

Planbeskrivning

Detaljplan för Magelungens strand, del av Farsta 2:1, m fl i stadsdelen Farsta Strand, S-Dp 2015-14704



Magelungens strand. Planområdet.

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 ett fokusområde att utveckla med bostäder, fler arbetsplatser, utökad handel samt kultur och idrott. Detaljplanen följer den i Program för Farsta angivna strategin 'Vänd Farsta mot sjöarna' och utvecklingen av Magelungsvägen till ett 'urbant stråk'.

Projektet är en viktig del i att nå bostadsmålet om 140 000 bostäder till 2030.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla Magelungens strand till en sammankopplande urban länk mellan stadsdelarna Farsta och Fagersjö med Magelungsvägen som ett transporteffektivt urbant stråk och Magelungens parkmiljö som den samlande mötesplatsen.

Vidare syftar detaljplanen till att genom en effektiv markanvändning, naturmarkens bevarande och tillkommande ekosystemtjänster främja de ekologiska sambanden i Hanvedenkilen och längs Magelungen så att tysta gröna kvaliteter blir tillgängliga för fler.

En ny årsring gestaltas medvetet genom ett sammanhållet lugnt arkitektoniskt helhetsintryck där detaljerna utformas med omsorg och kvalitet.

Detaljplanen ska möjliggöra ca 900 bostäder med goda boendekvaliteter i blandade upplåtelseformer med kvartersgemensamma funktioner för en trygg och tillitsskapande närmiljö, samt att säkra behovet av förskolor och lokaler för olika verksamheter.

Planens struktur

Stadsbyggnadsstrukturen bygger på sex stadsbyggnadsprinciper med målsättningen 'Det naturnära resurseffektiva vardagslivet' som utgångspunkt:

1. Arkitekturen formar en ny sammanhållen årsring
2. Naturen är utgångspunkt för allt nytt
3. Människor, målpunkter och naturmiljöer länkas samman
4. Upplevelserikt och funktionsblandat i ögonhöjd
5. Platser skapas för ett tryggt grannskap
6. Aktiva transporter för hälsa och framtid

Bebyggelsestrukturen består av tre grupper av sammansatta kvartersvolymmer med varierade byggnadshöjder som är högre och

slutna mot Magelungsvägen och öppna mot sjön. Mellan kvarteren bevaras naturmark som är en del av de ekologiska spridningsvägarna inom Hanvedenkilen.

Magelungsvägen byggs om till en gata med stadskvaliteter med fortsatt god framkomlighet för regional trafik, med cykelstråk för cykelpendling, flera busshållplatser och möjligheter till lokaler i bottenvåningen. Den parallella Fågelviksbacken blir lågfartsgata med angoringsmöjlighet och med fokus på gående och cyklande parkbesökare. Detaljplanens trafiksystem ska uppmuntra gång, cykling, kollektivtrafikresande och kombinationsresor - ett trafiksystem som underlättar vardagsresor. En ny parkbro över Magelungsvägen och Nynäsbanan kopplar ihop Magelungens strand och Fagersjö med Fagersjöskogen och västra Farsta samt Högdalen.

Miljöbedömning och konsekvenser

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 strandskyddsområdet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett upphävande av strandskyddet i berörda delar är motiverat utifrån de särskilda skälen som anges i Miljöbalken samt behov av en kontinuerlig koppling mellan Fagersjö och Farsta i enlighet med gällande översiktsplan.

Andra viktiga miljöfrågor som hanteras i planförslaget är naturvärden, rekreativa värden, dagvatten samt exponering för buller och risk från intilliggande vägar.

Detaljplanens konsekvenser är förändrad landskapsbild, påverkan på de ekologiska sambanden till Fagersjöskogen, minskat buller i parken samt nya rekreativa mötesplatser och bättre fysiska kopplingar mellan Farsta och Fagersjö.

Preliminär tidplan

Samråd	kv. 4, 2018
Granskning	kv. 4, 2019
Antagande SBN	kv. 1, 2020
Laga kraft	kv. 1, 2020
Beräknad byggstart	kv. 2, 2020

Innehåll

Sammanfattning	1
Inledning.....	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata.....	8
Tidigare ställningstaganden	10
Förutsättningar	13
Natur	13
Geotekniska förhållanden	14
Hydrologiska förhållanden	16
Dagvatten	17
Befintlig bebyggelse	18
Landskapsbild/stadsbild	18
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	19
Offentlig service	21
Kommersiell service	21
Gator och trafik	22
Störningar och risker	24
Planförslag	27
Stadsbyggnadsprinciper för Magelungens strand.....	27
Övergripande struktur.....	29
Ny bebyggelse	32
Generella gestaltungsprinciper.....	33
Bebyggelse i östra planområdet – kvarter 1 och 2	37
Bebyggelse i mellersta planområdet – kvarter 3 och 4	48
Bebyggelse i västra planområdet	59
Allmän platsmark – parker och naturområden	65
Vattenområde	69
Allmän platsmark – gata.....	70
Teknisk försörjning	76
Konsekvenser.....	81
Behovsbedömning.....	81
Riksintressen	81
Naturmiljö	81
Strandskydd.....	83
Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten	88
Landskapsbild/ stadsbild	89
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	89
Störningar och risker	90
Konsekvenser för buller.....	90
Vibrationer och stömljud	94
Översvämningsrisker	94

Farligt gods	95
Luftkvalitet	96
Sol- och dagsljus	96
Sociala värden	98
Tidplan	101
Genomförande.....	101
Organisatoriska frågor	101
Verkan på befintliga detaljplaner	102
Fastighetsrättsliga frågor	102
Fastighetsbildning	103
Ekonomiska frågor	106
Tekniska frågor	107
Tillstånd, dispenser och anmälan	108
Genomförandetid	108



Visionsbild för Magelungsvägen, sedd från Nykroppagatans bro mot Fagersjö. Magelungsvägen byggs om till gata med stadskaraktär där en separerad gång- och cykelbana kantas av regnträdgårdar, dvs planteringar för dagvattenrening- och fördröjning. Nya busshållplatser tillkommer. Till vänster leder en trappa upp till Nykroppagatan.
Illustration White/Stadsbyggnadskontoret.

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar och program som tagits fram av Stockholms Stad är:

- *Värdefull natur och ekologiska samband vid Magelungen* (Ekologigruppen 2018-10-22)
- *Dagvattenutredning Magelungens strand* (Structor 2018-08-16)
- *Magelungens strand Tekniskt PM Geoteknik, Delrapport* (ÅF Infrastructure AB 2018-06-12)
- *Magelungens strand PM Trafik* (Sweco 2018-10-23)
- *Snösätra och Magelungens nordöstra strand - Förstudie av fornlämningar och kulturlandskap* (Stadsmuseet 2013)
- *Magelungens strand Gestaltungsprogram för allmän platsmark* (White 2018-10-23)
- *Kvalitetsprogram för gestaltning* (Stadsbyggnadskontoret 2018-11-12)

Utredningar som tagits fram av byggaktörerna under planarbetet är:

- *Inledande riskanalys Magelungens strand* (Brandskyddslaget 2018-11-08)
- *Trafikbullerutredning Kv 1* (ACAD 2018-06-28)
- *Trafikbullerutredning Kv 2* (ACAD 2018-06-04, rev. 2018-09-17)
- *Trafikbullerutredning Kv 3* (Realistic Form Noise AB 2018-08-31)
- *Trafikbullerutredning Kv 4* (Realistic Form Noise AB 2018-08-31)
- *Trafikbullerutredning Kv 5* (Realistic Form Noise AB 2018-05-04, rev. 2018-09-08)
- *PM Geoteknik Kv 1* (Sweco 2017-09-25, rev. 2018-09-10)
- *PM Geoteknik Kv 2* (Sweco 2017-09-08, rev. 2018-08-29)
- *Geotekniskt utlåtande Kv 3 och 4* (Geomind 2018-05-18)
- *PM Geoteknik Kv 5* (Sweco 2018-06-27)
- *Miljöteknisk markundersökningsrapport Kv 1 och 2* (Sweco 2017-09-08, rev. 2018-08-28)
- *Dagvattenutredning Kv 1* (Bjerking 2018-06-01, rev. 2018-08-17)

- *Dagvattenutredning Kv 2* (Bjerking 2018-06-01, rev. 2018-07-11)
- *Dagvattenutredning Kv 3 och 4* (WRS 2018-09-19)
- *Dagvattenutredning Kv 5* (WRS 2018-04-25, rev. 2018-06-29)
- *Mätning av vibrationer Kv 1 och 2* (ACAD 2018-06-20)
- *Vibrationer Kv 3-5* (2018-10-08)

Medverkande

Planen är framtagen av Veronika Borg, stadsplanerare på Stadsbyggnadskontoret tillsammans med plankonsulterna Lovisa Kihlborg och Anna Rex m fl från White. Projektgruppen består av representanter från Exploateringskontoret, Trafikkontoret och Miljöförvaltningen.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla Magelungens strand till en sammankopplande urban länk mellan stadsdelarna Farsta och Fagersjö med Magelungsvägen som ett transporteffektivt urbant stråk och Magelungens parkmiljö som den samlande mötesplatsen.

Vidare syftar detaljplanen till att genom en effektiv markanvändning, naturmarkens bevarande och tillkommande ekosystemtjänster främja de ekologiska sambanden i Hanvedenkilen och längs Magelungen så att tysta gröna kvaliteter blir tillgängliga för fler.

En ny årsring gestaltas medvetet genom ett sammanhållet lugnt arkitektoniskt helhetsintryck där detaljerna utformas med omsorg och kvalitet.

Detaljplanen ska möjliggöra ca 900 bostäder med goda boendekvaliteter i blandade upplåtelseformer med kvartersgemensamma funktioner för en trygg och tillitsskapande närmiljö, samt att säkra behovet av förskolor och lokaler för olika verksamheter.

Planens huvuddrag

Bebyggelsestrukturen består av tre grupper av sammansatta kvartersvolymmer med varierade byggnadshöjder som är högre och slutna mot Magelungsvägen och öppna mot sjön. Mellan kvarteren bevaras naturmark som är en del av de ekologiska spridningsvägarna inom Hanvedenkilen.

Magelungsvägen byggs om till en gata med stadskvaliteter med fortsatt god framkomlighet för regional trafik, med cykelstråk för cykelpendling, flera busshållplatser och möjligheter till lokaler i bottenvåningen. Den parallella Fågelviksbacken blir lågfartsgata med angöringsmöjlighet och med fokus på gående och cyklande parkbesökare. Detaljplanens trafiksystem ska uppmuntra gång, cykling, kollektivtrafikresande och kombinationsresor – ett trafiksystem som underlättar vardagsresor. En ny parkbro över Magelungsvägen och Nynäsbanan kopplar ihop Magelungens strand och Fagersjö med Fagersjöskogen och västra Farsta samt Högdalen.

En viss del av den tillkommande bebyggelsen planeras inom strandskyddsområdet för att uppnå en kontinuerlig koppling mellan Fagersjö och Farsta i enlighet med gällande översiktsplan samt som bullerskydd för parken.

Planens bidrag till stadens mål

Detaljplanen bidrar till att nå bostadsmålet om 140 000 bostäder till 2030. Den bidrar till arbetet för en sammanhållen stad då tillgängligheten till stadskvaliteter samt rörelse och utbyte mellan Fagersjö och Farsta ökar.

Detaljplanen bidrar till översiktsplanens fyra mål för stadsbyggandet:

1. *En växande stad* - Detaljplanen möjliggör ca 900 nya bostäder, 3 förskolor och lokaler för handel och service.
2. *En sammanhängande stad* - Farsta och Fagersjö länkas samman med bebyggelse, ett urbant stråk, rekreativa stråk och flera mötesplatser.
3. *God offentlig miljö* - En stor del av planområdet kommer att planläggas som park, med en gestaltning som ska främja såväl sociala som ekologiska värden.
4. *En klimatsmart och tålig stad* - En effektiv markanvändning, en transporteffektiv stadsstruktur och krav på ekosystemtjänster för både kvarters- och allmän platsmark leder till en för förändringar motståndskraftig stadsmiljö.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Magelungens strand, en del av Farsta 2:1, ligger mellan sjön Magelungen och Magelungsvägen och sträcker sig från Havsörnsvägen och Kv Mättonet i Fagersjö till Nykroppagatan. I norr

avgränsas planområdet av Nynäsbanan och Fagersjöskogen, i söder av sjön Magelungen. Planområdet omfattar cirka 19 hektar.

Större delen av planområdet utgörs av fastigheten Farsta 2:1, som ägs av Stockholm Stad. Övriga fastigheter som berörs av detaljplanen är Ytterö 1 som ägs av Stockholm läns landsting och rymmer behandlingshem och parkering; Fagersjö 2:1, ägare Stockholms stad; Farsta strand 4:4 som ägs av Stockholms stad och rymmer en elnätstation samt Farsta strand 1:1 som ägs av Trafikverket och rymmer Nynäsbanan.

Inom området ligger fastigheten Farsta Strand 4:3 (Gunnbo) med en privatbostad med tre komplementbyggnader (planlagd som parkmark). Farsta Strand 4:3 ingår inte i detaljplanen.

Av fastigheten Ytterö 1 är det bara norra delen av fastigheten, som kommer att övergå till allmän platsmark samt till kvartersmark för parkering som ingår i planområdet. Den del av Ytterö 1 som är bebyggd ligger utanför detaljplanen. Se de två markeringarna inom planområdet i illustrationen nedan.



Flygfoto över planområdet idag. Plangränsen markerad med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

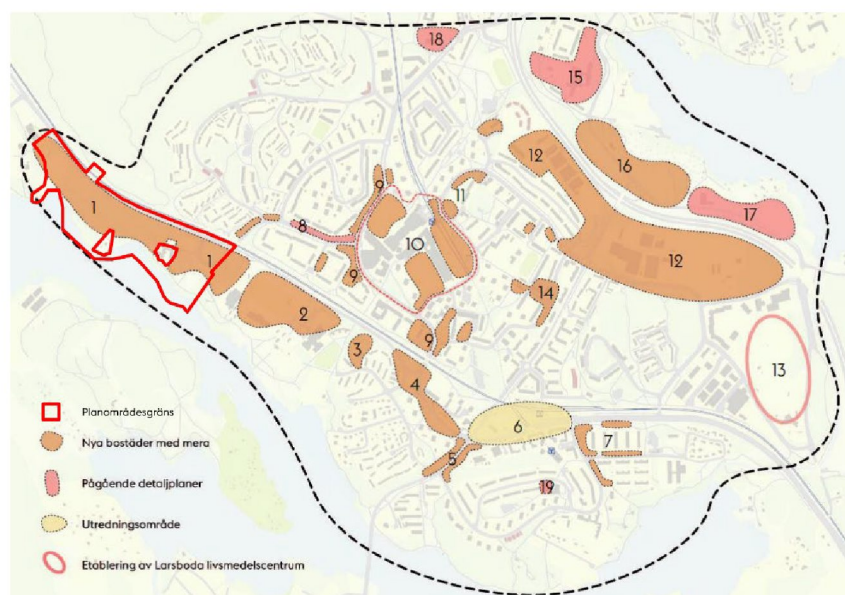
Farsta är utpekat som ett av fyra fokusområden i översiktsplanens utbyggnadsstrategi och är viktig i utvecklingen av Söderort.

Sambandet Fagersjö - Farsta identifieras som ett av tio strategiska samband som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm. Fagersjö - Farsta är ett av fyra områden som prioriteras i en första etapp genom stadens budget för 2018.

Kopplingarna från Fagersjö till omkringliggande stadsdelar och målpunkter ska utvecklas. Särskilt viktigt är det att utveckla det prioriterade strategiska sambandet till Farsta genom tillkommande bostäder, en omvandling av Magelungsvägen och utveckling av ett rekreationsstråk utmed stranden. Genom förbättrade kopplingar inom och till andra stadsdelar kan tryggare och säkrare miljöer skapas och rörelse och utbyte mellan Fagersjö-Farsta öka. Tillgänglighet till stadskvaliteter utvecklas med bättre förutsättningar för mobilitet, handel och service.

I översiktsplanen konstateras att det ekologiska och rekreativa sambandet mellan Magelungen och Fagersjöskogen i behovet stärkas.

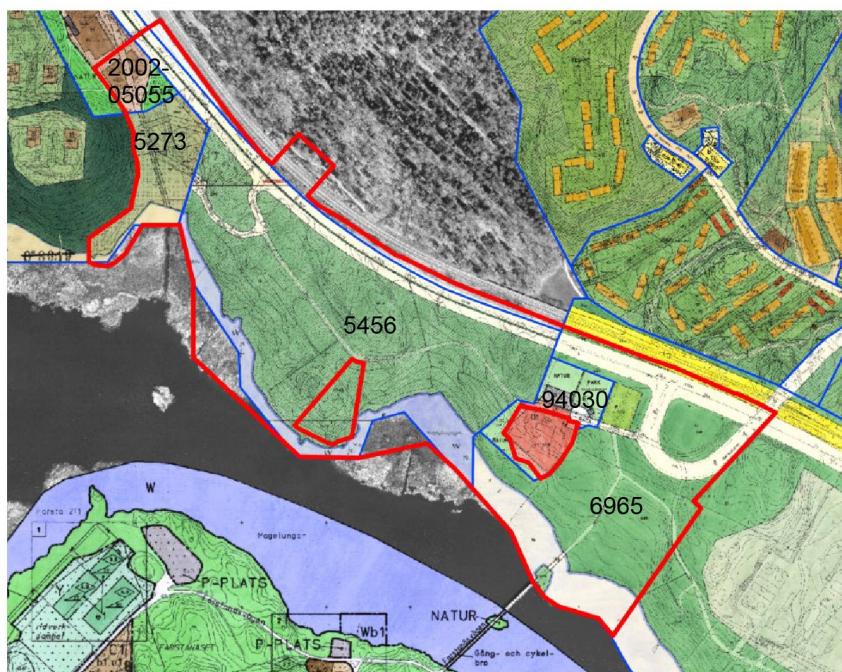
Program för området



Utdrag ur Program för tyngdpunkt Farsta, 2015. Planområdet är markerat med röd linje.

Program för tyngdpunkt Farsta (2015) beskriver en utbyggnad av Farsta med ca 8 000 nya bostäder, arbetsplatser och ny handel. Planområdet Magelungens strand beskrivs som ett nytt sammanhängande stadsutvecklingsområde. Utbyggnaden ska präglas av ett effektivt markutnyttjande och hög täthet. Magelungsvägen utvecklad till ett urbant stråk med levande bottenvåningar ska leda till en rikare stadsmiljö. Programmets vision är att *vända Farsta mot sjöarna* och där stärka natur-, rekreations- och boendevärden.

Gällande detaljplaner inom planområdet



Planmosaik. Planområdet är markerat med röd linje.

Stadsplan 5273, Fagersjö, hyreshusdelen, 1960, anger idrottsområde.

Stadsplan 5456, Magelungsvägen mellan Trollesundsvägen och Nykroppagatan, 1963, anger gatumark, parkmark och vattenområde.

Stadsplan 6965, Farsta Gård, 1970, anger gatumark parkmark, parkering och järnvägstrafikområde.

Dp 94030, Kv Ytterö mm, 1994, anger naturområde, parkområde, gata, parkering elnätstation samt behandlingshem.

Dp 2002-05055-54, Kv Mätipinnen, 2003, anger naturområde samt handel, restaurang och kontor.

En liten del av planområdet norr om Magelungsvägen (del av Fagersjöskogen) samt en del av vattenområdet är inte detaljplanlagt (se grå partier i illustration ovan).

Pågående detaljplanearbeten i närområdet

Norr om bron över Magelungsvägen pågår detaljplanearbete för ca 300 bostäder längs Nykroppagatan (Dnr 2013-06730). I Fagersjö har markanvisning skett för 200 bostäder och planarbetet startar hösten 2018.

Tillfälliga bygglov

I västra delen av planområdet finns ett tillfälligt bygglov från 2016 som gäller till 2021 för bostäder i modulbyggnader.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade år 2014 mark för bostäder inom planområdet till två byggaktörer; AB Familjebostäder (kvarter 1 enligt illustrationen) och Maxera Bostads AB (kvarter 2), om ca 200 lägenheter vardera. Under 2016 anvisades mark för cirka 100 lägenheter till Primula Byggnads AB (kvarter 3) och 150 vardera åt Folkhem Trä AB (kvarter 4) och Erik Wallin AB (kvarter 5).

AB Familjebostäder och Primula Byggnads AB avser upplåta sina bostäder med hyresrätt, övriga aktörer avser uppföra lägenheter som bostadsrätter.

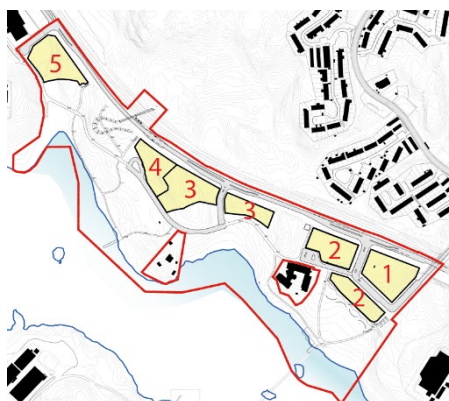
Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till järnvägen, Nynäsbanan, som är ett riksintresse för kommunikationer.

Strandskydd

Planområdet omfattas i dagsläget inte av strandskydd men vid upprättande av ny detaljplan återinträder strandskyddet som gäller 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Inom den strandskyddande zonen gäller bland annat förbud mot att uppföra nya byggnader.

Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Enligt 4 kap 17 § PBL får kommunen upphäva strandskydd i en detaljplan om särskilda skäl föreligger enligt 7 kap 18 § miljöbalken.



Inom strandskyddszonen finns mark som idag är ianspråktagen. I områdets östra del ligger fastigheten Ytterö 1 som ägs av Stockholms läns landsting och som inhyser en psykiatrisk vårdavdelning. Fastighetsgränsen ligger cirka 20 meter från stranden. I områdets mitt ligger en fastighet med en privatbostad och tre komplementbyggnader (Farsta Strand 4:3/Gunnbo) som är planlagd som parkmark. Fastighetsgränsen ligger i anslutning till strandlinjen. Fastigheten använder Fågelvikbacken som infartsväg. Hela fastigheten Farsta Strand 4:3 och större delen av fastigheten Ytterö 1 är undantagna från planområdet.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Magelungens Strand utgörs av ekdominerad blandskog med inslag av gamla träd samt en mosaik av videsnår, strandlövskog, vass och flytblad i strandzonen.

Naturvärden

Hanvedenkilen är en av Stockholmsregionens tio gröna kilar och sträcker sig från Södertörn norrut, över Huddinge kommun mot Söderort och Örbyleden. Magelungens strand visar starka primära samband för ek/ädellövsmiljöer och sekundära samband för tall/barrskogsmiljö (inkl. gammal tall). I den norra delen av planområdet finns ekmiljöer som ingår i ett primärt spridningssamband för ek och ädellöv. Barrskogsmiljöer i den västra delen av planområdet ingår i ett sekundärt spridningssamband för barrskogsarter.

Farsta/Sköndal/Skarpnäck hör enligt Länsstyrelsens rapport 2015:13 *Ädellövsområden och ekmiljöer i Stockholms län* (regionsanalys) till ett av 19 kärnområden med skyddsvärda ädellövträd och till ett av 15 kärnområden med skyddsvärda ekar.

I Stockholms stads kartläggning av ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO) är Magelungens Strand utpekad som ett kärnområde.



ESBO Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden visar kärnområde (mörkblått) och spridningszon (ljusblått). Planområdet är markerat med röd linje.

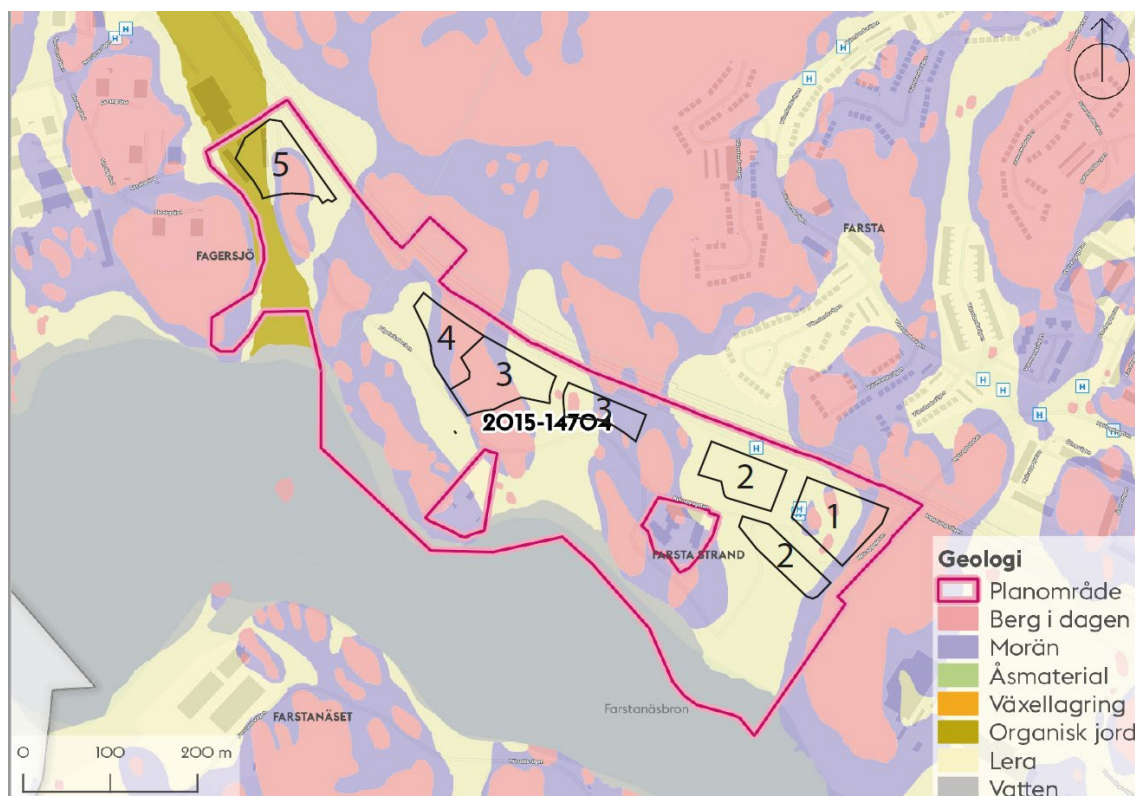
Rekreation och friluftsliv

Naturområdet vid Magelungens strand har potentiellt stora rekreativa värden för boende och besökare men är idag till stor del otillgängligt och igenvuxet. Kopplingarna mellan strandområdet och centrala och västra Farsta är otydliga, otydligt skyltade med Magelungsvägen och Nynäsbanan som barriärer. Även kopplingarna inom området utmed stranden är svaga och bryts av bland annat av den privata fastigheten Farsta Strand 4:3.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet består av ett område med kuperad mark (mellan ca +21 till +43,3 meter över nollplanet) med lera och delvis organisk jord mellan områden med morän och ytnära berg. Det är högst sannolikt att dessa strandnära områden består av lösa och sättningsbenägna lerlager som är känsliga för belastning och/eller permanenta grundvattensänkningar. Förekomsten av lösa lerjordar och organiska jordar har stor betydelse för behovet av markförstärkningsåtgärder.



Geologisk karta över Magelungens strand med kvarteren markerade.

Kvarter 1 består i huvudsak av lera och berg i dagen. Jordlagerföljden utgörs av fyllning på lera på friktionsjord på berg. Bergytan ligger mellan ca 0 och 14 m under markytan. Grundvattnets nivå har mätts under ett drygt år och varierar då mellan nivå +28,3 och +33,3. Högsta nivåerna återfinns under vinterhalvåret och lägsta under sommaren. Risk för sättningar inom området finns pga. förekomst av lera.

I kvarter 2 visar jordlagerföljden fyllning på lera på friktionsjord på berg. Bergytans nivå ligger cirka 4–8 meter under markyta i kvarter 2a (vid Magelungsvägen) och i kvarter 2b (vid Nykroppsgatan) ligger bergytans nivå cirka 11,2–12,5 m under markyta. Grundvattnets nivå har mätts under ett drygt år och varierar mellan +25,02 och +27,48. Förekomst av lera och stora nivåskillnader innebär att det eventuellt kan finnas stabilitetsproblem.

Kvarter 3 och kvarter 4 karakteriseras av berg och områden med tunna jordlager på berg. Medelvattennivån 1981–2013 var +23,84. Området är ett naturområde och ingen risk för förorenad mark föreligger. Områdets geologi har låg risk för förhöjda radonhalter. Områdets bergnivåer och tunna jordlager innebär att ingen påverkan på grundläggningen uppstår vid ett framtida blötare och varmare klimat.

I kvarter 5 består jorden av torrskorpelera/fyllning som underlagras av lera på friktionsmaterial som vilar på berg. I den östra delen av området finns en synlig bergkam/platå. Bergdjupet i sonderingspunkterna varierar mellan 2,4–12,3 meter. Grundvattennivån ligger enligt mätning i juni 2018 på ca 21,5 vilket motsvarar +0,9 till +1,2 meter under befintlig markyta i mätpunkterna.

