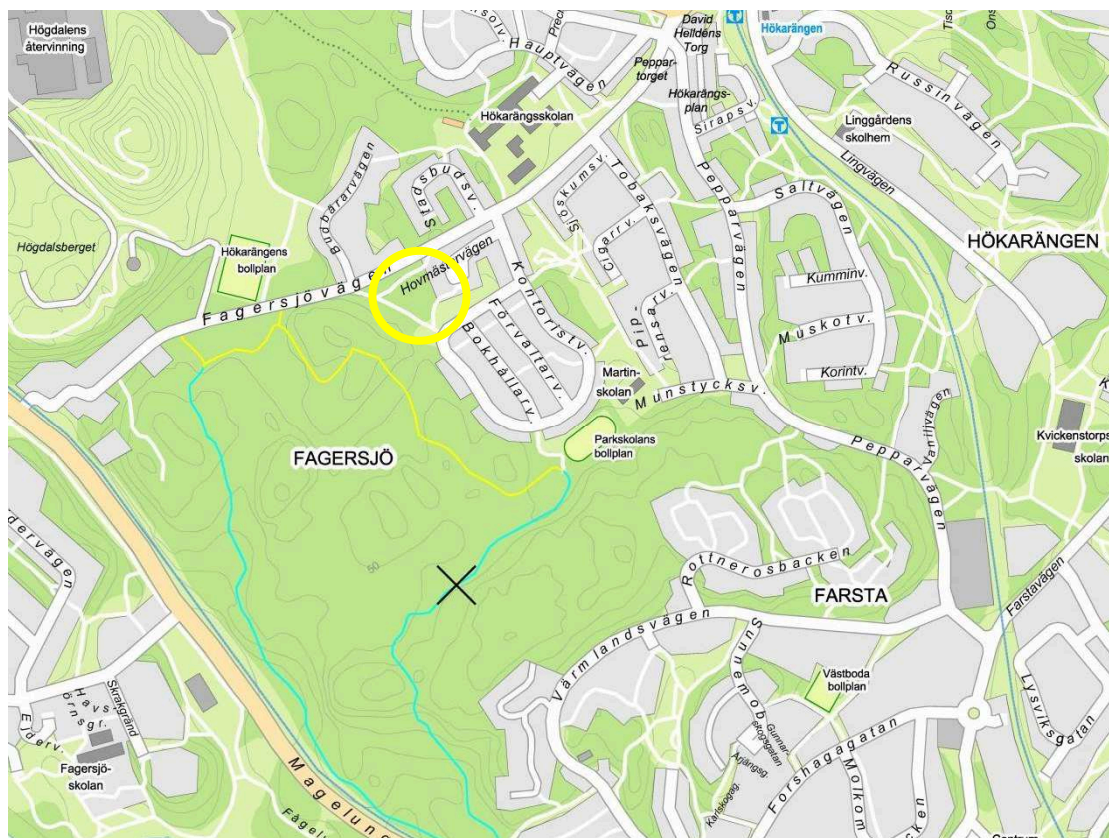


Planbeskrivning

Detaljplan för område vid Fagersjövägen och Kontoristvägen, del av fastigheten Farsta 2:1 i stadsdelarna Hökarängen och Fagersjö, S-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 ca 90 nya bostäder i utkanten av Hökarängen fördelat på tre flerbostadshus vid Fagersjövägen och Kontoristvägen samt 19 radhus längs en ny gata vilka passas in i naturmarken och kulturmiljön i området. 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. Planförslaget utvecklar genom föreslagen ny infartsväg ett väl sammankopplat gång- och cykelstråk. Planområdet utgörs idag av naturmark, Fagersjöskogen är i översiktsplanen utpekad som en del av den regionala grönstrukturen. Placeringen av bebyggelsen ska anpassas efter befintlig terräng utifrån ambitionen att göra så litet intrång i naturmiljön som möjligt.

Den nya bebyggelsen vänder sig med förgårdsmark och entréer mot gatan. Parkering sker främst i garage under mark för flerbostadshusen, och inom respektive tomt för radhusen. Gårdsmiljöer för flerbostadshusen anläggs mellan husen längs Kontoristvägen och på baksidan av huset vid Fagersjövägen ovan överbyggt garageplan.

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	1 kv 2015
Granskning	2-3 kv 2015
Antagande	3-4 kv 2015

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	10
Stadsbild	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig service	13
Kommersiell service	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	15
Planförslag	16
Ny bebyggelse	16
Gestaltungsprinciper	23
Park och vattenområden	24
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	29
Konsekvenser	30
Behovsbedömning	30
Naturmiljö	30
Miljökvalitetsnormer för vatten	32
Stadsbild	32
Kultuhistoriskt värdefull miljö	32
Störningar och risker	32
Barnkonsekvenser	33
Tidplan planprocessen	34
Genomförande	34
Organisatoriska frågor	34
Verkan på befintliga detaljplaner	34
Fastighetsrättsliga frågor	35
Ekonomiska frågor	35
Tekniska frågor	36
Genomförandetid	37

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Bullerutredning*, (Åkerlöf Hallin Akustik AB, 2014)
- *Dagvattenutredning* (Projektengagemang AB, 2014)
- *Ekologi- och rekreationsutredning* (Tengbom AB, Friman ekologikonsult AB och Conec AB, 2014)
- *Geoteknisk utredning* (COWI AB, 2014)
- *Trafik-PM* (Structor Mark AB, 2014)

Medverkande

Planen är framtagen av Helena Ackelman. Plankonsult är Sweco Architects AB, Studio Planering & Urban Design, genom Jonas Carlsson och Anna Nilsson. Från Exploateringskontoret har Margareta Catasús och Jenny Sandvall medverkat. Trafikkonsult är Sweco Transportsystem genom Louise Westin. Byggherre 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 ca 90 nya bostäder i utkanten av Hökarängen fördelat på tre flerbostadshus vid Fagersjövägen och Kontoristvägen samt 19 radhus längs en ny gata vilka passas in i naturmarken och kulturmiljön i området. 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. Planförslaget utvecklar genom föreslagen ny infartsväg ett väl sammankopplat gång- och cykelstråk. Planområdet utgörs idag av naturmark, Fagersjöskogen väster om planområdet är i översiktsplanen utpekad som en del av den regionala grönsstrukturen. Placeringen av bebyggelsen ska anpassa efter befintlig terräng utifrån ambitionen att göra så litet intrång i naturmiljön som möjligt.

Den nya bebyggelsen vänder sig med förgårdsmark och entréer mot gatan. Parkering sker främst i garage under mark för

flerbostadshusen, och inom respektive tomt för radhusen. Gårdsmiljöer för flerbostadshusen anläggs mellan husen längs Kontoristvägen och på baksidan av huset vid Fagersjövägen ovan överbyggt garageplan.

