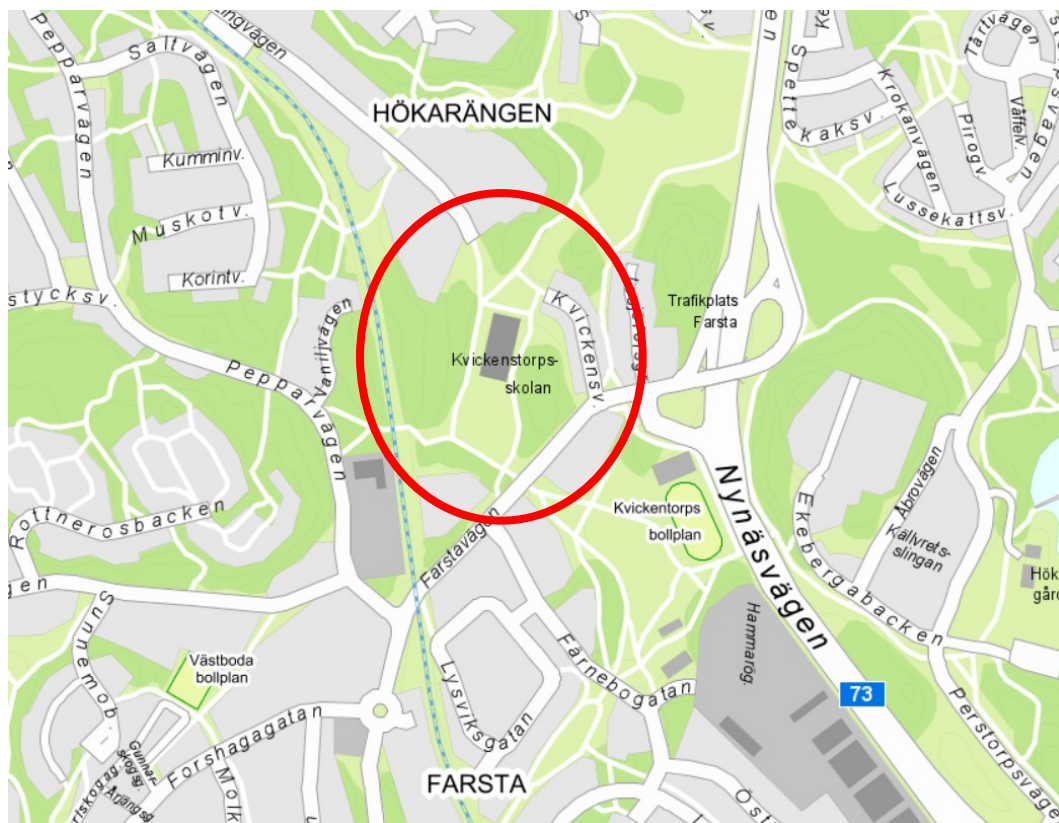


Planbeskrivning
Detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 m.fl.,
område vid Lingvägen (Samsö) i stadsdelarna Farsta
och Hökarängen i Stockholm, S-Dp 2011-16053



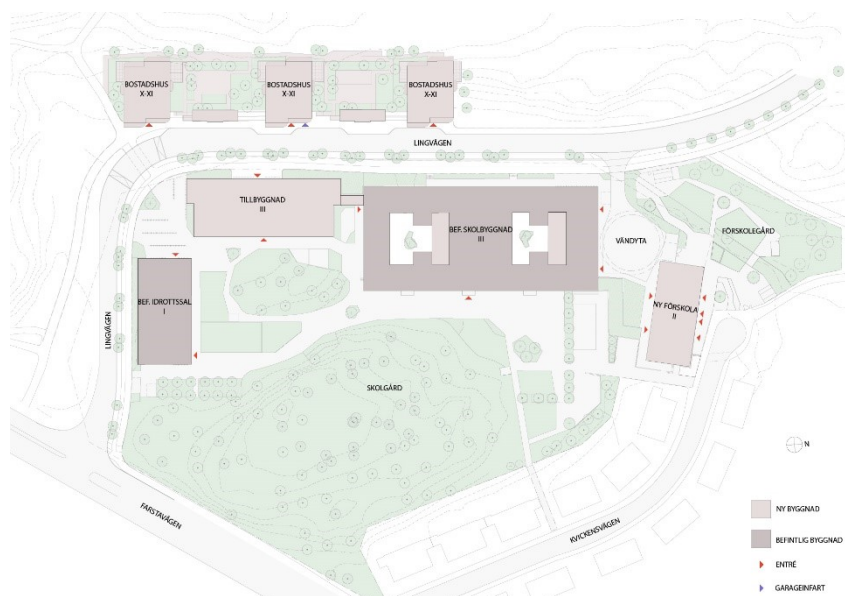
Planområdets läge markerat med röd ring

Sammanfattning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att stärka kopplingen mellan Farsta och Hökarängen genom att möjliggöra en förlängning av Lingvägen. Planen syftar också på att möjliggöra en utbyggnad av Kvickenstorpsskolan i Farsta, en ny fristående förskola samt tre nya flerbostadshus. Vidare syftar detaljplanen på att reglera kvartersmarkens anordnande, såsom utnyttjandegrad, begränsning av markens nyttjande, höjd på byggnader, bebyggelsens utformning samt skydd mot störningar.

Planens huvuddrag



Situationsplan - befintlig och planerad bebyggelse samt ny gata.
Bild: HMXW

Planförslaget skapar möjlighet att förlänga Lingvägen från dagens vändplats i södra delen av Hökarängen till Farstavägen i norra delen av Farsta. Den nya gatusträckningen knyter ihop Farsta och Hökarängen och möjliggör, förutom gång- och cykeltrafik, framkomlighet för buss och bil mellan stadsdelarna. Den nya gatan länkar samman delar av vägnätet och skapar alternativa körvägar, vilket gör vägnätet mindre sårbart och ökar orienterbarheten i området.

Den nya gatusträckningen är också en förutsättning för angoring till de nya bostäder som detaljplanen möjliggör. Bostadshusen förslås som tre punkthus i tio våningar ovan en gemensam sockelvåning med garage, bostadsentréer och lokal för centrumändamål. Hustypen är vald för att inte försvåra för den ekologiska spridning som sker genom planområdet. Ovanpå

garagetaket, mellan punkthusen, samt på dess baksida finns plats för gårdsytor för de boende. Husen är placerade i suterräng mot ett skogsparti. I husen rymms cirka 160 lägenheter.

Detaljplanen möjliggör också ny byggrätt för den befintliga Kvickenstorpsskolan, vilket gör att elevkapaciteten kan ökas. Den nya byggnaden placeras mot Lingvägens förlängning och kan byggas ihop med den befintliga skolbyggnaden med tillhörande friliggande idrottshall.

Norr om den befintliga skolbyggnaden skapas byggrätt för en fristående förskola. Förskolans kapacitet ska möta det behov som uppstår när fyra befintliga förskoleavdelningar flyttas från den befintliga skolbyggnaden samt det behov som uppstår med tillkommande bostäder. När de fyra förskoleavdelningarna flyttar ut skapar det utrymme för ytterligare antal skolelever i den befintliga skolbyggnaden. När skolan byggs ut kommer den kunna ta emot cirka 1100 elever både från Farsta och från Hökarängen.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd	25 augusti 2020 – 5 oktober 2020
Granskning	september 2021
Antagande	december 2021

Planarbetet genomförs med normalt förfarande, då det startades mellan 2 maj 2011 och 31 december 2014.

Innehåll

Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte	5
Planens huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	12
Natur	12
Geotekniska förhållanden	18
Hydrologiska förhållanden	18
Befintlig bebyggelse	19
Stads- och landskapsbild	20
Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	21
Offentlig och kommersiell service	21
Gator och trafik	22
Störningar och risker	24
Planförslag	26
Ny bebyggelse	28
Park	35
Gator och trafik	35
Teknisk försörjning	38
Konsekvenser	41
Behovsbedömning	41
Naturmiljö	41
Miljökvalitetsnormer för vatten	42
Stads- och landskapsbild	42
Störningar och risker	43
Ljusförhållanden	46
Barnkonsekvenser	47
Tidplan	48
Genomförande	48
Organisatoriska frågor	48
Verkan på befintliga detaljplaner	49
Fastighetsrättsliga frågor	49
Ekonomiska frågor	51
Tekniska frågor	51
Genomförandetid	52

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (WSP/PE, 2020)
- *Bullerutredning bostäder* (WSP, 2020)
- *Bullerutredning skola* (WSP, 2020)
- *Naturvärdesinventering* (Ekologigruppen, 2019)
- *Spridningsanalys* (Ekologigruppen, 2020)
- *Barnkonsekvensanalys* (Nyréns, 2012)
- *Riskutredning skola* (PE, 2019)
- *Miljöteknisk rapport skola* (PE, 2019)
- *Trafikutredning* (Tyréns, 2020)

Övrigt underlag

- *Programhandling Lingvägen* (Tyréns och Funkia, 2020)
- *Parkerings-PM* (exploateringskontoret, 2020)

Medverkande

Planen är framtagen av Anna Olmårs, stadsplanerare, och Katarina Eriksson, kartingenjör, på stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att stärka kopplingen mellan Farsta och Hökarängen genom att möjliggöra en förlängning av Lingvägen. Planen syftar också till att möjliggöra en utbyggnad av Kvickenstorpsskolan i Farsta, en ny fristående förskola samt tre nya flerbostadshus. Vidare syftar detaljplanen till att reglera kvartersmarkens anordnande, såsom utnyttjandegrad, begränsning av markens nyttjande, höjd på byggnader, bebyggelsens utformning samt skydd mot störningar.

