

Planbeskrivning

Detaljplan för kv Anisen och del av Farsta 2:1 i stadsdelen Hökarängen, S-Dp 2012-13373



Planområdet

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att tillskapa byggrätt för 5 st flerbostadshus mellan Lingvägen och tunnelbanespåret. Det ger möjlighet till förtätning med nya bostäder i ett kollektivtrafikhärlä läge och skapar ett tydligare gaturum längs med Lingvägen. Stadsdelarna Hökarängen och Farsta får också ett tätare visuellt samband. Förslaget innebär att 4 punkthus med ca 150 lägenheter samt 1 lamellhus med ca 40 lägenheter utmed Lingvägen kan byggas.

Nuvarande förskola (uppförd med tillfälligt bygglov) inom området kommer att få ett nytt permanent läge på andra sidan Lingvägen. Detta regleras i en separat detaljplan.

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	16/12 2015 - 10/2 2016
Antagande	14/4 2016
Laga kraft, beräknad (utan överklagan)	2 kv 2016

Tidplanen gäller under förutsättning att detaljplanerna för bostäderna i kv Anisen 1 och 2 och förskolan inom fastigheten Farsta 2:1 kan löpa i huvudsak parallellt och antas samtidigt.

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	4
<i>Flygfoto mot öster med markerat planområde</i>	<i>5</i>
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar.....	6
Natur.....	6
Geotekniska förhållanden, radon.....	6
Hydrologiska förhållanden.....	7
Befintlig bebyggelse	7
Landskapsbild/stadsbild.....	7
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	8
Offentlig service.....	9
Kommersiell service	9
Gator, trafik och parkering.....	9
Störningar och risker	10
Planförslag.....	11
Ny bebyggelse.....	11
Park och vattenområden	14
Gator och trafik.....	14
Teknisk försörjning	15
Gestaltning	17
Konsekvenser	17
Behovsbedömning	17
Naturmiljö	17
Miljökvalitetsnormer för vatten	18
Landskapsbild/ stadsbild	18
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	18
Störningar och risker	19
Ljushögheter och lokalklimat.....	20
Barnkonsekvenser	21
Tidplan.....	22
Genomförande.....	22
Organisatoriska frågor	22
Verkan på befintliga detaljplaner	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor	23
Tekniska frågor	23
Genomförandetid	23

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000.

Till planen hör också denna planbeskrivning med illustrationer och genomförandebeskrivning.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet:

- Solstudier (Dinelljohansson, 2014-12-08)
- Trafikbullerutredning (RealisticForm Noise, 2014-10-05, WSP 2010-06-03)
- PM Risk - Ursparning av tunnelbana (Brandskyddslaget 2015-07-06)
- Markvibrationer från tunnelbanan Kv Anisen, Lingvägen, Hökarängen (Realistic Form Noise, 2015-02-11)
- PM Dagvattenhantering, kvarteret Anisen (Ramböll 2015-10-19)

Övrigt underlag: Illustrationsmaterial i planbeskrivningen har tagits fram av Dinelljohansson arkitektkontor.

Medverkande

Planhandlingarna är i huvudsak framtagna av:

Madeleine Lundbäck, stadsbyggnadskontoret Stockholms stad

Margareta Catasús, exploateringskontoret, Stockholms stad

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att tillskapa byggrätt för 5 st flerbostadshus mellan Lingvägen och tunnelbanespåret. Det ger möjlighet till förtätning med nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och skapar ett tydligare gaturum längs med Lingvägen. Stadsdelarna Hökarängen och Farsta får också ett tätare visuellt samband. Förslaget innebär att 4 punkthus med ca 150 lägenheter samt 1 lamellhus med 40 lägenheter utmed Lingvägen kan byggas.

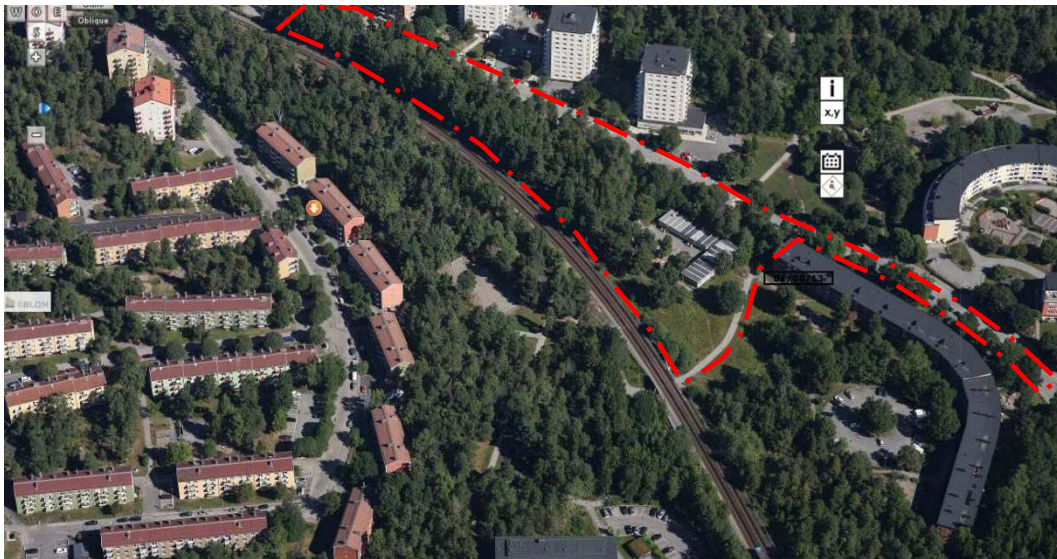
Befintlig förskola inom planområdet har tillfälligt bygglov och avses att rivas. I samband med att denna detaljplan tas fram ska därför en ny placering av en större förskola som ersätter den som rivs provas i en egen planprocess. Antagande av dessa båda detaljplaner förutsätts ske samtidigt.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget ca 300 m söder om Hökarängens tunnelbanestation och omfattar ett område från spåret fram till Lingvägens östra sida. I nordväst avgränsar befintlig parkyta och i sydöst befintligt gång- och cykelstråk. Lingvägens fortsättning i sydöst ingår i detaljplanen fram till befintlig gångväg. Planområdet omfattar fastigheterna Anisen 1 och 2 samt del av fastigheterna Farsta 2:1 och en smal remsa av fastigheten Farinet 1 närmast Lingvägen. Fastigheten Farinet 1 är privatägd medan övriga fastigheter ägs av Stockholm

stad. Primula Byggnads AB har erhållit markanvisning. Området för förskolan inom fastigheten Anisen 1 upplåts för närvarande med arrende till Farsta stadsdelsförvaltning. Transformatorstationen inom fastigheten Anisen 2 upplåts med tomträtt till Fortum distribution. Planområdet omfattar ca 2 ha totalt.