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

Plandata

Området ligger i stadsdelen Hökarängen, ca 900 meter sydväst om Hökarängens centrum. Aktuell del av fastigheten Farsta 2:1 är belägen i östra kanten av Fagersjöskogen mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen. Planområdets areal är ca 1,8 hektar. Marken ägs av Stockholms stad.

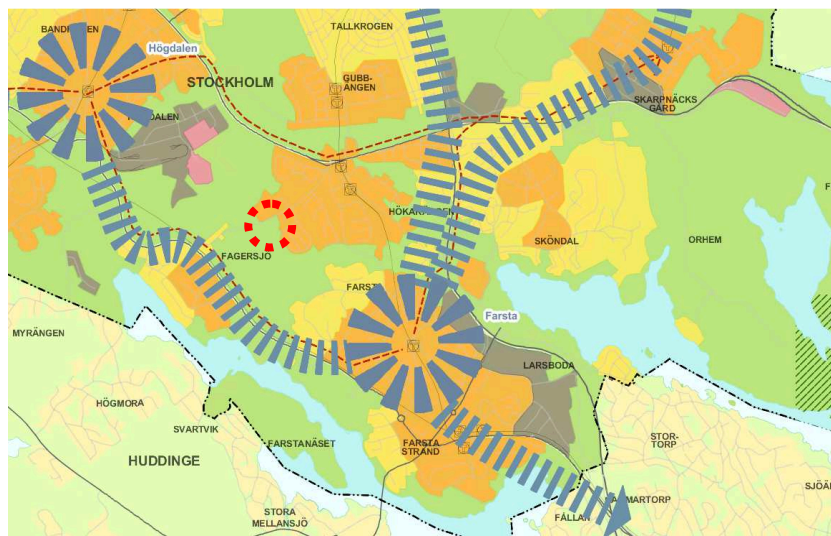


Planområdet och dess närområde.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Området är i Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2010) utpekad som regional stadsbygd med utvecklingspotential. Fagersjöskogen 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.



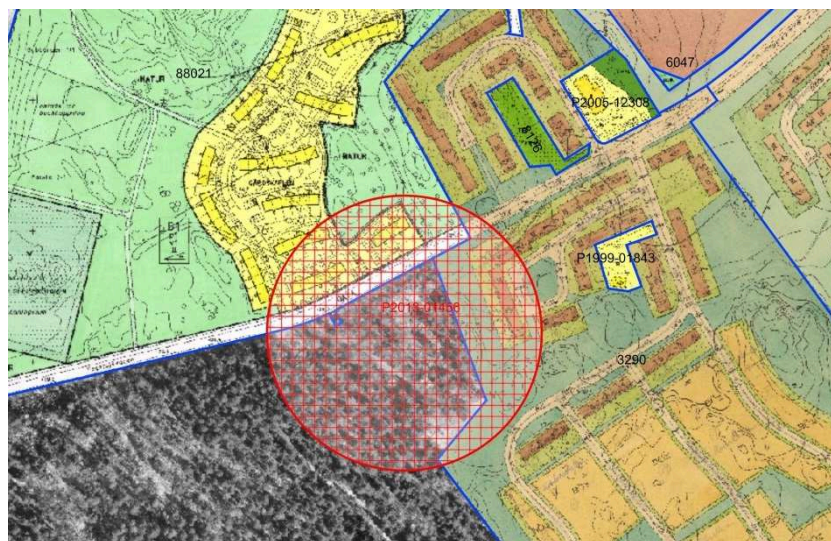
Utsnitt ur Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm med planområdets läge markerat med en röd cirkel.

Översiktsplan

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm utpekas Hökarängen som tät stadsbebyggelse. Fagersjöskogen är i översiktsplanen utpekad som område inom den regionala grönstrukturen. Planförslaget ligger i linje med stadens intentioner att förtäta i kollektivtrafikhöga lägen.

Detaljplan

Del av planområdet är inte tidigare planlagt. För sydöstra delen medger gällande plan P1 3290 allmän plats (park eller natur). I norr medger gällande plan Dp 88021 huvudgata (allmän plats) och elnätstation närmast planområdet.



Gällande detaljplaner P1 3290 och Dp 88021.

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.

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 samt en grusplan. En gångstig löper genom området mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen. Planområdet sluttar mot gång- och cykelstråket genom området samt mot Fagersjövägen.

Höjdpartierna utgörs av hållmarker med barrskog, i sluttningen finns morän där det växer blandskog med inslag av ädellövträd såsom ek och i dalbotten återfinns leror.

Naturvärden

Planområdet är del av en regional grön kil, Hanvedenkilen, och ingår i ett spridningssamband för groddjur, barrskogsfågel och

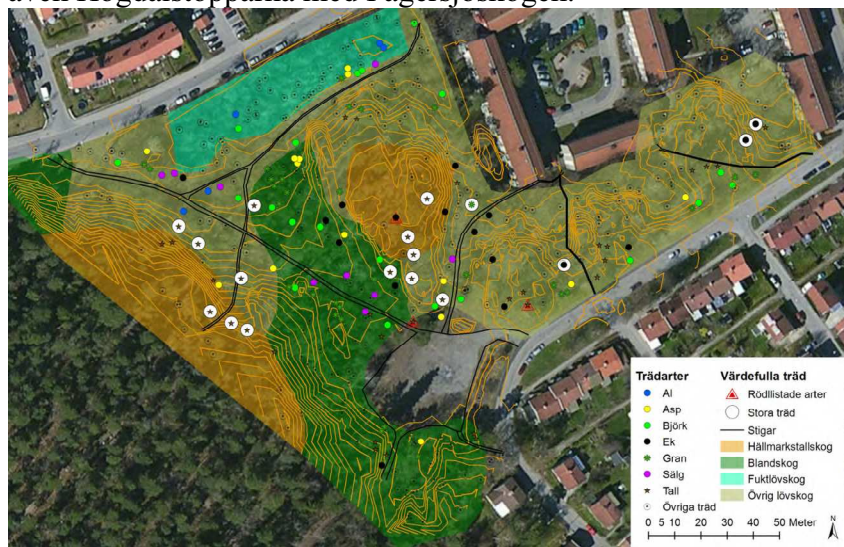
eklevande arter från sjön Magelungen till Fagersjöskogen och norrut till Majrosskogen.

Inom planarbetet har ekologiska, rekreativa, och landskapsbildsvärden undersökts och sammanställs i rapporten *Ekologi- och rekreationsutredning*, 2014. Tre rödlistade arter har hittats i området; ekticka, spår av reliktböck och vintertagging.

Rekreation och friluftsliv

Området ingår enligt Stockholms Sociotopkarta i ett naturområde som är särskilt värdefullt för utevistelse och friluftsliv, både som närnatur och som del av ett större strövområde.

Området korsas av flera stigar som används för rekreation och som genväg till bostäder intill. Det finns flera små stigar och en lite bredare grusad gångväg som binder samman Fagersjövägen med Kontoristvägen. Gångvägen används även för att ta sig till elljusspåret i Fagersjöskogen, stigen förbinder i sin förlängning även Högdalstopparna med Fagersjöskogen.



