

Planbeskrivning

Detaljplan för område vid Klockelundsvägen, Larsboda 2:3 m fl. i stadsdelen Larsboda, Stockholms stad



Planområdets läge och avgränsning.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Farsta är i översiktsplanen utpekad som en tyngdpunkt att utveckla med nya bostäder, fler arbetsplatser, utökad handel samt kultur- och idrott. Utifrån översiktsplanens riktlinjer har staden tagit fram ett program för Tyngdpunkt Farsta som anger strategier för hur utvecklingen ska ske. Detaljplanen för området vid Klockelundsvägen ingår i den nya stadsdel för cirka 5000 bostäder som föreslås längs Drevvikens strand i enlighet med strategin ”Vänd Farsta mot sjöarna”.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra sjönära bostäder med goda boendekvaliteter mellan Perstorpsvägen och Drevviken. Vidare syftar planen till att utveckla en strandpark och en del av en sammanhängande strandpromenad mellan Sköndal och Magelungen. Perstorpsvägen omdanas till ett tryggare och mer inbjudande stadsstråk. Bebyggelse och allmänna platser utformas för att samspela med omgivande kultur- och naturvärden.

Planförslaget 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. Planen förutsätter att handelsträdgården Plantagen och Larsboda koloniträdgårdsförening flyttas till andra platser inom staden. Befintliga småhusfastigheter omfattas av detaljplanen.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

En viss del av den tillkommande bebyggelsen föreslås inom strandskyddsområde. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett upphävande av strandskyddet i berörda delar är motiverat utifrån de särskilda skäl som anges i Miljöbalken.

Andra viktiga miljöfrågor som hanteras i planförslaget är naturvärden, rekreatjonsområden, dagvatten samt exponering för buller och risk från intilliggande vägar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är förenligt med dessa aspekter.

Tidplan

Samråd	26 april – 7 juni 2016
Granskning	6 september – 4 oktober 2017
Godkännande SBN	kv. 4, 2017
Antagande KF	kv. 1 2018
Laga kraft	kv. 1, 2018

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Inledning	4
Planförslag	22
Konsekvenser	54
Tidplan	66
Genomförande	66

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av en plankarta med bestämmelser. 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 utgjort underlag till planarbetet är

- *Trafikbullerutredning för detaljplan (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2017-05-19)*
- *Dagvattenutredning Klockelund (Sweco 2017-06-28)*
- *PM Risk Klockelund (Brandskyddslaget 2017-08-28)*
- *Risakanalys Nynäsvägen, Farsta (Brandskyddslaget 2017-08-28)*
- *Beräkningar för halter av partiklar PM10 och kväveoxid, NO2, år 2015 och 2020 (SLB-analys. februari 2016, rev april 2017)*
- *Geoteknisk promemoria (Tyréns, 2017-04-07, rev 2017-06-13)*
- *Miljöteknisk markundersökning PM Klockelund (Tyréns, 2016-02-02)*
- *Naturmiljöutredning med naturvärdesinventering enligt SIS (Ekologigruppen 2017-08-24)*
- *Trädinventering och okulär besiktning (Arbor konsult, 2015-11-20)*
- *Flyghinderanalys (Luftfartsverket 2017-03-31)*
- *PM Väg 73 (Ramböll, 2017-03-10)*
- *Larsboda Karlsvik Klockelund, Arkeologisk förstudie (Johan Hedlund, 2013)*

Medverkande

Planen är framtagen av Martin Styring, stadsplanerare på stadsbyggnadskontoret i samarbete med plankonsult Mia Lindblad på Landskapslaget AB. Exploateringskontoret har deltagit i utformningen av planförslaget.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen ingår i ett utbyggnadsområde för cirka 2000 bostäder som planeras längs med Drevvikens strand. Till-

sammans med planerna för ny bebyggelse inom Telestaden innebär det en ny stadsdel för omkring 5000 nya bostäder vid Nynäsvägen i östra delen av Farsta.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra sjönära bostäder med goda boendekvaliteter mellan Perstorpsvägen och Drevviken. Ytterligare ett syfte med planen är att öka tillgången till rekreativa ytor i Farsta genom att tillgängliggöra och utveckla strandområdet till en allmän park.

Planen möjliggör cirka 480 bostäder, en förskola, lokaler för verksamhet och service, parkerings- och lagerbyggnader, samt en park om cirka 3,5 hektar.

Utgångspunkten för detaljplaneförslaget är att placera merparten av bebyggelsen på redan bebyggd eller brukad mark. Övrigt område längs med stranden regleras som allmän park i syfte att säkerställa ekologiska och rekreativa värden samt förbättra och tillgängliggöra strandpromenaden längs Drevviken.

Gator och allmänna platser ska utformas med fokus på gående och cyklister och kopplingar till och inom planområdet för dessa ska förbättras. En gångbro över Nynäsvägen föreslås knyta ihop planområdet med Telestaden och pendeltågsstationen i Farsta strand. Centralt i området och i anslutning till gångbron utformas en allmän plats som blir en entré till parken. Här avsätts lokaler i intilliggande bottenvåningar till verksamheter för att aktivera platsen och möjliggöra service i anslutning till parken.

Planen har utformats för att skydda och samspela med natur- och kulturmiljön längs med Drevviken. Husen som möter parken ges en lägre skala och utförs i huvudsak i trä liksom småhusbebyggelsen inom skyddsområdet för kulturmiljö. Bebyggelsen ska gestaltas med en hög arkitektonisk kvalitet och bidra till upplevelsen längs parken och de allmänna gatorna. Längs Perstorpsvägen medges en högre skala och här eftersträvas en mer urban karaktär för att bidra till omvandlingen av vägen till ett stadsstråk. För att skapa förutsättningar för ett upplevelserikt och tryggt gaturum utformas bebyggelsen med en viss variation, tydliga entréer och öppna bottenvåningar mot gatan.

Idag är området stört av trafikbuller från Nynäsvägen och Perstorpsvägen. Planen syftar till att skapa en struktur som vänder sig mot Drevviken och där park och bostäder skyddas från buller. Funktioner som innebär icke stadigvarande vistelse, såsom

parkering och lagerverksamhet, placeras längs Nynäsvägen. Dessa skyddar även bakomliggande bebyggelse från risk avseende transporter av farligt gods på Nynäsvägen samt buller.

Ett läge för en förskola i bottenvåningen till ett flerbostadshus föreslås, där en förskolegård med en tillräckligt stor friyta kan anordnas i anslutning till parken.

Befintligt område med villor är idag ej planlagt. Planförslaget syftar till att skapa en mer enhetlig reglering av bebyggelse och möjliggöra viss tillkommande bebyggelse, samt skydda värdefulla träd och byggnader med kulturhistoriska värden inom fastigheterna.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden



Flygfoto över planområdet idag. Planområdet markerat med röd linje.

Planområdet omfattar cirka 14 hektar och är beläget vid Perstorpsvägen/Klockelundsvägen i stadsdelen Larsboda. Planområdet avgränsas i söder av Nynäsvägen och i norr av Drevviken. I öst och väst angränsar Forsån respektive den skogsklädda höjden vid Karlsvik området.

I planområdet ingår fastigheterna Klockelund 1 och del av Farsta 2:1, vilka ägs av Stockholm stad, samt de privata fastigheterna Larsboda 2:1_2; 2:2, 2:3, 2:4, 2:5 och 2:6. Del av Farsta 2:1 utarrenderas till Larsboda koloniträdgårdsförening. Delar av Klockelund 1 är upplåten med tomträtt till handelsträdgården Plantagen. Detaljplanen förutsätter att dessa verksamheter flyttar.

Såväl koloniträdgårdsföreningen som handelsträdgården har erbjudits annan plats inom staden. Staden köpte år 2014 bostadsarrendet för Ulrikelunds torp inom del av Farsta 2:1 i syfte att införliva det i en allmän park.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Stockholms stad antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010. Översiktsplanen pekar ut nio tyngdpunkter att utveckla varav Farsta är en. Tyngdpunkterna är områden där goda möjligheter finns att skapa nya bostäder, fler arbetsplatser, utökad handel samt kultur- och idrottsrelaterade verksamheter.

Program för Larsboda strand

Planområdet för Klockelund ingick i ett program för Larsboda strand som var föremål för samråd omkring årsskiftet 2009/2010. Efter samrådet tog nämnden ställning till att minska antalet bostäder för att minska intrånget i naturvärden. Det reviderade programförslaget godkändes den 23 juni 2010.



Godkänt planprogram för Larsboda strand, 2010.

Program för Tyngdpunkt Farsta

I enlighet med riktlinjerna i översiktsplanen har staden tagit fram ett program som anger strategier för hur Tyngdpunkt Farsta ska utvecklas. Programmet godkändes i stadsbyggnadsnämnden i juni 2016. Farsta föreslås bli en förtätad och blandad stadsdel med cirka 8000 nya bostäder. Tillsammans med planerade bostäder i Telestaden, Perstorp och Karlsvik ingår planområdet för Klockelund i en ny stadsdel om cirka 5000 bostäder, verksamheter samt service som föreslås vid Nynäsvägen i enlighet med strategin

”Vänd Farsta mot sjöarna”. Programförslaget innehåller även en strandpark och ett sammanhängande rekreativstråk längs Drevviken, Forsån och Magelungen.

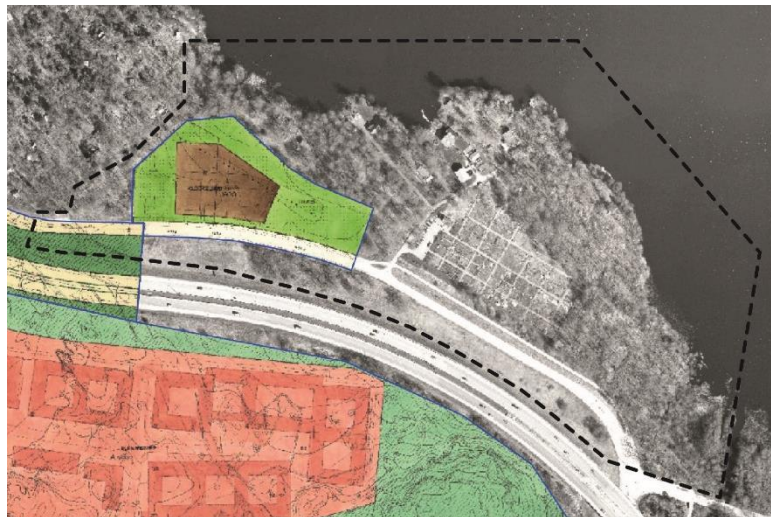


Utsnitt ur översiktsbild från Program för Tyngdpunkt Farsta. Projekt längs Drevviken: 2 – Ny strandpark, 3-Perstorp 1, 4 – Karlsviks strand, 5 – Klockelund, 6 – Telestaden

Startpromemoria

Ett start PM för detaljplaneläggning av området vid Klockelund godkändes av stadsbyggnadsnämnden 20 augusti 2015. Nämnden godkände vid samma tillfälle ett start PM för intilliggande Karlsviks strand.

Gällande detaljplaner



Planmosaik. Ungefärlig gräns för planområdet markerad med svart linje.

Stadsplan Pl 8014 innehåller Plantagens område samt en igenvuxen visningsträdgård som tillhör staden. Planen fastställdes 1980 och medger handelsträdgård och gata som användning. Sydvästra hörnet av planområdet berörs av stadsplan Pl 5479 som fastställdes 1961. Planen anger gatuområde och park som markanvändning. Övriga delar av planområdet omfattas inte av detaljplaner.

Pågående planering i närområdet

Karlsviks strand

Planering pågår för den tredje utbyggnadsetappen längs Drevviken, Karlsviks strand. Planen omfattar cirka 700 bostäder, offentlig och kommersiell service samt en utveckling av strandområdet till en park. Möjligheten att inrymma en skola i området studeras. Campingstugeområdet på höjden bevaras till en betydande del. Planen förutsätter en ombyggnad av Larsboda trafikplats och kommer att möjliggöra nya busshållplatser för lokala linjer och bussar längs med Nynäsvägen. Samråd för planförslaget bedöms ske under 2018/2019.

Stortorp

Vid Stortorpsvägen strax sydöst om Klockelund pågår en detaljplan för 20 radhus och parhus. Planen var på samråd under våren 2017.

Telestaden

Inom det tidigare Teliaområdet på södra sidan av Nynäsvägen planeras cirka 3000 nya bostäder, grundskolor, parker samt

lokaler för verksamheter och service. Start PM finns och nästa skede i planprocessen är samråd.

Markanvisning

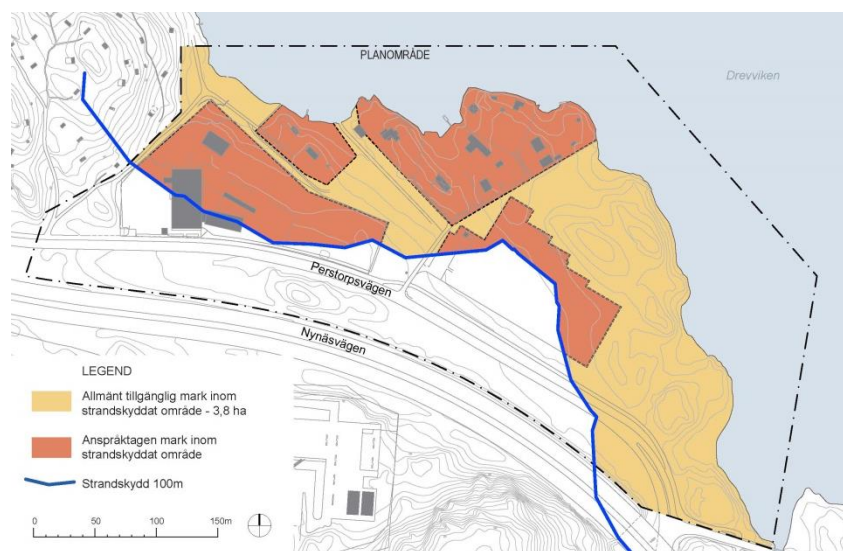
Exploateringsnämnden anvisade år 2011 mark för bostäder inom Klockelund till sju byggaktörer. Av dessa kvarstår i dag fem: Folkhem Trä, Botrygg, Svenska hem i Bromma, Åke Sundvall samt Wallenstam. Exploateringskontoret anvisade i början av 2017 mark till Stockholm Parkering och 24Storage för att uppföra parkeringshus respektive lagerhotell längs med Nynäsvägen.

Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till väg 73, Nynäsvägen, som är ett riksintresse för kommunikationer.

Strandskydd

Delar 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).



Tillgänglig respektive anspråktagen mark inom strandskyddsgräns 100 meter från strandlinjen. (Illustration: Land Arkitektur)

Idag är delar av det strandskyddade området anspråktaget för privata villafastigheter, torpet Ulrikelund samt odlingslotter. Skyltar och staket hindrar allmänhetens tillträde till områdena.

Inom detaljplanen för handelsträdgården är strandskyddet upphävt, vilket innebär att Plantagens verksamhet och den igenvuxna visningsträdgården inte omfattas av strandskydd idag. Området är inhägnat och upptas till större delen av byggnader och hårdgjorda ytor.

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



Vy över planområdet från nordöst.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stora delar av tidigare åkermark som sluttar ner mot Drevviken. Inom vissa delar är marken kuperad med berg i dagen. Det flacka området omgärdas av lövskog och ekbryn med inslag av gamla jätteekar. Närmast sjön är marken sank och i vissa delar bevuxen med sumpskog.