Ledningar

Ledningsstråk finns i och utmed Magelungsvägen för el, tele och vatten. I områdets västra och östra delar löper dagvattenledningar från Magelungsvägen och ut i sjön Magelungen. Fjärrvärmenät finns i planområdets närhet, vid Farsta IP och i Fagersjö.

I området finns också ledningar för vatten, el, bredband och tele i anslutning till befintlig bebyggelse inom Farsta strand 4:3 (Gunnbo) och Ytterö 1.

Ras och skred

Inom kvarter 1–3 samt i strandzonen finns områden med risk för instabil mark. Stabiliteten i riskområden bör utredas före byggnation.

Markradon

Eventuell förekomst av markradon ska undersökas före byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Länsstyrelsen har tagit fram rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län – med hänsyn till risken för översvämning. Enligt den ska ny sammanhållen bebyggelse placeras ovan nivån +23,2 m (RH2000) längs sjön Magelungen. Inom aktuellt planområde är det framförallt byggnader som planeras i nordvästra delen, där marknivån idag är kring +21 m som berörs av översvämningsrisk.

Inom planområdet finns inga lokala lågpunkter, däremot finns fyra lokala lågpunkter i närheten av planområdet; tre i befintlig banvall norr om Magelungsvägen och den fjärde väster om planområdet utanför matvarubutiken.

Vattenskyddsområde

Det aktuella området är inte beläget inom skyddsområde för vattentäkt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för sjön Magelungen (SE657041-163174) i Tyresåns vattensystem.

Recipienten är en vattenförekomst och har klassificerats av Länsstyrelsen och Vattenmyndigheterna till *Otillfredsställande ekologisk status* och *Uppnår ej god kemisk status, God kemisk status utan överallt överskridande ämnen*. Beslutad miljökvalitetsnorm (2017-02-23) är God ekologisk status år 2027 och God kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver samt kvicksilverföreningar på grund av att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar för att åtgärda det.

Markavvattning

Planområdets nordvästra del ligger inom ett område som fick en nytta när Magelungen sänktes på 1870-talet. Det markavvattningsföretag som bildades benämns *"Sänkning av Magelungen samt torrläggning av Brännkyrka"*. Den planerade exploateringen kommer att ta delar av det tidigare nyttoområdet i anspråk utan att påverka några av de vattenanläggningar (rörledningar eller diken) som omfattas av markavvattningsföretaget.

Dagvatten

I området finns befintligt system för dagvattenhantering i form av ledningar för Nykroppagatan. Resterande delar av planområdet avrinner i dagsläget naturligt ner mot Magelungen, trafikdagvatten rinner ner i grusyta på norra sidan om vägen och rör sig naturligt under mark ner mot Magelungen.

I den västra flacka delen av området mynnar en dagvattenledning som ägs av Stockholm Vatten och Avfall. Inga befintliga dagvattenledningar inom planområdet är kopplade till den befintliga ledningen. I anslutning till Farstanäsbron mynnar ytterligare en dagvattenledning som också ägs av Stockholm Vatten och Avfall. Dess avrinningsområde består i nuläget av den delen av Nykroppagatan som ligger söder om Magelungsvägen samt delar av Farsta Centrum. Förutsättningarna för dessa båda dagvattenledningar avseende föroreningar och flöden i dagsläget osäkra och föremål för utredning.

Planområdet består till största delen av tät lera och berg i dagen samt berg strax under markyta. Grundvattennivån har uppmätts till omkring +21,5 m strax norr om områdets nordvästra hörn intill Magelungsvägen. Förutsättningarna för infiltration och perkolation av dagvatten i området bedöms vara varierande. Infiltration av dagvatten kan endast ske i de områden där berg finns strax under mark eller där berg i dagen sprängs bort. Områdets nordvästra del nära Magelungens vattenyta består av silt och bedöms ha mycket dåliga förutsättningar för att fördröja dagvatten under mark.

LÅP – Lokalt åtgärdsprogram

I det pågående arbetet för att Stockholms vattenförekomster ska nå god ekologisk och kemisk status tas lokala åtgärdsprogram fram för att redovisa vilka fysiska åtgärder som behövs för att uppnå detta. Ett sådant håller på att tas fram för Magelungen och Forsån där åtgärder kan komma att bli aktuella på parkmark inom och i anslutning till planområdet.

Befintlig bebyggelse

I östra delen av planområdet finns en transformatorstation som kommer att behöva flyttas i och med planens genomförande. I västra delen av planområdet finns två lamellhus i två våningar med temporära bostäder. I övrigt är planområdet obebyggt.

I direkt anslutning till planområdet finns befintlig bebyggelse i form av vårdbyggnaden inom Ytterö 1 och privatbostaden inom Farsta Strand 4:3 (även kallad Gunnbo). Vårdbyggnaden är av tegel och uppfördes på 1990-talet. Privatbostaden är en äldre villa som står på mark som är planlagd som parkmark. Dessa två fastigheter ligger inom området Magelungens strand men ingår inte i detaljplanen bortsett från parkerings- och angöringsytan norr om tegelbyggnaden i Ytterö.

Landskapsbild/stadsbild

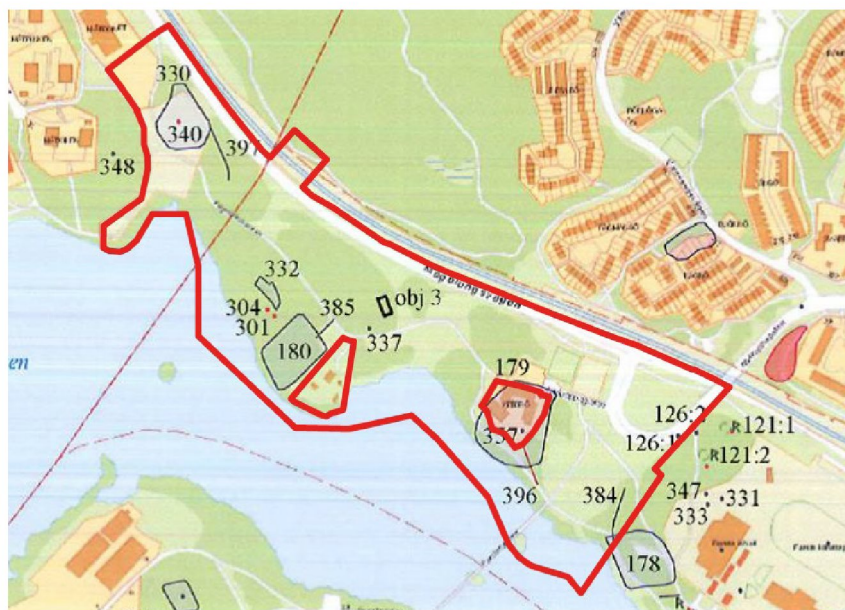
Landskapsbilden präglas främst av Magelungsvägen med karaktär av landsväg längs Nynäsbanan och det stora grönområdet mellan Magelungsvägen och Magelungen.

Orientering sker genom lokalisering av Fagersjös punkthusbebyggelse i väster, matvarubutiken vid Havsörnsvägen, Fagersjöskogen med motionsspår norr om Nynäsbanan och Farsta IP i öster. Orienteringen är lättast från Nykroppagatans bro och längs

Magelungsvägen. Inom strandområdet och längs Fågelviksbacken är orienteringen svår på grund av igenväxning och Magelungen kan bara skymtas mellan träden. Bron över Magelungen till Farstanäset, Kv Ytterö och Gunnebo är viktiga orienteringspunkter vid Fågelviksbacken.

Planområdet sluttar från Magelungsvägen ner mot sjön och rester av kulturlandskap med lövbärande betesmarker, ängsrester och magra utmarksbeten kan svagt avläsas. Naturlandskapet är en mosaik av lövskogar med ek, inslag av hassel och björk eller asp, mindre hållmarker med enar och tall och en strandmiljö med vass, videsnår och strandalskog.

Kulturhistoriskt värdefull miljö



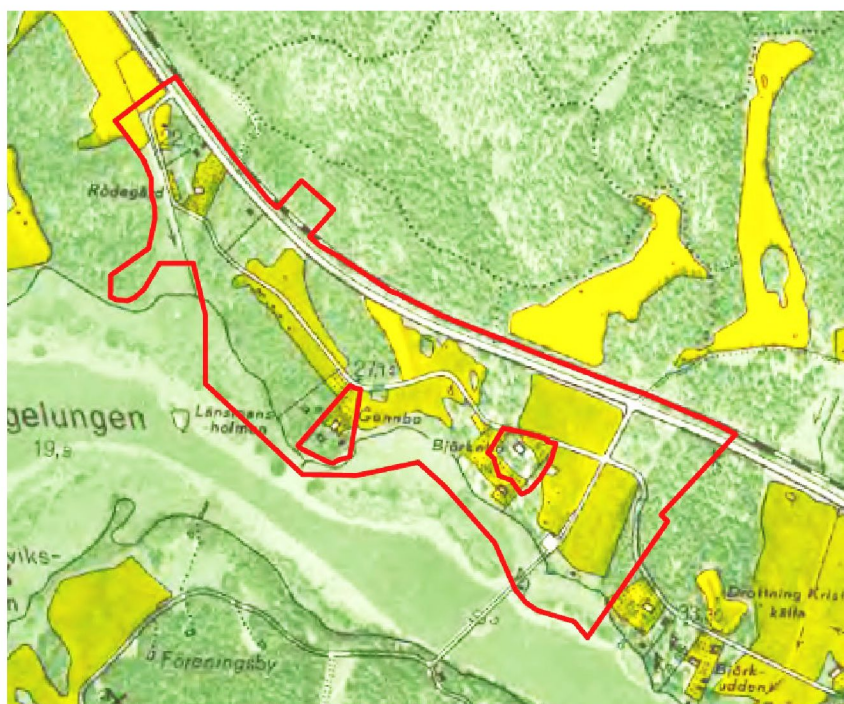
Fornlämningar vid Magelungens nordöstra strand. Utdrag ur Stadsmuseets förstudie av fornlämningar och kulturlandskap 2013. Planområdet är markerat med röd linje.

Kulturlandskap och fornlämningar

Delar av planområdet längs Magelungen är av Stadsmuseet klassat som värdefullt kulturlandskap. Under stenåldern hade Magelungen förbindelse med Östersjön via Drevviken men under bronsåldern snördes förbindelsen av. Trakten har varit bebodd sedan förhistorisk tid och det historiska arvet är läsbart i form av fornlämningar. De skyddade och sydliga sluttningarna ned mot Magelungen kan ha nyttjats för bosättningar sedan stenåldern.

Det finns fyra fasta fornlämningar, (en stenhäll med flera älvkvarnsgropar och tre stensättningar Raä 340, 301, 304, 337) inom

planområdet. Fasta fornlämningar har ett starkt lagskydd och tillstånd måste sökas av Länsstyrelsen om skyddsavståndet påverkas av exploateringen. Skyddsavståndets storlek avgörs av Länsstyrelsen. En stenröjd yta (Raä 332) som kan ha använts för odling under förhistorisk tid är registrerad som bevakningsobjekt. För övriga fornlämningar kommer Länsstyrelsen bedöma vilka arkeologiska insatser som krävs.

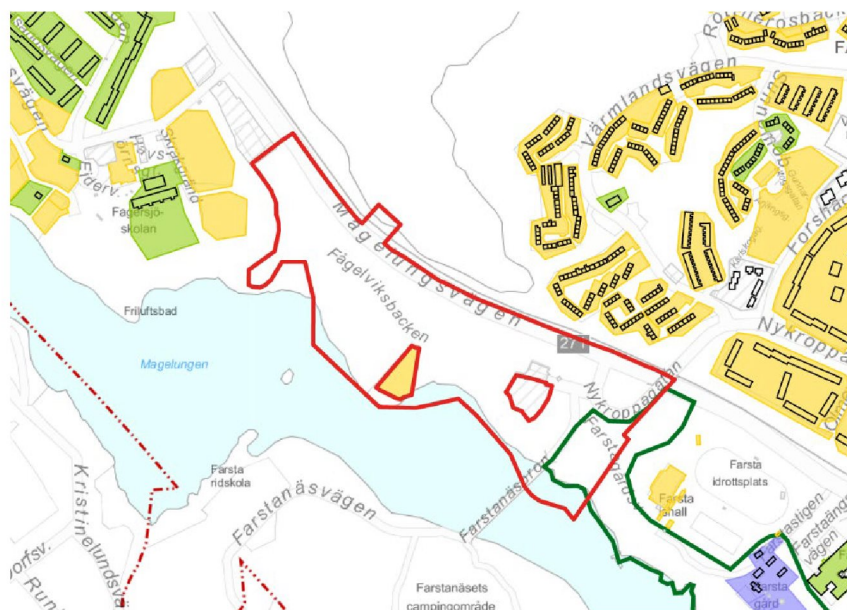


Ekonomiska kartan från 1951, där torpen Rödegård, Gunnbo och Björkebo finns kvar. Planområdet är markerat med röd linje.

Bebyggelse

Den ekonomiska kartan från 1951 visar att flera torp och mycket av odlingslandskapet fortfarande var kvar när Farsta började utvecklas. Det tidigare produktionslandskapet har idag växt igen och spåren av historiska åkrar är svaga.

I byggnadsordningen omnämns Farsta som exempel på en punkthusstadsdel med hus placerad i grupperingar anpassade till topografin. Enligt generalplanen från 1955 placerades höga punkthus och lägre skivhus nära centrum och i ytterkanten byggdes lamellhus, punkthus och radhus. Punkthusen dominerar över landskapet och fungerar som orienteringspunkter.



Kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Utdrag ur Stadsmuseets klassificeringskarta. Farsta gård är byggnadsminne (blått). Bebyggelse som är särskilt värdefullt (grönt). I anslutning till planområdet har Gunnbo ett visst kulturhistoriskt värde (gult). Kartan visar ett 'kulturhistoriskt särskilt värdefullt område' som är avgränsad med grön linje. Planområdet är markerat med röd linje.

Offentlig service

Skola och förskola

Idag finns närmaste grundskola, Fagersjöskolan (åk F-6), på 200-1100 meters gångavstånd västerut från de planerade bostäderna i planområdet. Norrut i Farsta ligger Kvickentorpsskolan (åk F-2), Farstaängsskolan (åk F-5) och Martinskolan (åk F-9) på cirka 1300-2000 meters avstånd, och österut ligger Farsta gymnasium på 600-1500 meter från de planerade bostäderna.

I Fagersjö, cirka 200 meter väster om planområdet, och i Farsta, cirka 500 meter norr om östra delen av planområdet finns närmaste förskolor.

Sjukvård

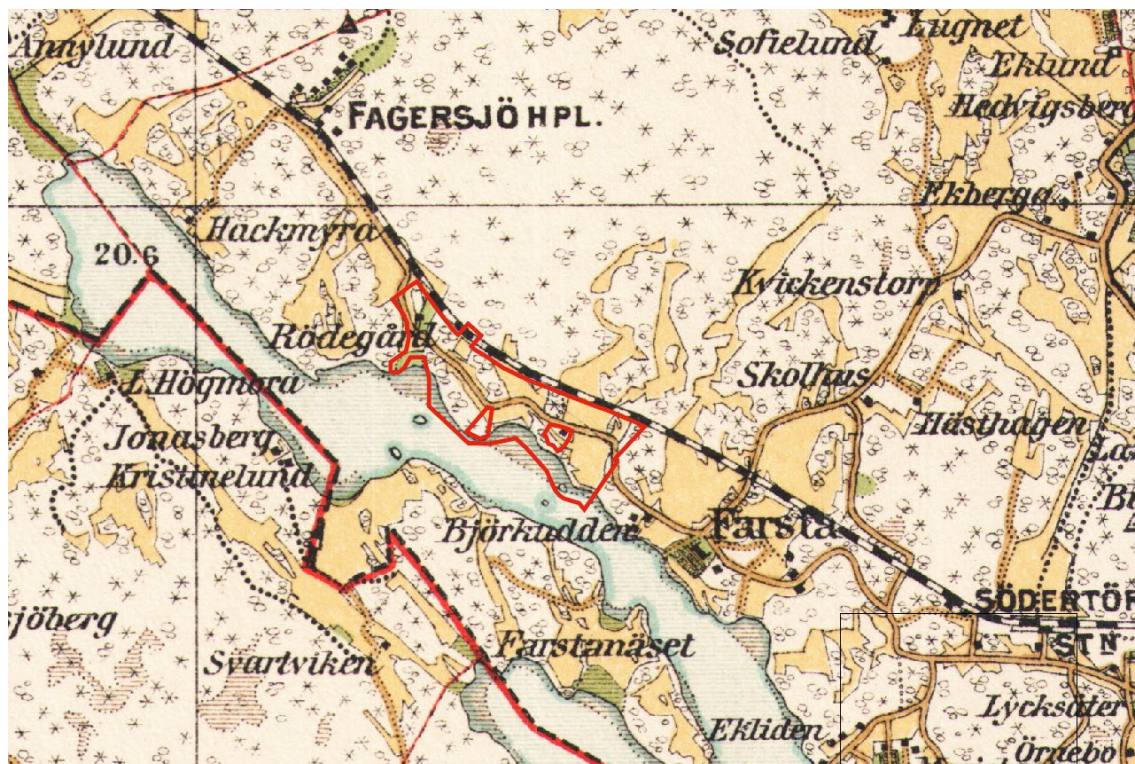
Idag finns närmaste vårdcentral i Farsta centrum, på 500-1500 meters gångavstånd från de planerade bostäderna i planområdet.

Kommersiell service

Vid Havsörnsvägen väster om planområdet finns en matvarubutik och en bensinstation.

I Farsta centrum, inom 500-1500 meters gångavstånd från de planerade bostäderna, finns ett stort utbud av offentlig och kommersiell service med matbutik och köpcentrum.

Gator och trafik



Häradskartan från 1906 visar Nynäsbanan och den gamla Magelungsvägen som idag kallas Fågelviksbacken. Planområdet markerat med rött

Gatunät

Planområdet ligger i direkt anslutning till Magelungsvägen som ingår i stadens övergripande huvudnät med en hastighetsreglering om 70 km/h utmed större delen av planområdet. Cirka 100 meter från korsningen med Nykroppagatan är hastigheten reglerad till 50 km/h.

Magelungsvägen utgör en del av en viktig tvärförbindelse i södra Stockholms bilvägnät och förbinder E4/E20 vid Västertorp med Nynäsvägen (väg 73) i höjd med Trångsund. I väster ansluter Magelungsvägen även Huddingevägen (226). Magelungsvägen ingår enligt Stockholms framkomlighetsstrategi i ett primärt vägnät där god framkomlighet ska bibehållas i det primära vägnätet och dagens nivå av framkomlighet i vägnätet inte ska försämrats. Viktiga principer för det primära vägnätet är att den rörliga trafikens krav prioriteras framför angöring längs gatan och att krav

från stora regionala strömmar prioriteras framför små lokala strömmar.

Nykroppagatan ingår i det övriga huvudvägnätet och sträcker sig mellan Farstavägen vid Farsta C till Magelungsvägen. Den fungerar också som infartsväg till Farsta centrum främst för trafik västerifrån och passerar Nynäsbanan och Magelungsvägen på bro. Rampen ned från bron mot Magelungsvägen har en lutning på runt 5%, körfälten är mycket breda och vägen har karaktär av motorvägsramp. Norr om Ytterö 1 slutar Nykroppagatan vid fastighetsmark. Angöringen till Ytterö 1 slutar i en vändplan och en parkeringsplats på fastighetsmark.

Fågelviksbacken – den Gamla Magelungsvägen – fungerar som koppling till Havsörnsbacken i Fagersjö. Fågelviksbacken har mycket begränsad motorfordonstrafik men är enda angöringsväg för den privata fastigheten Farsta strand 4:3 (Gunnbo). Fågelviksbacken är främst ett parkstråk för fotgängare och cyklister.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns två större öst-västliga gångstråk längs Magelungsvägen respektive Fågelviksbacken. Utmed Magelungsvägen löper ett 3,5 meter brett kombinerat gång- och pendelcykelstråk. Breddmåtten medger inte att fotgängare och cyklister kan mötas med god säkerhet och komfort.

Kollektivtrafik

Farsta har generellt god täckning vad gäller kollektivtrafikförsörjning. Mellan Fagersjö och Farsta, där Magelungens strand ligger, är det dock i nuläget långt till spårbunden kollektivtrafik och i vissa delar även till busshållplatser. Gångavståndet till närmaste spårtrafik (Farsta centrum) är maximalt 2,4 km och som närmast 1,1 km. Från planområdets mitt är det mer än 400 m fågelvägen till närmaste busshållplats (Skrakgränd i Fagersjö och Farstanäsvägen vid Nykroppagatan). Planområdet trafikeras av ett flertal busslinjer men ingen stombusstrafik.

Tillgänglighet

Planområdet har stora höjdskillnader lutar kraftigt i sydvästlig riktning ner mot Magelungen. I den nordvästra delen finns en flackare yta. Höjdskillnaden inom området är ca 25 m mellan den östra och den västra delen.

Gång- och cykelbanan som löper parallellt längs Magelungsvägen har på flera ställen lutningar på runt 5% liksom Nykroppagatan från bron ner till korsningen med Magelungsvägen.

Både hållplatserna vid Nykroppagatan och hållplatsen Skrakgränd har lutningsförhållanden som är sämre än nu gällande riktlinjer. Lutningen i längsled vid Skrakgränd är så kraftig att rörelsehindrade kan ha svårt att använda hållplatsen. Vid halt väglag får bussar ofta problem att angöra hållplatsen.

Biltrafik

Planområdet har mycket god tillgänglighet med bil genom att Magelungsvägen ansluter till väg 73, Nynäsvägen, och väg 226, Huddingevägen och i förlängningen även E4/E20 i väster. Att resa med bil från planområdet till city tar cirka 15 minuter.

Störningar och risker

Förorenad mark

Utifrån den markanvändning som föreslås inom kvarter 1 och 2 bedöms föroreningshalterna som acceptabla. Den miljötekniska markundersökningen visar att samtliga prover underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, förutom för ett prov där den uppmätta halten ligger precis över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) avseende PAH-H. Denna halt kan dock ses som oväsentlig då medelhalten i området avseende PAH-H är cirka 0,3 mg/kg TS vilket är långt under riktvärdet för KM. Inga saneringsåtgärder krävs inför exploatering av området.

Kvarter 3 och 4 planeras på tidigare obebyggd mark, varför inga misstankar om förorenad mark finns.

Utifrån kartstudier som gjorts över kvarter 5 finns inget som tyder på markföroreningar och därför har ingen miljöteknisk markundersökning gjorts i detta skede.

Buller, vibrationer

Planområdet är utsatt för höga bullernivåer från trafik på Magelungsvägen och Nynäsbanan. Närheten till järnvägen innebär också att området är utsatt för vibrationer.

I befintlig situation visar trafikbullerberäkning att den ekvivalenta ljudnivån i den befintliga parkmiljön varierar mellan L_{pAeq} 45 – 70 dBA. Tysta miljöer saknas.

Längs Magelungsvägen med bl.a. gång- och cykelstråk och spår är den ekvivalenta ljudnivån $L_{pAeq} > 70$ dBA i befintlig situation.

Närheten till järnvägen kan innebära vibrationer i närliggande byggnader. Vibrationerna inomhus i bostäder får inte överstiga en vibrationshastighet på 0,4 mm/s. Detta enligt riktvärden uppsatta av Trafikverket och Naturvårdsverket.

Farligt gods

Magelungsvägen är inte klassad som transportled för farligt gods, men utgör omledningsväg för sådana transporter. Utmed Magelungsvägen finns också två bensinstationer vars leveranser kan passera planområdet.

Nynäsbanan trafikeras huvudsakligen av persontåg. Godståg förekommer dock regelbundet. Trafikverkets prognos för 2040 är 256 passager med pendeltåg/dygn och 4 passager med godståg/dygn inklusive 2 % transporter av farligt gods.

Stockholms Hamnar har påbörjat en utbyggnad av hamnen i Norvik. Det finns uppskattningar avseende mängden transporter som visar på en relativt omfattande ökning med 12 godståg/dygn (utöver Trafikverkets basprognos på 4 godståg, dvs totalt 16 godståg/dygn) och fortsatt 2% farligt gods.



Situationsplan över planområdet

Illustration White/Stadsbyggnadskontoret

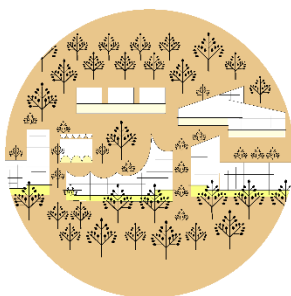
Planförslag

Magelungens strand ska utvecklas till en sammankopplande länk mellan stadsdelarna Farsta och Fagersjö med Magelungsvägen som ett urbant stråk och Magelungens natur- och parkmiljö som den samlande mötesplatsen.

Stadsbyggnadsstrukturen bygger på sex stadsbyggnadsprinciper med målsättningen 'Det naturnära resurseffektiva vardagslivet' som utgångspunkt:

1. Arkitekturen formar en ny sammanhållen årsring
2. Naturen är utgångspunkt för allt nytt
3. Människor, målpunkter och naturmiljöer länkas samman
4. Upplevelserikt och funktionsblandat i ögonhöjd
5. Platser skapas för ett tillitsfullt grannskap
6. Aktiva transporter för hälsa och framtid

Stadsbyggnadsprinciper för Magelungens strand



Arkitekturen formar en ny sammanhållen årsring

Genom att ta avstamp i Farstas byggnadstradition med bebyggelse som betonar topografin, med sammanhållna enkla volymer och högkvalitativa vackra material skapas en ny årsring som tydligt håller samman Magelungens strand.

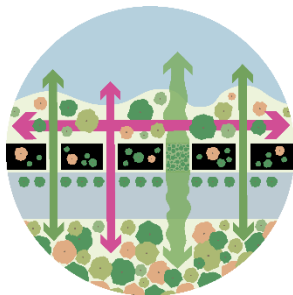
1. Magelungens strand lägger en ny sammanhållen årsring till Farstas arkitekturhistoria. Längs Magelungsvägen betonas höjder och tvärkopplingar genom högdelar (10-14 vån) som övergår i lägre delar (4-8 vån) genom en dynamisk avtrappning. Volymerna innefattar tydliga länkar mellan gata och gård. Parkhus/punkthus (5-7 vån) står i stadsbrynet mot parkmark och Fågelviksbacken och bildar en grannskapsenhet tillsammans med gathus/lameller längs Magelungsvägen.
2. Byggnader ska gestaltas med beständiga material som åldras med värdighet och som har skönhetsvärden i minst tre skalor – i relation till stadslandskapet, utifrån kvarters- eller gatuperspektiv och i ögonhöjd.
3. Materialpaletten ska främst bestå av trä, tegel och natursten samt mindre inslag av betong och grov puts med naturmaterialkänsla samt detaljer i metall. Inslag av trä ska förekomma i alla projekt.

Naturen är utgångspunkt för allt nytt

Genom anpassning till platsens förutsättningar – topografi, naturvärden, sol och mikroklimat skapas bästa tänkbara förutsättningar för en kvalitativ och respektfull ny bebyggelse.



4. Byggnader ska placeras med utgångspunkt i topografin med bottenvåningens bjälklag anpassad till nivån på omkringliggande mark.
5. Värdefulla träd och naturmark ska vara utgångspunkt för byggnadsplacering och gårdsgestaltning. Värdefulla fällda träd på kvartersmark ska ersättas.



Människor, målpunkter och naturmiljöer länkas samman

Genom tvärkopplande länkar i ny bebyggelse, en bro till Fagersjöskogen och tillförda ekosystemtjänster bildas ett kultiverat stråk från Farsta till Fagersjö. Fler människor möts i vardagen genom nya målpunkter vid förskolor, i park och natur, och i friluftslivet.

6. Alla byggnader ska gestaltas med genomgående entréer. Länkarna/passagerna kan fungera som den gemensamma entrén och entrén till cykelgarage.
7. Ekosystemtjänster ska säkerställas inom kvartersmark. Det projekt-gemensamma GYF-målet är 1,0. Ett lägre mål (0,7) där det inte finns naturmark att spara kompenseras genom en högre GYF i kvarteren med möjlighet att spara naturmark. Minst 50% av takytan ska ha vegetationstak. Dagvattnet ska renas.
8. Tysta, vindstilla och riskfria miljöer skapas genom arkitektonisk detaljgestaltning.



Upplevelserikt och funktionsblandat i ögonhöjd

Genom en blandning av upplåtelseformer och verksamheter, ett växelspel mellan sparad natur och ny bebyggelse, ljus och skugga skapas en levande och upplevelserik miljö. Den är vacker alla säsonger och över dygnet och den får patina genom år av mognad.