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

I hörnet av Kontoristvägen finns en grusplan som används av barn under skoltid vid friluftaktiviteter. 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.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet sluttar relativt brant från Fagersjöskogen och har en typisk jordartsfördelning för Mellansverige med berg i dagen på

toppen, morän i sluttningen och lera och silt i dalbotten. En geoteknisk undersökning, *Förstudie Hökarängen*, utfördes under augusti 2014 av COWI AB. I anslutning till Fagersjövägen i norr samt inom lågpartiet i söder förekommer lera och silt ner till som mest 6 meters djup. Inom delar av området förekommer upp till ca 1,5 m fyllning ovan de naturliga jordlagren.



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

Ras/skred

Idag förekommer inga stabilitetsproblem inom området.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Vid häftiga regn blir området idag översvämmat och vatten rinner över och utmed gångvägen och vissa stigar. Dessutom bildas stora pölar på grusplanen vid entrén till Fagersjöskogen. Den uppmätta grundvattennivån ligger mellan 0,4 m och 1,7 meter under markytan, i sankpartiet i norr kan grundvattennivån troligen periodvis ligga i nivå med markytan. Vid Fagersjövägen finns ett alkärr med tidvis stående vatten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken (SE656793-163709).

Enligt VISS november 2014 har Drevviken måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Dagvatten

Dagvatten från området infiltreras idag via naturmarken. Avrinningen sker i två riktningar, det ena i nordvästlig riktning mot Fagersjövägen och det andra i nordöstlig riktning mot Kontoristvägen.

Avrinningsområdet vid Kontoristvägen är ca 0,2 ha stort och utgörs främst av grusplanen och mindre ytor med berg. Dagvattnet leds ut till Kontoristvägens kombinerade avloppssystem. Avvattningen av grusplanen är bristfällig och tidvis blir det stående vatten på delar av ytan.

Avrinningsområdet vid Fagersjövägen är ca 8,5 ha stort och karakteriseras av en kraftigt lutande skogsmark som planar ut mot Fagersjövägen. Dagvattenflödet från skogen kan variera stort över året och leder ner till det alkärr som finns intill Fagersjövägen, där det långsamt infiltrerar ut i vägkroppen. I Fagersjöskogen, ca 250 meter väster om planområdet, finns ett större våtmarksområde.

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. Norr om planområdet uppfördes under 1990-talet lamellhusbebyggelse och radhusbebyggelse längs Fagersjövägen som med sin fasadgestaltning, skala och placering knyter an till den rådande stadsbyggnadskaraktären i Hökarängen. Kontoristvägens småhusområde från 1940-talet har i norr, mot planområdet, en front av radhus i ett plan med källare.



Lamellhus längs med Fagersjövägen i anslutning till 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. Den ursprungliga bebyggelsen vänder sig bort från Fagersjövägen genom Hökarängen med entréer mot bostadsgårdar, eller mot angöringsgator, parallella med Fagersjövägen.



Radhusbebyggelse längs med Kontoristvägen.



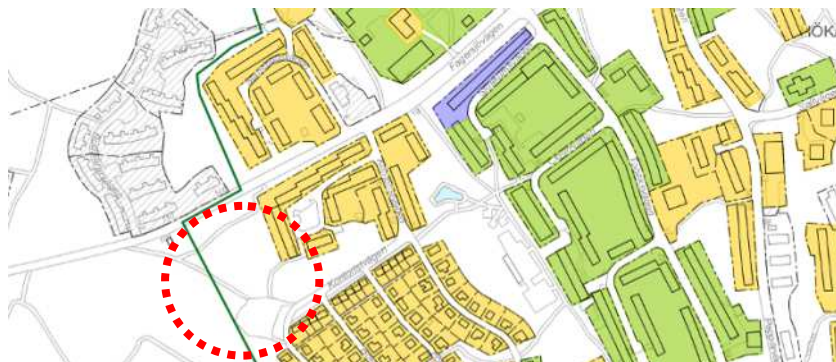
Hökarängens centrum och gaturum i Hökarängen.

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 gånggata. 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.

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 1-9 finns i närområdet,
Hökarängsskolan ligger ca 300 meter nordost om planområdet
vid Fagersjövägen.

Sjukvård

Vårdcentral finns i Hökarängens centrum ca 900 meter från
planområdet.

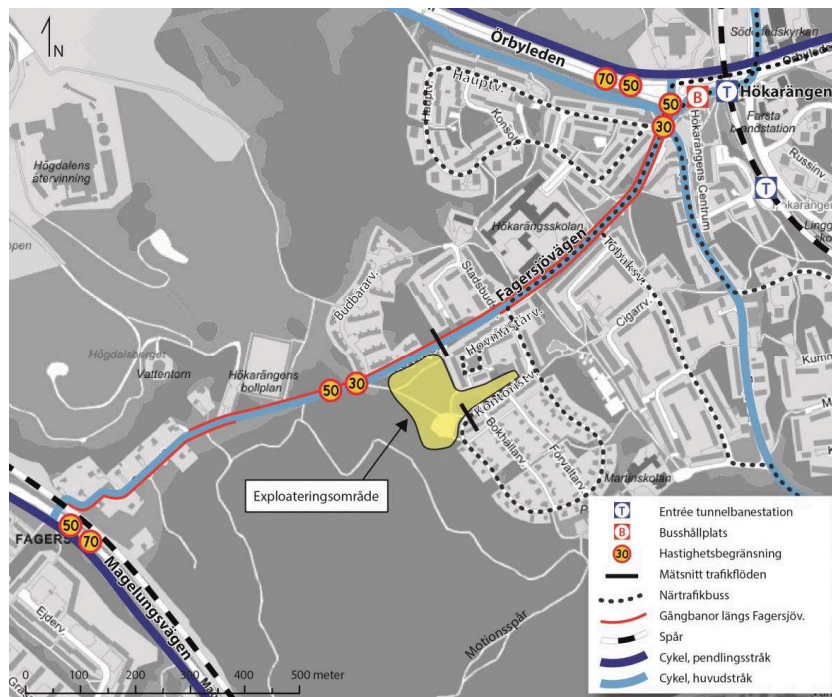
Kommersiell service

Ca 900 meter från planområdet ligger Hökarängens centrum med
handel och annan kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät

Fagersjövägen utgör genomfartsgata mellan Fagersjö och
Hökarängen. 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).

Biltrafik

Angöring till området sker idag både från Fagersjövägen och från Kontoristvägen vilka kantas av kantstensparkering på de södra sidorna.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Fagersjövägen finns en gångbana på södra och/eller norra sidan. I höjd med exploateringsområdet är gångbanan längs den norra sidan. Cyklister hänvisas idag till att färdas i blandtrafik i körbanan längs 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 900 meter från planområdet, går bussar och tunnelbanans gröna linje mot Farsta och T-centralen. Kontoristvägen trafikeras av närtrafik, busslinje 901, med timmestrafik under vardagar mellan kl. 9 och 16.