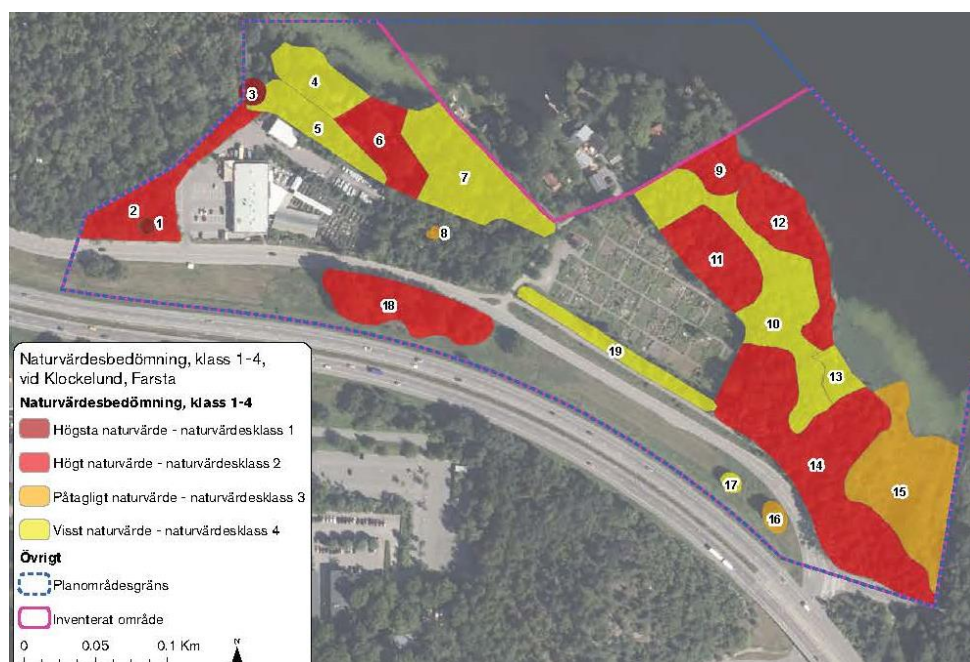
Den västra delen av området upptas delvis av Plantagens handels-trädgård som består av byggnader, hårdgjorda asfaltsytor samt en igenvuxen visningsträdgård. Öster om Klockelundsvägen finns ett område med odlingslotter.

I närheten av vattnet och i området med odlingslotter ligger marknivån lågt och nära nivån för Drevvikens normalvattenstånd.

Naturvärden

Planområdet innehåller värdefulla naturmiljöer med flera skyddsvärda arter och har av staden kartlagts som ett Ekologiskt Särskilt Betydelsefullt Område (ESBO). Som ett underlag till planarbetet har inventeringar och utredningar avseende naturvärden och träd genomförts (Ekologigruppen, Arbor).

Klockelundsområdet bedöms vara viktigt för ekologisk spridning mellan Hanvedenkilen och Tyrestakilen, som är kärnområden för ekologiskt viktig infrastruktur. Inom detaljplaneområdet bedöms en spridning ske mellan ekmiljöerna väster om området och ekmiljöer i detaljplaneområdets östra del.



Karta som visar det inventerade områdets avgränsning och de naturvärden som identifierats. (Ekologigruppen)

De högsta naturvärdena (klass 1) utgörs av två träd, dels en ihålig ek med mulm, dels en gammal ask med mulm. Stora delar av området består av före detta ekhagar med högt naturvärde (klass 2). En del av sumpskogen invid Drevvikens strand och en dunge med lindar klassas som påtagligt naturvärde (klass 3).

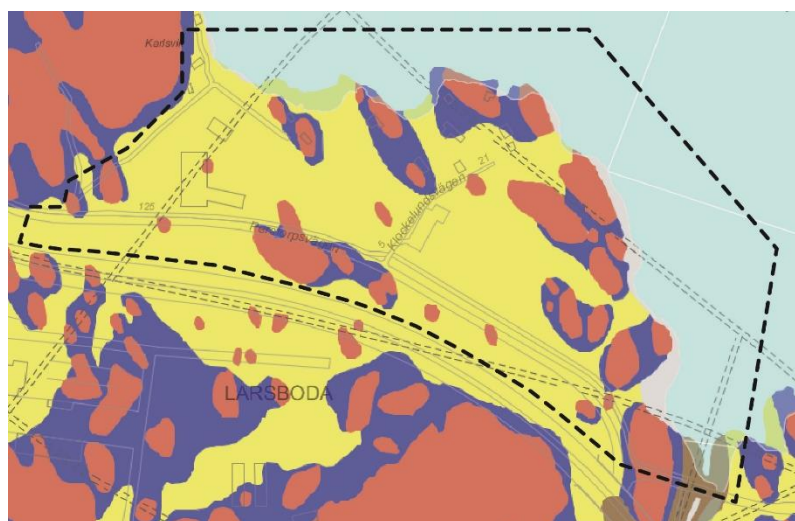
Ett antal fridlysta arter, rödlistade arter och signalarter är kända från området. Dessa är till betydande del knutna till lövskogsmiljöer och i vissa fall specifikt till ekar. Ett flertal grod- och kräldjur förekommer inom området och har till stor del sina livsmiljöer längs Drevvikens strand. Delområde 8 utgörs av en anlagd trädgårdsdamm där mindre vattensalamander och vanlig groda påträffats.

Rekreation och friluftsliv

Naturområdet vid Drevvikens strand har stora rekreativa värden för boende och besökare men är idag delvis otillgängligt och igenvuxet. Kopplingarna mellan områdena längs stranden är svaga och vissa delar upplevs som privata.

Nynäsvägen är en kraftig barriär som begränsar tillgängligheten från stora delar av Farsta till Drevvikens strand. Området är bullerstört från trafiken på Nynäsvägen och Perstorpsvägen.

Geotekniska förhållanden



Geologisk karta över undersökningsområdet. Planområdet är markerat med svart linje

En geoteknisk undersökning har genomförts i samband med planarbetet. Markförhållandena varierar inom planområdet men består till stora delar av lera (gul) med en mäktighet upp till 8 meter på vissa ställen. I delar av området påträffas fast mark på djup mellan cirka 0,5–2 m. Även berg i dagen förekommer (röd).

Blå områden illustrerar friktionsjord. En stor del lösa jordar i kombination med att planområdet lutar svagt mot Drevviken skapar förutsättningar för stabilitetsproblematik.



Karta som redovisar områden med risk för skred (gult). Område i nordvästra delen (svart cirkel). Plangräns (streckad linje).

Ras/Skred

I anslutning till vattnet finns områden med risk för skred. I områdets nordvästra del är lermåktigheten upp till 8 meter. Risk för instabil mark i samband med byggnation finns.

Ledningar

Ledningsstråk finns under Perstorpsvägen och Klockelundsvägen. I naturmarken strax innanför planområdets södra gräns löper en huvudledning för vatten i öst – västlig riktning. Invid Klockelundsvägen finns en elnätsstation.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för sjön Drevviken (SE656793-163709) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Drevvikens ekologiska status är ”otillfredsställande” enligt vattendirektivets klassning. Vattenförekomsten har tidsfrist att nå god ekologisk status till år 2027 avseende övergödning och tidsundantag till 2021 för morfologiska förändringar och konnektivitet. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god på grund av för höga halter tributyltennföreningar. En tidsfrist för tributyltennföreningar är satt till år 2027. Nationellt undantag är fastställt för höga halter kvicksilver, kvicksilverföreningar och polybromerad difenyleter (PBDE).

Andra miljöproblem i sjön är syrefattiga förhållanden, miljögifter, höga halter ammoniak, och förändrade habitat genom fysisk påverkan. Det lokala förbättringsbehovet (betinget) i Drevviken avseende fosfor har beräknats till 811 kg/år (VISS, 2016).

Grundvatten

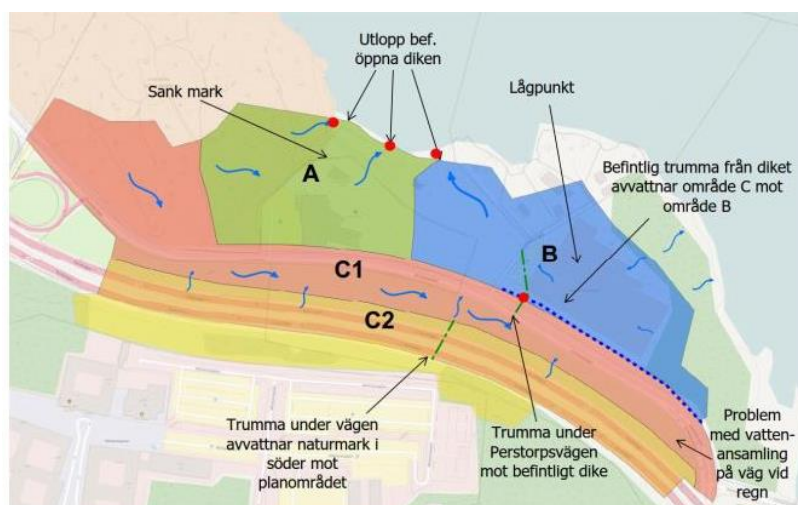
Grundvattnets nivå varierar inom området och ligger enligt undersökningar på 0,8-2,4 m under markytan.

Översvämningssrisker

Översvämningsskarteringar från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) visar att stora delar av planområdet översvämmas vid det högsta beräknade flödet för Drevviken (+ 22,8 m). Det finns även en viss översvämningssrisk 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 där den lägsta punkten för grundkonstruktionen på en byggnad är belägen. Källare får uppföras under denna höjd men bör då göras täta. Det är viktigt att marknivån höjdsätts för att undvika översvämning och instängda områden. Tillkommande småhus inom de befintliga villatomterna ska placeras ovanför nivån för ett 100-årsflöde (+ 21,9 m).

Dagvatten



Befintliga delavrinningsområden (A, B och C) samt lågpunkt, sankmark och diken. Utloppspunkt från respektive avrinningsområde markeras med en röd punkt.

Inga kända dagvattenledningar finns inom planområdet. Den naturliga avvattningen sker främst ytledes. Vattnets vägar kan delas in i tre delavrinningsområden, se fig. Den leriga marken i området begränsar möjligheten till infiltration av vattnet i marken, vilket innebär att näringsrikt dagvatten från odlingslotterna och Plantagen till stora delar rinner ut i Drevviken orenat.

Perstorpsvägen avvattnas i längsgående riktning mot Stortorpsvägen i öster. Vid regn ansamlas vatten på vägbanan bland annat i korsningen Perstorpsvägen/Stortorpsvägen. Nynäsvägen antas avvattnas mot vägens mittremsa varifrån dagvattnet via befintliga utloppsledningar under vägen rinner ut i slänten. Eventuellt överskottsvatten kan i dagsläget ledas ut över grönremsan mellan Nynäsvägen och Perstorpsvägen. Vatten från höjden söder om Nynäsvägen kan avledas mot Drevviken via trummor under Nynäsvägen och Perstorpsvägen och mynna ut vid odlingslotterna.

Landskapsbild/stadsbild

Området präglas i södra och västra delen av trafikleder och Plantagens verksamhet med handelskaraktär. Östra delen har en mer lantlig karaktär med odlingar, igenväxta ekhagar och grusade vägar.

Strandskyddszonen i norr utgörs växelvis av vass, våtmark och klippor med barrskog.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av byggnader för Plantagens verksamhet, en grupp friliggande småhus med sjötomter samt torpet Ulrikelund som staden har köpt in. På platsen för torpet Ulrikelund har det funnits en byggnad sedan 1800-talet. Nuvarande byggnad bedöms vara från omkring 1930.

Villabebyggelsen uppfördes som mindre sommarstugor under första delen av 1900-talet. De ursprungliga husen är inom tre av fastigheterna ersatta eller ombyggda. Inom de övriga två fastigheterna är de ursprungliga husen bevarade och har standard motsvarande sommarbostad.

Utöver Plantagens byggnader är samtliga byggnader inom området utförda av trä.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Enligt Stadsmuseets redovisning av kulturhistoriska värden ingår delar av planområdet i ett skyddsområde kring Drevviken.

Området beskrivs som en naturskön omgivning med kulturhistoriskt värdefulla kvarlevor av äldre torpmiljöer och det tidiga 1900-talets sommarhusbebyggelse. Inom området ska stor hänsyn tas till såväl helhetsmiljöns som de enskilda byggnadernas kulturhistoriska värde.

Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering redovisar en sportstuga på Larsboda 2:5 samt ett lusthus på Larsboda 2:6 som särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Karta med Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Gul markering = fastighet med bebyggelse av visst kulturhistoriskt värde, grön markering = fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Mörkgrön linje avgränsar skyddsområde kring Drevviken.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Idag finns närmaste grundskola, Hästhagsskolan (åk f -6), på cirka 1 kilometers gångavstånd från planområdet. Inom programmet för Tyngdpunkt Farsta föreslås två nya lägen för grundskolor i östra Farsta. Vilket utreds vidare inom detaljplanerna för Telestaden och Karlsviks strand. Vid Ekebergabacken, cirka 800 meter nordväst om planområdet, finns närmsta befintliga förskola.

Kommersiell service

I Farsta centrum, inom cirka 1,5 km, finns ett stort utbud av offentlig och kommersiell service. Behov av ytterligare service i samband med utbyggnaden av Farsta mot Drevviken utreds inom planerna för Telestaden och Karlsviks strand.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i direkt anslutning till Perstorpsvägen som ingår i stadens huvudnät med en hastighetsreglering om 50 km/h. Perstorpsvägen har en dubbelriktad körbana och utmed vägen löper även en gemensam gång- och cykelbana. Perstorpsvägen ansluter planområdet till Sköndal och Tyresövägen, väg 229, i väster samt Larsboda och Magelungsvägen, väg 271, i öster.

Perstorpsvägen löper genom samtliga planerade utbyggnads-etapper längs Drevviken. Vägen blir ett sammanbindande huvudstråk och föreslås ges en tydligare karaktär av gata. En första etapp av ombyggnaden är projekterad inom detaljplanen för Perstorp som antogs av kommunfullmäktige i mars 2017.

Längs med Perstorpsvägen löper Nynäsvägen, väg 73, vilken kan angöras i norrgående riktning från trafikplats Larsboda och södergående riktning via trafikplats Trångsund.

Inom planområdet ansluter lokalgatan Klockelundsvägen till befintliga bostadsfastigheter utmed Drevviken.

Gång- och cykeltrafik

Perstorpsvägen är försedd med en cirka tre meter bred gemensam gång- och cykelbana på dess norra sida. Cykelstråket är ett utpekad pendlingsstråk, tillika regionalt cykelstråk, varför standarden får betraktas som låg. Breddning i enlighet med stadens cykelplan är genomförd på sträckan söder om Stortorpsvägen. Nynäsvägen utgör en barriär i området och kan korsas planskilt vid Perstorpsvägen sydöst om planområdet eller vid trafikplats Larsboda/Ågesta Broväg väster om planområdet. Den kopplingen har idag stora brister i form av underdimensionerade gångytor och otrygga korsningspunkter.

Farsta centrum ligger på ett gång- och cykelavstånd om cirka 1,5 kilometer från planområdet vilket innebär cirka 15 minuters promenad eller 5-10 minuters cykeltur. Att cykla från planområdet till Stockholms city tar omkring 45 minuter.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafik utgörs av buss vilket nås inom cirka 400 meter i vardera riktningen från planområdet via hållplats Larsboda trafikplats respektive Edsvallabacken. Totalt fyra busslinjer trafikerar hållplatserna och knyter ihop dem med tunnelbanan i Farsta centrum. Gångavstånd till tunnelbanestation

Farsta centrum respektive pendeltågsstation Farsta strand är cirka 1,5 kilometer eller 15 minuters promenad från planområdet. Att resa kollektivt från planområdet till Stockholms city tar omkring 40 minuter. Behovet av en kapacitetsstark kollektivtrafik i östra söderort/Farsta har lyfts fram i programmet för Tyngdpunkt Farsta. Möjligheten att anordna direktbuss till centrala Stockholm med hållplats vid Nynäsvägen utreds i intilliggande planer.

Biltrafik

Planområdet har mycket god tillgänglighet med bil genom nära anslutning till såväl väg 73, Nynäsvägen, som väg 271, Magelungsvägen, och väg 229 Örbyleden/Tyresövägen.