Flygfoto mot öster med markerat planområde

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området ingår i ett mindre grönstråk i nord-sydlig riktning utmed tunnelbanan mellan Farsta och Hökarängen. Stadsdelen Farsta är i Promenadstaden, Stockholms ÖP (antagen 2010-03-15) utpekad som tyngdpunkt med tät stadsbebyggelse och det aktuella området ligger vid den nord-sydliga axel mot Gullmarsplan som föreslås förstärkas. Förslaget överensstämmer väl med intentionerna i ÖP: s strategier - att koppla samman stadens delar, att främja en levande stadsmiljö i hela staden samt att planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen.

Promenadstadens byggnadsordning

I promenadstadens byggnadsordning ges vägledning till hur Stockholm kan utvecklas med syftet att staden ska vara igenkännbar och ha kvar viktiga kvaliteter som uppskattas av stockholmare och besökare. Den ska även ge inspiration till hur nya värden kan skapas med utgångspunkt från de kvaliteter som redan finns. Befintlig byggelse i Hökarängen är utformad med gatumönster och bebyggelseutformning enligt grannskapsenhetens planeringsprinciper, närmare beskrivna under rubriken ”Landskapsbild/stadsbild”.

Detaljplan

För området gäller detaljplan PL5397A (antagen 1961). Planen anger parkmark, förskola och transformatorstation.

Start-PM

Startpromemoria för planläggning av området godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2013-10-17, § 8.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har 2011-05-19 § 21 anvisat mark för bostäder, hyresrätter, till Primula Byggnads AB.

Förutsättningar

Natur

Natur, rekreation och ekologiska värden

Området ligger i grönstråket utmed tunnelbanan och Lingvägen och utgörs till största del av äldre blandskog och öppna gräsytor. Naturmarken bedöms ha låga rekreativa värden och måttliga ekologiska värden. Det finns stigar och visst slitage inom området men det är troligen inte så flitigt använt för rekreation. Marken är inom planområdet svagt kuperad men med höjdskillnader på 2-5 meter mellan gata och naturmark och sluttar mot nordost från spårområdet ned mot Lingvägen. I gatunivå ligger området norra del ca 5 m högre än dess södra.



Planområdet till höger i bilderna

De ekologiska värdena består främst i att området ingår i habitatnätverken för groddjur och barrskogsfåglar. För båda dessa habitatnätverk har dock området en relativt låg värdeklassning. För groddjur är klassningen ”spridning möjlig” och för barrskogsfåglar ”relativt hög tillgänglighet”. Området bedöms inte ingå i strukturen för ekologiskt särskilt betydelsefulla områden där intrång ska undvikas enligt Stockholms miljöprogram (delmål 4.1), utan i sådant naturområde där intrång bör minimeras och ersättas - i första hand lokalt med likvärdig funktion, i andra hand på annan plats med likvärdig funktion för stadens gröna kvaliteter. (delmål 4.3).

Geotekniska förhållanden, radon

Områdets mittersta del består av berg som i norr och söder övergår i morän. Risker för markradon har inte utretts utan ska säkerställas inför utbyggnad.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Drevviken. Enligt VISS december 2014 har Drevviken måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Markavvattning, dagvatten

Planområdet är idag till största delen obebyggt förutom förskolan i områdets södra del. Den naturliga tomtmarken består av växtlighet med träd, ett tunt jordtäckte med ytligt berg och ställvis berg i dagen. Marklutningen vetter mot öster. Nederbörd som faller infiltreras i marken samt avleds från tomten ytledes mot Lingvägen och dess dagvattenbrunnar vid intensiva regn när det tunna jordtäcket inte förmår magasinera vattnet.

Dagvatten från mindre bostadsparkeringar bedöms som relativt rent och behöver inte föras till reningsanläggning, men det bör omhändertas lokalt till exempel genom att vattnet avrinner mot en yta med växtlighet. Dagvatten från övrig tomtmark och tak behöver vanligtvis ingen rening vid bostadsbebyggelse.

Befintlig bebyggelse

Den tidigare förskolan från 1980-talet revs 2007-2008 efter en brand och år 2011 placerades tillfälliga förskolelokaler på samma plats. Det tidsbegränsade bygglovsträcker sig till 2016-02-07. Inom Anisen 2 ligger en befintlig elnätstation.

Befintlig närliggande bebyggelse mittemot planområdet utgörs av 4 st 10 vånings punkthus samt 1 lamellhus i 4 våningar.

Landskapsbild/stadsbild

Särskilda förutsättningar att ta hänsyn till på platsen är stadsbild med omgivande bebyggelsestruktur och mötet med Lingvägen, topografi samt bevarandevärda träd.

Skalan och bebyggelsestrukturen i området karaktäriseras av tydliga sammanhållna enheter med stor variation mellan enheterna. Hökarängen byggdes ut under 1940-50-talet där en mer varierad stadsplanestruktur än tidigare eftersträvades med så kallade grannskapsenheter. Grundtanken i grannskapsplaneringen var att ha tydligt urskiljbara enheter som de boende kunde känna sig hemma i. Variationen inom enheterna ligger i omsorgsfullt utformade detaljer i balkonger, portar, fönster mm. Dessa enheter består till största delen av 3-4 vånings lamellhus. Fasaderna domineras av puts i varma jordfärger. Även gult och rött tegel förekommer. Hökarängen har efterhand förtätats, främst på 1960- och 70-talet. Exempel på detta finns längs Lingvägen mittemot planområdet med fyra stycken ljust putsade punkthus.

Bilderna nedan visar befintlig bebyggelse vid Lingvägen mittemot planområdet samt angränsande till planområdet.



Det cirkelformade huset (Kv Toppsöcket)

Lamellhus vid Lingvägen (Kv Kryddpepparen)



Punkthus (Kv Kryddpepparen)

Förskolan och Kv Farinet. Vy från gc-tunneln.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Hökarängen inventerades 2005 av Stockholms stadsmuseum och då gavs husen inom fastigheterna Anisen 1 (förskolan), Kryddpepparen 2 (punkthusen) och Toppsöcket 1 (det cirkelformade huset) "gul klassning", dvs bebyggelsen har visst kulturhistoriskt värde och/eller är av betydelse för stadsbilden. Förskolan på Anisen 1 har sedan dess rivits. Bebyggelsen inom Farinet 1 (det långa bågformade huset söder om planområdet) har "grön klassning", dvs bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.



