inriktning mot demensboende.

Under våren 2019 påbörjades byggnation av fyra nya hus längs med Nordmarksvägen (2). Husen utgörs av så kallade Stockholmshus, vilket är ett kvalitativt typhus avseende arkitektur och material som Stockholms stad tagit fram. Husen blir sex våningar höga och beräknas rymma cirka 90 lägenheter.

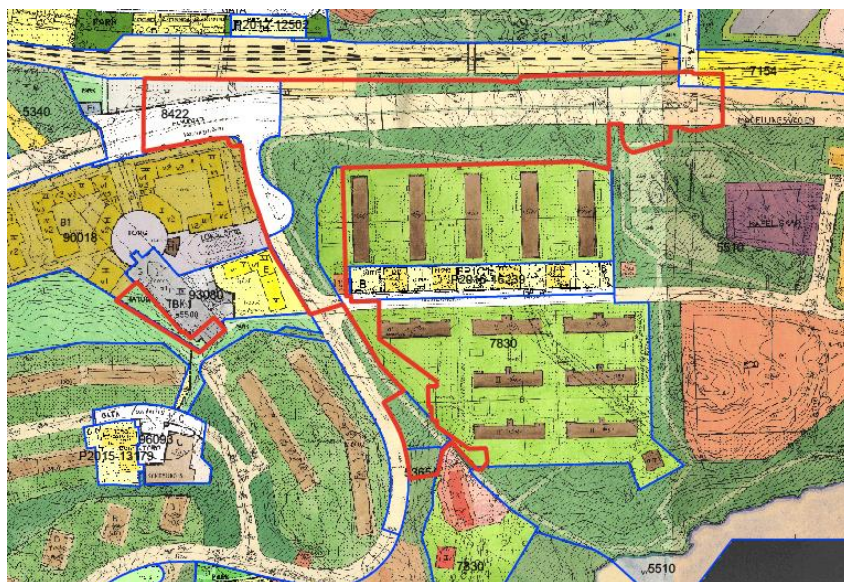
### Detaljplan

Planområdet omfattas idag av delar av sju gällande detaljplaner:

- 93080 som antogs 1994 och som för berörd del anger naturområde
- 90018 som antogs 1990 och som för berörd del medger bostäder med barnstugor och boendeservice, samt i entréplanet servicelokaler och mindre butiks- och hantverkslokaler
- 8422 som antogs 1989 och som i berörd del medger huvudgata och parkering
- 0180-5510 som antogs 1962 och som i berörd del medger park, gatumark och specialområde för trafikändamål
- 0180-7830 som antogs 1981 och för berörd del medger parkering samt mark för bostadsändamål



- 7154 som antogs 1974 och som för berörd del anger gatumark och järnvägstrafikområde
- 5365A som antogs 1965 och som för berörd del anger park



Karta som visar gällande detaljplaner. Aktuellt planområde är markerat med röda linjer.

#### Riksintressen

Nynäsbanan som sträcker sig precis norr om planområdet är av riksintresse för kommunikationer.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden gav 2015-11-12 AB Familjebostäder markanvisning för att uppföra cirka 225 lägenheter. Av dessa ingår 90 lägenheter i detaljplan 2016-16239 som antogs av stadsbyggnadsnämnden 2017-06-15 och vann laga kraft 2017-07-22. Riksbyggen gavs markanvisning 2016-12-15 samt 2020-04-23 för bostäder, Åke Sundvall 2019-10-17 för bostäder och Stenvalvet 2018-04-19 för uteplats för vårdandamål.

#### Start-PM

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

#### Plansamråd

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan 12 februari och 26 mars 2019. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen, via vykort som delades ut i brevlådorna hos närboende samt genom annons i lokaltidningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Farsta bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsmöte hölls 5 mars 2019 i Forsängens öppna förskola i Farsta strand. Cirka 80 personer närvarade.

Bland inkommande samrådssynpunkter handlade de vanligaste synpunkterna om ianspråktagande av naturmark samt påverkan på träd, om påverkan på närmiljön för befintliga boende samt om trafik och parkering. Andra synpunkter behandlade risker med översvämning och farligt godstransporter, byggnadshöjder och – volymer samt buller och vibrationer.

Med anledning av inkomna synpunkter har följande förändringar av vikt gjorts i förslaget:

- För de byggrätter som vid ett 100-årsregn riskerar att drabbas av översvämning har skyddsbestämmelser införts.
- Mark som identifierats behöver modelleras om för avledning av skyfallsvatten har belagts med lovpliktsbefrielse för att säkerställa att nödvändig åtgärd får utföras.
- Högsta tillåtnanockhöjd på det höga huset har sänkts, så att det istället för tio medger åtta våningar, exklusive suterrängvåningar. Med suterrängvåningar kan huset uppgå till tio våningar, att jämföra med tolv tidigare.

## **Förutsättningar**

### **Natur och rekreation**

#### **Mark och vegetation**

Marken inom planområdet består till största delen av naturmark, vilken utgörs av gräsytor, träd- och slybekladda sluttningar samt en karaktäristisk bergsknalle.

På Magelungsvägens södra sida sluttar marken mot söder. Höjdskillnaden är som mest cirka fyra meter. I slänten växer träd och annan vegetation. Nedanför löper en gång- och cykelbana längs med vilken det står ett antal stora träd.

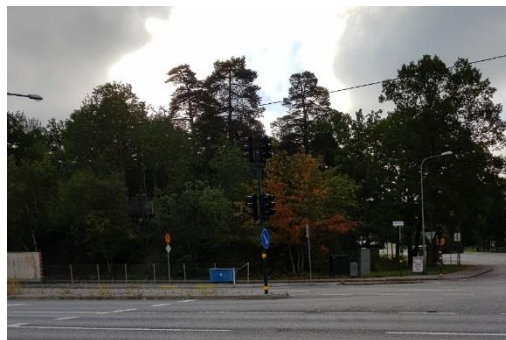


Bild t.v.: gång- och cykelvägen som leder söder om Magelungsvägen och norr om befintlig bebyggelse på fastigheten Bjurö 1. Vy mot öster. Bild t.h.: del av bergknallen invid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken. Till höger skymtar infarten till Ullerudsbacken. Vy mot söder.

Vid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken finns en blockrik yta med bergsknallen, på vilken främst ekar och tallar växer. Längs Ullerudsbackens norra del, på dess östra sida intill bergknallen, växer ekar och tallar som utgör fond mot gatan. En väldigt stor ek med stort stamomfång står söder om bergsknallen. Där finns också en vändplats för bussar samt en mindre lekplats.

Närmast korsningen Ullerudsbacken och Nordmarksvägen består marken främst av gräsytor samt en plantering.

Marken i den södra delen av planområdet, 50-150 meter söder om Ullerudsbackens korsning med Nordmarksvägen, består av mark som släntar mot öster. Ju längre söderut desto brantare blir marken. I slänten finns ett antal träd. Nedanför släntfoten leder en upptrampad stig mellan Ullerudsbacken och befintliga skola och förskolor i sydöst, samt i förlängningen till sjön Magelungen.





Slänten i den södra delen av planområdet. Till höger skymtar parkerade bilar på Ullerudsbacken. Till vänster syns bebyggelse och parkering inom kvarteret Marö. Vy mot söder.

Marken inom det västra av detaljplanens tre delområden består av en sprängd slänt som lutar ner mot byggnaden som idag rymmer Farsta strands tunnelbanestation, en livsmedelsbutik samt några andra mindre serviceverksamheter. Mellan slänten och byggnaden är marken plan.



Den sprängda slänten inom detaljplanens västra delområde. Byggnaden med grönt tak är idag påbyggt med fyra våningar och rymmer bland annat Farsta strands tunnelbanestation, en livsmedelsbutik och ett vård- och omsorgsboende. Vy mot norr. Bild tagen innan påbyggnationen.

#### Naturvärden

Utförd naturvärdesinventering har bedömt att vissa ytor inom planområdet är av påtagligt naturvärde, vilket innebär påtaglig

positiv betydelse för biologisk mångfald. Dessa utgörs av trädklädda miljöer med inslag av äldre tall och ek. På två ställen förekommer den rödlistade arten tallticka på en äldre tall. På ett ställe växer den rödlistade arten skumticka på en äldre ek. Inom området förekommer blåsippa som är fridlyst och upptagen i artskyddsförordningen.

Inom planområdet finns uppemot ett hundratal träd och inslag av äldre träd förekommer spritt i området. Områdets naturvärden är främst knutna till gamla trädmiljöer som är känsliga för avverkning. Åtta träd har ur ett ekologiskt perspektiv bedömts vara värdefulla inslag i området då de kan vara viktiga som livsmiljöer för arter knutna till gamla träd. Träden bedöms kunna vara av särskild betydelse för biologisk mångfald i området.

42 av träden har sådana kvaliteter att de av arborist bedöms vara värda att bevara, förutsatt att de inte kommer i konflikt med framtida byggnationer. Av dessa träd har en stor skogsek, som står precis söder om bergknallens fot öster om Ullerudsbackens norra sträcka, bedömts ha ett stort bevarandevärde. Övriga träd som bedöms värda att bevara utgörs främst av skogsekar och tallar.

Planområdet ligger nära ett av staden utpekade ekologiskt särskilt betydelsefulla område men berörs inte av det. Planområdet gränsar även till sammanhängande miljöer av barrskogssamband och habitatnätverk för barrskogslevande arter samt tangeras av barrskogsmiljöer. Därtill ligger området i utkanten av stora spridningssamband för ek, som är en nyckelart för biologisk mångfald. Planområdet berörs även av Stockholms stads habitatnätverk för groddjur men bedöms inte utgöra något kärnområde för groddjur och ligger relativt isolerat från lämpliga groddjursmiljöer.

#### Rekreation

Farsta strand är en stadsdel med mycket grönska, friytor, varierad topografi och närhet till vatten.

Stigen som leder mellan Ullerudsbacken, nära korsningen med Nordmarksvägen, och Magelungen, är viktig för rekreationen. Den är väl upptrampad och snabbaste vägen att gå mellan Farsta strands centrum och sjön.



Den upptrampade stigen som leder mellan Ullerudsbacken och sjön Magelungen. Vy mot söder. Ullerudsbacken skymtas till höger.

Det rekreativa värdet för det västra av detaljplanens tre områden, som ligger intill den byggnad där Farsta strands tunnelbanestation finns, bedöms som lågt. Platsen är idag täckt av sly och skräp samt kan upplevas som otrygg och svårtillgänglig.

#### Barns miljöer

Ett skogsparti med ett promenadstråk längs Magelungens strand används som lek- och rekreationsmiljö. Nära planområdet finns två större lekplatser samt ett flertal mindre på bostadsgårdar. Intill ligger Forsängens parklek som är en stor tillgång för hela Farsta och ofta välbesökt. Parken är bemannad och har organiserad lek, olika verkstäder och bevarad naturmark för lek. Där finns även en öppen förskola samt ungdomsgård. En trädkoja finns på bergknallen vid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken.

De skolor, förskolor och familjedaghem som finns i närområdet använder stora delar av områdets utemiljöer för lek, både de organiserade platserna för detta samt naturen. De organiserade lekplatserna är dock till största del riktade till yngre barn och erbjuder således inte mycket utmaningar för äldre barn. De trafikseparerade gång- och cykelvägar som finns inom och nära planområdet tillåter barn i yngre åldrar att röra sig självständigt utan att störas av biltrafik. De är även uppskattade av förskolepersonal för att tryggt kunna röra sig med en barngrupp.



## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Marken inom planområdet består av lera, morän och berg. Längs Magelungsvägen, södra delen av Ullerudsbacken och i planområdets västra delområde består marken mestadels av berg. Inom ytan nordost om korsningen mellan Ullerudsbacken och Nordmarksvägen utgörs marken till största delen av lera.

### Ledningar

Inom planområdet finns ledningar för el, tele, optik, vatten och avlopp, dagvatten samt fjärrvärme.

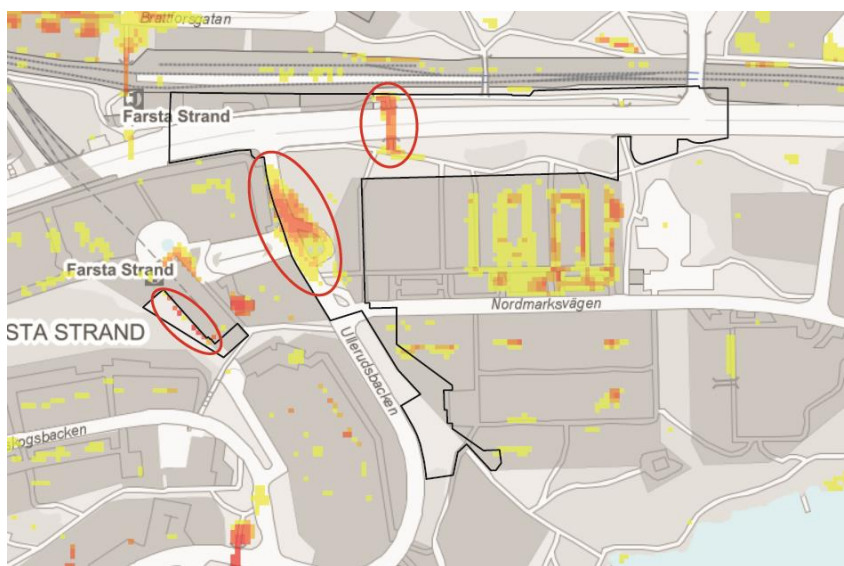
### Markradon

För de delar av planområdet som har undersökts gällande radon kan marken klassas antingen som lågradonmark eller normalradonmark. För de delar av planområdet som inte har undersökts ska detta göras inför utbyggnad.

