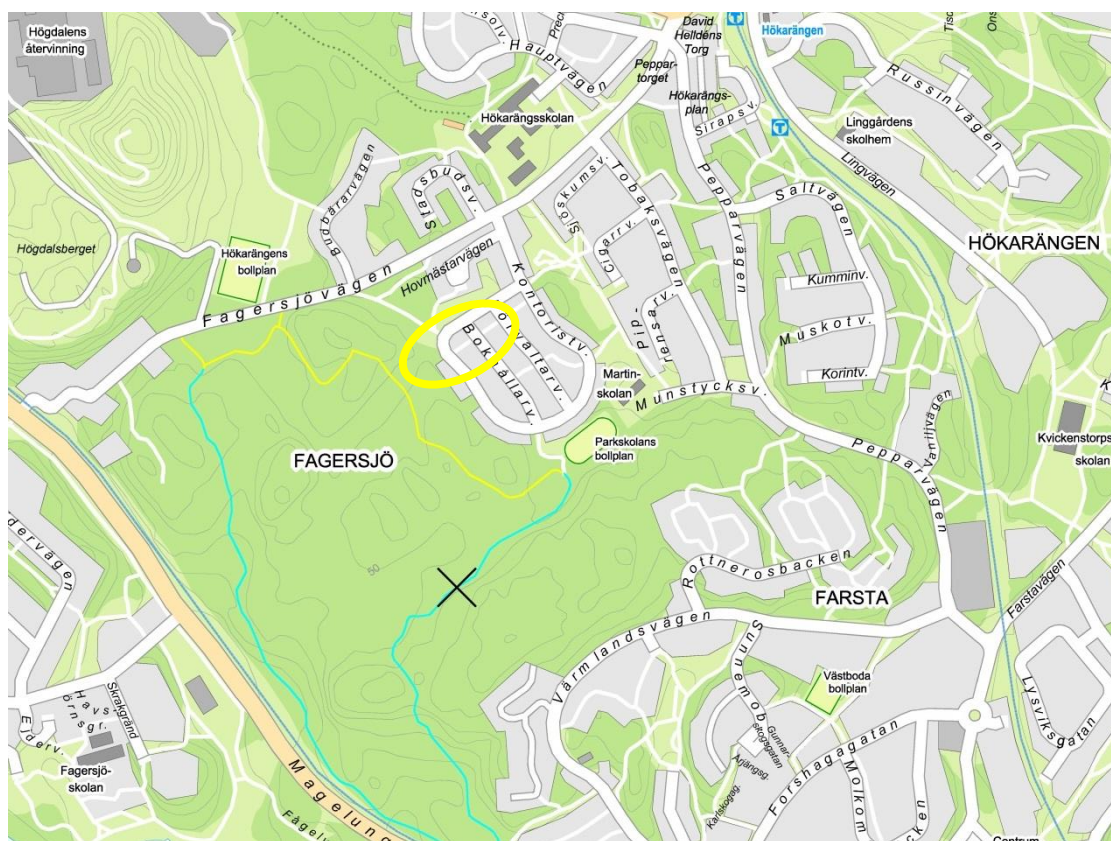


**Laga kraft 2019-04-12**

# Planbeskrivning

## Detaljplan för område vid Kontoristvägen, del av Farsta 2:1 i stadsdelen Hökarängen, Dp 2013-01456

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggandet av 12 nya bostäder i utkanten av Hökarängen i form av radhus längs Kontoristvägen angränsande till Fagersjöskogen. Detaljplanen reglerar även område för befintlig transformatorstation. Planförslaget ger förutsättningar för nya bostäder som överensstämmer med Hökarängens karaktäristiska bebyggelsestruktur i ett natur- och kollektivtrafikhärläge. Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska samspela väl, och vara ett tillskott till den sammanhållna 40- och 50-tals arkitekturen i Hökarängen. Planområdet utgörs idag av naturmark. Placeringen av bebyggelsen ska anpassas efter befintlig terräng utifrån ambitionen att göra så litet intrång i naturmiljön som möjligt.

Den tänkta bebyggelsen vänder sig med förgårdsmark och entréer mot gatan. Parkering möjliggörs inom respektive tomt för radhusen.

Förslaget bedöms inte få betydande konsekvenser för natur-, rekreation eller kulturhistoriska värden.

### 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

Samråd 2015-02-16 - 2015-03-30

Granskning/utställning 2018-03-21 – 2018-04-25

Antagande kvartal 3 2018

Planarbetet genomförs med normalt förfarande.

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
Natur .....	9
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden .....	11
Dagvatten .....	11
Befintlig bebyggelse .....	12
Stadsbild .....	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	13
Offentlig service .....	14
Kommersiell service .....	14
Gator och trafik .....	14
Störningar och risker .....	16
<b>Planförslag .....</b>	<b>16</b>
Ny bebyggelse.....	16
Gestaltungsprinciper .....	20
Gator och trafik .....	21
Teknisk försörjning .....	22
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>23</b>
Behovsbedömning.....	23
Naturmiljö .....	23
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	24
Stadsbild .....	24
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	24
Ljusförhållanden .....	25
Störningar och risker .....	25
Sociala konsekvenser .....	26
<b>Tidplan planprocessen.....</b>	<b>27</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>27</b>
Organisatoriska frågor .....	27
Verkan på befintliga detaljplaner .....	27
Fastighetsrättsliga frågor .....	27
Ekonomiska frågor.....	28
Tekniska frågor .....	28
Genomförandetid.....	29

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning med genomförandedel.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Bullerutredning*, (Åkerlöf Hallin Akustik AB, 2014 uppdaterad 2017)
- *Dagvattenutredning* (ME2U Consulting AB, 2014 uppdaterad 2018)
- *Ekologi- och rekreationsutredning* (Tengbom AB, Friman ekologikonsult AB och Conec AB, 2014 uppdaterad 2017)
- *Geoteknisk utredning* (COWI AB, 2014 uppdaterad 2017)
- *Trafik-PM* (Structor Mark AB, 2014)
- *Trädinventering och bedömning* (Arbor Konsult AB, 2017)
- *Solstudie* (Metod Arkitekter AB, 2018)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Maria Tognolina och Tomas Silverforsen. Plankonsult är Sweco Architects AB, Studio Planering & Urban Design, genom Adam Sjödin. Medverkande lantmätare är Håkan Nord. Från exploateringskontoret har Nerma Muhovic, Inger Åberg, Anna Widborg och Jenny Sandvall medverkat.

