

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Farsta 2:1 i stadsdelen Larsboda, Dp 2013-01114



Orienteringskarta med ungefärligt planområde markerat i blått.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen för del av Farsta 2:1 utgör en del i den stadsdel om ca 5000 bostäder som planeras längs Nynäsvägen och Drevvikens strand. Ny bebyggelse möjliggörs i form av en sammanhållen grupp med radhus och parhus vid Stortorpsvägen som en övergång mellan den nya och tätare stad som utvecklas norrut längs Perstorpsvägen. Bebyggelsen anpassas efter landskapets begränsningar på platsen. Viktiga träd som bedömts bevarandevärda sparas som en övergång mot den omgivande naturmarken.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 19 bostäder i form av terränganpassade radhus och parhus på del av fastigheten Farsta 2:1 vid Stortorpsvägen i Farsta. Naturmark förs över till kvartersmark för de nya byggnaderna. Byggnader angörs genom en ny kvartersgata som ansluter till Stortorpsvägen. Bilparkering föreslås ske på kvartersgatan och på markparkeringar vid husgavlar. Ny bebyggelse ska utformas med fokus på områdets terrängvariationer och naturvärden. I anslutning till området finns ett antal träd med högt naturvärde som ska sparas i syfte att säkerställa ekologiska och rekreativa värden. Planen förutsätter att Stockholm stad kan förvärva ett markområde som idag ägs av Huddinge kommun och utgör del av planområdet.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34§ eller Miljöbalken 6 kap 11§ att en särskild miljöbedömning behöver göras. Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Miljöförvaltningen, Stockholms Stadsmuseum och Storstockholms brandförsvär, som delar kontorets bedömning.

Tidplan

Granskning	31/10-28/11 2018
Antagande	Första kvartalet 2019

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden	10
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	12
Offentlig service	12
Kommersiell service	12
Gator och trafik	13
Störningar och risker	13
Planförslag	14
Ny bebyggelse.....	14
Gestaltungsprinciper	16
Park och natur	19
Gator och trafik	19
Teknisk försörjning	23
Konsekvenser	25
Behovsbedömning.....	25
Naturmiljö	25
Upphävande av strandskydd.....	26
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	28
Landskapsbild/ stadsbild	29
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	29
Störningar och risker	29
Barnkonsekvenser	32
Genomförande	33
Organisatoriska frågor	33
Verkan på befintliga detaljplaner	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor.....	35

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Till planen hör denna planbeskrivning. Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med tillämpning av standardförfarande.

Utredningar

Utredningar som tagits fram i samband med det planprogram som detaljplanearbetet vilar på:

- *Trafikbullerutredning Larsboda strand* (Markkontoret, 2009).
- *Larsboda strand programområde: utredning av konsekvenser för natur och rekreation* (Miljöförvaltningen, 2009).

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Stortorpsvägen trädbedömning* (Tyréns AB, 2015)
- *Stortorpsvägen PM utsättning/platsmöte* (Tyréns AB, Nyréns Arkitektkontor AB, 2016)
- *Dagvattenutredning Stortorp* (Novamark AB, 2018)
- *Trafikutredning* (Civit Consult AB, 2018)
- *Trafikbullerutredning (inklusive vibrationer)* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2018)
- *Geoteknik, ras och skred* (Structor, 2018)
- *Terrängutredning* (ETTELVA, 2018)
- *Solstudie* (Ettelva Arkitekter, 2018)
- *Ramplösningar för tillgänglig entré* (ETTELVA, 2018)
- *Risikanalys Nynäsvägen* (Brandskyddslaget, 2017)

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Tony Andersson, Stadsbyggnadskontoret (SBK) i samarbete med Exploateringskontoret och Besqab AB/ Ettelva Arkitekter AB. Följande konsulter har anlitats: för dagvattenfrågor Novamark AB, för trafikfrågor Civit Consult AB, för trafikbullerfrågor Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB och för natur- och landskapsfrågor Tyréns AB.

Plankonsulter har varit Jesper Fornander och Nico van Gelderen, Nyréns Arkitektkontor AB.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 19 bostäder i form av radhus och parhus på del av fastigheten Farsta 2:1 vid Stortorpsvägen i Farsta. Naturmark förs över till kvartersmark för de nya byggnaderna. Byggnader angörs genom en ny kvartersgata som ansluter till Stortorpsvägen. Bilparkering föreslås ske på kvartersgatan.

Utgångspunkten för detaljplaneförslaget är att placera ny bebyggelse i utkant av ett grönområde med låg besöksfrekvens och som ansluter till befintlig stadsstruktur med småhus. Ny bebyggelse ska utformas med fokus på områdets terrängvariationer och naturvärden. I anslutning till området finns ett antal träd med högt naturvärde som ska sparas i syfte att säkerställa ekologiska och rekreativa värden.

Planen har utformats för att samspela med natur- och bebyggelsemiljön längs med Stortorpsvägen. Ny bebyggelse ska upplevas som en sammanhållen grupp omgiven av natur och avgränsad mot gatan med gröna häckar. Husen ges en anpassad skala i förhållande till den omgivande småhusbebyggelsen och utförs i huvudsak i trä. Bebyggelsen ska gestaltas med en hög arkitektonisk kvalitet och bidra till upplevelsen längs gatan. För att skapa förutsättningar för ett upplevelserikt och tryggt gaturum utformas bebyggelsen med entréer mot gatan.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet, som är ca 12 500 kvm stort, är beläget vid Stortorpsvägen i Farsta. Områdets östra del gränsar mot Huddinge kommun. Planområdet begränsas av Stortorpsvägen i norr, Branta backen i öster och av befintliga grönområden åt söder och väster.

Största delen av planområdet omfattas av fastigheten Farsta 2:1, som ägs av Stockholm stad. En mindre del omfattas av fastigheten Larsboda 1:1 som ägs av Huddinge kommun. Ett förslag till fastighetsbyte har tagits fram och bedöms vara möjligt.



Planområde

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I *Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen, RUFS 2050*, ingår området i Stockholms bebyggelsestruktur och anges som ”*Sekundärt bebyggelseläge*”.

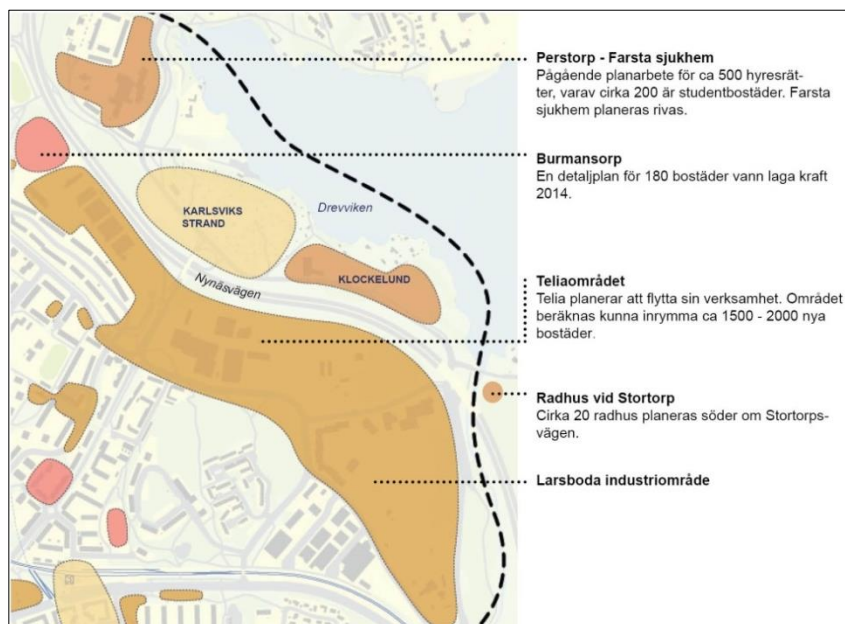
Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan antagen i februari 2018 är området utpekad som en viktig plats för bevarande av gröna samband. Området berörs i norr av stadsutvecklingsområdet vid Larsboda mellan Nynäsvägen och Drevviken. Omkring 5 000 nya bostäder kan tillkomma i anslutning till Nynäsvägen. Dels genom att omvandla Teliaområdet till en levande stadsdel med blandat innehåll, dels genom ny bebyggelse längs Perstorpsvägen.