## Hydrologiska förhållanden

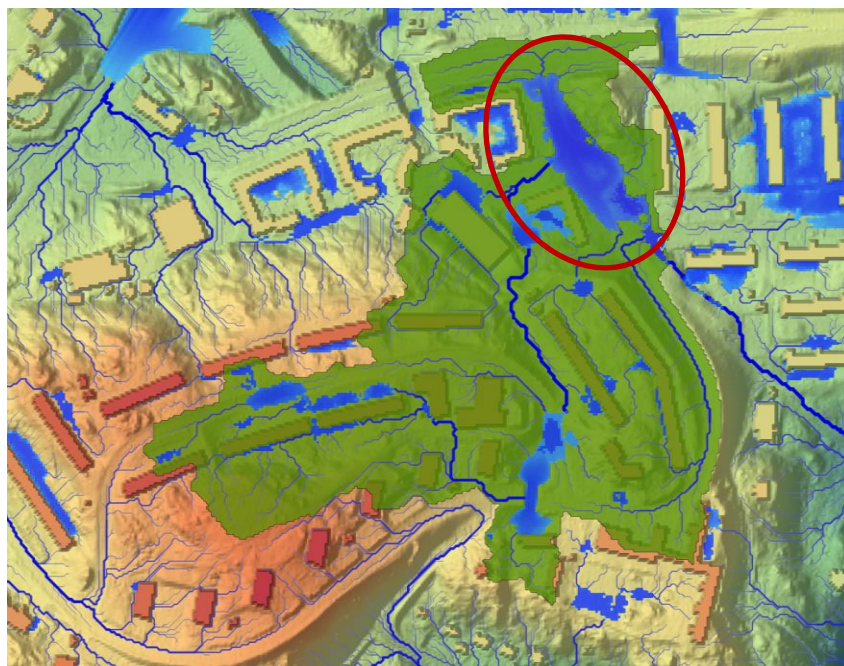
### Översvämningsrisk

Inom planområdet finns ytor som riskerar att översvämmas vid skyfall. Dessa är belägna på norra delen av Ullerudsbacken intill en vändplats för bussar, i en gång- och cykeltunnel under Magelungsvägen och inom planområdets västra delområde.



De tre ytor som riskerar att översvämmas vid omfattande regn är markerade med röda cirklar. Planområdets gränser är svarta. Karta från Stockholms stads miljödatabas.

Särskilt utsatt är punkten vid norra delen av Ullerudsbacken där mycket vatten riskerar att samlas vid ett så kallat 100-årsregn. I bilden nedan visas upptagningsområdet för det skyfallsvatten som på grund av områdets topografi hamnar i denna punkt.



Upptagningsområdet för det vatten som uppstår vid skyfall som rinner mot lågpunkten vid Ullerudsbackens norra del, inringad med röd cirkel.  
*Bild: WSP*

#### Dagvatten

Då marken inom planområdet består av lera, morän och berg finns endast i vissa delar god förutsättning för infiltration av dagvatten. Där endast berg och lera finns är förutsättningarna sämre, exempelvis inom ytan sydost om korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken. Marken strax söder om slänten från Magelungsvägen består mestadels av morän, varför denna yta bedöms som den mest lämpliga för infiltration.

Området ligger på gränsen mellan två avrinningsområden och avvattnas åt två olika håll. Dagvatten från Magelungsvägen och ytorna intill liksom delområdet vid södra delen av Ullerudsbacken avrinner till största delen via brunnar söderut mot Magelungen. Ytorna längs norra delen av Ullerudsbacken liksom planområdets västra delområde avvattnas till största delen norrut mot Drevviken via dagvattenbrunnar i gata.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Magelungens vatten är näringsrikt med höga halter av fosfor. Sjön har återkommande problem med syrebrist, algbloomning och igenväxning. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige)



augusti 2020 har Magelungen (SE657041-163174) otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status år 2027 och god kemisk status, exklusive bromerad difenyleter och kvicksilver, år 2021.

Drevviken har problem med syrefattiga förhållanden, miljögifter, höga halter av ammoniak samt förändrade habitat genom fysisk påverkan. Enligt VISS har Drevviken (SE656793-163709) augusti 2020 otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Drevviken är god ekologisk status till år 2027 avseende övergödning, med tidsundantag till 2021 för konnektivitet och morfologiska förändringar, samt god kemisk status år 2021, exklusive tributyltennföreningar som har tidsfrist till år 2027 och bromerad difenyleter samt kvicksilver.

För att kunna klara miljökvalitetsnormerna för ekologisk och kemisk status har lokala åtgärdsprogram tagits fram för Magelungen och Drevviken. Programmen redovisar vilka fysiska åtgärder som krävs för att klara detta.

### **Befintlig bebyggelse**

Den enda byggnad som finns inom planområdet idag är en telestation som är placerad intill bussvändplatsen på norra delen av Ullerudsbacken.

Precis invid planens västra delområde finns en byggnad i en våning, vilken rymmer Farsta strands tunnelbanestation, en livsmedelsbutik och ett par andra mindre verksamheter. En påbyggnation med tre våningar samt en vindsvåning för ett vård- och omsorgsboende färdigställdes i början av 2020. Inom gällande detaljplan rymms dock inte en uteplats, vilket denna typ av boende kräver.

### **Stads- och landskapsbild**

Farsta strand är en stadsdel med både högre punkthus och lamellhus i en tre-sexvåningsskala. 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 placerades. Den nya bebyggelsen vid torget utgörs bland annat av ett par semislutna kvarter med flerbostadshus.



Bild t.v.: flerbostadshus från början av 1990-talet på fastigheten Ängsö 3, placerad vid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken. Vy mot väster. Bild t.h.: flerbostadshus från 1960-talet på fastigheten Bjurö 1. Vy mot söder.

Bebyggelsen intill planens två östliga delområden utgörs av putsade skivhus från 1960-talet. Inom kvarteret Bjurö, norr om Nordmarksvägen, finns fem stycken sex-sju våningar höga skivhus ställda parallellt med varandra i nord-sydlig riktning. Bebyggelsen inom kvarteret Marö, söder om Nordmarksvägen, utgörs av fyra-sex våningar höga skivhus ställda parallellt i öst-västlig riktning. Dess bostadsgårdar består till stor del av naturmark med enstaka berg i dagen och en del äldre ekar och tallar. Områdets kvalitet är en rationell planstruktur som ger ljusa och luftiga stadsrum och gårdsmiljöer.

### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

Bebyggelsen inom kvarteret Bjurö är gulklassificerad av stadsmuseet, vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Inom kvarteret Marö, söder om Nordmarksvägen, är bebyggelsen grönklassificerad, vilket innebär att den är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Bebyggelsen runt Stieg Trenters torg är för ny för att ha fått en klassificering.



Stadsmuseets karta över kulturhistorisk klassificering av byggnader. Planområdets gränser är markerade med svart tjock linje.

### **Offentlig och kommersiell service**

Både Farsta strandskolan, med klasser från förskola till årskurs fem, och Magelungsskolan, som har klasser från förskola till årskurs sex, ligger söder om planområdet. I närområdet finns även flera förskolor och familjedaghem.

Vid Stieg Trenters torg vid Farsta strands tunnelbanestation finns en livsmedelsbutik samt mindre kiosk- och serviceverksamheter. I Farsta centrum, som ligger på cirka en kilometers avstånd, finns omkring 150 butiker och restauranger.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Planområdet angränsar till vägarna Magelungsvägen, Ullerudsbacken, Nordmarksvägen och Farsta strandplan.

Magelungsvägen är en flerfilig genomfartsväg i öst-västlig riktning. Den utgör en del av det primära vägnätet liksom den utgör en tvärförbindelse mellan östra och västra söderort samt knyter samman Nynäsvägen med E4/E20. Vägen utgör en barriär i Farsta och är en källa till bullerstörning. Den östra delen av vägen inom planområdet går mestadels i ett läge som är högre än omgivande mark. Där är hastighetsgränsen 70 km/h. Vid korsningen med Ullerudsbacken går vägen ner i höjd och hastighetsgränsen sänks till 50 km/h.





Bild t.v.: Magelungsvägen sedd mot öster, från korsningen med Ullerudsbacken. Bild t.h.: Magelungsvägen sedd mot sydväst, från gångbro över järnvägen.

Ullerudsbacken är huvudgata för östra Farsta strand. På sträckan mellan korsningarna med Magelungsvägen och Farsta strandplan finns gångbana endast på dess östra sida. På övrig sträcka som omfattas av detaljplanen finns gångbana på båda sidor. Söder om korsningen med Nordmarksvägen tillåts kantstensparkering på ena sidan. Gatans hastighetsgräns är 30 km/h.



Ullerudsbacken med vy mot söder. Bild tagen vid korsningen med Magelungsvägen. Till vänster skymtar den trädbevuxna bergknallen.

Nordmarksvägen är en lokalgata som försörjer omgivande bostadskvarter. Farsta strandplan, som försörjer Stieg Trenters torg, utgörs till stor del av snedställda markparkeringar innanför en slinga för rundkörning. Hastighetsgränserna på dessa gator är 30 km/h.

#### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns på norra och södra sidorna av Magelungsvägen. De ligger mestadels lägre än vägen och tunnlar för gång- och cykeltrafik finns på två ställen under den. Gång- och cykelvägen på norra sidan går mellan tunnarna upp i Magelungsvägens nivå vid den bro som leder över järnvägsspåren. Gång- och cykelvägen söder om Magelungsvägen utgör ett regionalt stråk för cykelpendling.

En gångväg som går mellan Brunsrögsbacken, Stieg Trenters torg och Ullerudsbacken har på senare år fått en utkragande ramp för att underlätta för gångtrafikanter som har svårt att gå i trappor. Den nya rampen är placerad på kvartersmark tillhörande fastigheten Gåsö 2.

#### Kollektivtrafik

Till Farsta strand går både tunnelbana och pendeltåg. Vid Ullerudsbacken, intill kvarteret Bjurö, finns en busshållplats med vänd- och reglerzon för bussar, varifrån bussar mot Farsta centrum och Skarpnäck går liksom nattbuss mot centrala Stockholm. Enligt Trafikförvaltningen finns behov av mer plats för busstrafik när Farsta och Farsta strand förtätas.



Panoramabild som visar vändzonen intill Ullerudsbacken. I bilden syns även telestationen strax till höger om busskuren. Vy mot väster. Bild: Orbit, gatuvyer för Stockholm stad

#### Biltrafik

Biltrafiken är hänvisad till gatunätet beskrivet ovan. Trafikmängden är som störst på Magelungsvägen med i snitt 8000-9000 fordon/dag i vardera riktningen, vilket innebär i genomsnitt cirka 17 000 fordon per dygn. Ullerudsbacken trafikeras av 2800 fordon per dygn i dess norra del och 1400 söder om korsningen med Nordmarksvägen. Nordmarksvägen trafikeras av cirka 700 fordon per dygn. För Farsta strandplan uppskattas trafikmängden till cirka 200 fordon per dygn.

### Tillgänglighet

Inom området finns flera naturslänter som inte är tillgängliga. I övrigt är gångvägar tillgängliga med undantag av gångvägen norr om Forsängens parklek, vilken har en lutning på cirka 8%.

### Störningar och risker

#### Förorenad mark

I fyra provpunkter inom planområdet har markföroreningar påträffats, vilka överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark gällande känslig markanvändning. Två av dessa kan härröras från en tidigare väg inom planområdet och de andra möjligen till fyllnadsmassor. Föroreningarna utgörs av ämnena PAH, PAH-H, bly, zink, aromatiska kolväten, kobolt och kvicksilver. Föroreningarna kan utgöra en exponeringsrisk för människa och miljö i samband med exploatering om de inte tas bort.

#### Luft

Miljö kvalitetsnormen för kväveoxid, NO<sub>2</sub>, samt miljö kvalitetsnormen och miljömålet för partiklar, PM<sub>10</sub>, överskrids inte inom planområdet.

#### Buller

Planområdet är bullerutsatt från bilvägarna i närheten. De största bullerkällorna är Magelungsvägen och Nynäsbanan. Längs södra sidan av Magelungsvägen finns en bullerskärm som dämpar ljudet för bostäderna inom kvarteret Bjurö.

#### Vibrationer

En del av marken inom planområdet består av lermark, Vid byggnation på denna typ av mark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

#### Farligt gods

Planområdet ligger intill Nynäsbanan, en järnväg som utgör transportled för farligt gods. Nynäsbanan trafikeras huvudsakligen av pendeltåg, men även godståg förekommer. I framtiden kommer antalet godståg med farligt gods-last att öka då Norviks hamn i Nynäshamn öppnar. Nynäsbanan ligger lägre än Magelungsvägen och övriga planområdet utmed den aktuella sträckan.



Området omfattar därtill Magelungsvägen, som visserligen inte är utpekad som transportled för farligt gods, men som används för transporter till två bensinstationer som ligger längre bort längs vägen.