Tillgänglighet

Fagersjöskogen nås främst från Kontoristvägen och från gång- och cykelsträket från Hökarängen men även längs med Fagersjövägen. Området är delvis starkt sluttande och vissa partier av området mer svårtillgängliga.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

En befintlig elnätstation är placerad inom planområdet vid Kontoristvägen. Även i anslutning till Fagersjövägen finns en befintlig elnätstation. Nätstationerna 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, hittades inga tecken på markföroreningar. I området finns fyllningsjord som kan förutsättas vara förorenad.

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.

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 i Hökarängens yttre vilka bidrar till stadens bostadsförsörjning. Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska samspela väl och vara ett tillskott till den sammanhållna 40- och 50-tals arkitekturen i Hökarängen. I kontrast till den befintliga bebyggelsen vänder sig det norra flerbostadshuset med sina tre trapphus mot Fagersjövägen vilket bidrar till en aktivering av Fagersjövägen då fler människor rör sig i området.

Den planerade bebyggelsen består av tre byggnadsområden:

- 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.

Bebyggelsen har anpassats efter befintlig terräng och natur, med ambitionen att göra ett så litet intrång som möjligt i naturmarken. Varje byggnadsområde har sin egna moderna karaktär med tydliga referenser till intilliggande bebyggelse och placeras ut i den relativt kuperade terrängen. Flerbostadshusen planeras bli upplåtna som hyresrätter och radhusen som bostadsrätter.



Situationsplan över ny bebyggelse (LandArk AB, 2014).

Flerbostadshus vid Fagersjövägen

Längs med Fagersjövägens södra sida föreslås ett flerbostadshus i fyra våningar med 35 lägenheter fördelade på 1-4 rok. Den nya byggnaden bildar en av entrébyggnaderna till västra Hökarängen. Lamellhuset knyter an till den befintliga bebyggelsestrukturen längs vägen där majoriteten är långsgående lamellhus med förgårdsmark.



Gatuperspektiv Fagersjövägen (Illustration: Metod arkitekter AB).



Fagersjövägen, fasad mot väster. Enligt planbestämmelse f2 skanock centreras över gaveln. (Illustration: Metod arkitekter AB).



Fagersjövägen, fasad mot norr (Illustration: Metod arkitekter AB).

Entréerna placeras ut mot gatan och utformas med tydligt markerade trapphus för att skapa en variation i fasaden och aktivera gaturummet. Förgårdsmarken utformas med upphöjda planteringslådor, cykelparkeringar samt bänkar vid entréerna.

Huset utförs med källargarage för att uppfylla kraven på tillgänglighet och bilparkering. Terrängförhållandena kommer att påverkas av viss schaktning, men ska bevaras så långt det är möjligt. Naturmarken runt byggnadskroppen är av vikt för områdets karaktär och för byggnadens anpassning till omgivningen.

Gården mot söder ligger ovan den utskjutande delen av garaget på bjälklag. Infarten till garaget sker från den nya gatan på husets västra gavel. Närmast byggnaden placeras uteplatser vilka gränsar till en gemensam gårdsyta med plats för lek och samvaro. Gården ligger till större delen högre än omgivande naturmark förutom i en sektion på mitten där gårdsmiljön möter naturmarken genom att natur och skog får vandra in på gården och skapa ett starkt samband till naturen på just den platsen. Resten av gården ligger högre än omgivande naturmark och för att skapa en naturlig övergång anläggs mot öster och söder en planterad slänt som tar upp höjdskillnaden och döljer sockeln från garaget. Gränsen mellan gården och naturmarken ska markeras tydligt.

Lägenheterna har planerade umgängesytor såsom kök, vardagsrum och balkonger mot gården och skogen.



Gatuperspektiv Fagersjövägen och nya vägen med radhus (Illustration: Metod arkitekter AB).

Radhus vid ny lokalgata

Mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen föreslås en ny gata där 19 radhus (bostadsrätter) placeras i anslutning till de intilliggande grönområdena vilket bidrar till stora kvalitéer för de boende med direkt tillgång till rekreationsytor för natur och friluftsliv.

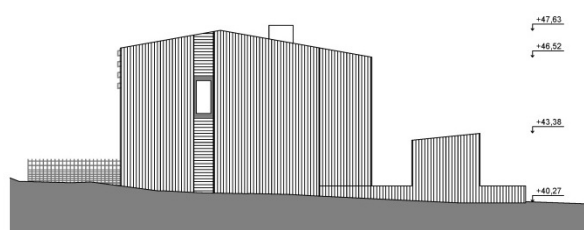
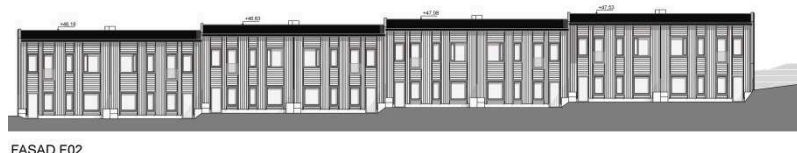
Byggnaderna har placerats så att ingrepp på terräng och naturmark minimeras. Husen följer gatans naturliga lutning genom en terrassering av golvnivåerna.



Gatuperspektiv radhusen vid den nya vägen (Illustration: Metod arkitekter AB).



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



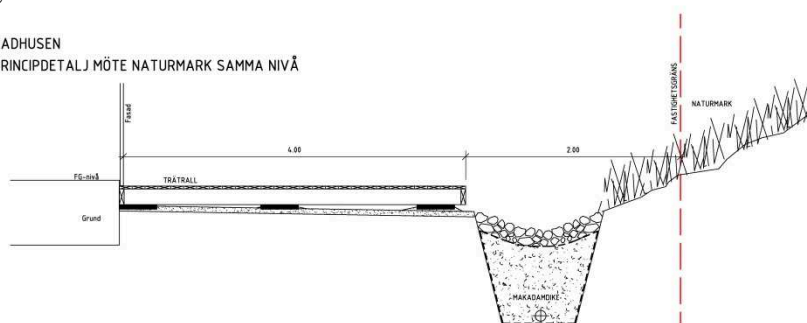
Fasader radhusen (Illustration: Metod arkitekter AB).

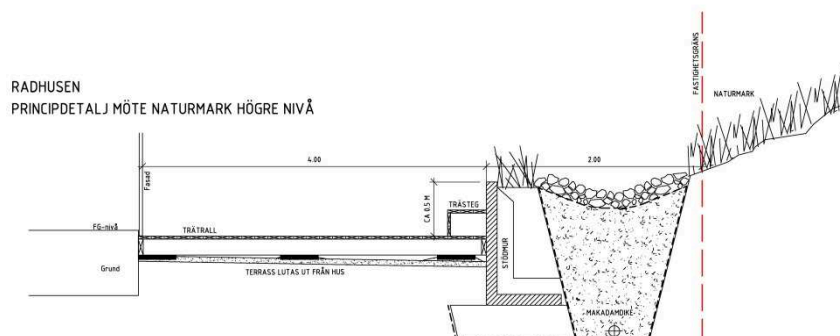
Radhusen förhåller sig till de befintliga närliggande radhusen i volym och har en enkel takutformning med låg taklutning. Radhusen föreslås uppföras i trä.