Program

Planområdet ingår som en mindre del av ett större utvecklingsområde mellan Drevvikens strand och Nynäsvägen i Farsta som omfattar totalt ca 5000 lägenheter. Ett program som även innefattar denna detaljplan har tagits fram och har varit på samråd mellan november 2009 och januari 2010. Under samrådsskedet har planarbetet delats upp i en mindre del som omfattar ett tillägg av småhus vid Stortorpsvägen och ett större

område vid Larsboda som planeras för ca 500 nya bostäder. Den större detaljplanen har antagits i december 2017.



Översiktskarta från Larsboda planprogram 2009.

Pågående planering i närområdet

Perstorp

Planförslaget syftar till att möjliggöra för ett nytt bostadsområde i området som tidigare inrymt Farsta sjukhem. Detaljplanen innehåller cirka 700 lägenheter, varav 215 avses bli studentbostäder, förskolor samt verksamhetslokaler.

Klockelundsvägen

Planförslaget som antogs i november 2017 innehåller cirka 480 bostäder, en förskola med sex avdelningar, lokaler för verksamheter och service, lager, parkeringshus samt en allmän park om cirka 3,5 hektar.

Karlsviks strand

Planering pågår för den tredje utbyggnadsetappen längs Drevviken vid Karlsviks strand. Planen omfattar cirka 550 bostäder, offentlig och kommersiell service, två förskolor samt en utveckling av strandområdet till en park.

Teliaområdet

Inom den tidigare Telestaden utmed södra sidan av Nynäsvägen planeras cirka 2000 till 2500 nya bostäder, grundskolor, parker samt lokaler för verksamheter och service.



Volymskiss av ny bebyggelse, vägar och gångbro inom planområdet.

Illustration: Landskapslaget

Ur planbeskrivning för Klockelundsvägen, volymskiss av ny bebyggelse och vägar. Illustration: Landskapslaget

Detaljplan

Planområdet omfattas ej av någon gällande detaljplan.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 2011 mark för bostäder inom Farsta 2:1 vid Stortorpsvägen till Besqab AB. Markanvisningen gällde först ca 35-40 bostäder men har sedan minskat efter beslut av SBK och exploateringskontoret på grund av platsens begränsningar avseende strandskydd, naturvärden och topografi. Startpromemorian från 2015 utgår från en exploatering av ca 16-21 bostäder.

Strandskydd

En mindre del av planområdet omfattas av det generella strandskyddet som gäller 100 meter från strandkanten, både på land och i vatten. Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts (7 kap 18 g § miljöbalken).

Enligt 4 kap 17 § PBL får kommunen upphäva strandskydd i en detaljplan om ett eller flera särskilda skäl föreligger enligt 7 kap 18 § Miljöbalken:

”Strandskyddet inom ett område får endast upphävas om området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Om ett nytt detaljplaneförslag förutsätter ett upphävande av strandskyddet sker en prövning inom ramen för planprocessen om det är motiverat utifrån de särskilda skälen.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Höjdskillnaden mellan Stortorpsvägen och höjdryggen i planområdets södra del är ca 20 meter. Söder om höjdryggen ligger Nynäsvägen. I planområdets västra del finns en mindre höjdrygg som utgör en naturlig avgränsning västerut. Området är täckt av lövdominerad blandskog. Inslaget av större ekar dominerar men det finns även skogslind, sälg och hassel.

Naturvärden

Planområdet är del av före detta hagmark som idag har slutit sig till lund och blandskog. Skogsmiljön är framförallt värdefull på grund av det stora inslaget av större/medelgrova ekar. Enligt den ekhabitatanalys som gjorts ansluter ekbeståndet till en spridningszon med viss betydelse för eklevande arter.

Rekreation och friluftsliv

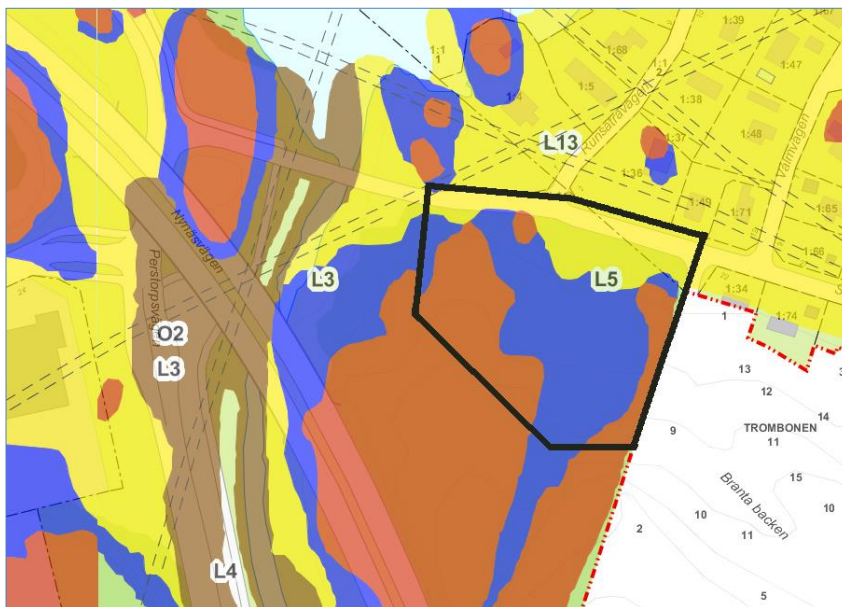
Planområdet ansluter till Drevvikens och Forsåns strandområden som utgör attraktiva områden att vistas i med stora rekreativa kvaliteter. Sociotopkartan, framtagen av Stadsbyggnadskontoret 2004, för södra Farsta anger att planområdet i väster angränsar till ett grönmärkat område som anger friyta med sociala och kulturella värden.

Planområdet är beläget i en nordslänt och är till delar svårt att nå och används i mer begränsad omfattning som lokalt strövområde. Området är i delar bullerstört från trafiken på Nynäsvägen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Områdets högre delar består huvudsakligen av morän och berg i dagen, eller med berg nära markytan. I den lägre delen mot gatan finns ett mindre område av lera.



Byggnadsgeologisk karta 1980. Rött motsvarar berg, blått morän och gult lera. Källa: Stockholms Stad.

Ras/skred

Enligt tillgängligt kartunderlag från SGI, SGU, Stockholms Stad samt topografiskt underlag föreligger inga bedömda ras- eller skredrisker i planområdet.

Ledningar

I Stortorpsvägen finns ett befintligt ledningsstråk. Anslutningar kan ske till befintliga ledningar för el, vatten, avlopp och fjärrvärme.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Översvämningskarteringar från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) visar att delar av planområdet svämmas över vid det högsta beräknade flödet för Drevviken (+ 22, 8 m). Det finns även en viss översvämningsrisk för lågt liggande områden vid stora skyfall.