Byggaktör är Mecon Bygg AB, arkitekt är Metod arkitekter AB och landskapsarkitekt är LandArk AB.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggandet av 12 nya bostäder i utkanten av Hökarängen i form av radhus längs Kontoristvägen angränsande till Fagersjöskogen. Detaljplanen reglerar även område för befintlig transformatorstation. Planförslaget ger förutsättningar för nya bostäder som överensstämmer med Hökarängens karaktäristiska bebyggelsestruktur i ett natur- och kollektivtrafiknära läge. Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska samspela väl, och vara ett tillskott till den sammanhållna 40- och 50-tals arkitekturen i Hökarängen. I den gällande översiktsplanen ligger planområdet inom ett av fyra fokusområden, särskilt utpekade områden dit investeringar och planresurser skall riktas. Planområdet utgörs idag av naturmark. Placeringen av

bebyggelsen ska anpassas efter befintlig terräng utifrån ambitionen att göra så litet intrång i naturmiljön som möjligt.

Den tänkta bebyggelsen vänder sig med förgårdsmark och entréer mot gatan. Parkering möjliggörs inom respektive tomt för radhusen.

Förslaget bedöms inte få betydande konsekvenser för natur-, rekreation eller kulturhistoriska värden.

### Plandata

Området ligger i stadsdelen Hökarängen, ca 700 meter sydväst om Hökarängens centrum. Aktuell del av fastigheten Farsta 2:1 är belägen vid Kontoristvägen angränsande till östra kanten av Fagersjöskogen. Planområdets areal är ca 0,3 hektar. Marken ägs av Stockholms stad.



*Planområdet och dess närområde.*

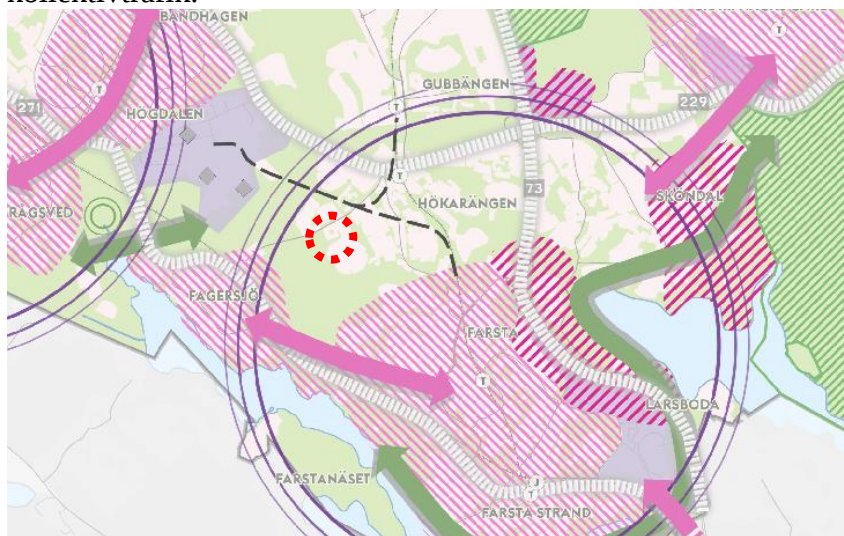
### Tidigare ställningstaganden

#### Regionplan

Området är i gällande Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2010) utpekad som regional stadsbygd med utvecklingspotential. Fagersjöskogen, som området angränsar till, ingår i en så kallad "grön kil" enligt RUF 2010. En ökning av antalet bostäder i områden som har tillgång till goda kollektiva transportmedel är i linje med de utmaningar som regionplanen tar upp för Stockholmsregionen.

### Översiktsplan

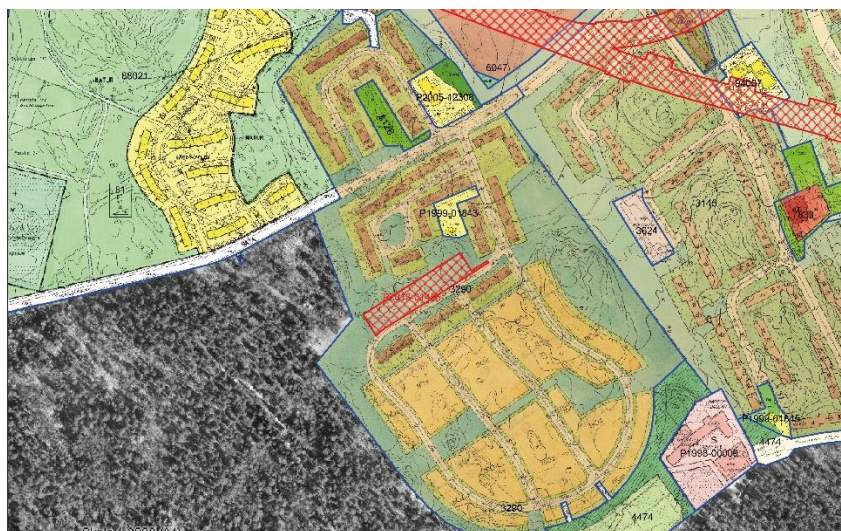
Planen ligger inom ett område som i gällande *Översiktsplan för Stockholm* pekas ut som ett fokusområde dit investeringar och planresurser skall för att få igång mer omfattande bostadsbyggande och stadsutveckling. Närliggande gatan Fagersjövägen är utpekad som stadsgata, som på kort eller lång sikt förslås omvandlas till stadsgata med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor samt prioriteras för kompletteringsåtgärder angående gång-, cykel- och kollektivtrafik.



*Utsnitt ur Översiktsplan för Stockholm med planområdets läge markerat med en röd cirkel.*

### Detaljplan

Gällande plan Pl 3290 anger allmän plats (park eller natur) i hela planområdet.