Förgårdsmarken består av en gångväg till entrén, parkering för bil och cykel samt uteplats med förråd. Förgårdsmarken med bilplats skiljs av från gångbanan genom olika markmaterial. De indragna förråden bildar tillsammans med huset en privat skyddad uteplats.

Radhusens baksida möter naturmarken med en uteplats. Mellan uteplatserna och naturmarken skapas en tydlig gräns med ett fördröjningsdike för dagvatten. På baksidan kommer det finnas inslag av lägre stödmurar längs uteplatserna som tar upp höjdskillnader mot naturmarken och kommer fungera som visuell gräns mot naturmarken.

RADHUSEN
PRINCIPDETALJ MÖTE NATURMARK SAMMA NIVÅ





Typsektioner vid radhusens baksidor vilka avgränsas mot naturmarken med födröjningsdike för dagvatten (Illustration: LandArk AB).

Flerbostadshus vid Kontoristvägen

Vid Kontoristvägen i söder föreslås två flerbostadshus i tre våningar med sammanlagt 36 lägenheter fördelade på 2-3 rok.



Gatuperspektiv Kontoristvägen (Illustration: Metod arkitekter AB).



Fasad mot söder vid Kontoristvägen, nordöstra huset (Illustration: Metod arkitekter AB).



Fasad mot norr vid Kontoristvägen, nordöstra huset (Illustration: Metod arkitekter AB).



Fasad mot öster vid Kontoristvägen, med garagenedfart, nordöstra huset (Illustration: Metod arkitekter AB).

Byggnaderna anpassas i möjligaste mån till befintlig terräng och utformas med ett smalt husdjup för att knyta an till omgivande bebyggelse. Nocken centreras över byggnadens smala del för att ge ett gavelmotiv med ett symmetriskt sadeltak. På takets centrala del placeras ett teknikutrymme som ska integreras i byggnadernas gestaltning.

Förgårdsmarken består av häckomgärdade uteplatser, cykelparkering samt entréytor med syfte att skapa ett småskaligt intryck.

Fasaden utförs med puts i en varm jordfärg, i samma kulörskala som Fagersjövägen men betydligt ljusare. Entrén är markerad med ett tydligt avvikande fasadmateriäl i trä som bryter ner och anpassar volymen och skapar variation i gaturummet.

Mellan byggnaderna placeras en gårdsmiljö för lek och samvaro vilken ligger i samma nivå som gångbanan. Gården mellan husen ligger högre än anslutande naturmark och avslutas med en

planterad slänt och lägre stödmur, vilken inte bör överstiga 1 meter, som ansluter till naturen. En parkeringsplats för åtta bilar och tio cyklar under tak placeras mellan husen för att tillgodose parkeringsbehovet i den västra byggnaden som inte planeras underbyggas med garage. Det västra huset har uteplatser på baksidan som gränsar direkt till naturen. Vissa höjdjusteringar krävs för att ansluta huset till befintlig mark, vilket redan gjorts vid anläggandet av den befintliga elnätsstationen. Mellan de nya och befintliga lamellhusen vid Hovmästarvägen sparas det ett bredare band av naturmark.

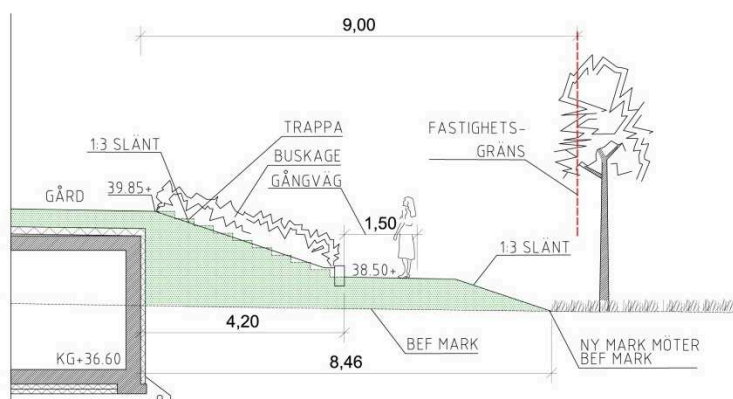
Det östra huset utformas med ett garage med infart från östra gaveln. I garaget finns plats för cyklar och parkeringsplatser.

Gestaltungsprinciper

Flerbostadshusens och radhusens volym och form är anpassad till omgivande bebyggelse i möjligaste mån, utan att göra avkall på dagens krav.

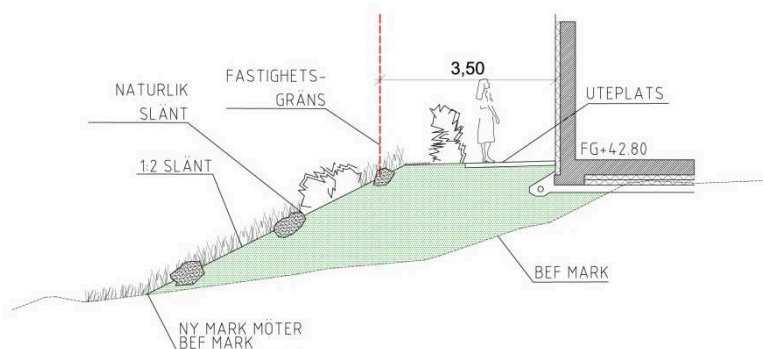
Flerbostadshuset består av smala lameller där material och färgsättning anpassas väl till befintlig bebyggelse med en enkel utformning men med en modern prägel. I förslaget är fasaderna tänkta med en slätputs med färgsättning i en jordskala som utförs utan synliga skarvar i samma stil som området. Flerbostadshuset vid Fagersjövägen får detaljer med en starkare kontrastfärg i fönsternischerna. Taken består av sadeltak utformat med symmetrisk takvinkel som motsvarar takvinkeln på kringliggande hus.

Parkeringsdäcket under huset vid Fagersjövägen placeras under mark och vetter mot söder där det sticker ut och bildar husets gård. Garagets socklar ska döljas väl med slänter och anpassas till den befintliga terrängen.



Sektion vid Fagersjövägen, slänt anordnas mellan naturmark och garagesockel (Illustration LandArk AB).

Husen längs med Kontoristvägen ska anpassas till befintlig terräng och släntas mot befintlig naturmark. Entréer placeras ut mot gatan och markeras med ett tydligt trapphus. På husets framsida placeras endast uteplatser på bottenplan och balkonger först på andra våningen.



Sektion vid Kontoristvägen, slänt anordnas mellan naturmark och garagesockel (Illustration LandArk AB).