Länsstyrelsen rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse intill Drevviken utformas med en lägsta grundläggningsnivå på + 22,8 m. Grundläggningsnivån är den lägsta punkten för grundkonstruktionen på en byggnad.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för sjön Drevviken (SE656793-163709) i Tyresåns vattensystem. Drevvikens ekologiska status är otillfredsställande enligt vattendirektivets klassning. Vattenförekomsten har tidsfrist att nå god ekologisk status till år 2027 avseende övergödning, då det krävs flera åtgärdsinsatser under en lång tid för att få effekt. Den kemiska ytvattenstatusen är god, med undantag för höga halter kvicksilver, kvicksilverföreningar och pentabromerad difenyleter (PeBDE). Andra miljöproblem i sjön är syrefattiga förhållanden, miljögifter (tributyltenn-föreningar), höga halter ammoniak, förurning och förändrade habitat genom fysisk påverkan. VISS [<http://www.viss.lansstyrelsen.se/>] har beräknat det lokala förbättringsbehovet (betinget) i Drevviken avseende fosfor till 811 kg/år (VISS, 2015).

Markavvattning

I enighet med Stockholms stads dagvattenstrategi ska dagvattnet i möjligaste mån omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten, genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna ledningsnätet. Dag- och spillvatten bör separeras till separata ledningar för att minska belastningen i ledningar och på reningsverken.

Dagvatten

Idag avvattnas området ytledes till Drevviken. Området består av berg med varierande möjligheter till infiltration. Området lutar mot nordväst där marken övergår till lera i dess flackare delar närmast Forsån och Drevviken. Vid övergångsstället i kanten på Stortorpsvägen finns en dagvattenbrunn. Det finns några grunda diken inom planområdets lägre delar.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i närområdet utgörs av olikartad villabebyggelse både vad gäller typ och tidsålder. Stortorpsvägen utgör genomfartsväg genom området och mot Huddinge kommun. Villaområdet har varierad placering och ett fåtal angörs från Stortorpsvägen. Husen är generellt uppförda i två våningar.



Stortorpsvägen sedd från bron över Forsån. Planområdet är beläget på andra sidan av höjden. Bild: SBK.

Landskapsbild/stadsbild

Området utgörs idag av en skogsbeklädd slänt som vetter mot Drevviken i Norr och mot Forsån i väster. Från områdets högre delar går det att blicka ut mot Drevviken.



Stortorpsvägen sedd från väster, planområdet är beläget längs högre sidan. Bild: SBK.

Offentlig service

Skola och förskola

Idag finns närmaste grundskola, Hästhagsskolan (åk f -6), på ca 1,8 kilometers avstånd från planområdet. Inom programmet för Tyngdpunkt Farsta föreslås två nya lägen för grundskolor inom Teliaområdet. Vid Ekebergabacken, cirka 2 km nordväst om planområdet, finns närmsta förskola.

Sjukvård

Närmaste vårdcentral ligger i Farsta centrum.

Kommersiell service

I Farsta centrum, inom ett avstånd av ca 2 km, finns ett stort utbud av offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät

Området matas genom Stortorpsvägen som har karaktären av en villagata och är hastighetsbegränsad till 30 km/tim. Några fastigheter angörs direkt mot Stortorpsvägen. Flertalet angörs från de mindre sidogatorna.

Biltrafik

Enligt trafikflöden uppmätta år 2017 trafikeras Stortorpsvägen med 3500 fordon per dygn som årsgenomsnitt.

Gång- och cykeltrafik

Stortorpsvägen har gångbanor på båda sidorna, gångbanebredderna varierar. Cykeltrafiken är hänvisad till blandtrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 1500 m från pendelstation Farsta strand och med cykelavstånd till Stockholms södra stadsdelar. Busslinjerna 828 och 831 trafikerar Stortorpsvägen med en busshållplats placerad intill området. Båda linjerna har kvartstrafik.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Enligt bullerutredningen utsätts de inre delarna av planområdet för ekvivalenta dygnsnivåer understigande 55 dB medans en zon mot Stortorpsvägen och Nynäsvägen har nivåer på 56-60 dB.

Enligt PBL ska bebyggelse lokaliseras med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Denna detaljplan är utformad utifrån de riktvärden för buller som anges i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Den ekvivalenta dygnsnivån vid fasad får ej överstiga 55 dBA. För vibrationer anges att riktvärde på 0,4 mm/s vägd RMS ska tillämpas vid nybyggnad av bebyggelse.

Farligt gods

Planområdets södra gräns ligger ca 100 m från Nynäsvägen som är klassad som primär transportled för farligt gods. Det kan medföra risk för konsekvenser inom området om en olycka med farligt gods inblandat inträffar på vägen. Enligt Länsstyrelsen ska risker analyseras vid planering av ny bebyggelse inom 150 meter från väg med transport av farligt gods. 25 meter från vägen ska

enligt Länsstyrelsens rekommendationer vara fritt från bebyggelse. Sammanhållen bostadsbebyggelse närmare vägen än 75 meter bör undvikas. Riskavståndet beräknas från vägens närmsta körbanekant.

Planförslag

Ny bebyggelse

Övergripande

Den nya bebyggelsen föreslås bli en övergång mellan villabebyggelsen i Huddinge och den tätare karaktären mot den nya stadsdelen som planeras vid Klockelund, nordväst om planområdet. Bebyggelsen placeras sammanhållen i en naturligt avgränsad slänt vid en bergsrygg. Viktiga ekar sparas som avgränsning mot naturmarken.



Illustrationsplan. Bild: ETELVA Arkitekter

Kvarter

Som princip föreslås 19 hus i tre rader på olika nivåer i slutningen. Husen utgörs av två rader av radhuslängor med sex respektive sju radhus i vardera längan med två våningar, samt tre parhus med två våningar högst upp på slutningen. Där terrängen kräver det, utförs husen med suterrängvåning. Alla hus har förgårdsmark och en trädgård/uteplats på baksidan.

Förgårdsmarkens storlek anpassas till angörings- och solförhållanden. Samtliga hus är tänkta att upplåtas som bostads- eller äganderätter. Tomternas storlek varierar mellan 130 och 230 kvm.