Planens huvuddrag

Planförslaget skapar möjlighet att förlänga Lingvägen från dagens vändplats i södra delen av Hökarängen till Farstavägen i norra delen av Farsta. Den nya gatusträckningen knyter ihop Farsta och Hökarängen och möjliggör, förutom gång- och cykeltrafik, framkomlighet för buss och bil mellan stadsdelarna.

Den nya gatan länkar samman delar av vägnätet och skapar alternativa körvägar, vilket gör vägnätet mindre sårbart och ökar orienterbarheten i området.

Den nya gatusträckningen är också en förutsättning för angöring till de nya bostäder som detaljplanen möjliggör. Bostadshuset förslås som tre punkthus i tio våningar ovan en gemensam sockelvåning med garage, bostadsentréer och lokal för centrumändamål. Hustypen är vald för att inte försvåra för den ekologiska spridning som sker genom planområdet. Ovanpå garagetaket, mellan punkthusen, samt på dess baksida finns plats för gårdsytor för de boende. Husen är placerade i suterräng mot ett skogsparti. I husen rymms cirka 160 lägenheter.

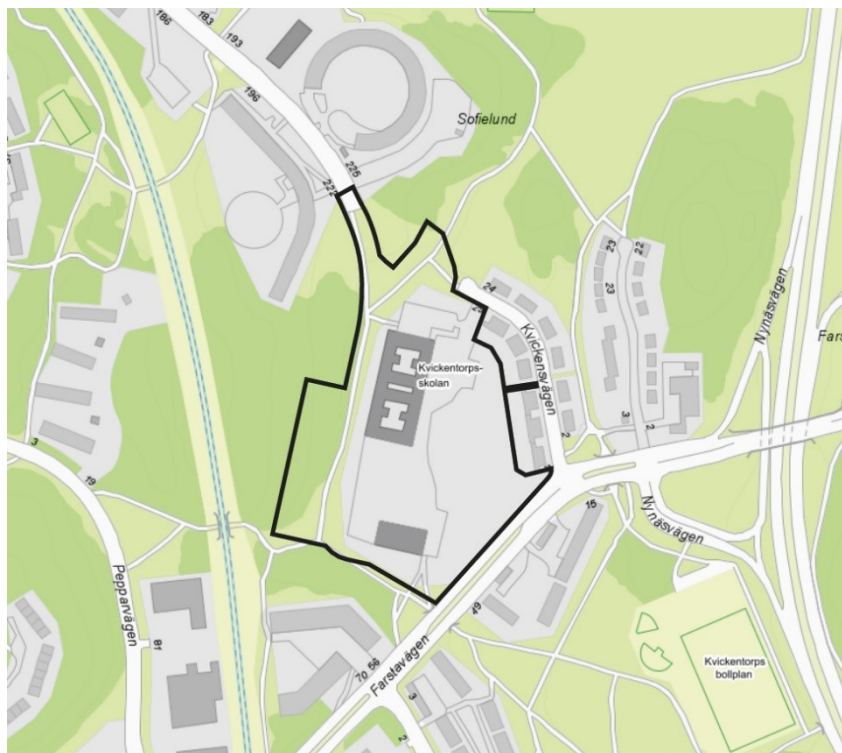
Detaljplanen möjliggör också ny byggrätt för den befintliga Kvickenstorpsskolan, vilket gör att elevkapaciteten kan ökas. Den nya byggnaden placeras mot Lingvägens förlängning och kan byggas ihop med den befintliga skolbyggnaden med tillhörande friliggande idrottshall.

Norr om den befintliga skolbyggnaden skapas byggrätt för en fristående förskola. Förskolans kapacitet ska dels möta ett behov som uppstår när fyra befintliga förskoleavdelningar flyttas från den befintliga skolbyggnaden och dels det behov som uppstår med tillkommande bostäder. När de fyra förskoleavdelningarna flyttar ut skapar det utrymme för ytterligare antal skolelever i den befintliga skolbyggnaden. När skolan byggs ut kommer den kunna ta emot cirka 1100 elever både från Farsta och från Hökarängen.

Plandata

Planområdet ligger i stadsdelsområdet Farsta i Stockholm. Det är till största delen beläget i stadsdelen Farsta. En liten bit i dess norra del ligger i stadsdelen Hökarängen.

Planområdet omfattar hela fastigheten Samsö 1 och del av fastigheten Farsta 2:1. Båda fastigheterna ägs av Stockholms kommun. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har tomträtt för fastigheten Samsö 1.



Karta med planområdet markerat med svarta linjer

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Planområdet utgör ett ”strategiskt stadsutvecklingsläge” enligt Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen - RUFS 2050.

Översiktsplan

Stockholms stads översiktsplan, antagen 2018, har i sin utbyggnadsstrategi pekat ut Farsta som ett av fyra fokusområden som ska utvecklas med bostäder, fler arbetsplatser, ökad handel samt idrott och kultur. Farsta har ett strategiskt läge i söderort med stora stadsutvecklingsmöjligheter och många kvaliteter som ska tillvaratas och utvecklas. Stadsdelen är viktig i utvecklingen av söderort där 2013 års Stockholmsförhandling och satsningar på tunnelbanan möjliggör omfattande bostadskompletteringar. I Farsta är det viktigt att skapa levande stadsmiljöer.

I översiktsplanen finns Lingvägens förlängning utpekad. Den anges som en ”stadsgata av lokal karaktär”, se definition i bild nedan.

Stadsgata av lokal karaktär

Gata som i huvudsak endast berör stadsdelsnämndsområdet och som på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till stadsgata, med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor. Stadsgatan utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil. Utrymme kan prioriteras för kollektivtrafik vid behov.

Definition av "stadsgata av lokal karaktär", från översiktsplanen.

Denna detaljplan följer översiktsplanens stadsbyggnadsprincip om att rikta satsningar till fokusområden och bedöms bidra till översiktsplanens fyra mål för stadsbyggnaden på följande sätt:

- **En växande stad:** Detaljplanen möjliggör en ny gata mellan två stadsdelar, cirka 160 bostäder, en utbyggd grundskola samt en ny förskola. Gatan är viktig för en framtida fortsatt utveckling av närområdet.
- **En sammanhängande stad:** Den nya gatan knyter ihop Farsta och Hökarängen på ytterligare ett vis än tidigare, då även buss och bil kommer kunna gå mellan stadsdelarna i detta läge, förutom gång- och cykeltrafik. Gatan skapar ett robust, tydligt och sammanhängande gatunät samt en ökad orienterbarhet. När skolan byggs ut kommer den kunna ta emot fler elever från de båda stadsdelarna.
- **God offentlig miljö:** Den nya gatan ska utformas med grönska, vilket bidrar till goda vistelsekvaliteter men även till en god dagvattenhantering.
- **En klimatsmart och tålig stad:** En effektiv markanvändning och en väldimensionerad dagvatten- och skyfallshantering leder till en framtida robust och ekologiskt hållbar stadsmiljö. Transporteffektiviteten ökar då den nya gatusträckningen länkar samman och skapar alternativa körvägar.

Detaljplanen är en del i att nå Stockholms stads bostadsmål om 140 000 bostäder till år 2030.

Program

Området ingår i program för Tyngdpunkt Farsta som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016. Programmet konkretiserar hur Farsta kan utvecklas till en tyngdpunkt – en komplett, modern och promenadvänlig stadsdel. Till dagens cirka 10 000 bostäder föreslås ytterligare drygt 8 000 bostäder. Mindre kompletteringar i befintliga bebyggelsegrupper ska inordnas i befintlig struktur efter det planmönster som finns i området. Programmet anger också att utvecklingen i Farsta så långt som möjligt ska skapa en blandad stadsbebyggelse där en flexibel användning av bottenvåningarna möjliggörs. Ambitionen är att tillföra värden som stadsliv, orienterbarhet och trygga stråk, samtidigt som

Farstas kvalitéer värnas och omkringliggande områden till stor del bevaras.

Pågående planer i närområdet

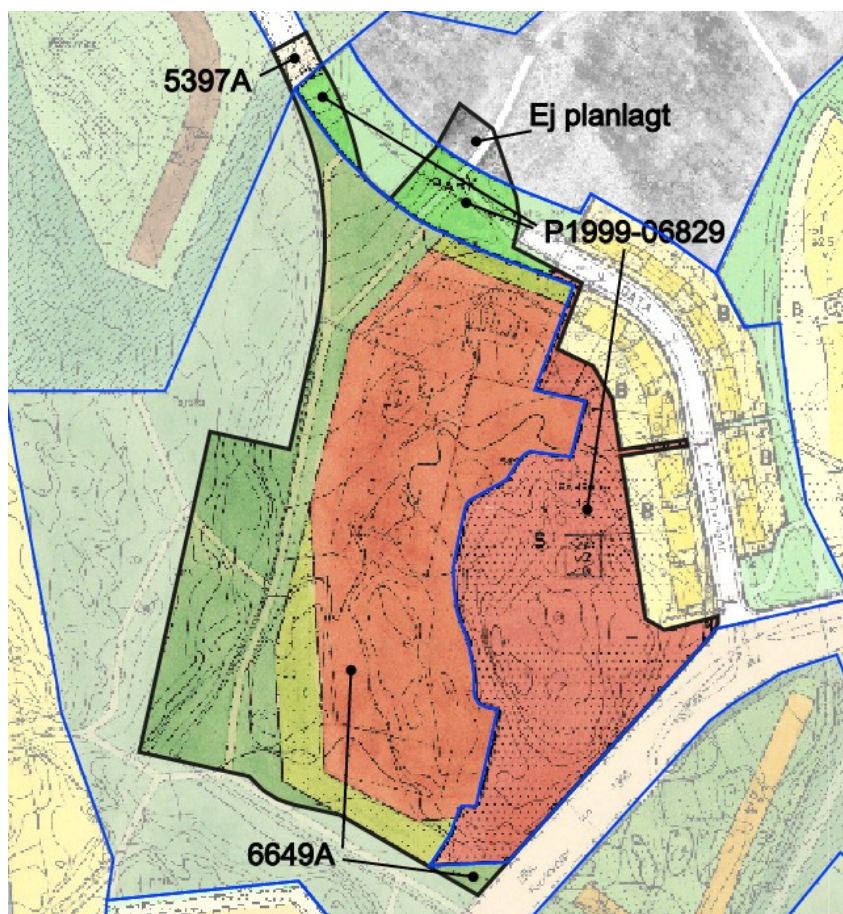
Sydost om planområdet, på andra sidan grönområdet Farstaängen, pågår en detaljplan för fastigheten Burmanstorp 1 m.fl. (2014-13908), vilken syftar till att omvandla Televerkets gamla verksamhetsområde till en stadsdel med främst bostäder, men även handel, kontor, skolor, parker och torg. I sydost, på andra sidan Nynäsvägen räknat från Televerksområdet, pågår även där planering för främst bostäder, samt skola, förskola och campingstugeområde, inom detaljplan för Karlsviks strand (2012-13613). Nordost om planområdet pågår en detaljplan (2016-05809) som syftar till att möjliggöra ett nytt anslutningsspår till tunnelbanans depå.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av följande gällande detaljplaner:

- **6649A**, antagen 1968, vilken i berörda delar medger byggnadskvarter för allmänt ändamål samt parkmark,
- **P 1999-06829**, antagen 2001, vilken i berörda delar medger skola och parkmark,
- **5397A**, antagen 1961, vilken i berörd del medger gata och parkmark.

En liten yta i planområdets norra del är idag inte planlagd.



Karta som visar gällande detaljplaner med blå gränser samt planförslagets gräns i svart.

Kommunala beslut i övrigt

Denna detaljplan startade 2011 i syfte att möjliggöra flerbostadshus strax norr om den plats som nu är aktuell för samma ändamål. Ett planförslag sändes ut på samråd mellan 2013-04-22 och 2013-06-03. Förslaget innehöll sex punkthus mellan fem och tio våningar höga, placerade samlade kring en något förlängd Lingvägen, se bild nedan.

Några av de remissinstanser som inkom med yttranden avstyrkte förslaget och några andra var tveksamma till det och framförde synpunkter i sak. Synpunkterna gällde framför allt ianspråktagande av naturmark och rekreationsområde, bebyggelsens negativa påverkan på spridnings samband och biologisk mångfald samt att förslaget inte skulle vara i linje med då gällande översiktsplan, Promenadstaden. De flesta sakägare och övriga boende som framförde synpunkter önskade en annan plats att bygga på för att värna skogsområdet för dess rekreativa egenskaper.



Bild från tjänsteutlåtandet *Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför nytt samråd av förslag till detaljplan för del av Farsta 2:1, området vid Lingvägen, i stadsdelarna Hökarängen och Farsta (130 lägenheter utökas till ca 300)*, daterat 2014-08-29

Utifrån inkomna synpunkter föreslog stadsbyggnadskontoret då en alternativ lokalisering av bebyggelsen till en yta något längre söderut. Med denna placering kunde Lingvägen förlängas utan att någon ny värdplats tillkom, vilket var förenligt med den då gällande översiktsplanens strategi om att bygga samman stadsdelar. Förslaget innebar även en högre täthetsgrad och fler bostäder.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2014-10-09 redovisningen av plansamrådet och uppdrog åt kontoret att påbörja nytt samråd med anledning av nya förutsättningar och ändrade förhållanden.

Därefter har SISAB meddelat behov av att öka Kvickentorpsskolans kapacitet, varför bostadsbebyggelse på delar av skolgården har bedömts vara oförenligt med en utbyggnad av skolan.

Markanvisning

Exploateringsnämnden gav 2018-05-24 AB Borätt markanvisning för bostadsrättslägenheter inom del av fastigheten Farsta 2:1 och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) markanvisning för skol- och förskoleändamål inom fastigheten Samsö 1 samt inom del av fastigheten Farsta 2:1.

Riksintressen
Drygt 230 meter öster om planområdet sträcker sig väg 73,
Nynäsvägen, som är ett riksintresse för kommunikation.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

En stor del av marken inom planområdet är bebyggd eller hårdjord med skolbyggnader, asfalterad skolgård, parkeringsplatser och gång- och cykelvägar. Väster om skolans nuvarande huvudbyggnad finns en skogbeklädd bergsslänt som sluttar mot skolan. Släntens högsta punkt inom planområdet ligger cirka 8,5 meter högre än dess släntfot.



Del av den med främst lövskog beklädda bergsslänten i västra delen av planområdet. Kvickenstorpskolan skymtar i bakgrunden.

Norr om skolan består marken till stor del av en öppen gräsyta med inslag av sly och buskar. Marken sluttar mot syd-sydost.



Del av den öppna gräsytan med inslag av sly, norr om Kvickenstorpsskolan. Skolan syns till höger och i bakgrunden skymtar kedjehus uppförda i mitten av 00-talet.

En stor del av skolgården sydost om skolbyggnaden utgörs av en tallbevuxen bergknalle. På gården finns även två mindre bergknallar med främst tall men även några ekar och björkar. På skolgården finns också en allé med elva oxelträd. Allén omfattas av ett generellt biotopskydd för alléer.

Ekologiska samband och habitatnätverk

Den norra delen av planområdet ligger i ett område utpekade som livsmiljö för skyddsvärda arter i Stockholms stads utpekade ekologiskt särskilt betydelsefulla områden. Västra delen av planområdet ligger i en utpekad spridningszon mellan denna livsmiljö samt ett kärnområde för skyddsvärda arter.

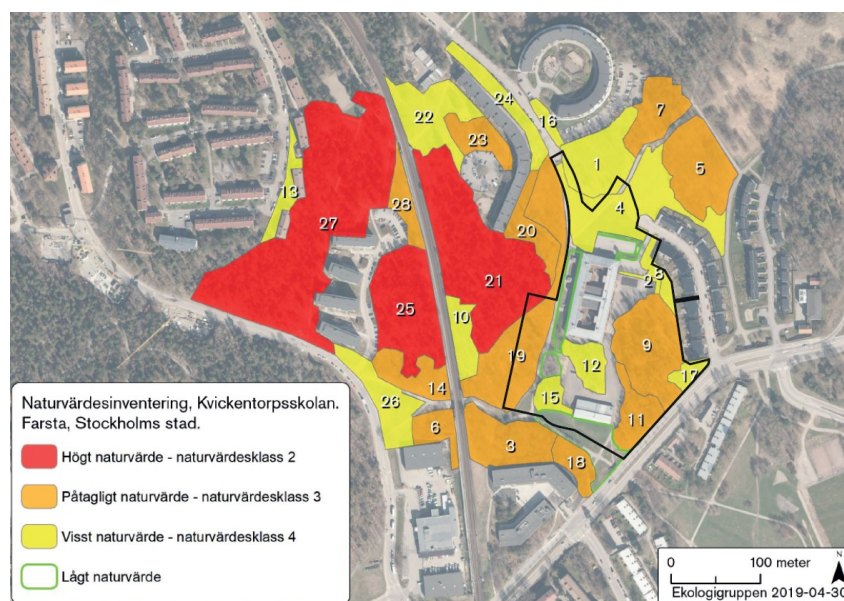
Naturmarken inom planområdet har vidare ett visst lokalt värde för olika typer av spridningssamband, främst vad gäller spridning av biologisk mångfald knuten till barrskogar. Planområdet ligger inom en korridor av barrskogsområden som identifierats som viktiga för spridning av barrskogsfåglar.



Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden och habitatnätverk för barrskogslevande arter samt groddjur i Stockholm. Svart markering visar planområdets läge.

Marken inom planområdet ingår även i Stockholms stads habitatnätverk för groddjur kan teoretiskt kunna rymma en spridningsväg för dessa. Då det inom planområdet inte finns några lämpliga livsmiljöer, det är långt från planområdet till sådana samt att ett tunnelbanespår väster om planområdet korsar den teoretiska spridningsvägen är bedömningen dock att området inte utgör en viktig spridningsväg för groddjur. Kräldjur såsom skogsödlor och kopparödlor kan däremot finnas i området.

Naturvärden



Naturvärdesinventering. Planområdets läge är markerat med svart. Bild: Ekologigruppen

Naturmarken inom planområdet har bedömts utifrån sitt naturvärde (Ekologigruppen, 2019). Högst värde har den del som omfattar hörnet av tallskogsområdet väster om skolan (område 21 i kartan ovan). Det har bedömts ha ett högt naturvärde (naturvärdesklass 2). Området har förutsättningar för att rymma en hög biodiversitet kopplat till barrskogar, med förekomster av

arter som har specifika ekologiska krav. Det fungerar som livsmiljö och spridningsområde för arter knutna till gamla träd. Inga rödlistade eller andra skyddsvärda arter har hittats inom planområdets gränser.