Radhusen ska anpassas till den befintliga terrängen och naturmarken med en tydlig avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark med ett fördröjningsdike. Husens fasader utformas med naturliga material som trä. Takutformningen liknar de kringliggande husen med ett svagt sluttande sadeltak.

Bebyggelsen utformas med planterad förgårdsmark och entréer mot gatan.

Park och vattenområden

Entré till Fagersjöskogen

I anslutning till den nya radhusbebyggelsen vid dagens grusplan upprustas den befintliga entrén till Fagersjöskogen. Platsen ska vara välkomnande och locka till skogsbesök och skapa identitet för området och föreslås utvecklas med temat "Små grodorna".

Vattnet från den lilla bäcken som tidvis rinner längs stigen samlas upp och fördröjs i en damm. Skulpturer av grodor placeras på platsen både i dammen och i strandlinjen. Stenblock, stockar och växtmaterial är tänkta att samspela med djur och natur.



Gatuperspektiv upprustad entréplats "små grodorna" till Fagersjöskogen. (Illustration: Tyréns AB)



Illustrationsplan entréplats till Fagersjöskogen (Illustration: Tyréns AB).

Gator och trafik

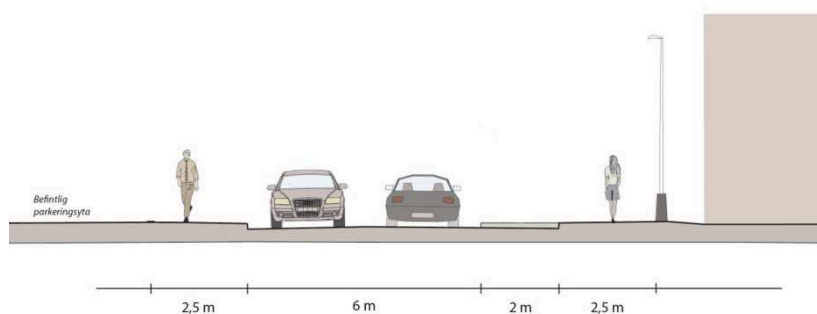
Gatunät

Områdets trafikstruktur utgår från befintligt gatunät med en ny lokalgata mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen. Fagersjövägen utformas med en ny gångbana på södra sidan vilken kopplas samman med befintligt gångbana mot Hökarängens centrum. Kontoristvägens gångbana på den norra sidan breddas och förlängs västerut till den entréplatsen vid Fagersjöskogen.

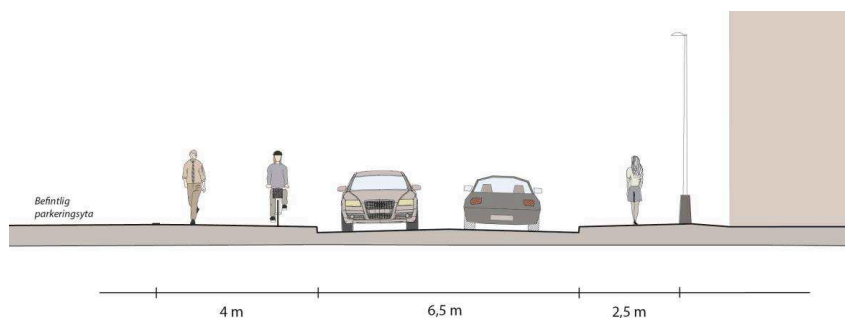
Fagersjövägen

Fagersjövägen planeras att på sikt byggas ut med en dubbelriktad cykelbana. Bebyggelsen vid Fagersjövägen placeras så att gångbanan på den norra sidan i framtiden kan breddas till 4 meter bred gång- och cykelbana samt att körbanan då får bredden 6,5 meter. Denna ändring ingår i trafikkontorets långsiktiga plan för cykelstråken i området och kommer inte genomföras i samband med genomförandet av denna detaljplan.

Innan cykelbanan anordnas är körbanebredden 8,0 meter vilket innebär att parkeringsfickor med trädplantering kan anordnas på sträckan längs ny bebyggelse.



Fagersjövägen föreslagen utbyggnad med parkeringsfickor och gångbanor på respektive sidor (Illustration ur Trafik-PM av Structor AB).

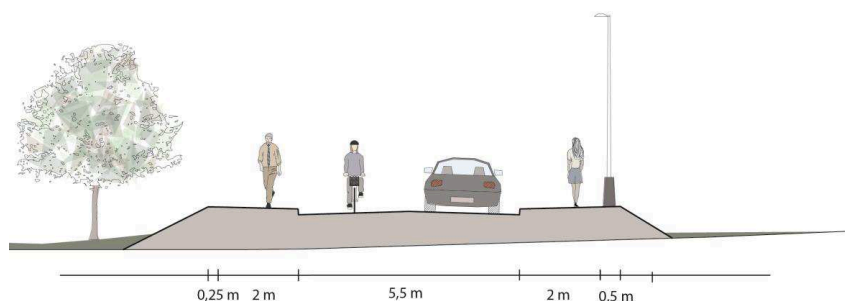


Fagersjövägen framtida utbyggnad med separerad gång- och cykelbana på norra sidan (Illustration ur Trafik-PM av Structor AB)

Korsningen vid Fagersjövägen/nya gatan höjs upp och förses med ett övergångsställe för fotgängare. I och med upphöjningen hastighetssäkras övergångsstället. Att bebyggelse placeras vid Fagersjövägen har också inverkan på fordonstrafikanternas hastighet. Med bebyggelse nära vägen upplevs gaturummet som smalare och förarna uppmärksammas på att andra människor vistas vid vägen vilket i sin tur leder till lägre hastigheter. Hastighetsbegränsningen vid planområdet kommer att vara 30 km/h.