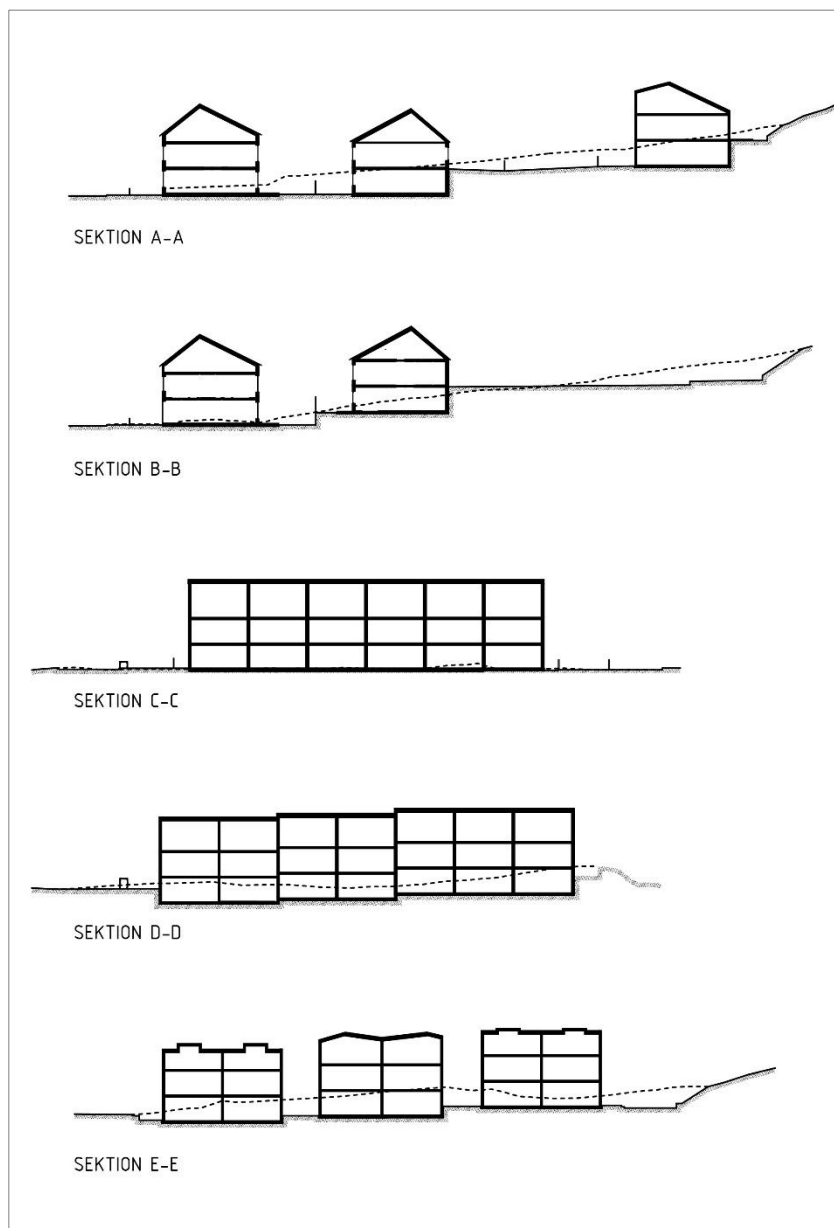
Den norra husraden mot Stortorpsvägen består av sex stycken radhus. Husen har förgårdsmark mot gatan samt förråd och trädgård på baksidan i söder.

Den mellersta husraden, bestående av sju stycken suterrängradhus, har entré mot kvartersgatan och större delen av sin gård mot denna i söderläge. På husens norra sida finns ytterligare en liten uteplats.

Den södra och övre raden består av tre stycken parhus med entrén nedåt mot kvartersgatan. Husen har förgårdsmark och en övre uteplats mot skogsbacken i söder. Parhusen ansluter till olika höjder för att anpassas till landskapet.



Lägen för principsektioner. Bild: ETTELVA Arkitekter



Principsektioner. Bild: ETTTELVA Arkitekter

Gestaltungsprinciper

Följande gestaltungsprinciper ligger till grund för utformning inom kvartersmark för planområdet.

Stadsbyggnadsprinciper

- Ny bebyggelse placeras som en övergång mellan villabebyggelsen i Huddinge och den tätare karaktären av ny bebyggelse som planeras i Larsbodaområdet.
- Ny bebyggelse tar hänsyn till natur- och landskapsvärden genom placering i befintlig slänt och med distans till värdefulla träd och avgränsande bergsrygg mot strandskyddsområdet längs Forsån.

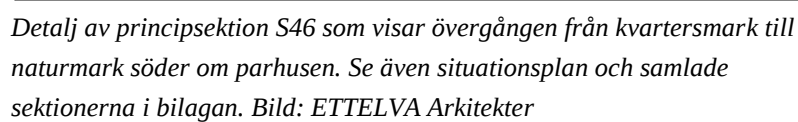
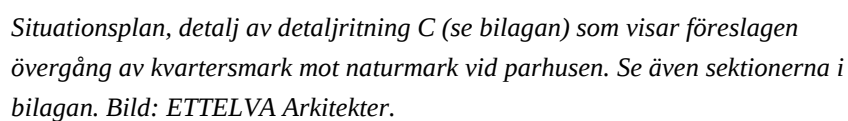
- Ny bebyggelse vänder sig mot Stortorpsvägen genom entréer, förgårdsmark, takkupor och fönstersättning.
- Ny radhusbebyggelse mot Stortorpsvägen förhåller sig i typ och skala till befintlig bebyggelse men utformas som tydliga gatuhus placerade närmre gatan och med två våningar och inredd takvåning.
- Uteplatser och förgårdsmark ges begränsad utbredning för att minimera intrång i naturen.

Utformning av bebyggelse

- Ny bebyggelse utförs som tre rader av hus anpassade till olika nivåer. Två radhuslängor åt norr och en rad med parhus mot skogen åt söder.
- Husen ska uppfattas som en sammanhållen grupp men med inbördes variation.
- Fasader utförs i ljus träpanel med varierande kulörer.
- Tak utförs i plåt.
- Sutterängsvåningarna byggs i betong med övre våning som förses med träpanel.

Utformning av mark

- Kvartersgatans övergång mot tomtmark, naturmark och diken ska anpassas till befintliga nivåer. Ledningar förläggs i gata.
- Förgårdsmark mot Stortorpsvägen och kvartersgatan utformas med tydliga gränser i form av likartade häckar.
- Tomtmark vid parhusen mot naturmark utmed södra plangräns avgränsas så långt möjligt med naturliga slänter som anpassas efter befintliga nivåer. Där detta inte är möjligt kan stödmur uppföras. Stödmurarna ska anpassas till nivåer på angränsande mark. Stödmurar ska inte vara högre än 1,5 m. (Se bilaga *Terrängutredning*, ETTELVA 2018)
- Bergsskärningar ska göras så att de upplevs som estetiskt tilltalande element i områdets utemiljö.



Park och natur

Gårdsmark

Samtliga radhus avgränsas med häck mot Stortorpsvägen och kvartersgatan för att skapa en grön och sammanhållen karaktär för det nya kvarteret. Ovan parhusen i söder släntas tomtmarken mot naturmarken där det är möjligt. Där detta inte bedöms möjligt uppförs en stödmur. Stödmur ska ej vara högre än 1,5 m. I öster avgränsas området av kvartersgatans parkering samt ett dräneringsdike mot befintliga ekar.

Gator och trafik

Gatunät

I samband med detaljplanearbetet har en trafikutredning genomförts. Utredningen redovisar principer för angöringsgatans utformning, parkering, tillgänglighet och avfallshantering. För att angöra området kommer en ny kvartersgata att anläggas. Gatans körbana kommer att ha en bredd på 4,5 till 5,5 meter. Gatan kommer att gå i en sväng upp i området och avslutas med en vändplan. Vändplanen i form av en T-vändning anpassas för sopbil.