Tillgänglighet

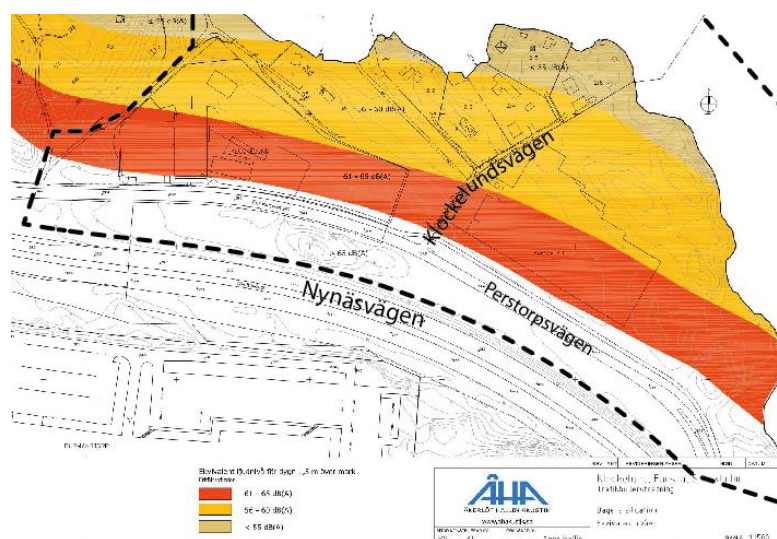
Området är relativt plant och tillgängligt med avseende på lutningar. Perstorpsvägen har idag en längslutning på som mest tre procent på den aktuella sträckan.

Störningar och risker

Förorenad mark

I syfte att få en översiktlig bild av föroreningsituationen i mark- och vattenmiljön i området har miljöprovtagningar i jord och grundvatten genomförts. Enstaka halter av föroreningar har påvisats i några punkter. Utifrån den markanvändning som föreslås inom planområdet bedöms halterna som acceptabla. Vid ett framtida byggskede föreslås dock vidare kontroll för att utesluta tillkommande höjning av halterna i grundvattnet samt att utesluta att det finns lokala föroreningshalter i marken.

Buller



Påverkan från buller. Dagens situation. Ekvivalentnivåer. (ÅHAKustik)

Området är utsatt för höga bullernivåer från trafik på Nynäsvägen och Perstorpsvägen. Längs med Perstorpsvägens norra sida uppgår bullernivåerna till mellan 61 och 65 dBA ekvivalent dygnsnivå. Större delen av naturområdet och området med friliggande småhus utsätts för bullernivåer mellan 56 och 60 dBA.

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.

Farligt gods

Planområdets angränsar Nynäsvägen som är klassad som primär transportled för farligt gods. Det medför 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.

Samhällsrisk

Den nya stadsdelen som planeras kring Nynäsvägen innebär att fler människor kommer att bo i närheten av transportleden för farligt gods och att samhällsriskerna, d.v.s. antalet personer som kan bli drabbade vid en olycka, därmed ökar.

Staden har därför tagit fram en övergripande utredning av samhällsriskerna för denna sträcka av Nynäsvägen. Utredningen har bland annat tittat på ett framtida scenario med planerade exploateringar utmed vägen, inklusive Klockelund. En övergripande studie av individrisk har också gjorts. Denna visar att risknivån utomhus 30 meter eller mer från vägen är acceptabel.

Med avseende på beräknad samhällsrisk bedöms risker förknippade med transporter av farligt gods på Nynäsvägen innebära en betydande påverkan inom området intill Klockelund. Risknivån ligger mellan de båda kriteriegränserna, i den så kallade ALARP1-zonen, vilket innebär att man ska sträva efter att sänka risknivån så långt det är möjligt.

Individrisk

Som specifikt underlag till detaljplanen för Klockelund har en utredning av riskexponeringen på individnivå tagits fram. (Brandskyddslaget). Utredningen inkluderar även en prognos för en ökning av transporter som genereras av en utbyggnad av Norviks hamn i Nynäshamn.

Riskutredningen har identifierat vilka olycksrisker som framförallt bör hanteras i detaljplanen.

Dessa är:

- *Olycka med brännbara gaser.*
- *Olycka med brandfarliga vätskor.*

För förslag på åtgärder, se avsnitt Konsekvenser.

Planförslag



Illustrationsplan.

Illustration: LAND arkitektur



Volymkiss av ny bebyggelse, vägar och gångbro inom planområdet.

Illustration: Landskapslaget

Övergripande struktur

Detaljplanen möjliggör cirka 480 nya bostäder och ett större parkområde. Planen innehåller även en förskola, lokaler för service och mindre verksamheter samt parkerings- och lagerbyggnader.

Planområdets läge intill vattnet skapar goda förutsättningar för attraktiva boendemiljöer. Samtidigt innehåller området värdefull natur och är en resurs för att utveckla parker och grönstruktur i Farsta. Utgångspunkten för detaljplanen har varit att placera ny bostadsbebyggelse på mark som redan är ianspråktagen av handelsträdgården och odlingslotterna. Naturområdet längs med stranden avsätts som parkområde och blir en del av ett sammanhängande rekreativstråk längs Drevvikens, Forsåns och Magelungens stränder.

Området som frigörs då handelsträdgården och odlingsverksamheten flyttar ger plats för tre bostadskvarter med gröna gårdar. För att säkerställa att parken får en offentlig karaktär ges kvarteren en tydlig avgränsning med en parkgata som omger två av kvarteren. Bostäderna orienteras mot Drevviken med en skyddande rygg av sammanhängande flerbostadshus längs Perstorpsvägen. Dessa stärker gaturummet och dämpar bullret för bakomliggande bostäder och park. Mot parken och vattnet blir husens skala lägre och kvarteren öppnas upp med friliggande stadsvillor som medger grönska och utblickar mellan husen.



Sektion genom det västra kvarteret. Parkeringshus skärmar gaturummet och bakomliggande bebyggelse från buller och risk. Skalan på bebyggelsen följer markens lutning. Illustration: Nivå

I zonen mellan Perstorpsvägen och Nynäsvägen placeras byggnader som ej innehåller stadigvarande verksamhet, såsom parkeringshus och lager. Dessa bidrar till att skärma Perstorpsvägens gaturum samt bostäderna från buller och risk förknippat med Nynäsvägen.

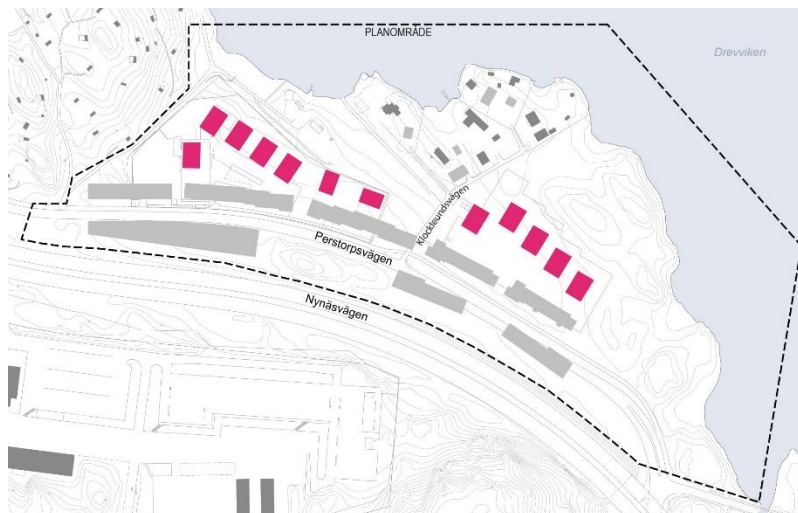
Perstorpsvägen blir huvudstråket för fordonstrafik i området och en sammanbindande länk mellan områdena längs Drevviken. Vägen omdanas och får karaktären av ett stadsstråk med kantstensparkering och trädplanteringar. Fotgängare och cyklister får ökat utrymme med dubbelsidig trottoar och en separat cykelbana. Gatan får en god busstandard och i höjd med en entréplats möjliggörs en busshållplats. Längs med parken anläggs lokalgator, ”parkgator”, endast avsedda för angöringstrafik.

Centralt i området föreslås en entréplats. Platsen blir en entré till strandområdet och i anslutande bottenvåningar placeras lokaler för mindre verksamheter och service. På andra sidan Perstorpsvägen ansluter en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen. Bron knyter ihop området med Telestaden och skapar en genkoppling till pendeltågsstationen i Farsta strand.

Befintligt villaområde är idag ej planlagt. Förslaget utgår från att ge fastigheterna mer enhetliga byggrätter samt skydda värdefulla träd och kulturvärden.

Ny bebyggelse

Stadsvillor längs med parkstråket



Stadsvillor längs parken.

Längs med parken föreslås 12 stadsvillor som utformas för att samspela med den omgivande naturmiljön. Byggnadernas skala anpassas för att inte bli för dominerande i förhållande till parkstråket och inte heller skugga det. I de plana delarna föreslås husen i tre våningar med en indragen fjärde våning som i det västra och östra kvarteret ger plats för takterrasser. På stadsvillorna i väster adderas en souterrängvåning mot parken.

Bebyggelsen ska gestaltas med en hög arkitektonisk kvalitet som bidrar positivt till områdets karaktär och ger mervärden för upplevelsen längs parkstråket. Bebyggelsens identitet har formats med inspiration från den omgivande naturen, odlingstraditionen och de befintliga småhusen. De olika grupperna får tydliga egna karaktärer men ska upplevas som en välbalanserad helhet avseende skala, volym och fasad- och takmaterial. Stadsvillorna föreslås utföras med fasader i huvudsak av gediget trä. Val av virkestyp och ytbehandling ska bidra till att stärka fasadens gestaltning. Trä bedöms vara ett formbart, naturligt och levande material som harmonierar med omgivande natur och kulturmiljö.

Byggnaderna ska ha ett aktivt förhållande till gata och gård. Bostadsentréer placeras direkt mot gatan eller mot en entrégård som ansluter till gatan. Golvnivån i bottenvåningar och uteplatser bör i så stor utsträckning som möjligt ansluta till omgivande marknivå.

Balkonger utformas som en integrerad del av byggnadsvolymen och så att en eventuell framtida inglasning inte påverkar husets

karaktär negativt. I vissa hus kan den inglasade balkongen användas som ett växthus.

Taken ska utföras som gröna tak för att bidra till biologisk mångfald, fördröjning av dagvatten samt kompensera för ianspråktagna gröna ytor.

Gestaltungsprinciper för stadsvillor längs med parken

- Husens höjd ska variera mellan 3 och 4 våningar och utföras med en indragen takvåning. I vissa fall tillkommer en suterrängvåning.
- Taklandskapet ska vara renodlat med svagt lutande tak. Utöver räckan kring takterrasser får endast enstaka uppstickande delar förekomma.
- Takytor på bostadshus ska utföras som gröna vegetationstak.
- Minst 30 % av det översta våningsplanet ska vara indraget och helt eller till del vetta mot allmän plats.
- Fasader ska utföras så att sammanlagt minst 50 % av byggnadens täta fasaddelar utgörs av gediget trä.
- Vid synliga elementskarvar ska de utföras som en del av fasadgestaltningen.
- Balkonger får skjuta ut 2 m över kvartersmark och glasa in.



Fasader mot parken, mellersta och västra kvarteret.

Illustration: Semrén och Månsson, In praise of shadows.



Fasader mot parken, östra kvarteret

Illustration: Tengbom

Stadsvillor i västra kvarteret

Byggaktör: Folkhem

Arkitekt: In Praise of Shadows



Stadsvillor i det västra kvarteret. Perspektiv från öst.

Illustration: In Praise of Shadows

De fem stadsvillorna i det västra kvarteret rymmer cirka 65 bostadsrättslägenheter. Byggnaderna utförs med en stomme i massivträ. Varje hus riktar sig med stora glaspartier mot gården och parken. Yttre snedställda balkar skapar en balkongzon och ger byggnaderna ett karaktäristiskt uttryck. Balkongzonen möjliggör planteringar och skapar även ett skikt mot parken och grannar. I det östra husets bottenvåning placeras en lokal i hörnet mot entréplatsen och parken.



Illustration: In Praise of Shadows

Östra huset, gavel mot parkgatan samt längdfasad mot entréplats

Stadsvillor i mellersta kvarteret

Byggherre: Wallenstam

Arkitekt: Semrén & Månsson



Perspektiv från parken. Illustration: Semrén och Månsson, LAND arkitektur.

De två stadsvillorna i det mellersta kvarteret innehåller cirka 25 lägenheter som upplåts som hyresrätter. Huset mot entréplatsen inrymmer även en uppglasad lokal i hörnet mot platsen/parken. Husen placeras något upphöjda över den omgivande parken och får fyra våningar med den övre våningen indragen från parken. Det västra huset har sin entré från entréplatsen och det östra nås via gården. Husen kläs med en fasad i omväxlande trä och puts och taken utförs med vegetationstak.



Stadsvilla vid entréplatsen, syd och norrgavel samt längdfasad mot torg.



Stadsvilla vid park och lekplats, östra och västra gaveln samt längdfasad mot park.

Illustration: Semrén och Månsson

Stadsvillor i östra kvarteret

Byggaktör: Svenska Hem i Bromma

Arkitekt: Tengbom



Stadsvillor i det östra kvarteret.

Illustration: Tengbom

I det östra kvarteret föreslås fem stadsvillor med cirka 70 bostadsrätter. Byggnaderna placeras med gavlar mot gård och gata och entréerna på långsidan mot en gemensam grön entrégård. Det västra husets entré vetter mot lokalgatan och parken. Volymerna varierar sinsemellan i volymbehandling och fasadnyans. Fasadmaterialet är trä med inslag av fibercement-skivor.



Fasad mot gatan och parken

Längdfasad mot entrégård

Illustrationer: Tengbom

Bebyggelse vid entréplatsen

Entréplatsen centralt i området ansluter till gångbron och blir en entré till parken. Platsen blir en målpunkt intill busshållplatser och med lokaler för mindre verksamheter och service. I bottenvåningarna på den östra sidan samt i det västra hörnet mot parken avsätts lokaler för centrumändamål för detta syfte. I direkt anslutning till lokalerna och parken finns det utrymme för uteserveringar.

Byggnaderna utformas för att bidra till aktivitet, öppenhet och upplevd trygghet på platsen. Lokaler och bottenvåningar ska utföras med en hög andel uppglasning. Tillgängligheten till den östra stadsvillans entré löses med en mindre ramp. Rampen utförs i natursten och med ett slankt räcke för att samspela med platsens övriga utformning. Lamellhusen vänder sig med sina gavlar mot platsen och kläs i tegel för att knyta an till karaktären vid Perstorpsvägen. Stadsvillornas gestaltning utgår från samma gestaltungsprinciper som övriga stadsvillor längs parken och utförs med en fasad i huvudsak av trä.



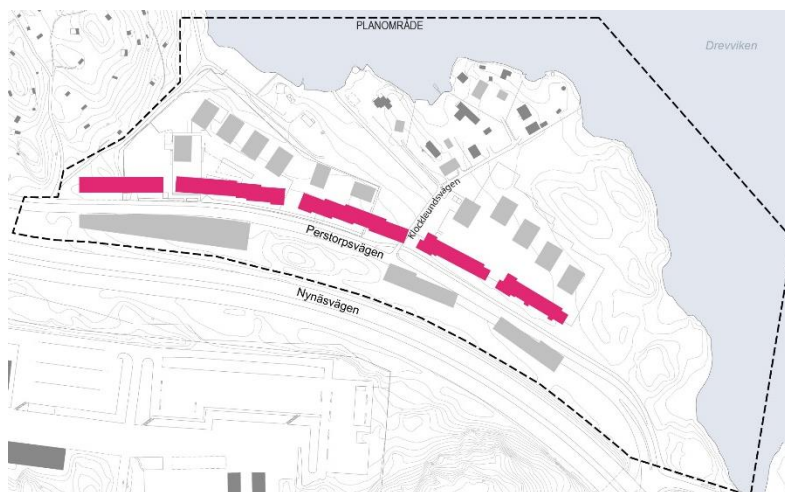
Fasader längs entréplatsens östra sida. Illustration: Semrén och Månsson, Nivå



Fasader längs entréplatsens västra sida.

Illustration: Semrén och Månsson, In Praise of Shadows, Nivå

Bebyggelse längs Perstorpsvägens norra sida



Bostadsbebyggelse längs Perstorpsvägens norra sida.