9. Bottenvåningar ska innehålla en detaljeringsgrad med djupverkan och robusta, kvalitativa material som klarar slitage och åldras med värdighet.
10. Lokaler placeras i hörnlägen mot Magelungsvägen och tvärgatorna. Bottenvåningar mot gata görs generellt med förhöjd rumshöjd på minst 3,5 meter. Lokalläge görs generellt med förhöjd rumshöjd på minst 4 meter.
11. Förskolor inryms i bostadshusen och gestaltas med funktionsspecifik arkitektur som ger uttryck för förskolans funktioner.



Platser skapas för ett tillitsfullt grannskap

Genom att tillföra platser och gemensamma funktioner både ute och inne, där boende känner tillhörighet och trygghet, skapas potential för människor i grannskapet att mötas. Det ger ett stärkt lokalt socialt nätverk, ökad tillit och känsla av att höra hemma.

12. Samtliga bostäder ska ha tillgång till gemensamma utomhusytor; en grön gård och en takterrass. Temat för gårdsmiljöerna är 'möblerad skog' som har sin bas i sparad och/eller byggd naturmark.
13. En kvartersgemensam lokal placeras i anslutning till den gemensamma utemiljön.

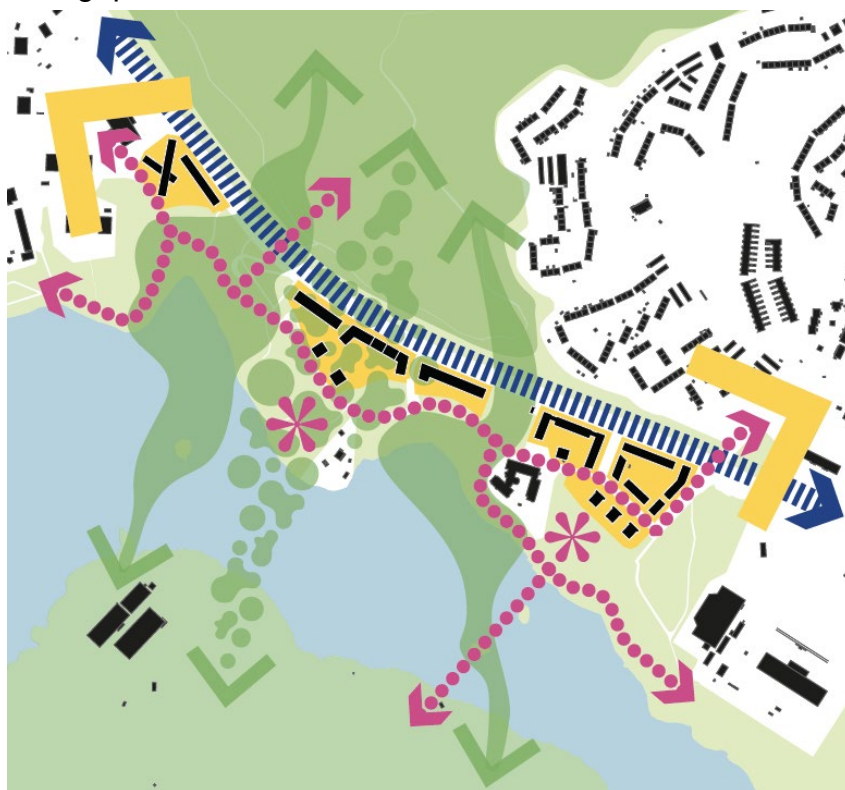


Aktiva transporter för hälsa och framtid

Genom att strukturera de nya rörelserummen utifrån olika behov, bland annat den majoritet av befolkningen – kvinnor, barn och äldre – som i huvudsak nyttjar aktiva transporter som gång-, cykel- och kollektivtrafik, skapas ett mobilitetssystem som samtidigt bidrar till bättre hälsa för fler och en mer hållbar framtid för alla. Den regionala framkomligheten är fortsatt prioriterad.

14. Cykelparkering eller entré till cykelkällare ska finnas i direkt anslutning till samtliga bostadsentréer. Parkeringstal för cykel är 3,5 platser/ 100 kvm BTA bostäder. Busshållplatserna ligger inom gångavstånd.
15. Angöring med bil sker främst via garage. En minimihöjd på 3 meter eftersträvas. Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,5. Gröna p-tal tillämpas. Enstaka angöringsplatser för personer med funktionsvariation och gäster kan erbjudas på tvärgator.

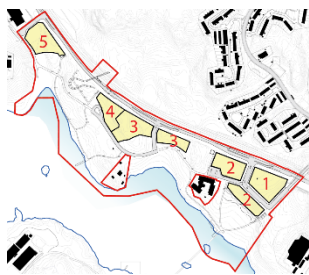
Övergripande struktur



Koncept för Magelungens strand med bebyggelsekvarter i gult som kopplas till omgivande stadsdelar, gröna kopplingar för ekologisk spridning i Hanvedenkilen mellan Fagersjöskogen och Farstanäset samt fysiska och sociala kopplingar och målpunkter i rosa.

Illustration White/Stadsbyggnadskontoret

Bebyggelsestrukturen består av tre grupper av sammansatta kvartersvolymer med varierade byggnadshöjder som är högre och slutna mot Magelungsvägen (lameller/gathus) och öppna mot sjön (punkthus/parkhus).



Sammanlagt sju kvarter möter Magelungsvägen, Nykroppagatan och Fågelviksbacken. I de västra och mellersta delarna placeras bebyggelsen i kvarter kring bevarad naturmark. I den östra delen bildas kvarter kring Nykroppagatans möte med Magelungsvägen och i möte med den nya parken Pelousen och Farsta strands stadspark som rustas upp. Våningsantalen varierar generellt mellan 4 och 10 våningar med våningsantal upp till 12 våningar i kvarter 5 och 12/14 våningar på bron/nedanför bron i kvarter 1.

Riskavstånd till spårmitt på Nynäsbanan och strandlinjens 100 meters skyddszon utgör begränsningen för kvartersmarkens utbredning mot norr och söder. Strandskyddszonen tas i anspråk i begränsad omfattning för ny bebyggelse för att uppnå en kontinuerlig koppling mellan Fagersjö och Farsta i enlighet med gällande översiktsplan samt som bullerskydd för parken och strandzonen.

Med en tydlig front av byggnader mot Magelungsvägen skapas en kontinuerlig stadsgata och möjligheter till lokaler i bottenvåningen samtidigt som områdets inre delar med bostäder och park skyddas från buller från Magelungsvägen och Nynäsbanan.



*Visionsbild för Magelungsvägen, sedd från trottoaren under Parkbron mot öster och Nykroppagatan. Magelungsvägen byggs om till gata med stadskaraktär. Regnträdgårdar, dvs planteringar för dagvattenrening- och fördröjning, kantar den separerade gång- och cykelbanan. Ny busshållplats syns på båda sidor av vägen. Till höger leder en stig ner till Fågelviksbacken och Parkbron med gång- och cykelväg över Magelungsvägen och Nynäsbanan till Fagersjöskogen.
Illustration White/Stadsbyggnadskontoret.*

Angöring till kvarter 1 och 2 sker via en ombyggd Nykroppagatan. Den nya mellersta tvärgatan möjliggör angöring till kvarteren 3 och 4 samt en ny trafiksäker angöring till den befintliga privatbostaden Gunnbo via Fågelviksbacken. Den nya västra tvärgatan

medger angöring till kvarter 5. Parkering sker i garage under bostadshusen varifrån även angöring via bil till bostäderna sker.



Visionsbild från Fågelviksbacken, sedd mot väster: Tvärgata B och kvarter 3 till höger i bilden. Fågelviksbacken fungerar söder om kvarter 3 och 4 som angöringsgata med låg hastighet då angöring från Magelungsvägen inte är möjligt pga prioriteringen av det regionala trafiknätet. Fågelviksbacken utformas för att behålla sin historiska karaktär. Illustration White/Stadsbyggnadskontoret

Mellan kvarteren bevaras naturmarken på två höjder som blir viktiga för att bevara de ekologiska spridningsvägarna i denna södra del av Hanvedenkilen och längs Magelungen.

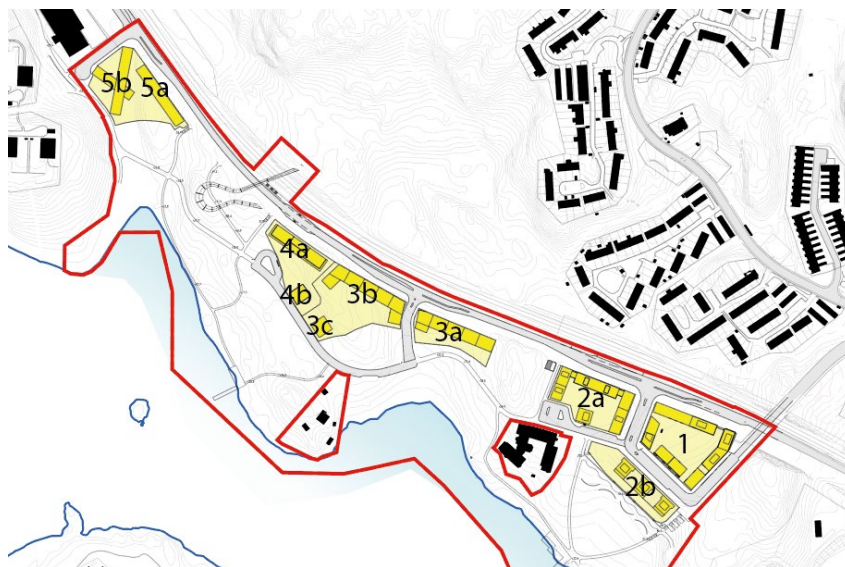
Naturmarken och strandområdet tillgängliggörs för fler och utvecklas till mötesplatser på gårdar, på parkmark och längs stranden. Genom olika ekosystemtjänster förenas ekologiska nyttor med sociala värden för ett tryggt och tillitsskapande grannskap och stadsliv. Den offentliga miljön mellan Farsta IP och Fagersjö utformas för möten och med hänsyn till platsens naturvärden. Tre tydliga platser för vistelse och aktiviteter utvecklas; en Skogspark med aktiviteter för vuxna och barn i planområdets centrala del, den så kallade Pelousen som är en stor sluttande gräsyta, samt bryggorna i vassen med utsikt över sjön.

För att överbrygga barriärerna som Magelungsvägen och Nynäsbanan utgör förslås en ny Parkbro för gång och cykel mellan kvarter 4 och 5 som kopplar ihop Magelungens strand och Fagersjö med Fagersjöskogen och västra Farsta samt Högdalen.

Magelungsvägen byggs om till en gata med stadskvaliteter med fortsatt god framkomlighet för regional trafik, nya busshållplatser, generös trottoar, stråk för cykelpendling och så kallade regnträdgårdar med träd och markvegetation för dagvattenhantering.

Den parallella Fågelviksbacken blir delvis en lågfartsgata med angöringsmöjlighet och delvis en ren gång- och cykelväg med parkkaraktär.

Ny bebyggelse



Illustrationsplan med kvarters-/byggnadsnummer

Illustration White/Stadsbyggnadskontoret

B

I alla kvarter tillåts bostäder genom användning B.

Bebyggelsens omfattning regleras dels genom utnyttjandegrad, där ett e-tal anger hur stor byggnadsarea varje byggnad får uppta ovan mark, dels genom höjdbegränsningar.

**C1
C2**

För att möjliggöra lokal service och aktiva fasader mot gatan medges centrumanvändning i de två nedersta våningarna i alla byggnader genom användning C1-C2.

I hörnlägen mot Magelungsvägen och tvärgatorna föreskrivs centrumändamål i bottenvåningen genom bestämmelsen C1 som innebär att en lokal för till exempel handel, service eller kontor måste uppföras. Bokal tillåts, men den får inte byggas om till en ren bostadslägenhet.

C3

Bestämmelsen C3 föreskriver att centrumändamål ska finnas i de tre nedersta våningarna räknat från Magelungsvägen. Detta gäller i nordöstra hörnet i kvarter 1, som har fasad både mot Magelungsvägen och mot Nykroppagatans bro, som ligger på en nivå cirka 6 meter upp från Magelungsvägen. Här är läget mot gatorna inte lämpligt för bostäder men mot gården kan bostäder inrymmas om övriga krav på till exempel dagsljus klaras.

S1

I tre av kvarteren möjliggörs förskola genom S1. Förskolor inryms i bostadshusens två nedersta våningar från mark eller från suterrängvåning och ska gestaltas med platsspecifik arkitektur som ger uttryck för förskolans funktioner. Förskolorna och förskolegårdarna är placerade minst 50 meter från järnvägsspåren, där det inte bedöms vara någon risk för stadigvarande vistelse.

P1

I alla bostadskvarteren är det inom byggrätten möjligt att bygga garage under mark som bostadskomplement inom användningen B. I kvarter 1 och 2 a, där parkeringsgarage medges under hela kvarteren genom ringprickmark på gård, ges även användningen P1 – Parkering i garage under mark. Syftet med detta är att möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning så att garaget kan ägas och drivas av en annan operatör än bostadshusets ägare.

E

En elnätstation möjliggörs genom användningen E. Byggrätten för elnätstationen är placerad 14 meter från närmaste bostadshus för att inte orsaka bullerstörningar i bostäderna. Elnätstationens fasader ska utföras i naturmaterial liksom övriga byggnader inom planområdet (se rubrik *Generella gestaltungsprinciper – Fasader och balkonger*, sid 35).

D1

Del av den befintliga parkeringen inom planområdet som tillhör fastigheten Ytterö 1 ges användningen D1 för att förtydliga att den tillhör verksamheten på Ytterö 1 och ska fortsätta att tillhöra den fastigheten.

Generella gestaltungsprinciper

Bottenvåningar och entréer

Bottenvåningarna är en viktig del av bebyggelsens upplevelse och tryggheten i det offentliga rummet. Öppna uppglasade fasader med en generös rumshöjd med tydliga bostadsentréer och publika lokaler och med robusta, kvalitativa och tåliga material skapar upplevelser och variation i ögonhöjd.

En generell utformningsbestämmelse på plankartan reglerar att bottenvåningar ska utformas med robusta, kvalitativa material som klarar slitage och åldras med värdighet och har en hög detaljeringsgrad med djupverkan.

Bottenvåningar görs generellt med förhöjd rumshöjd på minst 3,5 meter mot gatan vilket regleras med en generell bestämmelse på plankartan. Undantag kan göras från detta krav om bostadslägen-

heter i bottenvåningen är upplyfta från gatan. Syftet med den förhöjda bottenvåningen är dels att det ska vara möjligt att i efterhand omvandla bostäder eller bostadskomplement till lokaler, dels att byggnadernas bottenvåning utformas med en god proportion till antal våningar.

Eftersom gatorna inom området lutar kan det bli lägen där det är svårt att hålla en rumshöjd på minst 3,5 meter längs hela fasaden, så därför kan lägre rumshöjd accepteras i en liten del av fasaden. Lokallägena i hörnen mot Magelungsvägen och Nykroppagatan görs generellt med förhöjd rumshöjd på minst 4 meter vilket regleras genom en generell utformningsbestämmelse.

f5

Alla byggnader mot Magelungsvägen ska ha tydliga länkar mellan gata och gård i syfte att ge en visuell koppling till gårdarna och en länk till omgivande natur- och parkmark. Detta regleras genom bestämmelsen f5 som föreskriver att passage som utgör länk mellan gata och gård ska finnas i bottenvåning och ha en minsta bredd av 5 meter. Passagen får förses med öppningsbara glaspartier eller glasskärmar. Det innebär att passagerna antingen kan vara öppna och med uteklimat, eller fungera som invändiga entrérum med glaspartier som väderskydd.

f7

Byggnaderna ska utformas med genomgående och tydligt markerade entréer, vilket regleras med bestämmelsen f7. Syftet är att det ska vara lätt att komma ut på gården från alla lägenheter genom trapphusen, att det ger en händelserik bottenvåning och att det ökar orienterbarheten inom området. Entréer kan markeras tydligt till exempel genom storlek på entrépartier, glaspartier, material, kulör och belysning. Eftersom terrängen är kuperad är det inte alltid möjligt att ha genomgående entréer i samma plan, utan entréer från gata och gård kan vara i olika plan.

f17

I syfte att nå en öppenhet och skapa händelser i gaturummet, samt att ge en långsiktig flexibilitet i byggnaderna, regleras med bestämmelsen f17 att bottenvåningars fasader mot Magelungsvägen och Nykroppagatan ska vara uppglasade till minst 50 % av fasadlängden. Fasadlängden ska mätas i ögonhöjd, det vill säga 1,5 meter över marken. Glas som är täckt med raster med minst 50 % öppenhet räknas som uppglasat (se exempel i kvarter 5 rubrik *Material och detaljer* sid 61-62).

Byggnadernas höjder och takutformning

Höjden på bebyggelsen regleras främst med byggnadshöjd ochnockhöjd. Totalhöjd reglerar i delar av bebyggelsen höjd på garagebjälklag som sticker fram och utnyttjas för uteplatser. Längs Magelungsvägen betonas höjder och tvärkopplingar

f8

genom högdelar (10-14 vån) som övergår i lägre delar (5-8 vån) genom en dynamisk avtrappning. Parkhus (punkthus i 5-7 vån) står i stadsbrynet mot natur- och parkmark och Fågelviksbacken, och bildar en grannskapsenhet tillsammans med gathus (lameller) längs Magelungsvägen.

Tekniska utrymmen ska integreras i gestaltningen. I kvarter 3 - 5 föreslås en specifik och karaktäristisk takgestaltning för vilken fläktrum, hisstoppar och andra tekniska utrymmen ska integreras i takvolymerna. Detta regleras med f8 på plankartan. I de östra kvarteren kan fläktrum och hisstoppar tillåtas sticka upp, men det måste göras inom 45 graders vinkel från byggnadshöjden.

En administrativ planbestämmelse reglerar att integrerade sol-energianläggningar i tak inte kräver bygglov. Den syftar till att även efter att husen är byggda möjliggöra enkel omställning till CO2-neutrala energilösningar som inte inkräktar på byggnadernas gestaltning.

I syfte att låta taken bidra till de ekologiska spridningsvägarna regleras på plankartan att minst hälften av takytan inom varje fastighet ska vara vegetationstak. Med det avses till exempel sedumtak eller tjockare biotopstak.

Fasader och balkonger

Byggnaderna ska gestaltas med beständiga material som åldras med värdighet och som har skönhetsvärden i minst tre skalor – i relation till stadslandskapet, utifrån kvarters- eller gatuperspektiv och i ögonhöjd. På plankartan regleras därför att fasader på bostadshus ska utföras i naturmaterial. Det innebär att materialpaletten främst ska bestå av trä, tegel och natursten samt mindre inslag av betong och grovputs med naturmaterialkänsla samt detaljer i metall. Inslag av trä ska förekomma i alla byggnader.

Med naturmaterial menas också att materialens karaktär ska vara framträdande och att - om möjligt - deras naturliga kulörer används. Till exempel ska trä hellre ha en färglös behandling eller vara laserat än att vara täckmålat. Kulörer på fasader ska i övrigt hålla en naturnära grå-brun-röd färgskala som skapar en lugn och sammanhållen karaktär och inte konkurrerar med de ljusa punkthusen på höjderna i Fagersjö och Farsta.

Med grovputs med naturmaterialkänsla avses en genomfärgad puts som har en tjocklek på minst 8 mm i syfte att hålla för yttre påverkan och att åldras vackert i samma grad som naturmaterial som tegel, trä och natursten.

Om fasadelement används ska skarvar vara medvetet gestaltade.

Plankartan reglerar att balkonger mot gata måste ha en fri höjd av minst 3,5 meter över mark. Eventuell inglasning av balkonger ska göras med profillösa glas på ett enhetligt sätt. Med det menas att eventuella inglasningar inom varje byggnad ska göras lika. Ut- kragande balkonger mot Magelungsvägen får inte glasas in då dessa skulle bli alltför volymskapande.

f16

I kvarter 3-5 ligger garagen under lamellhusen mot gatan. Då garagens djup är större än ovanliggande byggnader så kommer garagen att, där marken lutar ner åt söder, bilda en klack som används som uteplatser för de boende på nedersta våningen. Höjden på dessa regleras med totalhöjd. Bestämmelsen f16 reglerar att räcken får anordnas utöver angiven totalhöjd för att klara säkerhetskraven på uteplatserna.

Kvartersgemensamma utrymmen

För att skapa förutsättningar för en trygg och tillitsfrämjande miljö inom kvarteret ska samtliga bostäder ha tillgång till gemensamma utomhusytor genom gårdsyta och takterrass. Temat för gårdsmiljöerna är '*möblerad skog*' som har sin bas i sparad och/ eller byggt naturmark. Detta beskrivs utförligare under varje projekt.

f9

Eftersom kvarterens gårdsutrymmen är begränsade i relation till antal boende föreskrivs genom bestämmelsen f9 att taken ska utformas med kvartersgemensam takterrass. Den syftar till att ge förutsättningar för socialt värdeskapande inom kvarteret genom att vara en plats där de boende i kvarteret kan träffas. Takterrassen ger dessutom mycket goda möjligheter för sjöutsikt och bra sollägen under längre tider på dygnet och över årstiderna.

f19

Med planbestämmelse f19 regleras att byggnaden ska utformas med en kvartersgemensam lokal för de boende. Det innebär att det ska finnas en lokal som kan användas av alla boende i fastigheten. Lokalen gestaltas så att den ligger i anslutning till entrén, hissen och/eller den gemensamma gården. Denna kvartersgemensamma lokal ska vara gestaltad och placerad med syfte att vara ett inomhuskomplement till gård och takterrass för att skapa förutsättningar för de boende i varje kvarter att umgås över året, att skapa en tillitsfull miljö och att vara ett komplement till bostaden vid större sammankomster.

Ekosystemtjänster och GYF

Ekosystemtjänster ska säkerställas inom kvartersmark för att bevara och utveckla den ekologiska spridningen i planområdet. Det projektgemensamma målet för grönytefaktor (GYF) är 1,0.

I kvarter 1 och 2 där det inte finns värdefull naturmark att spara som i övriga delar, och där större delen av fastigheterna kommer att underbyggas med garage, har ett lägre mål (0,7) satts. Det behöver kompenseras genom en högre grönytefaktor i kvarter 3-5.

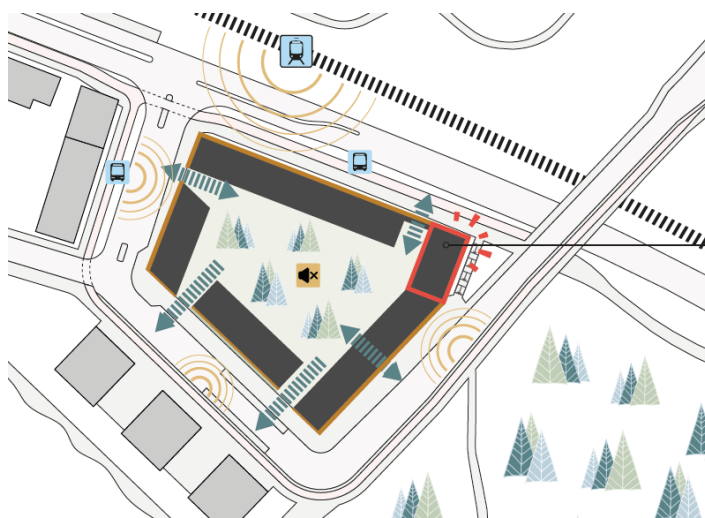


Bebyggelse i östra planområdet – kvarter 1 och 2

I östra delen av planområdet organiseras bebyggelsen i tre kvarter kring Nykroppagatans anslutning till Magelungsvägen. Höjdskillnaderna är stora då Nykroppagatan sluttar 10 meter från bron i öster till korsningen med Magelungsvägen. Vid Nykroppagatans vändplan norr om Kv Ytterö ligger marken ytterligare 3 meter lägre.

Kvarter 1

Detaljplanen medger cirka 200 lägenheter, med 560 m² publika lokaler, och en kringbyggd gård med cirka 5,7 m² gårdsyta per invånare.

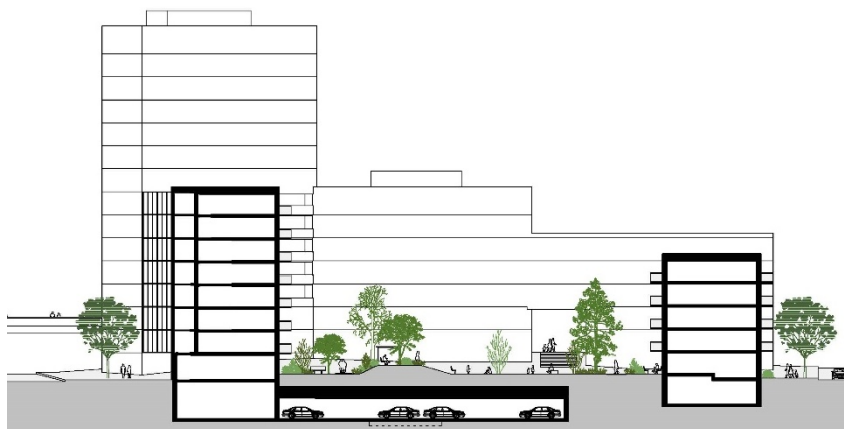


Konceptskiss kvarter 1

Illustration Belatchew arkitekter/Familjebostäder

Volym och typologi

Bostadshusen är organiserade som gathuslameller runt den med garage underbyggda gården. Kvarteret är slutet mot norr och öster för att skydda gården från trafikbuller från Nynäsbanan och Magelungsvägen. I nordöstra hörnet möter kvarteret Nykroppagatans bro över Magelungsvägen och tar där upp en höjdskillnad på 6 meter. Här möjliggörs en 14 våningar hög byggnad som kan stärka den visuella kopplingen och orienteringen till Magelungens strand från Fagersjö, Farsta centrum och Farsta IP. Volymerna trappas ner till sju och fem våningar mot väster och söder, för att sedan markeras med en åtta våningar hög huskropp i det motstående sydvästra hörnet.



Sektion genom kvarteret från Magelungsvägen till Nykroppagatan
Illustration Belatchew arkitekter/Tengbom/Familjebostäder

Kvarteret har mindre öppningar åt samtliga väderstreck för att skapa genomblickar och kontakt mellan gården och omgivande gata och grönområden. Öppningarna i väster och söder regleras genom ring-prickmark, där marken får bebyggas med bjälklag över garage.

f6

Mot öster regleras öppningen genom f6 som föreskriver att en passage med en minsta bredd av 5 meter, med trappor, ska finnas mellan gård och Nykroppagatan. Passagen får byggas över så att gården skyddas mot trafikbuller. Passagen får vid behov istället placeras norr om egenskapsgränsen i den byggnadsdel där 7 våningar medges.

f5

Mot Magelungsvägen i norr föreslås en passage som utan nivåskillnad leder in på gården under en uppglasad länkbyggnad i sju våningar. Denna passage regleras med f5 som är en bestämmelse som gäller alla byggnader mot Magelungsvägen (se *Generella gestaltungsprinciper – Bottenvåningar och entréer* sid 34).

f11

Länkbyggnaden regleras med f11 som föreskriver att endast balkonger och loftgångar får finnas. Syftet med denna bestämmelse är att den långa fasaden mot Magelungsvägen inte ska bli för kompakt. Loftgångar och balkonger får glasas in här, om de inte kragar ut över kvartersmarken.

Loftgångar löser tillgängligheten till trapphusen från Nykroppagatans övre nivå då det inte är möjligt att angöra med bil från Magelungsvägen.

I söder föreslås byggnaderna placeras indragna från fastighetsgränsen för att ge möjlighet till balkonger och uteplatser mot söder men planen tillåter även att byggnaderna placeras i gräns mot gata.

Bottenvåningar

Lokaler för centrumändamål ska anordnas i tre av hörnen på kvarteret. Det kan vara handel, service eller kontor.

I nordöstra hörnet mot Nykroppagatans bro är läget mindre lämpligt för bostäder i de lägre våningarna och därför ges möjlighet till centrumändamål i de tre nedersta våningarna sett från Magelungsvägen. Angöring till lokal mot Magelungsvägen kan då också ske från Nykroppagatan.

Här förbinds Nykroppagatans bro och Magelungsvägen med en trappa på allmän platsmark. Det är viktigt att denna trappa ligger fri från bostadshusets fasad och därför är den placerad 1 meter från kvartersgränsen.

Bottenvåningarna har förhöjd rumshöjd och innehåller förutom lokaler i hörnen även cykelrum, lägenheter i nivå med gården, tvättstugor och en kvartersgemensam lokal mot gården.



Användning av bottenvåningar. Gult = bostäder, Grönt = lokaler, Orange = gemensamhetslokal, ljusblått = cykelförråd. Röd streckad linje markerar möjlig angöring med bil.

Illustration Belatchew arkitekter/Tengbom/Familjebostäder

Material och detaljer

Fasaden föreslås bekläddas med tegel i olika kulörer med inslag av betong. För att ge en högre detaljeringsgrad, framför allt i bottenvåningar, ger tegel också möjlighet att arbeta med både olika riktningar och djup- och reliefverkan. Loftgångar och länkar betonas med glas och med räcken av metall. Fönster och entrépartier ges

en varm kulör. Trä används i entréer och i skyddade lägen i anslutning till loftgångar och i portiker.