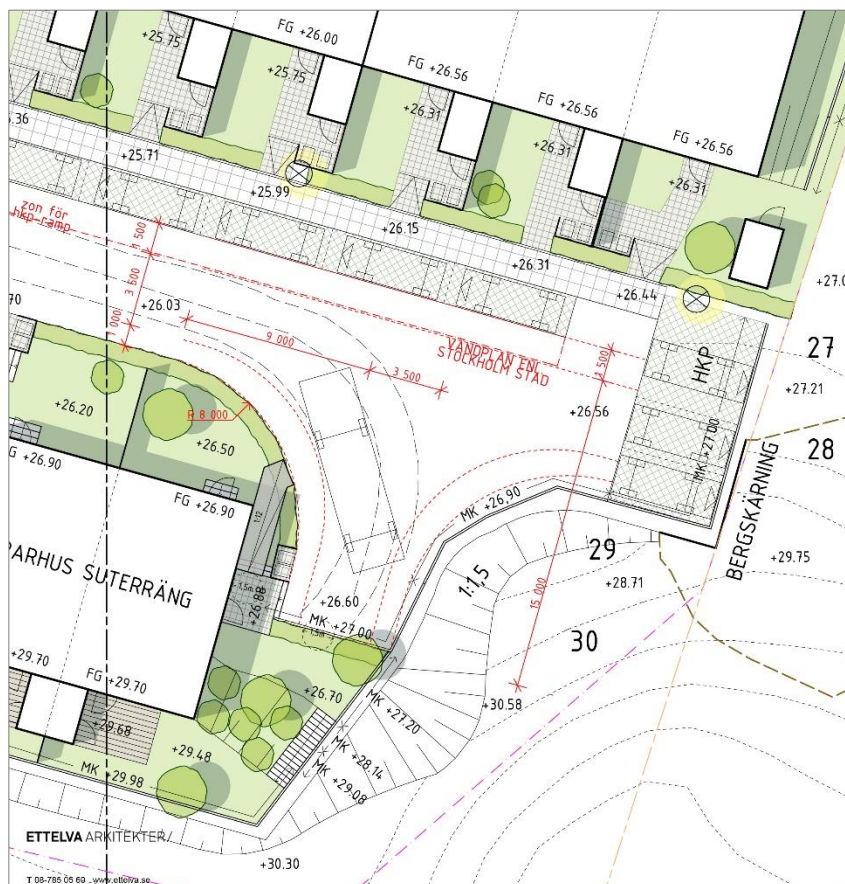
Perspektiv 1: vy från nordost. Bild: ETTELVA Arkitekter.



Perspektiv 2: vy vid infart från Stortorpsvägen, mot söder. Bild: ETTTELVA Arkitekter.

Parkering

Bilparkering sker på kvartersgatan och på parkeringsytor vid radhusgavlarna. Parkeringstalet är en parkeringsplats per hushåll samt en besöksparkering. Totalt planeras för 21 parkeringsplatser inklusive två parkeringar för funktionshindrade.



Situationsplan, detalj av detaljrättning D (se bilagan) som visar södra delen av kvartersgatan med vändplan, vändradier samt föreslagen placering av en parkeringsplats för funktionshindrade. Bild: ETTIELVA Arkitekter

Kollektivverkehr

För att frigöra plats åt den planerade bebyggelsen ska den befintliga busshållplatsen flyttas västerut. En ny gångbana med belysning kommer att ansluta för att tillgängliggöra busshållplatsen. Det befintliga övergångsstället kommer att anpassas till den nya busshållplatsutformningen för att säkerställa säkra passager över Stortorpsvägen

Tillgänglighet och angöring

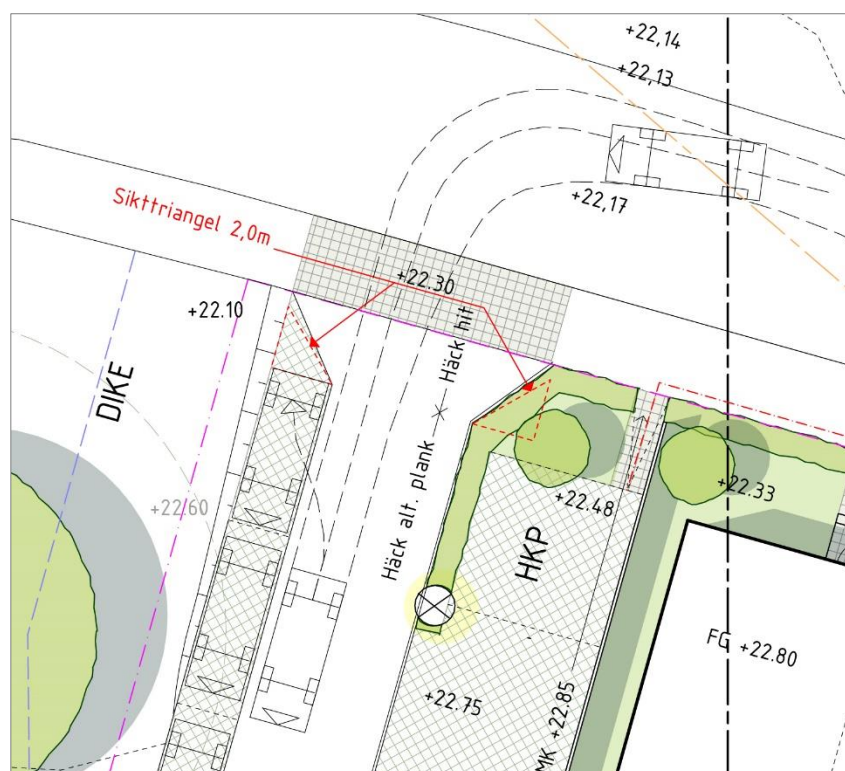
Kvartersgatan planeras att utformas med kantstensparkering längs en sida för boende i radhusen. Parkeringen ska vara upphöjd med en fyra centimeters kantsten för att skapa ett ledstråk upp till bostädernas entré. Vid projektering av kvartersgatan bör ledstråk studeras vidare, exempelvis vid val av markbeläggning då naturliga stråk inte kan uppnås längs hela sträckan.

Gatan planeras att uppnå 1:20 i lutning men längs vissa partier ger inte terrängen möjligheten. Platsen är mycket kuperad och det

finns värdefulla ekar som ska bevaras. Med hänsyn till husens placering och befintlig topografi får gatan lutningen 1:19 och 1:18 längs vissa partier.

På grund av terrängförhållandena får bostäderna trappsteg mellan marknivå och entré. Samtliga bostadsentréer ska utformas så att de kan tillgänglighetsanpassas.

Fordonsangöring till bostäderna kan ske i körbanan, både längs kvartersgatan och Stortorpsvägen.



Situationsplan, detalj av detaljritning A (se bilagan) som visar områdets entré från Stortorpsvägen med bl.a. föreslagen placering av en parkeringsplats för funktionshindrade. Bild: ETTTELVA Arkitekter



Situationsplan, detalj av detaljritning B (se bilagan) som visar hörnet Stortorpsvägen-Branta backen med föreslagen placering av en parkeringsplats för funktionshindrade samt siktlinje för trafikanter. Bild: ETTELVA Arkitekter.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i närområdet. Anslutningar kan ske till befintliga ledningar.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för området. För detaljerad information hänvisas till denna. Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i planområdet är att lokalt omhänderta dagvatten, LOD, dvs. att efterlikna naturens egna sätt att ta om hand dagvatten genom avdunstning, fördröjning och infiltration i mark. Det är av vikt att så långt det är möjligt efterlikna de naturliga hydrologiska flödena i området vilket också har varit utgångspunkten för de åtgärder som har föreslagits. Lösningar för omhändertagande av dagvatten inom planområdet ska utformas så att miljö kvalitetsnormer för Dreviken uppfylls. Detta innebär att tillförsel av övergödande ämnen till Dreviken skall minskas

samt att inte ytterligare belasta sjön med kemiskt förorenande ämnen.

Stadens ambition för omhändertagande av dagvatten är att minska uppkomsten av dagvatten i möjligaste mån genom att begränsa andelen hårdgjorda ytor i planområdet, t.ex. genom permeabla och gröna ytor runt byggnaderna.

Naturmarken utgörs delvis av bevarandevärda ekhabitat. Fördröjning av dagvatten inom planområdet kan t.ex. ske under infartsgatan. Eventuell schaktning för ett ledningsstråk ska placeras så långt som möjligt från naturmarken. Placering av dagvattenmagasin i kvartersgatan bör baseras på principsektionen i den bilagda dagvattenutredningen.

El/Tele

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna kopplas till befintligt el- och telenät.