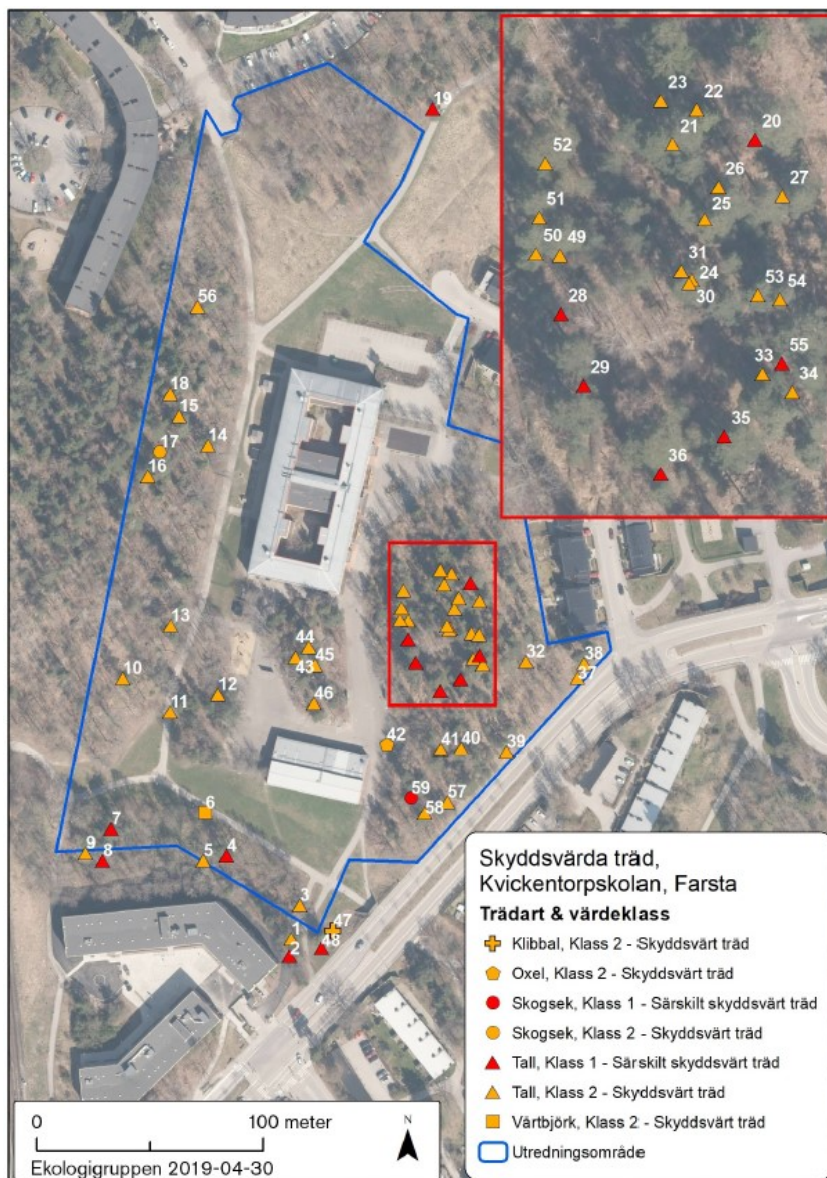
Område 19 i, med främst ekar, har bedömts ha ett påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). De ekar som finns är kan sägas vara medelålders ur ett ekologiskt perspektiv och kan, om de får stå kvar, bli ett viktigt inslag i Stockholms stads nätverk för ekmiljöer. Inom den del av ekområdet som ingår i planområdet har naturvårdsarten barkticka påträffats, liksom den fridlysta arten blåsippa. Även områdena 9 och 11, belägna på skolans gård, har bedömts ha ett påtagligt naturvärde. Den rödlistade vedsvampen tallticka påträffades inom område 9.

Områdena 12 och 15, även de belägna på skolområdet, liksom områdena 1 och 4 norr om skolan har bedömts ha visst naturvärde (naturvärdesklass 4).

De rödlistade fågelarterna mindre hackspett och duvhök har siktats strax utanför planområdet. Dessa fåglar häckar troligtvis inte i närområdet men kan använda tallmiljöerna inom planområdet för att söka föda.

Värdefulla träd

Träden i området har inventerats, dels utifrån ett ekologiskt perspektiv och dels utifrån en arborists perspektiv som bedömt trädens vitalitet, ålder, kondition och bevarandevärde.



Kartering av skyddsvärda träd. Bild: Ekologigruppen

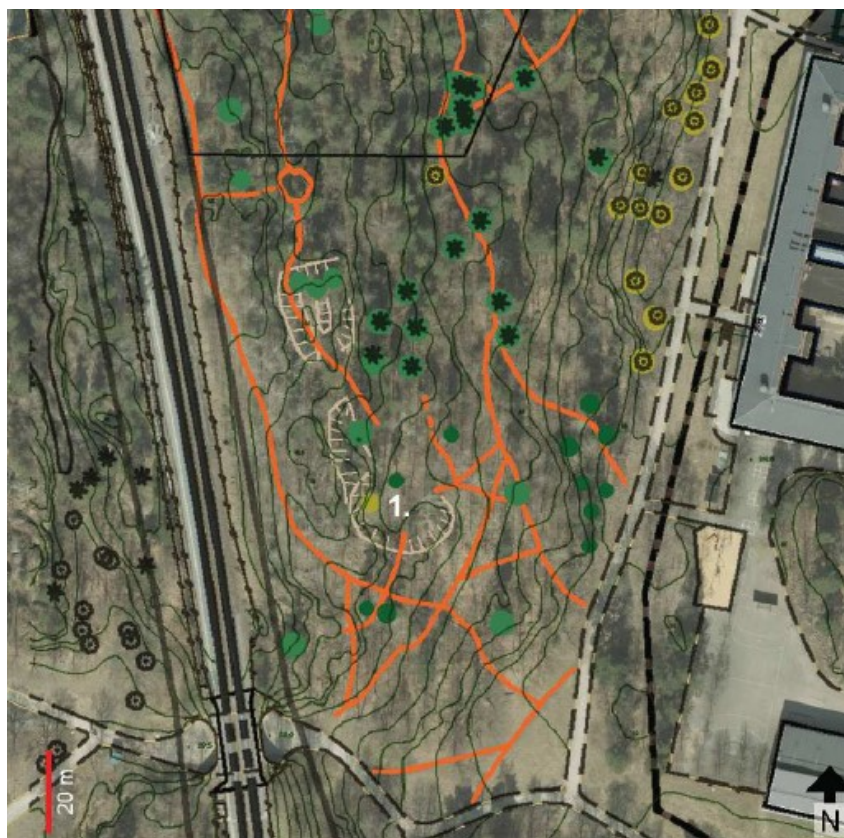
Ur ett ekologiskt perspektiv finns 13 *särskilt skyddsvärda* träd inom eller strax utanför planområdet. Tolv stycken av dessa är tallar med en ålder över 200 år, samt en ek som bedöms vara cirka 100 år och har en utvecklad mulmhålighet nära basen. Därtill finns 46 stycken *skyddsvärda* träd inom det inventerade området. 42 av dessa är tallar med en ålder på över 150 år. Övriga är en klibbal, en oxel, en skogsek och en vårtbjörk.

Ur arboristens perspektiv har inget inventerat träd bedömts ha ett *mycket stort bevarandevärde*, men tolv träd har sådana kvaliteter att de uppnår ett *stort bevarandevärde* och 107 träd uppnår *bevarandevärde*. Av träden med stort bevarandevärde är nio stycken skogsekar och tre stycken tallar.

Rekreation och friluftsliv

De trädklädda bergknallarna på Kvickenstorpsskolans skolgård är väl använda, vilket kan ses på slitage på marken. På skolgårdens plana ytor finns lekredskap, basket- och fotbollsmål samt och öppna asfaltsytor för fri lek. En del av skolgården väster om den befintliga skolbyggnaden utgörs av en inhägnad förskolegård. Skolgården är öppen för allmänheten de tider ingen skolverksamhet bedrivs.

I skogsslätten väster om skolan löper ett antal stigar i olika riktningar, se markeringar i bild nedan. Marken är i detta område i vissa delar hårt slitet. En barnkonsekvensanalys för skogspartiet, framtagen 2012 till detaljplanens tidigare samråd, visade att skogen då användes mycket för hundrastning men även av barn i förskolan och i förskoleklass. Vid tiden för analysens framtagande hittades kojor och eldplatser på både skymda och mer öppna ställen. En stor tillgång för barn i skogspartiet är de berghällar som finns och som är klätterbara. Andra aktiviteter som är möjliga är att lyssna på fåglar och att plocka bär. En fördel med skogspartiets placering är att det är lätt och säkert att ta sig dit för barn, då ingen bilväg ligger i direkt anslutning, liksom att många av de gång- och cykelvägarna som leder dit passerar genom tunnlar under närliggande bilvägar.



Kartering av stigar och berg i dagen i skogsslätten.
Vid siffran 1 finns en skogsglänta. Bild: Nyréns

Geotekniska förhållanden

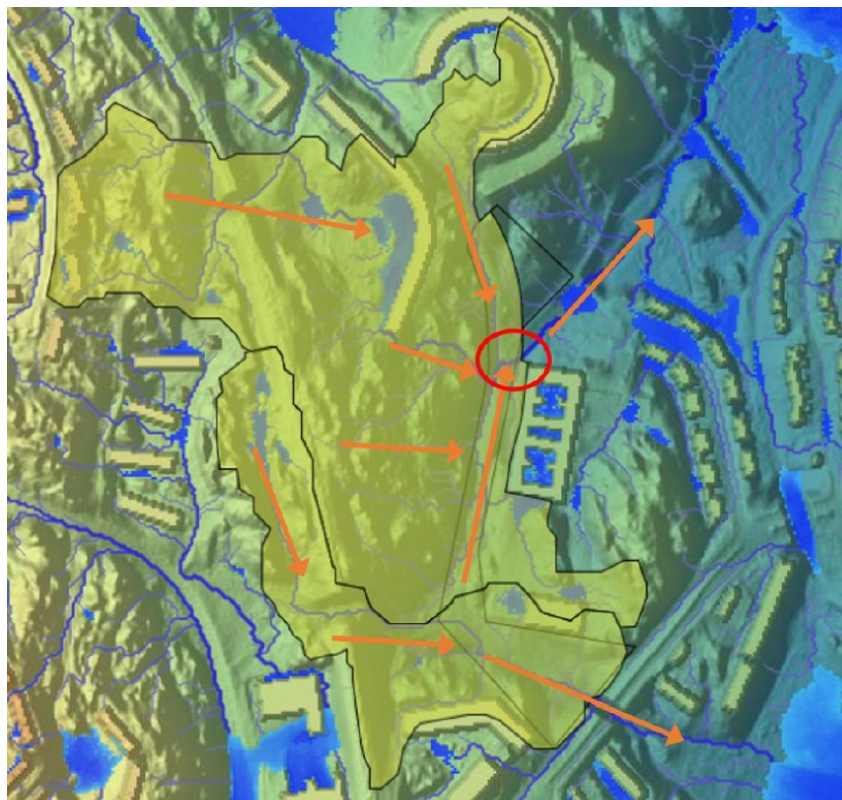
Områdets jordarter består främst av ytligt berg på med tunna täcken av morän på höjderna i landskapet, samt finkorniga jordrar som leror och små partier av sand i de lägre liggande delarna av området. Inga kända risker för ras eller skred finns inom planområdet.