Planförslaget var utsänt på samråd under perioden 2015-02-16 - 2015-03-30 och bestod då av ca 90 lägenheter uppdelat på tre områden:

- Ett flerbostadshus i fyra våningar vid Fagersjövägen.
- Radhus, 19 st, längs en ny lokalgata mellan Kontoristvägen och Fagersjövägen.
- Två flerbostadshus i tre våningar vid Kontoristvägen.



*Situationsplan över förslaget som ställdes ut på samråd*

Under samrådet inkom synpunkter från remissinstanser och boende främst gällande bebyggelsens skala, gestaltning och placering, bevarandet av natur- och rekreationsvärden, markavvattning och dagvatten. Många boende uttrycker oro för en försämrad trafik- och parkeringssituation samt risk för sättningar vid byggskedet.

Byggaktören ansökte efter samrådet om dispens för markavvattningsförbud och tillstånd för markavvattning då förslaget skulle kräva att våtmarken vid Fagersjövägen torrlades, som beviljades av länsstyrelsen. Den bebyggelse som skulle förläggas inom våtmarken har efter detta utgått ur förslaget efter synpunkter från stadsbyggnadsnämnden.

Efter samrådet har planförslaget omarbetats i dialog med byggaktören för att ta hänsyn till synpunkter som inkom under samrådet samt stadsbyggnadsnämndens utlåtande efter samrådet. Detta har resulterat i ett betydligt mindre omfattande planförslag som består av 12 radhus längs Kontoristvägen.

Planförslaget var utsänt på granskning/utställning under perioden 2018-03-21 – 2018-04-25. Efter granskningen/utställningen har dagvattenutredningen uppdaterats och förtydliganden angående dagvatten och genomförande gjorts i planbeskrivningen, plankartan har uppdaterats med en ny utbredning av prickmark kring transformatorstationen.

#### Kommunala beslut i övrigt

Den 16 januari 2014 § 13 tog Stadsbyggnadsnämnden beslut att uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för Farsta 2:1 i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Den 23 februari 2017 § 12 tog Stadsbyggnadsnämnden beslut att uppdra åt kontoret att sälla ut förslaget för granskning efter en omarbetning av förslaget som inte inkräktar på våtmarken vid Fagersjövägen samt att den nya vägen genom skogen utgår eller kortas.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 20 oktober 2011 § 15 att anvisa mark för ett flerbostadshus upplåtet som hyresrätter invid Fagersjövägen och radhus upplåtna som bostadsrätter vid en ny väg, inom del av fastigheten Farsta 2:1. I samband med markanvisningen inkom Mecon Bygg AB med ansökan om planändring.

Den 11 december 2014 § 19 beslutade Exploateringsnämnden att anvisa mark för bostäder upplåtna som hyresrätter invid Kontoristvägen, inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Mecon Bygg AB.

#### Riksintressen

Det finns inga utpekade riksintressen inom eller i anslutning till planområdet.

#### Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

#### Naturreservat/Natura 2000

Det finns inga utpekade naturreservat eller Natura 2000 inom eller i anslutning till planområdet.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet utgörs av kuperad naturmark. Området gränsar i väster till en grusplan samt en gångstig som förbinder Kontoristvägen med Fagersjövägen som ligger norr om området.

#### Naturvärden

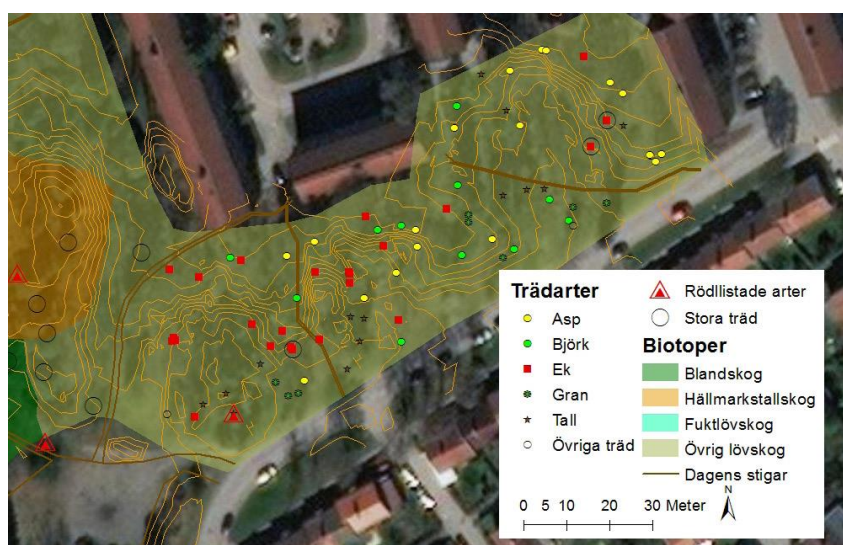
Planområdet ligger i anslutning till Fagersjöskogen som har höga rekreativa- samt ekologiska värden, men har ingen vidare förbindelse till andra grönområden. Det rekreativa värdet anses därför lågt för området liksom det ekologiska.

Inom planarbetet har ekologiska, rekreativa, och landskapsbildsvärden undersökts och sammanställs i rapporten *Ekologi- och rekreationsutredning*, 2014 uppdaterad 2017. En rödlistad art har hittats i området; vintertagging, en vedrötande svamp som bara växer på döda eller döende äldre tallar.

#### Rekreation och friluftsliv

Området gränsar till Fagersjöskogen, ett naturområde som är särskilt värdefullt för utevistelse och friluftsliv, både som närnatur och som del av ett större strövområde.

Inom planområdet finns två informella stigar som leder mellan bostäderna vid Hovmästarvägen och Kontoristvägen.



Naturen i området (*Ekologi- och rekreationsutredning*, Tengboms AB m.fl. 2014 uppdaterad 2017).

I anslutning till området finns en grusplan som används av barn under skoltid vid friluftaktiviteter. Grusplanen används även som samlingsplats vid Valborgsmässofirande i området. Grusplanen binder samman entrén till elljusspåret, Kontoristvägen samt stigen mot Fagersjövägen. Grusplanens skötsel är idag eftersatt, den består av en ojämn grusyta med otydlig form.

Grusplanen avses iordningställas i ett separat projekt som leds av stadsdelsförvaltningen till en anlagd grönska med grusade promenadvägar mot Fagersjöskogen. En boulevard och nya sittplatser ska anläggas. Ytan blir öppnare mot Kontoristvägen och en del nya träd planteras kring den öppna ytan. En sydvänd sittplats med liten lekmöjlighet ska också placeras ut.