### **Planförslag**

Detaljplanen möjliggör uppförandet av sju nya flerbostadshus. Alla har möjlighet till centrumanvändning i bottenvåningarna. Ett hus har möjlighet till skolverksamhet, vilket inkluderar förskola, i sin bottenvåning. Flerbostadshusen placeras längs befintliga vägar och gator. Planen möjliggör även att en byggnad vid Stieg Trenters torg kan bygga ut, vilket gör att ett vård- och omsorgsboende i byggnaden kan ordna en nödvändig uteplats. Därtill möjliggör detaljplanen en elnätsstation.



Flygbild över Farsta strand, med Farsta i bakgrunden, som visar befintlig bebyggelse samt den bebyggelse som detaljplanen möjliggör till höger i bilden. Bild: ÅWL

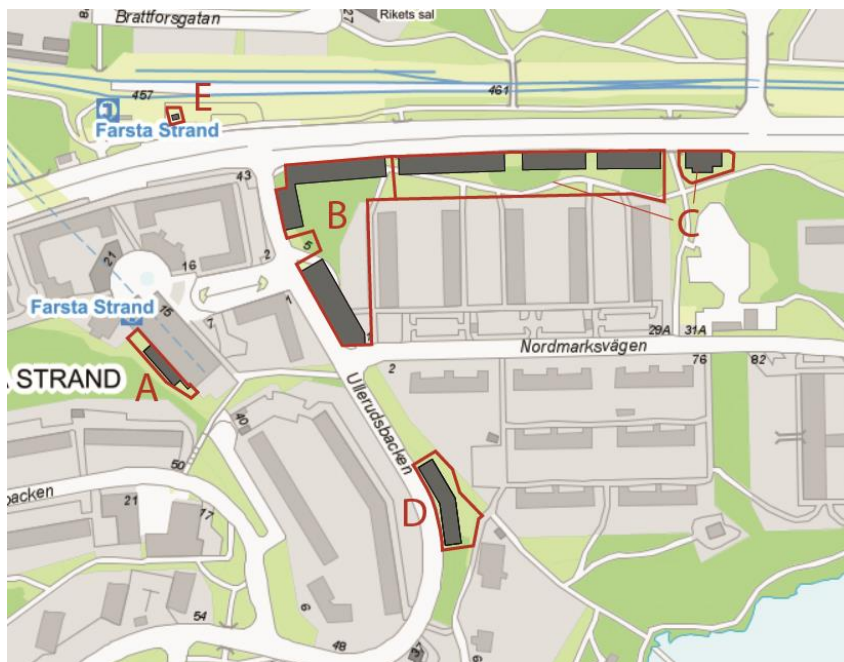
### **Ny bebyggelse**

Under denna rubrik redogörs för de markanvändningar och byggnadsvolymer som detaljplanen styr. För närmare beskrivning av de planbestämmelser som gäller gestaltning, se rubriken *Gestaltungsprinciper*.

### Övergripande

Den övergripande idén med utformningen av området är att placera nya byggnader längs med befintliga gator. Mot Magelungsvägen placeras byggnader för att bidra till att ge den en karaktär att vara mer stadsgata än trafikled. Den nya bebyggelsen längs Magelungsvägen och Ullerudsbacken ska utgöra en ny tydlig årsring i stadsdelen. Den övergripande gestaltungsiden är att den nya bebyggelsen har två sidor med olika karaktärer; utsidan som vänder sig mot ett trafikerat gaturum och insidan som vänder sig mot ett lugnare gårdsrum.

Planområdets tillkommande bebyggelse delas i fortsatt planbeskrivning upp i fem delområden som fortsättningsvis benämns delområde A-E, se bild nedan.

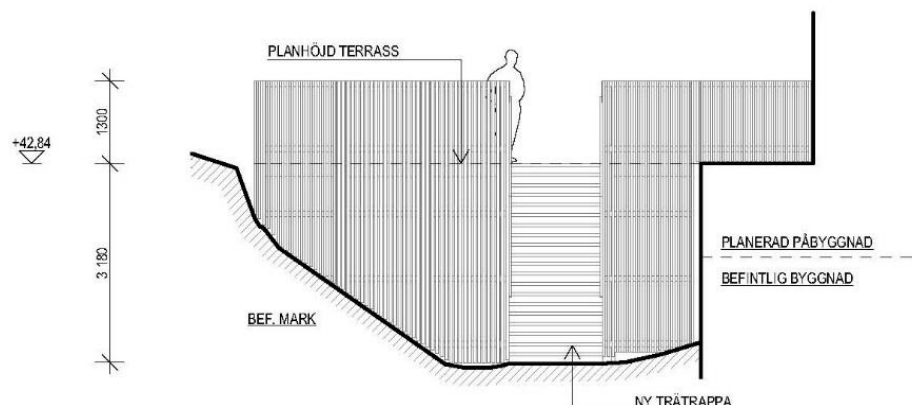


Karta som visar delområdenas lägen inom planområdet. Mörkt grå ytor visar planerade byggnader.

### Delområde A

I detta område ges befintlig byggnad på fastigheten Gåsö 2 möjlighet att bygga ut mot sydväst. I och med det möjliggörs en uteplats till det vård- och omsorgsboende som nyligen uppförts på fastigheten.





Fasadbild som visar uteplatsen sedd från sydöst med trappa för utrymning. Bild: Liljewall arkitekter

En byggrätt skapas då uteplatsen, som ska angöra husets andra våning, planeras att ligga cirka fem meter ovan befintlig mark och då räknas som en tillbyggnad av befintligt hus. Detta innebär att ytan under planerad byggrätt får byggas in med stöd i detaljplanen, varför även centrumändamål medges som användning, förutom vård. Uteplatsen planeras som ett ”lock” på den sänka som idag finns mellan byggnaden och slänten väster om den. På plankarta anges en maximal totalhöjd i meter över nollplanet som anpassar dess höjd till byggnadens andra våning.



Situationsplan för den planerade uteplatsen vid befintlig byggnad på fastigheten Gåsö 2. Ytan som är skrafferad i grått visar tänkt form på uteplatsen. Bild: Liljewall arkitekter

Uteplatsen ska tillgodose de boendes behov av en tillgänglig utemiljö, vilken även kommer att ligga i sydvästligt och naturnära läge. Uteplatsen föreslås ha måtten 32 gånger åtta meter och med viss anpassning till släntens form ha en ungefärlig area om 220 kvadratmeter.

## Delområde B



Situationsplan för delområde B, C och D där bostäder planeras. *Bild: Landskapslaget*

Inom delområde B möjliggörs två flerbostadshus där den huvudsakliga användningen är bostäder.



Situationsplan för delområde B. Bild: Topia landskapsarkitekter

För den norra av de två byggnaderna finns en planbestämmelse om att minst 125 kvadratmeter yta med användningen centrum ska finnas i bottenvåningen. Bestämmelsen slår inte fast var i bottenvåningen detta ska placeras, men idén är att en eller flera lokaler för centrumverksamhet ska ligga i anslutning till korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken samt vid södra gaveln mot telestationen, där de största flödena av människor bedöms finnas i framtiden. För att skapa förutsättningar för inrymmande av centrumverksamheter i lokalerna ska dess rumshöjd vara minst 3,5 meter, vilket skapar en högre bottenvåning än byggnadens övriga våningar.

Den norra byggnaden är utformad i vinkel och placerad vid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken. Den kommer att utgöra ett skydd mot buller från Magelungsvägen och Nynäsbanan för dess bostadsgård. Byggnaden har en nockhöjd

som medger sju våningar mot gatorna och sex våningar mot gården, där marken ligger några meter högre.

I den södra byggnaden planeras en förskola i bottenvåningen, vilket tillåts genom användningsbestämmelsen *Skola*. Förskolans yta kan uppgå till drygt 700 kvadratmeter i ett plan, vilket bedöms rymma fyra avdelningar.

Den södra byggnaden placeras intill korsningen mellan Ullerudsbacken och Nordmarksvägen. Byggnaden tillåts ha en nockhöjd som medger fem våningar. Topografin medger inga suterrängvåningar. Detta hus är lägre än det norra då Ullerudsbacken har ett smalare gaturum än Magelungsvägen. I höjd ska det anpassa sig till bostadshuset som ligger på andra sidan gatan. I denna byggnad möjliggörs även användningen *centrum* för att ha en flexibilitet för framtiden om behovet av skola eller förskola skulle minska.

Mot Magelungsvägen placeras bebyggelsen inom delområde B direkt mot trottoaren, medan den mot Ullerudsbacken antingen kan placeras mot trottoaren eller med en mindre förgårdsmark, beroende på om ramper till entréer tillkommer eller inte.

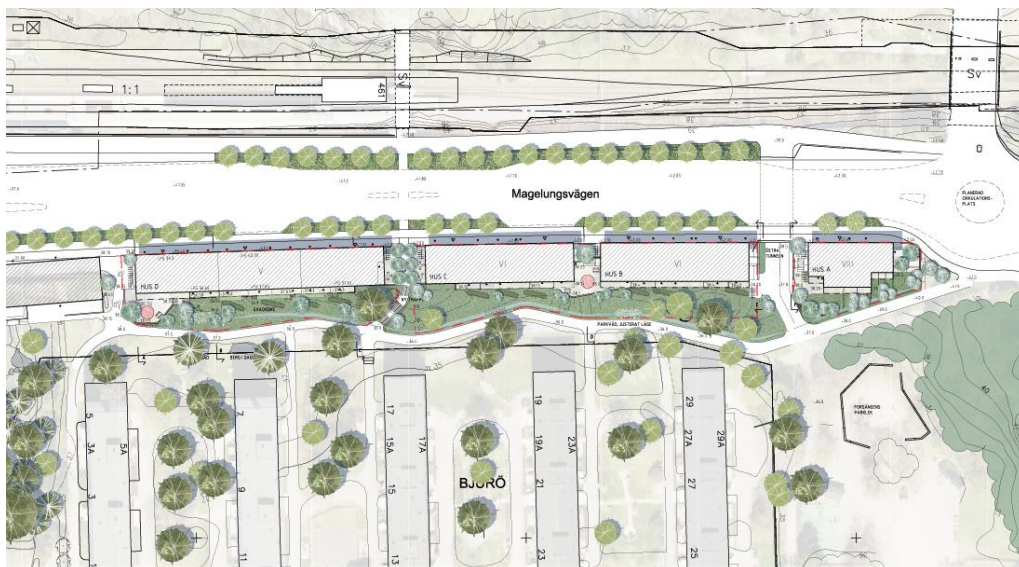
Antal lägenheter som kan rymmas i de två bostadshusen uppskattas till cirka 145 stycken, beroende på lägenhetsstorlekar.

#### Delområde C

Inom delområde C skapas byggrätt för tre lameller samt ett punkthus längs Magelungsvägen. Huvudsaklig användning är bostäder. Centrumändamål ska finnas med en omfattning av minst 70 kvadratmeter i den västra lamellens bottenvåning. En lokal avsedd för det placeras med fördel intill ett övergångsställe som planeras korsa Magelungsvägen i anslutning till bron som leder till pendeltågsstationen. I övriga byggnader möjliggörs centrumändamål i bottenvåningarna för framtida behov som kan uppstå.

Detaljplanen reglerar byggnadernas nockhöjder så att lamellerna kan ha sex våningar och punkthuset åtta våningar mot gatan. På grund av den sluttande topografin kan alla lameller ha en suterrängvåning mot gatan, medan punkthuset i öster kan ha två.





Situationsplan för delområde C. Bild: Landskapslaget

Det östra huset placeras på planområdets högsta punkt. Ett högre hus på denna plats motiveras av att det har mer utrymme runt omkring än övriga byggnader som detaljplanen medger, vilka ligger närmre befintliga bostadshus. Byggnaderna ligger direkt mot gatan för att tydliggöra gaturummet och få mesta möjliga utrymme för bostadsgårdar mot söder.

Antal lägenheter som kan rymmas i de fyra bostadshusen uppskattas till cirka 160 stycken.

#### Delområde D



Situationsplan för delområde D. Bild: Jägnefält Milton

Inom delområde D skapas en byggrätt för en byggnad längs Ullerudsbacken med användningen bostäder och centrum. Dess nockhöjd är satt för att medge fyra våningar mot gatan. Mot gårdssidan ryms en våning i suterräng. Byggrätten är placerad med en smal förgårdsmark för att anpassa sig till omgivande byggnadskaraktär samt är vinklad för att följa gatans form. Byggnaden beräknas kunna rymma 38 lägenheter.

#### Delområde E

I delområde E planeras en elnätsstation, vilken möjliggörs genom användningen *Teknisk anläggning*.

### Gestaltungsprinciper

#### Gemensamma gestaltungsprinciper

Genom planbestämmelser regleras de gemensamma drag som alla bostadsbyggnader ska ha för att bilda en sammanhållen helhet och en ny och tydlig årsring. Nedan förklaras och motiveras de planbestämmelser som reglerar gestaltning.

#### Fasader

*f1 Fasad ska utföras utan synliga elementskarvar.*  
För att uppnå en hög grad av bearbetning och väl gestaltade fasader får elementfogar inte utföras synliga.