Då berg förekommer i området är det viktigt att utreda förekomst av radon när byggnadskropparnas lägen är fastställda.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker och skyfall

Den befintliga skolbyggnadens innergårdar är instängda utan någon sekundär avrinningsväg vid kraftiga skyfall. Några andra uppenbara problem som kan uppstå vid skyfall föreligger inte. I bilden nedan visas de vägar som vattnet tar vid kraftiga skyfall.



Tillrinningsområden och avrinningsvägar vid skyfall. Från punkten som markeras med röd ring rinner vattnet mot nordost. Bild: WSP

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken (SE656793-163709). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) i maj 2020 har Drevviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för

ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027, med mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Dagvatten

Dagvatten som uppstår där bostäder planeras antas till största del infiltrera ner i marken eller tas upp av växter. Det som eventuellt inte infiltrerar rinner österut mot befintlig GC bana och sedan vidare norrut och avleds via det kommunala dagvattennätet och vidare mot Drevviken. Befintlig dagvattenledning finns strax öster om fastigheten men då området nästan uteslutande består av parkmark bedöms bidraget av både flöden och föroreningar till det allmänna ledningsnätet vara litet i dagsläget.

Dagvatten som uppstår inom skolans fastighet leds idag till brunnar som är anslutna till dagvattenledningar i marken. Två förbindelsepunkter finns sedan till kommunala dagvattenledningar, en i den norra delen och en i den södra delen av fastigheten.

Befintlig bebyggelse



Flygfoto med befintlig bebyggelse. Plangränsen är markerad med röd streckad linje.

Inom planområdet ligger Kvickenstorpsskolans skolbyggnad med tillhörande idrottssal i en fristående byggnad, byggda mellan åren 1970 och 1972. Den är en traditionell korridorsskola i tre våningar, varav en ligger i suterräng. Två öppna atriumgårdar och en ljusgård med tak finns inom byggnadskroppen. Byggnadens fasader är av betongelement i en rosa ton med jämna fönsterband längs hela våningsplanen. Skolan har tre entréer mot skolgården, varav en fungerar som huvudentré. Leveranser till skolan kommer till en lastkaj vid byggnadens nordöstra hörn. På den norra kortsidan finns dörrar som leder till korridorer och soprum.

På den västra långsidan finns entréer till den förskola som idag ligger i suterrängvåningen. Skolbyggnaden omfattar cirka 8000 kvadratmeter BTA fördelat på de tre våningsplanen. Idrottsbyggnadens fasad är av betongelement i en rosa ton liknande den befintliga skolbyggnaden. Entréerna till idrottssalen ligger mot skolgården. Idrottsbyggnaden är omkring 800 kvadratmeter BTA.

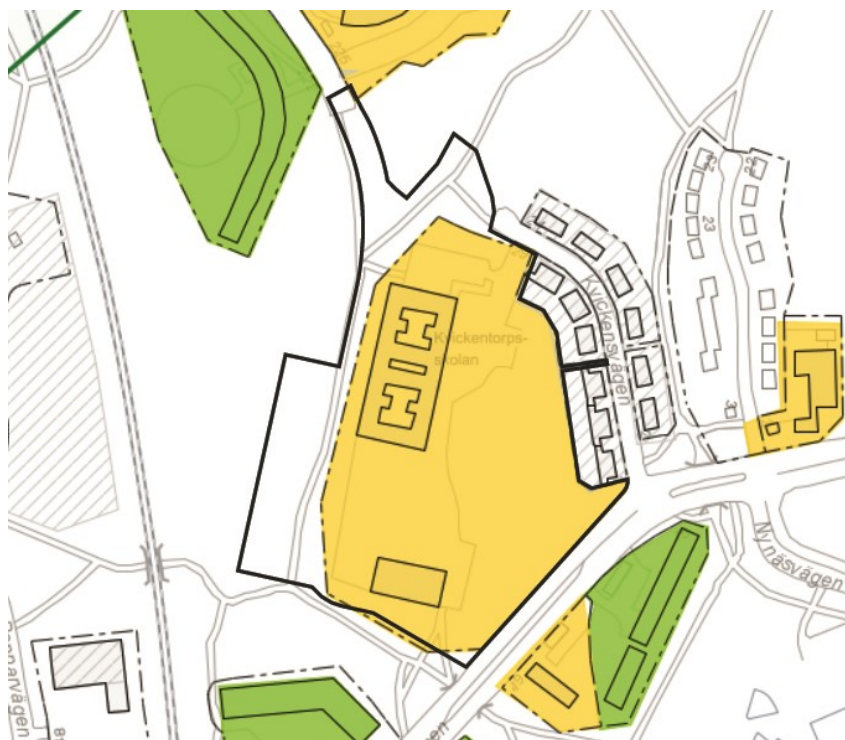
Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i utkanten av stadsdelen Farsta, intill gränsen till stadsdelen Hökarängen. Farsta planerades på 1950-talet som en ABC-stad - en komplett stadsdel med både arbetsplatser, bostäder och centrumfunktioner. Stadsbilden präglas av dåtidens planeringsideal, med modernistisk bebyggelse och generösa grönytor. Bebyggelsen inom och intill planområdet har däremot tillkommit något senare i takt med att Farsta har vuxit. Kvickenstorpsskolan byggdes i början av 1970-talet, liksom två flerbostadshus strax söder därom. Öster om planområdet ligger en grupp kedje- och radhus byggda i början av 2000-talet. På andra sidan Farstavägen ligger två radhuslängor, uppförda på 1950- respektive 1980-talet.

Farsta ligger i ett typiskt sprickdalslandskap med bergknallar omväxlande med dalgångar med lersediment. Detta är synbart även inom planområdet där den obebyggda marken dels utgörs av två skogbeklädda bergknallar och dels ett lågt liggande öppet fält i en dalgång som sedan sträcker sig vidare mot nordöst.

Strax norr i planområdet tar stadsdelen Hökarängen vid. Bebyggelsen närmast består av två långa lamellhus från 1960-talet, böjda på olika sätt och placerade på var sida av Lingvägen nuvarande slut. Norr om dessa står en grupp med punkthus varav tre, på Lingvägens östra sida, uppfördes på 1960-talet och fyra på vägens västra sida är uppförda i slutet av 2010-talet.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelse.

Kvickenstorpsskolan har av Stockholms stads stadsmuseum fått den kulturhistoriska klassificeringen gul, vilket är den lägsta klassificering bebyggelse kan få och innebär att det är bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Utanför planområdet finns några bebyggelsegrupper som fått en högre klassificering med färgen grön, vilket innebär bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Annan närliggande bebyggelse har tillkommit på senare tid och har därför ännu inte fått någon klassning alls.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns den kommunala Kvickenstorpsskolan med kapacitet för cirka 650 elever i grundskolan. I skolans byggnad är en förskola med tre avdelningar inhytt.

Vårdcentraler finns både i Farsta centrum och i Hökarängens centrum, som båda ligger inom en kilometer från planområdet.

I Farsta centrum finns omkring 150 butiker och restauranger. I Hökarängens centrum finns ett tjugotal butiker och restauranger.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angränsar till Farstavägen i sydöst, till Lingvägens vändplats i norr och till Kvickensvägens vändplats i öster. Väg 73, Nynäsvägen, har motorvägsstandard och leder i nord-sydlig riktning cirka 250 meter väster om planområdet. Närmste på- och avfart är Trafikplats Farsta.

Den enda bilväg som leder direkt mellan Hökarängen och Farsta idag är Pepparvägen på västra sidan om tunnelbanespåret. Det har tidigare funnits planer på att Lingvägen skulle fortsätta söderut och möta Farstavägen i den punkt där Kvickensvägen nu bildar korsning med Farstavägen. I de första framtagna detaljplanerna för området fanns denna gatusträcka med, men den blev aldrig byggd. När en ny detaljplan för kedjehusområdet väster om Kvickenstorpsskolan antogs i slutet av 1990-talet ersattes vägreservatet av parkmark samtidigt som Kvickensvägen fick en bredd för en villagata och inte en genomfartsgata.

Gång- och cykeltrafik

Friliggande gång- och cykelvägar löper genom planområdet både i nord-sydlig riktning och i östvästlig riktning. Den nord-sydliga gång- och cykelvägen går från Lingvägens vändplats i norr och passerar Kvickenstorpsskolan på dess västra sida. Den delar sedan upp sig i två grenar, varav den ena löper mot sydost i en tunnel under Farstavägen och vidare mot Farstaängen och den andra mot väst i en tunnel under tunnelbanespåret och vidare till Pepparvägen. I norra delen av planområdet leder en gång- och cykelväg från den nord-sydliga gång- och cykelvägen i en punkt strax nordväst om Kvickenstorpsskolan och vidare i nordöstlig riktning mot Skönstaholmsfältet. Belysning finns längs dessa gång- och cykelvägar.