Kulturhistorisk klassificering.



Kv Farinet

Offentlig service

Skola och förskola

Närmaste grundskola är Kvickentorpsskolan, ca 400 m från planområdet. Här finns också en förskola med 3 avdelningar.

Kommersiell service

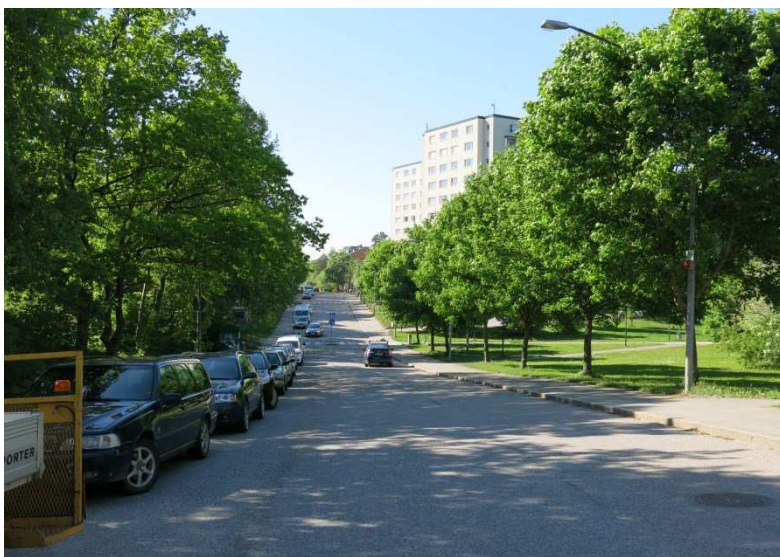
Hökarängens centrum finns på ca 500 m gångavstånd på andra sidan tunnelbanespåret. Punkthusen på norra sidan om Lingvägen har lokaler i bottenvåningen med ett fåtal verksamheter.

Gator, trafik och parkering

Lingvägen är idag en återvändsgata och löper parallellt med tunnelbanan. Gatan är rak med 9 m körbana samt gångbanor på ömse sidor och kantas av trädplanteringar. Längs med Lingvägen finns kantstensparkeringsplatser i södergående riktning. Trafikflödet idag är ca 1000 fd/dygn och hastighetsbegränsningen är 30 km/h. Gatans raka utformning inbjuder dock till högre hastigheter. Detaljplanearbete för kv Samsö har påbörjats i närområdet där en utbyggnad och förlängning av Lingvägen med koppling till Farstavägen ingår.

Kollektivtrafik

Hökarängens tunnelbanestation ligger ca 300 m från planområdet. Ingen busslinje trafikerar idag Lingvägen.



Lingvägen med området som föreslås bebyggas på den vänstra sidan i bilden.



Gc-stråket i områdets södra del.

Störningar och risker

Buller

Det föreslagna planområdet utsätts för buller från framförallt tunnelbanan som passerar väster om området. Riktvärdena för buller 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå överskrids cirka 17 meter från spårmitt och 70 dB(A) maximal ljudnivå överskrids cirka 25 meter från spårmitt på 2 meters höjd. Ljudnivåerna från vägtrafiken längs Lingvägen bedöms ligga under 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå med dagens trafikmängder.

Risker

Tunnelbanan gränsar till planområdet. Hastigheten är begränsad till 70-80 km/tim men kan vara något lägre med tanke på den närliggande tunnelbanestationen. På vardagar passerar ca 130 tåg per dygn i vardera riktningen. Spårområdet ligger något över marknivån inom planområdet. Andra riskkällor som farligt godsleder och bensinstationer ligger över 400 meter från planområdet.

Planförslag

Ny bebyggelse

I planförslaget placeras 4 punkthus med 11 våningar samt 1 lamellhus med 5 våningar längs Lingvägen. Detta ger en förtätning av gaturummet med förutsättningar för mer liv och rörelse och mer stadskänsla med entréer mot gatan och sannolikt ökad trygghet. Punkthusens föreslagna höjder motsvarar ungefär höjden för befintliga höga hus. Byggnaderna är tänkta att placeras så att de skapar en tydlig enhet som grupp för att möta upp mot de starka och karaktärsfulla formerna i det cirkulära Kv Toppsokret och det bågformade Kv Farinet. De nya husen ges en egen karaktär men ska ansluta väl i området som typologi. Fasadmaterialet föreslås vara tegel. Med omsorgsfullt utformade detaljer och väl valda material samt variation i utformningen av balkonger, portar och fönster kan variation skapas inom områdets homogena ramar.

Punkthusens volymer utformas avfasade mot norr så att en smalare huskropp möter gatan. Avsikten är att skapa en mer varierad gatuvy med skuggverkan på fasaderna samtidigt som husen upplevs mer spänstiga och högresta.



Lingvägen – perspektiv från nordväst.

I markplanets bakkant närmast naturområdet placeras garage som mellan de höga huskropparna är försett med svagt lutande sedumtak. Intrycket från gatan blir att det gröna taket läses samman med bakomliggande sparad natur. I framkant mot gatan placeras entré och tvättstuga. Framför husen föreslås förgårdsmark med planteringar och gemensamma uteplatser.

Det finns verksamhetslokaler i bottenvåning på befintliga punkthus på motsatt sida Lingvägen. Dessa är svåruthyrda och står delvis tomma. Underlag för affärsverksamhet i området är begränsat och därför planeras inte lokaler i bottenplan i de nya husen.

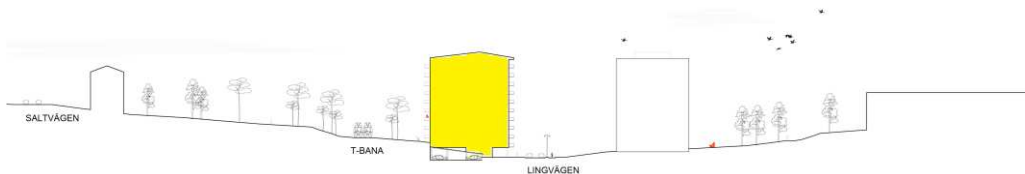
Norr om de fyra punkthusen föreslås ett lamellhus i 5 våningar. I souterrängvåning ryms garage.