*f2 Sockel ska utföras i natursten med en höjd om minst 0,8 meter ovan mark. Ovan sockel ska bottenvåningens fasad mot gata utföras i tegel. Övrig fasad mot gata ska utföras med minst 10% tegel. Fasadkulör mot gård ska vara ljus.*

Byggnaderna som denna bestämmelse omfattar är placerade mot Magelungsvägen, som även efter ombyggnation kommer att ha relativt höga trafikmängder. Att delar av fasaderna som vetter mot Magelungsvägen ska utföras i natursten och tegel motiveras dels av att de ska utföras i ett robust material som tål det utsatta läget och dels med att de ska knyta an till de tegelhus som finns längre västerut längs vägen. Att fasaderna som vänder sig mot gården ska vara ljusa motiveras av att de ska anpassa sig till befintliga bostadshus på fastigheten Bjurö 1 som är vita.

*f3 Sockel ska utföras i natursten med en höjd om minst 0,8 meter ovan mark. Ovan sockel ska bottenvåningens fasad mot gata utföras i tegel. Fasadkulör mot gård ska ha vara ljus.*

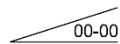
För byggnaden som placeras intill korsningen mellan Ullerudsbacken och Nordmarksvägen är kravet på andel tegel i fasad inte lika stort då dessa gator inte har lika många

förbipasserande fordon och byggnaden därmed inte ligger i ett lika utsatt läge. Däremot ska bottenvåningen kläs i tegel för att ha något av de karaktärsdrag som den nya bebyggelsen ska besitta. Gällande material i sockel och kulör mot gårdssidan är motiveringen densamma som ovanstående.

*f4 Entréer till trapphus och lokaler ska utföras i trä och glas.*

Utformningen av olika typer av entréer ska vara likartade sett till material för att bidra till den helhet som eftersträvas för all bostadsbebyggelse inom detaljplanen. Glas säkerställer att entréerna får en öppen och trygg karaktär och trä ger dem ett material av bra kvalitet som kan åldras vackert.

### **Tak**



*Minsta respektive största taklutning i grader*

Bestämmelsen styr mellan vilka grader som taken på bostadshusen får luta, för att uppnå ett gemensamt uttryck. Takvinkel ska vara mellan 2 och 10 grader.

*f5 Byggnaden ska utformas med pulpettak som lutar från gata.*

Alla bostadsbyggnader ska ha det gemensamma draget att taken är utformade som pulpettak med en viss lutning enligt bestämmelsen ovan. Taken ska luta mot gårdssidan för att leda dagvatten till kvartersmark.

*Fläktrum och hisstoppar som anordnas på tak ovannockhöjd ska placeras minst 3 meter in från takfoten.*

Fläktrum och hisstoppar tillåts finnas på taken men ska vara så lite synliga från omgivande mark som möjligt och därför dras in minst tre meter från takfoten.

### **Balkonger**

*f6 Balkonger mot gård får ha ett djup om max 1,8 meter om de utförs kontinuerligt längs fasad. Fri höjd över gård ska vara minst 2,5 meter ovan medelmarknivå. Stöpelare tillåts på mark inom kvartersmark. Balkonger mot gata får ha ett djup om max 1,5 meter. Fri höjd över gata ska vara minst 3,5 meter ovan mark. Balkonger får inte glisas in, undantaget på gavlar.*

Balkonger som sträcker sig längs hela fasaden upplevs mer som en integrerad del av en byggnad, varför de kan tillåtas vara 1,8 meter djupa mot gården. Uppförs enskilda balkonger får de vara 1,5 meter djupa enligt standard, liksom de får kraga ut över allmän plats med detta djup. Pelare tillåts ned till mark på gård för att ge stöd åt de djupa balkongerna. Balkongerna får inte

glasas in för att behålla öppenheten mot gården och intilliggande bebyggelse i söder. Ett undantag gäller de balkonger som ligger på husens gavlar. Om sådana anordnas får dessa glasas in som skydd mot buller.

- f7 Balkonger får ha ett djup om max 1,8 meter.  
Balkonger får inte kraga ut utanför bygggrätt.  
Balkonger får glasas in. Fri höjd ska vara minst 3,0 meter ovan medelmarknivå. Stödpelare tillåts på mark inom kvartersmark.*

Bestämmelsen gäller för det östra huset, vilket ligger i ett läge utan framförvarande bebyggelse mot söder och bedöms därmed vara mer utsatt för vind än övriga byggnader. Särskilt de översta våningarna bedöms vara utsatta, varför balkonger på byggnaden får glasas in.

### **Rumshöjder**

- f8 Bottenvåning ska ha en rumshöjd om minst 3,5 meter mot gata, undantaget bostäder där golvbjälklag ska vara förhöjt minst 0,8 meter över gata.*

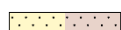
Bestämmelsen säkerställer att entréhallar till bostäder samt lokaler för centrumändamål som ligger mot gatan får en generös takhöjd invändigt, vilket även bidrar till gatornas karaktär av stadsgata. Bostäder som ligger mot gatan ska genom denna bestämmelse vara upphöjda för att undvika direkt insyn.

- f9 Bottenvåning ska ha en rumshöjd om minst 2,7 meter.*

Bestämmelsen gäller för byggnaden där en skola eller förskola är möjlig att inrymma, vilka behöver 2,7 meter i rumshöjd.

Bestämmelsen gäller även för en del om det norra huset inom delområde B, där inget krav på 3,5 meters rumshöjd finns.

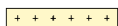
### **Gestaltungsprinciper för friytor**



- Byggnad får inte uppföras, undantaget skärmtak för cykelparkering. Anläggningar för avfallshantering tillåts. Bilparkering får inte anordnas om inget annat anges.*

Bestämmelsen reglerar så att bostadsgårdarna hålls öppna för vistelse, men tillåter att väderskydd i form av skärmtak får uppföras för att möjliggöra attraktiva cykelparkeringar utomhus. Bestämmelsen tillåter även att nedsänkta bottentömmande behållare för exempelvis hushållsavfall får placeras på marken försedd med prickar.





*Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader till en högsta höjd om 4 meter ovan mark.*

Bestämmelsen gäller för ytan som planeras att användas som förskolegård samt för den del av fastigheten Marö 1, söder om Nordmarksvägen, som ingår i detaljplanen, där en pågående förskoleverksamhet finns. För att förskoleverksamheterna ska kunna ha förråd för leksaker, barnvagnar och dylikt på gården tillåts detta med en största byggnadsarea om 45 kvadratmeter per yta försedd med "plus". Om förskola inte anordnas i bottenvåningen kan komplementbyggnader försörja antingen bostads- eller centrumandamål. Komplementbyggnaders höjd får inte överstiga fyra meter. Antalet kvadratmeter regleras genom bestämmelsen:

*e 00 Största byggnadsarea i kvadratmeter ovan mark.*

*+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet*

Bestämmelsen syftar till att behålla den variation i markhöjder som finns inom planområdet, i synnerhet kullar och berg i dagen. Vissa föreskrivna markhöjder tillåter därtill att marknivåerna ändras för att möjliggöra plan mark närmast det norra huset inom delområde B.

*n1 Träd får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom eller om det utgör fara för person eller egendom.*

Bestämmelsen gäller för fyra värdefulla och miljöskapande träd inom planområdet och syftar till att dessa ska bevaras.

*n2 Om användning S inryms i angränsande byggnad ska tillhörande gård anordnas om minst 360 kvm per barngrupp/förskoleavdelning/skolklass.*

För att en skol- eller förskolegård på platsen ska kunna erbjuda en yta om minst 20 kvadratmeter per barn finns bestämmelsen om att gården ska utgöras av minst 360 kvadratmeter per barngrupp, förskoleavdelning eller skolklass. Angivna kvadratmeter är beräknat på att en förskoleavdelning har 18 barn.

*parkering1 Endast parkering för rörelsehindrade och bilpoolsbilar får anordnas.*

Bestämmelsen syftar till att den enda parkering som tillåts inom angiven yta är sådan som avses för rörelsehindrades fordon eller för bilar som tillhör bilpool. Parkering för boende i de tillkommande lägenheterna avses finnas i ett parkeringshus längre västerut längs Magelungsvägen.

*parkering2 Bilparkering tillåts*

Bestämmelsen syftar till att tillåta en befintlig markparkering så att den inte strider mot detaljplanen.

Möjlig gestaltning av byggnader och omgivande mark  
Med grund i de planbestämmelser som beskrivs ovan föreslår respektive markanvisad byggaktör att utforma sina byggnader enligt följande. De beskrivningar av husens gestaltning liksom de bilder som presenteras nedan illustrerar därmed möjliga utföranden. Även andra utföranden kan vara möjliga inom ramen för vad detaljplanen tillåter.

### **Delområde A**

Inga planbestämmelser reglerar uteplatsens utseende. Fastighetsägaren föreslår att den utförs som ett trädäck, vars kant mot slänten anpassas efter bergets form och eventuell växtlighet som är värd att spara. De mer synliga delarna av uteplatsen planeras att utföras i trä. För att undvika att utrymmet under uteplatsen blir en samlingsplats för skräp eller ett tillhåll utförs sidorna täta. Mot gångvägen i söder föreslås materialet vara trä och mot norr, där det syns mindre för allmänheten, föreslås utrymmet kläs med enklare staket av trådgaller.



Illustrerad bild som visar hur uteplatsen kan utformas. Bild: Liljewall arkitekter

### **Delområde B**

Mot gatsidan föreslås byggnaderna ha en tydlig uppdelning i fasad mellan bottenvåningar och bostadsvåningarna, där de förhöjda bottenvåningarna kläs med mörkt tegel ovanpå en sockel av natursten i en liknande kulör. För det norra huset föreslås att gatufasaden ovanför utgörs av sandfärgat tegel. För det södra är förslaget att ovanförliggande våningar får sandfärgad puts.

Husens gavlar utförs lika som mot gata. Mot gården är fasaderna vita ovan en sockel i natursten, enligt planbestämmelse.



Illustrerad bild som visar hur det norra huset inom delområde B kan utformas. Vy mot sydöst, mot Magelungsvägens korsning med Ullerudsbacken. Bild: TMRW/ON arkitekter

Mot gården har båda husen längsgående sammanhängande balkonger. Mot gatan föreslås det södra huset ha franska balkonger medan det norra har längsgående balkonger mot korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken, samt längs den fasad som orienteras mot Ullerudsbacken. Balkonger utförs med ljusa plattstålsräcken och pinnverk med nätta dimensioner. Bostadsentréerna föreslås ha skärmtak i samma typ av träslag som entrépartierna.





Bilder som visar hur delar av bottenvåningar, fasader och entréer kan utformas på det norra huset inom delområde B kan utformas. *Bilder: TMRW/ON arkitekter*

I det norra huset kan bottenvåningen, förutom lokaler för centrumändamål, innehålla bostadskomplement såsom tvättstugor, cykelrum och avfalls- och källsorteringsrum. Flera av dessa utrymmen föreslås få fönster mot gatan. Entréer både till centrumlokaler liksom till bostäderna ligger mot gatan. Bostäderna i det norra huset har genomgående trapphus så att entréer även finns mot gården.

Bostädernas gemensamma gård utgörs av den trädbeväxta kullen som till stor del sparas. En viss utjämning genom sprängning föreslås för iordningställande av uteplatser. Trappor ordnas då gården mestadels ligger en våning ovanför gatunivå. Lägenheter som ligger i höjd med gården kan få egna uteplatser. Bostadsgården föreslås i övrigt inrymma en gångväg som leder över kullen, gemensamma uteplatser och cykelparkering. Avsikten är att bevara så mycket av befintlig terräng och träd som möjligt.



Illustrerad bild som visar hur förskole- och bostadsgårdar liksom gårdsfasader inom delområde B kan utformas. Vy mot norr, från Nordmarksvägen. Befintligt bostadshus på fastigheten Bjurö 1 skymtas till höger. Bild: TMRW/ON arkitekter

Entréer till förskolan i det södra husets bottenvåning föreslås orienteras mot gårdssidan, medan personalingång och in- och utlastning till förskolans kök, liksom bostadsentréer, ligger mot Ullerudsbacken. Förskolans gård hägnas in med staket. Gårdens yta ska uppgå till minst 20 kvadratmeter per förskolebarn, vilket säkras genom planbestämmelse n2. Gården föreslås ha en del för mindre barns lek. I gårdens norra del finns ett kuperat område där naturlek kan ske.

### **Delområde C**

De delar av fasaden mot gatan som inte kläs i tegel, enligt planbestämmelse, föreslås putsas i dova naturfärger i ljusnande färgskala från väster till öster. Entréer och fasadytor där trapphus finns planeras att markeras med avvikande material, träpartier och stora fönster. Bostadskomplement, såsom cykel- och återvinningsrum, nås direkt från trottoaren längs Magelungsvägen. Bebyggelsen har en förhöjd entrévåning med glaspardier mot gatan. Mot gården har lamellhusen långsgående sammanhängande balkonger, medan punkthuset har kortare balkonger som är anpassade till husets form. För att skapa en helhet ihop med befintliga vita skivhus blir husen mot denna sida ljus i sin kulör, enligt planbestämmelse.



Illustrerad bild som visar hur bebyggelsen inom delområde C kan utformas. Vy mot väster, längs Magelungsvägen. Till vänster skimtar befintlig bebyggelse på fastigheten Bjurö 1. Bild: TMRW/Rits arkitekter

Mellan lamellhusen skapas i gatunivå utrymmen med plats för cykelparkering. Från dessa kan trappor leda ner till bostadsgården med plats för gemensamma uteplatser, odling och övrig grönska. För de lägenheter som ligger i markplan mot gården i söder skapas privata uteplatser. Avsikten är att bevara så många träd som möjlig liksom terräng med berg i dagen.