De sammanhängande flerbostadshusen längs Perstorpsvägens norra sida stärker gaturummet och bildar en bullerdämpande skärm för bakomliggande hus, gator och park. Samtliga lägenheter har ett eller flera rum som vetter mot den ljuddämpade sidan i norr eller mot en gavel.

För att bryta upp den långa bebyggelsefronten eftersträvas en variation i skala, volym och byggnadernas anslutning till gatan. I höjd varierar husen mellan fem och sju våningar. Vissa volymer utförs med indragen översta våning för att bryta ner och variera skalan mot gatan.

För att skapa dynamik i gaturummet placeras byggnadskropparna förskjutna i sidled gentemot varandra och med indragna och utskjutande volymer som markerar entréer. Mellan bebyggelsen och gatan finns förgårdsmark som varierar i bredd beroende av byggnadernas placering i förhållande till gatan. I bottenvåningarna inryms bostäder eller lokaler för verksamheter. Bostäderna skyddas från insyn genom att placeras upphöjda från gatan eller bakom förgårdsmarken.

Fasadmaterialen varierar, men tegel ska vara ett återkommande sammanhållande inslag som bidrar till att ge Perstorpsvägen en mer urban karaktär. Portiker och entréer mot gatan bidrar till att skapa kontakt mellan gatan, byggnaderna och gårdarna. En portik eller ett släpp mellan bebyggelsen föreslås i varje kvarter.

Lokaler för verksamheter finns i entréplatsens östra hörn samt i det östra hörnet vid Klockelundsvägens möte med Perstorpsvägen. Lokalerna får en förhöjd rumshöjd och görs uppglasade mot gatan. I det västra kvarteret avsätts lokaler för en förskola i två våningar.

Gestaltungsprinciper för flerbostadshus längs med Perstorpsvägen

- Byggnaderna placeras mot gatan med en varierad och omhändertagen förgårdsmark.
- Balkonger får finnas över prickmark från 3 m över gatan och skjuta ut max 1 m. Utskjutande balkonger får ej glasas in.
- Husen utförs i 5 till 6 våningar med enstaka accenter i 7 våningar.
- Portiker, alternativt släpp i bebyggelsen, ska finnas och möjliggöra kontakt mellan gård och gata i varje kvarter som är längre än 75 m.
- Bostäder i bottenvåningen placeras antingen upphöjda från gatan eller mot en tillräckligt stor och omhändertagen förgårdsmark för att undvika insyn.
- Bostadsentréer ska placeras mot Perstorpsvägen eller i portik och markeras tydligt i byggnadsvolymen genom att t ex göras indragna eller utskjutande. Bostadsentréerna ska i sin gestaltning bidra till upplevelsekvaiteter i gaturummet.
- Bostadsentréer bör göras genomgående mellan gata och gård.
- Lokaler för centrumanvändning ska placeras över hörn och vara uppglasade motsvarande 50 % av fasaden upp till 3m ovan mark. Gestaltningen ska bidra med kvaliteter till gaturummet.
- Lokaler för bostadskomplement som placeras i bottenvåningen ska utföras med en hög grad av uppglasning mot gatan och en gestaltning som bidrar till gaturummets kvalitet.
- Minst 60 % av täta fasaddelar som vetter mot Perstorpsvägen samt gavlar inom respektive byggaktörs kvarter ska utföras i tegel. Övriga delar kan varieras med inslag av puts, trä, plåt etc.
- Vid synliga elementskarvar ska de utföras som en del av fasadgestaltningen.
- Byggnaderna ges ett renodlat taklandskap med svagt lutande tak utan uppskjutande fläktrum etc. Takterrasser får anordnas.



Byggnadsbebyggelse på norra sidan av Perstorpsvägen

Flerbostadshus västra delen av Perstorpsvägen

Byggaktör: Åke Sundvall

Arkitekt: Bergkrantz Arkitekter



Vy Perstorpsvägen vid det västra kvarteret. Illustration: Bergkrantz Arkitekter

På vardera sidan av den västra lokalgatans anslutning till Perstorpsvägen föreslås två byggnader med cirka 85 bostads- och hyresrätter. Varje trapphus varierar mellan fem och sex våningar och skapar en tydlig rytm utmed Perstorpsvägen. Mot gården dras den sjätte våningen in något för att minska skalan och ge plats för en kungsbalkong.

Byggnaderna utformas i en gedigen tegelarkitektur som varieras och muras med reliefmotiv. Fasaden mot Perstorpsvägen har helt indragna och delvis inglasade balkonger. Det västra huset rymmer en förskola i två våningar. Där det inryms bostäder i bottevåningen är entréerna genomgående och tydligt markerade. I det östra kvarteret finns en portik mot gården.



Fasader mot Perstorpsvägen



Fasader mot gård

Illustration: Bergkrantz Arkitekter

Flerbostadshus mellersta delen av Perstorpsvägen

Byggherre: Wallenstam Arkitekt: Semrén & Månsson



Vy mot torget från söder.

Perspektiv: Semrén & Månsson

I anslutning till entréplatsen föreslås cirka 145 hyresrätter fördelade mellan det västra och mellersta kvarteret. Bebyggelsen utgör entrémotiv från den nya gångbron och omger entréplatsen längs Perstorpsvägen. Husen varierar mellan fem och sju våningar och utförs delvis med en indragen övre våning. De strikta volymerna får en integrerad entrévolym i markplan som ger variation längs med fasaderna. Mot Perstorpsvägen gestaltas byggnaderna i huvudsak i tegel men även i puts. I det mellersta kvarteret finns en portik mot gården. I östra hörnan vid entréplatsen inryms en uppglasad lokal för verksamheter.



Fasader mot Perstorpsvägen



Fasader mot gård

Illustration: Semrén & Månsson

Flerbostadshus östra delen av Perstorpsvägen

Byggaktör: Botrygg

Arkitekt: Erséus



Flerbostadshus i det östra kvarteret

Illustration: Erséus

I det östra kvarteret föreslås två byggnadskroppar med cirka 95 lägenheter som upplåts som bostadsrätter. Skalan varieras mellan 5 och 6 våning-ar med en accent i 7 våningar i kvarterets mitt. Mot gården bryts skalan ner med indrag av de längre trapphusens övre plan. I bottenvåningen i hörnan mot Klockelundsvägen inryms en uppglasad lokal för verksamheter.

Fasader mot Perstorpsvägen ges material- och kulöruttryck som växlar trapphusvis, dels i tegel och dels i puts. Två av hörnhusen utformas i en strikt tegelarkitektur med integrerade balkonger och entréer. Färgskalan utgörs av bruna/svarta kulörer och brutet vitt.



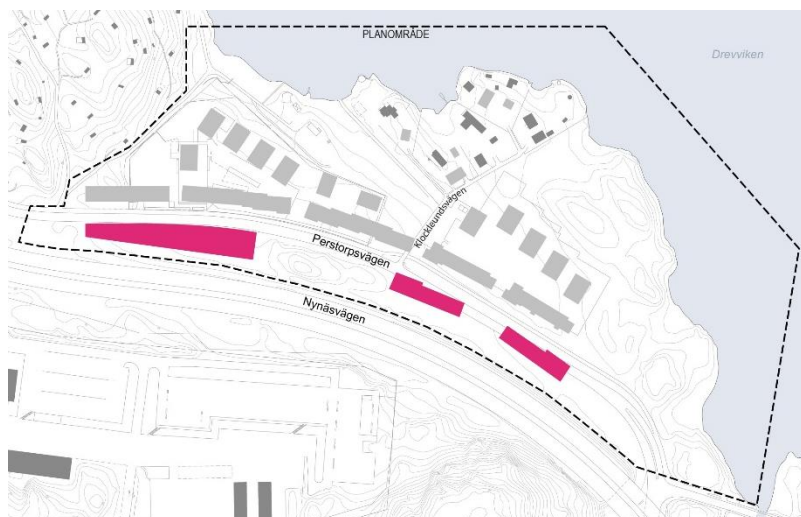
Fasader mot Perstorpsvägen



Fasader mot gård

Illustration: Erséus

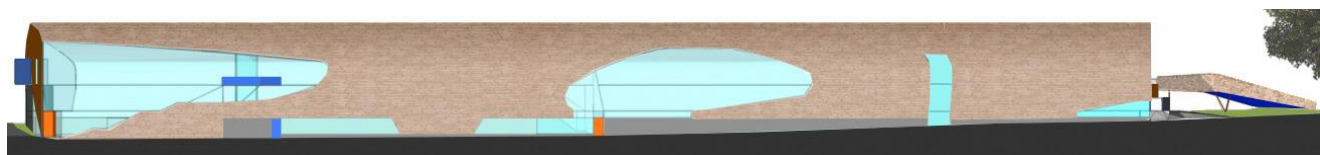
Bebyggelse mellan Nynäsvägen och Perstorpsvägen



Ny bebyggelse i området längs Nynäsvägen.

I området mellan Perstorpsvägen och Nynäsvägen föreslås byggnader som rymmer icke stadigvarande verksamheter i form av parkeringshus och lagerverksamhet. Byggnadsvolymerna bidrar till att stärka gaturummet och skydda övriga delar av området från buller och risk.

Gestaltningen av byggnaderna är viktig för karaktären längs Nynäsvägen och Perstorpsvägen. De södra fasaderna får en tydlig annonsering och skyltläge mot Nynäsvägen. Fasader mot Perstorpsvägen ska vara uppglasade i största möjliga mån och utföras med en detaljering i bottenvåningen. Vidare ska utformningen av byggnaderna utföras med åtgärder som minskar konsekvenser av en olycka med farligt gods på Nynäsvägen. Av trafiksäkerhetsskäl tillåts ej skyltar med bildväxlande reklam riktade mot Nynäsvägen.



Parkeringshus, fasad mot Perstorpsvägen

Illustration: Arkitektur + Development



Lagerhotell, fasad mot Perstorpsvägen

Illustration: Berg och Gren Ark.

Parkeringshus på södra sidan av Perstorpsvägen

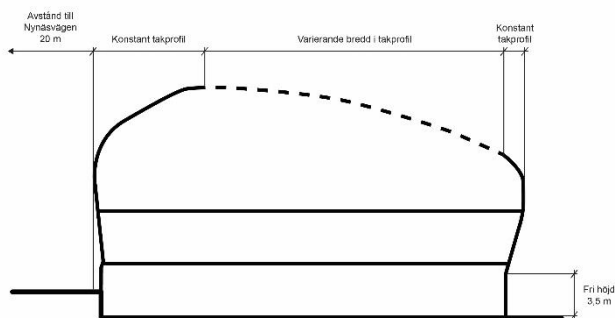
Byggaktör: Stockholm parkering

Arkitekt: Arkitektur + Development

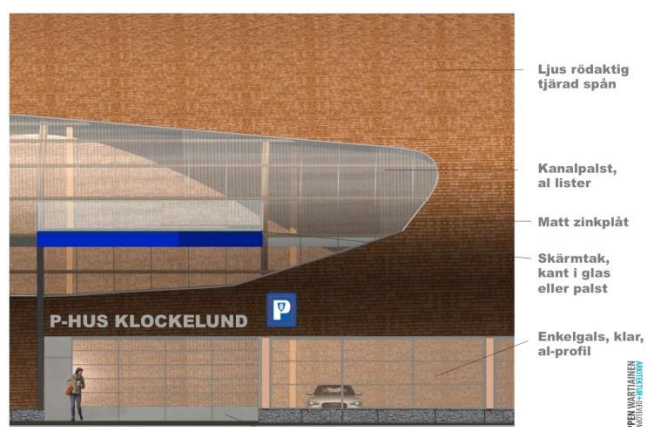


Parkeringshus, vy från Perstorpsvägen. Illustration: Arkitektur + Development

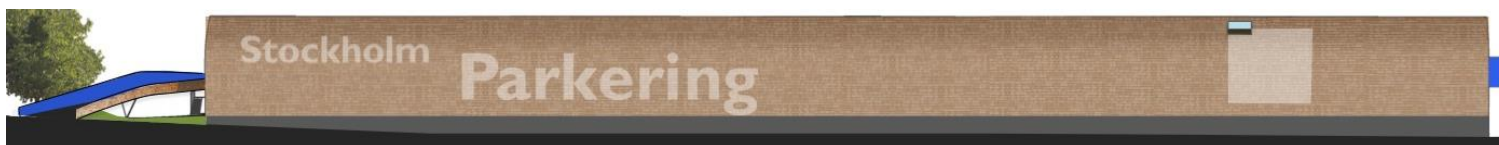
Parkeringshuset utförs i tre plan och rymmer cirka 280 bilplatser. Längs den södra fasaden föreslås en markparkering med cirka 50 platser. Utformningen av parkeringshuset syftar till att skapa en trygg och inbjudande miljö såväl inne i parkeringshuset som längs gatan. Byggnadsvolymen är stor och rymlig med mjuka former och utförs i huvudsak av massivträ med en spånfasad. Stora ljusöppningar i fasaden och kring entréer mot Perstorpsvägen gör att volymen upplevs som öppen och välkomnande. Varje plan har separata in/utfarter för bilar. De två övre planen nås via ramper till västra gaveln. Markplanet nås från Perstorpsvägen via en infart nära huvudtrappan.



Sektion



Fasadutsnitt och materialpalett



Fasad mot Nynäsvägen

Illustration: Arkitektur + Development

Lagerhotell



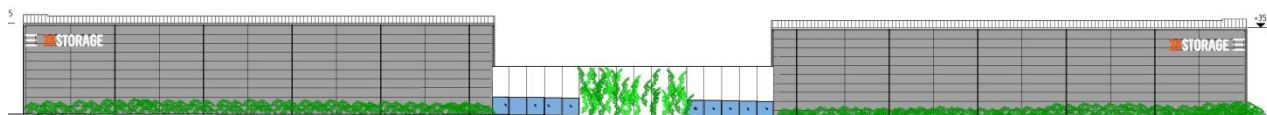
Vy lagerhotell från Perstorpsvägen, nordväst. Illustration: Berg & Gren Ark.

Lagerhotellet inrymmer förråd för uthyrning och utformas som två huskroppar med en lastgård mellan sig. Utmed lastgårdens södra sida placeras en 7 meter hög bullerskärm. Skärmen är till stora delar glasad i marknivå, resterande yta är tät.

Den fyra våningar höga volymen är klädd med silverfärgade plåtelement och med sockelvåning mot Perstorpsvägen i tegel. För att skapa variation och bryta ner skalan mot gatan adderas en trevåningsvolym mot Perstorpsvägen. Den utformas med tegel och vertikala höga glaspartier och trappschakt med utrymnings-trappor. Dessa bidrar till att aktivera och variera fasaden och öka tryggheten kvällstid.

Taken utförs som gröna vegetationstak för att bidra visuellt till upplevelsen från närliggande bostäder samt fördröja och rena dagvattnet. Vegetation längs hela eller delar av långsidornas bidrar med grönska till gaturummet och utgör en barriär för klotter.

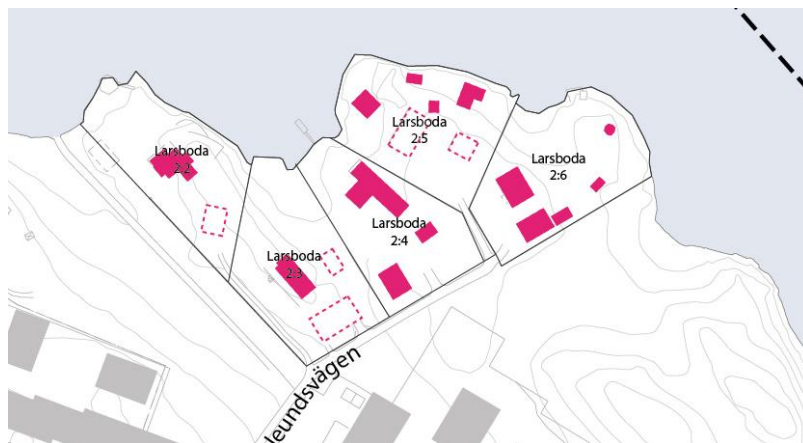
I byggnaden skapas även ett utrymme för en elnätsstation som nås utvändigt från den västra gaveln.



Fasad mot Nynäsvägen.