Energiförsörjning

Anslutningar kan ske till befintliga ledningar för fjärrvärme.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker med manuell hämtning vid respektive hushåll. Avfallskärl står på egen tomt och ställs ut vid gatan vid hämtning. För detaljerad information kring avfallshantering hänvisas till den bilagda trafikutredningen.

Sopbil föreslås köra in på kvartersgatan, hämta kärlen och vända på vändplanen i änden av kvartersgatan. Lokalgatan leder till 13 hushåll och trafikflödena beräknas vara låga. Körbanan och vändplatsen dimensioneras med avsikt att avfallstransporterna ska ha god framkomlighet. Vad gäller dragvägen för sopkärl bör stadens krav uppfyllas vad gäller längd, lutning, utformning och markbeläggning.

För radhusen med entré mot Stortorpsvägen planeras att sopbilen stannar i Stortorpsvägens körbana. Då gatan trafikeras av buss kan framkomligheten för bussen påverkas. Med en körbanebredd av 6,7 m bedöms det som möjligt för bussen att köra om.

Räddningstjänst

Planerad bebyggelse ska följa rådande riktlinjer för brand enligt Boverkets Byggregler, BBR.

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 särskild miljöbedömning behöver göras. Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Miljöförvaltningen, Stockholms Stadsmuseum och Storstockholms brandförsvär, som delar kontorets bedömning.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplanens intentioner och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planförslaget tar naturmark i anspråk där det finns större ekar av betydelse för habitatnätverket i området. Träden fungerar även som karaktärsträd i området. Efter en bedömning på plats har ett flertal värdefulla träd bedömts viktiga att spara. Detta med avseende på att minimera påverkan på eksambandet och bibehålla en sammanhållen grupp ekar längs bergslutningen. Men bedömningen görs även utifrån att träden i sig har en långsiktig möjlighet att överleva i samband med uppförande av ny bebyggelse. Vissa träd inom planområdet kommer att fällas. Kompensationsåtgärder för detta föreslås som en del av planarbetet och genomförandet. En bedömning av bevarandevärda träd och kritiska gränser i landskapet har tagits fram och varit utgångspunkt för planens utformning.



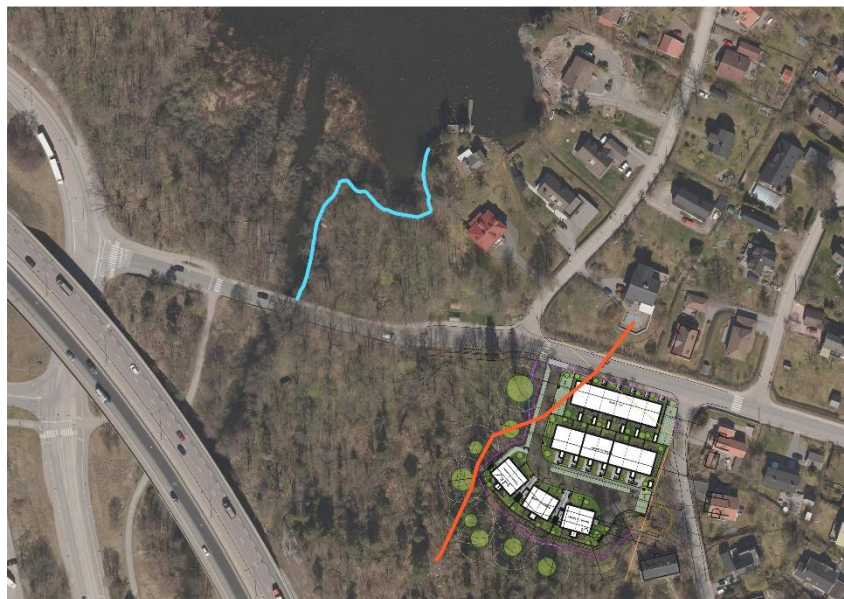
Principkarta som visar vilka närliggande värdefulla träd som ska bevaras. Arbetsdokument under planens framväxt, planstrukturen har efter samråd korrigerats för att minska ingreppet i naturen. Källa: minnesanteckningar utsättning/platsmöte, 2016-06-16. Nyréns Arkitektkontor AB och Tyréns AB.

Upphävande av strandskydd

Planförslaget innebär att en liten del av bebyggelsen vid Stortorpsvägen placeras inom strandskyddat område. För att planen ska bli genomförbar avser staden att upphäva strandskyddet inom den kvartersmark som berörs.



Övre bild: Stortorpsvägen österut vid planområdet. Strandskyddsområde som föreslås upphävas till höger om vägområdets hårdgjorda ytor. Nedre bild: Stortorpsvägen västerut sett från del av strandskyddat område som föreslås upphävas.



Strandskyddsområdets gräns är markerad med röd linje, Drevikens strandlinje är markerad med blå. Bild: ETTELVA.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget inte påverkar strandskyddets syften negativt. Planförslaget berör en begränsad del av strandskyddat område. Stadsbyggnadskontoret anser att ett upphävande av strandskyddet är motiverat utifrån två av de särskilda skäl som anges i Miljöbalken kap 7 § 18:

1. Området har redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
Den begränsade del av strandskyddat område som berörs ligger i nära anslutning till Stortorpsvägens vägområde.
2. Området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Området avskiljs tydligt från Drevvikens strandlinje av Stortorpsvägen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för sjön Drevviken (SE656793-163709) i Tyresåns vattensystem. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande inte tillförs Drevviken. Dagvatten från planområdet förväntas innehålla mycket låga halter föroreningar samt kommer att fördröjas inom fastigheten och att infiltrera inom planområdet. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Ny bebyggelse placeras som en övergång mellan villabebyggelsen i Huddinge och den tätare karaktären av ny bebyggelse som planeras i Larsbodaområdet. Bebyggelsen inordnar sig efter förutsättningar på platsen genom en lämplig avgränsning mot en bergsrygg och håller distans mot Forsåns naturområde.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Staden bedömer att förslaget inte innebär en negativ påverkan på kulturmiljön och ser positivt på att förslaget innehåller småhus, vilket ger en viss anpassning till området som präglas av småhus i norr och öster liksom till grönska och naturmark.

Störningar och risker**Buller och vibrationer**

De planerade bostadshusen utsätts för måttliga bullernivåer från trafiken på Stortorpsvägen och Nynäsvägen. Vid fasaderna mot Stortorpsvägen blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. Samtliga lägenheter kan få högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen. 2 av 3 bostäder får högst 55 dB(A) vid alla bostadsrum.