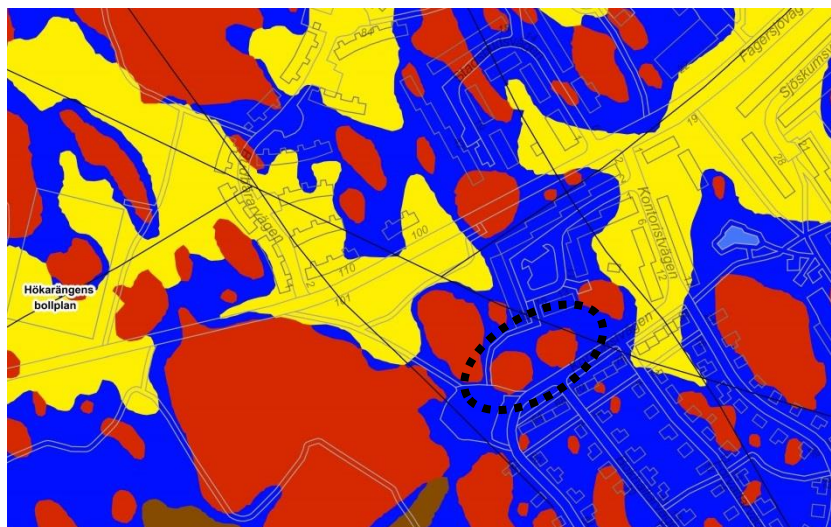


*Illustration över entréplats till Fagersjöskogen (Illustration: White Arkitekter).*

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Planområdet utgörs huvudsakligen av ett höjdparti med ett tunt moräntäcke samt berg i dagen, inom området finns två mindre svackor. I lågpartierna finns lera ovan friktionsjord på berg. En geoteknisk undersökning, *Förstudie Hökarängen Kontoristvägen Radhus*, utfördes under augusti 2014 (uppdaterad 2017) av COWI AB.



Byggnadsgeologisk karta över planområdet (gul: lera, blå: morän, röd: berg i dagen).

Ras/skred

Idag förekommer inga stabilitetsproblem inom området.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Enligt en skyfallskartering så översvämmas inte själva planområdet men två stycken områden nedströms norr om området översvämmas vid ett 100-årsregn. De områden norr om området som översvämmas är en våtmark vid Fagersjövägen samt en lågpunkt mellan området och flerbostadshusen norr om området. Eftersom dessa områden ligger nerströms från området är det viktigt att dagvatten som bräddar från planområdets fördröjningslösningar leds på ett sätt att de inte bidrar till översvämnningen av dessa områden. Detta säkerställs i byggskedet.

#### Dagvatten

Planområdet kan delas in i tre delavrinningsområden. Samtliga avrinningsområden har avvattningsvägar ner mot de lågpunkter som finns norr om detaljplaneområdet. Ytavrinnande vatten leds via topografin ner mot flerbostadshusen vid Hovmästarvägen och till viss del även mot våtmarken invid Fagersjövägen. Det bedöms inte finnas några inströmningsområden pga topografin.

Då området består av naturmark sker en viss naturlig infiltration i marklagren ovan berg, men då marken är mättad av långvarig nederbörd eller vid snösmältning så kan vatten rinna på ytan vid kraftig nederbörd.

Kontoristvägens lutning gör att dagvatten från gatan rinner åt nordost, likaså inom detaljplaneområdet. Det finns idag inga andra pågående detaljplaner i närheten som skulle kunna påverka avrinningen i området.

### **Befintlig bebyggelse**

Planområdets omgivande bebyggelse utgörs till stor del av bebyggelse från 1940-talet. Längs Fagersjövägen ligger lamellhus i tre till fyra våningar kring tidstypiska samlande gårdsrum och med förgårdsmark mot gata. Kontoristvägens småhusområde från 1940-talet har i norr, mot planområdet, en front av radhus i ett plan med källare.

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation som kommer kvarstå.



*Lamellhus längs med Fagersjövägen norr om planområdet.*

### **Stadsbild**

Hökarängen byggdes ut som en smalhusstad med främst flerbostadshus från 1940- och 50-talen. Stadsdelen karaktäriseras av tidstypisk och omsorgsfull gestaltning med hög byggnadskvalitet där bebyggelsens placering anpassats efter natur och topografi. Gaturummet är sammanhållet med friliggande hus i grönska.



*Radhusbebyggelse längs med Kontoristvägen.*



*Hökarängens centrum och gaturum i Hökarängen.*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Hökarängen är av Stockholms Stadsmuseum utpekad som värdefull kulturhistorisk miljö. Stadsplanen upprättades 1944 och stadsdelen är en god representant för dåtida byggande och stadsplanering, vars centrum var det första förortscentrat i landet med trafikseparering och gågata. Hökarängen var också en av de första stadsdelarna som under 1940-talet planlades med grannskapsenheten som grundtanke. Grannskapsplaneringens bebyggelsestruktur karaktäriseras av tydliga och sammanhållna grupper med stor variation mellan enheterna. Variationen inom enheterna ligger bland annat i omsorgsfullt utformade detaljer i

fasad samt i enheternas bebyggelsesammansättning. Planområdet ligger i skärningspunkten mellan flerbostadshus och radhus.

Flera av efterkrigstidens främsta arkitekter och planerare återfinns bland dem som formade miljön. I Hökarängen finns några av den tidiga modernismens främsta arkitektoniska verk liksom en mycket tidstypisk kompletteringsbebyggelse från 1960- och 1990-tal.



*Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering.*

*Planområdets omgivande bebyggelse är gul-klassat, d.v.s. fastighet med positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde.*

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

#### Offentlig service

##### Skola och förskola

Förskolor och skolor för årskurs F-9 finns i närområdet, Hökarängsskolan ligger ca 300 meter nordost om planområdet vid Fagersjövägen.

##### Sjukvård

Vårdcentral finns i Hökarängens centrum ca 700 meter från planområdet.