Illustration: Berg & Gren Arkitektkontor

Befintligt småhusområde



Illustrationsplan. Småhusområde. Nya byggrätter illustrerade med streckad linje. Planen fastställer dock inte den exakta placeringen.

De befintliga småhusfastigheterna har tidigare ansökt och beviljats bygglov i olika omfattning. Utgångspunkten för planförslaget är att åstadkomma mer enhetliga byggrätter på fastigheterna vars tomter är ungefär lika stora. Planförslaget syftar även till att skydda värdefulla träd och kulturhistoriskt värdefulla byggnader på fastigheterna. För att undvika att tomter styckas av regleras minsta tomtstorlek till 1700 kvm.

Nya byggrätter

För fyra av fastigheterna (2:2, 2:3, 2:5, 2:6) föreslås en byggnadsarea motsvarande 185 kvm uppdelat på minst två byggnader till en höjd av cirka 1,5 våningar. Största byggnadsarea per byggnad är 140 kvm. Omfattningen av bebyggelsen bedöms vara förenlig med tomternas förutsättningar och bevarande av växtlighet. Larsboda 2:4 är den av fastigheterna som har bebyggts i störst omfattning. Befintlig byggrätt om 258 kvm byggnadsarea fastställs.

Naturvärden

Värdefulla träd inom 2:3, 2:5 och 2:6 har mätts in och ges skyddsbestämmelser.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Sommarstugan inom Larsboda 2:3, sportstugan inom Larsboda 2:5 och lusthuset inom 2:6 bedöms ha kulturhistoriska värden. De ges skyddsbestämmelser i planen som innebär att de inte får rivas och att exteriören ej får förvanskas. I övrigt får fastigheterna samma generella byggrätt som föreslås ovan. Den kulturhistoriskt skyddade bebyggelsen ingår ej i denna byggrätt. Befintliga byggnader inom 2:5 som ej skyddas föreslås rivas. Den nya

byggrätten föreslås inom ett område längre från strandlinjen än dessa.

Gestaltungsprinciper för om- och nybyggnad inom småhusområdet:

- Fasader ska utföras med ett stort inslag av trä.
- Högsta nockhöjd för nya huvudbyggnader är 8 meter med en minsta takvinkel om 27 grader. Takkupor får finnas.
- Träd markerat n1 får ej fällas, av annat än säkerhets- eller sjukdomsskäl. Marklov krävs för fällning.
- Byggnader markerade med q1 får ej förvanskas exteriört.
- Tomter får ej vara mindre än 1700 m².
- Gestaltningen av tillkommande byggnader ska utgå från den ursprungliga bebyggelsens karaktär.

Gårdar i nya bostadskvarter



Bostadsgård i östra kvarteret, vy mot väst.

Illustration: Nivå

Allmän beskrivning

I gestaltningen av bostadsgårdarna lånas formerna från det sjönära landskapet in och förenas med den rika trädgårds-traditionen i konceptet "ö möter trädgårdsodling". Öarnas oregelbundna formspråk bildar en sammanhängande och varierad struktur på de tre gårdarna. Det ger en stark karaktär som är

flexibel och tål förändring, samt kan översättas till olika skalor, utifrån de behov som bostadsgårdarna har.

Den ö-formade gestaltningen anpassar sig till hus och terräng, och inordnar de funktioner som behövs på gårdarna. Runt öarna föreslås en enhetlig markbeläggning, som skapar en sammanhängande yta av betongmarksten och stensmjöl. Stensmjölet bidrar till en bättre infiltration av dagvatten. För att underlätta fördröjning och infiltration av dagvatten ska kvartersmarken anordnas med minst 30 % genomsläppliga ytor (byggnadsarea inräknat). Detta regleras med en bestämmelse på plankartan.

I anslutning till byggnaderna runt gårdarna skapar perenn-, busk- eller häckplanteringar buffertzoner mellan den privata zonen intill huset och den halvprivata gården. I anslutning till flera hus ligger privata uteplatser som bäddas in i en skyddande grönska.

I vissa lägen behövs även låga murar för att möta entréhöjder och omgivande parkmark. För att samspela med stensmurarna i parken ska dessa vara av natursten, vilket regleras i plankartan.

Ett skärmtak över en gemensam uteplats möjliggörs inom varje kvarter. Skärmtaket dämpar även bullret från vägtrafiken ytterligare.

Västra kvarteret



Bostadsgård i det västra kvarteret.

Illustrationsplan Nivå/ Land

Väster om förskolegården, i anslutning till den stora befintliga eken, inryms en mindre bostadsgård med plats för vistelse samt en låg sittmur mot den befintliga terrängen.

Centralt på den västra gården finns ett grönt rum med sitt-, grill- och samlingsmöjligheter, gräsmattor och perennplanteringar. Här finns även ett ”tyst rum” i form av ett skärmtak som dämpar effekten av ”bullenregn” från Nynäsvägen. Skärmtaket kan kombineras med spaljéer med klätterväxter och fungerar även som samlingspunkt med angränsande odlingsmöjligheter för de boende.

Gårdens marknivåer ligger i nivå med Perstorpsvägen vilket möjliggör passage från gatan till gården genom trapphus och portik. Norrut faller marken undan kraftigt mot lokalgatan, vilket tas upp i suterränghus, naturslänter och ett trapp-/rampsystem i natursten. Gården kopplar till entréplatsen i områdets mitt genom en generös trappa samt kompletterande ramp.



Sektion genom den västra gården.

Mellersta gården



Bostadsgård i det mellersta kvarteret

Illustrationsplan Nivå/ Land

Den mellersta gården är mindre än den västra och östra gården, men har fördelen att den har en tydlig och direkt koppling till parken utan avskärande vägar emellan. Gårdens marknivåer anpassas till entréplatsens och Perstorpsvägens höjder, och ligger därför något upphöjt från parkrummet i norr. Ett gradängssystem med låga sittmurar i natursten i två nivåer trappar ner till parken.

Ett grönt rum i mitten av gården med ett tyst rum i form av ett skärmtak fungerar som samlingspunkt. Då gården är liten och

utrymmet för funktioner begränsat fungerar det gröna rummet framförallt som sittplats och grön ”oas”.



Sektion genom den mellersta gården.

Östra gården



Bostadsgård i det östra kvarteret

Även på den östra gården finns ett tilltaget grönt rum i mitten som fungerar som gårdens samlingspunkt. Det innehåller ett tyst rum med ett skärmtak, odlingsmöjligheter för de boende, sittplatser, en gräsmatta för spontanlek och vistelse samt mindre lekfunktioner. Sittplatser finns även utplacerade i gårdens andra delar för mindre grupper eller för den som vill vara själv. I norr finns ett trädgårdsrum i nära anslutning till parken och ängsmarken som planeras i denna del.

Höjdskillnader på gården tas upp med låga stödmurar, vilka i vissa lägen kan fungera som sittmurar.



Sektion genom den östra gården.

Förskola och service



Lägen där verksamheter i bottenvåningen föreskrivs.

För att möjliggöra småskalig service och verksamheter i området och bidra till aktiviteter i anslutning till entréplatsen och Perstorpsvägen föreskrivs lokaler för centrumanvändning vid entréplatsen och infarten till Klockelundsvägen. I övriga bottenvåningar längs Perstorpsvägen medges lokaler för centrumanvändning.

Detaljplanen bedöms medföra ett behov av cirka 120 nya förskoleplatser motsvarande cirka 6 avdelningar. I planens västra del inryms en förskola i två våningar som bedöms uppfylla behovet. I anslutning till lokalerna anordnas en förskolegård med en yta av cirka 1800 kvm vilket motsvarar cirka 16 kvm per barn.

Förskolegården får ett fint läge i direkt kontakt med parken och bilfria gångvägar. Gården har plats för lekytor, grönska samt sitt- och samlingsplatser. Hårdgjorda, plana ytor i olika nivåer möjliggör slittålig lek. Dessa ytor kan utvecklas och anpassas för förskolans behov i senare skeden. I gårdens norra delar övergår lekmiljöerna till naturmark med möjlighet till spontan lek. En förrådsbyggnad för lekredskap är placerad nära gårdsentrén.

Offentliga rum, park, och vattenområde

Park



Illustrationsplan, park.

Illustration: LAND arkitektur.

Strandområdet längs Drevviken föreslås utvecklas till en park med syfte att tillvarata de ekologiska värden som finns i området och samtidigt tillskapa funktioner och ytor för boende och allmänhet.

Parken utgör en del av ett större parksamband som utvecklas i takt med att Farsta får fler invånare. För att värna strändernas höga ekologiska värden med rika ekbestånd och livsmiljöer för groddjur, bibehålls områdets huvudkaraktär bestående av bergpartier med ek, vattennära alsumpskog och vassbälten.

Parken inom planområdet består av två delar - den centrala delen vid platsen för Ulrikelunds torp och den ekdominerade naturparken i öster. Delarna sammanbinds och blir en del av en strandpromenad som sträcker sig från Sköndal och Hökarängsbadet och fortsätter längs Drevvikens södra strand och vidare mot Magelungen längs Forsån.

Parken får ett antal karaktärsskapande platser där trädgården vid platsen för Ulrikelunds torp utgör parkens hjärta. Här står en praktfull ek som också utgör blickfång från entréplatsen samt från den planerade gångbro som korsar Nynäsvägen i söder. Trädgårdsväxter sparas och kompletteras för att ge blomsterprakt.

Planförslaget utgår från att torpet Ulrikelund rivs då det upplevs privatisera området och ta delar av värdefull parkyta i anspråk. I

stället föreslås en plan yta som minner om torpgrunden ersätta byggnaden. Ytan erbjuder olika sittmöjligheter och möbleras även med bord. Detta förslag bedöms som väl förenligt med att tillgängliggöra parken för allmänheten genom att det tillskapas en allmän mötesplats som kompletterar de lokaler som anordnas i byggnadernas bottenvåningar vid entréplatsen.



Vy från väst över västra lokalgatan mot platsen för Ulrikelunds torp och den planerade entréplatsen.

Illustration: LAND arkitektur

I vattnet utanför platsen för Ulrikelunds torp föreslås en större brygga för solbad och fiske. Detta förlänger parkrummet ut i Drevviken och gör att man kan uppleva vattenrummet utanför strandlinjens vassbälten.

I parken vid det mellersta kvarteret anläggs en lekplats. Lekplatsen ges en karaktär som anspelar på områdets historia med handelsträdgård och odling.

I den ekbevuxna naturparken i öster rensas lövbestånd av asp och björk bort för att ta fram det äldre kulturpåverkade odlingslandskapet som en gång fanns här. En större öppen gräsyta vänder sig ner mot Drevviken där det tidigare var åkermark. Gräsklädda gläntor i ekskogen skapar nya vistelseytor i denna del och en bredare tillgänglig grusad stig letar sig fram i skogen.

Längs stigen placeras några aktiviteter i form av naturlek och utegym. Strandens karaktär med vass och berghällar behålls och spänger tillskapas i Forsåns mynning för att ge parken nya upplevelsevärden och vistelseytor. En utsiktsplats byggs mot Drevviken för att uppleva vattenrummet och dess natur.

I väster ansluter området mot det kuperade landskapet i Karlsvik. Här behålls den befintliga grusväg som förbinder Perstorpsvägen med Drevviken och bildar en entré till den nya parken. Vid grusvägens anslutning till Perstorpsvägen skapas en mindre entréplats. Där grusvägen når strandpromenaden vid vattnet låg tidigare torpet Karlsvik. Här skapas en plats för vistelse.

Befintliga lågpunkter och diken nyttjas för dagvattenhantering. Det stora diket vid de befintliga villorna får ett mindre dämme mot Drevviken, vilket ger förutsättningar för att ett lågt vattenstånd alltid kan finnas i diket så det ej ligger torrlagt under torrare perioder.

Ett nytt huvudstråk anläggs genom strandparken. Stråket belyses och utförs i stenhjul. I fuktigare partier byggs gångvägen något högre och med en låg kallmur av natursten som tar upp nivåskillnaden. Denna kallmur återkommer i parken och utgör gräns mellan olika parkrum samt mellan allmän platsmark och kvartersmark. Sekundära stråk tillskapas i de fuktiga partierna med spänger av trä och i de bergiga partierna som stigar som kompletteras med trappor i branta delar.



Vy över parken och bryggan från nordväst.

Illustration: LAND arkitektur

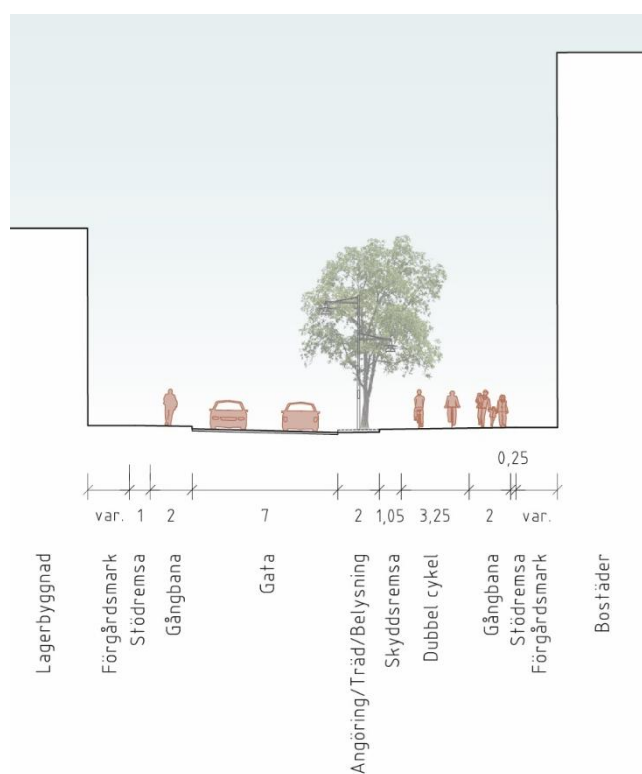
Vattenområde

Planområdet omfattar delar av vattenområde inom fastigheterna Farsta 2:1_1 och Farsta 2:1_2. Planen anger öppet vattenområde som användning vilket bedöms vara lämpligt utifrån rekreativa och ekologiska syften. I anslutning till parken föreslås en brygga för allmänheten.

Gator och trafik

Perstorpsvägen

Detaljplanen innebär en omdaning av Perstorpsvägen där fotgängare och cyklister får mer utrymme. Gatan får karaktären av ett stadsstråk och planeras få en enhetlig sektion genom den nya stadsdelen. Sektionen rymmer trottoarer, cykelstråk samt angöringsplatser för bilar varvat med trädplanteringar. I angöringsfickorna tillåts även avfallshantering, inlastning till förskolan samt parkering för rörelsehindrade och besökare. Gatan utformas för att passa en hastighetsreglering om 40 km/h.



Förslag på ny sektion för Perstorpsvägen.

Illustration: LAND arkitektur

Lokalgator

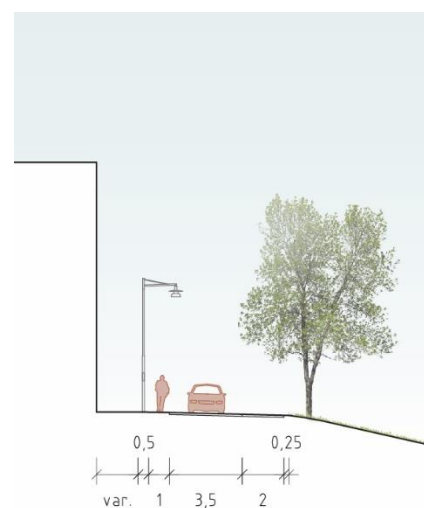
Två nya lokalgator möjliggör angöring för stadsvillor och befintliga småhusfastigheter längs med parken. Lokalgatorna avgränsar två av kvarterens utbredning och bidrar till att parken får en tydligt offentlig karaktär. Gatorna utformas som enkelriktade gator för att inte störa upplevelsen i parken. För att minimera gatubreddens men samtidigt medge omkörning vid angöringsplatser varierar gatans sektion. Breddningen görs i anslutning till entréer och avfallsbehållare. Längs gatornas insida mot kvarteret löper en 1 meter bred avstigningszon.