Illustrerad bild som visar hur bebyggelsen inom delområde C kan utformas. Vy mot öster på husens gårdssida. Till höger skimtar befintlig bebyggelse på fastigheten Bjurö 1. Bild: TMRW/Rits arkitekter

Det östra husets gård sluttar mot sydväst. En stödmur föreslås skapa skyddade gårdsrum närmast huset och mot gång- och cykelvägen som går förbi i söder och väster. En öppning mot gång- och cykelvägen föreslås i anslutning till cykelrum i suterrängvåningen. På gavlarna mot gatan finns plats för mindre terrasser med plats för grönska och cyklar. Gården är huvudsakligen gestaltad med vegetation och möjlighet till vistelse genom mindre uteplatser.

### **Delområde D**

Alla lägenheter i byggnaden föreslås få balkonger mot öst. Lägenheterna i suterrängvåningen får egna entréer utifrån samt privata uteplatser. En gemensamhetslokal för boende i hela området föreslås rymmas i bottenvåningens norra gavel, vilken ligger exponerad mot det håll där många rör sig till och från Farsta strands centrum. Gemensamhetslokalen har utsikt mot ett stort bokträd norr därom, strax utanför planområdet. Mot gatan består bottenvåningen i övrigt av gemensamma ytor så som trapphusentréer, cykelgarage och avfalls- och källsorteringsrum. Cykelrummet kan nås från de båda trapphusen samt direkt utifrån. En trappa som ska leda vidare mot sjön Magelungen föreslås vid den södra gaveln.



Fasaduppställning västfasad mot gata. Bild: Jägnefält Milton

Husets fasad föreslås ha en tydlig horisontell tredelning som domineras av en ljus puts som varierar i tjocklek och behandling för att skapa en reliefverkan som samverkar med den repetitiva fönsterindelningen. Sockeln och takfrisen har ett något mörkare material som lägger sig som ett yttre mer robust lager.



Fasaduppställning östfasad mot gård. Bild: Jägnefält Milton

### **Park och natur**

Tre ytor i detaljplanen får markanvändningen park. Ytan i planområdet nordvästra del utgörs idag av en markparkering som föreslås tas bort. Anledningen är att dess in- och utfart korsar ett nytt regionalt cykelpendlingsstråk. Istället skapas en yta som kan iordningsställas med sittbänkar för resenärer som väntar på buss. En smal remsa gata bevaras norr om den nya parkmarken för att möjliggöra angöring till en fastighet med en transformatorstation tillhörande Trafikverket och den elnätsstation som detaljplanen möjliggör. Den smala gatan behöver inte någon yta för vändning av fordon då detta sker inne på fastigheterna. Gatan kan regleras med skyltning så att allmän trafik inte tillåts nyttja den.

Den obebyggda ytan söder om byggnaden på fastigheten Gåsö 2 utgörs idag av kvartersmark med användningen *tunnelbanetrafik, bostäder för äldreboende eller gruppboende eller kontor.*

*Butikslokaler i bottenvåningen.* På denna mark har på senare tid



en tillgänglig ramp för allmän gång- och cykeltrafik förlagts. I och med denna detaljplan hamnar rampen på allmän plats.

Den södra ytan som planläggs som park möjliggör att allmänheten kan passera mellan två bostadsfastigheter. Den möjliggör att en gångväg, anpassad till topografin, kan anläggas i samma läge som den befintliga upptrampade stigen. Gångvägen föreslås bli asfalterad samt få belysning.

En yta planläggs som natur, vilket överensstämmer med gällande detaljplan. Ytan bekräftas i denna detaljplan för att inte lämnas som en ensam rest av den gällande detaljplanen.

## Gator och trafik

### Magelungsvägen

Detaljplanen innebär inga förändringar av gatunätet i stort, men en omvandling av Magelungsvägens bredd, sektion och karaktär planeras. Med utgångspunkt i programmet för Tyngdpunkt Farsta, som anger att Magelungsvägen ska ges en ny utformning som stadsgata i samband med att nya bostäder planeras i dess anslutning, har ett förslag till utformning av sträckan som ligger inom denna detaljplan utarbetats. Förutsättningen för omvandlingen är att hastighetsgränsen sänks från dagens 70 km/h till 40 km/h.



Illustration av Magelungsvägens framtida utformning. Bild: AJ Landskap

Förslaget visar att Magelungsvägen får trottoar samt fick- och angöringsparkeringar på dess södra sida, två rader med träd och minskad bredd på körbanorna liksom refugen i mitten. På dess norra sida lyfts större delen av gång- och cykelbanan upp i nivå med vägen. Den breddas också för att uppnå standard för regionala cykelpendlingsstråk. Detta innebär att den regionala cykelpendlingstrafiken kan flyttas från gång- och cykelvägen söder om Magelungsvägen till dess norra sida. Mitten mellan korsningarna med Ullerudsbacken och Mårbackagatan, i linje

med gångbron över järnvägen planeras ett övergångsställe som ersätter den västra gångtunneln. Syftet med dessa åtgärder är att lyfta upp fotgängare och cyklister i vägens nivå för att skapa förutsättningar för en befolkad och därmed tryggare gata. Den östra tunneln behålls då det regionala cykelpendlingsstråket kommer att ledas genom den för att inte behöva korsa Magelungsvägen i plan. Det ger dessutom valmöjligheter för gående att välja att korsa gatan antingen via övergångsstället eller genom tunneln.

Vid korsningen med Mårbackagatan föreslås en cirkulationsplats istället för den trevägskorsning som finns idag.

Cirkulationsplatsen är nödvändig för att bussar som har Farsta strand som ändstation ska kunna vända innan en ny tur börjar, då detaljplanen innebär att den befintliga vänd- och reglerplatsen invid Ullerudsbacken tas bort till förmån för ny bebyggelse.

Korsningen med Ullerudsbacken förblir enligt förslaget signalreglerad och förses med fler övergångsställen än vad som finns idag.

Totalt blir Magelungsvägens sektion något bredare än i dag för att få plats med alla funktioner. Samtidigt blir vägen trevligare och tryggare att röra sig längs och bo vid. En omvandling av Magelungsvägen är en förutsättning för att kunna bygga bostadshus intill, då dessa behöver trottoar och angöring i direkt anslutning till bostadsentréerna.

#### Ullerudsbacken

Ett övergångsställe planeras att anläggas på Ullerudsbacken precis norr om infarten till Farsta strandplan. Övergångsstället placeras där många gående troligen kommer att passera över vägen mellan bostaden och Farsta strands tunnelbanestation. Den östra sidan av gatan, mellan Magelungsvägen och Nordmarksvägen, kommer att få nya angöringsfickor som ska serva bostäderna och den planerade förskolan.

Framför telestationen, mellan byggnaderna inom delområde B, skapas en yta som betecknas som gata. Ytan behövs för att angöra telestationen och kan också användas för att angöra parkeringsplatser på kvartersmark invid gaveln på det södra huset inom delområde B. För telestationen och parkeringsplatserna skapas en gemensam in- och utfart över trottoaren. Ny föreslagen hastighetsgräns för gatan är 40 km/h, vilket innebär en höjning från dagens 30 km/h.

### Cykelparkering

För tillkommande bostäder ska 3,5 cykelparkeringsplats per 100 kvadratmeter ljus BTA anordnas inom kvartersmarken. Dessa ska följa stadens riktlinjer vilket innebär att ramlåsning är lägsta standard och att plats bör finnas både inom- och utomhus. Väderskyddade cykelparkeringar utomhus ska eftersträvas. Detaljplanen möjliggör genom planbestämmelse att skärmtak för cykelparkering får uppföras på bostadsgårdarna.

I delområde B föreslås cykelparkeringsplatserna fördelas inom- och utomhus. Några platser för förskolans behov behövs utomhus.

I delområde C fördelas cykelparkeringsplatserna inom- och utomhus. Cykelparkering inomhus kan placeras både i nivå med Magelungsvägen och en trappa ner, intill gång- och cykelbanan som passerar mellan det östra lamellhuset och punkthuset.

I delområde D ordnas cykelparkering till största delen inomhus i cykelrum, men en del rymms även utomhus.

### Bilparkering

För de nya bostäder som möjliggörs av detaljplanen är så kallat parkeringsköp en förutsättning. De parkeringsplatser som respektive byggaktör ska köpa finns i ett parkeringshus som ska byggas cirka 300-500 meter längre västerut längs med Magelungsvägen, på platsen för en befintlig markparkering som fungerar som infartsparkering till pendeltågsstationen. Även parkering för besökare till boende är hänvisade till parkeringshuset.



Karta som visar var parkeringshuset (i rött) är beläget. Planområdet är markerat med svart linje.

Mellan bostäderna och parkeringshuset finns två huvudsakliga förbindelser för fotgängare och cyklister. Den ena går via Stieg Trenters torg och en tunnel som löper under Magelungsvägen mellan torget och pendeltågsstationens västra entré. Den andra sker via övergångsställe vid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken och fortsätter sedan västerut på Magelungsvägens norra sida. Båda alternativen ger passage över bilväg en gång.

Utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” har ett parkeringstal tagits fram, vilket reglerar det antal parkeringsplatser varje byggaktör behöver tillse finns. Det lägesspecifika parkeringstalet har identifierats till 0,45 platser per lägenhet. Talet motiveras av närhet till hållplatser för tunnelbana, pendeltåg och bussar, samt närhet till Farsta centrum med stort utbud av service, samtidigt som det ligger långt från Stockholm city. Parkeringstalet kan förändras utifrån den fördelning av lägenhetsstorlekar som respektive byggaktör söker bygglov för, samt om de avser att införa några specifika åtgärder för att ytterligare minska talet.

#### Kollektivtrafik

Planförslaget innebär att vändplatsen vid Ullerudsbacken försvinner och ersätts med vändning i ny cirkulationsplats i korsningen mellan Magelungsvägen och Mårbackagatan. Hållplatsläget för av- och påstigning av resenärer flyttas till Magelungsvägen, strax väster om korsningen med Ullerudsbacken. Där finns redan idag hållplatser på respektive sida om vägen, vilka förlängs för att rymma fler bussar än idag då de kommer att serva fler busslinjer. Det hållplatsläge som ligger i körbanan på Ullerudsbacken, strax intill vändzonen, blir kvar i ungefärligt läge och föreslås förses med väderskydd, vilket saknas idag. När Farsta och Farsta strand växer behövs beredskap för ökande busstrafik. Därför planeras flertalet nya busshåll- och tidregleringsplatser på Magelungsvägens norra sida, mot ny planerad bebyggelse.

#### Tillgänglighet

Tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser för rörelsehindrade ska om möjligt placeras på kvartersmark. För husen belägna längs Magelungsvägen är detta svårt på grund av de topografiska skillnaderna, varför parkering för rörelsehindrade kan anordnas i parkeringsfickor i gatan vid behov. Inom delområde B finns möjlighet till en eller flera tillgänglighetsanpassade parkeringar intill de husgavlar som ligger längs Ullerudsbacken. I delområde D finns yta på förgårdsmark mot gata där en tillgänglighetsanpassad parkering kan ordnas. Dessa möjliggörs

genom planbestämmelser som säger att *endast parkering för rörelsenedsatta och bilpoolsbilar får anordnas*.

Tillgänglighetsanpassade parkeringar, liksom övrig angöring till bostäderna, ska företrädesvis nås inom tio meter från trapphusentréer enligt Stockholms stads riktlinjer. Avståndet får dock inte överstiga 25 meter enligt Boverkets byggregler. Parkerings- och angöringsfickor i gata kan behöva anpassas efter entréers lägen. Minst sju tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser beräknas finnas inom planområdet, om behov uppstår.

### **Teknisk försörjning och lösningar**

Vatten och avlopp, el, tele och energiförsörjning  
De nya byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till befintliga system för vatten och avlopp, el, telefon och fjärrvärme.

#### **Avfallshantering**

För delområde B och C planeras hushållsavfall lämnas i kärl i avfallsrum placerade i varje byggnad, då bottentömmande behållare inte är möjliga på grund av passerande cykelbana. Lokaler för centrumändamål i det norra huset inom delområde B föreslås få ett eget avfallsrum, liksom förskolan i huset söder därom. Avfallsrummen placeras som längst 50 meter från bostadsentréer. För delområde D planeras hushållsavfall lämnas i nedsänkta behållare utomhus. Rum för källsortering planeras finnas i alla bostadshus.

#### **Räddningstjänst**

Uteplatsen inom delområde A kan utrymmas via en trappa som leder mot söder. Inom delområde B och C utförs trapphusen brandsäkra. Där ingen innan utrymningsväg finns krävs att trapphusen utgörs av så kallade TR2-trapphus. Räddningstjänstbilar kan ställa upp på gatan. För de byggnader som inte överstiger 23 meter har räddningstjänsten möjlighet att utrymma hela byggnaderna.

Där avståndet mellan gata och fasad understiger nio meter kan utrymning ske med stegbil som ställs på gatan. Där avståndet överstiger nio meter kan utrymning ske via bärbara stegar. För dessa ska plana ytor anordnas direkt under berörda lägenheter. De plana ytorna måste hållas fria. För punkthuset krävs ett TR2-trapphus.