#### Kommersiell service

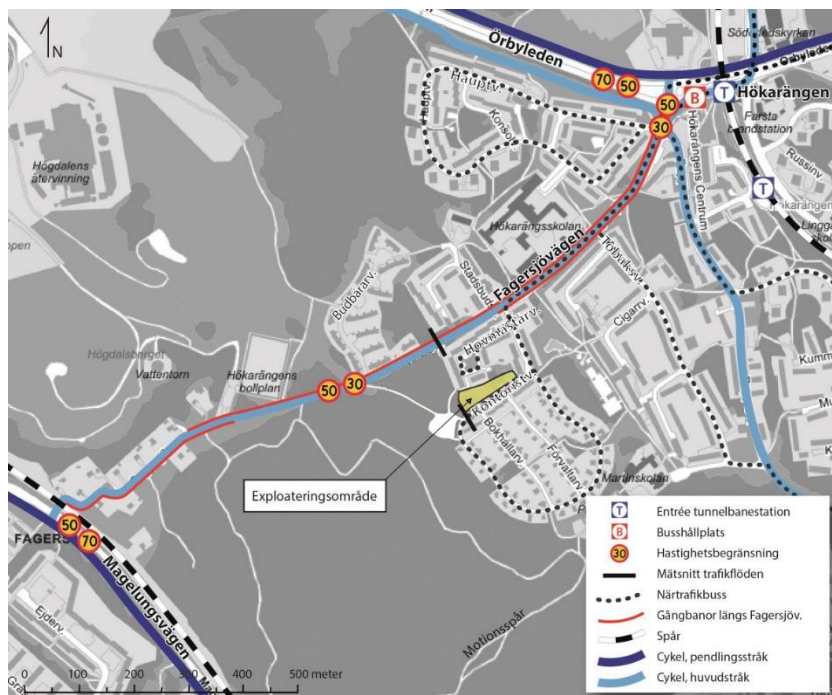
Ca 700 meter från planområdet ligger Hökarängens centrum med handel och annan kommersiell service.

#### Gator och trafik

##### Gatunät

Kontoristvägen ansluter från Fagersjövägen och leder ej vidare och används på så sätt inte för genomfartstrafik och har därför en låg trafikmängd. Det omgivande gatunätet utgörs av lokalgator

med gångbanor. Längs det lokala vägnätet är cyklister hänvisade till blandtrafik i körbanan.



Översiktlig karta med befintlig trafiksituation, planområdet markerat med gult, (Trafik-PM, Structor Mark AB, 2014. Bild reviderad av Sweco 2018).

#### Biltrafik

Angöring till området sker idag via Kontoristvägen. Idag finns kantstensparkering längs södra sidan av Kontoristvägen.

#### Gång- och cykeltrafik

Längs med Kontoristvägen finns idag en avskild gångbana längs med ena sidan samt en trottoar längs andra sidan. Cyklister hänvisas idag till att färdas i blandtrafik i körbanan längs Kontoristvägen. Kontoristvägen ansluter till Fagersjövägen vilken är utpekad som ett huvudstråk för cykel och ansluter i sin tur till cykelpendlingsstråk längs Örbyleden i norr och Magelungsvägen i söder.

#### Kollektivtrafik

Från Hökarängens centrum, ca 700 meter från planområdet, går bussar och tunnelbanans gröna linje mot Farsta och T-centralen. Kontoristvägen trafikeras av närtrafik efter beställning, busslinje 901, med entimmestrafik under vardagar mellan kl. 9 och 16.

#### Tillgänglighet

Planområdet nås främst från Kontoristvägen och från stigar från Fagersjövägen. Området är delvis starkt kuperat och svårframkomligt.

#### Störningar och risker

##### Elektromagnetiska fält

En befintlig transformatorstation är placerad inom planområdet vid Kontoristvägen. Nätstationen ligger cirka 10 meter från närmaste byggrätter.

##### Förorenad mark

Inga uppgifter finns om markföroreningar i området. Vid den geotekniska fältundersökningen, genomförd av COWI AB i augusti 2014 uppdaterad oktober 2017, hittades inga tecken på markföroreningar. I området finns fyllningsjord som kan förutsättas vara förorenad, detta hanteras i sådant fall under byggskedet.

##### Buller, vibrationer

Det föreslagna planområdet påverkas av buller från trafik som passerar på Fagersjövägen, en trafikbullerutredning har tagits fram för området av Åkerlöf Hallin Akustik AB, 2014 uppdaterad 2017.

En del av marken inom föreslaget planområde utgörs av lera, vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna.

#### Planförslag

##### Ny bebyggelse

##### Övergripande

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för nya bostäder vilka bidrar till stadens bostadsförsörjning. Detaljplanen reglerar även område för befintlig transformatorstation. Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska samspela väl och vara ett tillskott till den sammanhållna 40- och 50-tals arkitekturen i Hökarängen.

Den planerade bebyggelsen består av 12 st radhus i två våningar längs Kontoristvägens norra sida uppdelat i två längor, en med 7 st i västra delen av områden och en med 5 st i den östra delen. Byggnaderna planeras byggas med sadeltak, till lägenheterna tillhörande lägre förrådsbyggnader på entrésidan samt altaner på baksidan. Längorna skiljs av naturmark samt en befintlig transformatorstation.

Bebyggelsen har anpassats efter befintlig terräng och natur, med ambitionen att göra ett så litet intrång som möjligt i naturmarken. Husen har sin egna moderna karaktär som kontrasterar med den befintliga bebyggelsen längs Kontoristvägen. Radhusen planeras bli bostadsrätter.