Taken föreslås luta in mot gården och utformas delvis med gröna tak. Fläktrummen och hisstoppar kläs med plåt.

Balkonger placeras framförallt mot gården. De kommer att ges olika utformning beroende på placering och väderstreck.



Fasad mot Magelungsvägen Illustration Belatchew arkitekter/Familjebostäder

Utemiljö

n5

Gården består till större delen av ett överbyggt garage. Bestämmelsen n5 reglerar att marknivå vid fastighetsgräns ska ansluta till omgivande allmän platsmark. Syftet är att undvika stödmurar mot allmän plats. I öppningen mot väster måste en trappa anläggas mellan gården och gatan. I öppningarna mot söder är gården gestaltad så att den ansluter till gatunivå.

Från gårdsentréerna och länkar från gatan kan vistelseytor, sittplatser, lek- och motions/rekreationsytor nås tillgängligt. Här finns plats för cykelparkering. Lägenheter i marknivå på gården får möblerbara uteplatser med möjlighet till odling.

e1

f18

Gården är reglerad med ringprickmark där marken får byggas under med planterbart bjälklag. Genom bestämmelsen e1 regleras att mindre byggnadsverk i en våning för bostadskomplement får uppföras. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 25 m². Detta kan rymma utrymningstrappa från garage och/eller gemensamt växthus eller orangeri. Genom bestämmelse f18 regleras att byggnaden huvudsakligen ska utföras i glas i syfte att den inte ska upplevas alltför avskärmande utan vara inbjudande på den begränsade gårdsytan.

Gårdens höjd regleras av en föreskriven högsta höjd för överkant bjälklag inklusive isolering. Syftet med denna reglering är att säkerställa att det finns plats för ett minsta jorddjup på 0,4 meter

n4

Ej parkering

till gårdens normalnivå. För att det även ska finnas möjlighet att plantera medelstora träd på gården finns en bestämmelse n4 som reglerar att minst 25 % av gårdens yta ska ha ett jorddjup på minst 0,8 meter. Om gårdsbjälklaget byggs upp till högsta tillåtna höjd kan det större jorddjupet åstadkommas genom att bygga upp kullar på gården.

På plankartan regleras att parkering inte tillåts på gården, genom bestämmelsen *Ej parkering*. Syftet med denna bestämmelse är att ge de boende möjlighet till så stor vistelseyta som möjligt.

I kvarteret planeras för ett kollektivhusboende. Ett av taken mot söder är föreslaget för en gemensam takterrass där kollektivhusföreningen ansvarar för dess skötsel och underhåll. Om denna är tillgänglig för alla boende i kvarteret möter det detaljplanens krav på takterrass som regleras på plankartan genom bestämmelsen f9. Takterrassens läge kan vid behov flyttas söder om egenskapsgränsen till den del av kvarteret där 5 våningar medges.

Angöring och parkering

Det finns 4 angöringsplatser på kvarterets östra, västra och södra sidor som når entréer utmed Nykroppagatan. Angöring till entréer mot Magelungsvägen sker från Nykroppagatan via loftgång utmed Magelungsvägen. I och med detta klaras 25 meters avstånd från angöringsplats till samtliga entréer. Parkering sker i garage under gården med infart från Nykroppagatan i sydvästra hörnet av kvarteret. Parkering för personer med funktionsvariationer (PFV) sker också i garaget.

Förslaget redovisar 92 parkeringsplatser i garage, varav 5 platser är reserverade för SLL's behov för verksamheten i kvarteret Ytterö. Det ger ett parkeringstal på 0,43 som bygger på att fastighetsägaren utför mobilitetstjänster för att få tillgodoräkna sig så kallade gröna parkeringstal. Exempel på tjänster är informationspaket med fokus på gång och cykel, cykelparkeringar med god standard och att skapa förutsättningar för bil- och cykelpool.

Grundläggning

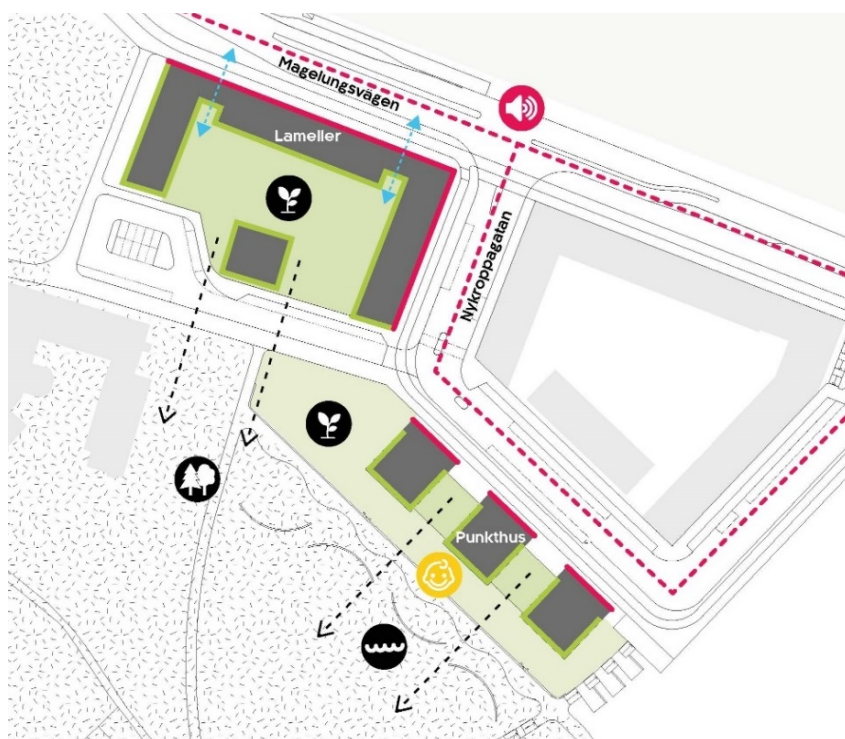
Grundläggning av nya byggnader bedöms preliminärt utföras med spetsbärande pålar. Garage och källare planeras att byggas på nivå +31,8. Uppmätta grundvattenobservationerna indikerar att planerad grundläggningsnivå tidvis är belägen under grundvattnets trycknivå.

Möjligheten att utföra dränering för den planerade grundläggningsnivån dvs att förhindra att grundvattnet stiger till en

högre nivå än grundläggningsnivån har inte utretts. Om detta inte kan lösas erfordras att källarens görs vattentät.

Kvarter 2

Planen medger två kvarter med totalt cirka 220 lägenheter, med 230 m² publika lokaler och cirka 780 m² förskola. Gårdarna rymmer i genomsnitt 5,4 m² gårdsyta per boende och en förskolegård med cirka 22 m² gårdsyta per barn.



Konceptskiss kvarter 2

Illustration: Varg arkitekter/Maxera

Volym och typologi

I norra kvarteret (2a) möjliggörs tre lamellhus/gathus och ett punkthus/parkhus runt en med garage underbyggd gård. Mot Magelungsvägen skapas en tydlig rygg med volymer i sju till tio våningar. Kvarteret trappas ner mot söder för att ge utblickar och solljus till kvarteret. Volymen hålls samman med en bearbetad bottenvåning som hanterar platsens nivåskillnader och skapar händelser i ögonhöjd genom detaljbearbetning, materialval och varierat innehåll. Volymerna mot Magelungsvägen separeras av två träklädda länkar med balkonger. Dessa länkar föreslås rymma passagerna i bottenvåning mellan gata och gård som regleras på plankartan med bestämmelsen f5.



Sektion genom kvarter 2a, från Magelungsvägen till Nykroppagatan genom garagedfarten i punkthuset.
Illustration: Varg arkitekter/Maxera

I södra kvarteret (2b) möjliggörs mot Pelousen en hel suterrängvåning på vilken tre parkhus/punkthus i sex våningar med utsikt mot Magelungen placeras. Punkthusens planform med bredare gavlar mot Nykroppagatan och smalare gavlar mot söder möjliggör längsgående generösa balkonger mot söder och en bibehållen stramare fasad mot norr.

I suterrängvåningen möjliggörs en förskola med egen gård i direkt anslutning till Pelousen och Magelungens parkstråk.



Sektion genom kvarter 2b, från Nykroppagatan till Pelousen, med förskolan i suterrängvåning.
Illustration: Varg arkitekter/Maxera

Bottenvåningar

I de två hörnen mot Magelungsvägen ska lokaler för centrumändamål med en minsta rumshöjd på 4 meter anordnas enligt användningen C1 på plankartan. I övriga bottenvåningar får lokaler anordnas.

Bottenvåningarna som har förhöjd rumshöjd föreslås förutom lokaler även innehålla cykelrum och i vissa lägen bostäder. I södra delen av kvarteret föreslås en gemensam lokal för varuleveranser med kylförvaring.

I väster gränsar norra kvarteret mot ett parkstråk där byggnaden ansluter med förgårdsmark och uteplatser till bostäderna i entréplan.



Användning av bottenvåningar i norra kvarteret. Gult = bostäder, Grönt = lokaler, Ljusblått = cykelförråd, Mörkblått = barnvagnsförråd, Brunt = rum för varuleveranser

Illustration: Varg arkitekter/Maxera

I det östra punkthuset i anslutning till stråket ner mot Magelungens strandpromenad planeras en lokal som genom sitt läge skulle vara lämplig som till exempel café eller restaurang.



Användning av bottenvåningar i södra kvarteret. Gult = bostäder, Grönt = lokaler, Ljusblått = cykelförråd, Mörkblått = barnvagnsförråd, Rött = entré till förskolan som har sina lokaler en trappa ner.

Illustration: Varg arkitekter/Maxera

Material och detaljer

Fasadmaterial regleras genom en generell planbestämmelse, se *Generella gestaltungsprinciper – Fasader och balkonger* sid 35.

I båda kvarteren föreslås på fasaden tjockputs i grå kulörer bearbetad med varierande grovhet och struktur. Växelvekan mellan slät och grov puts ger taktilitet och materialitet till fasaderna. Den översta våningen mot gatan föreslås avtecknas med hjälp av skillnad i grovhet i putsen.

Bottenvåningarna kläs med grått tegel med varierad murning samt inslag av betong. Vid entréer, bostadskomplement och vid förskolan finns större partier av trä. Mot Magelungsvägen kläs länkbyggnaderna i trä. Aluminiumklädda träfönster och fyllningar är lackade i en varm träkulör.

Alla tak föreslås täckas med vegetationstak bortsett från det högsta huset mot Magelungsvägen som utförs som papptak. Plåtgarneringar och fläktrumsbyggnader på tak görs av plåt i samma kulör.

Balkongerna förses med lackerade pinnräcken av metall och får i de flesta fall en träfasad bakom. Ett fåtal balkonger mot Magelungsvägen kompletteras med viss inglasning för att uppnå ställda ljudkrav.



Fasad mot Magelungsvägen

Illustration: Varg arkitekter/Maxera

Förskola

Under parkhusen/punkthusen ryms en förskola i suterrängvåning med entré och inlastning i gatuplan från Nykroppagatan.

Förskolegården som ligger i direkt anslutning till Pelousen består av en smalare del med plats för de mindre barnen och ytor för samvaro och samlingar. Den större ytan i väster kan inrymma olika sorters lek och samlingsplatser. Mot gatan möjliggörs genom bestämmelsen m1 på plankartan ett plank på högst 1,1 meter över gatan i syfte att gården ska få en bra ljudmiljö, men utan att skymma utblickarna från gångbanan längs Nykroppagatan. Som solskydd planteras större träd på gården, bland annat ek och tall.

m1



Fasad mot Pelousen med förskolan i suterrängvåningen.

Illustration: Varg arkitekter/Maxera

Utemiljö

n4

Det norra kvarterets gård utformas med platser för upplevelser, vistelse, odling och lek. Varierande växtlighet i olika höjd förstärker lokalklimatet, skyddar mot vindar och tar tillvara solinstrålning. Det förstärks av möblerade tillägg i form av pergolor med klängväxter. För att säkerställa att det går att plantera mellanstora träd på gården regleras med bestämmelsen n4 på plankartan att minst 25 % av gården ska ha ett jorddjup på minst 0,8 meter. Samtidigt regleras höjden på gården genom att överkant bjälklag inklusive isolering inte får vara högre än +31,4 meter över nollplanet. Syftet med denna bestämmelse är att taket över garaget inte ska hamna högre än att det på större delen av gården ska vara minst 0,4 meters jorddjup. Den fjärdedel av gården som ska ha minst 0,8 meters jorddjup kan dels vara delar av fastigheten där marken inte är underbyggd av garage, dels vara uppbyggda kullar på gården där jorddjupet är tjockare.

e1

Norra gården (2a) är reglerad med ringprickmark där marken får byggas under med planterbart bjälklag. Genom bestämmelsen e1 regleras att mindre byggnadsverk i en våning för bostadskomplement får uppföras. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 25 m². Bestämmelse f18 reglerar att byggnaden huvudsakligen ska utföras i glas. Se förklaring under kvarter 1 *Utemiljö* sid 40.

f18

Lägenheter i marknivå har möblerbara uteplatser mot gård respektive gångstråk i väster med möjlighet till odling

mur

Eftersom Nykroppagatan lutar så pass mycket ner mot vändplanen i väster kommer det att behövas flera nivåer på norra gården för att den ska anpassas till gatunivåerna. I sydöstra hörnet av gården regleras med bestämmelsen mur på plankartan att en stödmur får anordnas mot gatan som här ligger högre än gården. Nivåskillnaden kan bli upp till 2 meter hög upp till gatunivå, men murkrönet bör följa gatans nivå, möjligen med en

n6

låg kant på vilken ett räcke placeras. Genom bestämmelsen n6 regleras för resten av gården att stödmurar på upp till 1,7 meter får anordnas för att ta upp höjdskillnader på gården. Nivåskillnader över 1,5 meter bör terrasseras. Inga stödmurar över 0,5 meter medges inom 1,5 meter från fastighetsgräns. Syftet med detta är att undvika stora höjdskillnader i gränsen mellan gata och gård.

Ej parkering

På plankartan regleras att parkering inte tillåts på gården, genom bestämmelsen *Ej parkering*. Syftet med denna bestämmelse är att ge de boende möjlighet till så stor vistelseyta som möjligt.



Situationsplan som översiktligt visar gestaltningen av de två gårdarna.

Illustration: Varg arkitekter/Maxera

Södra kvarterets bostadsgårdar är placerade mellan parkhusen i nivå med Nykroppagatan och en våning upp från förskolegården. Marken är reglerad med ringprickmark som anger att marken får byggas under med planterbart bjälklag. Trapphusen ska ha entréer direkt ut på gårdarna vilket regleras med bestämmelsen f7.

På förskolegården föreslås ett magasin för fördröjning och rening av dagvatten från både södra och norra delen av kvarter 2. Vatten leds i ledningar under gatan och vid behov även genom

g2

parken. Eftersom det troligen blir två olika fastigheter finns en bestämmelse g2 säkerställer att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvattenmagasin.

Angöring och parkering

För boende i södra kvarteret finns parkeringsplatser för personer med funktionsvariationer som kantstensparkerings mot Nykroppa-gatan. Här finns också angöringsplats för boende och förskola.

Angöring till det norra kvarteret ska huvudsakligen ske via garage för de boende. Övrig angöring kan ske från Nykroppa-gatan söder om kvarteret och från vändplanen vid Fågelviks-backen. Från dessa angöringsplatser nås bostadsentréer inom 25 meters utvärdig kommunikation.

Garaget under norra kvarteret rymmer parkeringsplatser för både norra och södra kvarteret och planeras för personbilar med en fri höjd av cirka 2 meter. I förslaget är redovisat 95 parkeringsplatser för de boende samt 5 platser som reserveras för SLL's verksamhet i kvarteret Ytterö. Detta ger ett parkeringstal på 0,44 vilket förutsätter att fastighetsägaren utför mobilitetstjänster för att få tillgodoräkna sig så kallade gröna parkeringstal.

Det finns plats för totalt 670 cyklar varav 272 i garage/källare, 272 i entréplan samt 126 utomhus på gård.

g1

Eftersom de norra och södra kvarteren troligen blir två olika fastigheter finns en bestämmelse g1 som möjliggör att garaget ska kunna bli en gemensamhetsanläggning.

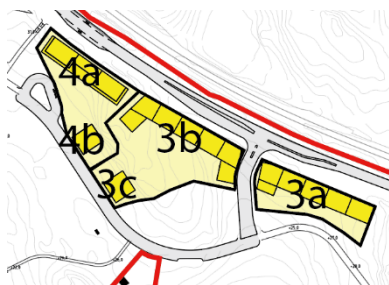
Grundläggning

Grundläggning av nya byggnader inom kvarter 2a bedöms preliminärt utföras med spetsbärande pålar. Inga rekommendationer har givits för kvarter 2b.

För kvarter 2a planeras byggnad med garage på nivå +28.1. De uppmätta grundvattenobservationerna indikerar att planerad grundläggningsnivå tidvis tangeras av grundvattnets trycknivå.

Bebyggelse i mellersta planområdet – kvarter 3 och 4

I mitten av planområdet placeras tre gathus/lamellhus längs Magelungsvägen mellan två bevuxna skogshöjder som bevaras. Innanför lamellhusen som skärmar av bullret från Magelungsvägen möjliggörs två parkhus i form av punkthus varav det ena rymmer en förskola. En ny tvärgata byggs från Magelungsvägen och kopplas till Fågelviksbacken.



Utemiljö

Gårdsmiljöerna i kvarter 3 och 4 planeras så att gårdarnas naturmark visuellt bildar en helhet.

n2

Hus och gårdar anpassas efter topografin och den befintliga naturmarken på gårdarna sparas i största möjliga mån. Detta regleras med bestämmelsen n2 på plankartan som föreskriver att naturmarken ska bevaras men att tillägg för uteplatser och lek får göras. Syftet med denna bestämmelse är så lite intrång i naturmarken som möjligt, att träd och buskar ska bevaras, men att tillägg kan göras i form av stigar, sittmöbler och lekredskap av naturmaterial.

n3

Under lamellhusen mot gatan föreslås garage som kragar ut längre mot gårdarna än ovanliggande bostadshus. Landskapet ska anpassas så att synliga garageväggar döljs så långt det går. Detta regleras med bestämmelsen n3 på plankartan som föreskriver att markhöjder ska anpassas till byggnaderna för att minimera synliga stödmurar och att naturmark ska återskapas. Även här får tillägg göras för uteplats, lek och utrymningstrappa.

n5

Marknivån ska vid fastighetsgräns anpassas till omgivande allmän platsmark. Detta regleras med bestämmelsen n5 på plankartan.

n1

Inom kvartersmark i den mittersta delen av planområdet finns sex skyddsvärda träd som skyddas i detaljplanen genom bestämmelsen n1 som reglerar att träd endast får tas bort av dokumenterat ålders- eller sjukdomsskäl om det utgör fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nyplanterade träd, främst ekar och tallar. En administrativ bestämmelse reglerar samtidigt att marklov krävs för fällning av träd som är markerat med n1.

Landskapsgestaltningen utgår från att skapa tydliga sociala rum som markeras i kontrast till det flödande naturlandskapet. Alla ytor som anläggs i naturmark eller nyanlagd natur kommer utformas i trä och de stigar som inte är huvudstråk täcks med flis och bark.

Grundläggning kvarter 3 och 4

Grundläggning för samtliga hus utförs på berg eller på morän på berg men för östra delen av hus 3b kan pålgrundläggning krävas. Husen grundläggs med sulor alternativt hel bottenplatta.

All grundläggning utförs ovan grundvattennivån. Ingen påverkan sker på befintlig grundvattennivå.

Kvarter 3

Planen medger två gatuhus i form av lamellhus med vinkel och ett parkhus/punkthus med totalt ca 225 lägenheter, med 55 m² publika lokaler, 540 m² kvartersgemensamma lokaler och portik och 600 m² förskola. Gården rymmer ca 8 m² gårdsyta per invånare och ca 21 m² gårdsyta per barn (beräknat på 60 barn).

Volymer och typologi



Konceptskiss kvarter 3

Illustration Dinelljohansson/Primula

a1

Kvartersmarken begränsas delvis av strandskyddslinjen 100 meter från Magelungens strandlinje, men för att med hjälp av bebyggelse skapa en skärm som kan skydda parken och naturmarken från buller från Nynäsbanan och Magelungsvägen förses en del av kvarteret, cirka 2850 m², med bestämmelsen a1, som innebär att strandskyddet upphävs. Se motivering och illustrationskarta på sid 83 ff.

Två volymer (3a och b) står parallellt med Magelungsvägen och hjälper till att skapa en bullerskyddad miljö i parken med naturmiljö längs Fågelviksbacken och ner mot sjön Magelungen. Ett punkthus (3c) står direkt vid Fågelviksbacken och innehåller både förskola och lägenheter.

Vid västra huset (3b) fylls marken mot det underjordiska garaget och döljer det. Vid östra huset (3a) sticker garaget ut i landskapet närmast tvärgatan för att sedan döljas av terrängen österut. Den synliga delen av garagets fasad ska gestaltas på ett omsorgsfullt sätt exempelvis med konstnärlig utsmyckning.

I hus 3a ges möjlighet till sex våningar och i hus 3b en höjd som varierar mellan sex och tio våningar mot Magelungsvägen. Lamellerna tillåts vika runt hörn mot den nya tvärgatan för att

inrymma garagenedfarter och skapa goda möjligheter att ta hand om landskapets nivåskillnader längs gavlarna.

f10

Lamellhusen ges en karaktäristisk takutformning med bågar som förstärker de vertikala indelningarna av fasaden. Detta regleras genom bestämmelsen f10 som reglerar att taket ska utföras med mjukt varierande takfot mot gatan, som exempel i principillustrationer 1-2 på plankartan. Höjden på byggnaden regleras mednockhöjd som då avser den högsta delen på bågen/inom varje segment. Syftet med bestämmelsen f10 är att skapa en variation i gaturummet både på nära och på långt håll, och att undvika att taket får en rak horisontell takfot eller trappande horisontell takfot på den nivå som nockhöjden tillåter.

f8

Den nockhöjd som medges på plankartan är tilltagen så att den rymmer en takgestaltning där fläktrum och hisstoppar infogas utan att adderas som lådor ovanpå taket. Detta säkerställs genom bestämmelsen f8 som föreskriver att taken ska gestaltas så att tekniska utrymmen integreras i takvolymen.

I förslaget tar punkthuset (3c) upp motivet med bågformat tak. Det står i naturmarkssluttning där förskolans hemvist på plan två får direkt utgång till förskolegården.



Sektion genom punkthuset, förskolegården och det västra lamellhuset mot Magelungsvägen.
Illustration Dinelljohansson/Primula

Bottenvåningar

f5

Mitt på båda husen längs Magelungsvägen ligger de portiker som ger en blick in på gården från gatan och som är reglerade med bestämmelsen f5 (se *Generella gestaltungsprinciper – Bottenvåningar och entréer* sid 34). Naturmarken är den stora kvaliteten här och den för buller inglasade portiken fungerar som ett skyltfönster mot skogen. Portiken programmeras med husgemensamma funktioner och blir ett flexibelt utrymme för hyresgästerna.



Fasad östra lamellhuset mot Magelungsvägen med centralt placerad portik i två våningar och uppglasad bottenvåning. Illustration Dinelljohansson/Primula

Direkt bakom fasaden på bottenvåningen föreslås ett galleri som binder ihop trapphusen och som på samma gång fungerar som tillgänglig angöring till entréerna. Galleriet binder ihop projektets allmänna utrymmen som tvättstugor, gemensamhetslokal/cykelverkstad och portik och rymmer även postboxar etc. Galleriet föreslås även bli en utställningshall för konst.



Användning av bottenvåningar. Gult = bostäder, Grönt = lokaler, Orange= kvartersgemensamma lokaler, ljusblått= cykelförråd, mörkblått = förråd.

Illustration Dinelljohansson/Primula

Från utsidan läses bottenvåningen av med ett eget fasaduttryck utan att bryta av den vertikala volymindelningen. Runt hörnen ner mot tvärgatan fortsätter galleriets fasaduttryck. Här ska en lokal för centrumändamål anordnas i hus 3a. Detta regleras genom användningen C1.

f2

För att klara siktlinjer i korsningen mellan tvärgatan och Magelungsvägen så reglerar bestämmelsen f2 att byggnadsdelen närmast hörnet både i östra och västra lamellhuset ska utformas med en fri höjd av mflinst 3 meter över mark. Detta kan lösas

antingen med att hörnet kapas i bottenvåningen eller att hörnet kapas hela vägen upp.

Material och detaljer

Husen föreslås byggas av ljusgråa prefabricerade betongelement. Fasaden mot gården gestaltas med längsgående balkonger och räcken i trä. De från gatan synliga väggarna innanför fasaderna på bottenvåningarna samt fönster, dörrar och glasparter utförs i trä, vilket ger överensstämmelse med planbestämmelsen om att fasader ska utföras i naturmaterial.



Fasad västra lamellhuset mot Magelungsvägen med portik i två våningar, uppglasad bottenvåning och bågformat tak i olika höjder.

Illustration Dinelljohansson/Primula

Lägenheternas bredd utläses tydligt i fasaderna tack vare vertikala indelningar och fönstersättning upprepas i möjligaste mån inom varje volym för att skapa ett lugnt helhetsintryck. Lägenheterna mot gatan i östra lamellhuset föreslås få burspråk där varje lägenhet får utblickar åt bägge håll utmed Magelungsvägen. För att säkerställa dessa finns en bestämmelse f4 på plankartan som reglerar att byggnadsdel får kraga ut 0,8 meter över gata med en fri höjd av minst 3,0 meter över mark.

f4

Bestämmelsen f13 reglerar att balkonger får kraga ut från fasad mot innergård över mark som inte får bebyggas med en fri höjd av minst 2,6 meter över mark om utkragningen är högst 1,5 meter. För balkonger som kragar ut längre från fasad ska den fria höjden vara minst 5 meter över mark. Syftet med detta är att möjliggöra balkonger i våningen över bottenvåningen mot gården utan att uteplatserna ska bli alltför trängda och skuggade av ovanliggande balkong.

f13

Parkhuset/punkthuset tar upp samma mjuka formspråk som gårdsfasaderna med längsgående balkonger och omsorgsfullt utformade räcken. Punkthuset har givits en byggrätt som

f14

innefattar 2 meter djupa balkonger runt om, och därför finns en bestämmelse, f14, på plankartan som reglerar att balkonger inte får kraga ut utanför byggrätten.



Perspektiv över parkhuset/punkthuset med entré till förskolan och utkragande hemvist för förskolan en våning upp.

Illustration Dinelljohansson/Primula

Kvartersgemensamma utrymmen

I anslutning till de två lamellhusens portiker föreslås kvartersgemensamma lokaler som kan användas till exempel som cykelverkstad. Själva portikerna med dubbel takhöjd kan också användas för gemensamma aktiviteter och möbleras med långbord.

f19

Genom planbestämmelsen f19 på regleras att byggnaden ska utformas med en kvartersgemensam lokal för de boende.

f9

På taket i östra delen av västra lamellhuset, med utblick över sjön Magelungen, föreslås den kvartersgemensamma takterrass som regleras med planbestämmelsen f9.



Situationsplan kvarter 3

Illustration Dinelljohansson/Primula

Förskola

S1

I kvarter 3 planeras en förskola vilket regleras med användningen S1. Förskolan ligger i punkthusets (3c) två nedre våningar och har drygt 600 m² fördelade på två plan med en förskolegård på cirka 1300 m². Det möjliggör för ungefär 60 barn med 21 m²

förskolegård per barn. Förskolan och dess gård ligger utanför skyddsavståndet på 50-meter från järnvägen.

Angöring och parkering

n6

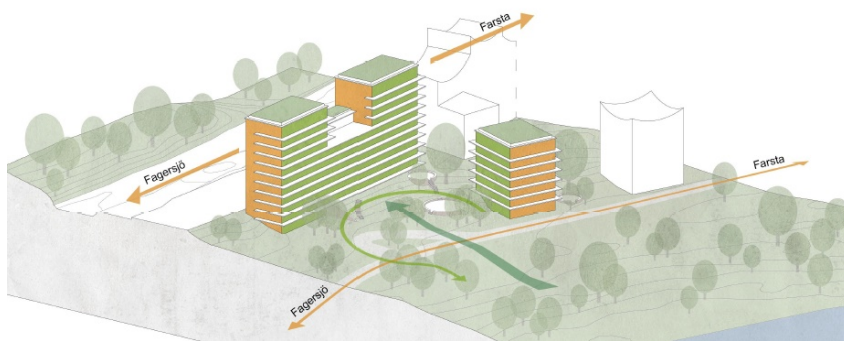
Förutom boendeparkering i garagen finns angöringsplatser för besökande utmed tvärgatan. Angöringsplats ligger direkt utanför entrén till galleriet i hus 3b, och i hus 3a ligger angöringsplatsen inom 20 meter från entrén till galleriet. Punkthuset med förskola har sin angöring från Fågelviksbacken. Genom bestämmelsen n6 regleras att stödmurar upp till 1,7 meter höga får anordnas väster om punkthuset för att kunna anordna inlastning till förskolan. Dock tillåts inga stödmurar högre än 0,5 meter inom 1,5 meter från fastighetsgränsen.