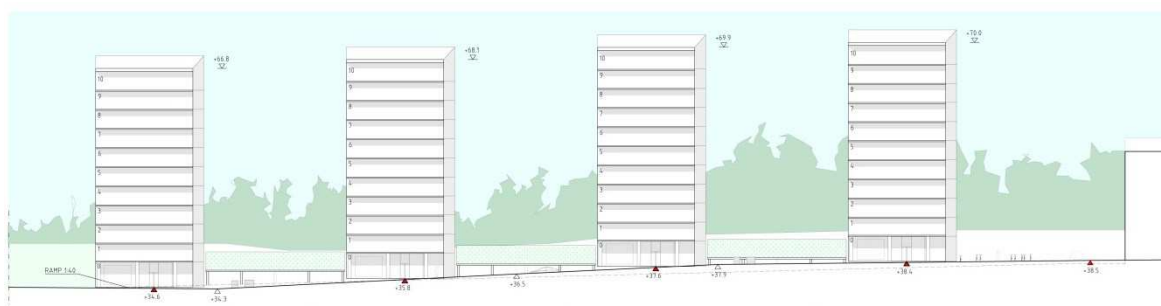


Lamellhuset – perspektiv från norr med föreslagna punkthus i bakgrunden.

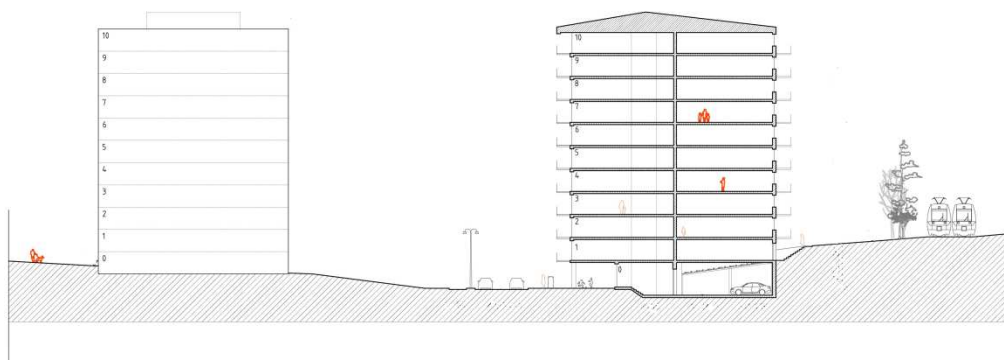
Mellan bebyggelsen och spåret behålls så mycket sparad natur som möjligt. Närmast bostäderna läggs ett gångstråk som leder till kvarterets gemensamma gård med utrymme för lek, odlingsmöjligheter och uteplatser. Samtliga bostadshus föreslås få entréer även från gårdssidan.



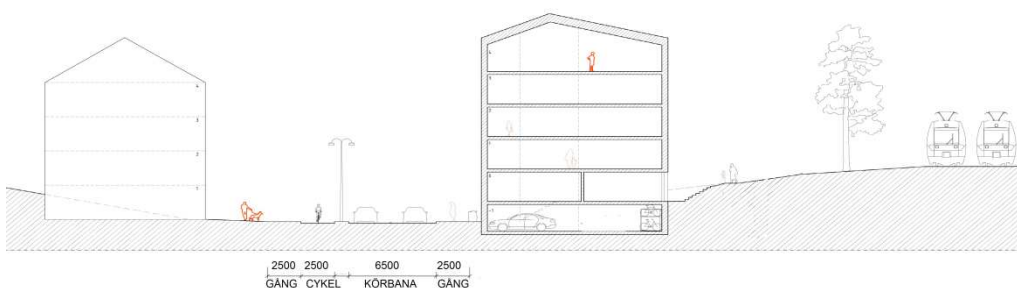
Sektion genom föreslagen (gul) och befintlig bebyggelse.



Fasader mot Lingvägen



Sektion. Nytt och befintligt punkthus vid Lingvägen



Sektion. Nytt och befintligt lamellhus vid Lingvägen

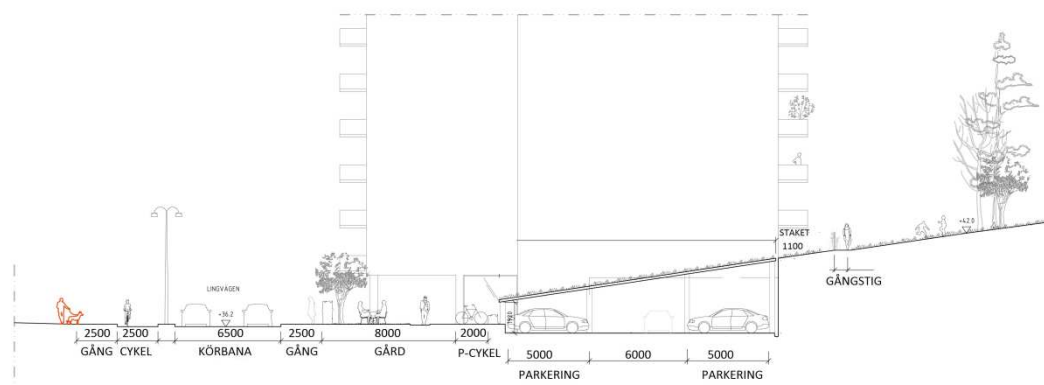
Park och vattenområden

Grönskan mellan den nya bebyggelsen och spåret behålls som allmän naturmark.

Gator och trafik

Gatunät

Lingvägen planeras att på sikt förlängas till Farstavägen. Utformningen av gatans sektion har studerats. Detaljplanen utformas så att en omarbetad sektion/gata ryms. En dubbelriktad cykelbana föreslås på gatans norra sida. På den södra sidan intill kvarteret Anisen byggs en gångbana. Befintligt övergångsställe utformas upphöjt och kompletteras med en cykelöverfart.



Principsektion gata och lågdel med garage vid punkthus

Parkering

En flexibel parkeringslösning för bilar och cyklar föreslås för punkthusen. Utbyggnad kan då ske efter behov. I ett första steg kan den inre raden i "bakkant" på de låga huskropparna användas för bilparkering och den yttre raden mot gatan används som cykelparkering. Denna utbyggnad ger parkeringstal för bilar på 0,5 och för cyklar 2,0. Om behov uppstår finns det möjlighet att nyttjas dubbla rader för bilparkering. Cykelparkeringen kan då flytta ut mot gatan. Taket på garaget kan då ev förlängas så att cyklarna står torrt och säkert. Detta alternativ ger p-tal för bilar 0,74 och för cyklar 1,0 under tak. Lamellhusets parkering ryms i byggnadens souterrängvåning. Ca 20 p-platser ger ett p-tal på 0,5.