Den östra gatan ersätter i delar dagens Klockelundsväg. Denna sträcka får en bredare sektion och medger dubbelriktad trafik samt trottoar. Två mindre anslutningar över parken från gatan möjliggör angöring till befintliga småhusfastigheter.



Stadsvilla
Förgårdsmark
Stödremsa
Avstigningszon
Gata
Stödremsa
Natur/Park

Enkelriktad lokalgata, sektion vid smalare partier.



Stadsvilla
Förgårdsmark
Stödremsa
Avstigningszon
Gata
Omkörningszon
Stödremsa
Natur/Park

Enkelriktad lokalgata, sektion vid bredare partier med omkörningsmöjlighet.

Entréplats

Västra lokalgatan ansluter i sin ena ände Perstorpsvägen via entréplatsen. Gatan och vistelseytorna vid byggnaderna utformas som en enhetlig yta belagd med smågatsten där fotgängare ges företräde. I söder utgör en stor ek ett fondmotiv och annonserar entrén till parken.

I anslutning till entréplatsen utformas Perstorpsvägen som en upphöjd förlängning av torgytan, vilket bidrar till att dämpa hastigheten för bilar och prioritera korsande fotgängare och cyklister som kommer från den nya gång- och cykelbron. Nivåskillnaden mot den västra gården tas upp med en trappa som blir en del av gestaltningen av platsen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelstråken längs med Perstorpsvägen föreslås få en upprustning genom att båda sidor förses med gångbanor och ett separat cykelstråk anordnas utmed gatans norra sida. Stråket ingår i det regionala cykelvägnätet och ges i enlighet med cykelplanen en bredd av 3,25 meter.

Gång- och cykelbro



Den nya gångbrons slingrande ramp som anpassats efter ekarna. Illustration: Landskapslaget

En ny tillgänglig gång- och cykelbro över Nynäsvägen ansluter till området i höjd med entréplatsen. Den knyter ihop planområdet med Telestaden och skapar en gen väg till pendeltågstationen vid Farsta strand.

Brons utformning bygger på en rundning i profil där brokroppen, räcket och bron i plan blir en enhet. Som helhetsgestalt kan bron liknas vid ett mjukt slungat lass som integreras med den befintliga ekkullen och styr därmed brons ramp. Den utförs med pallstrad av trä för att knyta an till naturen och bebyggelsen i parkområdet. Bron kompletteras med en trappa i förlängningen av brons huvudriktning och i linje med entréplatsen.



Den nya gångbrons sträckning över Nynäsvägen samt bullerplank.

Illustration: Landskapslaget

Kollektivtrafik

Perstorpsvägen planeras med en körbana på 7 meter och nya busshållplatser för att skapa bättre förutsättningar för kollektivtrafik i området.

Parkering

Enligt stadens riktlinjer ska nya bostadsprojekt planeras med ett cykelparkeringstal på mellan 2,5–4 platser per 100 kvm BTA. För Klockelund föreslås ett parkeringstal motsvarande 3 cykelparkeringsplatser per 100 kvm BTA. Cykelparkeringar ska medge ramlåsning och kommer att placeras såväl inomhus som utomhus i nära anslutning till bostadshusens entréer.

För Klockelund föreslås ett lägesbaserat parkeringstal för bilar om 0,6 parkeringsplatser per lägenhet. Justeringar görs uppåt respektive nedåt med hänsyn till varje projekts lägenhets-sammansättning och profil. Varje byggaktör ges även möjligheten att få rabatt på detta parkeringstal mot genomförande av mobilitetsåtgärder som underlättar för boende som inte äger bil.

All bilparkering för boende löses genom parkeringsköp i ett nytt parkeringshus vilket Stockholm parkering uppför mellan Perstorpsvägen och Nynäsvägen.

Genom att alla boende får ett visst gångavstånd mellan bostad och bilparkering bedöms alternativa färd sätt kunna konkurrera på mer lika villkor med bilen.

Tillgänglighet

Gator

Perstorpsvägens längsgående lutning förändras inte avsevärt jämfört med idag vilket innebär mellan 1–3 procents lutning. Lokalgatorna blir också tillgängliga med omkring 1,5–2 procents lutning med lokala avvikelser på max 5 procent. Tillgängligheten utmed Perstorpsvägen förbättras vidare genom att fotgängare och cyklisterna separeras med målad linje och nya tillgänglighetsanpassade busshållplatser anläggs utmed sträckan.

Parker och torg

Torgyta och gångstråk i parken har en lutning om max 5 procent vilket innebär att tillgänglighet uppnås.

Bostäder

Angöring till huvudentréer sker i huvudsak från lokalgatorna och i angöringsfickor på Perstorpsvägen. Utrymme för parkering för rörelsehindrade (HKP) anordnas inom 25 m meter från tillgängliga entréer i alla hus. Dessa återfinns i fickor längs Perstorpsvägen och längs lokalgatorna arrangeras platser på kvartersmark. HKP-utrymmet består av en hårdgjord yta som målas upp i det fall behov uppstår. På den mellersta gården

anordnas angöring och HKP inne på gården (med infart från entréplatsen) för att nå det ena parkhuset.

Området innehåller höjdskillnader, vilket innebär att trappor och ramper måste anläggas i flera lägen för att tillgängliggöra entréer och stråk. Det är möjligt att röra sig tillgängligt (max ramplutning 1:12) till alla entréer, ut på alla gårdar samt genom och ut till torg, park och lokalatorna.

På den mellersta gården finns två trappor (vid gradängsystemet i norr samt vid lekplatsen i öster) som inte är tillgängliga, men möjlighet att ta sig tillgängligt mellan gården och parken/lekplatsen finns i andra lägen. På den östra gården finns en mindre trappa som inte har en ramp i direkt anslutning, men där det finns två andra tillgängliga vägar som överbryggar höjdskillnaden.

Förskolan

Befintliga markförhållanden och föreslagna entréhöjder medför att förskolegården delas upp i olika nivåer. Alla hårdgjorda lek- ytor kan nås tillgängligt från gårdsentrén med ramper (lutning 1:20) som kompletteras med trappor. En stor befintlig ek sparas i nära anslutning till förskolegården i väster, och här anpassas marknivåerna för att undvika schakt i dess rotzon.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Fjärrvärmenät finns i närområdet.

El

Kapacitet för elförsörjning av området finns. Befintlig elnätstation vid Klockelundsvägen ersätts med en ny vilken integreras i lagerbyggnaden på södra sidan av Perstorpsvägen

Avfallshantering

Avfallshämtning från bostäder placerade mot Perstorpsvägen utförs med avfallskärl placerade i bostadshusens bottenvåningar. Stadvillornas hushållssopor omhändertas via underjordsbehållare placerade inom 50 meter från bostadsentré. Sopsorteringsrum ska finnas inom respektive fastighet inom ett avstånd om max 100 m från bostadsentré.

Vatten och spillvatten

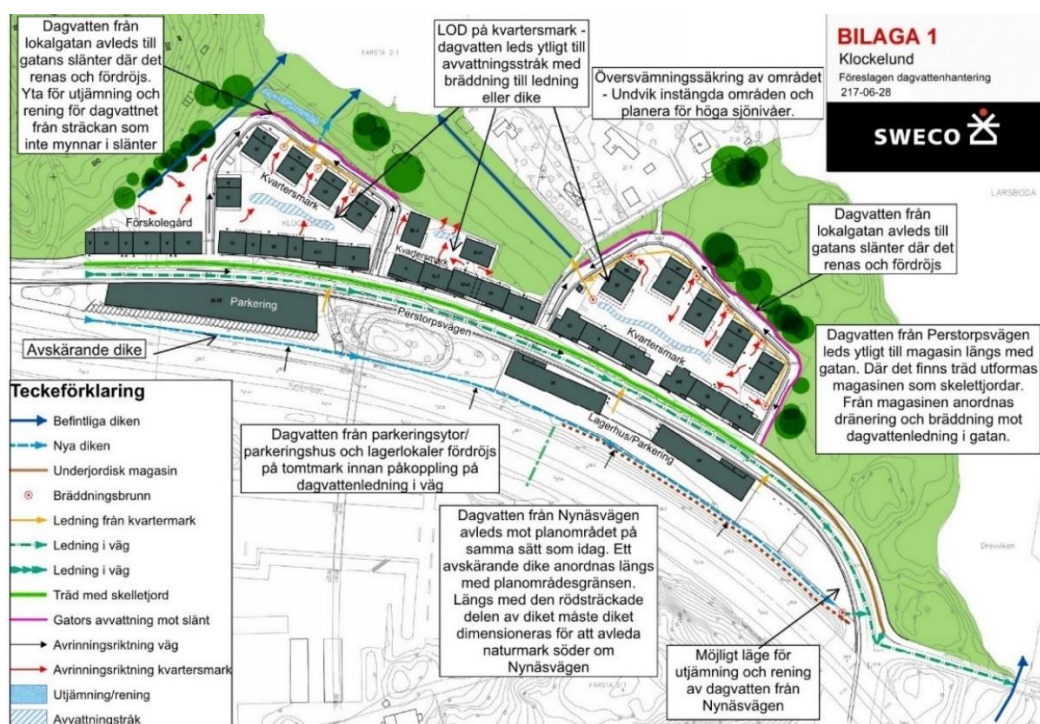
Befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät byggs ut för att möjliggöra anslutning för befintlig och tillkommande byggnation. Samtliga fastigheter inom planområdet ansluts till nätet.

Förslaget innebär vidare att två befintliga fastigheter med enskilda avlopp ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag till planarbetet (Sweco). För kvartersmarken norr om Perstorpsvägen föreslås i huvudsak ett lokalt omhändertagande av dagvattnet genom ytlig hantering på gröna ytor, växtbäddar och gröna tak. Vid höga flöden leds dagvattnet via bräddningsbrunnar till ledning under lokalgatorna ut mot befintligt utlopp. För parkering- och lagerhus föreslås dagvattnet fördröjas inom fastigheten innan det leds vidare till en ny dagvattenledning i Perstorpsvägen.

Dagvatten från Perstorpsvägen leds ytligt till underjordiska magasin längs med gatan. Där det finns träd utformas magasinerna som skelettjordar. Vid högre flöden kan vattnet ledas vidare från magasinen till en ny dagvattenledning i gatan.



Förslag på principer för dagvattenhantering för detaljplanen.

Illustration: Sweco

Den östra delen av Perstorpsvägen gränsar mot en naturyta med befintliga träd som skall sparas. De befintliga träden gör att något dike för utjämning och rening inte kan anläggas mellan cykelbanan och naturytan. Istället får dagvattnet från denna del av

Perstorpsvägen renas och fördröjas i underjordiska magasin som anläggs under gång och cykelbanan.

Avvattning från lokalgatorna sker genom att gatan skevas mot parken vilket leder vattnet vidare mot slänterna där det fördröjs och renas.

Dagvattnet från Nynäsvägen avvattnas som förut till vägslänten där det infiltreras. Vid släntfooten föreslås ett avskärande dike ta hand om överskottsvatten. Dagvattnet från höjden söder om Nynäsvägen leds också till diket då trumman under Perstorpsvägen tas bort. Det är viktigt att diket här dimensioneras för att förhindra att vattnet rinner in på kvartermarken. Diket mynnar ut i en utjämningsyta i naturmark öster om lagerbyggnaderna. En bräddbrunn bör placeras vid ytan för att vid höga flöden leda vattnet vidare mot dagvattenledningen i gatan.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten når lägenheter som vetter mot Perstorpsvägen och lokalgatorna med stegbil som ställs upp i körbanan. Enkelsidiga lägenheter mot gårdar utryms via brandsäkra trapphus (TR2). På den östra gården finns även en branduppställningsplats i öppningen mellan huskropparna längs Perstorpsvägen, samt en uppställningsplats i början av den östra lokalgatan. Vissa lägenheter på den västra, mellersta och östra gården utryms med bärbar stege från gården. Uppställningsytor för stegen förbereds i olika lägen så att alla lägenheter nås. I lägen där dessa sammanfaller med gräs- eller vegetationsytor anläggs dessa med grusöverbyggnad.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan 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

Konsekvenser

En naturvärdesutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen. Utifrån denna gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att planförslaget är väl avvägt avseende påverkan på naturvärden.

Utredningen visar att planförslaget sammantaget innebär att områden med höga naturvärden till största delen bevaras, vilket är mycket positivt för områdets fortsatta ekologiska funktion. Befintliga spridningssamband bedöms dock påverkas negativt av ny bebyggelse och hårdgjord mark.

Det högsta naturvärde som påverkas är en ek (område 1, se illustration) som tas bort till förmån för ny bebyggelse. Planen medför även intrång i ekmiljöer med högt naturvärde i område 2 och 18 då delar av områdena tas i anspråk för ny bebyggelse eller anläggning av den nya gångbron. De negativa konsekvenserna bedöms dock bli begränsade. I område 2 finns fortsatt ett stort antal ekar kvar av liknande värde och i område 18 anpassas den föreslagna gång- och cykebron efter trädens utbredning för att minimera intrånget.

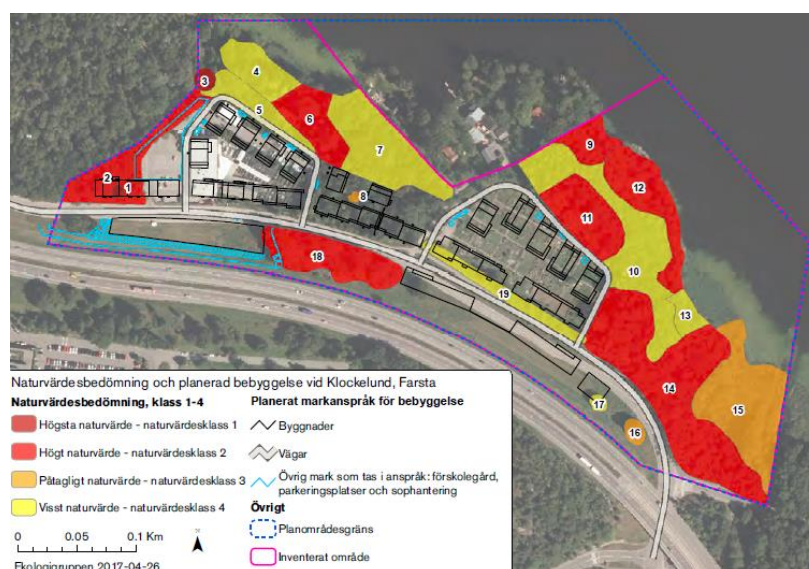


Illustration av naturvärden inom planområdet med planförslaget inlagt. Illustrerad fördelningsstation i sydvästra delen har utgått ur planförslaget.

Bild: Ekologigruppen

Övriga naturvärden som påverkas är dammen i område 8 vilken tas bort när det mellersta kvarteret byggs. Dammen är hemvist för mindre vattensalamander. Det öppna diket i område 19 kommer att fyllas igen. Detta bedöms dock ha mindre betydelse för

områdets naturvärden då huvudsakliga värden för våtmarksvegetation och groddjur finns utmed Drevvikens strand.

Sammantaget lämnar planförslaget flertalet delområden med höga naturvärden opåverkade. En del av ekmiljöerna kommer att skuggas av husen, vilket innebär försämrade förutsättningar för ekarnas vitalitet och för värmekrävande arter, främst insekter, knutna till ekarna. Utredningen föreslår åtgärder för att kompensera för detta.

Åtgärder

För att uppmärksamma och utveckla området naturvärden och stärka området ekologiska funktion föreslås att åtgärder vidtas i samband med planeringen och genomförandet av detaljplanen. Bland annat betonas vikten av en väl planerad och genomförd skötsel av området naturmark då den på ett avgörande sätt kan öka området värden för biologisk mångfald och naturvärden. Åtgärderna som föreslås är:

- Skydda träd, inklusive rötter, som riskerar att skadas under byggtiden.
- Ta fram en skötselplan för området natur.
- Skapa glesa ekmiljöer med hjälp av gallring, och underhåll dessa.
- Anlägg faunadepåer av nedtagna trädstammar och grenar.
- Anlägg miljöer för grodor i form av dammar och övervintringsplatser.
- Ta vara på stammen från eken i område 1, och placera ut i närområdet, gärna stående.
- Välj växtmaterial som understödjer ekosystemtjänster, till exempel blommande växter.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att dessa åtgärder kommer att genomföras inom ramen för planförslaget och projekteringen av den allmänna parken. Parken utformas för att värna strändernas höga ekologiska värden med rika ekbestånd och livsmiljöer för groddjur och området huvudkaraktär bestående av bergpartier med ek, vattennära alsumpskog och vassbälten bibehålls. Större ekar ges skyddsbestämmelser och byggrätterna inom två av de befintliga fastigheterna placeras längre från stranden än delar av nuvarande bebyggelse.