*Situationsplan över ny bebyggelse (LandArk AB, 2018).*



*Gatuperspektiv radhusen sett från Kontoristvägen (Illustration: Metod arkitekter AB).*



*Gatuperspektiv radhusen sett från Kontoristvägen (Illustration: Metod arkitekter AB).*



*Radhusen sett från grusytan bakom flerbostadshusen vid Hovmästarvägen (Illustration: Metod arkitekter AB).*



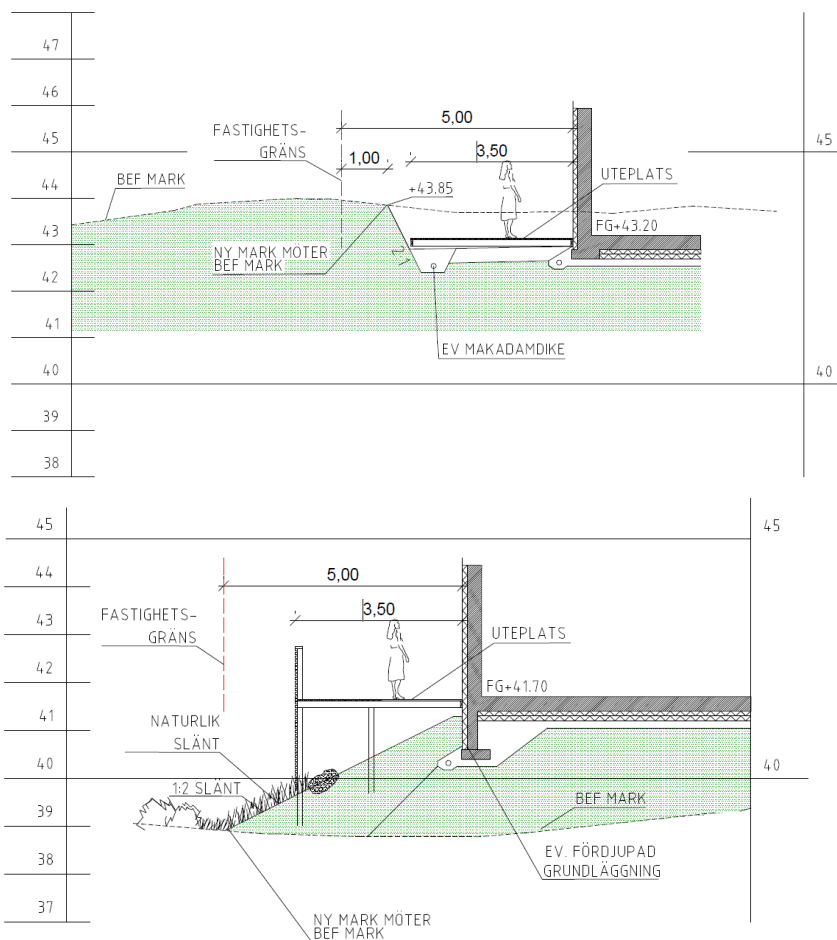
*Radhusen sett naturmarken bakom husen (Illustration: Metod arkitekter AB).*



*Radhusen sett från stigen mellan Kontoristvägen och Fagersjövägen  
(Illustration: Metod arkitekter AB).*



*Fasadsektion (Illustration: Metod arkitekter AB).*



Typsektioner vid radhusens baksidor som visar mötet med naturmarken vid olika höjder (Illustration: LandArk AB).

### Gestaltungsprinciper

Den tänkta gestaltningen av radhusen är tydligt samtida men med en småskalighet för att samspela med de närliggande egnahemshusen i volym. Takutformning är enkel med taklutningar av likartad typ som de äldre villorna.

Husen är uppdelade i 2 st längor om 7 respektive 5 radhus för att bilda variation och samtidigt anpassa sig till befintlig transformatorstation mellan byggnaderna. Det släpp som bildas mellan huslängorna ger inblickar från gatan mot den bevarade skogen bakom radhusen och samtidigt en friare utsikt från befintligt lamellhus i kvarteret bredvid.

Radhusen är tänkta att uppföras i sin helhet i trä. Fasadpanelen avses behandlas så att träets karaktär behålls och möjliggör en variationsrik, varm och ombonade känsla som väl smälter in med den omgivande blandskogen.

Byggnaderna anpassas efter gatans lutning och följer topografin på ett naturligt sätt genom terrassering av golvnivåerna.

Förgårdsmarken består av gångväg in till huvudentré, parkering för bil och cykel samt uteplats och förråd. Gångväg samt parkeringsplats skiljs av genom olika markmaterial. Förråden som ligger indragna bildar tillsammans med huset en privat skyddad uteplats. Baksidan av radhusen har en uteplats som möter naturmarken samtidigt som de bildar en tydlig avgränsning för den privata sfären. Uteplatserna skiljs av mot grannen med en skärm och planteringslåda/bänk.

Vissa höjdjusteringar krävs för att ansluta huset till befintlig mark. Utfyllningar finns sedan tidigare runt den befintliga transformatorstationen vilket går att bygga vidare på och ansluta mötet mellan fastighetsmark och naturmark för en naturlig övergång. Synliga delar av terrassen bekläds med ribbverk för ett mer bearbetat möte mot befintlig mark.

### Gator och trafik

#### Gångtrafik

Trottoaren längs Kontoristvägens norra sida avses rustas samt breddas till 2 meter från dagens 1,5 meter.

Ny bebyggelse utformas med entréer mot Kontoristvägen vilket har en positiv inverkan på upplevd trygghet.



*Utsnitt ur situationsplan med trottoar som kommer breddas markerad i rött. (Illustration: LandArk AB).*

**Cykelparkeringar**

För radhusen ska 3,0 cykelplatser anordnas inom tomtmark.

**Bilparkering**

Parkeringsplatser för bil anordnas inom varje tomt till ett parkeringstal av 1,0/bostad. Befintlig kantstensparkering längs Kontoristvägen bedöms inte påverkas av den föreslagna bebyggelsen.

**Kollektivtrafik**

Via belysta gångbanor längs med Kontoristvägen ges gående möjligheter att gå till och från kollektivtrafiken, tunnelbanestationen och bussar vid Hökarängens centrum, ca 700 meter från planområdet.

**Tillgänglighet**

Stadens mål avseende tillgänglighet i form av lutningar till entréer, angöring etc. bedöms kunna uppnås.

**Teknisk försörjning****Vattenförsörjning, spillvatten**

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet via befintliga VA-ledningar som går under Kontoristvägen.

**El/Tele**

Planområdet ansluts till det befintliga telenätet.

**Energiförsörjning**

Bebyggelsen i området har tilldelats markanvisningar i vilka energikrav ställs. Byggnader och installationer utformas för att bidra till minskad elanvändning till exempel genom individuell energimätning av hushållsel och varmvatten i respektive bostad.