I delområde D kan genomgående bostäder utrymmas med stegbil från gatan. Enkelsidiga lägenheter kan utrymmas med stegbil från uppställningsplats öster om huset.

#### Dagvattenhantering

Dagvatten som uppstår på Magelungsvägen planeras att genom lutning av vägbanan ledas till de föreslagna raderna med träd, vilka planteras i så kallade skelettjordar. Skelettjordar är en teknik för att ge trädens rötter utrymme, luft och vatten i stadsmiljö. Skelettjordarna ska utformas och dimensioneras så att de kan infiltrera och fördröja den mängd dagvatten, 20 millimeter, som Stockholm stad ställer krav på. Detta bedöms bidra till att hålla vattenflödet från Magelungsvägen på samma nivå som idag.

Nya bostadsbyggnader inom planområdet ska ha pulpettak som lutar mot dess gårdssidor, varför alla tak avvattnas åt det hållet. Eftersom ytor som tidigare varit parkmark blir mer hårdgjorda kommer avrinningen i området att öka efter exploatering. Åtgärder som omhändertar dagvatten lokalt krävs för att begränsa mängden vatten som kommer från de delar av planområdet där bostadsbyggnaderna planeras.

- För delområde A krävs ingen särskild dagvattenhantering om endast en uteplats läggs som ett ”lock” ovanpå sänkan mellan byggnad och slänt. Om byggrätten nyttjas för att bygga ut intilliggande byggnad behöver dagvattenhanteringen utredas.
- För delområde B föreslås en dagvattenlösning där dagvatten som uppstår i den norra, högre liggande delen leds till en fördröjningsyta som i sin tur leder vidare till makadamdiken. Dikena leder vidare mot en regnträdgård placerad inom delområdets lägre del. Vid höga flöden kan denna bredda till ett övertäckt magasin för ytterligare fördröjning innan vattnet förs vidare till dagvattennätet i Nordmarksvägen.
- För delområde C, där möjligheten till infiltration av dagvatten är större och där marken släntar från planerade byggnader, föreslås vattnet samlas och infiltreras i ett avlångt dike som sträcker sig utmed slänten söder om bostadsbyggnaderna, norr om den gångväg som leder i öst-västlig riktning. Diket behöver vara omkring 220 meter långt och rymma 65 kubikmeter. Under en planerad gångväg inom fastigheten kan en vägtrumma anläggas. Det är viktigt att diket dimensioneras och utformas så att inget vatten rinner in på fastigheten Bjurö 1 som utgör ett instängt område med risk för översvämning. Om infiltrationsförmågan i senare skeden visar sig var sämre än antaget i delar av området kan svackdiken med dränledning

i botten anläggas. För vidare avledning till det allmänna dagvattennätet i Nordmarksvägen kan en dagvattenledning behöva förläggas över fastigheten Bjurö 1, vilket kommer kräva ett servitut.

- Marken inom delområde D består av morän varför möjligheterna till infiltration av dagvatten bedöms vara goda. Omhändertagandet av dagvattnet föreslås ske genom anläggandet av ett infiltrationsdike i slänten öster om planerad byggnad. För att öka reningsfunktionen i diket kan det försees med ett dränerande lager. Det bör även försees med en bräddfunktion som kan avleda vatten vid nederbördstillfällen som överstiger dimensionerande förutsättningar. Diket behöver vara omkring 60 meter och rymma 16 kubikmeter, alternativt 15 kubikmeter om byggnaden försees med sedumtak. Dagvatten från fastighetens förgårdsmark föreslås ledas till infiltrationsdike via ränner eller höjdsättning av mark.

Dagvattenhantering ska följa Stockholms stads åtgärdsnivå. Det krävs att alla ytor som ska ta hand om dagvatten dimensioneras och utformas för att kunna omhänderta den mängd vatten som krävs. Genomförs föreslagna åtgärder med nödvändig dimensionering och utformning bedöms Stockholms stads åtgärdsnivå vad gäller fördröjning och rening av dagvatten klaras och exploateringen inte påverka möjligheterna att uppnå recipienternas miljö kvalitetsnormer. Dagvattenhanteringen ska följa Stockholms stads dagvattenstrategi samt det mängdkrav på fördröjning som staden har.

Dagvatten som inte kan infiltreras vid extrem nederbörd kan behöva avledas ytligt, vilket höjdsättning av mark behöver beaktas. Se mer under rubriken *Översvämningsrisk*.

## 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.

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 planförslaget har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Naturmiljö**

Den exploatering som detaljplanen medger innebär att ett 30-tal träd behöver tas ned, varav flera är bedömda som värda att bevara av arborist. Fem träd som ur ett ekologiskt perspektiv är bedömda vara värdefulla på grund av dess potential att vara viktiga livsmiljöer för arter knutna till gamla träd behöver också tas ned, medan tre kan stå kvar.

Majoriteten av de träd som arborist bedöms som fina och värdefulla kan stå kvar. Fyra av dem, skogsekar som hamnar på kvartersmark, förses med skydd mot fällning genom bestämmelse *n1* i plankartan. Det västra av dem, vilket hamnar på den planerade förskolegården, bedöms ha *stort bevarandevärde*. De andra tre bedöms vara *bevarandevärda*. Marklov krävs för fällning av träd markerat med *n1*, vilket regleras i planbestämmelse om ändrad lovplikt.

Detaljplanen medför att en del av naturmarken, som ur ett ekologiskt perspektiv har bedömts ha ett påtagligt naturvärde, tas i anspråk. Den naturmark som inte påverkas av byggnationen kan utgöra fina inslag på gårdar tillhörande bostäder och förskola.

En förtätning av bebyggelse inom planområdet bedöms inte medföra någon negativ påverkan på spridningssamband för ek och barrskog eller på barrskogsmiljöer samt habitatnätverket för barrskogslevande arter då planområdet ligger i utkanten av dessa. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse att ge någon större påverkan på eventuella groddjursförekomster i områdets närhet då det ligger relativt isolerat från lämpliga groddjursmiljöer.

Den påträffade fridlysta arten blåsippa har en stor population inom Stockholms kommun, varför eventuell påverkan på förekommande individer inom planområdet inte bedöms påverka den lokala populationen.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsterna Magelungen och Drevviken för vilka fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Dagvatten från

planområdet ska fördröjas lokalt innan avledning sker till allmänna dagvattenledningar som mynnar i recipienterna Magelungen och Drevviken.

Föreslagen dagvattenhantering i form av skelettjordar längs Magelungsvägen bedöms minska föroreningshalten jämfört med dagens situation. Skelettjordar har en god reningseffekt för vissa ämnen. Under växtsäsongen bidrar även träden med ytterligare rening.

När grönytor ersätts med bostäder ökar föroreningar i dagvatten om inga åtgärder utförs som fördröjer och infiltrerar det lokalt. Genom att infiltrera större delen av fastigheternas avrinning uppstår ingen ökad förenbelastning på recipienterna Magelungen och Drevviken och möjligheterna att uppnå uppsatta miljömål bedöms därför inte påverkas.

Om ovanstående utförs bedöms planförslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen och Drevviken. Byggaktörerna får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Stads- och landskapsbild**

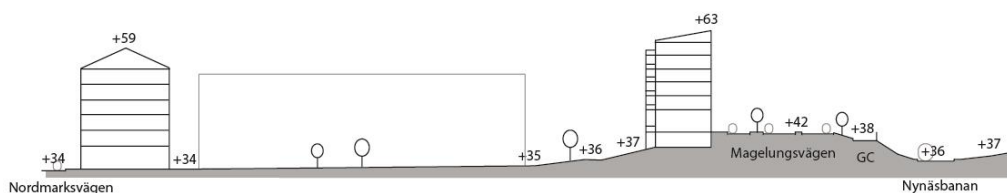
Stadsbilden längs Magelungsvägen kommer att förändras då den ena sidan blir bebyggd och en gångtunnel under tas bort. Gatumiljöns karaktär kommer att förändras från en ren trafikmiljö för motorfordon till en mer integrerad gata i stadsdelen, vilken blir trevligare att vistas vid. Även Ullerudsbackens gaturum ändras till att bli smalare och mer tydligt. Att placera ny bebyggelse längs dessa gator gör att befintlig infrastruktur nyttjas mer effektivt och att inga orörda grönområden behöver tas i anspråk för nya gator.

Placeringen av huskroppar direkt mot trottoaren avviker däremot mot den gängse karaktären i Farsta och Farsta strand, där bebyggelsen ofta ligger fritt från gatorna, med förgårdsmark eller parkeringar mellan hus och gata. En placering direkt mot trottoaren maximerar ytan för bostadsgårdar och ökar avståndet till befintliga bostadshus. Det är även en del i att skapa en ny årsring, inte bara inom planområdet utan på flera ställen i hela Farsta, vilket är en av stadsbyggnadsstrategierna i programmet för Tyngdpunkt Farsta. Den nya bebyggelse som denna detaljplan möjliggör ska således kunna utläsas som ett tydligt tillägg till stadsbilden, både för sig själv och tillsammans med bebyggelse som kommer att uppföras längs andra huvudgator i stadsdelen.



Vissa karaktärsdrag återfinns i närliggande befintlig bebyggelse och har valts för att den nya bebyggelsen ska anpassa sig till den gamla, såsom låglutande pulpettak som finns på byggnaderna inom kvarteret Marö, fasadtegel mot gatan som kvarteret Ängsö har liksom den vita fasadkulör mot gården som byggnaderna inom kvarteret Bjurö är målade i. Samtidigt ska det synas att de byggnader som denna detaljplan medger är tillkomna i en senare tid, vilket kan tydliggöras genom moderna uttryck.

För de boende i närheten av planområdet kommer utsikten och gårdsmiljön att ändras.



Sektion genom kvarteret Bjurö. Sektionen visar markens höjder samt befintlig och tillkommande bebyggelse. Höjdangivelserna är avrundade till närmsta heltal. Norr är till höger.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

De kvaliteter som intilliggande kvarteren Bjurö och Marö besitter, såsom rationell planstruktur med ljusa och luftiga stadsrum och gårdsmiljöer kommer att finnas kvar. Dess bebyggelse och gårdar kommer fortsatt att kunna betraktas genom mellanrum mellan de nya byggnaderna. En särskilt viktig vy är den från Stieg Trenters torg mot det västra av de fem skivhusen på fastigheten Bjurö 1. Denna vy säkerställs genom ett extra brett mellanrum mellan de två byggnaderna inom delområde B. Fyra miljöskapande äldre träd bevaras genom planbestämmelse.

### Störningar och risker

#### Buller

Prognosberäkningar för år 2030 gällande väg- och spårtrafik visar att de hösta ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad som vetter mot Magelungsvägen då kommer uppgå till 68 dBA, samt de högsta maximala ljudnivåerna till 88 dBA. Mot gårdssidan uppgår den högsta ekvivalenta ljudnivån till 49 dBA och den maximala till 71 dBA.

På Ullerudsbackens norra del, norr om korsningen med Nordmarksvägen, ligger den ekvivalenta ljudnivån på 62 till 64

dBa, beroende på närheten till Magelungsvägen, och den maximala på 82 dBA. Mot gårdssidan når den ekvivalenta ljudnivån som högst 55 dBA och den maximala till som mest 70 dBA.

På den södra delen av Ullerudsbacken, söder om korsningen med Nordmarksvägen, har 2040 använts som år för prognosberäkningen. Då kommer den ekvivalenta ljudnivån där att som högst ligga på 60 dBA och den maximala på 80 dBA. Mot gårdssidan når den ekvivalenta ljudnivån som högst 50 dBA och den maximala till som mest 70 dBA.

Samtliga lägenheter över 35 kvadratmeter ska uppfylla gällande riktvärden enligt *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (Svensk författningssamling, förordning 2015:16), vilket är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Lägenheter som är mindre än 35 kvadratmeter får endast placeras mot fasader där ekvivalent ljudnivå vid fasad uppgår till högst 65 dBA, enligt förordningen.

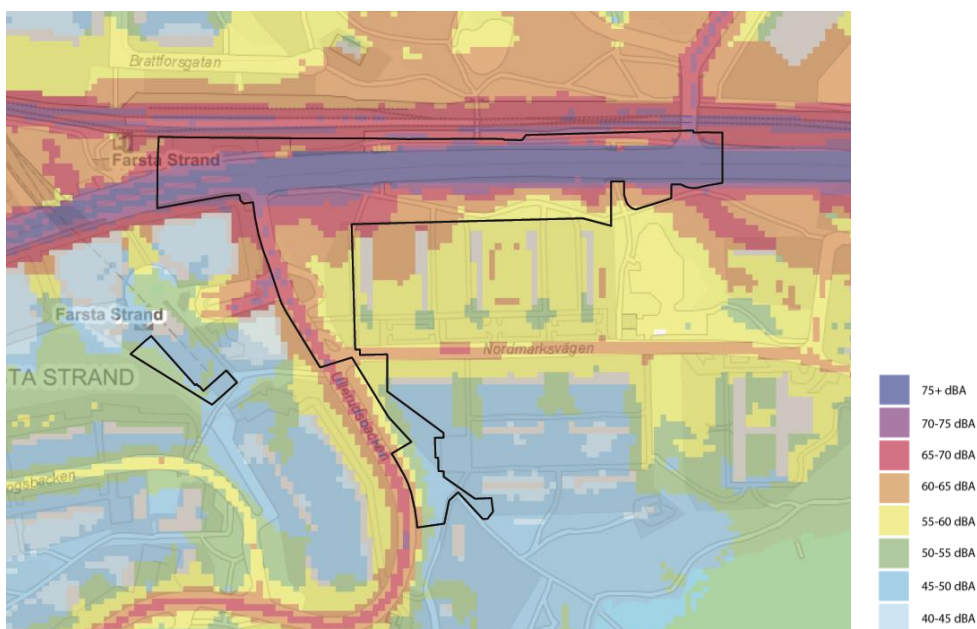
De lägenheter som vetter mot gator där ljudnivåerna är högre än vad *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* anger måste ordnas så att de har minst hälften av boningsrummen (sov- och vardagsrum) mot gårdssidan där ljudnivån inte får överskrida 55 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal nivå för att uppfylla kraven i förordningen. Detta är aktuellt för bostadshusen som ligger mot Magelungsvägen. I dessa hus kan enkelsidiga lägenheter endast placeras mot gårdssidorna.