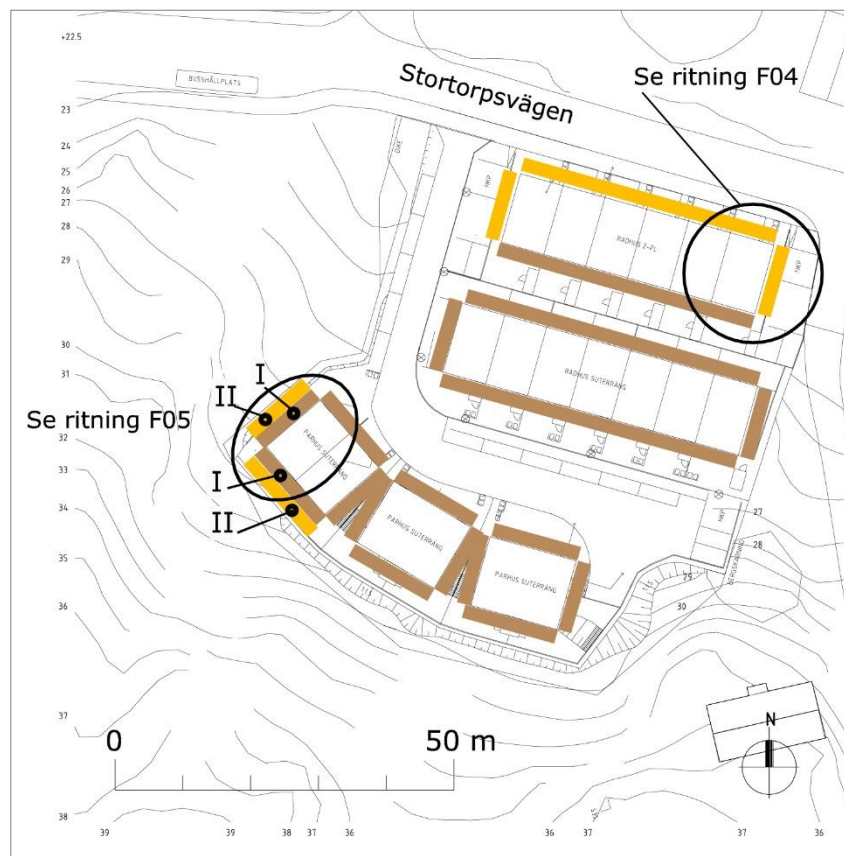
Alla lägenheter kan få tillgång till egen uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas. Planerad bostadsbebyggelse bedöms möta krav på högst 0,3 mm/s i komfortvägda vibrationer i byggnad på grund av trafik.

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

 56 – 60 dB(A)

 51 – 55 dB(A)



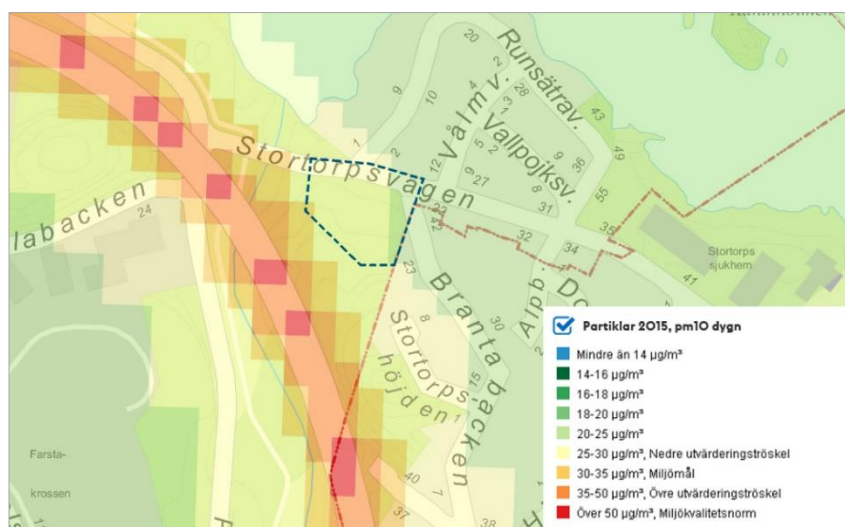
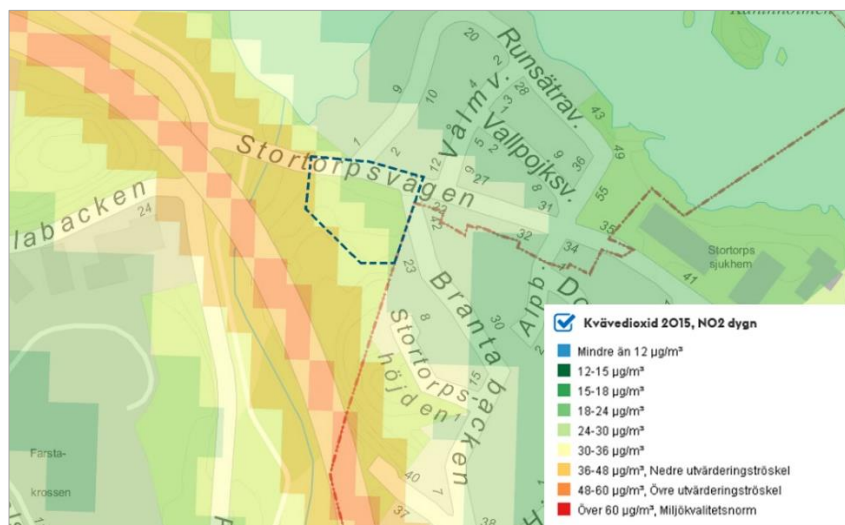
Situationsplan trafikbuller, ekvivalentnivåer (översikt, där ej annat anges gäller hela fasaden). Källa: Trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2018).

Farligt gods

Stortorpsvägens planerade bebyggelse ingår i den större riskanalys som tagits fram under arbetet med planen för Klockelundsvägen. Utredningen redovisar att planerad bebyggelse har tillräckligt avstånd till Nynäsvägen. Planområdet avgränsas även mot vägen av topografin genom en markerad bergsrygg.

Luft

Aktuell mätdata för luftkvaliteten i detaljplanområdet visar att miljö kvalitetsnormerna för luft inom planområdet Stortorpsvägen klaras.



Kartor som redovisar aktuell situation för kvävedioxid och partiklar PM10 i luft. Planområdet markerat med blå streckad linje. Källa: miljödata Stockholms stad.

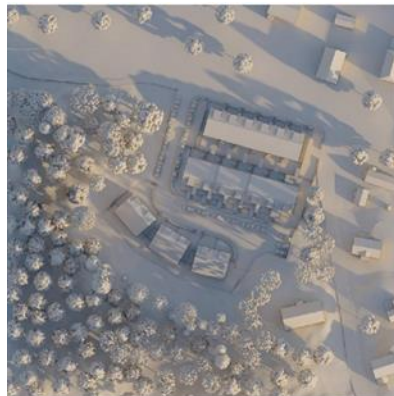
Översvämningsrisker

Stortorpsvägens befintliga gatunivå ligger under Länsstyrelsens angivna nivå för högsta dimensionerande flöde (+22,80 m).

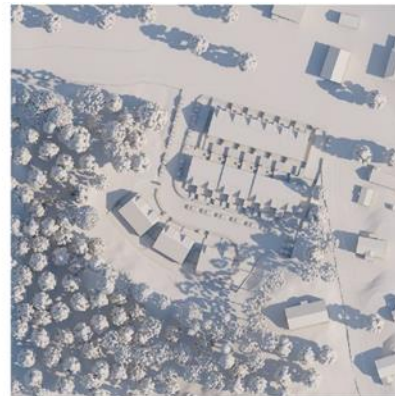
Radhusen medges en grundläggningsnivå under +22,80 om den utförs med en vattentät konstruktion. Lägsta nivå för färdigt golv regleras till +22,80 m.

Ljusförhållanden och lokalklimat

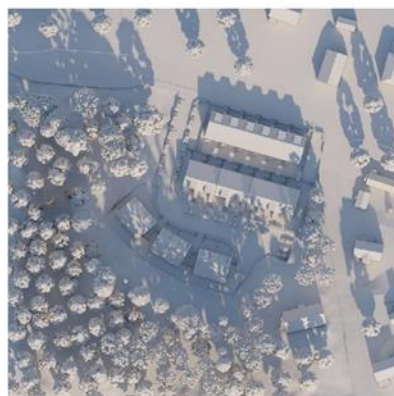
Solstudien visar att rimliga solförhållanden kan skapas i området och att varje hus får en solbelyst uteplats under delar av dagen sommartid. Befintlig högvuxen skog kommer att finnas kvar i närheten av den föreslagna bebyggelsen som medför skuggning under vissa tider.