I förslaget är redovisat garage med en rumshöjd på 2,5 meter under båda lamellhusen som rymmer totalt 96 parkeringsplatser. Det ger ett parkeringstal på 0,43 vilket förutsätter mobilitetslösningar för att uppnå så kallade gröna parkeringstal.

Förslaget redovisar plats för totalt 920 cyklar varav 850 i cykelrum inomhus och 70 platser på gården.

Kvarter 4

Planen medger ett gathus/lamellhus och ett parkhus/punkthus som bildar ett kvarter med totalt ca 95 lägenheter, med 67 m² publika lokaler och 135 m² kvartersgemensamma lokaler. Gården rymmer ca 7 m² gårdsyta per boende.



Konceptskiss kvarter 4

Illustration: In Praise of Shadows/Folkhem

Volymer och typologi

Längs med Magelungsvägen möjliggörs en tio våningar hög lamellbyggnad (4a) med en lägre mittdel om sju våningar mot gatan som tillsammans med lamellen i kvarteret i öster ger en tydlig rytm längs med Magelungsvägen. Mot Fågelviksbacken möjliggörs ett punkthus i sju våningar.

Kvartersgränsen mot söder utgörs av strandskyddslinjen. I väster avgränsas kvarteret av en skogsbacke som ska bevaras som parkmark. Kvarteret har en höjdskillnad på cirka sex meter från norr till söder.



Sektion genom gatuhusets/lamellhusets mittdel dvs genom länken mellan Magelungsvägen och gården samt uteplatser ovanpå garaget och återställd naturmark mot uteplatser för att undvika synliga murar.

Illustration: In Praise of Shadows/Folkhem

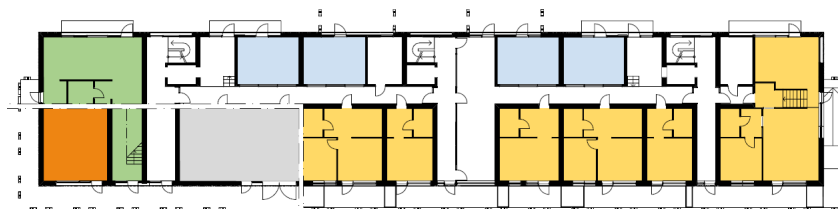
Byggnaderna möter huvudsakligen befintliga marknivåer. Mot gården anpassas dock topografin något för att garaget under byggnaden inte skall bilda en hög sockel.

Bottenvåningar

I lamellhusets gavel mot väster, i anslutning till busshållplats och övergångsställe, ska en lokal byggas, vilket säkerställs genom bestämmelsen C1. I gaveln mot öster föreslås en bokal. Genom att Magelungsvägen lutar får bottenvåningen mot gatan en rumshöjd som varierar mellan 2,5 och 5 meter. Den mittersta entrén utgör den minst 5 meter breda passage som föreskrivs genom bestämmelsen f5 på plankartan. Även övriga trapphus är genomgående och möjliggör siktlinjer från gata till gård. I förslaget föreslås två meter förgårdsmark för att möjliggöra en tillgänglig höjdsättning längs den lutande Magelungsvägen i anslutning till entréer samt för möjlighet till lättillgänglig cykelparkering.

Cykelförvaring i höga rum mellan trapphus och entréer föreslås exponeras i fasad.

f5



Användning av bottenvåningar mot Magelungsvägen (uppåt i bild). Gult = bostäder, Grönt = lokaler, Orange = kvartersgemensamma lokaler, Ljusblått = cykelförråd

Illustration: In Praise of Shadows/Folkhem

Material och detaljer

Byggnaderna föreslås uppföras med en stomme av trä och med fasader klädda i träpanel av cederträ i en varm träkulör som grånar med tiden. I bottenvåningen föreslås en fasad av mörkare trä, med träkarmar runt dörrpartier och fönster.

Gatufasaderna utformas med en enhetlig fönstersättning. Genom listverk runt fönster och markering av våningsindelningar, samt livförskjutningar i fasaden skapas reliefverkan som ger en variation.

Mittvolymen markeras med ett skärmtak på träpelare vid entrén samt en uppglasad volym högst upp som innehåller växthus och en kvartersgemensam lokal.



Fasad mot Magelungsvägen, med växthuset på den lägre mittdelen.

Illustration: In Praise of Shadows/Folkhem

Mot Fågelviksbacken gestaltas fasaderna med en långsträckt balkongzon byggd av ett bärande raster i limträ och med räcken och detaljer av smide. I balkongzonen integreras odlingslådor samt holkar för insekter, fladdermöss och fåglar.

f14

Punkthuset (4b) har givits en byggrätt som innefattar 2 meter djupa balkonger runt om, och därför finns en bestämmelse, f14, på plankartan som reglerar att balkonger inte får kraga ut utanför byggrätten, eftersom det inte skulle vara lämpligt med en större byggnadsvolym i anslutning till naturmarken.



Punkthusets fasad mot nordväst, mot den gemensamma gården.

Illustration: In Praise of Shadows/

Kvartersgemensamma utrymmen

f9

f19

På plankartan är reglerat med bestämmelserna f9 och f19 att byggnaderna ska utformas med kvartersgemensam takterrass och kvartersgemensam lokal för de boende.

I lamellhusets mittdel föreslås den översta våningen glisas upp och rymma växthus och gemensamhetslokal med direkt anslutning till en gemensam takterrass mot söder med utblick över sjön.

En gemensamhetslokal med anslutande gemensam uteplats föreslås även vid huvudentrén mot gårdssidan för att vara lättillgänglig och för att aktiviteter skall synliggöras och uppmuntra till spontana möten.

Det inre stråk som kopplar samman trapphusen i lamellhuset skapar ett långsträckt gemensamt galleri dit entréer och gemensamma funktioner samlas. Galleriet ger alla boende i gatuhuset likvärdig tillgång till såväl gemensamhetslokaler som takterrasser, cykelverkstad och trädgård.



Situationsplan med gårdsutformning kvarter 4

Illustration: In Praise of Shadows/Folkhem

Angöring och Garage

Angöring till husets entréer och lokaler samt infart till garage sker från gårdssidan i anslutning till det västra trapphuset. Infart sker från Fågelviksbackens vändplan.

mur

För att nå entrén och garageinfarten mot söder behövs en stödmur mot den återställda naturmarken i öster. Denna mur säkerställs med bestämmelsen mur på plankartan. Nivåskillnader över 1,5 meter bör terrasseras.

I förslaget är redovisat garage med en rumshöjd på 2,5 meter under lamellhuset som rymmer totalt 40 parkeringsplatser. Med gröna parkeringstal och mobilitetslösningar på ambitiös nivå ger ett parkeringstal på 0,41 vilket motsvarar 39 p-platser.

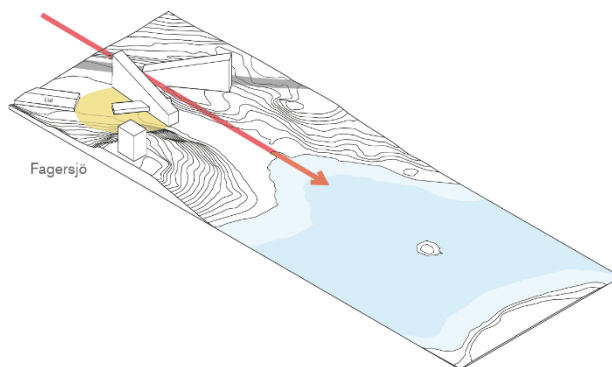
Förslaget redovisar plats för totalt 332 cyklar varav 40 i källare och 274 i entréplan. 18 platser placeras utomhus i anslutning till entréer.



Bebyggelse i västra planområdet

Kvarter 5

Planen medger ett kvarter format av två lameller med cirka 150 lägenheter, cirka 100 m² publika lokaler, 60 m² gemensamhetslokal och cirka 800 m² förskola. Gården rymmer cirka 4,5 m² gårdsyta per invånare och cirka 21 m² förskolegård per barn.

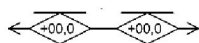


Konceptskiss kvarter 5

Illustration: Joliark/Erik Wallin

Volym och typologi

Kvarter 5 är placerat i den nord-sydliga dalgång som sträcker sig från sjön Magelungen upp mot Magelungsvägen. För att förstärka riktningar, utblickar och topografi i denna dalgång föreslås två lamellhus i vinkel som bildar ett kvarter avgränsat av en skogsklädd kulle som sparas mot söder. Det ena huset (5b) står snedställt mot Magelungsvägen, och det andra (gathuset 5a) står på höjden längs gatan med lokaler, stora upplysta fönster och bostadsentréer som bidrar till att göra Magelungsvägen till ett urbant stråk. Mellan de två byggnadsvolymer skapas ett tydligt gårdsrum. Byggnaderna växer i höjd från fyra respektive fem



våningar upp till tolv våningar. Takhöjden regleras på plankartan med två nockhöjder med pilar som föreskriver att nockhöjden ska luta jämnt mellan de två angivna höjderna, vilket också illustreras med en principillustration på plankartan. Syftet med denna bestämmelse är att skapa ett jämnt lutande tak som skapar en kraftfull form och tak som blir synliga från flera håll.

f1

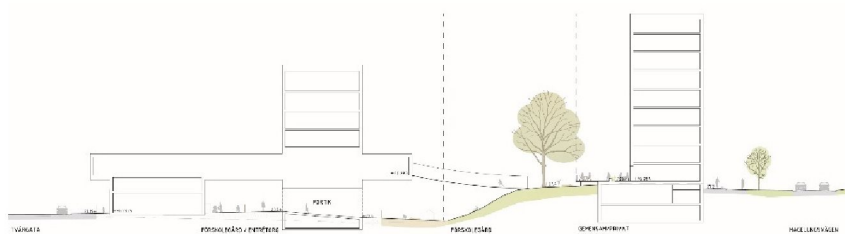
En byggnadskropp som rymmer förskola bryter tvärs igenom hus 5b en och en halv våning upp och stöttas på en byggnadsdel på marken som bland annat rymmer ett kök (se sektion nedan). I rummet mellan denna del och bostadshuset bildas en portik som förbinder entrégården med förskolegården. Detta regleras genom planbestämmelse f1 som anger att byggnadsdelen ska utformas med en fri höjd av minst 5 meter över mark. Det gäller också den delen som kragar ut på andra sidan bostadshuset. De byggnadsdelar som omfattas av f1 räknas inte in i byggnadsarean som styrs av bestämmelsen e000 eftersom de är placerade mer än 5 meter över mark. Bestämmelsen f3 säkerställer att förskolebyggnaden får kraga ut med ett hörn 1,3 meter över trottoaren på tvärgatan med en fri höjd av minst 4,5 meter. Syftet med denna bestämmelse är att möjliggöra en effektiv planlösning för förskolan utan att behöva göra för stort intrång på gårdsmiljön mellan bostadshusen.

f3

Vid huset längs den nya lokalgatan bildas ett entrétorg som kan bli en mötesplats som många passerar på väg till och från bostadshuset och till förskolans entré.

f16

Garage föreslås placeras i två plan under hus 5a. Eftersom garaget är djupare än bostadshuset sticker det ut mot gården och höjdbegränsas med totalhöjd på plankartan. Garagets klack föreslås användas för uteplatser. En bestämmelse f16 på plankartan säkerställer att räckan får uppföras över högsta totalhöjd.



Sektion genom hus 5b med förskolan och genom hus 5a med garage mot Magelungsvägen.

Illustration: Joliark/Land arkitektur/Erik Wallin

a1

Kvartersmarken begränsas mot söder av strandskyddslinjen, men det södra hörnet av lamellen mot gatan föreslås få göra intrång i strandskyddet, och ett område på 28 m² förses med bestämmelsen a1, som innebär att strandskydd upphävs. Syftet med detta är att

skapa en så kontinuerlig fasad som möjligt mot Magelungsvägen och Nynäsbanan och därigenom skapa en mer bullerdämpad gårds- och parkmiljö.

Bottenvåningar

Mot Magelungsvägen ska en lokal för centrumändamål finnas i gaveln på hus 5b. Detta säkerställs med användningen C1 på plankartan som också reglerar att denna lokal ska ha en fri rums-höjd på minst 4 meter. Här bildas en triangulär allmän plats där tvärgatan möter Magelungsvägen vilket ger ett synligt lokalläge med möjlighet att annonsera lokalen mot tre håll.

I den låga gaveln i hus 5a föreslås en mindre lokal som skulle kunna användas som till exempel cykelverkstad för de boende.

Alla byggnader är gestaltade med genomgående entréer som bildar länkar mellan gata och gård. Det finns en visuell kontakt mellan gården och Magelungsvägen mellan de två byggnaderna som också skapar en utblick mot sjön Magelungen.



Användning av bottenvåningar mot Magelungsvägen). Gult = bostäder, Grönt = lokaler, Rött = förskola, Ljusblått = cykelförråd, Blått = sop- och miljörum

Illustration: Joliark/Erik Wallin

Material och detaljer

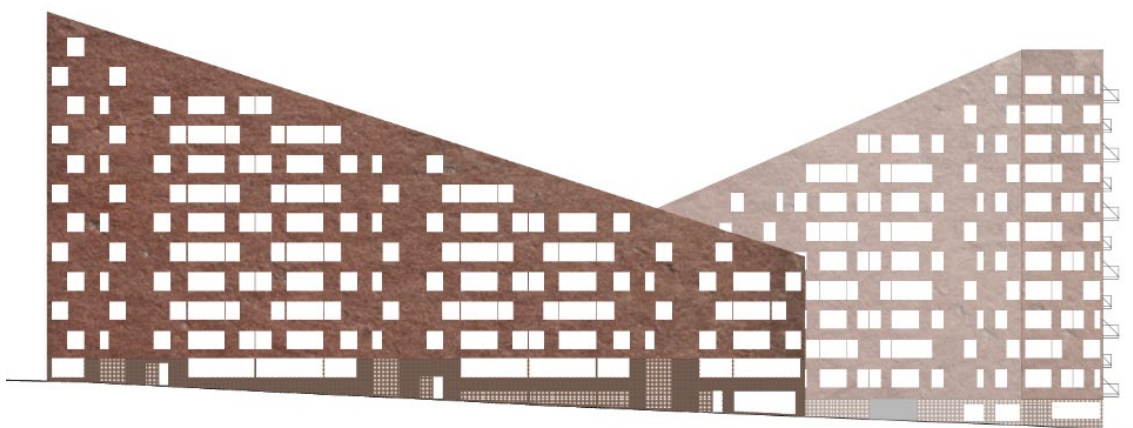
Bostadshusen föreslås kläs med rödbrun skiffer alternativt grov puts med naturmaterialkänsla och mustig rödbrun kulör. (Se definition av grovputs med naturmaterialkänsla under rubriken

Generella gestaltungsprinciper – Fasader och balkonger sid 35)

Mark- och suterrängvåningar kläs med sträckmetall av cortén eller likvärdigt material. Bakom sträckmetallen avtecknar sig glaspartier till olika lokaler, cykelrum, entréer eller täta väggpartier, och på kvällen kommer ljus lysa genom sträckmetallen. Där bostäder och publika lokaler förekommer i bottenvåningen finns fönster urklippta ur sträckmetallen. Förskolans fasader föreslås kläs med långa liggande träplank som med tiden får en gråaktig ton. Samma material föreslås i takterrassens väggar och tak. Bostadshusens tak, där fläktrum och hisstoppar ligger dolda under takfallet, täcks med vegetationstak.

f12

Alla lägenheter är genomgående och minst hälften av bostadsrummen vänds mot den tysta sidan. Husens karaktärsfulla balkonger är placerade på den tysta sidan mot väster respektive sydväst och är utformade för att skydda bostäderna mot trafikbullret då en av den triangulära balkongens sidor kompletterats med ett glas i utsatta lägen. Eftersom en triangulär balkong inte skymmer dagsljus i våningen under i samma grad som en rektangulär balkong kan det accepteras att den kragar ut längre. Därför reglerar bestämmelsen f12 på plankartan att balkonger med en spets får kraga ut 3,5 meter från fasad och över lägre byggrätt med en fri höjd av minst 2,8 meter över mark. Balkonger får inte kraga ut över gata.



*Fasad mot Magelungsvägen med hus 5b mot den nya tvärgatan A till höger
Illustration Joliark/Erik Wallin*

Kvartersgemensamma utrymmen

f9

f19

Högst upp i lamellen mot gatan föreslås en kvartersgemensam lokal för de boende med en anslutande stor terrass mot söder, direkt under takfallet, med utsikt utöver Magelungen och Huddingelandet. Dessa möter kravet som regleras med bestämmelserna f9 och f19 på plankartan.

Utemiljö



Situationsplan med gårdsutformning

Illustration: Land arkitektur/Erik Wallin

n2

Hus och utemiljöer anpassas efter topografin och den befintliga naturmarken på gården sparas i största möjliga mån. Detta regleras med bestämmelsen n2 på plankartan som föreskriver att naturmarken ska bevaras men att tillägg för uteplatser, lek och utrymningstrappa får göras. Syftet med denna bestämmelse är att tillåta så lite intrång i naturmarken som möjligt, att träd och buskar ska bevaras, men att tillägg kan göras i form av stigar, möblering och lekredskap av naturmaterial. Utrymningstrappan från förskolan föreslås utformas som en bro utan trappsteg och medges landa på gårdens naturmarkshöjd. En stor del av den gemensamma gården upptas av förskolegården.

n3

Närmast husen ska marken anpassas och naturmarken återskapas. Detta regleras med bestämmelsen n3 på plankartan.

f15

I anslutning mot bostadshusens västra och sydvästra fasader finns uteplatser för bostäder i bottenvåningen. Det östra huset får en sockel mot befintlig mark där garaget är djupare än bostadshuset. Här föreslås att en stor terrass skapas med tre utskjutande plattformar och bryggor i söderläge mot Magelungen. Dessa möjliggörs genom bestämmelsen f15 på plankartan som reglerar att uteplatser i form av bryggor av trä med en total yta av 70 kvm får kraga ut över prickmarken.

n5

Marknivån ska vid fastighetsgräns anpassas till omgivande allmän platsmark. Detta regleras med bestämmelsen n5 på

plankartan. I den södra gränsen mot parken kan dock en låg stenmur, högst 0,5 meter hög, anordnas för att tydliggöra gränsen mellan privat och offentlig mark.

Förskola

S1



Perspektiv från söder mot hus 5b
med förskolan som skär igenom
lamellhuset cirka 5 meter över mark.
Illustration Joliark/Erik Wallin

Förskolan som rymmer 4 avdelningar är placerad i den upplyfta byggnadskroppen som löper igenom hus 5b med en bärande volym som står på marken vid entrétorget och innehåller bland annat kök. Entréerna till förskolan är placerade i bottenvåningen på bostadshuset och i den del som står på marken. På den västra sidan skapas en förskolegård som kommer vara solbelyst hela förmiddagen. Denna gård kan nås från den upplyfta huskroppen. På den östra sidan om bostadshuset skapas en förskolegård som kommer vara solbelyst på eftermiddagen. Gården utgörs till stor del av den befintliga slänten och utnyttjar höjdskillnaden för olika typer av utmaningar/lekobjekt. Förskolegårdarna avgränsas av ett luftigt räcke. Gränsen för användningen förskola är placerad 50 meter från järnvägsspåren för att området närmare spåren inte är lämpligt för stadigvarande vistelse och känslig markanvändning enligt den riskanalys som tagits fram.

Angöring och parkering

parkering

Angöring och parkering till båda bostadshusen sker i parkeringsgaraget som nås via körbara ramper som löper genom hus 5b. Garagets övre plan har en takhöjd på 3 meter vilket möjliggör parkering och angöring. Det undre garageplanet rymmer bostadsparkering. Angöring till bostäder i hus 5b sker från entrétorget kopplat till tvärgatan och där finns också möjlighet att ordna upp till två parkeringsplatser för personer med funktionsvariationer (PFV). Detta säkerställs med bestämmelsen *parkering*, som reglerar att parkering medges med högst 2 bilplatser på prickmark.

Förslaget redovisar totalt 70 parkeringsplatser i garage och en i markplan. Parkeringsnormen på 0,5 motsvarar 74 parkeringsplatser, och därför måste mobilitetsåtgärder utföras för att motivera gröna parkeringstal.

I förslaget är redovisat 480 cykelplatser varav 400 är inomhus i cykelförråd i entréplan och i garage och 80 placeras utomhus. Det innebär ett cykelparkeringstal på 3,5.

Angöring och distribution till förskolan sker från tvärgatan. Där sker också hämtning av sopor från mobil sopsug samt miljörum.

Grundläggning

Vid schaktning och grundläggning under grundvattenytans nivå kan länshållning behöva utföras. Bortledning av grundvatten och utförande av anläggningar för detta är tillståndspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalken (MB 11 kap 2 §, punkt 2) då det kan påverka kringliggande fastigheter och området. Hus 5b bedöms preliminärt att pågrundläggas med en pållängd mellan 2,4 – 12,3 m, hus 5a grundläggs preliminärt med en packad sprängstensfyllning på berg.

Allmän platsmark – parker och naturområden



Parkstruktur

Illustration: White/Stadsbyggnadskontoret

Övergripande parkstruktur

PARK

Planförslaget innehåller cirka 84 000 m² park som ligger i en park- och grönstrukturväv med Fagersjöskogen i norr, Farsta strands stadsdelspark i öster, Fagersjö med Rågsveds naturreservat i väster och Farstanäset i söder.

Gestaltningen av parken utgår från Magelungens strands mosaik av naturtyper och gröna rum. En viktig utgångspunkt i gestaltningen av parken är att bevara och minimera inverkan på de livsmiljöer och ekosystem som finns i området idag, samt att vidta åtgärder för att minska övergödningen av Magelungen genom att rena och fördröja dagvatten samt dämpa buller och spridning av partiklar från trafiken på Magelungsvägen. Åtgärderna syftar också till att tillgängliggöra, utveckla och öka förståelsen för områdets natur- och kulturvärden samt skapa tillgängliga, tillitsskapande och trygga platser med höga upplevelsemässiga och rekreativa värden.

Där värdefulla trädbestånd förekommer finns anledning att förstärka skogens parkegenskaper genom nya tillägg och gallring av sly. Att skapa bättre åtkomst till sjön är grundläggande i förslaget samt att få en koppling till intilliggande Fagersjöskogen genom en Parkbro över järnvägsspår och regional väg.

Parkrum förädlas så att de blir mångfunktionella och omhändertagna. Lek- och vistelsefunktioner integreras varsamt i naturmarken. Fågelviksbacken som är en del av Magelungens strandpromenad som löper mellan Fagersjö och Farsta utvecklas till ett attraktivt samlande stråk.

Både stråk och platser utvecklas. Tre platser gestaltas för vistelse och aktiviteter: Skogsparken, Pelousen och bryggorna. Magelungens strandpromenad får en ny gestaltning och kompletteras med mindre vägar ner till strandstigar och bryggor.

Skogsparken

Skogsparken sydväst om det mellersta bebyggelseområdet utformas som gläntor som uppstår när skogen gallras så att värdefulla lövträd framträder. Platserna passas varsamt in i naturmiljön och utformas för att erbjuda något för alla, oavsett ålder. Lek i olika former som skogsparkour, trädkojor/utsiktstorn, skogsgym och bollspel är exempel på aktiviteter som kan rymmas. Platserna ges varsam belysning för att ge trygghet men samtidigt inte störa upplevelsen av skogsmiljön och djurlivet.



*Skogsparken med ny brygga – utsnitt ur
illustrationsplanen över mellersta delen av plan-
området.*

Illustration White/Exploateringskontoret

Pelousen

Pelousen, söder om de östliga bebyggelsekvarteren, är en öppen grässlätt i sydvästläge med utsikt över sjön och plats för lek, solbad och picknick. Slätten omgärdas av parkstigar och närmast Nykroppagatan mot den nya bebyggelsen i norr skapas en parkväg i högt läge med god överblick över Pelousen. Höjdskillnaderna tas delvis upp av sittgradänger och i söder mynnar Pelousen i en öppen plats som ansluter till bron över Magelungen. En generös brygga föreslås som mötesplats intill Farstanäsbron som under vintertid underlättar tillgängligheten till Magelungens is för skridskoåkare. En ny utsiktstrappa öster om parkhusen i kvarter 2b förbinder Pelousen med Nykroppagatan.



Sektion genom Pelousen

Illustration White/Exploateringskontoret



*Pelousen med ny brygga – ur illustrationsplanen över östra delen av planområdet.
Illustration White/Exploateringskontoret*

Bryggorna och strandpromenaden

Mot stranden vid den norra viken utformas en strandstig med brygga som utökning av rörligheten längs strandkanten och vattenbrynet. Denna binder ihop Farsta Strands stadsdelspark med stadsdelsparken i Fagersjö. Strandpromenaden följer inte strandlinjen hela vägen utan leds delvis via Fågelviksbacken och dels via strandstigar, naturstigar och spänger ner till vattnet och de nya bryggor som planeras. För att tydliggöra närheten till sjön föreslås en gallring av slybeståndet i skogsparken mellan stranden och Fågelviksbacken. Strandstigars exakta dragning påverkas av dagvattenlösningar, geotekniska förutsättningar, ekologiska avvägningar samt tillgänglighet.

Parkbro

En Parkbro för gång- och cykeltrafik föreslås binda samman Fågelviksbacken med Fagersjöskogen. På detta sätt är det möjligt att koppla ihop Fagersjö och Magelungens strand med västra Farsta och Hagsätra samt att förbinda rekreationsområden med varandra.

Parkbron föreslås väster om kvarter 4 där det är möjligt att både komma över Nynäsbanan och Magelungsvägen. Här är det cirka 500 meter till Nykroppagatans bro och cirka 900 meter till närmaste bro över Nynäsbanan norrut vid Fagersjövägen.

Bron ska hålla en fri höjd av minst 5,2 meter över gata, minst 6,5 meter över järnvägsspår och minst 2,7 meter över gångväg. Bron är utformad med en tillgänglig lutning (5%) som även upplevs behaglig. Höjdskillnaden mellan brons båda fästen ger en total längd på 200 meter.



Vy över Parkbron - gång- och cykelbron i trä - från Magelungens strand mot Fagersjöskogen

Illustration White/Exploateringskontoret

Parkbron ska ge ett sammanhållet och väl gestaltat uttryck i förhållande till planerat bebyggelse och naturmiljö. Bron utgörs av en slinga som breddas till en utsiktspunkt för att därefter sträcka sig nästan rak över väg och järnväg.

Konstruktionen utförs i trä med formade limträbalkar och en träbelagd gångbana. Brons sidor utformas med en övergripande krökt form i plan och en mjukt formad fackverkskonstruktion med konvex utsida.

Bron är helt anpassad efter befintliga träd som mätts in för minst möjliga påverkan på platsens naturvärde, trädens kronor, rötter samt markskiktet. Bron kan delas upp i förtillverkade element som kan monteras på ett sätt som minskar behovet av större maskiner i parkens värdefulla naturmiljö. Konstruktionen utformas med minimalt antal brofundament för att minska påverkan på naturmarken.

Vattenområde

Planområdet omfattar delar av vattenområde inom fastigheten Farsta 2:1. Planen föreslår öppet vattenområde som användning vilket bedöms vara lämpligt utifrån rekreativa och ekologiska syften. I anslutning till parken föreslås möjlighet att anordna bryggor för allmänheten inom tre områden. Den befintliga gångbron mot Farstanäs bekräftas i planen.

W
W1
W2

GATA

Allmän platsmark – gata

Magelungsvägen och Nykroppagatan byggs om med karaktär av stadsgata (huvudgata) med gång- och cykelstråk som kopplar ihop Farsta och Fagersjö. Fågelviksbacken, den gamla Magelungsvägen, fungerar fortsatt som gång- och cykelstråk där en del av stråket planläggs som gata och utformas för angöring med bil till befintliga och nya bostäder.

Huvudgata, lokalgata och lågfartsgata

Magelungsvägen utformas med hänsyn till sin funktion som väg för regional trafik, för en attraktiv busstrafik och för oskyddade gång- och cykeltrafikanter. Gång- och cykelpendlingsstråk separeras från varandra och en grönremsa med trädplantering och markvegetation anläggs som regnträdgård för rening och fördröjning av dagvatten längs Magelungsvägen.

Sektion genom Magelungsvägen vid kvarter 5

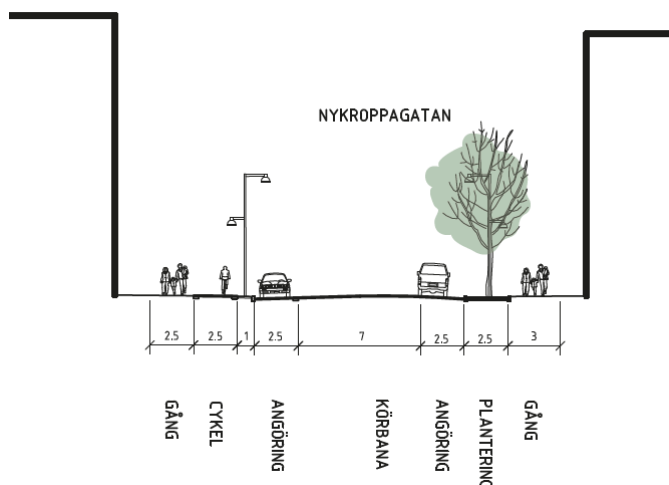
Illustration White/Exploateringskontoret



Nykroppagatan byggs om från vägramp till stadsgata mellan kvarter 1 och 2. Även här separeras gång- och cykeltrafik och en regnträdgård anläggs längs en sida av gatan. Nykroppagatan får även angöringsplatser.