För att minimera konsekvenserna på spridningssambanden syftar detaljplanen till att kompensera för de vegetationsytor som tas i anspråk. Gårdarna byggs ej under och andelen hårdgjorda ytor regleras med en planbestämmelse för att säkerställa vegetation

och genomsläpplig markbeläggning. Gröna tak och stensmjöl är alternativ som till viss del ersätter hårdgjorda tak och markytor.

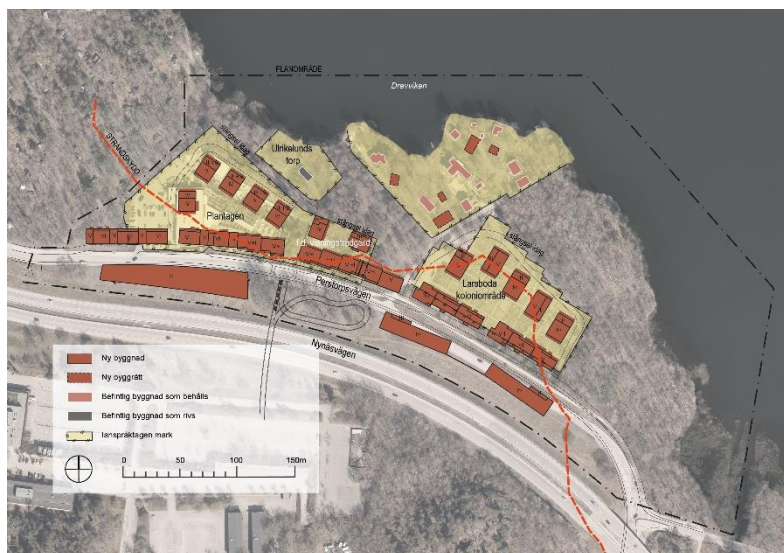
De åtgärder som involverar byggaktörer avser staden att säkerställa i exploateringsavtalen, se avsnitt genomförande.

Strandskydd

Planförslaget innebär att delar av bebyggelse och allmänna platser placeras inom strandskyddat område. För att planen ska bli genomförbar avser staden att upphäva strandskyddet inom den kvartersmark som berörs. För åtgärder inom allmänna platser kommer staden att söka dispens hos Länsstyrelsen inför genomförandet.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget inte påverkar strandskyddets syften negativt. Planförslaget bedöms förbättra förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv inom det strandskyddade området. 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 tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



Planförslaget inlagt på ett flygfoto över området idag.

Den bebyggelse som föreslås inom strandskyddsområdet har placerats inom områden som sedan lång tid varit ianspråktagna för enskilt bruk. I direkt anslutning till vattnet tar området med privata småhusfastigheter en del av strandområdet i anspråk. Inom fastigheten med Plantagen och visningsträdgården är strandskyddet idag upphävt och området omgärdas av stängsel.

Marken med odlingslotter arrenderas ut för odling för privat bruk och staket och skyltar hindrar allmänhetens tillträde till området.



Vy österut från gångväg som passerar mellan torpet Ulrikelund och Plantagen.



Skylt på grind till odlingslotterna

Odlingslotterna omgärdas av staket.

Även tomten med Ulrikelunds torp är idag ianspråktaget och privatiserat. Tomten bedöms dock ha höga naturvärden samt vara en viktig tillgång för utvecklingen av parken. Tomten kommer därför att införlivas och bli en central del i strandparken. Sammantaget innebär planförslaget att den allmänt tillgängliga marken inom strandskyddsområdet ökar.

Ett naturvärde av klass 3 (påtagligt naturvärde) tas bort i samband med ny bebyggelse inom strandskyddsområdet. Det utgörs av dammen i den tidigare visningsträdgården. I övrigt föreslås den nya bebyggelse inom strandskyddet på ytor som ej bedöms innehålla höga naturvärden.

2. Området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.

En mindre del av den östra bostadsgården och lokalgatan föreslås uppföras på en liten triangulär yta som idag utgörs av naturmark inom det strandskyddade området. Den berörda ytan avgränsas idag från stranden av såväl kolonilotternas staket, den befintliga Klockelundsvägen (som i denna del inte är en allmän väg) samt

av de befintliga privata fastigheterna. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att strandskyddet bör kunna upphävas i det aktuella området med hänvisning till att det redan idag är väl avskilt från strandlinjen av såväl en befintlig väg som av bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i Drevviken. Den årliga belastningen av föroreningar beräknas minska från området i sin helhet efter planerad exploatering, om föreslagna renings- och fördröjningsåtgärder implementeras. Bland annat minskar tillförseln av näringsämnen från odlingsmark och handels-trädgårdens verksamhet när marken omvandlas till bostads-kvarter. Kvävebelastningen beräknas minska med ca 16 kg per år om föreslagna reningsåtgärder implementeras.

De enskilda avlopp som finns idag för några av småhus-fastigheterna kommer att åtgärdas, vilket sannolikt också påverkar vattenkvaliteten i Drevviken positivt.

Dagvatten

Flödes- och föroreningsberäkningar visar att dagvattenmängderna och det dimensionerade flödet kommer att öka efter exploatering i och med att andelen hårdgjorda ytor ökar. Eftersom området ligger i direkt anslutning till Drevviken belastar inte flödena det övergripande ledningsnätet för dagvatten. Belastningen av föroreningar minskar från området i sin helhet om de dikes-lösningar som föreslås i dagvattenutredningen genomförs. Området har höjdsatts för att undvika översvämning vid höjda sjönivåer i Drevviken och skyfall.

Landskapsbild/stadsbild

Mot landskapsrummet i söder kommer stadsbilden förändras och präglas av tät bebyggelse och verksamheter. Perstorpsvägen blir ett stadsstråk som löper genom området och länkar samman området med övrig planerad bebyggelse i Karlsvik och Perstorp.

Naturmarken vid vattnet får en karaktär av park med en tydlig inramning av bebyggelse i västra och mellersta delen. I de östra delarna lyfts den nuvarande karaktären fram och kompletteras med fler funktioner.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget bedöms öka skyddet för kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden inom planområdet. Två befintliga

byggnader får skyddsbestämmelser som innebär att de inte får rivras och förvanskas exteriört. Skyddsområdet längs Drevviken införlivas i den allmänna parken.

Geotekniska förhållanden och grundläggning

Grundläggning

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget är anpassat och genomförbart utifrån områdets geotekniska förutsättningar.

En geoteknisk utredning har utförts i samband med planarbetet. Utredningen föreslår grundläggning med plintar/sulor på fast mark alternativt platta på mark i de delar där fast mark påträffas ovanför grundvattnets nivå. I områden med lerlager där fast mark ligger under grundvattennivån och/eller där större mäktigheter av lera förekommer rekommenderas pålning ned till fast botten.

Konstruktioner som anläggs under grundvattennivån eller översvämningsnivå från Drevviken skall utföras som vattentäta.

Planerade byggnaders grundläggningsförutsättningar ska undersökas vidare vid detaljprojektering då det finns risk för lokala avvikelser.

Förslaget innebär att marknivåerna inom kvartersmark och Klockelundsvägen höjs för att undvika översvämning och instängda områden med vatten. De största fyllningarna görs på den östligaste gården där fyllningarna är uppemot 2,5m som mest. Uppfyllningar på lerjord medför risk för sättningar. För att undvika dessa kan förstärkningsåtgärder i form av kompensationsgrundläggning med lättfyllning, förbelastning eller kalkcementpelarförstärkning behövas.

Släntstabiliteten har kontrollerats för det instabila området i nordväst. Beräkningarna visar att slänten står säkert i befintligt skick. Även med planerad uppfyllnad (lättfyllning) är stabiliteten fullgod. Beslut om uppfyllnad ska dock tas i samråd med geotekniker.

När husens lägen och utformning, grundläggningsnivå samt omgivande marknivåer är helt bestämda ska stabilitetsberäkning samt sättningsberäkning uppdateras för att överensstämna med vald utformning av området.

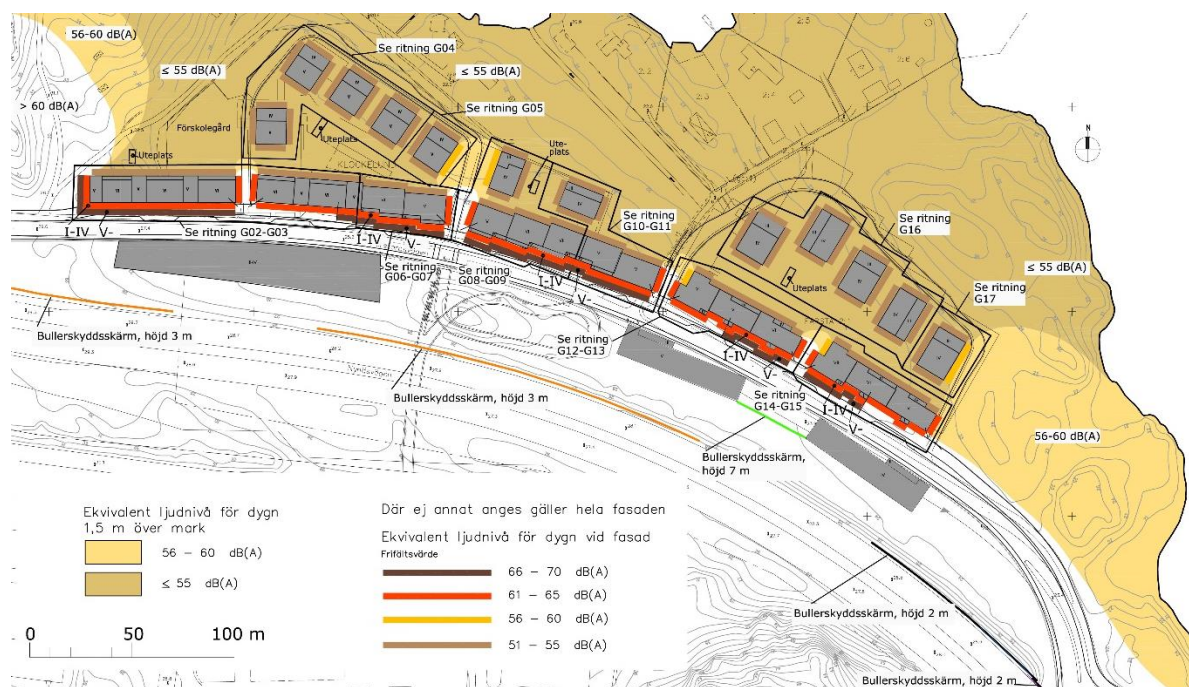
Markradon

En radonundersökning bör utföras på berg i dagen och i områden med friktionsjord. Byggaktören ansvarar för att utredningen genomförs och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Störningar och risker

Buller

Stadsbyggnadskontorets bedömning är planförslaget uppfyller gällande riktvärden i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) och att det med förslagen utformning går att åstadkomma bostäder med en god ljudmiljö.



Karta från trafikbullerutredning. Illustration av ekvivalentnivåer. (ÅHAKustik)

En bullerutredning har tagits fram som underlag till planarbetet. Den visar att de planerade bostadshusen utsätts för mycket höga bullernivåer från trafik på Nynäsvägen och Perstorpsvägen. Den mest utsatta bostadsfasaden mot vägarna får en ekvivalentnivå över 65 dB(A).

Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och åtgärder i form av bullerskyddsskärmar och byggnader mellan Nynäsvägen och Perstorpsvägen. Med föreslagen lägenhetsutformning samt vissa bullerdämpande åtgärder kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas.

Samtliga lägenheter får högst 55 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen. För många lägenheter uppnås högst 55 dB(A) vid alla bostadsrum. Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Många lägenheter kan även få enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer. Gemensamma uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gårdarna. Dessa uteplatser behöver tak med ljudabsorbent för att erhålla högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Parken och den nuvarande villabebyggelsen i området får tack vare den planerade bebyggelsen lägre bullernivåer än i dag, beräkningsmässigt 6-8 dB(A) lägre ekvivalentnivåer vilket motsvarar en upplevelsemässig halvering av bullret. Förskolegården får på hela ytan lägre än 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Ekvivalent ljudnivå om högst 50 dB(A) kan skapas på del av gården, den pedagogiska uteytan. Denna uteyta behöver tak med ljudabsorbent för att erhålla högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Översvämningsrisker

Bebyggelse och mark har höjdsatts med beaktande av förhöjda sjönivåer i Drevviken och översvämningsrisker. Kvarteretsmark och allmänna platser har höjdsatts för att undvika instängda områden. I enlighet med Länsstyrelsens riktlinjer ges allmänna gator en lägsta nivå över högsta dimensionerande flöde (+ 22, 80 m). Flerbostadshuset medges en grundläggningsnivå under 22,80 om den utförs med en vattentät konstruktion/källare. Lägsta nivå för färdigt golv regleras till + 22,80 m. Tillkommande småhus placeras ovanför nivån för 100-årsflöde.

Farligt gods

Planförslaget innebär i vissa delar avsteg från Länsstyrelsens rekommendationer för placering av bebyggelse i närheten av farligtgodsled. Rekommendationen om 25 meter bebyggelsefritt avstånd från körbanekanten uppfylls för samtliga byggnader utom parkeringshuset. Parkeringshuset ligger som närmast 20 meter från körbanekanten. Bostäder placeras som närmast 50 meter från körbanekant. Förskolan inryms i de nedre våningarna i ett flerbostadshus, ca 55 meter från vägen.

Utifrån de utredningar som gjorts i samband med planarbetet gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att planförslagets utformning är förenlig med risknivån i området. Bebyggelsen närmast Nynäsvägen, lagret och parkeringshuset, innebär icke

stadigvarande vistelse och uppmuntrar inte till persontäthet på platsen. Byggnaderna kan utformas så att en godtagbar risknivå uppnås. De utgör även en skyddande barriär för bakomliggande bebyggelse.

Således ligger merparten av bostäderna, samt förskolan, till stor del skyddade bakom lagerbyggnaden och parkeringsgaraget. Förskolans samtliga entréer och gård är placerade norr om byggnaden, dvs. bort från Nynäsvägen.

För att reducera den ökning av risknivån som avstegen innebär bör ett vägräcke eller liknande barriär finnas utmed den sträcka av Nynäsvägen som ligger i höjd med planerad bebyggelse. Byggnader inom 75 meter utformas med byggnadstekniska åtgärder som minskar konsekvenserna av en olycka med brännbara gaser och brandfarliga vätskor:

- Utrymningsvägar ska vara placerade och utformade med minst en utrymningsväg som mynnar bort från Nynäsvägen. Vid placering av huvudentréer mot riskkällan är det viktigt att utrymningsvägarna bort från riskkällan är lätta att identifiera och nyttja. Byggnader som ligger skyddade från påverkan vid olycka på vägen, exempelvis bakom annan bebyggelse, omfattas inte av kravet.
- Friskluftsintag ska placeras antingen på byggnadernas tak eller bort från Nynäsvägen.
- Fasader som vetter mot Nynäsvägen ska utföras i lägst motsvarande brandteknisk klass EI 30. För byggnader inom 30 meter från Nynäsvägen omfattar kravet även gavlar. Fasader på byggnader som ligger skyddade från påverkan vid en olycka på vägen, exempelvis bakom annan bebyggelse omfattas inte av kravet.

Glaspartier i fasad som vetter mot Nynäsvägen (inkl. gavlar) inom 50 meter rekommenderas utföras i explosionsresistent klass ER1 enligt EN 13541. Utom 50 meter bör fasader som vetter mot Nynäsvägen utföras med fönster i härdade och laminerade glas. Rekommendationen är dock att fasader inom 25 meter från Nynäsvägen (inkl gavlar) utförs utan fönster.