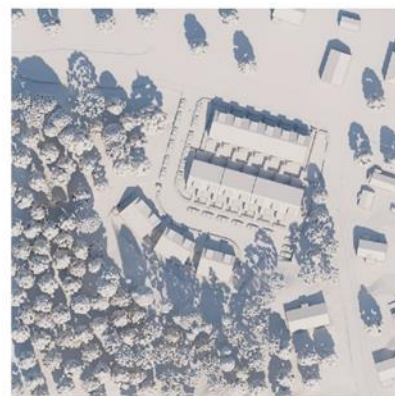
21 MARS/SEPTEMBER 09:00



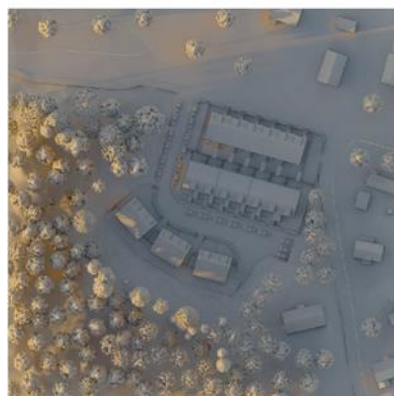
21 JUNI 09:00



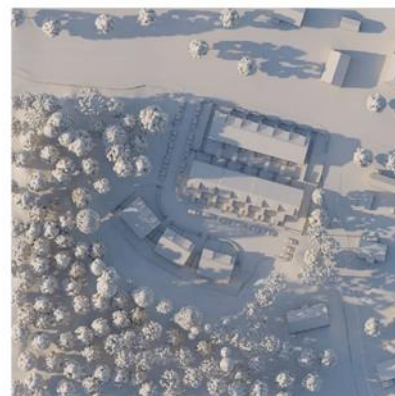
21 MARS/SEPTEMBER 12:00



21 JUNI 12:00



21 MARS/SEPTEMBER 18:00



21 JUNI 18:00

Solstudie som visar solförhållanden den 21 mars/september och den 23 juni, kl. 9, 12 och 18 (se även bilagan). Bild: ETTTELVA Arkitekter.

Barnkonsekvenser

Planområdet berör en plats som kan vara attraktiv för barn. Områdets delar som gränsar mot Stortorpsvägen består idag av upplagsytor för vägunderhåll och en busshållplats. Läget mellan

Nynäsvägens bullerintensiva område, den branta terrängen och skogens täta karaktär gör denna del av skogsområdet svårtillgängligt.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov. Detaljplanearbetet finansieras genom planavtal med exploatören.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser som krävs för att genomföra planen, utbyggnaden av allmän platsmark samt beställning av ny fastighetsbildning för tillskapande av en exploateringsfastighet.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.
- Ledningsägarna ansvarar för och bekostar utbyggnad av ledningar med tillhörande anläggningar.
- Byggherrarna finansierar och ansvarar för uppförande, drift och skötsel av ny bebyggelse på kvartersmark samt iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Byggherrarna svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna.
- Byggherrarna bekostar och genomför de återställande- och avslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändig.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och byggherren. Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i ett avtal om exploatering mellan byggherrarna och exploateringsnämnden. Föreslaget fastighetsbyte för del av fastighet inom Huddinge kommun kommer att regleras i avtal mellan Stockholms stads exploateringskontor och Huddinge kommun.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon befintlig detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

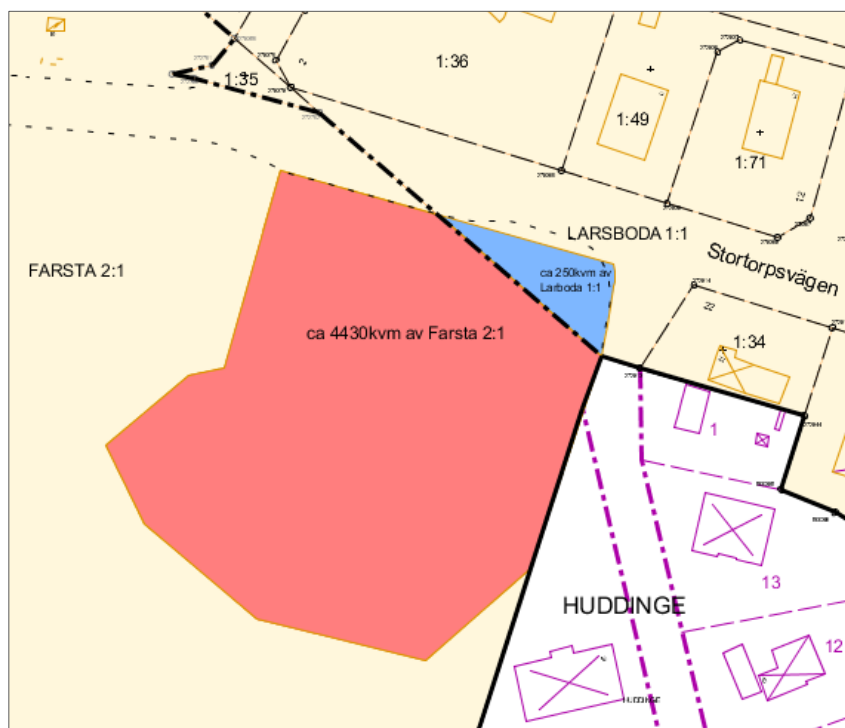
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Farsta 1:2 och Larsboda 1:1.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering krävs för att en mindre del av fastigheten Larsboda 1:1 inom planområdet ägs av Huddinge kommun.

Stockholm stad avser att förvärva detta markområde för att kunna genomföra detaljplanen. Stockholm stad ansöker om och bekostar en avstyckning inklusive fastighetsreglering som innebär att en exploateringsfastighet som omfattar blivande kvartersmark bildas. Planen möjliggör sedan avstyckning av fastigheter inom kvarteret. All fastighetsbildning utöver tillskapandet av en exploateringsfastighet bekostas av byggherren.



Figuren illustrerar omfattning av den blivande kvartersmarken. Fastighet markerad med blå färg förutsätts förvärfvas av Stockholm stad för genomförande av planen.

Gemensamhetsanläggningar

Planen möjliggör bildande av gemensamhetsanläggningar. En (g1) avseende kvartersgata inklusive områden för, gångstråk, dike, parkering och planteringsytor samt ett område (g2)

avseende släntområde, dränering och vegetation. Inrättande av gemensamhetsanläggning sker av lantmäterimyndigheten efter ansökan av berörd fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Ersättning vid markförvärv/försäljning

En ekonomisk överenskommelse kommer att träffas mellan Stockholms stad och den privata exploatören avseende det cirka 4680 kvm stora område på Farsta 1:2 och Larsboda 1:1 som föreslås övergå till kvartersmark.

Stadens och byggherrens kostnadsansvar regleras i den överenskommelse om exploatering som ska träffas mellan parterna. Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden. Stadens intäkter utgörs av försäljning av mark.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

El och tele m.m.

En befintlig elnätstation kommer att användas. Ellevio AB äger elnätstationen och kommer att genomföra anslutning på exploatörens bekostnad.

Grönkompensation

Som grönkompensation utförs naturvårdsåtgärder inom skogsområdet utmed Stortorpsvägen med friställande av ekar, skogslind och hasselbestånd. Gallring utförs i sluttning i söder och väster samt i den planare delen mot Stortorpsvägen. Veden från ekar ska placeras som veddepåer i omgivande naturmark. Även i det mindre naturområdet på udden vid Drevvikens strand utförs gallring och röjning. Områdets huvudkaraktär med vattennära al-sumpskog och vassbälten bibehålls.