Biltrafik

Dagens trafikmängd 1000 fd/dygn bedöms öka till ca 1500 fd/dygn med det tillskott som projektets nya bostäder innebär. Ytterligare bostäder och förlängning av Lingvägen kommer att medföra mer trafik men det är fortfarande små mängder.

Kollektivtrafik

T-banans turtäthet är var 10:e minut dagtid. En framtida ombyggnad av Lingvägen kommer att ge utrymme för buss även om det i dagsläget inte är aktuellt.

Tillgänglighet

Den föreslagna bebyggelsen medger god tillgänglighet. Högst 10 m angoringsavstånd mellan bilangöring och trapphusentré klaras (stadens mål). Handikapparkering anordnas på kvartersmark. Ca 20 m av det allmänna gång- och cykelstråket kommer att behöva flyttas ca 3-5 m åt söder. Lutning 1:12 från gatan klaras.

Snöupplag

Plats för snöupplag reserveras inom naturområdet mellan kvartersmarken och befintlig parkering i planområdets norra del.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ledningar för dagvatten, spillvatten och vatten finns i Lingvägen. Ny bebyggelse kan anslutas till dessa. Vattentrycket från befintligt ledningsnät varierar dock. Det innebär att det kommer att behövas intern tryckledning, vilket inte bekostas av Stockholm Vatten.

Dagvatten

Dagvatten ska infiltreras och fördröjas där det bedöms möjligt. Ytor som inte är körbara utförs med gräs alternativt armerat gräs för att möjliggöra naturlig infiltration. De låga husens tak ska vara sedumtak eller annat vegetationstak för att samla upp och fördröja dagvatten. Dagvatten vid intensiva ytregrn föreslås ledas via en ränna i bebyggelsens bakkant ut på stadens nät.

Maxflödet från området bedöms öka efter exploatering med ca 30-55 l/s vid dimensionerande 10-årsregn. Flödestopparna till dagvattennätet vid intensiva regn kan minskas genom att vattnet får passera någon typ av utjämnings-

magasin där utloppskapaciteten är begränsad. Fördröjningsåtgärder kan vara svackdiken, stenfyllda magasin och dagvattenkassetter.

Hustakens vatten från punkthusen leds ner på de låga husens gröna tak. Här fördröjs vattnet för att sedan ledas ner för infiltration på den del av fastigheten som ligger mot Lingvägen och där marken består av ett tjockare jordtäckte. Vid kraftiga skyfall leds överflödigt vatten ut på gatan och till dagvattenbrunnar på stadens nät. Från lamellhuset leds vatten ut mot omgivande mark för infiltration/fördröjning.

Rännan i bebyggelsens bakkant för vatten från bakomliggande naturmark kan utföras som ett så kallat svackdike, dvs ett makadamfyllt grunt dike med gräsyta. Vatten infiltreras och fördröjs i diket, avledning sker via dräneringsledning till anslutningspunkt för dagvatten.

I dagvattenutredning (Ramböll 2015-10-05) görs bedömningen att det finns goda möjligheter att belastningen på det befintliga dagvattennätet inte överskrider dagens samlade flöde från området vid dimensionerande regn samt att föroreningsbelastningen håller sig inom det rekommenderade riktvärdet 2 S för dagvattenföroreningar.

Elnätstation

Befintlig elnätstation föreslås flyttas till en ny plats inom den nuvarande parkytan i planområdets södra del.

El/Tele/optofiber

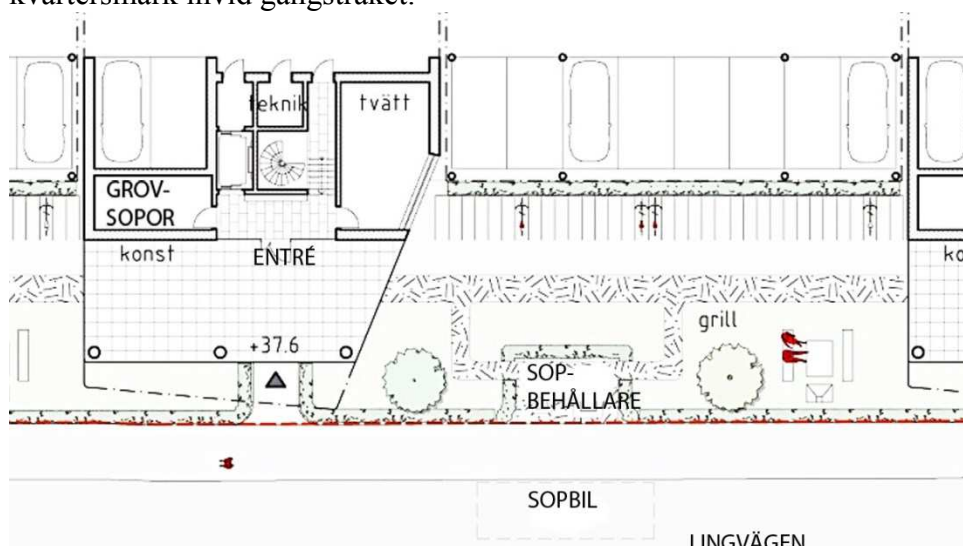
Bebyggelsen ansluts till befintliga ledningar i gatan. Exploatören bekostar eventuell flyttning av befintliga ledningar.

Energiförsörjning

Uppvärmning planeras ske med fjärrvärme.

Avfallshantering

Plats för grovsopor planeras nära entréerna inom fastigheten. Hämtning av hushållssopor föreslås ske från gatan med lyft av nedgrävda sopbehållare på kvartersmark invid gångstråket.



Gestaltning

Den nya bebyggelsen ska ges en karaktär som till skala och formspråk och med inslag av grönska känns igen i området och som tillför nya kvaliteter. De höga punkthusen föreslås få platsmurad tegelfasad med skiftande mönstersättning och mjuka former i hörn och på detaljer. Husen ska ges en enhetlig gestaltning men med variationer i detaljer mellan de olika byggnaderna. Sockelvåningarna utformas med tydliga entréer från gatan. Entréerna föreslås vara rejält indragna från fasad och ges en högre rumshöjd än övriga våningsplan. En halvprivat vistelsezon kan skapas på entrésidan för de boende med uteplatser, planteringar och lektyor samt en passage genom och emellan bostadshusen.