Ovanstående fasadåtgärder kan kombineras eller ersättas med en avskärmande skyddsbarriär (t.ex. bullerplank) som begränsar värmestrålningen mot byggnaderna. För att barriären ska kunna tillgodoräknas ska den utföras i obrännbart material och med en konstruktion som tillgodoser att den är beständigt minst 30 minuter samt vara tät i underkant.

Påverkan på riskavstånd vid ombyggnad av Nynäsvägen
Trafikverket har önskemål om att på sikt kunna anlägga ytterligare ett körfält för kollektivtrafik i vardera riktningen på Nynäsvägen, vilket skulle kunna innebära att riskavståndet mellan väg och föreslagen bebyggelse minskas om körbanekanten hamnar närmare bebyggelsen. Denna minskning skulle enligt uppgift från Trafikverket bli som mest 1,5 meter. Redan idag har den befintliga vägbanan målats om och rymmer ett busskörfält. Enligt staden bör ett ytterligare kollektivtrafikkörfält kunna anläggas utan att körbanan breddas mot planområdet, antingen genom att körfälten eller den breda mittremsan smalnas av (Se Trafik PM). Utgångspunkten för detaljplanen är således att Nynäsvägens körbanekant kan vara kvar i sitt nuvarande läge även efter en omvandling med ytterligare ett körfält.

Riskavståndet bedöms ej heller påverkas av en eventuell framtida avfartsramp till Larsboda trafikplats. I nuläget finns inga målpunkter för transporter med farligt gods inom upptagningsområdet för avfarten. Bedömningen är att transporter söderifrån inte nyttjar den eventuella avfarten i höjd med planområdet.

Luft

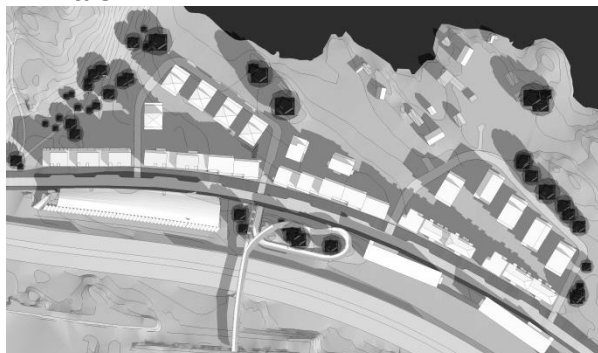
En utredning av luftkvaliteten för planområdet har tagits fram i samband med planarbetet. Utredningen visar att miljökvalitetsnormerna för luft inom området klaras.

Ljusförhållanden

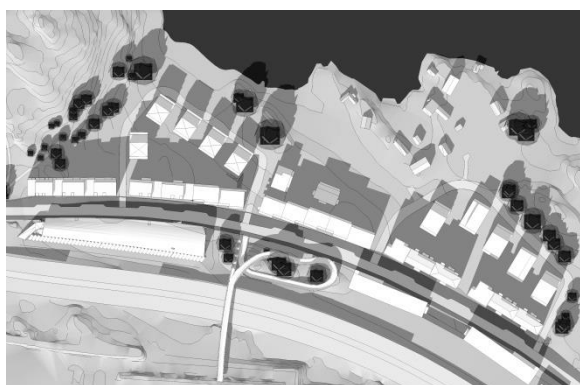
Solstudier har tagits fram för planområdets föreslagna volymer. Gårdarnas läge norr om bebyggelseryggen mot Perstorpsvägen innebär att den västra och mellersta gården till stora delar är skuggade under den mörkare delen av året. Byggnadsvolymnernas skala har anpassats för att gynna andelen solbelyst yta på entréplatsen och lekplatsen. Under sommar-halvåret bedöms såväl gårdar som park ha goda ljusförhållanden. Befintlig bebyggelse bedöms ej påverkas nämnvärt av till-kommande byggnationer.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att tillgången på solljus för bostäder, gårdar och allmänna platser är acceptabel.

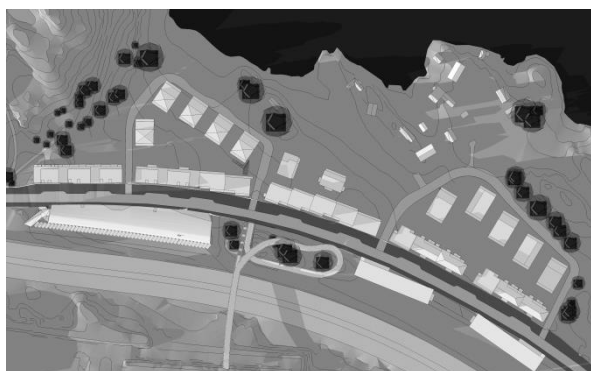
21 mars



kl. 09.00

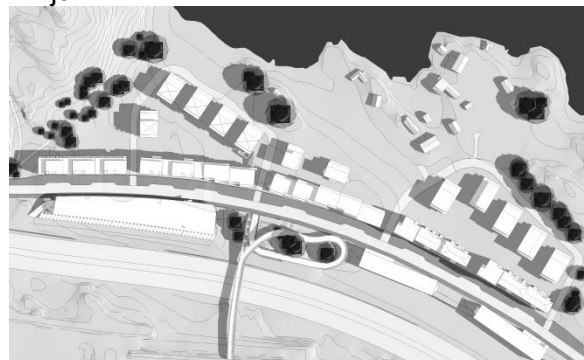


kl. 13.00

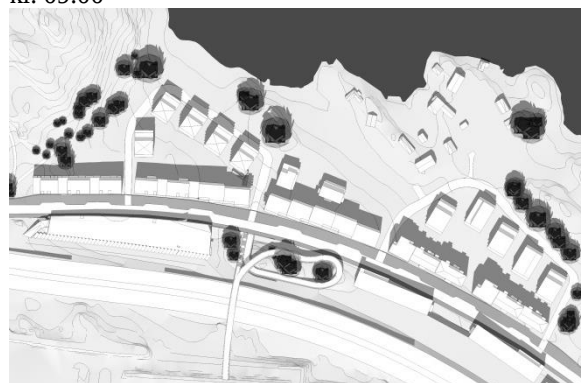


kl. 17.00

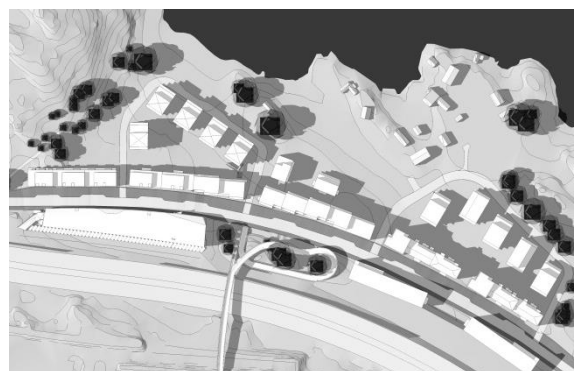
21 juni



kl. 09.00



kl. 13.00



kl. 17.00

Barnkonsekvenser

Förslaget bedöms medföra positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv. Nya gång- och cykelvägar inom och till området samt en prioritering av fotgängare och cyklister vid utformningen av allmänna platser ökar trafiksäkerheten.

Naturen i och kring planområdet bidrar till välbefinnande, hälsa och sinnliga upplevelser vilket anses gynna barn. Parken ges ett varierat innehåll med en större lekplats och ytor för barn att mötas och vara tillsammans på.

Förskolan får en variationsrik gård med inslag av naturmiljö, plana lektytor och nivåkillnader. Friytan ute bedöms som godtagbar med cirka 16 kvm per barn. Gården placeras i direkt anslutning till parken och omgivande natur som kompletterar lekmöjligheterna. Förskolan bedöms sammantaget ha goda förutsättningar att erbjuda barnen en bra utemiljö.

Tidplan

Samråd	26 april – 7 juni 2016
Granskning	6 september – 4 oktober 2017
Godkännande SBN	kv. 4, 2017
Antagande KF	kv. 1, 2018
Laga kraft	kv. 1, 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnaden av den allmänna platsen inom detaljplanen. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats.

Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholm stad och byggaktörerna innan detaljplanen antas. I överenskommelserna regleras markförsäljningar, upplåtelser med tomträtt samt genomförandet av detaljplanen. Övriga avtal som staden avser upprätta i samband med planen:

- genomförandavtal med ledningsägare.
- exploateringsöverenskommelse med Plantagen.
- avtal angående flytt av odlingslotter.
- avtal med Trafikverket angående uppförande av gång- och cykelbro.
- planavtal för stadsbyggnadsnämndens kostnader.

Byggaktörerna ansvarar för att sluta avtal med ledningsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 8014 och del av Pl 5479 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastigheter och marksamfälligheter

Ägoförhållanden

Klockelund 1: Ägare Stockholms kommun

Tomträttshavare för del av fastighet: Plantagen

Larsboda 2:2, Ägare Tage Molin

Larsboda 2:3, Ägare Marwan Ibrahimian

Larsboda 2:4, Ägare Kerstin Laurén, Vidar Stensåsen

Larsboda 2:5, Louise Åhlin, Stefan Åhlin

Larsboda 2:6, Ylva Karlsson, Rune Karlsson

Del av Farsta 2:1: Ägare Stockholms kommun

Arrendator för del av fastighet: Larsboda koloniträdgårdsförening

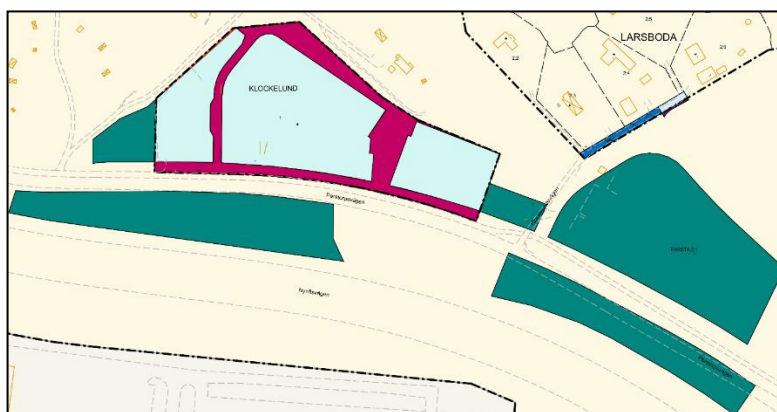
Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark, allmän platsmark och vattenområde. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, förskola, lagerverksamhet respektive parkering inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, naturmark och parkområde.

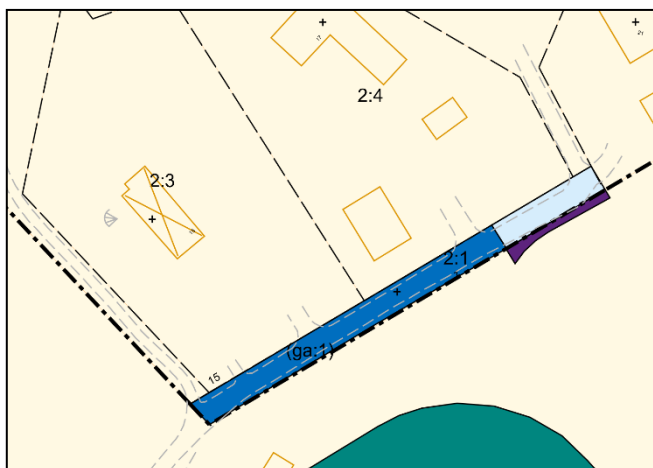
Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmåteriförrättning.


För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom icke planlagt område.





Kartskiss som visar förändringar mellan allmän platsmark och kvartersmark.





Utsnitt av kartskiss som visar förändringar av befintlig gemensamhetsanläggning.


 Befintlig kvartersmark som blir allmän plats, överförs genom fastighetsreglering från Klockelund 1 till Farsta 2:1.



 Ny kvartersmark som kan bilda en eller flera fastigheter, självständigt eller med befintlig kvartersmark genom avstyckning/fastighetsreglering från Farsta 2:1.



 Befintlig kvartersmark som kan bilda en eller flera fastigheter självständigt eller med ny kvartersmark genom avstyckning/fastighetsreglering.

 Befintlig kvartersmark, som är upplåten för gemensamhetsanläggning för väg, som blir allmän plats.

 Den del av befintlig gemensamhetsanläggning för väg som kvarstår efter att resterande del blivit allmän plats.

 Mark som ska överföras till gemensamhetsanläggning för väg.

Planen ger möjlighet till att bilda sex kvarter för bebyggelse genom omvandling och nybildning av kvartersmark (, ). Kvarteren kan sedan delas upp i flera fastigheter. Lämplig fastighetsindelning prövas i lantmäteriförrättning som fastighetsägaren ansöker om.

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats (, ) kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan-

och bygglagen. Kommunen har också en inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Område utlagt som allmän platsmark (gata, natur, park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet Farsta 2:1.

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning Larsboda ga:1 (del av Klockelundsvägen) kommer delvis att bli allmän plats (■). Genomförandet av förändringen kan ske på olika sätt;

- a) Gemensamhetsanläggningen omprövas och omfattar efter förändringen endast område ■ och ■. Kvarstående delägare är Larsboda 2:5 och 2:6. Marken som upplåts för gemensamhetsanläggningen kan vara oförändrad eller överlåtas.
- b) Gemensamhetsanläggningen tas bort i sin helhet. Område ■ och ■ överförs från Larsboda 2:1 och Farsta 2:1 till att bli samfärd för Larsboda 2:5 och 2:6. Område ■ överförs från Larsboda 2:1 till kommunal allmänplatsfastighet Farsta 2:1.

Ovanstående förändringar sker genom lantmäteriförrättning som berörda fastighetsägare initierar genom ansökan till lantmäterimyndigheten. I lantmäteriförrättningen hanteras marköverlåtelser/markupplåtelser inklusive eventuella ersättningar för marköverlåtelser/markupplåtelser. Detta kan ske med stöd av avtal eller överenskommelse som har träffats mellan berörda fastighetsägare. Om avtal eller överenskommelser inte finns kan lantmäterimyndigheten besluta ändå efter prövning mot gällande lagstiftning.

Inom kvartersmark för flerbostadshus möjliggör planen att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för gård, grönytor mm. Inrättande av gemensamhetsanläggning sker av lantmäterimyndigheten efter ansökan av berörd fastighetsägare.

Ledningsrätter

Befintlig ledning för vatten och avlopp är upplåten med ledningsrätt. Ledningen ska tas bort/flyttas och ledningsrätten bör därmed ändras eller tas bort. Ansökan om ändring eller upphävande av ledningsrätt ansöks och bekostas av ledningshavaren.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt, som ansöks och bekostas av ledningshavaren.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken. Staden svarar för utbyggnad av den allmänna platsmarken. Ledningsägarna bekostar nyläggning av ledningar med tillhörande anläggningar.

Byggaktörerna svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna. Staden bekostar va-anslutningar till nya tomträttsfastigheter.

Tekniska frågor

Dagvatten

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

Gata och park

Perstorpsvägen och Klockelundsvägen byggs om och ny lokalgata tillkommer. Strandområdet utvecklas till en strandpark.

I samband med genomförandet av planen säkerställs beaktande av områdets naturvärden genom att:

- En skötselplan för parken tas fram.
- Träd, inklusive rötter, som riskerar att skadas under byggtiden skyddas.
- Ved från träd som tas bort placeras i omgivande naturmark.

Anläggning

Ny gång- och cykelbro anläggs över Nynäsvägen. Bullerskydd anläggs längs Nynäsvägen.

Tekniska ledningsnät

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns i närområdet. En elnätstation anläggs.

Geoteknik

Vid byggnationer i riskområden för ras och skred ska stabiliteten utredas av byggaktörerna. Grundvattenytan får inte sänkas så att risk för skadlig påverkan i omgivningen sker utan vattendom. Grundvattennivåerna i befintliga grundvattenrör bör lodas och sammanställas över en längre tid för att utreda dess eventuella fluktuationer. Nya grundvattenrör installeras över området.

Genomförandetid

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

SLUT