Farstavägen, som löper längs planområdets sydöstra gräns, är ett huvudcykelstråk med gång- och cykelbanor på var sida om vägen. Fotgängare och cyklister separeras med målade linjer. På Lingvägen och Kvickensvägen sker cykling i blandtrafik. Lingvägen är dock under ombyggnad och kommer att få en dubbelriktad gång- och cykelbana längs dess nordöstra sida.

På Kvickenstorpsskolans gård finns cykelparkering.

Kollektivtrafik

Tunnelbanans spår på Farstagrenen löper som närmst cirka 45 meter från planområdets västra gräns. Närmsta tunnelbanestationer är Farsta och Hökarängen som båda ligger inom en kilometers avstånd. Två busslinjer trafikerar närområdet med närmaste hållplatser på Farstavägen och Färnebogatan.

Därtill finns en nattbusslinje med hållplatsläge på Farstavägen och en närtrafiklinje som stannar vid Lingvägens vändplats.

Biltrafik

Ingen genomfartstrafik sker inom planområdet, utan biltrafiken är i dag hänvisad till de närliggande gatorna.

Farstavägen är en kommunal huvudgata och skyltad huvudled som leder mellan riksväg 73, Nynäsvägen, och länsväg 271, Magelungsvägen. 2014 passerade 11 000-13 000 fordon per dygn på den del av Farstavägen som angränsar planområdet.

Kvickensvägen är en lokalgata kantad av kedjehus. Gatan avslutas med en vändplats. Även Lingvägen är en lokalgata som avslutas i en vändplats. 2014 var trafikflödet omkring 1200 fordon/dygn på Lingvägen, söder om korsningen med Russinvägen.

Den bilparkering som finns inom planområdet tillhör Kvickenstorpsskolan, belägen intill skolområdets infart från Kvickensvägen. Angöring och leveranser till Kvickenstorpsskolan sker från Kvickensvägen, med infart nordöst om skolbyggnaden. Lastkaj finns vid skolans nordöstra hörn.

Trafiksäkerhet för barn

Trafiksäkerheten är överlag god inom och strax utanför planområdet då trafikslagen ofta är separerade. Ingen genomfartstrafik finns inom planområdet och både Farstavägen och tunnelbanespåret strax utanför plangränsen kan passeras via gång- och cykeltunnlar. Det är särskilt positivt för barn som tar sig till- och från Kvickenstorpsskolan. Till skolan leder flera gång- och cykelvägar, friliggande från bilvägar. Dessa uppfyller stadens krav på säkra och trygga skolvägar. Majoriteten av dem är belysta. Bortanför Farstavägen och tunnelbanespåret, liksom vid Lingvägen i norr, kan det hända att barn behöver korsa bilvägar på sin väg till skolan, beroende på var de bor.

Inom skolans fastighet är trafiksäkerheten något sämre då utformningen av skolans lastplats gör att leveransfordon måste backa, vilket inte uppfyller stadens riktlinjer om säkra och trygga skolvägar. Växtlighet och stängsel skiljer lastplatsen från själva skolgården, men det är fortfarande möjligt för elever att passera lastplatsen. Samtidigt finns andra vägar att ta sig säkert in och ut från skolans område.

Störningar och risker

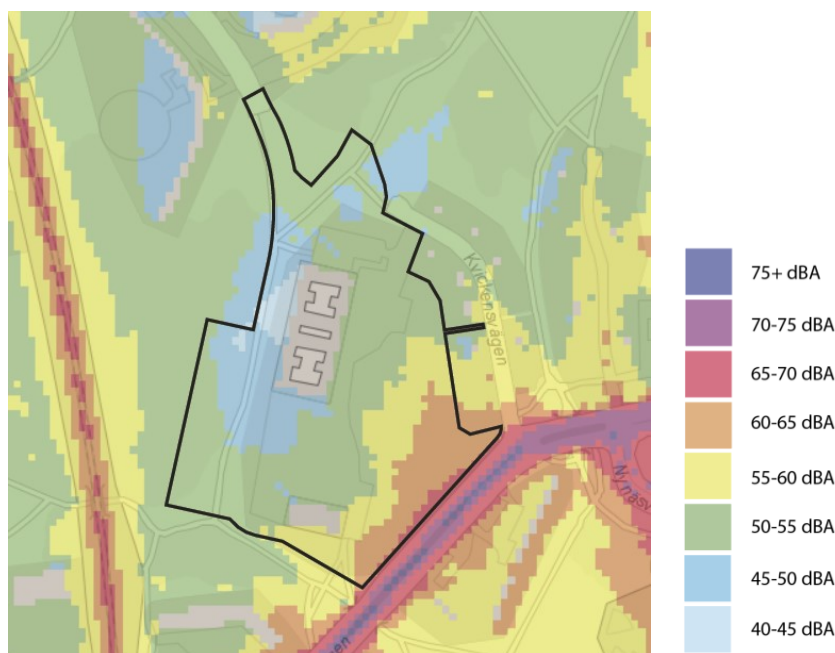
Förorenad mark

2016 genomfördes en ytlig sanering av PCB-förorenad mark intill fasad och innergård vid Kvickenstorpskolan. På djupare jordlager finns risk att föroreningar kvarstår.

En miljöteknisk markundersökning är gjord för den del av skolgården där en tillbyggnad planeras. 14 jordprov från olika punkter undersöktes, varav ett visade halter av krom som överstiger riktvärden enligt SSRV-2 naturlig jord, men understiger riktvärdet för SSRV-2 fyllnadsjord (SSRV står för storstadsspecifika riktvärden). Det senaste bedöms vara ett mer korrekt riktvärde då den provtagna jorden utgörs av fyllnadsmassa. Koncentrationen av krom överskrider även Naturvårdsverkets riktvärde för KM (känslig markanvändning). Tre av de analyserade proverna från borrhöjningarna uppvisade koncentrationer av krom som överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för MRR (mindre än ringa risk; den nivå under vilken jordmassor kan användas fritt på annan plats är de uppkommit, utan anmälan till tillsynsmyndighet). Resterande analysresultat visar att metaller och alifater detekterats men att halterna underskrider riktvärdet för MRR.

I övrigt finns inga kända verksamheter som kan förmodas ha orsakat föroreningar i mark.

Buller och vibrationer



Bullernivåer inom och intill planområdet.
Bild: Stockholms stads miljödata

Planområdet utsätts för trafikbuller från främst Farstavägen, se bild ovan. Bullerpåverkan kommer även från tunnelbanespåren i väster och från Nynäsvägen i öster.

En del av marken inom det aktuella planområdet utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 24-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Farligt gods

Nynäsvägen, belägen omkring 180 meter från planområdets östra gräns, är utpekad som primär rekommenderad väg för transport av farligt gods. Avståndet mellan planområdet och Nynäsvägen överstiger därmed länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd till farligt gods-led. Därtill är konsekvensområdet för merparten av de ämnen som transporteras på Nynäsvägen främst i närheten av utsläppskällan. Riskexponeringen från Nynäsvägen bedöms därmed inte påverka planområdet.

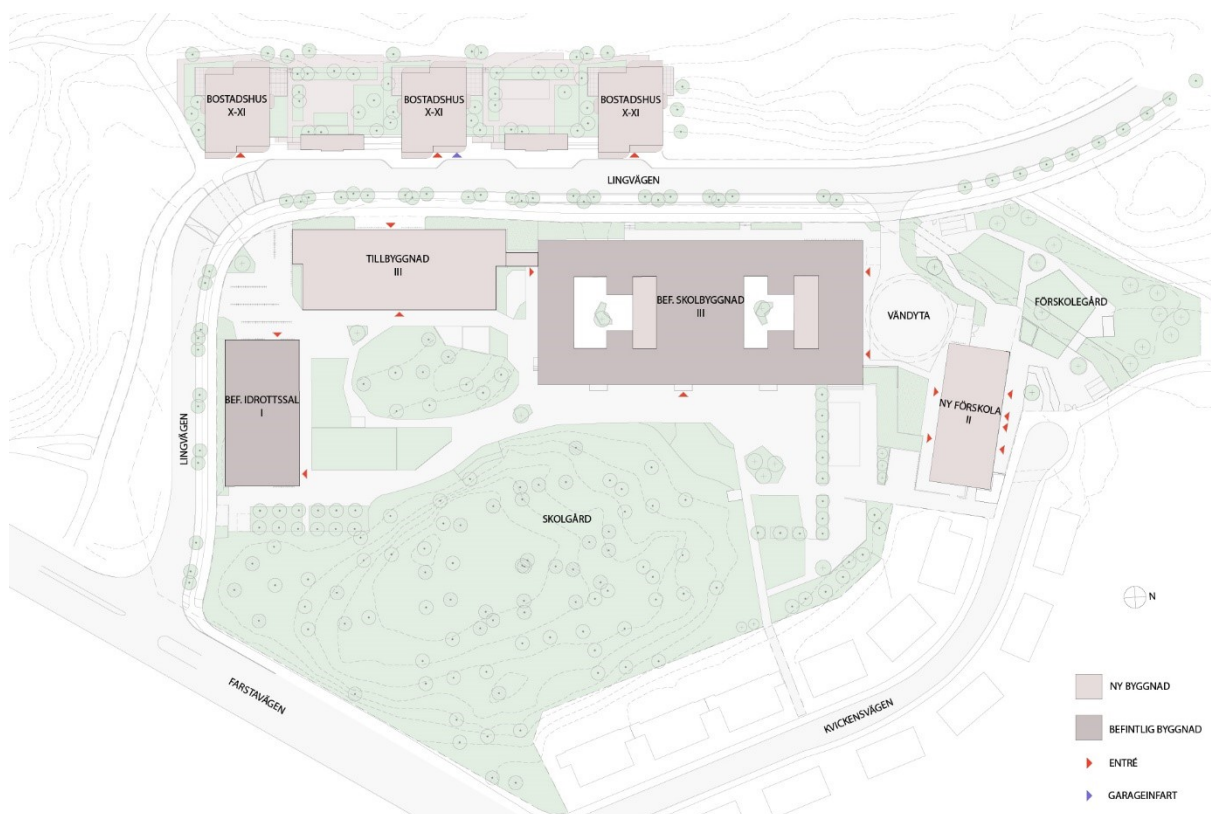
Farstavägen, direkt sydost om planområdet, har ingen sådan klassning, men transporter med leveranser till en bensinstation närmare Farsta centrum passerar på väg mellan Nynäsvägen och bensinstationen. Då leveransfrekvensen är så pass låg, samt att leveranser av drivmedel i huvudsak sker nattetid, bedöms sannolikheten för att en olycka med farligt gods skulle påverka verksamhet inom skolområdet som mycket låg. Det bedöms därför att inga riskreducerande åtgärder kommer att behöva vidtas för befintlig eller planerad bebyggelse inom planområdet.