Gatunätet kompletteras med två nya tvärgator från Magelungsvägen till Fågelviksbacken. Bebyggelsen angörs via dessa samt via Nykroppagatan. De nya tvärgatorna får lokalgatukaraktär med

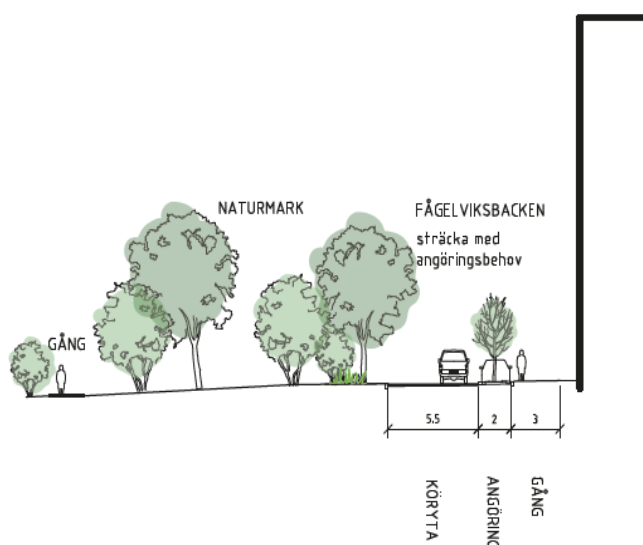
gångbana, kantstensangöring och körbana för biltrafik och cykling i blandtrafik.



Sektion genom Nykroppagatan mellan kvarter 2a och 1.

Illustration White/Exploateringskontoret

Fågelviksbacken (Gamla Magelungsvägen) behåller sin sträckning och karaktär men utformas på delar av sträckan som lågfartsgata för att fortsatt möjliggöra angöring till den befintliga fastigheten Farsta strand 4:3 och de nya punkthusen vid Fågelviksbacken. Lågfartsgatan föreslås utformas med en tydlig funktionsindelning för gång-, cykel- och angöringstrafik och medger mötande biltrafik i mötesfickor. Med hjälp av förhöjda partier och möblering kan låga fordonshastigheter åstadkommas på sträckan.



Sektion genom Fågelviksbacken vid punkthuset i kvarter 4.

Illustration White/Exploateringskontoret

f2

För att klara siktlinjer i korsningen mellan Magelungsvägen och tvärgata B (mellan kvarter 3a och 3b) så reglerar bestämmelsen f2 att byggnadsdelen närmast hörnen ska utformas med en fri höjd av minst 3 meter över mark.

Gång- och cykeltrafik

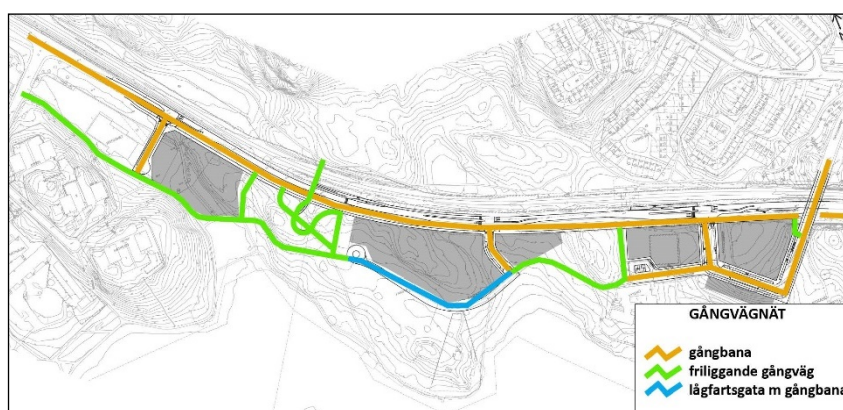
På Magelungsvägen byggs den nuvarande kombinerade gång- och cykelbanan om till en rymlig gångbana med intilliggande dubbelriktad cykelbana för cykelpendling. Magelungsvägens gångbana har ett väl tilltaget mått om 3 meter. Lokalt som till exempel bakom väderskydd kan gångbanebredden minskas till 2,5 meter. För att koppla ihop Magelungens strand och Fagersjö med Fagersjöskogen, västra Farsta och Hökarängen anläggs en Parkbro från naturmarkskullen väster om kvarter 4.

trappa

Vid Nykroppagatans bro över Magelungsvägen byggs en ny trappa mellan de båda gatunivåerna som överbryggar cirka 6 meters höjdskillnad. Denna säkerställs med bestämmelsen "trappa" på plankartan. Syftet är att skapa en gen väg mellan Magelungsvägen och Nykroppagatan och att tillgängliggöra busshållplatsen på Magelungsvägen för en ökad upplevd trygghet i planområdet. För att åstadkomma detta är det viktigt att trappan utformas med generösa mått utan prång och med omsorgsfullt gestaltad belysning.

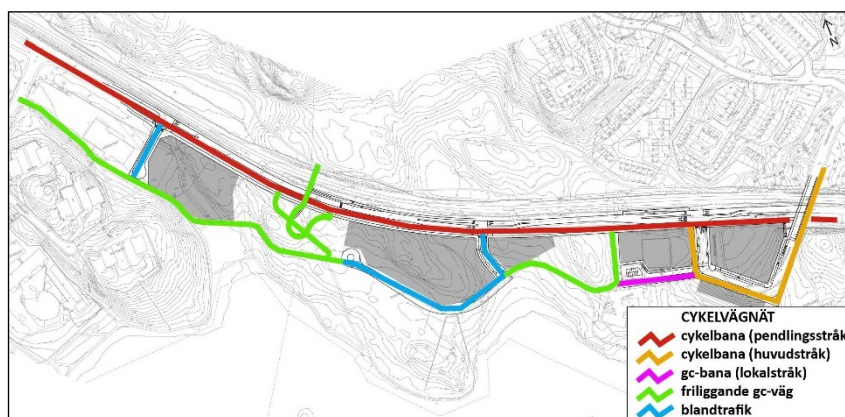
x

Parkbron över Magelungsvägen och Nynäsbanan blir en ny koppling för gående och cyklister mellan Fagersjöskogen och Magelungens strand. Dess funktion säkerställs på kvartersmarken som utgör trafikområde för järnvägen med bestämmelsen x som anger att marken ska vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik på bro med en minsta fri höjd av 6,5 meter över järnväg.



Föreslagen gångnätstruktur

Illustration Sweco/Exploateringskontoret

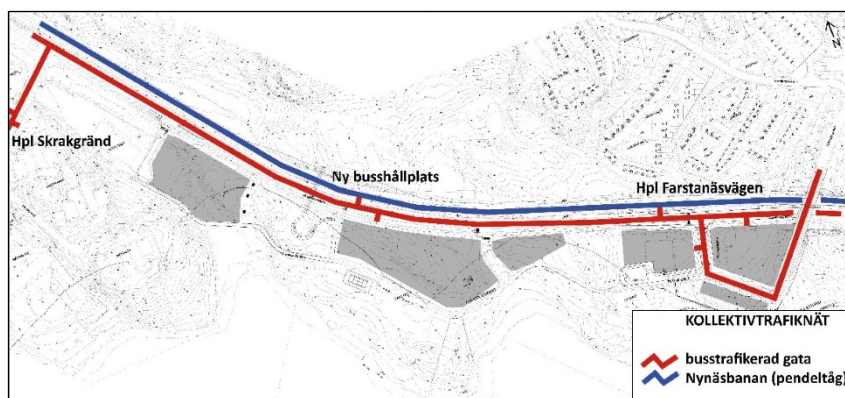


Föreslagen cykelnätsstruktur

Illustration Sweco/Exploateringskontoret

Kollektivtrafik

Ett nytt hållplatsläge på Magelungsvägen föreslås vid kvarter 4, dvs halvvägs mellan Havsörnsvägen och Nykroppagatan och hållplatslägen vid Nykroppagatan/Magelungsvägen justeras. De nya hållplatslägen bidrar till att de nya boende får korta gångavstånd till hållplatsen vilket ger en ökad attraktivitet för kollektivtrafik jämfört med bilen. Hållplatserna föreslås få hög standard med väderskydd.

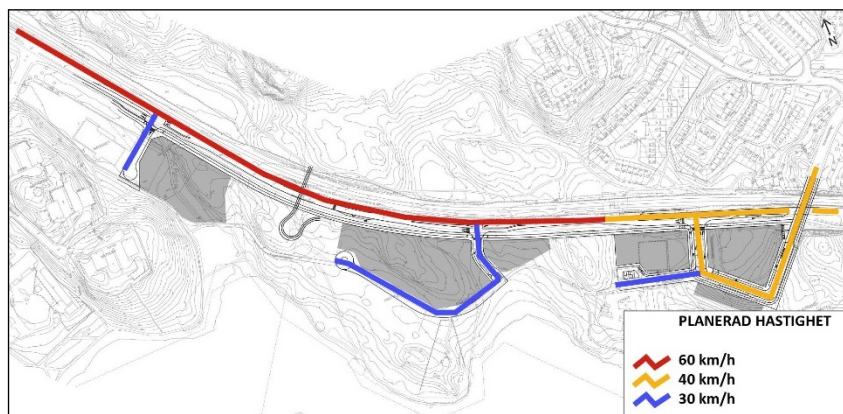


Föreslagen kollektivtrafik med hållplatslägen

Illustration Sweco/Exploateringskontoret

Biltrafik

Magelungsvägen förblir en del av det primära vägnätet. Nykroppagatan förblir en del av huvudvägnätet för biltrafik. Magelungsvägens regionala funktion beaktas men hastigheten sänks. De nuvarande hastighetsbegränsningarna 70 km/h respektive 50 km/h sänks till 60 km/h respektive 40 km/h och behåller sina nuvarande utsträckningar.

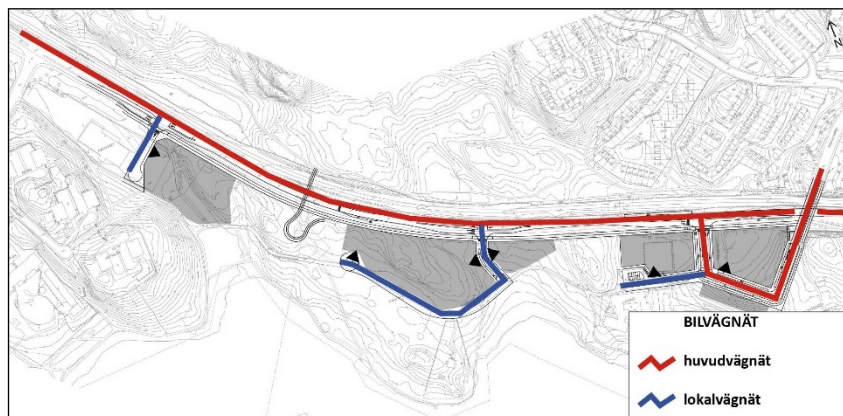


Föreslagen hastighetsreglering

Illustration Sweco/Exploateringskontoret

De två nya korsningarna vid tvärgatorna signalregleras och förses med både vänstersväng- och högersvängkörfält på Magelungsvägen. Tillfarten från Nykroppagatan förses med ett separat svängkörfält.

Bebyggelsen angörs främst via garage som nås från de nya tvärgatorna, Fågelviksbacken och Nykroppagatan. Den befintliga privatbostaden och de planerade punkthusen i mitten av planområdet angörs via tvärgata och Fågelviksbacken och punkthusen vid Pelousen angörs från Nykroppagatan.



Föreslagen struktur för biltrafik med föreslagna garageinfarter markerade med pilar

Illustration Sweco/Exploateringskontoret

Tillgänglighet

Gator

Magelungsvägens och Fågelviksbackens lutningar förändras inte avsevärt jämfört med idag.

Nykroppagatan får förändrade lutningar så att vissa delar blir flackare och andra delar brantare jämfört med nuläget. Detta är

nödvändigt för att kunna anordna förskola, angöringsplatser och samt busshållplats.

Tillgängligheten utmed Magelungsvägen och Nykroppagatan förbättras genom separerade gång- och cykelstråk.

Tvärgata A (längst i väster av planområdet) utgör en ny tillgänglig gångkoppling, medan tvärgata B (i mitten av planområdet) utgör en tillkommande gångkoppling med något sämre standard då lutningen överstiger 5%.

Bostäder

Till alla bostadsentréer ska det finnas angöring inom 25 meter. Ambitionen har varit att alla angöringsplatser ska vara tillgängliga med en lutning på högst 2%, men i stora delar av Nykroppagatan är det inte möjligt att åstadkomma på grund av den befintliga topografin och lutningen på angöringsplatserna är då större än 2%.

Eftersom angöring inte får ske längs med Magelungsvägen så kommer bostadskvarteren mot Magelungsvägen att angöras genom garage. I de fall garagen är enda tillgängliga angöringsväg ska de ha en fri rumshöjd på 3 meter för att möjliggöra för vanliga färdtjänstfordon och budbilar.

Parkering

Parkering för bil och cykel ska ordnas i underjordiska garage. Ett mindre antal kantstensparkeringar för angöring och besök kan ordnas på allmän plats. Vid reglering av kantstensparkering bör behov från personer med funktionsvariation och parkering för kortare tidperioder prioriteras.

Ett lägesbaserat bilparkeringstal inom planområdet har beräknats till 0,55 parkeringsplatser per lägenhet inklusive besöksparkering. Därefter har varje kvarter fått ett projektspecifikt parkeringstal utifrån lägenhetssammansättning. Varje byggaktör ges även möjlighet att tillämpa så kallade ”gröna parkeringstal” dvs att tillämpa ett antal mobilitetsåtgärder.

Den befintliga parkeringsplatsen på fastigheten Ytterö 1 (vårdverksamhet) behöver tas i anspråk som gatumark. En del av parkeringsplatsen kommer att bli kvar och planläggs som D1 (vård, behandlingshem) då den kommer att fortsätta att vara en del av Ytterö 1 och höra till verksamheten. Parkeringen rymmer 10 parkeringsplatser för bil.

Det lägesbaserade cykelparkeringstalet per kvarter för Magelungens strand är 3,5 platser per 100 kvm BTA. Alla boende ska kunna parkera en cykel i anslutning till sin bostad. Det lägesbaserade cykelparkeringstalet utgår från stadens krav på 2,5 - 4 cyklar per 100 kvm BTA samt närhet till kollektivtrafik, möjlighet till kombinationsresor (cykel+kollektivtrafik) och närhet till cykel-pendelstråk.

Grundläggande riktlinjer för cykelparkering är att cykeln ska vara lätt att komma åt och hänsyn ska tas till mer utrymmeskrävande cyklar och tillbehör som lastcyklar och cykelkärror. För att cykelparkeringarna ska upplevas som attraktiva och användas behöver den alltid medge ramlåsning. Planförslaget ger möjlighet till olika typer av cykelparkering, främst i parkeringsgarage under mark som nås via garageinfart och hissar samt i närheten av bostads-entrén i entrénära cykelrum. Ett fåtal cykelparkeringsplatser medges på förgårdsmark respektive på gårdar.

Bil- och cykelparkering för varje kvarter finns redovisat per kvarter ovan.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät byggs ut för att möjliggöra anslutning för tillkommande byggnation. Samtliga fastigheter inom planområdet ansluts till nätet. En befintlig huvudvattenledning i anslutning till kvarter 2a kommer att behöva flyttas.

u

En befintlig ledningsrätt för spillvattenledning inom trafikområdet för järnväg säkras med bestämmelsen u – marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Ytterligare en ledningsrätt inom parkeringen som kommer att tillhöra Ytterö 1 säkras med u-område.

Dagvatten

Planförslaget innebär en ökad hårdgöringsgrad inom planområdet då stora delar av marken som exploateras idag utgörs av naturmark. Den totala mängden hårdgjord yta ökar från 4,2 till 5,8 hektar och med detta det totala flödet av dagvatten från området. Den ökade hårdgöringsgraden innebär både en ökad belastning av dagvatten i form av flöde och volym samt risken för en ökad föroreningsbelastning på recipienten Magelungen. 8,5 hektar natur- och parkmark plus 0,9 hektar gårdsyta med sparad

naturmark samt 0,6 hektar grön gårdsyta återstår vilket medger stora ytor för dagvattenhantering.

Dagvattenrening- och fördröjning på allmän plats

Ett antal dagvattenanläggningar planeras inom planområdet för att motverka föroreningstransporter till Magelungen. Dagvattenanläggningar placeras främst i anslutning till Magelungsvägen då det är vid Magelungsvägen en stor del av planområdets dagvatten och föroreningar skapas. Längs Magelungsvägen och Nykroppagatan anläggs regnträdgårdar som är växtbäddar med skelettjord eller kolmakadam för trädplantering och markvegetation. Övriga dagvattenlösningar som föreslås är svackdiken i anslutning till gång- och cykelvägar förlagda i naturmark.

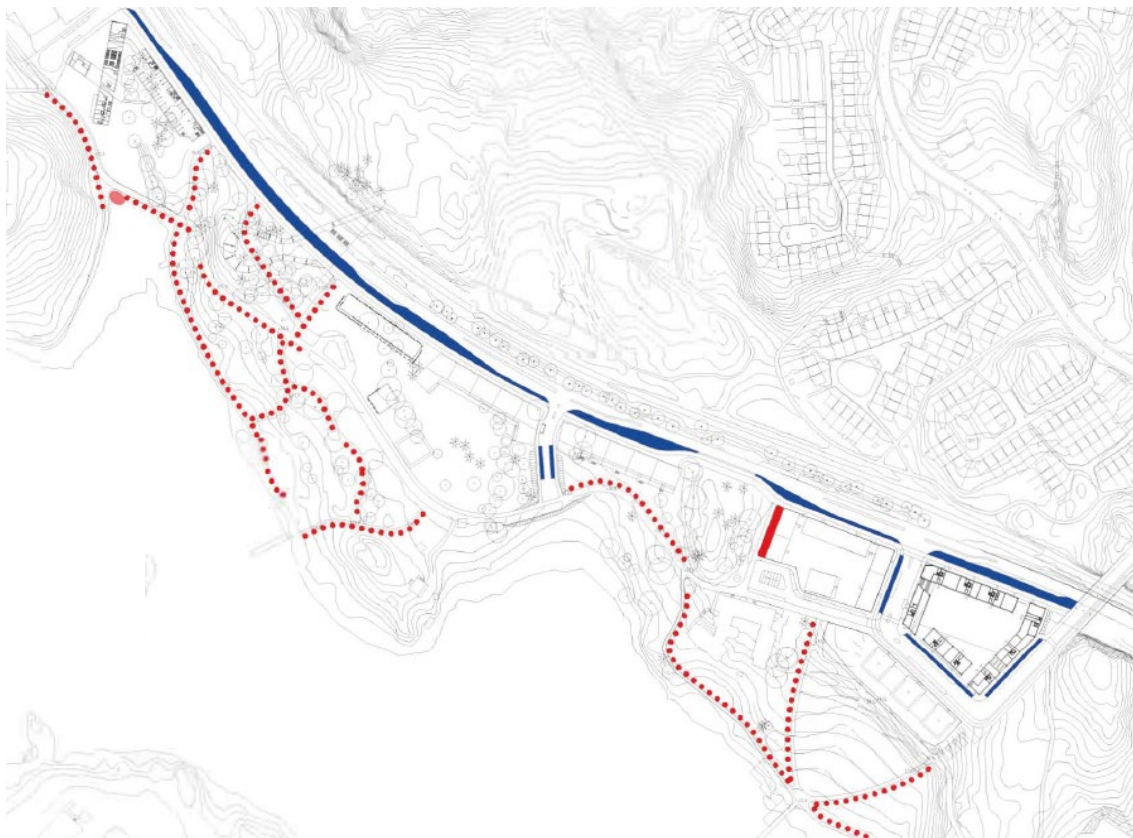


Illustration över principer för hantering av dagvatten på allmän platsmark. Blå fält = Regnträdgård med skelettjord eller kolmakadam för trädplantering och markvegetation, Rött fält = Växtbädd för omhändertagande av dagvatten, Röda prickar = Svackdike.

Illustration: White/Exploateringskontoret

Dagvattenrening och fördröjning på kvartersmark

Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark i enlighet med stadens riktlinjer för dagvattenhantering och åtgärdsplan för dagvattenhantering. Dagvattenutredningar för respektive kvarter

följer stadens riktlinjer och utgår från att 20 mm dagvatten behöver fördröjas från de hårdgjorda ytorna och avtappas under 12 timmar. Planens förutsättning är att dagvattenflödet och föroreningstransporter inte ska öka efter genomförande.

I kvarter 1 innebär exploateringen ett behov av fördröjningsåtgärder för att minska belastningen på dagvattennätet motsvarande en fördröjningsvolym på 60 m³. För att uppnå den volymen föreslås följande dagvattenlösningar: Vegetationstak med en area om 500 m² samt att regnvatten på innergård leds till skelettjordar (150 m³), svackdiken (130 m) och översilningsytor (30 m²).

g3

I kvarter 2 kommer det behövas fördröjningsåtgärder motsvarande en fördröjningsvolym på totalt 75 m³. För kvarter 2a föreslås följande åtgärder: På takytor anläggs vegetationstak med en yta om 1500 m². Takvatten leds till makadammagasin på förgårdsmarken väster om byggnaderna. Magasinets våtvolum uppgår till 21 m³. Regnvatten som faller på innergård leds dels via brunnar till makadammagasinet och dels under gatan till makadammagasin inom kvarter 2b. Planbestämmelse g3 möjliggör gemensamhetsanläggning eller servitut för den enskilda ledningen under gatumark och parkmark. Ledningarna får ha en högsta höjd av +31 meter, så länge de inte påverkar användandet av allmän plats eller allmänna ledningar.

För kvarter 2b föreslås följande åtgärder: Regnvatten som faller på takytor renas och fördröjs i vegetationstak vars yta uppgår till 500 m². Takvatten leds vidare till ett makadammagasin under förskolegården. Dagvatten som uppkommer på kvartersmark avleds till grönytor/planteringar/växtbäddar om ca 700 m² och vidare, via ledningar, till magasinet. Makadammagasinets våtvolum uppgår till 55 m³.

I kvarter 3 kommer det behövas fördröjningsåtgärder motsvarande en fördröjningsvolym på 35 m³ i 3a och 57 m³ i 3b+c. För att uppnå den volymen föreslås följande dagvattenlösningar: Sammanlagt sju träd planteras i skelettjord (med en magasinetsvolym på 3 m³ per träd) samt genomsläpplig beläggning på uteplatser på terrassbjälklag (390 + 300 m²) för att rena och fördröja dagvatten. Dessa åtgärder kan behöva kompletteras med gröna tak beroende på anläggningsdjup på uteplatserna. Om 2600 m² gröna tak anläggs kan ytterligare 17,5 m³ magasinetsvolym uppnås.

I kvarter 4 kommer det behövas fördröjningsåtgärder motsvarande en fördröjningsvolym på cirka 40 m³. För att uppnå den volymen föreslås följande dagvattenlösningar: 1100 m² gröna tak i form av vegetationstak som kan magasinera 5 mm nederbörd, åtta

träd som planteras i skelettjord samt genomsläpplig beläggning på 180m² hårdgjorda körytor.

I kvarter 5 kommer det behövas fördröjningsåtgärder motsvarande en fördröjningsvolym på cirka 50,5 m³. Följande dagvattenlösningar föreslås: Alla tak (2300 m²) utförs gröna i form av vegetationstak, 130 m² av marken utformas med växtbäddar för fördröjning och rening. Plattsättning utförs med skarvar som ger möjlighet för vattnet att infiltrera, vilket också ställer krav på att underliggande material är poröst för att vattnet ska kunna rinna vidare. Höjdsättningen av kvartersmarken ska säkerställa nödvändiga framlut från byggnader och säkerställa att vatten i extremfall kan avrinna på markytan.

Energiförsörjning

Fjärrvärmenät finns i planområdets närhet, vid Farsta IP och i Fagersjö.

Avfallshantering

Hushållssopor omhändertas i första hand via mobil sopsug och i andra hand via bottentömmande underjordsbehållare placerade inom 50 meter från bostadsentré. Naturmark får inte påverkas av val av sopsystem. Då gårdsmiljöerna är små inom planområdet i förhållande till antal bostäder bör val av sopsystem inte inkräkta på användbar gårdsyta, men inkaströr för mobilt sopsug tillåts anordnas på gården. Lyft av bottentömmande behållare får inte ske över cykelbanor, parkerade bilar eller nära träd. Källsortering ska anordnas i bostadskvarteren inom ett avstånd om max 100 meter från bostadsentré.

Möjligheten att ansluta kvarteren till en stationär sopsugsanläggning utanför planområdet bör övervägas.

EI/Tele

Kapacitet för elförsörjning av området finns. En ny elnätsstation föreslås placeras väster om kvarter 2 invid en befintlig skogskulle. Denna föreslås ersätta befintlig elnätsstation vid Nykroppagatans nuvarande vändplan och försörja kvarter 1-4. Det västra kvarter 5 föreslås försörjas från befintlig elnätstation väster om planområdet.

Räddningstjänst

Samtliga trapphus i bostadshus högre än 4 våningar föreslås utföras som TR2-trapphus förutom punkthusen i kvarter 3 och 4

som kan utrymmas med stegbil från Fågelviksbacken. Alla trapphus med entréer mot Magelungsvägen kan även utrymmas mot gården.

Störningsskydd

m1

För att skapa en bra ljudmiljö på förskolegården i kvarter 2b, som är bullerstörd från Magelungsvägen och Nykroppagatan regleras på plankartan med bestämmelsen m1 att ett plank får uppföras som skydd mot bullerstörningar till en högsta höjd av 1,1 meter över gata.

Utifrån risker för olyckor på Nynäsbanan och Magelungsvägen har följande säkerhetshöjande åtgärder reglerats på plankartan:

Inom 50 meter från Nynäsbanan ska friskluftsintag i första hand placeras så att friskluft inte tas från sida som vetter mot Magelungsvägen och mekanisk ventilation ska utföras så att den på ett enkelt sätt kan stängas av vid en eventuell olycka. För lägenheter som är försedda med självdragsventilation ska ventilationsöppningar som vetter mot Nynäsbanan vara möjliga att stänga.

Trapphus i byggnader mot Magelungsvägen ska ha utrymningsväg som vetter bort från vägen.

Utifrån risken för översvämning regleras följande på plankartan:

Byggnadsdelar under lägsta rekommenderade grundläggningsnivå +23,2 meter över nollplanet ska utformas så att konstruktionen inte skadas vid översvämning.

Ventilationsöppningar, fönster och dörrar får inte placeras under nivån +23,2 meter över nollplanet.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Riksintressen

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte medför negativa konsekvenser för riksintresset Nynäsbanan. Den föreslagna bebyggelsen medför inga begränsningar för Nynäsbanans trafikering avseende buller eller transporter av farligt gods.

Den gång- och cykelbro som planeras över Nynäsbanan måste hålla en fri höjd av minst 6,5 meter över spåren.

Naturmiljö

Utifrån naturvärdesanalysen som är tagits fram i planarbetet är planförslaget väl avvägt avseende påverkan på naturvärden. Utredningen visar att planförslaget sammantaget innebär att områden med höga naturvärden som är viktiga för Magelungen och Fagersjöskogens ekologiska funktion till största delen bevaras. Spridningssambandet längs Magelungen kvarstår men spridningsmöjligheterna mellan naturmiljön i Magelungens strand och Fagersjöskogen minskar till två sparade korridorer i nordsydlig riktning. Med åtgärder bedöms de negativa konsekvenserna kunna mildras.

Planförslaget bedöms medföra *små till märkbara negativa konsekvenser* för ekologiska samband sett till ett större geografiskt perspektiv. Tre särskilt skyddsvärda träd (prioritet 1) och ca 20 skyddsvärda träd (prioritet 2) behöver fällas. Stora delar av planområdets träd påverkas inte. Projektet bedöms medföra *små negativa* konsekvenser på områdets fågel- och fladdermusfauna förutsatt att sjön Magelungen och dess strandmiljöer förblir mer eller mindre i nuvarande skick. Sammantaget bedöms projektet

medföra *små till märkbara negativa* konsekvenser för ek/ädellöv-miljöernas ekologiska samband.