För bostadshusen som ligger mot Magelungsvägen och Ullerudsbackens norra del visar beräkningarna att enskilda uteplatser inte får ljudnivåer från väg- och spårtrafik som överstiger förordningens riktvärden om uteplatserna placeras vid fasader som vetter mot gårdssidorna och inte i öppningarna mot närliggande vägar. Om inte samtliga lägenheter har tillgång till en egen uteplats med ekvivalenta ljudnivåer som uppfyller riktvärdena kan gemensam uteplats anordnas på gården. Beräkningarna visar även att uteplatser för byggnaden vid Ullerudsbackens södra del klarar förordningens riktvärden om de placeras på gårdssidan.

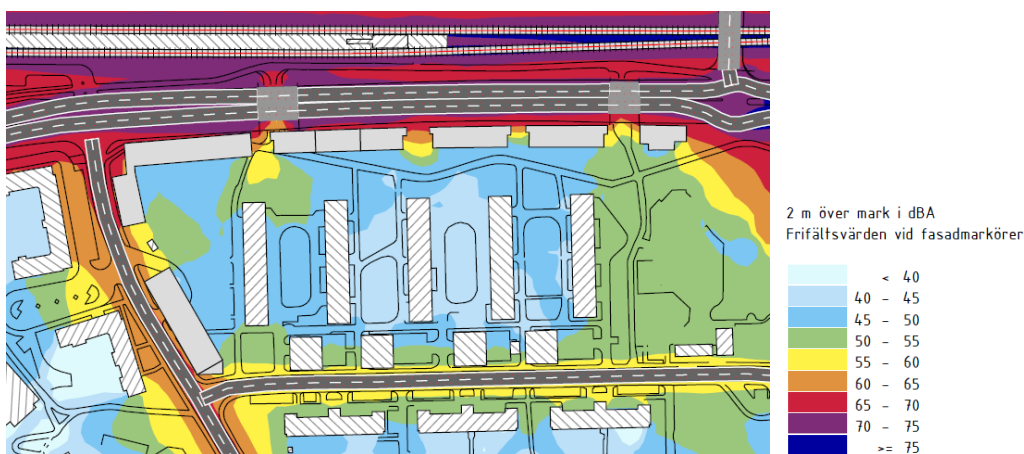
På plankartan finns information om att bostadsbebyggelsen inom planområdet måste uppfylla *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Det är byggaktörens ansvar att se till att förordningens riktlinjer uppfylls.

Med föreslagen placering av tillkommande byggrätter kommer förskolans gård att få ljudnivåer som klarar riktlinjerna i stadens egna miljömål. Dessa anger att ljudnivån ska vara högst 50 dBA

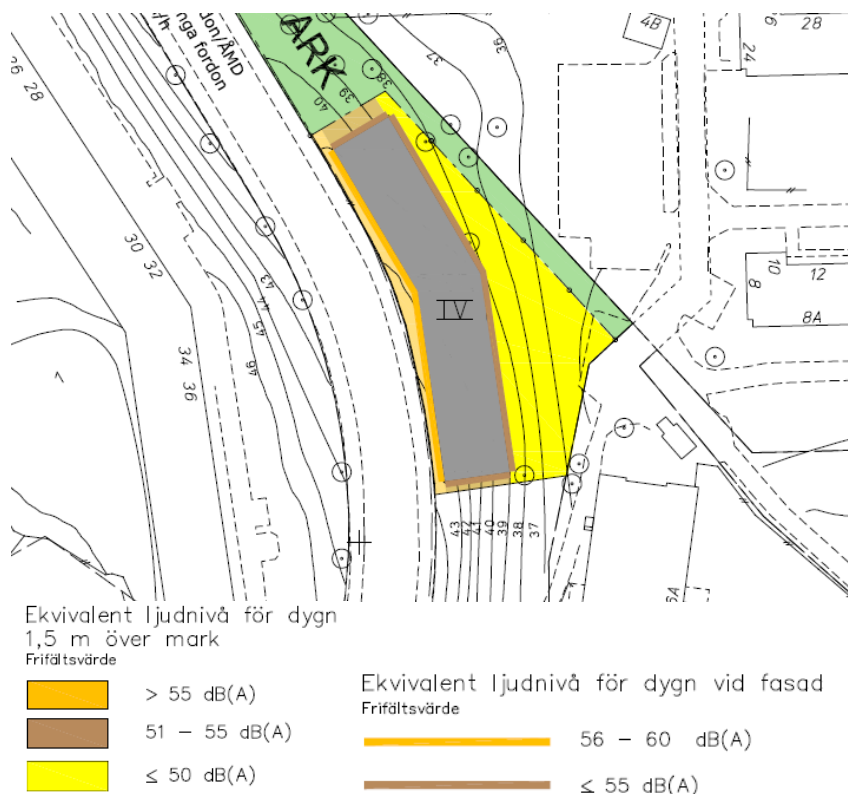
ekvivalentnivå dagtid på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet och att en målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.



Dagens bullersituation, utan befintlig bullerskärm, i ekvivalent ljudnivå med plangränsen markerat med svart linje. Bild: Stockholms stads miljödata



Framtida bullersituation i ekvivalent ljudnivå år 2030 med föreslagen bebyggelse i delområdena B och C inlagd. Bild: Tyréns



Framtida bullersituation i ekvivalent ljudnivå år 2040 med föreslagen bebyggelse i delområdet D inlagd. Bild: Åkerlöf Hallin Akustikkonsult

### Vibrationer

Byggnaderna ska konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till dem. Vibrationer i byggnaderna bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61). Detta regleras i planbestämmelse *Byggnader ska utföras så att vibrationer i bostadsrum inte överstiger 0,4 mm/s vägd RMS.*

### Luft

Planerad bebyggelse längs Magelungsvägen och Ullerudsbacken påverkar luftomsättningen och förutsättningarna för utspädning av trafikens utsläpp i gaturummen. Förtätningen gör att halterna blir högre än idag. Längs Ullerudsbacken blir skillnaden liten beroende på att gatuavsnitten redan är förtätade med enkelsidig bebyggelse. När Magelungsvägen förändras från ett öppet till ett enkelsidigt bebyggt gaturum sker en påtaglig försämring av förutsättningarna för ventilation och utspädning av trafikutsläppen. Miljökvalitetsnormer för NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> klaras inom hela planområdet efter utbyggnaden år 2023 medan miljömålen för båda parametrarna överskrids längs Magelungsvägen. För att ge förutsättningar för en god inomhusmiljö i planerade byggnader ska tilluft tas in via fasaden



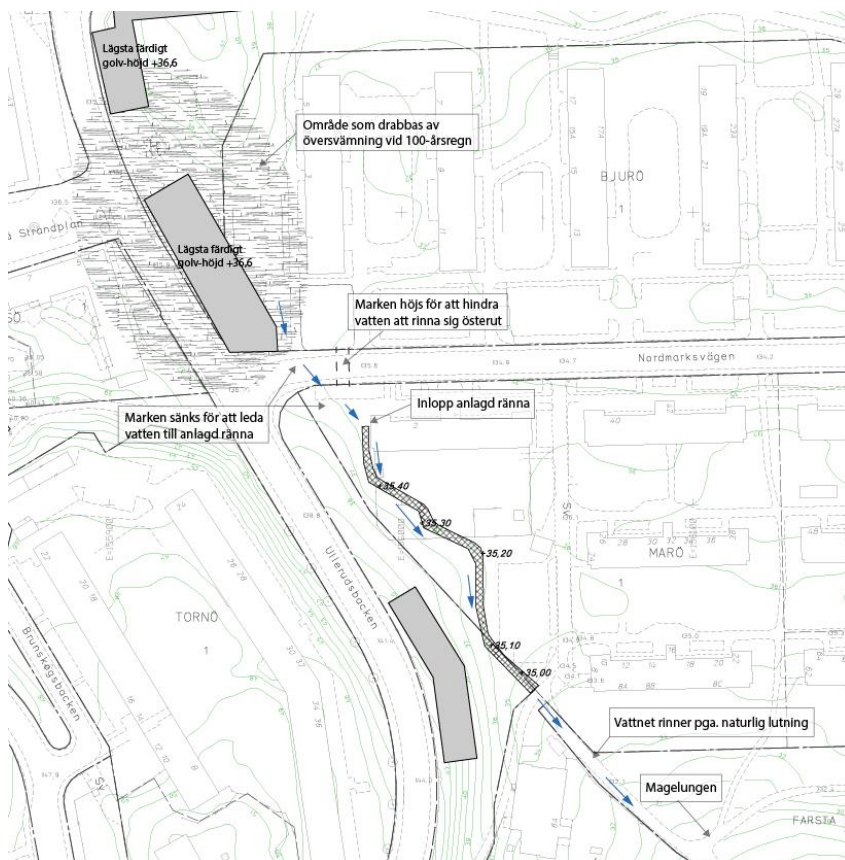
som vetter från trafiken alternativt tas från taket, vilket regleras i planbestämmelse.

#### Översvämningssrisk

Den gång- och cykeltunnel under Magelungsvägen som vid ett skyfall riskerar att översvämmas föreslås tas bort och fyllas igen, varför problemet med stående vatten inte kommer att finnas i framtiden. Översvämningssituationen inom planens västra delområde bedöms inte vara betydande.

Föreslagen byggnation vid lågpunkten på Ullerudsbackens norra del riskerar att få vattnet att brädda och rinna mot befintlig bebyggelse på fastigheten Bjurö 1.

För att avhjälpa detta föreslås att en ränna konstrueras vilken ska avleda vatten från den instängda lågpunkten till sjön Magelungen. Rännan behöver till största delen förläggas på fastigheten Marö 1 där topografin är mest fördelaktig för ändamålet, se principbild nedan. För att vattnet ska ledas till rännan behöver även marknivån vid Nordmarksvägens infart sänkas. Samtidigt behöver gatunivån direkt öster därom höjas för att inte riskera att vattnet tar sig vidare mot den befintliga bebyggelsen på Bjurö 1.



Principskiss för avledning av vatten samt skyddande av ny och befintlig bebyggelse vid skyfall.

Kvartersmarken där rännan ska placeras har försetts med ändrad lovplikt genom den administrativa bestämmelsen a, som anger att marklov inte krävs för schaktning och fyllning som ändrar markens höjdläge. Bestämmelsen syftar till att underlätta för fastighetsägaren till Marö 1 att utföra nödvändiga ingrepp i marken för att konstruera rännan. Rännans exakta utförande i form av bredd och höjdläge är under utredning, varför föreskrivna markhöjder inte finns på plankartan. När utredningen är klar kommer rännans tillkomst och utförande regleras i avtal mellan kommunen och tomträttsinnehavaren för fastigheten Marö 1. Avtalet kommer villkora att byggrätterna placerade inom ytan vid Ullerudsbacken, vilka har markanvisats till samma byggaktör som innehar tomträtten, inte får nyttjas innan rännan över Marö 1 har kommit till, se även under rubriken *Organisatoriska frågor* i kapitlet *Genomförande*.

Beräkningar visar att om rännan konstrueras och vid ett skyfall avleder vatten kommer nivån på kvarvarande stående vatten i lågpunkten vid Ullerudsbacken att uppgå till strax under +36,5 meter över nollplanet. Det innebär att de byggrätter som detaljplanen möjliggör inom det område som riskerar att översvämmas behöver konstrueras så att färdigt golv hamnar ovanför denna nivå, på +36,6 för att ha marginal, samt att

byggnadernas konstruktion under nivån måste utföras i vattentät betong för att inte riskera att skadas. Rum för avfallshantering har bedömts kunna placeras med färdigt golv under nivån +36,6, då dess inventarier inte är lika känsliga för vatten, varför dessa är undantagna från bestämmelsen. För att ändå skydda dessa rum från inträngande vatten har planbestämmelse om att dörrar till avfallsrum ska utföras så att vatten inte kan tränga in införts på plankartan.

Nivå på färdigt golv, utförande av vattentät konstruktion samt dörrar till avfallsrum regleras genom planbestämmelse m.

Dagvatten inom delområde C riskerar vid skyfall att bidra till ökad översvämning inom fastigheten Bjurö 1. Det kan därför bli aktuellt med krav på ytlig magasinering av skyfallsvatten inom delområde C och att föreslagna dimensioner på anläggningar som ska ta omhand normal mängd dagvatten av den anledningen behöver ökas. Om utredning av skyfall visar att en ökad ytlig magasinering av skyfallsvatten krävs kommer detta att regleras i avtal mellan kommunen och markanvisad byggaktör, se även under rubriken *Organisatoriska frågor* i kapitlet *Genomförande*.