Urspårning av tunnelbanetåg

Väster om planområdet går ett spår för tunnelbanetrafik. Kortaste avstånd mellan spåret och plangränsen är cirka 45 meter. Sannolikheten för att en urspårning når längre än 25 meter mycket liten, varför konsekvensen för personer eller byggnader inom planområdet bedöms vara mycket låg.

Planförslag

Planförslaget möjliggör en starkare koppling mellan Farsta och Hökarängen i linje med översiktsplanen genom en förlängning av Lingvägen från dagens vändplats i södra delen av Hökarängen till Farstavägen i norra delen av Farsta. Därtill möjliggör planförslaget byggrätter för skolbyggnad, förskolebyggnad samt tre flerbostadshus inrymmande cirka 160 lägenheter.



Situationsplan - befintlig och planerad bebyggelse samt ny gata.
 Bild: HMXW



Flygfoto med befintlig och planerad bebyggelse.
 Bild: PE Arkitektur & Teknik

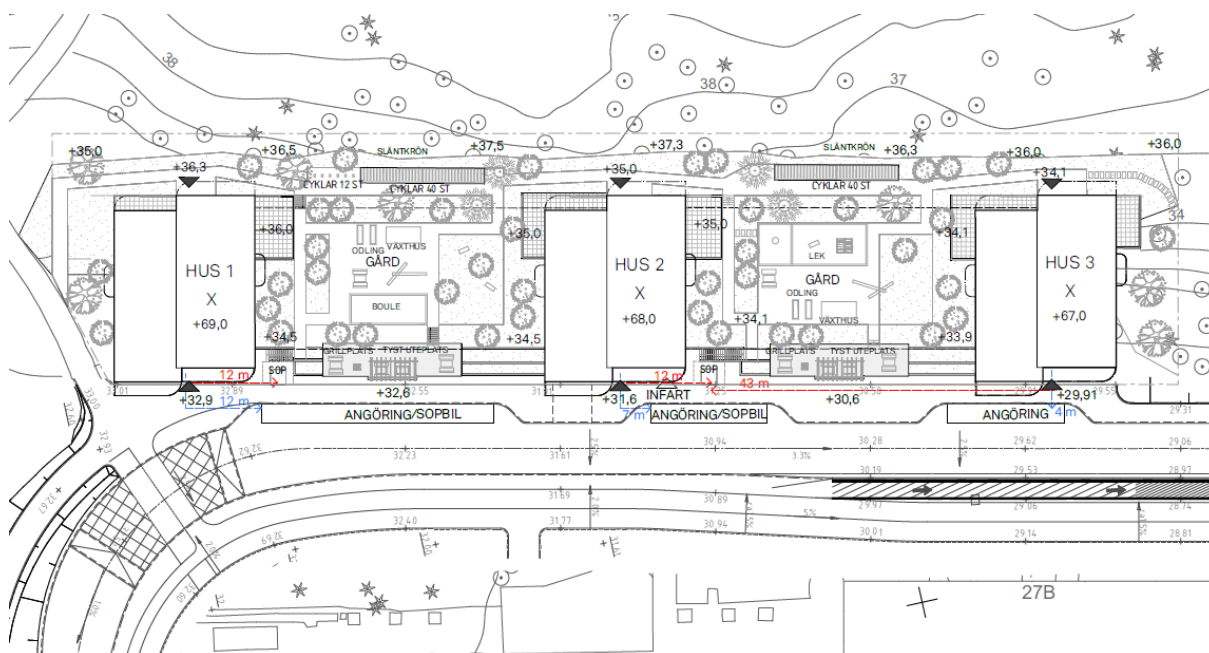
Ny bebyggelse

Bostäder

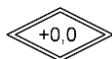
Placering, typologi och volym

På rad längs med den nya sträckningen av Lingvägen skapas byggrätt för tre flerbostadshus (genom planbestämmelse B) placerade i suterräng i skogspartiet. För att inte skära av den viktiga ekologiska spridningen i området har byggnaderna ett smalt fotavtryck med ett avstånd på cirka 37 meter mellan byggnadskropparna så att flygande djurarter kan passera mellan husen.

B



Situationsplan för bostäder. Bild: Landskapslaget/BAU



Detaljplanen reglerar, förutom byggnadernas fotavtryck, även deras *totalhöjd* så att det ryms tio respektive elva våningar. Samma byggnadstypologi återfinns lite längre norrut längs med Lingvägen, i Hökarängen, med punkthus i en tiovåningsskala.

För att gavlarna ska framstå som slanka är husvolymerna uppdelade i två delar något förskjutna från varandra. De förskjutna delarna tillåts vara tio respektive elva våningar höga för att ytterligare dela upp husvolymen. På den elfte våningen är det möjligt att inrymma förråd och tekniska utrymmen.

Mellan de tre högre byggnadskropparna ges byggrätt för två lägre envåningsbyggnader, vilka har möjlighet att inrymma garage tillhörande bostäderna. På grund av bebyggelsens placering i en slant ligger dessa lägre byggnadskroppar i suterräng, precis som bottenvåningen i varje högre byggnadskropp. I suterrängsvåningarna under de högre byggnadskropparna är det

möjligt att placera trapphusentréer, bostadskomplement, garagedfart samt ytterligare garageplatser. Det är möjligt att inrymma cykelrum och cykelverkstad för de boende i suterrängvåningen med ingångar direkt från gatan.

C1

Detaljplanen föreskriver därtill att centrumändamål om minst 50 kvadratmeter ska finnas i bottenvåningen mot gata, samt möjliggör att centrumändmål även får finnas i källarvåning om sådan skulle byggas (planbestämmelse C1). Det blir då möjligt att i källaren ha förråd och dylikt tillhörande verksamheten i lokalen. Förslagsvis placeras lokalen för centrumändamål i bottenvåningen på den södra högre huskroppen, där flest människor antas passera.

Med ovanstående volymer som regleras i plankartan är det möjligt att inrymma omkring 160 bostadslägenheter.



Perspektivbild med vy från Lingvägen mot norr. Bilden visar möjlig utformning av flerbostadshuset. Den nya skolbyggnaden skymtar till höger. Bild: BAU

Bostadsgårdar

Gård tillhörande bostäderna kan dels ordnas på taken till de två lägre byggnadsdelarna och dels på byggnadernas baksida mot väster. På bostadsgården finns plats för växtlighet, sittplatser, grillplatser, cykelparkering under tak samt lekplatser för mindre barn. Exakt vad som uppförs på bostadsgården regleras inte i detaljplanen, men planen tillåter, på så kallad "plusmark", att 100 kvadratmeter mindre byggnadsverk för bostadskomplement uppförs på gårdsytan väster om husen. Dessa kvadratmeter bostadskomplement kan förslagsvis nyttjas för cykelparkering under tak.

+ + + + +

e000

Högsta tillåtna totalhöjd för de lägre byggnadskropparna reglerar att det är möjligt att ovanpå taket till punkthusens gemensamma sockenvåning uppföra byggnader, vilka skulle kunna utgöras av växthus och trädgårdsbodar samt gemensamma uteplatser skyddade från trafikbuller. En planbestämmelse reglerar största tillåtna bruttoarean ovan mark för denna yta, vilket i praktiken innebär att hur många kvadratmeter byggnader som uppförs ovanpå garagetaket är begränsat till 23 respektive 34 kvadratmeter.



På grund av den brant sluttande marken kommer marken vid fastighetsgränsen mot väster att bestå antingen av bergsskärningar eller av slänter, beroende på topografin. På markytan mot gatan liksom på byggnadernas gavelsidor är marken så kallad ”prickmark”, för vilken planbestämmelsen anger att byggnad inte får uppföras, att anläggningar för avfallshantering och bullerplank tillåts samt att bilparkering inte medges.