Nya gatan

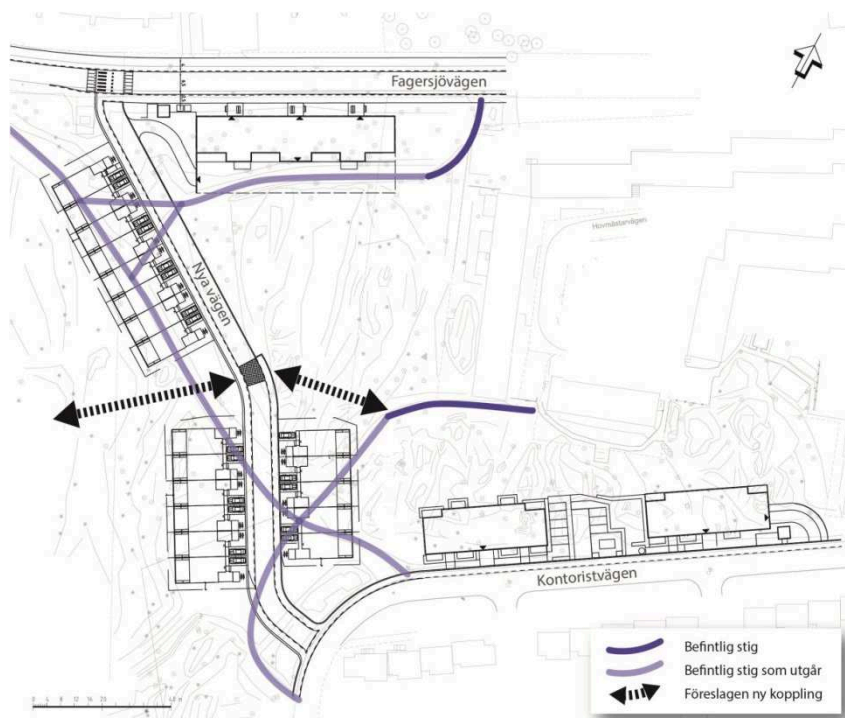
Den nya gatan mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen går strax öster om den befintliga gångstigen. Västra sidan av gatan utformas med en gångbana och den östra sidan utformas med en gångbana fram till och med den nya radhusbebyggelsen. Körbanan blir 5,5 meter med gångbanor om 2 meter. Södra delen av vägen blir då 10,25 meter bred den norra delen av vägen 8,25 meter bred. Vägen utformas så att den inte får en större lutning än 5 % och mitt på gatan anläggs en upphöjd yta för passage, vilket även är hastighetsdämpande.



Sektion från den nya vägen (Illustration ur Trafik-PM av Structor AB).

Gångtrafik

Den nya bebyggelsen placeras där det idag finns stigar som innebär gena vägar för fotgängare. För att bibehålla funktionen av stigarna föreslås nya kopplingar enligt kartan nedan. Inom planområdet upprustas befintliga gångbanor och kompletteras med nya. Gångbanan på den södra sidan av Fagersjövägen som idag slutar 10 meter öster om planområdet planeras att byggas ut fram till korsningen med den nya gatan. Ny bebyggelse utformas med entréer mot Fagersjövägen respektive Kontoristvägen vilket har en positiv inverkan på upplevd trygghet.



Befintliga stigar och föreslagna nya (Illustration ur Trafik-PM, Structor AB).

Cykelparkeringar

Parkeringstal för cyklar vid flerbostadshus är 2,5/lägenhet, varav 60 % placeras i källare och skyddat under. För radhusen ska 3,0 cykelplatser anordnas inom tomtmark.

Bilparkering

Under huskroppen längs Fagersjövägen samt den östra huskroppen vid Kontoristvägen medges garage under mark med 18 respektive 10 bilplatser vilket inkluderar möjlighet till handikapparkeringar. På gården mellan flerbostadshusen vid Kontoristvägen medges markparkering för 8 bilplatser. Vid radhusen anordnas parkeringsplatser inom respektive tomt. Parkeringstal för flerbostadshus är 0,5/lägenhet och för radhus 1,0/bostad.

Kollektivtrafik

Via belysta gångbanor längs med Kontoristvägen och Fagersjövägen ges gående möjligheter att gå till och från kollektivtrafiken, tunnelbanestationen och bussar vid Hökarängens centrum, ca 900 meter från planområdet.

Tillgänglighet

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

Gården vid Kontoristvägen nås direkt från gångbanan. Gården vid Fagersjövägen nås via det mittersta trapphuset som utformas med en genomgående entré. Gården nås även via en utvändig gångväg med trappor till gården.

Parkeringsgaraget under Fagersjövägen och Kontoristvägen nås via hiss från samtliga trapphus. Parkering för rörelsehindrade anordnas i anslutning till hissar i garagen samt på gården, inom 25 meter från entrén, vid det västra huset vid Kontoristvägen.

Nedgrävda sopkärl för hushållsavfall och matavfall placeras maximalt 50 meter från entré. Miljöhus för förpackningsinsamling placeras inom 100 meter från samtliga entréer vid flerbostadshusen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet. Flerbostadshusen vid Kontoristvägen och Fagersjövägen ansluts till befintliga ledningar i respektive gata. Befintliga VA-ledningar som går genom området mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen läggs om och placeras i den nya vägen. Radhusen ansluts till de omlagda VA-ledningarna.

El/Tele

Planområdet ansluts till det befintliga telenätet. Nya ledningar dras i den nya gatan.

Energiförsörjning

Bebyggelsen i området har tilldelats markanvisningar i vilka energikrav ställs. Miljöcertifiering silver utreds utifrån möjliga energikällor. Byggnader och installationer utformas för att bidra till minskad elanvändning till exempel genom individuell energimätning av hushållsel och varmvatten i respektive bostad. Utredning pågår om området kan anslutas till det närliggande fjärrvärmenätet. I det fortsatta planarbetet tas energiberäkningar fram.

Avfallshantering

För flerbostadshusen föreslås hushållsavfall och matavfall lämnas i nedgrävda behållare på kvartersmark. Behållarna töms med kranbilar från Fagersjövägen och Kontoristvägen. Övriga fraktioner samlas i fristående sophus.

Vid radhusen placeras sopkärl för hushållsavfall i förrådsbyggnaden 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 översiktplan. 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

Inom planarbetet har en ekologi- och rekreationsutredning tagits fram i vilken konsekvenserna på naturvärden beskrivs. En utbyggnad av området innebär att spridningskorridoren för barrskogshabitatet försvagas. Den viktigaste delen av spridningskorridoren genom området behålls dock. En viss spridning bedöms kunna ske mellan de två radhuslängorna och över radhustaken, särskilt som de ligger relativt lågt i terrängen.



*Spridningsmöjligheterna genom planområdet markerat med pil
(Illustration ur ekologi- och rekreationsutredning, Tengbom m.fl.).*

Våtmarksområdet längs Fagersjövägen kommer att försvinna, detta område torkar dock ut under sommaren och är inte någon leklokal för groddjur. Det är ändå möjligt för groddjur att röra sig i planområdet under sommaren och att övervintra under stenar i moränslutningarna. Dessa möjligheter kommer att minska när området planläggs.

Genom att nya översvämningsytor anläggs så skapas nya mindre områden med tillfälliga vattensamlingar. De nya översvämningsytorna kan inte ersätta fuktlövs skogen beträffande artsammansättning, men om de inte beläggs med t.ex. makadam utan blir vegetationsklädda är det bra för djurlivet. Det bevarar en del av den biologiska mångfalden som är beroende av att det finns vattensamlingar och fuktpartier i området.

Förutom de träd som försvinner där huskroppar och vägar placeras kommer en del träd att behöva tas ned där marken påverkas genom markarbeten såsom sprängning eller utfyllnad. Före byggstart görs en genomgång av vilka träd som är möjliga att spara och att dessa träd/trädområden skyddas.

De två tallarna med rödlistade arter (trolig reliktböck och vintertagging) kommer att tas bort, liksom en del större träd (någon ek och flera tallar). I området finns det idag gott om säl, som är viktiga för pollinerande insekter under den tidiga våren. De flesta av dessa säl kommer att tas bort.