Det finns ett flertal åtgärder som kan vidtas för att gynna naturvärdena knutna till ek och tall inom planområdet. Några generella åtgärder är frihuggning av gamla träd och röjning av sly för att skapa ett glesare lövskogsbestånd samt att spara lämpliga föröyringsytor för framförallt ek. Mer specifika åtgärder som föreslås är att skapa veddepåer från avverkade ekar och tallar samt att sätta upp mulmholkar. Genom att genomföra denna typ av åtgärder kan naturvärdena knutna till ek och tall stärkas. Därmed kan även den negativa påverkan på de ekologiska sambanden minska. En ytterligare åtgärd är kompensationsplantering av nya ädellövträd och tallar på strategiskt viktiga platser där det i nuläget saknas efterträdare. Ett flertal åtgärder kan tillämpas på både kvarter- och allmän platsmark. Vegetationstak i form av tjockare biotoptak eller sedumtak kan både fördröja och rena dagvatten samt bidra till mångfald och spridningen inom planområdet.



Skyddsvärda träd. Röd = prio 1, Orange = prio 2, Gul = prio 3, Grön = prio 4.
Blå ring markerar träd som behöver avverkas för genomförande av
planförslaget.

Illustration White/Exploateringskontoret

Ekosystemtjänster

Planförslaget bedöms leda till följande konsekvenser för ekosystemtjänster i området.

Kulturella ekosystemtjänster: Utvecklingen av området tillgängliggör, utvecklar och ökar förståelsen för områdets natur- och kulturvärden samt skapar platser för vistelse och sociala aktiviteter.

Stödjande ekosystemtjänster: Stora träd, som ekar och tallar har i mycket stor utsträckning bevarats på den allmänna platsmarken. Anläggning av nya gator, platser och gångvägar har anpassats i läge och utbredning för att minimera inverkan på befintliga livsmiljöer och ekosystem. Sjön Magelungen och dess strandmiljöer förblir till stora delar orörda med bevarade livsmiljöer för fåglar, grodor, insekter och fladdermöss.

Reglerande ekosystemtjänster: Åtgärder utförs för att minska övergödningen av Magelungen, reglera dagvattenflöden samt dämpa buller och spridning av partiklar från trafiken på Magelungsvägen. De låglänta strandmiljöerna vid Magelungen bevaras för att kunna verka som naturliga översilningsytor vid höga vattenstånd.

Försörjande ekosystemtjänster: Utvecklingen av området tillgängliggör samt integrerar funktioner så som t.ex. lek i naturmarken. En ny gång- och cykelbro förbinder Magelungen med Fagersjöskogen som är ett större skogsområde rikt på bär och svamp.

Strandskydd

Planförslaget innebär att delar av bebyggelsen och allmänna platser planeras inom strandskyddat område. Staden avser att upphäva strandskyddet inom den kvartersmark som berörs i samband med att detaljplanen antas. För åtgärder inom allmän plats kommer staden söka dispens.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget uppfyller det särskilda skälet 5 angiven i Miljöbalken kap 7 § 18, dvs att området *behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

Staden vill åberopa följande två angelägna intressen:

1. Magelungens strand binder samman Fagersjö och Farsta enligt intentionen för det i översiktsplanen utpekade strategiska sambandet Fagersjö-Farsta. Projektet bidrar till att minska Fagersjö och västra Magelungens isolering och bidrar till minskad

segregationen genom en blandad bebyggelse, service och nya mötesplatser mellan stadsdelarna.

2. Det bostadshus som föreslås inom strandskyddsområdet skyddar det strandnära natur- och parkområdet mot höga bullernivåer från Magelungsvägen och Nynäsbanan och bidrar med det till strandskyddets syfte att öka tillgängligheten och möjligheten att nyttja strandområdet.

1. Strategiskt samband Fagersjö-Farsta för minskad segregation

Enligt plan- och bygglagen är det ett allmänt intresse att planläggning ska främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

Fagersjö ligger fysiskt avskilt i staden vilket förstärks eftersom det saknar god kollektivtrafik och attraktiva gång- och cykelförbindelser med omkringliggande stadsdelar. Magelungsvägen är idag en landsväg och barriär mellan västra Farsta, Fagersjö och sjön Magelungen och närmaste bro ligger i Nykroppagatan respektive en järnvägsövergång vid Fagersjövägen 1,4 km längre norrut. Serviceutbudet är lågt då centrumservicen har lagts ner, centrumbebyggelsen delvis rivits och busstrafik har försämrats. Stadsdelen har sociala utmaningar med högre ohälsotal, arbetslöshet och ekonomiskt bistånd, lägre eftergymnasial utbildning och lägre inkomst jämfört med snittet i Stockholm.

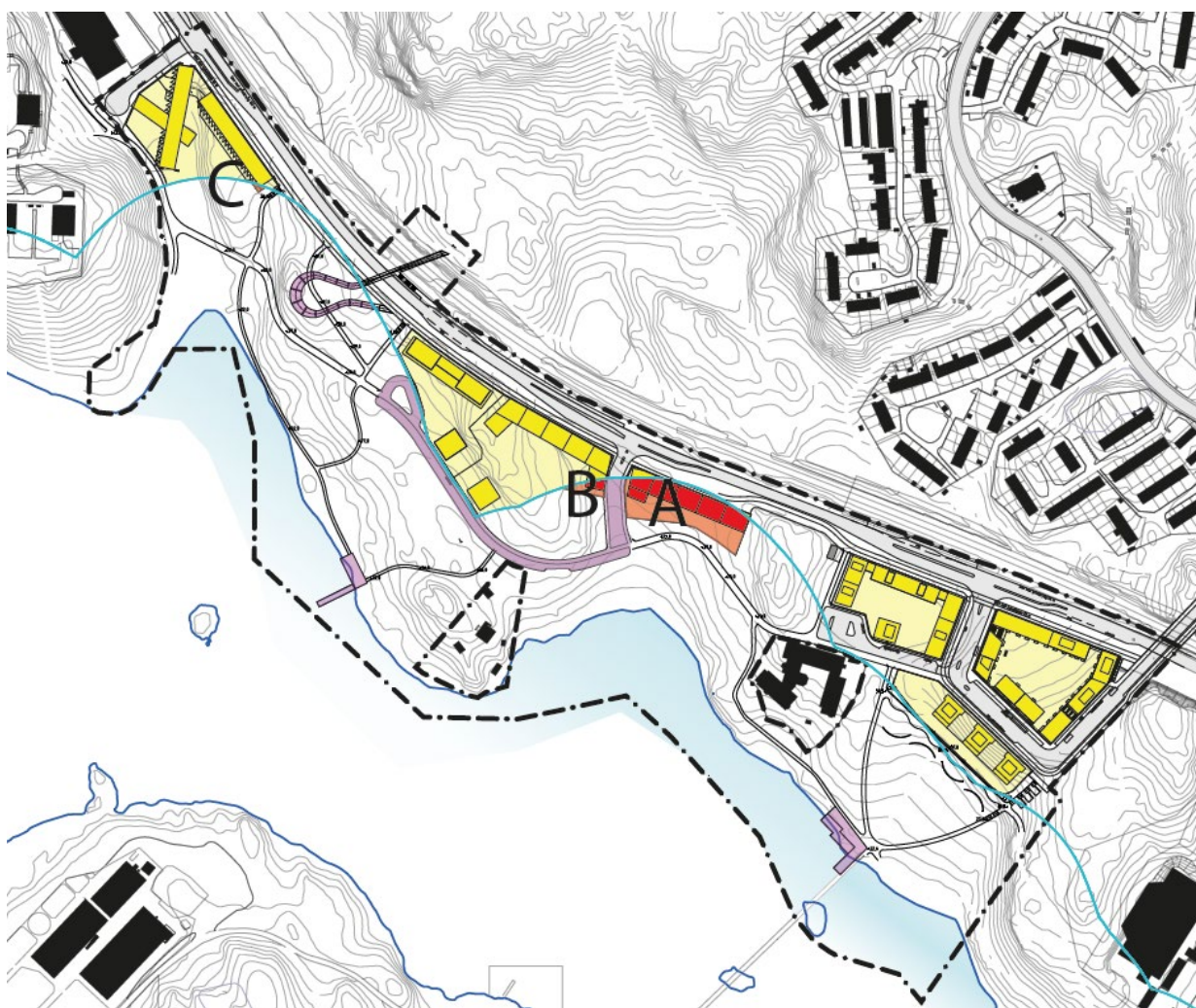
I flera rapporter har *Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm* pekat på de sociala skillnader som råder i staden och på behovet av att koppla samman stadsdelar med påtagligt olika förutsättningar. Fagersjö-Farsta har pekats ut som ett av tio strategiska samband som har potential att överbrygga sociala skillnader. Sambandet är enligt översiktsplanen och budget för 2018 prioriterat i arbetet med en sammanhängande stad.

För att bryta Fagersjös och västra Magelungens isolering vill staden utveckla området med en ny struktur där Magelungens strand länkar samman Fagersjö och Farsta med bostäder, service, handel och väl fungerande offentliga platser. Samutnyttjande av nya och befintliga allmänna platser och servicefunktioner anses grundläggande för att motverka segregation och isolering.

Med ökade rörelser längs Magelungsvägen, Fågelviksbacken, Nykroppagatan och Havsörnsvägen ökar tryggheten i stadsdelarna. Magelungsvägen byggs om till en stadsgata med en sänkt hastighet till 60 km/h och separerat gång- och cyklebana samt upplevelsevärden kopplade till regnträdgårdar som löper längs med gatan för att hantera dagvatten. Med ett ökat trafikunderlag tillkommer nya busshållplatser på Magelungsvägen och

turtätheten förväntas kunna öka. Fågelviksbacken (Gamla Magelungsvägen) utvecklas till ett attraktivt promenadstråk (med angoring till befintliga och nya bostäder) med nya kopplingar ner till stranden och strandnära platser samt en gång- och cykelbro över till Fagersjöskogen för kopplingen till östra Farsta och Hökarängen.

För att kunna tillföra en tydlig stadsstruktur med ett urbant stråk mellan Farsta och Fagersjö längs Magelungsvägen behövs en kontinuerlig bebyggelse. Risken är annars att förbipasserande inte uppfattar det som ett sammanhållet stråk. En lamell föreslås därför inom strandskyddszonen i planens mitt för att stärka sambandet (*A i bilden nedan*). För att skapa en skyddad gårdsmiljö och möjlighet till infart till garage från tvärgatan så föreslås även strandskyddet upphävas för en mindre del (230 m²) av kvarter 3B (*B i bilden nedan*).

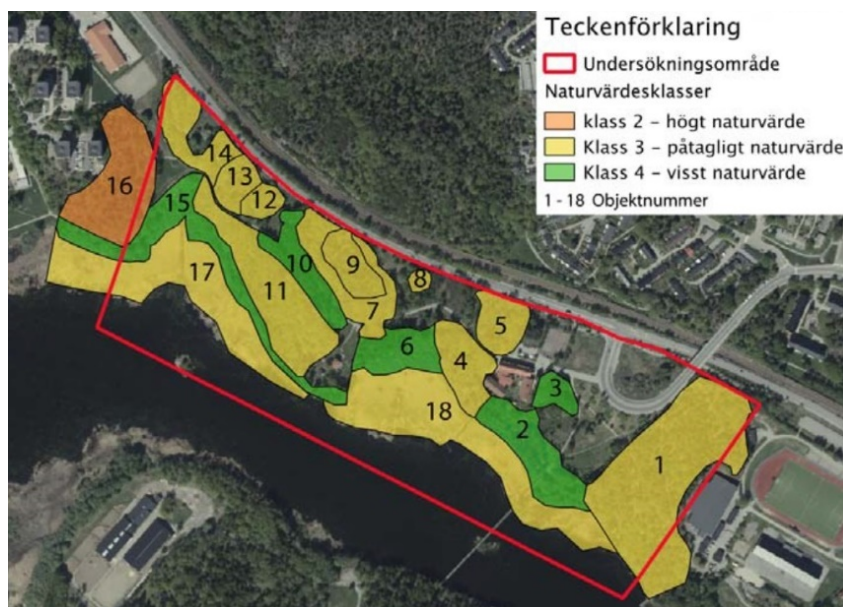


Karta som visar planområdet med de delar där strandskyddet avses upphävas för bebyggelse (A-C). Kartan visar även dispens från strandskyddet (lila) som staden avser söka avseende delar av Fågelviksbacken, bryggor samt brofästen till parkbron. Blå linje visar strandskyddsgränsen 100 meter från strandlinjen.

2. Ny bebyggelse som skydd mot buller

Den föreslagna byggnaden (*A i bilden ovan*) behövs även för att skärma av strandområdet från trafikbuller från Magelungsvägen och Nynäsbanan där terrängen inte skapar en naturlig avskärmning. Genom att uppföra byggnader mot Magelungsvägen skapas en bullerskärm som ger allmänheten tillgång till en tystare park- och naturmiljö som är attraktivare att nyttja för rekreation och som får högre upplevelsevärde.

Byggnaden är noggrant inplacerad i en sänka där naturvärdena inte är så höga som i kullen direkt öster om kvarteret, som avses sparas som parkmark.



Naturvärdesklasser. Område A och B ligger kring område 8 på denna karta.

Illustration Ekologigruppen/Exploateringskontoret

Utmed Fågelviksbacken föreslås parker och rekreationsstråk ner mot Magelungen. Det ökar tillgången till upplevelsemässigt trygga och överblickade, strandnära vistelsezoner som främjar möten mellan boende i Fagersjö och Farsta och ytor där områdets biologiska mångfald vårdas samt tillvaratas i rekreations- och upplevelsesyfte.

Den föreslagna bebyggelsen inom strandskyddet omfattar cirka 90 lägenheter som föreslås upplåtas med hyresrätt. Fastighetsgränsen kommer att ligga så nära byggrätten som möjligt men samtidigt tillgodose bostädernas behov av gårdsyta.

Även vid kvarter 5 (*C i bilden ovan*) föreslås en mindre del av strandskyddet (28 m²) upphävas för att skapa en så lång kontinuerlig fasad som möjligt mot Magelungsvägen och därigenom minska bullret i parken.

Dispens från strandskyddet

I samband med detaljplanens genomförande kommer staden att söka dispens från strandskyddet för ombyggnad av delar av Fågelviksbacken, för anläggande av bryggor vid strandkanten samt för anläggande av brofundament för parkbron mellan kvarter 4 och 5 (se lila markering på karta ovan).

Konsekvenser för allmänhetens tillgång till strandområdet

I gestaltningsprogrammet för allmän plats beskrivs de åtgärder som planeras för att tillgängliggöra området för allmänheten i samband med genomförandet av detaljplanen.

Inom planområdet är kontakten med vattenbrynet idag liten och sjön Magelungen osynlig på grund av igenväxning längs stranden på land och i vattnet. Sjön är därmed inom planområdet osynlig och otillgänglig för allmänheten. Igenväxningen leder även till en upplevd otrygghet. Vid fastigheten Farsta 4:3 (Gunnebo) är strandområdet genom den privata fastigheten otillgänglig men vid fastigheten Ytterö 1 går det att passera längs med stranden.

Nya strandnära stigar och bryggor samt andra strandnära platser kopplas till Fågelviksbacken. Detta kommer att utöka tillgängligheten till strandkanten, antal mötesplatser i det offentliga rummet och antal platser för naturupplevelse.

En föreslagen Parkbro ska bli en viktig förbindelse mellan Magelungens strand som det mindre rekreatiomsområdet och Fagersjöskogen som det större rekreatiomsområdet med sitt motionsspår. Nynäsbanan separerar idag de två delarna och medför långa avstånd till Fagersjöskogens möjliga entréer.

Sammantaget innebär dessa åtgärder att allmänhetens tillgänglighet till strandområdena utmed Magelungen kommer att öka i och med planens genomförande. Dessutom kommer strandzonen få ett större rekreativt värde då den kommer att skyddas från buller från väg och järnväg i och med den planerade bebyggelsen.

Konsekvenser för djur- och växtliv längs stranden

Enligt utredningen om värdefull natur och ekologiska samband vid Magelungen bedöms påverkan på områdets fågelliv, med avseende på skyddsvärda fåglar, bli liten då dessa arter framför allt är knutna till strandnära miljöer där exploatering uteblir. Av de rödlistade fåglar som observerats och bedöms häcka i området är samtliga knutna till vassmiljöerna vid Magelungen. Planen bedöms inte medföra sådan påverkan att gynnsam bevarandestatus försämras för lokala populationer av rödlistade fåglar eller

fladdermöss inom området eller att upprätthållande av den försvåras. De groddjursmiljöer som är identifierade inom planområdet bedöms inte påverkas av exploatering.

Två ekar av prioritet 1 och en så kallad efterträdare kommer att behöva avverkas i samband med genomförandet av den exploatering som föreslås inom strandskyddszonen. Dessa står i utkanten av ett mindre område av ekskog med ett påtagligt naturvärde som bevaras söder om kvarter 3b. Habitatsförbättrande åtgärder planeras enligt ovan under rubriken *Naturvärden*.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten sjön Magelungen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

I och med planförslagets genomförande kommer den hårdgjorda ytan att öka från 4,2 till 5,8 hektar och därigenom ökar belastningen på dagvattnet i form av flöde och volym. För att minska risken för översvämningar och föroreningsbelastningen på sjön Magelungen kommer ett antal dagvattenanläggningar för fördröjning och infiltration av dagvatten att uppföras, både på kvartersmark och allmän platsmark, och därigenom bedöms inte planförslaget leda till negativa konsekvenser med avseende på föroreningar eller översvämning av dagvatten. Planförslaget bedöms inte försvåra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Inom planområdet planeras ett antal dagvattenanläggningar både på kvartersmark och på allmän platsmark för att hindra den ökning av både dagvatten och föroreningar som den ökade hårdgöringsgraden innebär på recipienten Magelungen. Totalt innebär de föreslagna dagvattenanläggningarna en kraftig reduktion av föroreningsbelastningen i Magelungen jämfört med nuläget. Reningen innebär också att fosforhalten för dagvatten från allmän plats inte kommer att överskrida den maxhalt som Stockholms stad har satt för att en god ekologisk status ska kunna uppnås i Magelungen i framtiden. Fördröjningsvolymerna i dagvattenanläggningarna innebär också en större fördröjning av dagvattnet jämfört med nuläget vilket innebär bättre förutsättningar för att sedimentera föroreningar och komma till nytta för växtligheten i området. Ett genomförande skulle också innebära att den föroreningsproblematik som finns utanför planområdet idag förbättras något. Detta då dagvatten som tidigare rann till lågpunkter utanför området kommer kunna tas om hand inom planområdet efter genomförd exploatering.

Landskapsbild/ stadsbild

Bebyggelsen kommer att kunna överblickas från Nykroppagatans bro och blir synlig från delar av Farsta och Fagersjö. Den föreslagna bebyggelsen kommer att lägga en ny sammanhållen årsring till Farstas befintliga bebyggelse. Strukturen bestående av sammansatta volymer med varierade byggnadshöjder som är högre och slutna mot Magelungsvägen och öppna mot sjön. Den kommer att tydligt kunna avläsas som en ny årsring mot den omgivande bebyggelsestrukturen, dvs de ljusa punkthusen på höjden i Fagersjö och lamellhusstrukturen längs Nykroppagatan.

Den nya kontinuerliga bebyggelsefronten, de två spridningszonerna och Parkbron kommer att framträda tydligt längs Magelungsvägen och Nynäsbanan. Magelungsvägen omvandlas från landsväg till stadsgata, ett urbant stråk med byggnader med förhöjda bottenvåningar placerade i direkt anslutning mot gatan.

Kvarterens punkthus som bildar en grannskapsenhet tillsammans med bebyggelsen längs Magelungsvägen eller Nykroppagatan ger liv till stråken Fågelviksbacken & Magelungens strandpromenad samt parkerna Pelousen och Skogsparken. Närheten till Magelungen blir tydligare då sjön kan skönjas bland träden och lättare nås via nya stigar och bryggor.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Gamla Magelungsvägen har sedan tidigare bytt karaktär till gång- och cykelväg (Fågelviksbacken). Den delen i väst som fortfarande har karaktären av lantlig väg som löper genom ett naturlandskap på bank med stödmur kan bevaras.

Planförslaget innebär att de svaga spår av historiska åkrar som finns till stor del kommer att försvinna.

Föreslagen bebyggelse innebär att läget för torpet Röde gård (Raä 330) och dess kvarvarande trädgårdskaraktär försvinner.

Inom planområdet finns fyra fasta fornlämningar, som har det högsta lagskyddet. Raä 340 består av stenhäll med flera älvkvarnsgropar. Denna angränsar till kvarter 5, men bedömningen är att de synliga älvkvarnarna kan bevaras intakta då de flesta bedöms ligga på parkmark utanför kvarteret.

De övriga tre fasta fornlämningarna utgörs av gravar (Raä 301, Raä 304 och Raä 337). Alla dessa ligger på parkmark med centrum minst 35 meter från närmaste planerade byggnad. Två av gravarna ligger i anslutning till den planerade skogsparken. Hänsyn måste tas till dessa vid fortsatt planering av parken.

Övriga kulturhistoriska lämningar som berörs är den sentida lägenhetsbebyggelsen vid Villa Björkebo (Raä 180:1), en åker från förhistorisk tid (Raä 332), två äldre vägsträckningar (Raä, 385 och Raä 397) samt den nyupptäckta husgrundsterrassen (objekt 3). I dessa fall kommer länsstyrelsen göra en bedömning om de ska bli föremål för undersökning.

Störningar och risker

Konsekvenser för buller

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det går att åstadkomma bostäder med en god ljudmiljö i området.

Bebyggelsen utmed Magelungsvägen kan komma att få en avskärmande effekt för Nykroppagatan och Fågelviksbacken så att ljudnivån förbättras för bakomliggande bebyggelse och utmed parkstråken och platserna Skogsparken och Pelousen.

Bullerutredningar med förslag till åtgärder har tagits fram för alla fem kvarteren. Planförslaget har utformats för att uppfylla kraven i förordning 2015:216 och de ändringar som presenteras i förordning 2017:359 om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Det innebär att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad i fråga om lägenheter om högst 35 m².
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas.
- Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vara orienterad mot en skyddad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan 22.00 – 06.00.

Magelungsvägen är tillsammans med Nynäsbanan de starkaste bullerkällorna i området och det är också bebyggelsens fasader mot Magelungsvägen som beräknas få den högsta trafikbullernivån. De ekvivalenta nivåerna beräknas som högst bli 71 dBA på värst utsatta del av fasad mot Magelungsvägen (kvarter 5). Mot Nykroppagatan beräknas de högsta ekvivalenta nivån till 65 dBA, där de högsta nivåerna fås där Nykroppagatan möter Magelungsvägen. Riktvärden för de ekvivalenta ljudnivåerna

kommer att därmed att överskridas för bostadsbyggnadernas fasader mot Magelungsvägen och Nykroppagatan och lägenheterna mot dessa sidor kommer också att behöva skyddade sidor.

Buller på allmän plats

De byggnader som planeras längs Magelungsvägen kommer att skärma av buller från väg och järnväg så att stråk och vistelsezoner inom planområdet får en bättre ljudmiljö.

Buller i bostäder

Buller kvarter 1

Den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA vid fasader mot Magelungsvägen och Nykroppagatan. Fasad mot Magelungsvägen får som högst 67 dBA ekvivalent ljudnivå och fasad mot Nykroppagatan som högst 64 dBA. På innergården varierar de ekvivalenta nivåerna mellan 47-53 dB(A), förutom vid öppningarna mellan husen i anslutning till Nykroppagatan där de ekvivalenta nivåerna beräknas bli upp mot 58 dB(A). För att hantera trafikbullret görs lägenheter generellt genomgående eller ensidiga mot gård.

I högdelen samt vid öppningarna mellan husen överskrids riktvärden och bullerdämpande åtgärder måste vidtas för sammanlagt 25 av 200 lägenheter. Mellan högdelen och intilliggande lamellhus mot Magelungsvägen föreslås en glasskärm för att dämpa bullret på gården och den låga delen av höghusets fasad. I höghusdelens plan 7-14 krävs täta våningshöga skärmar som täcker 50% av balkongerna för att skapa en tyst sida för lägenhet i nordvästra hörnet. Förslagsvis görs skärmarna av glas.

Buller kvarter 2

Den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA vid fasader mot Magelungsvägen och Nykroppagatan. Fasad mot Magelungsvägen får som högst 68 dBA ekvivalent ljudnivå och fasad mot Nykroppagatan som högst 65 dBA. Där riktvärden överskrids hanteras bullret genom att lägenheterna görs genomgående med minst hälften av boningsrummen med vädringsmöjligheter mot tyst sida (max 55 dBA).

I nordvästra och nordöstra hörnen av kvarter 2a där riktvärden inte kan uppnås för hörnlägenheter föreslås inglasning av balkong som sträcker sig utmed hela våningshöjden. Totalt behöver 21 av ca 220 lägenheter bullerdämpande åtgärder.

Kvarter 2b utsätts främst för buller från Nykroppagatan. Lägenheter uppfyller riktlinjer för buller utan åtgärd eller genom lägenhetsdisposition som medför vädringsmöjlighet mot högst 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximal nivå nattetid för minst hälften av lägenheterna.

Buller kvarter 3

Den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA vid fasader mot Magelungsvägen. Fasader mot Magelungsvägen får som högst 70 dBA ekvivalent ljudnivå. Där riktvärden överskrids hanteras bullret genom att lägenheterna görs enkelsidiga eller genomgående med minst hälften av boningsrummen mot skyddad sida.

I gavellägen på både hus 3a och 3b överskrids riktvärden och totalt 22 lägenheter får uterum mot vilka hälften av boningsrummen vetter. Med uterum avses ett ouppvämt rum som ej räknas in i bostadsarean. Uterummet har ljudklassade fönster mot den bullriga sidan och inne i uterummet blir den ekvivalenta ljudnivå lägre än 60 dBA och den maximal ljudnivå lägre än 70 dBA.

Punkthuset mot Fågelviksbacken klarar riktvärden i alla väderstreck.

Buller kvarter 4

Den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA vid fasader mot Magelungsvägen. Fasad mot Magelungsvägen får som högst 70 dBA ekvivalent ljudnivå. Där riktvärden överskrids hanteras bullret genom att lägenheterna görs enkelsidiga eller genomgående med minst hälften av boningsrummen mot skyddad sida där högsta ekvivalenta ljudnivå är 46 dBA och högsta maximala ljudnivå understiger 70 dBA.

Punkthuset mot Fågelviksbacken klarar riktvärden i alla väderstreck.

Buller kvarter 5

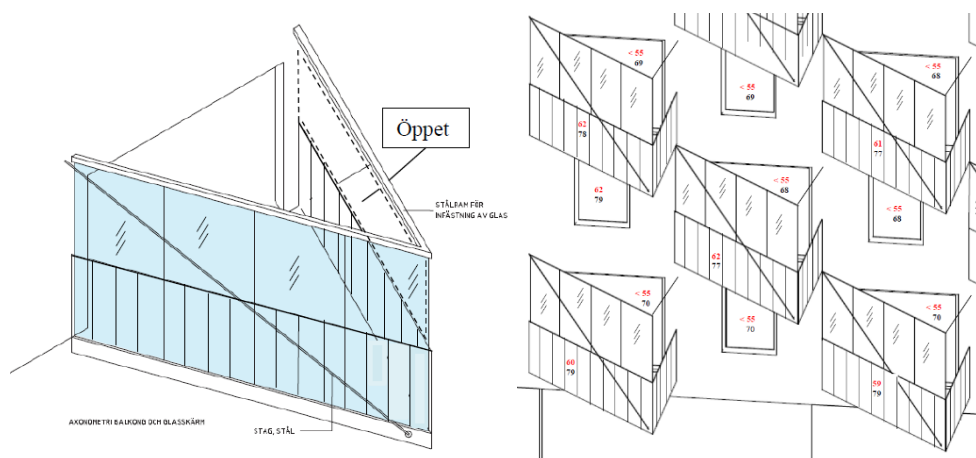
Den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA vid fasader mot Magelungsvägen. Fasader mot Magelungsvägen får som högst 71 dBA ekvivalent ljudnivå och 86 dBA maximal ljudnivå.

Bullret hanteras genom att lägenheterna görs genomgående med minst hälften av lägenheterna mot skyddad sida.

Utan åtgärder överskrids på hus 5a 70 dBA maximalnivå på ungefär halva fasaden mot den skyddade södra sidan, och på en liten del av fasaden överskrids också 55 dBA ekvivalentnivå.

På hus 5b överskrider både 70 dBA maximalnivå och 55 dBA ekvivalentnivå på nästan hela den skyddade västra sidan utan åtgärder.

Där riktvärden överskrider på den skyddade sidan hanteras bullret genom att förse balkongerna med bullerskärm i glas. Totalt behöver 82 av cirka 150 lägenheter bullerdämpande åtgärder i form av en 2 meter hög fasaddel (se illustration nedan).



*Exempel på utskjutande fasaddel i form av en 2 meter hög glasskärm på balkong.
Illustrationer Joliark/Wallin*

Buller på uteplatser

Bebyggelsen ger goda möjligheter för det stora flertalet lägenheter att erhålla egna uteplatser där riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan klaras. I de fall detta inte går att uppnå kan gemensamma platser möjliggöras inom den gemensamma gårdsytan.