#### Farligt gods

Ny bebyggelse planeras som närmst cirka 40 meter från Nynäsbanans närmaste spårmitt. Avsteg görs därför från Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd om 50 meter mellan järnväg och bostäder. Den planerade bebyggelsen utmed Magelungsvägen ligger därmed i ett utsatt läge med hänsyn till olycksrisker förknippade med trafiken på Nynäsbanan. Scenarier som bedöms kunna påverka området utgörs av olycka med inblandning av farligt gods på Nynäsbanan. Vad gäller Magelungsvägen är förekomsten av transporter av farligt gods begränsad, varför den sammanvägda risknivån förknippad med dessa transporter bedöms vara mycket låg.

Utförd fördjupad riskanalys bedömer att den bebyggelse som detaljplanen medger är möjligt men att närheten till Nynäsbanan innebär krav på säkerhets höjande åtgärder. Med nedanstående byggnadstekniska åtgärder bedöms risknivån bli godtagbar.

Inom 50 meter från Nynäsbanans närmaste spårmitt ska bostadshus som är placerade utan framförliggande bebyggelse utföras med följande byggnadstekniska åtgärder:

- möjlighet till utrymning mot en sida av byggnaden som vetter bort från järnväg ska finnas
- friskluftsintag ska placeras bort från järnväg alternativt på tak
- mekaniska ventilationssystem ska utföras med central manuell nödavstängningsfunktion

- ventilationsöppningar för självdragsventilation ska vara möjliga att stänga
- fasader mot väst, norr och öst ska utföras i obrännbart material alternativt med en konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30
- fönster mot väst, norr och öst ska utföras i glas som klarar uppvärmning till 300 grader C under cirka 30 minuter

Med ovanstående åtgärder bedöms riskerna i området kunna hanteras utan att människor utsätts för oacceptabla risker. Åtgärderna regleras genom planbestämmelse.

#### Förorenad mark

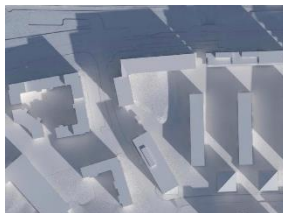
Kompletterande miljötekniska markundersökningar inom de områden inom planområdet där förorenad jord påträffats bör utföras i syfte att avgränsa föroreningarna. Hela den markyta som omfattas av den tidigare vägen bör undersökas. Förorenad jord som påträffas ska avlägsnas och omhändertas korrekt när schaktning inför byggnation inleds. Tillsynsmyndighet ska underrättas i det fall en förorening upptäckts på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön.

#### Ljusförhållanden

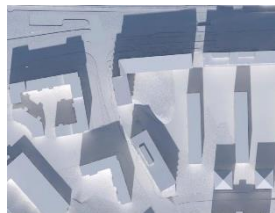
Nedan presenteras sol- och skuggstudier för de delområden där bostadsbebyggelse planeras. Studierna visar solinfall och skuggning vid vår- och höstdagjämning.



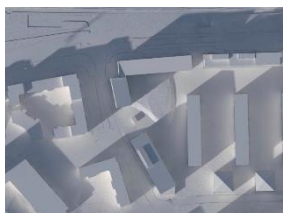
### Delområde B



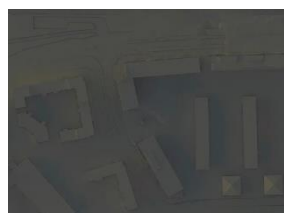
Kl. 9



Kl. 12



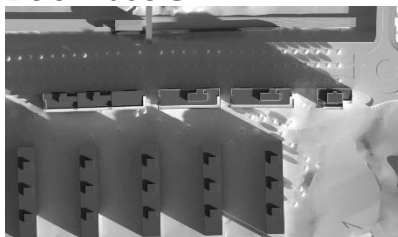
Kl. 15



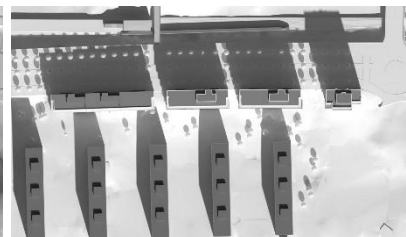
Kl. 18

Sol- och skuggstudie som visar situationen under vår- och höstdagjämning för delområde B vid fyra klockslag. *Bilder: ON arkitekter*

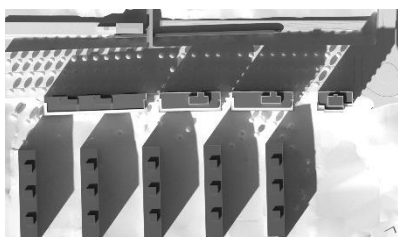
### Delområde C



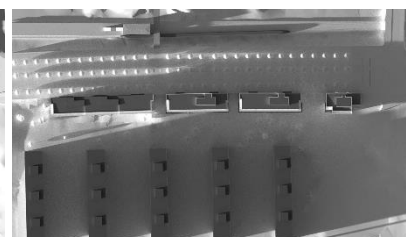
Kl. 9



Kl. 12



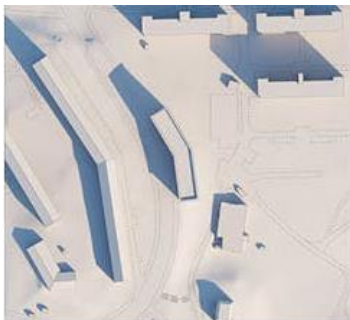
Kl. 15



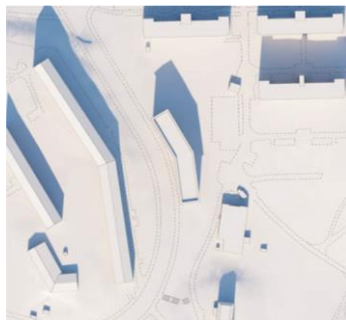
Kl. 18

Sol- och skuggstudie som visar situationen under vår- och höstdagjämning för delområde C vid fyra klockslag. *Bilder: Rits arkitekter*

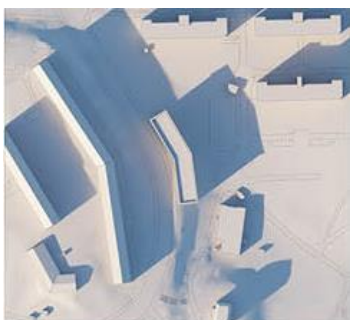
### Delområde D



Kl. 9



Kl. 12



Kl. 15



Kl. 18

Sol- och skuggstudie som visar situationen under vår- och höstdagjämning för delområde D vid fyra klockslag. *Bilder: Jägnefält Milton*

### Barnkonsekvenser

Användandet av parkleken Forsängen kommer troligtvis öka när fler barn flyttar in i området. Risk finns för trängsel när många barn är där samtidigt. Känslan av avskildhet i parkleken kommer att minska då ny bebyggelse tillkommer strax norr om den. Ingen bebyggelse tar dock gräsytor eller block- och trädrik naturmark precis intill parkleken i anspråk, då huset placeras på andra sidan en gång- och cykelbana intill den starkt trafikerade Magelungsvägen. Med hjälp av ny bebyggelse kommer ljudnivån i parkleken att sänkas med uppskattningsvis 5-10 dBA, vilket avsevärt bidrar till en förbättrad ljudmiljö.

En planskild gångtunnel tas bort vilket minskar möjligheten till trafiksäker passage under Magelungsvägen i det läget. Samtidigt behålls den gångtunnel som ligger närmast Forsängens parklek och ett övergångsställe tillkommer, varför valmöjligheterna ökar för passage över vägen. Den trafikseparerade gång- och cykelvägen som löper parallellt söder om Magelungsvägen som barngrupper gärna använder kommer att hamna på kvartersmark istället för på allmän platsmark, men förses med administrativ planbestämmelse x som anger markreservat för allmännyttig

*gång- och cykeltrafik*, vilket innebär att allmänheten går få och cykla där.

Platsen där trädkojan finns, på bergknallen vid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken kommer att bebyggas och kojan därmed behöva plockas bort.

Positivt för barnfamiljer är att en förskola som kan rymma upp till fyra avdelningar möjliggörs. Förskolans gård kommer att ersätta en befintlig mindre lekplats som idag ligger på Familjebostäders bostadsgård. Förskolegården kommer att vara öppen för allmänheten på kvällar och helger då förskoleverksamheten är stängd. För de barn som kommer att tillhöra verksamheten, samt för dem som använder gården övriga tider, ger ytan möjlighet både till lek på plan yta samt till naturlek då dess norra del innefattar en del av bergknallen.

### **Tidplan**

Granskning	23 sep – 20 okt 2020
Godkännande i stadsbyggnadsnämnden	10 dec 2020
Antagande i kommunfullmäktige	våren 2021

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

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

Exploateringskontoret medverkar i genomförandet genom sitt markförvaltningsansvar.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs.

Byggaktörerna står för alla kostnader till följd av exploateringen inom kvartersmark och för anslutning mot omgivande park och gata.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### Avtal

Staden genom dess exploateringsnämnd har tecknat markanvisningsavtal med byggaktörerna. Markanvisningsavtalen ska ersättas med överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse respektive överenskommelser om exploatering med överlåtelse. Överenskommelserna reglerar genomförandet av planen och dess konsekvenser. Överenskommelserna ska ha tecknats innan detaljplanen antas.

Avtal om åtgärd för avledning av vatten vid översvämning samt villkor av byggrätter ska tecknas med berörd byggaktör. Avtal om åtgärder för magasinering av skyfallsvatten tecknas vid behov med berörd byggaktör.

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 93080, 90018, 8422, 0180-5510, 0180-7830, 7154 och 5365A helt upphör att gälla inom planområdet.

#### Fastighetsrättsliga frågor

##### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Bjurö 1, som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder
- Farsta 2:1, som ägs av Stockholms stad
- Ängsö 3, som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till HSB BRF Ängsö i Stockholm
- Gåsö 2, som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Stenvalvet 245 Farsta AB
- Marö 1, som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder

##### Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostäder, skola, centrumändamål teknisk anläggning och vård på kvartersmark. Detaljplanen möjliggör även markanvändning för allmän platsmark i form av gata, park och natur.

### Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Mark avsatt för allmänt ändamål, som park eller gata, ska regleras till kommunalägd fastighet. Mark avsatt för bostad, vård, centrum eller teknisk anläggning ska tillhöra en lämplig fastighet med samma eller likande ändamål.



*Gult område - kvartersmark bostad, vård, centrum eller teknisk anläggning*

*Grått område - allmän platsmark gata*

*Grönt område - allmän platsmark park eller natur*

Kartan illustrerar förändringar som blir aktuella men är inte ett beslutsunderlag.

### Gemensamhetsanläggningar

Behovet av gemensamhetsanläggning prövas i förrättning.

### Ledningsrätter

Planområdet innehåller ledningsrätter.

Ledningsrätt 2014-03429.1 och 2014-03429.3 som innebär en telestation med rätt till tillfartsväg och p-plats. Ledningsrätterna kommer efter planens antagande att ligga på allmän plats-mark (gata) och kan därför upphävas.

Ledningsrätt 2002-11359.1 innebär en avloppsledning till förmån för Stockholms Vatten. Även denna ledning kommer efter



planens antagande att ligga på allmän plats-mark (gata) och kan därför upphävas.

#### Servitut

Planområdet innehåller befintliga servitut. De bedöms kunna vara kvar efter planens antagande.

#### Markreservat

Kvartersmark avsatt för allmänna ändamål är markerad med t respektive x. Det innebär att marken ska vara tillgänglig för konstruktion för grundläggning av tunnel för allmännyttig trafik (t) respektive allmän gång- och cykelväg (x). Detta genomförs genom ett servitut eller annan rättighet till förmån för en av staden ägd fastighet.

#### **Ekonomiska frågor**

Byggaktörerna bekostar detaljplanearbete, projektering och uppförande av bebyggelse och markplanering inom kvartersmark samt återställande- och anslutningsarbeten som måste göras inom allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Staden svarar för nyanläggning av anläggningar inom allmän platsmark.

Byggaktörer som ska köpa mark bekostar fastighetsreglering och alla nya anslutningar till befintliga tekniska system. Staden, genom exploateringskontoret, bekostar detta för byggaktörer vars mark ska upplåtas med tomträtt.

Staden får intäkter genom markförsäljning och tomträttsavgälder.

Staden, genom exploateringskontoret, bekostar och ansvarar för åtgärder för grönkompensation. Grönkompensation sker genom trädplantering längs aktuell del av Magelungsvägen.

#### **Tekniska frågor**

Vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme

Planerad bebyggelse ska anslutas till befintliga ledningssystem.

#### Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas eller fördröjas på kvartersmark. Byggaktörerna ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten och Avfall. Byggaktörerna får

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

Åtgärder för att förebygga störningar och klagomål under byggtid  
Byggaktörerna ska löpande ha kontakt med närliggande fastighetsägare samt löpande informera om vad som ska hända i närområdet, både under planeringstid och under byggtid.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar fem år efter det att detaljplanen fått laga kraft.