I mitten av planområdet sparas ett relativt stort grönområde där flera gamla tallar och en rödlistad art finns (ekticka). Området är bergigt och längst upp sticker berggrunden fram eller täcks av mossor. Högst upp står det framförallt tall och någon enstaka ek, medan trädskiktet är mer varierat längre ned i slutningen. Lingon och blåbär växer på marken. Slitaget kommer att öka när området blir bebyggt och markflora, som t.ex. mossor och bärris kommer att minska eller försvinna.

Grusplanen kommer att utvecklas till en tydlig mötesplats med entré till skogen. Mötesplatsen kommer innefatta en yta som möjliggör en grund damm. Bäckens från skogen fyller på dammen och vattnet kan fördröjas på plats. En damm gynnar både djurliv och rekreation.

Planförslaget har en påverkan på den befintliga naturmiljön, den sammantagna bedömningen är att spridningsmöjligheter för barrskogshabitatet kommer att finnas kvar efter planens genomförande. Grönkompensation planeras i form av plantering av tall och ek gruppvis på strategiska platser inom planområdet

för att stimulera spridningskorridoren. Som en grönkompensation iordningställs även en groddamm vid lämpligt ställe förslagsvis utmed Fagersjövägen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvatten-förekomsten Drevviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Fagersjövägen och Kontoristvägen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Planförslaget innebär en förlängning av stadsdelen Hökarängen västerut med det nya lamellhuset vid Fagersjövägen som en ny entrébyggnad till stadsdelen. De tillkommande lamellhusen anpassas i skala till den befintliga arkitekturen med vissa justeringar då det är ett modernt tillskott i miljön med andra krav på energiprestanda m.m. Gaturummet i området är sammanhållet med friliggande hus i grönska, vilket även de nya husen ska anpassas till. Lamellhuset mot Fagersjövägen är ett nytt inslag i gaturummet genom entréer som vänder sig direkt mot gatan.

Bebyggelsen i området 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 en ny årsring västerut 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.

Störningar och risker

Buller

En bullerkartering för området genomfördes i augusti 2014 av Åkerlöf Hallin Akustik AB.

Riktvärdet för buller 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad mot Fagersjövägen. Övriga byggnader får högst 55 dBA vid alla fasader. Den maximala nivån vid fasaden mot Fagersjövägen blir upp mot 80 dBA. På gårdsytor i anslutning till bostäderna är maximalnivån högst 70 dBA vilket är riktvärdet.

Det föreslagna lamellhuset mot Fagersjövägen behöver anpassas till buller och utformas enligt Stockholmsmodellen för buller. Det innebär bland annat att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska ha fönster som vetter mot tyst sida (högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå).

Föreslagen radhusbebyggelse klarar enligt Miljöförvaltningen sannolikt bullerriktvärdet 55 dB(A). Eventuellt överskrids denna ljudnivå något för de radhus som föreslagits närmast Fagersjövägen.

All föreslagen bebyggelse är placerad så de kan utformas med en tyst sida och uteplats enligt Stockholmsmodellen.

Vibrationer

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

Översvämningsrisker

Vid häftiga regn blir området idag översvämmat och vatten rinner över och utmed gångvägen och vissa stigar. Dessutom bildas stora pölar på grusplanen vid entrén till Fagersjöskogen. Detta kommer inte att ske efter planens genomförande då regnvattnet samlas upp i översvämningsytor och dagvattenmagasin och överskottet leds vidare till dagvattennätet. Dagvatten från skogen kommer att fördröjas i diken längs med fastighetsgräns mot natur.

Barnkonsekvenser

Området består idag av naturmark och används som rekreationsområde och promenader till Fagersjöskogen och andra målpunkter.

Gångvägen mellan Fagersjövägen och grusplanen kommer att utgå och ersättas med den nya vägen genom området som kommer att ha gångbana och övergångsställe inom området.

Gångbanan fortsätter sedan vidare till ett nytt övergångsställe över Fagersjövägen. Nya gångbanor genom området kommer gynna tillgängligheten i området, genom att förstärka stråken mellan de olika bostadsområdena och de rekreativa områdena på vardera sida om Fagersjövägen. Närheten till bebyggelse, kan under mörka tider på året, öka tryggheten.

Grusplanen intill Kontoristvägen som används av skolklasser och för spontanlek kommer att bli mindre till ytan eftersom delar av den kommer att bli radhusområde. Detta minskar möjligheterna att använda grusplanen för t.ex. bollspel. Grusplanen kommer att utvecklas till en tydlig mötesplats med entré till skogen.

Mötesplatsen kommer innefatta en yta som möjliggör en grund damm. En entré och mötesplats med tydlig riktning mot skogen och elljusspåret ökar rekreativsvärdet då skogen blir mer tillgänglig. En tydlig mötesplats intill de nya husen ger även en tryggare upplevelse.

Tidplan planprocessen

Samråd kvartal 1 2015

Granskning kvartal 2-3 2015

Antagande kvartal 3-4 2015

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) samt kompensation för ianspråktagen parkmark.

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

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

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3290 och Dp 88021 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 park/natur eller planterad allmän plats.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning utförs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan av fastighetsägaren (staden). Fastighetsbildning är en förutsättning för att bygglov ska kunna ges.

- De två lamellhusen utmed Kontoristvägen bildar en ny fastighet. Mark inom del av Farsta 2:1 övergår från allmän platsmark (park eller natur) till kvartersmark (bostäder)
- Lamellhuset vid Fagersjövägen bildar en ny fastighet. Mark inom del av Farsta 2:1 övergår från allmän platsmark (park) och tidigare ej planlagt område till kvartersmark (bostäder)
- Radhus vid nya vägen bildar en fastighet för respektive radhuslänga, totalt tre nya fastigheter, alternativt bildar de separata radhuskvarteren en och samma fastighet.
- Mark inom del av Farsta 2:1 övergår från allmän platsmark (park) och tidigare ej planlagt område till kvartersmark (bostäder)

Ledningsrätter och servitut

Inte aktuellt i dagsläget.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Allmänna vatten- och andra ledningsnät projekteras och byggs av ledningsbolag. Byggnation som påverkar anslutningar till och dragning av allmänna vatten- och andra ledningsnät utförs av ledningsbolag på byggherrens bekostnad.

Gatukostnader

Utbyggnad av 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 ett exploateringsavtal. Staden kommer upplåta mark för tomträtt till Mecon Bygg AB för flerbostadshusen.

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.

Grönkompensation

Grönkompensation planeras i form av plantering av tall och ek gruppvis på strategiska platser inom planområdet och iordningställande av en groddamm vid lämpligt ställe förslagsvis utmed Fagersjövägen. Utbyggnad av grönkompensation bekostas av staden. Exploateringskostnader regleras i avtal tecknat mellan exploatören och staden.

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.



Framtida avrinningsområden och öppna ytor för fördröjning av dagvatten på stadens mark (blått) (Dagvattenutredning, 2014, Projektengagemang AB).

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.