**Avfallshantering**

Sopkärl för hushållsavfall placeras i förrådsbyggnaden på respektive tomt och ställs ut vid hämtningsdagar. Övriga fraktioner lämnas vid närmaste återvinningscentral av de boende.

**Räddningstjänst**

Utvändigt brandpostnät ska finnas, avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter.

## 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.

### Naturmiljö

Relativt stor del av naturmarken mellan Kontoristvägen och bostadsområdet vid Hovmästarvägen tas i anspråk, men en grön skärm av träd lämnas mellan den nya och gamla bebyggelsen.

Ungefär hälften av de träd som står i naturområdet behöver fällas. En genomgång och bedömning har gjorts av en arborist med förslag på vilka träd nära husen som kan bevaras och vilka som ska fällas (Arbor konsult 2017). De träd som kan sparas nära husen ska skyddas under byggtiden. Vissa mindre träd föreslås fällas för att ekarna ska kunna få mer ljus och utvecklas. Två större ekar behöver fällas, en i den östra delen och en centralt i området. En tall med en rödlistad art (vintertagging) behöver tas ned i samband med exploateringen. Ljuset kommer att minska och en viss effekt av skuggning kan uppstå.



Bild visar träd som inventerats av Arbor Konsult AB, grönt markerade bedöms kunna sparas och rött markerade bedöms behöva tas ned (Illustration Arbor Konsult AB 2017, redigerad av Sweco).

Då det gäller biotopvärdet har naturen på denna plats ett visst naturvärde, men är inte omistlig. Spridningsfunktioner bedöms inte att påverkas nämnvärt av bebyggelsen eftersom ingreppen sker i ytterkanterna av nätverket. De två stigar som går genom området påverkas, men nya spontanstigar kan ersätta dessa.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Fördröjningsanläggningar för att uppfylla krav på åtgärdsnivå anläggs inom kvarteret. Alla hårdgjorda ytor kommer att ledas till fördröjningsåtgärd innan de kopplas till en kombinerad ledning i Kontoristvägen. De vattenförekomster som främst berörs som recipient till Henriksdals reningsverk är Strömmen och Lilla Värtan som har otillfredsställande respektive måttlig ekologisk status och som ej uppnår god kemiskt status till följd av bland annat miljögifter och morfologiska förändringar. Eftersom planområdet är begränsat i storlek och att dagvatten fördröjs inom fastigheten i anläggningar där också föroreningar läggs fast bedöms planområdets tillskott till föroreningsbelastningen på Henriksdals reningsverk vara försumbar. Det bedöms därför inte heller påverka reningsverkets recipient.

### **Stadsbild**

De planerade radhusen anpassas i skala och utformning till den befintliga arkitekturen men med ett samtida uttryck och bedöms inte ha en negativ inverkan på stadsbilden i området.

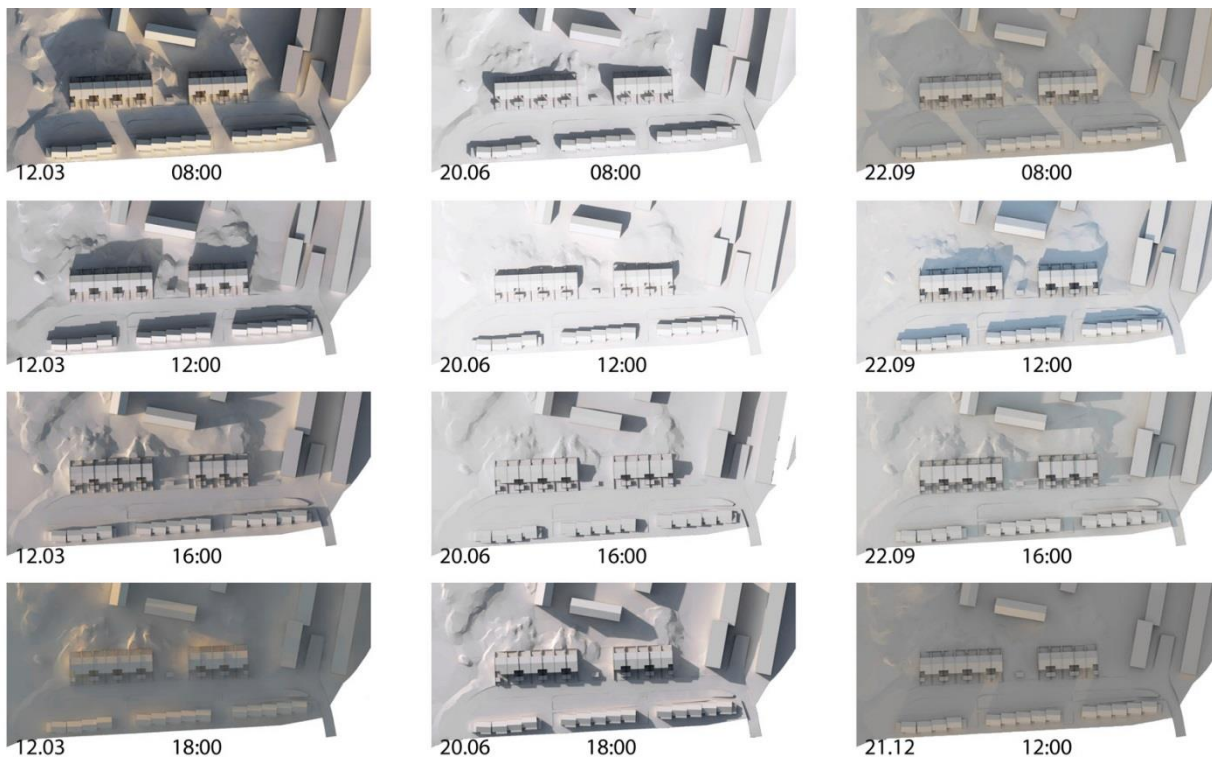
De planerade radhusen anpassas i största utsträckning till befintlig topografi. Taklandskapet och skalan på bebyggelsen ska knyta an till de omkringliggande småhusområdena.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Planområdets omgivande bebyggelse är gul-klassat, d.v.s. fastighet med positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde. Den tillkommande bebyggelsen innebär ett samtida tillägg för stadsdelen Hökarängen. Bebyggelsen utformas i så stor utsträckning som möjligt med hänsyn till den befintliga bebyggelsen avseende skala och uttryck men får även ett modernt uttryck. Den planerade bebyggelsen innebär ett avsteg från de principer som Hökarängen är utbyggt efter, med gröna remsor mellan de olika områdena.