Buller på förskolegårdar

På förskolegårdar är det enligt Boverkets rekommendationer önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Förskolegården i kvarter 2b utsätts till största delen för ekvivalentnivåer under 50 dBA och maximalnivåer under 70 dBA. Norra delen av gården har högre värden, men med en meterhög bullerskärm mot Nykroppagatan kan lägre nivåer uppnås. På plankartan säkras att bullerskärmen får anläggas på kvartersmark genom bestämmelse m1.

Förskolegården i kvarter 3, invid Fågelviksbacken, uppnår högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Förskolegården i kvarter 5 uppnår till en del ekvivalent ljudnivå under 50 dBA. Större delen av gården har nivåer mellan 50-55 dBA. Maximala ljudnivåer överstiger inte 70 dBA någonstans på förskolegården.

Vibrationer och stomljud

För kvarter 1 och 2 är slutsatsen i vibrationsutredningen att det inte finns någon risk för störningar i de planerade byggnaderna förutsatt att de grundläggs på berg och utförs med stomme och bjälklag av betong.

För kvarter 3-5 är bedömningen efter mätningar av markvibrationer och beräkningar av stomljud att riktvärdet för stomljud 30 dBA kommer att överskridas i byggnader närmast Magelungsvägen vid grundläggning på berg. Det innebär att det troligen krävs åtgärder vid grundläggning för att isolera byggnaderna från marken och därigenom minska stomljuden.

Översvämningsrisker

Länsstyrelsen har tagit fram rekommendationer för lägsta grundläggningssnivå längs vattendrag och sjöar med hänsyn till risk för översvämning. En planbestämmelse styr att byggnadsdelar under lägsta rekommenderade grundläggningssnivå +23,2 meter över nollplanet ska utformas så att konstruktionen inte skadas vid översvämning. Detta kan medföra att endast vissa byggnadsmaterial och konstruktioner anses vara lämpliga, till exempel vattentäta konstruktioner. Inom aktuellt planområde är det framförallt byggnader som placeras i nordvästra delen, där marknivån idag är kring + 21 m som blir berörda av dessa rekommendationer gällande översvämningsrisk.

Inom planområdet finns inga lokala lågpunkter, däremot finns fyra lokala lågpunkter i närheten av planområdet. Tre i den befintliga banvallen norr om Magelungsvägen och den fjärde väster om planområdet utanför matvarubutiken. Planens genomförande kommer innebära att dagvatten som nu rinner mot dessa områden efter exploatering kommer rinna direkt mot Magelungen vilket innebär en förbättring relativt nuläget. Den mindre samling vatten som tidigare samlats vid vändplan nära Nykroppagatan kommer efter exploatering avrinna mot Magelungen.

Farligt gods

Magelungsvägen är inte klassad som transportled för farligt gods, men sådana transporter förekommer på vägen, dock i liten utsträckning. Transporter av farligt gods förekommer även på Nynäsbanan. Med anledning av närheten till dessa riskkällor har en inledande riskanalys gjorts som undersöker planförslagets lämplighet genom att utvärdera vilka risker som människor inom det aktuella området kan komma att utsättas.

En kvalitativ bedömning av identifierade olycksrisker har gjorts. Denna visar att sannolikheten för olycka är mycket låg men att påverkan mot området inte kan uteslutas. Utifrån den inledande analysen görs den övergripande bedömningen att bebyggelsen kan placeras enligt planförslaget med hänsyn till identifierade risker. Riskutredningen konstaterar att påverkan mot planerad bebyggelse inte kan uteslutas. Då bebyggelsen planeras så att avsteg görs från rekommenderade skyddsavstånd är det troligt att säkerhetshöjande åtgärder blir aktuella. I det fortsatta arbetet behöver en mer detaljerad analys av studerade olycksrisker göras. Utifrån denna kan behov och omfattning av åtgärder preciseras.

En bedömning av möjliga åtgärder för att hantera identifierade risker redovisas nedan.

1. Ytor utomhus inom 30 meter från Nynäsbanan och 10 meter från Magelungsvägen bör utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
2. Bostäder bör placeras minst 30 meter från Nynäsbanan.
3. Förskolor (inklusive gård) och andra svårutrymda verksamheter bör placeras minst 50 meter från Nynäsbanan.
4. Utrymning ska vara möjlig bort från Nynäsbanan/ Magelungsvägen i byggnader inom 10 meter från vägen och 50 meter från Nynäsbanan.
5. Byggnadsfasader inom 30 meter från Nynäsbanan och 10 meter från Magelungsvägen ska utföras i brandteknisk klass EI 30.
6. Fönster och glaspartier inom 30 meter från Nynäsbanan ska utföras i brandteknisk klass EW 30.
7. Friskluftsintag ska i första hand placeras så friskluft inte tas från sida som vetter mot Nynäsbanan/Magelungsvägen. Detta gäller inom 50 meter från Nynäsbanan. För lägenheter som är försedda med självdragsventilation ska ventilationsöppningar som vetter mot Nynäsbanan vara möjliga att stänga.

8. Mekanisk ventilation i byggnader inom 50 meter från Nynäsbanan ska utföras så att den på ett enkelt sätt kan stängas av vid en eventuell olycka.

När det gäller punkt 1 så är alla ytor inom 30 meter från Nynäsbanan och inom 10 meter från Magelungsvägen (exklusive svängkörfält) angivna som allmän platsmark i detaljplanen, och där är det viktigt att staden i genomförandet av projektet inte utformar ytor som uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Punkt 2-3 är säkerställda genom att användningen B, bostäder, är placerad minst 30 meter från Nynäsbanan och användningen S1, förskola, är placerad minst 50 meter från Nynäsbanan.

Punkt 4-8 är säkerställda genom planbestämmelser på plankartan, se *Störningsskydd* sid 80.

Luftkvalitet

Staden gör bedömningen att detaljplanen inte riskerar medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Halterna för partiklar PM10 (dygnsvärde) är i dagsläget omkring 20–25 µg/m³ att jämföra med miljökvalitetsnormen som är > 50 µg/m³.

Beträffande kvävedioxid NO₂ (dygnsvärde) ligger dagens halter omkring 24–30 µg/m³, att jämföra med miljökvalitetsnormen som ligger på > 60 µg/m³.

Projektets ambition är att på förskolegårdarna klara stadens miljömål för luftkvalitet som för partiklar PM10 (dygnsvärde) är 30–35 µg/m och för kvävedioxid NO₂ (timmevärde) är 60 µg/m³.

Sol- och dagsljus

Förslaget innebär att ny delvis hög bebyggelse tillkommer i ett obebyggt område, i närheten av befintlig bebyggelse. Av den tillkommande bebyggelsen är det främst de två västra kvarteren utmed Magelungsvägen (kvarter 1 och 2) som under vinterhalvåret kommer att skugga en del av de befintliga radhusen norr om Magelungsvägen och Nynäsbanan.

Alla kvarteren har goda förutsättningar att få solbelysta gårdar under sommarhalvåret.

Generellt kan också konstateras att det finns goda förutsättningar att klara dagsljuskraven då huskropparna är smala och kvartersstrukturen öppen. Ett fåtal lägenheter behöver studeras närmare,

och kanske anpassa planlösning eller fönsterstorlekar för att klara kraven.



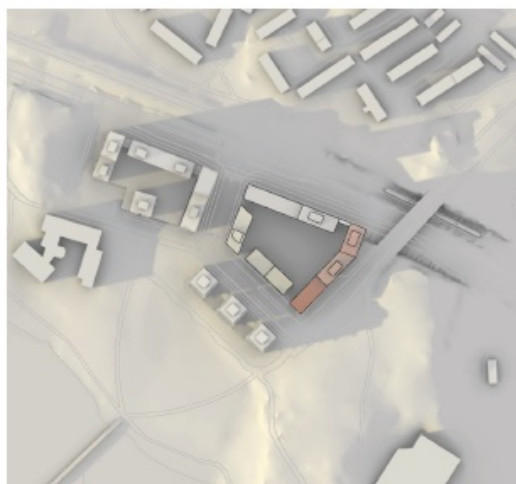
21 MARS KL 09



21 MARS KL 12



1 MARS KL 15

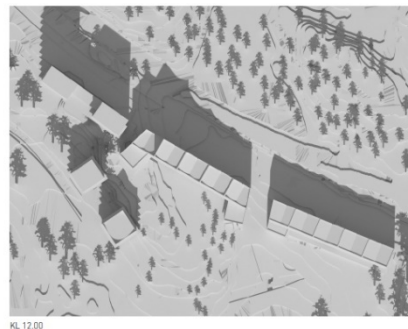


21 MARS KL 17

Skuggstudier för kvarter 1 och 2, vårdagjämning 21 mars

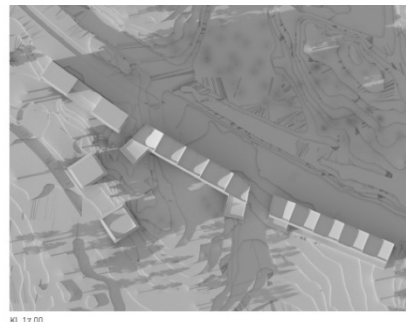
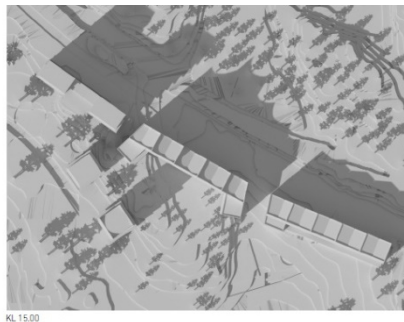


KL 09.00

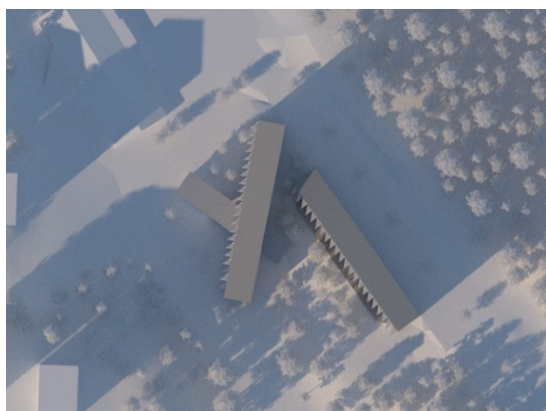
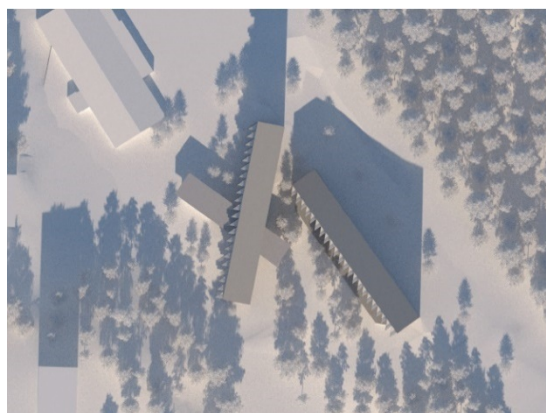


KL 12.00

Skuggstudier för kvarter 3 och 4, vårdagjämning kl. 09.00 och 12.00



Skuggstudier för kvarter 3 och 4, vårdagjämning kl. 15.00 och 17.00



Skuggstudier för kvarter 5, vårdagjämning 20 mars kl. 09.00, 12.00, 15.00 och 17.00.

Sociala värden

Den föreslagna planstrukturen ger goda förutsättningar för människor av olika ålder, kön och bakgrund att mötas, och främjar en mångfald av miljöer och sociotopvärden.

De nya kopplingarna mellan Farsta strand och Fagersjö innebär att planförslaget bidrar till en mer sammanhållen stad, minskar Fagersjös fysiska isolering samt ökar orienterbarheten och tillgängligheten i området. Dessutom ger de nya kopplingarna i

natur- och parkmiljön utmed Magelungens norra strand bättre möjlighet till rekreation för stadsdelarna. Den föreslagna Parkbron förbinder rekreationsområden vid Magelungen med Fagersjöskogen, västra Farsta och Högdalen. Bostädernas närhet till naturområden och vattnet innebär höga värden för rekreation, motion och avkoppling. Ytor med hög biologisk mångfald i kombination med sociala ytor ökar alla människors möjlighet att vistas i naturen.

Den nya stadsstrukturen innebär att Fagersjö och Farsta knyts närmare varandra och underlättar för att nå målpunkter inom och mellan dessa områden. Det gäller exempelvis förskolor, skolor, handel, naturområden, parker och idrottsplatser och -hallar.

Gatornas och gång- och cykelbanornas nya utformning gör infrastrukturen tydlig samt ger god orienterbarhet i området. Trafiksystemet uppmuntrar gång, cykling och kollektivtrafikresande vilket bidrar till ett hållbart trafiksystem som underlättar vardagens resor. En trappa förbinder Magelungsvägen och Nykroppagatan och underlättar kopplingen mellan de olika nivåerna, mellan park och gata samt ger en gen förbindelse till busshållplatserna. Ökat underlag för kollektivtrafik och nya hållplatslägen ger förbättrade pendlingsmöjligheter och förenklar mobilitet i vardagen.

Inom kvartersmark ställs krav på utformning och funktioner för att sträva mot en större gemenskap inom kvarteren. Alla byggnader gestaltas med genomgående entréer för att skapa kontakt mellan gata och gård. Länkarnas möjlighet till överblick gör kvarteren lättorienterbara och tryggare. Entréer och länkar utformas som överblickbara miljöer. I anslutning till dessa förläggs gemensamma funktioner som postboxar, cykelparkering, tvättstugor, miljörum och den kvartersgemensamma lokalen. Detta ger möjlighet till spontana möten och kontakt mellan grannar. Alla bostäder ska ha tillgång till gemensamma utomhusytor i form av gård och takterrasser som har potential att skapa sammanhållning i kvarteren då de är platser utformade för samvaro och möten. Kvartersgemensamma lokaler inom kvarteren i anslutning till gården bidrar till att samla de boende och ger trygghet.

Kvartersgemensamma lokaler, gårdar och takterrasser samt tydliga målpunkter i parken ger goda förutsättningar för en trygg boendemiljö.

Aktiva och upplysta bottenvåningar med cykelrum, tvättstugor, och publika lokaler med fönster mot gatan bidrar till att planområdet blir befolkat och upplevs som tryggare.

Projektet innehåller en varierad lägenhetsfördelning och en blandning av upplåtelseformer. I kvarter 1 föreslås en kollektivhusförening som kan bidra med ett kompletterande utbud av boendeformer. Här utreds också möjligheterna för ett LLS-boende. Olika former av boende gör att området befolkas under fler tider på dygnet och bidrar till att området upplevs som tryggare att vistas i och passera.

Förskolor inryms i tre av kvarteren. Förskolegårdarna förläggs i anslutning till bostadsgårdarna vilket bidrar till liv och rörelse under dygnets timmar. Förskolegårdarna kan bli en naturlig mötesplats för barn och föräldrar under veckodagar men kan också användas som lekplats av barn som bor i området på kvällar och helger, och under en större del av dygnet.

Rekreation och hälsa

Inom parkmarken kommer att skapas tre nya målpunkter för vistelse och aktiviteter: Skogsparken, Pelousen och bryggorna vid Magelungen samt en utveckling av strandpromenaden.

Skogsparken söder om Fågelviksbacken, mitt emot de planerade punkthusen och nära den planerade parkbron, kan bli en av områdets främsta målpunkter och en plats för lek och vistelse där funktionerna varsamt integreras i det befintliga skogsområdet.

Vid Pelousen samlas parkfunktioner till en öppen grässlänt i söderläge, vilket kan bli en stor tillgång till det sociala och kulturella innehållet i parkstrukturen.

Bryggorna utmed Magelungens norra strand med strand- och bryggpromenad tillgängliggör naturområdet och vattnet samt de olika målpunkterna längs promenaden.

Den föreslagna Parkbron förbinder rekreationsområdena och blir entrén till Fagersjöskogen.

De befintliga tennisbanorna vid Nykroppagatan kommer att tas bort och kommer inte att ersättas inom planområdet, däremot kommer Skogsparken utformas för att främja rörelse och aktivitet för olika åldrar, barn och vuxna.

Barnperspektiv

Den föreslagna planen förbättrar i första hand barns situation genom att göra området mer promenadvänligt vilket främjar

barns mobilitet och hälsa. Varierade lekytor i natur- och parkområdet, skogslekplats och tillgång till gårdar med förskolegård ger utrymme för rörelse och lek. Närheten till naturområden med höga biologiska värden ger även möjligheter till naturpedagogik.

Säkra gång- och cykelstråk främjar barns rörelsebehov och barn kan cykla och åka kollektivt i hög utsträckning. Fågelviksbacken bör utvecklas som lågfartsgata med hastighetsdämpande åtgärder och en hastighet på 20 km/h. Utformningen bör tydligt visa att cykling är prioriterad. Behovet av formella korsningspunkter över en lågfartsgata är inte lika stort som på huvud- och lokalgatan, men kan vara nödvändigt vid ett större flöde gående och cyklister eller längs en skolväg.

Den nya stadsstrukturen ger en ökad orienterbarhet, trafiksäkerhet och trygghet som i sin tur främjar barns mobilitet och hälsa.

Trafikbullernivåerna inom området minskas med byggnader mot Magelungsvägen. Detta förbättrar ljudmiljön på bostadsgårdar och förskolegårdar såväl som i natur- och parkmiljön.

Tidplan

Samråd	kv. 4, 2018
Granskning	kv. 3, 2019
Antagande	kv. 1, 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning. Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnaden av allmän platsmark inom detaljplanen. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad inom blivande kvartersmark samt för anslutningar mot allmän mark.

Huvudmannaskap

Huvudman för allmän platsmark är Stockholms Stad.

Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms 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.
- Avtal om flytt av ledningar med ledningsägare.
- Avtal med Trafikverket angående uppförande av gång- och cykelbro över Nynäsbanan till Fagersjöskogen.
- Avtal med SL avseende flytt och komplettering av busshållplatser.
- Avtal med Locum avseende fastighetsreglering för del av Ytterö 1.
- Avtal med ägaren till Farsta Strand 4:3 om borttagande av servitut för utfart österut längs Fågelviksbacken.

Byggaktörerna ansvarar för att sluta avtal med ledningsägare om serviser.

De byggaktörer som ska bygga förskolor ska sluta avtal om upplåtelse med Fastighetskontoret.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 5273, 5456, 6965, 94030 samt 2002-05055-54 upphör att gälla inom planområdet.

Fastigheten Farsta Strand 4:3 (Gunnebo) ingår inte i planområdet och för denna fastighet gäller fortsatt detaljplanen 5456.

Även för större delen av Ytterö 1 gäller fortsatt detaljplanen 94030. Norra delen av fastigheten Ytterö 1 ingår dock i den nya detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Farsta 2:1, Farsta strand 4:4 och Fagersjö 2:1 ägs av Stockholms kommun. Ytterö 1 ägs av Stockholms läns landsting. Farsta strand 1:1 ägs av Trafikverket.

Markavvattning

Markavvattningsföretag med benämning ”*Sänkning av Magelungen samt torrläggning av Brännkyrka*” är juridiskt fortfarande giltigt men är inaktuell genom att det inte uppdaterats efterhand som fastighetsregleringar har skett. Den planerade exploateringen kommer att ta delar av det tidigare nyttoområdet i anspråk utan att påverka några av de vattenanläggningar (rörledningar eller diken) som omfattas av markavvattningsföretaget. Bedömningen är därför att det inte är nödvändigt med någon juridisk hantering kopplat till företaget till följd av denna exploatering.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark, allmän platsmark och vattenområde. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, förskola, centrumändamål, parkering och teknisk anläggning inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för gång-, cykel- och fordonstrafik, parkområde inklusive gång- och cykelbro, naturområde samt vattenområde.

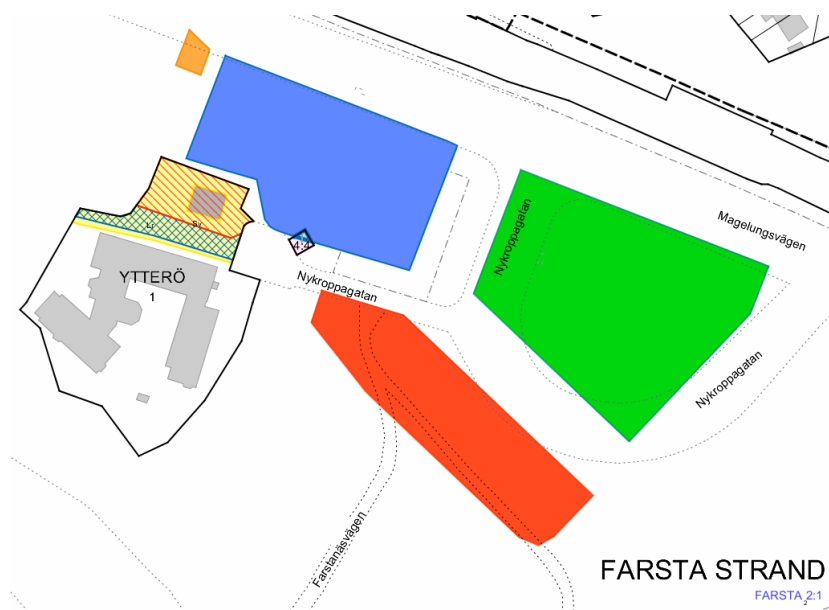
Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter som bildas genom fastighetsreglering och avstyckning. Idag är dessa till största delen belägna inom områden planlagda som park eller parkering.

Område utlagt som E-område (teknisk anläggning) kan utgöra en egen fastighet.

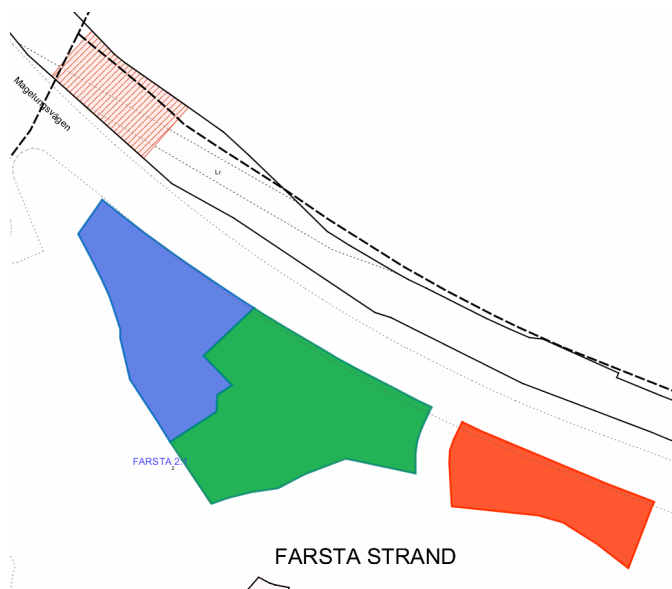
Del av Ytterö 1, som nu utgörs av angöringszon och parkering, kommer att behöva fastighetsregleras till allmän platsmark.

I det östra området (kvarter 1 och 2) bildas tre bostadsfastigheter genom avstyckning från Farsta 2:1, se illustration nedan. Befintlig fastighet för elnätstation, Farsta strand 4:4, avregistreras. Marken övergår genom fastighetsreglering till Farsta 2:1 och den nya blå fastigheten. En fastighet för teknisk anläggning (orange område) kan bildas genom avstyckning från Farsta 2:1. Ytterö 1 avstår genom fastighetsreglering allmän platsmark till Farsta 2:1 (gult område). Grått område avsett för parkering för vårdändamål (D1) fortsätter tillhöra Ytterö 1. Befintliga officialrättigheter (ledningsrätt och servitut, rasterade områden) inom överförd allmän platsmark kan upphävas.



Fastighetsbildning kvarter 1 och 2

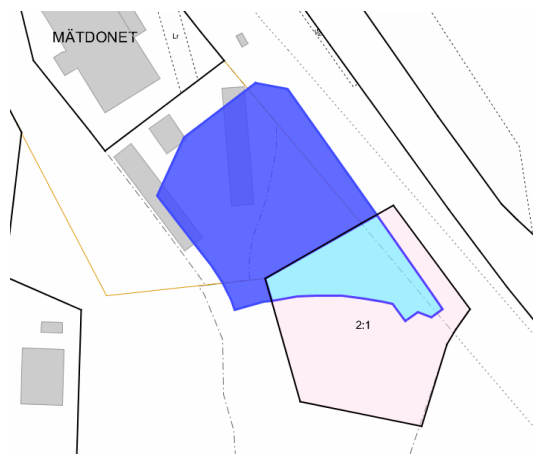
I det mellersta området (kvarter 3 och 4) bildas tre fastigheter för bostadsändamål genom avstyckning från Farsta 2:1 enligt illustrationen nedan. Avgränsningen mellan blå och grön fastighet är preliminär och kan komma att ändras. Rastrerat område utgör kvartersmark för trafikändamål (Nynäsbanan).



Fastighetsbildning kvarter 3 och 4

Det västra området (kvarter 5) föreslås bilda en fastighet för bostadsändamål (blå avgränsning i illustrationen nedan). Denna bildas genom fastighetsreglering och avstyckning av del av Farsta 2:1 (mörkblått) och del av Fagersjö 2:1 (ljusblått). Återstående

del av Fagersjö 2:1 utgör parkmark och förs genom fastighetsreglering till Farsta 2:1



Fastighetsbildning kvarter 5

Planen möjliggör att olika användningsändamål separeras i olika fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

Genom förrättning enligt Anläggningslagen kan gemensamhetsanläggningar bildas för parkering (g1) och dagvattenmagasin (g2). Dagvattenledning under allmän platsmark (g3) kan ingå i gemensamhetsanläggning eller säkras med servitut.

Ledningsrätter

Rätt till allmännyttiga ledningar inom kvartersmark (u) kan säkras med ledningsrätt eller servitut.

Befintlig ledningsrätt för elledningar som belastar Ytterö 1 kan upphävas då ledningsrättsområdet övergår till allmän platsmark.

Befintlig ledningsrätt för spillvattenledning som belastar Farsta strand 1:1 påverkas inte.

Servitut

Befintliga servitut (väg och parkering) som belastar Ytterö 1 till förmån för Farsta 2:1 blir obehövliga då berörd mark övergår till allmän plats och parkeringsbehovet upphör.

Rätt till allmän gång- och cykeltrafik inom kvartersmark (x1, planerad bro över Nynäsbanan och Magelungsvägen) säkras med servitut.

Ekonomiska frågor

Allmänt

Byggaktörerna står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken. Staden svarar för utbyggnad av den allmänna platsmarken.

Vatten och avlopp

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

Ledningsägarna bekostar nyläggning av ledningar med tillhörande anläggningar. Staden bekostar ledningsflytt av befintliga ledningar.

Gatukostnader

Stockholms stad svarar för byggandet av allmän plats. Stockholms Stad kommer inte att kräva någon gatukostnadsersättning.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Överlåtandet av byggrätt sker mellan Stockholms stad och respektive byggaktör för kvartersmark. Ersättning till ägaren av Ytterö 1 bestäms i avtal.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningskostnaderna fördelas mellan byggaktörerna enligt avtal. Staden betalar kostnaden för fastighetsbildning för de fastigheter som ska utgöra tomträtt. Byggaktörerna betalar kostnader för fastighetsbildning för de fastigheter som ska förvärvas.

El och tele m.m.

Byggaktörerna svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna. Ledningsägarna bekostar förläggning av ledningar med tillhörande anläggningar. Staden bekostar ledningsflytt av befintliga ledningar

Tekniska frågor

Gata och park

Exploateringskontoret bygger om Magelungsvägen, Nykroppsgatan och Fågelviksbacken och bygger en ny gång- och cykelbro. Parken renoveras genom slyröjning, nya platser som Skogsparken, Pelousen, stigar och nya bryggor vid stranden.

I samband med genomförandet av planen säkerställs områdets natur- och parkvärden 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.
- Val av inhemska träd främst ek samt bärande träd i de planteringar som sker.

Ledningsnät

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el kommer att behöva nyläggas till området eftersom befintliga nät inte är tillräckligt dimensionerade. En elnätstation kommer att behöva anläggas anläggs centralt i planområdet. Det västra kvarteret kommer att kunna försörjas via befintlig elnätstation.

Större ledningsflyttar är en dagvattentunnel vid det västra kvarteret, en huvudvattenledning och elnätstation med tillhörande ledningar norr om fastigheten Ytterö 1.

Geoteknik

Vid byggnationer i riskområden för ras och skred ska stabiliteten utredas av byggaktörerna.

Byggaktörerna ansvarar för att utredning om förekomst av markradon genomförs och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Dagvatten

Staden ansvarar för omhändertagande och fördröjning av dagvatten från den allmänna platsen genom åtgärder som växtbäddar och fördröjningsmagasin. Byggaktören ansvarar för att omhänderta och fördröja dagvatten på kvartermark. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Tillstånd, dispenser och anmälan

Föreslagna åtgärder såsom bryggor, bro och gator inom strand-skyddat område planlagt som park eller vatten kräver strand-skyddsdispens enligt Miljöbalken.

Genomförandetid

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

SLUT