Lamellhuset placeras nära gatan mitt emot men förskjutet i förhållande till det befintliga lamellhuset. Entréer ska kunna nås både från gatan och gårdssidan. Den nedersta bostadsvåningen placeras ½ trappa upp för att undvika direkt insyn. Även lamellhuset föreslås få platsmurad tegelfasad. En liten, gemensam gård för utevistelse och lek föreslås anordnas på byggnadens nordvästsida.

Den nya bebyggelsen kommer att ge ett tätare och mer befolkat gaturum än idag. Fler människor i rörelse upplevs oftast tryggare.

En gångstig på kvartersmark föreslås på bebyggelsens södra sida mot naturområdet. Stigen ska kunna nås via entréer även från gårdssidan, kopplar samman den nya bebyggelsen och leder till en gemensam kvartersgård med möjlighet till uteplatser, lek och odling. Med hänsyn till närheten till spårområdet bör gränsen för kvarteret vara tydlig för lekande barn med till exempel staket eller häckplanering, som skiljer den planerade kvartersgården från naturområdet. Gränsen mot spåret förutsätts utformas med tillräckligt höga och säkra stängsel.

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 områden av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

De planerade bostäderna bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planområdet har relativt stora topografiska skillnader vid gatan. Det är därför viktigt hur anslutningar mot mark och gata utformas. För att minimera intrång i naturmark föreslås parkering placeras i den souterrängvåning som uppstår

naturligt mot gatan. Likaså föreslås husen placeras nära gatan så att förutsättningar finns för att värdefulla uppvuxna träd kan bevaras i planområdets västra del.

Ekologiska spridningssamband för groddjur och för barrskogsfåglar kan komma att påverkas av planförslaget. Intrång minimeras genom att trädriddan närmast tunnelbanespåret bevaras och säkerställs genom att området behålls som naturmark.

Lågdellarna mellan punkthusen förses med vegetationstak (t ex sedum) med funktion att bl a fördröja dagvatten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för Drevviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms planförslaget inte påverka vattenkvaliteten i Drevviken negativt eller motverka att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas.

Exploateringen medför att stora delar av området blir hårdgjort med snabb avrinning som följd. Dagvatten föreslås infiltreras genom att ytor som inte ska vara körbara utförs med gräs/armerat gräs samt fördröjas genom att de låga huskropparnas tak utformas som sedumtak. Dagvatten från naturområdet samlas upp mellan bergskanten och bebyggelsen och avleds till dagvattenledning.

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

Landskapsbild/ stadsbild

Med planförslaget förändras gatans karaktär, förtätas och blir mer stadslig. I dagsläget är det ett "glapp" mellan bostadsbebyggelsen norr och söder om planområdet. Befintlig bebyggelse är dessutom indragen från gatan och punkthusen från 1970-talet är glest placerade med parkeringsytor mellan. Tillsammans med den obebyggda kilen på andra sidan gatan (planområdet) skapar detta en otrygg passage utmed Lingvägen. Ny bebyggelse kan därför ge positiva konsekvenser för gatumiljön och stadsbilden. Förslaget bygger vidare på och utvecklar områdets stadsbyggnadsideal - enhetliga grupper som sinsemellan har ett tydligt eget uttryck.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet gränsar till kv Farinet 1 med bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt stadsmuseets klassning. Planområdet bedöms kunna bebyggas med bibehållande av befintliga värden för kvarteret Farinet. Avståndet mellan befintlig och ny bebyggelse kommer att vara ca 40 m. Byggnaden inom kvarteret Farinet kommer även i framtiden kunna uppfattas som en tydlig solitär.

Störningar och risker

Buller

Planförslaget innebär att riktvärden för buller från vägtrafiken och spårtrafiken kan klaras enligt "Stockholmsmodellen" både vad gäller ekvivalent- och maxvärde.

Den ekvivalenta ljudnivån kommer att vara under 55 dB(A) vid samtliga fasader.

Uteplatser med maxnivåer från tunnelbanan < 70dB(A) kommer att kunna anordnas för samtliga lägenheter på gemensamma gårdar men också på de flesta balkonger. Den nordvästra delen av det planerade lamellhuset bedöms få maxvärden på mellan 70-75 dB(A). Om enkelsidiga lägenheter anordnas här ska det vara tillåtet att glasa in balkongerna. För den norra uteplatsen föreslås någon typ av avskärmning anordnas mot buller och insyn.

Vibrationer

Närheten till tunnelbanan innebär risk för vibrationer i den föreslagna bebyggelsen. En utredning om markvibrationer från tunnelbanan har utförts (Realistic Form Noise, 2015-02-11). Mätningar och beräkningar i två mätpunkter har gjorts inom planområdet. Dessa har visat att ljudtrycksnivån kommer att överskrida riktvärdet i de nedersta våningsplanen i mätpunkterna om inte åtgärder vidtas.

För att minska stomljudet från tunnelbanan ska grundläggningen därför inte ske direkt mot berget. Makadam eller sand mellan berg och grundplatta kan vara en lösning eller också kan husen grundläggas på en stomljudsisolerande matta.

Risk - spårområdet

Lamellhuset placeras med närmaste fasaddel 15-30 m från spår och det nordligaste punkthuset ca 17-22 m från spår. För de övriga tre punkthusen ligger närmaste fasaddel 30-70 m från spår.

En riskutredning med avseende på människors säkerhet nära spårområdet har gjorts (Brandskyddslaget, 2015-07-06). Sannolikheten för att ett tåg ska spåra ur i höjd med aktuellt planområde bedöms vara låg. Sannolikheten för att en urspårning leder till att tåget lämnar spårområdet bedöms som relativt begränsad. Spårområdet ligger lite över marknivån inom planområdet. Höjdskillnaden bedöms med hänsyn till befintlig vegetation inte innebära en ökad risk för att ett urspårat tåg hamnar längre från spåret än om ingen höjdskillnad fanns. Något behov av säkerhetshöjande åtgärder i form av skyddsräll finns inte.

Riskkällor som farligt godsleder och bensinstationer ligger över 400 meter från planområdet.