### Ljussförhållanden

En skolstudie har tagits fram som redovisar solförhållanden den 12e mars, 20e juni samt 22 september kl 08.00, 12:00, 16:00 samt 18:00.



*Solstudie (Illustration: Metod arkitekter AB).*

Föreslagen bebyggelse skuggar delvis befintlig bebyggelse på fastigheten Kyparen 1 samt Köksmästaren 1 kl 08:00 den 12e mars samt den 22e september.

Påverkan på omgivande bebyggelsen bedöms som mindre och därmed acceptabel.

### Störningar och risker

#### Buller

De planerade bostäderna i form av radhus längs Kontoristvägen i Hökarängen utsätts för låga bullernivåer från främst trafiken på Fagersjövägen.

Alla byggnader får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader. Alla lägenheter har, på gårdssidan, tillgång till enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Ljudkvalitetsindex för projektet blir, om förstärkt trafikbullerisolering väljs 2,7. Index är betydligt högre än minimikravet 1,0 och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas. Väljs trafikbullerisolering motsvarande minimikraven i BBR blir Ljudkvalitetsindex 1,7 och bostäder med god ljudkvalitet kan erhållas.

#### Vibrationer

Byggnaderna ska konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna.

#### Översvämningsrisker

Den nya bebyggelsen kommer inte påverka översvämningsriskerna i närområdet då dagvatten tas om hand inom fastigheterna och vid kraftig nederbörd leds bort från de områden som idag översvämmas vid kraftiga regn. Eftersom flödena från planområdet efter fördröjningsåtgärder är ungefär lika stora som innan exploateringen, både med avseende på 5-års- och 10-årsregn, bedöms området inte bidra till att översvämningarna ökar vid 100-årsregn. Hustaken som vetter mot syd kommer att rinna av mot Kontoristvägen och leds därför inte ned mot översvämningsområdena. I projekteringsskedet bör bräddpunkter från fördröjningsanläggningarna placeras så att flödena mot flerbostadshusen nedanför minskar.

#### Sociala konsekvenser

##### Barn- och jämställdhetskonskvenser

Planen innefattar bostäder som bedöms kunna ge fler barn en uppväxt nära natur och skog. Den intilliggande grusplanen som används av bland annat skolklasser och för spontanlek avses i samband med projektet att rustas. Detta ökar möjligheterna att använda grusplanen.

Grusplanen avses utvecklas till en tydlig mötesplats med entré till skogen. Mötesplatsen innefattar en boulebana och nya sittplatser ska anläggas. Ytan blir öppnare mot Kontoristvägen och nya träd planteras kring den öppna ytan. En sydvänd sittplats med liten lekmöjlighet ska också placeras ut. En entré och mötesplats med tydlig riktning mot skogen och elljusspåret ökar rekreationsvärdet då skogen blir mer tillgänglig.

En tydlig mötesplats intill de nya husen ger en tryggare upplevelse. Den nya bebyggelsen hjälper till att aktivera och befolka Kontoristvägen vilket även detta ger en tryggare upplevelse.

Den planerade bebyggelsen ligger nära kollektivtrafik och service vilket är positivt ur jämställdhetssynpunkt då transportsystemet och service blir mer tillgängligt för alla grupper.

### **Tidplan planprocessen**

Samråd 2015-02-16 - 2015-03-30

Granskning/utställning 2018-03-21 – 2018-04-25

Antagande kvartal 3 2018

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och utför och bekostar åtgärder på allmän platsmark (gatu- och naturmark).

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Staden kommer överlåta mark via försäljning för bostadsrätter vilket regleras genom markanvisningsavtal. En överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan Staden och exploatören innan detaljplanen antas.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 3290 helt upphör att gälla inom planområdet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastighet Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar allmän platsmark inom aktuellt planområde. Föreliggande planförslag möjliggör markanvändning för gatumark och natur för allmän plats.

**Fastighetsbildning**

Detaljplanen möjliggör två fastigheter för bostadsändamål och en fastighet för teknisk anläggning (elnätsstation) som kan avstyckas. Fastighetsbildning utförs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan av fastighetsägaren (staden). Fastighetsbildning är en förutsättning för att bygglov ska kunna ges.

Radhusen bildar en fastighet för respektive radhuslänga, totalt två nya fastigheter.

- Mark inom del av Farsta 2:1 övergår från allmän platsmark (natur) till kvartersmark (bostäder)

**Ledningsrätter och servitut**

Inte aktuellt i dagsläget.

**Ekonomiska frågor****Vatten och avlopp**

Allmänna vattenledningsnät projekteras och byggs av ledningsbolag. Byggnation som påverkar anslutningar till och dragning av allmänna vattenledningsnät utförs av ledningsbolag på byggaktörens bekostnad.

**Gatukostnader**

Breddning av trottoar längs allmän gata bekostas av staden. Exploateringskostnader regleras i avtal tecknat mellan exploatören och staden.

**Ersättning vid markförsäljning**

Staden kommer att överlåta del av Farsta 2:1 till Mecon Bygg AB för radhus vilket ska regleras i överenskommelse om exploatering.

**Fastighetsbildning**

Områden inom fastigheten Farsta 2:1 vilka är utlagda som kvartersmark för bostäder ska avskiljas till egna fastigheter genom avstyckning. Fastighetsbildning söks och bekostas av fastighetsägaren och/eller köpare.

**El och tele m.m.**

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

**Tekniska frågor****Vatten och avlopp**

Den nya bebyggelsen ansluts till befintligt nät för vatten och avlopp.

**Dagvatten**

Dagvatten ska i första hand infiltreras och fördröjas på plats.

Dagvatten orsakat av ny bebyggelse ska omhändertas inom kvartersmark och i andra hand får det, i samråd med Stockholm Vatten, ledas till det kommunala VA-nätet.

**El/Tele/Bredband**

Den nya bebyggelsen ansluts till befintligt nät för el, tele och bredband.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år efter att planen har vunnit laga kraft.