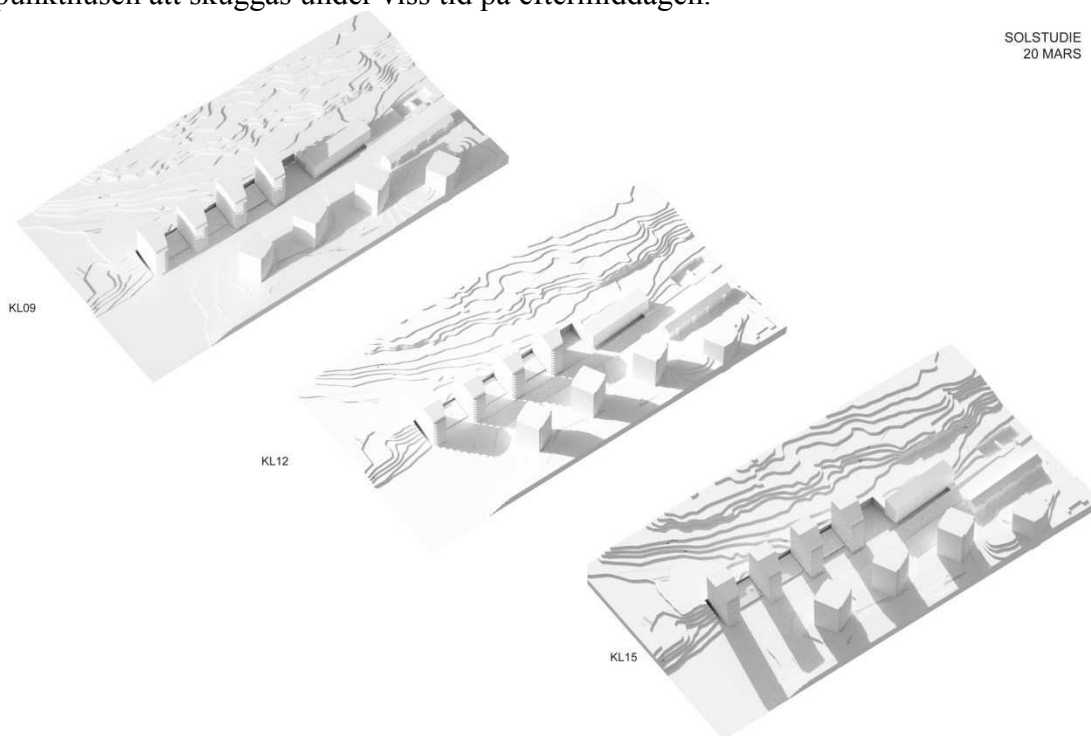
Sammantaget bedöms området kunna bebyggas ur risksynpunkt vad avser närheten till tunnelbanan.

Risk – brand

Förslaget innebär att brandfordon ska kunna nå bebyggelsen vid gatan. Det kommer inte gå att köra runt byggnaderna. Varje punkthus kommer att byggas med två trapphus.

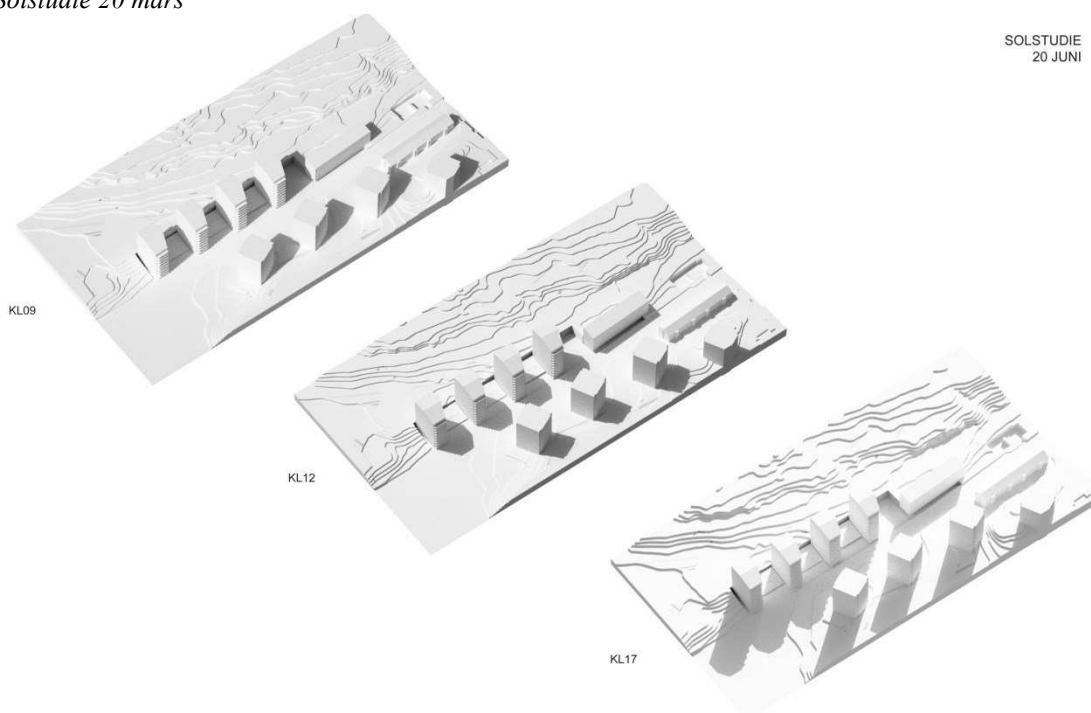
Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier redovisas i nedanstående figurer. Ljus- och skuggförhållanden vid olika tidpunkter vid vår- och höstdagjämning samt vid sommarsolståndet framgår av bilderna. Vid vår- och höstdagjämning kommer de befintliga punkthusen att skuggas under viss tid på eftermiddagen.



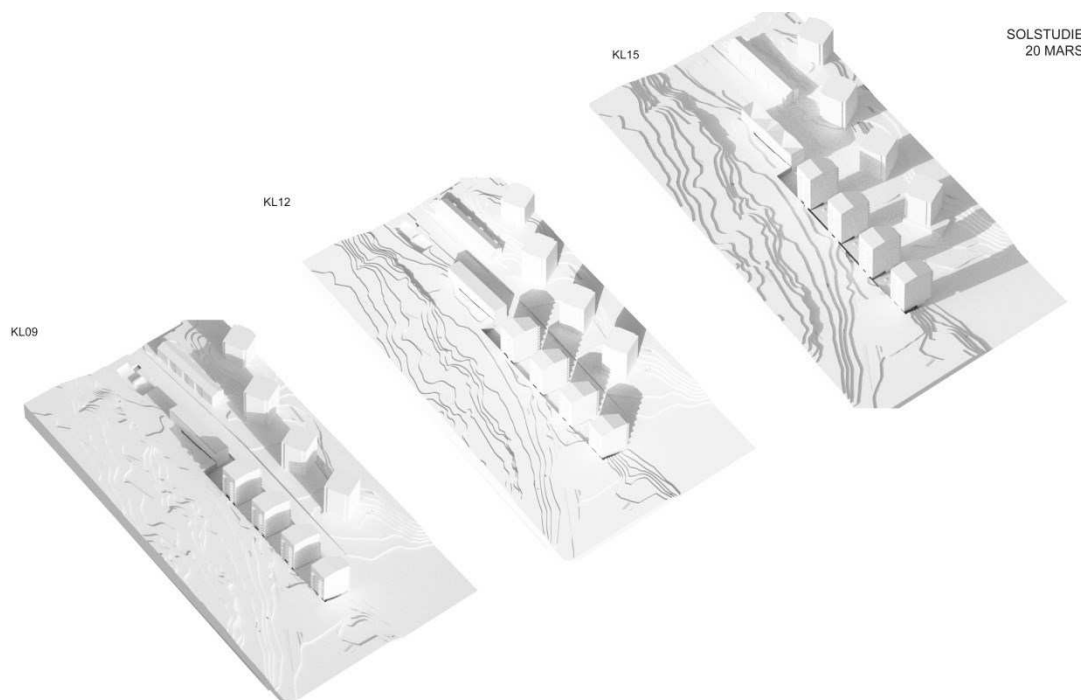
SOLSTUDIE
20 MARS

Solstudie 20 mars

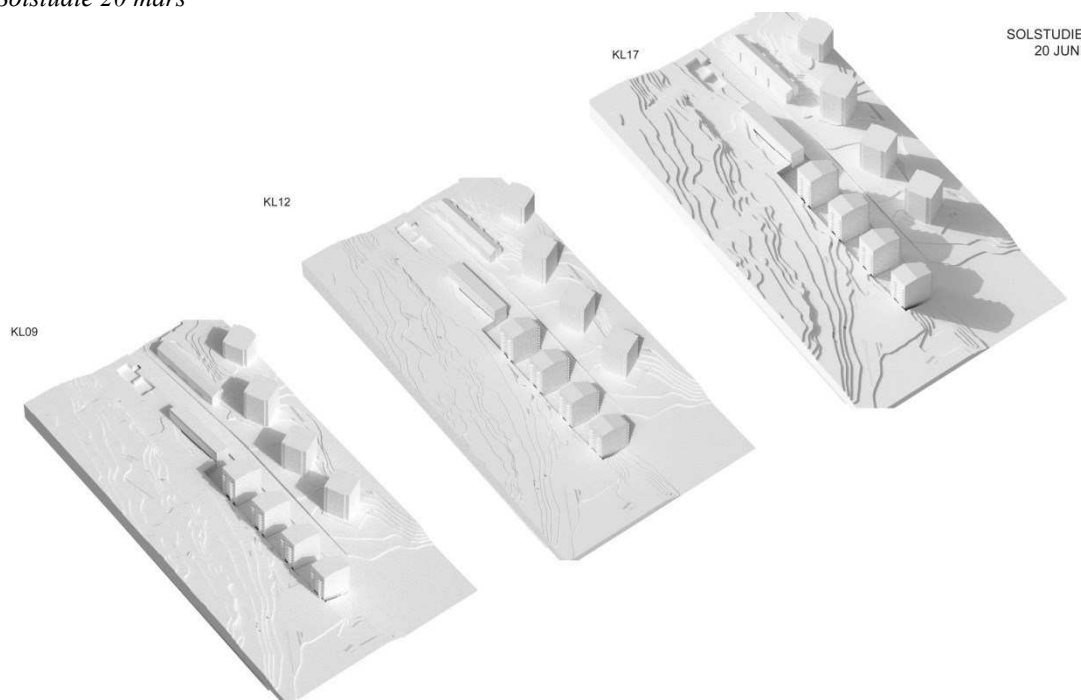


SOLSTUDIE
20 JUNI

Solstudie 20 juni



Solstudie 20 mars



Solstudie 20 juni

Barnkonsekvenser

Befintligt skogsparti tas delvis i anspråk för den nya bebyggelsen. Kvarvarande del blir även i fortsättningen allmänt tillgängligt och möjligt att passera igenom. Möjligen kan det även komma att upplevas som tryggare då det sannolikt blir mer använt.

Ett nytt läge för förskolan på andra sidan Lingvägen kommer att innebära en placering i ett betydligt större sammanhängande och mer lättillgängligt grönområde med många funktioner.

Tidplan

Granskning	16/12 2015 - 10/2 2016
Antagande	14/4 2016
Laga kraft, beräknad (utan överklagan)	2 kv 2016

Tidplanen gäller under förutsättning att detaljplanerna för bostäderna i kv Anisen 1 och 2 och förskolan inom Farsta 2:1 kan löpa i huvudsak parallellt.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov. Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildning.

Avtal

En överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och byggherren innan planen antas. Marken avses att upplåtas med tomträtt och lägenheterna med hyresrätt.

Genomförandavtal ska tecknas mellan trafikförvaltningen, exploatören samt kommunen där förutsättningarna för arbetenas utförande regleras med anledning av närheten till tunnelbanan.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplaner Pl 5397A helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Anisen 1 och 2 samt del av Farsta 2:1. Fastigheterna ägs av Stockholms stad.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att del av fastigheten Farsta 2:1 samt fastigheterna Anisen 1 och 2 möjliggör en eller flera fastigheter för bostadsändamål samt en fastighet för teknisk anläggning (nätstation). Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Gemensamhetsanläggningar

Marken mellan lamellhuset och punkthusen ska vara tillgänglig för gemensam utfart från fastigheterna. Lekytan i områdets södra del föreslås bli gemensam för bostäderna inom planområdet. Gemensamhetsanläggningar kan bildas för dessa ändamål.



Ekonomiska frågor

Grönkompensation

Grönkompensation föreslås genom att lekplatsen på andra sidan Lingvägen upprustas. Nyplantering av träd i stadsdelen ska genomföras i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planerad bebyggelse ska anslutas till befintligt ledningssystem i Lingvägen.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt det är möjligt fördröjas och omhändertas lokalt. Där det inte är möjligt ska det anslutas till befintligt ledningssystem i Lingvägen. Byggherren ska följa Stockholm vattens riktlinjer vid dagvattenhantering.

El/Tele

Planerad bebyggelse ska anslutas till befintligt ledningssystem i Lingvägen. Befintlig elnätstation ska flyttas ca 35 m åt söder och placeras invid Lingvägen.

Fjärrvärme

Planerad bebyggelse ska anslutas till befintligt ledningssystem för fjärrvärme i Lingvägen.

Grundläggning

Grundläggningsarbeten ska utföras i enlighet med SL:s föreskrifter.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.