Perspektivbild med vy mot nordöst från naturmarken bakom punkthusen. Bilden visar möjlig utformning av flerbostadshuset. Den nya skolbyggnaden skymtar i bakgrunden. Bild: BAU

f1

Gestaltning och utformning

Detaljplanen reglerar att bostadshusets fasader ska utföras utan synliga elementskarvar (planbestämmelse f1), för att uppnå en hög grad av bearbetning och väl gestaltade fasader.

f2

För att de höga byggnadskropparna ska upplevas stå på en tydlig sockel och för att motverka att bottenvåningarna upplevs som slutna från gatan regleras att bottenvåningarna i två av de högre byggnadskropparna ska ha en rumshöjd om minst 3,5 meter mot gata (planbestämmelse f2). Om bostadslägenheter skulle placeras mot gatan är de dock undantagna från den reglerade rumshöjden, då deras golvbjälklag ska vara förhöjt minst 0,8 meter över gatans nivå. Detta för att undvika direkt insyn i en eventuell lägenhet. För det södra av de tre höga byggnadsdelarna finns inte denna bestämmelse, då marken där ligger högre än vid de övriga två.

f3

Planbestämmelse f3 reglerar att entréer till trapphus och lokaler för centrumändamål ska med glasade dörrar och med inslag av trä. Glas säkerställer att entréerna får en öppen karaktär och trä ger dem ett material av bra kvalitet som kan åldras vackert. Planbestämmelsen (f3) reglerar också att fasaden på bottenvåningen mot gata utförs i tegel. Materialvalet motiveras av att fasaderna bör vara robusta och tåla läget mot en bilväg. Det ger även en upplevd solid grund för husen att stå på. Såväl de högre som de lägre byggnadsdelarnas fasad mot gata ska utföras i tegel.

Fasaden på våningarna ovanför bottenvåningen mot gatan regleras inte i detaljplanen. Förslagsvis utförs denna i antingen tegel eller puts i en ljus beige ton med omfattningar i vitt runt fönster och dörrar, för att referera till gestaltningen av många andra hus i Farsta och Hökarängen. Inte heller balkongers utförande regleras i detaljplanen. Utan någon reglering tillåts balkonger att kraga ut 1,5 meter från fasaden, vilket gäller från tre meter ovan mark och uppåt.

Skola

Detaljplanen bekräftar Kvickenstorpsskolans befintliga byggnader; huvudbyggnaden samt idrottbyggnaden, samt ger dem möjlighet till viss utökning år alla sidor. Användningen är S – skola. Därtill skapar planen byggrätt för en tillbyggnad i tre våningar, samt två lägre byggnadsdelar mellan tillbyggnaden och den befintliga byggnaden respektive idrottsbyggnaden.

Syftet med tillbyggnaden är att utöka Kvickenstorpsskolans elevkapacitet, från dagens cirka 650 till cirka 1100 elever.

 S



Situationsplan med landskapsplanering för skol- och förskolegårdar. Situationsplanen visar möjlig placering av nya byggnader enligt vad plankartan tillåter. Bild: PE Teknik & Arkitektur/HMXW.

e000

+0,0

Placering och volym

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av Kvickenstorpsskolan inom den byggrätt som plankartan visar. En planbestämmelse reglerar att det totala antalet kvadratmeter BTA (bruttoarea) som de befintliga byggnaderna tillsammans med tillkommande får uppgå till 16 000. Den befintliga skolbyggnaden uppgår idag till cirka 9500 kvadratmeter BTA och idrottsbyggnaden till cirka 870 kvadratmeter BTA, vilket innebär att ny-, till- eller ombyggnad inom given byggrätt får uppgå till ytterligare cirka 5630 kvadratmeter BTA.

Planbestämmelser för högsta tillåtna totalhöjd reglerar befintliga och tillkommande byggnadsdelars höjder. För den befintliga skolbyggnaden medger detaljplanen att den kan byggas på med en våning, från tre våningar inklusive en suterrängvåning till fyra våningar. För den tillkommande skolbyggnaden medger totalhöjden att tre våningar samt en vindsvåning för tekniska installationer ryms.

Gestaltning

Detaljplanen reglerar inte med några planbestämmelser den tillkommande skolbyggnadens gestaltning. Bilden som följer ska därför ses som möjlig utformning och gestaltning av tillkommande skolbyggnad inom ramen för vad detaljplanen möjliggör. På bilden visas inte maximalt utnyttjande av byggrätten då plankartan även medger en lägre byggnadskropp till höger i bild.



Perspektivbild som visar möjlig utformning av ny skolbyggnad tillhörande Kvickenstorpskolan. Bild: PE Teknik & Arkitektur

Skolgård

Om detaljplanens givna byggrätt utnyttjas maximalt uppgår skolgårdens fria yta till cirka 15 800 kvadratmeter (fastighetens yta exklusive byggrätt, förskolegård, trafikytor samt förgårdsmark mot gatan). Om skolan har ett elevantal om 1100 ger det cirka 14,4 kvadratmeter friyta per barn.

På skolgården ska den större trädbevuxna kullen finnas kvar och inte förses med byggnad, vilket säkras genom så kallad ”prickmark”. Övriga ytor på skolgården planeras att anpassas till det ökade antalet elever genom att gårdsytorna delas upp. Gårdsytor för de minsta barnen föreslås i söder närmast tillbyggnaden och för de äldre barnen i norr, i anslutning till den befintliga skolbyggnaden. Nya lektytor planeras att anläggas.



På skolgården, på den yta som markerats med ”plus” tillåts att marken får bebyggas med mindre byggnadsverk för verksamhetens behov samt bullerplank. Dessa mindre byggnadsverk kan utgöras av leksaksförråd, solskyddande tak och liknande, vilka sammanlagt får uppgå till 250 kvadratmeter.

e000

S

Förskola

Norr om den befintliga skolbyggnaden skapas möjlighet att uppföra en fristående förskola som enligt planbestämmelse maximalt får uppgå till 1700 kvadratmeter BTA placerad någonstans inom given byggrätt. Förskola ryms inom användningen S (skola). Användningsbestämmelsen begränsar inte byggrätten till att endast tillåta förskola, varför det i framtiden är möjligt att använda byggnaden även för skolverksamhet om behov skulle uppstå.

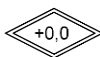
Förskolans kapacitet ska dels möta ett behov som uppstår när fyra befintliga förskoleavdelningar flyttas från den befintliga skolbyggnaden och dels det behov som uppstår med tillkommande bostäder. Förskolans storlek möjliggör att den rymmer åtta avdelningar.

Placering och volym

Förskolan tillåts i detaljplanen ha en sådan totalhöjd att två våningar kan uppföras, samt ett sadeltak. Formen är rektangulär och placerad i förlängningen av de bostadshus som ligger längs Kvickensvägen. Placeringen av byggnaden har tagit hänsyn till den flödesväg för vattenmassor som kan uppstå vid kraftiga regn, vilken leder från skogsslätten inom planområdet och vidare nordost mot Skönstaholmsfältet som är lågt liggande i terrängen.

Gestaltning

Detaljplanen reglerar inte med några planbestämmelser förskolans gestaltning. Bilden som följer ska därför ses som möjlig utformning och gestaltning av tillkommande skolbyggnad inom ramen för vad detaljplanen möjliggör.



Perspektivbild som visar möjlig utformning av ny förskola norr om Kvickenstorpsskolan. Bild: PE Teknik & Arkitektur

Förskolegård

En gårdsyta om cirka 2900 kvadratmeter och åtta avdelningar med vardera 18 barn ger cirka 20 kvadratmeter friyta per barn. Förskolegården anläggs på det som i stora delar i nuläget är parkmark. Det föreslås att gården delas upp i flera zoner. Stora delar av gården planeras som en vild zon med grönska. Närmast byggnaden planeras en trygg zon med sittplatser, odlingsmöjligheter och möjligheter till lugn lek för de minsta barnen. Däremellan föreslås ett antal lektytor i en vidlyftig zon, vilka ska uppmuntra till rörelse.

+0,0

Dagvattnet från stora delar av gården kan ledas till svagt lutande dike med vegetation i sydvästlig-nordöstligt riktning över gården. Detta flacka dike används även vid skyfall för att leda bort vatten från Lingvägen vidare mot Skönstaholmsfältet, se mer under rubriken *Skyfallshantering*. Planbestämmelsen ”föreskriven höjd över nollplanet” säkerställer att diket lutar mot nordost.

Park

Två ytor i detaljplanen är avsatta som parkmark genom planbestämmelsen PARK. Dessa ytor övergår i planlagd parkmark utanför planområdets gränser.

PARK

Gator och trafik

Detaljplanen möjliggör genom planbestämmelsen GATA en ny vägsträckning för fordons-, gång- och cykeltrafik genom planområdet. Den nya gatan leder mellan Lingvägens nuvarande vändplats och Farstavägen strax norr om en befintlig gång- och cykeltunnel. Tunneln planeras vara kvar.

GATA

Gatunät

Förlängningen av Lingvägen skapar ett mer sammanhängande och tydligt gatunät mellan Farsta och Hökarängen. Gatusträckningen möjliggör för alla trafikslag, vilket inte minst är positivt för framtida busstrafik. Den ökar tillgängligheten och orienterbarheten i området och skapar alternativa körvägar, vilket gör övriga vägnätet mindre sårbart som i sin tur kan öka transporteffektiviteten.

+0,0

Detaljplanen reglerar gatans höjd i vissa punkter intill tänkta entréer till den planerade bebyggelsen, för att säkerställa att gatan och entréerna hamnar på samma höjd.

Detaljplanen reglerar inte fördelningen av de olika funktionella ytorna inom den mark som är avsatt för gatan, men har en sådan bredd på gatumarken att allt som planeras ryms inom ytan.

Den nya gatan planeras få en sektion som liknar den befintliga gatan. Sektionen består av gångbana, körbana och en gång- och cykelbana. Mellan körbanan och gång- och cykelbanan planeras en remsa för trädplantering och dagvattenhantering. Då marken lutar mot skolan kan höjden på Lingvägens körbana respektive gång- och cykelbana anpassas för att skapa en god övergång mot befintlig skolbyggnad. Förslagsvis kan gång- och cykelbanan placeras lägre än körbanan så att höga stödmurar mot skolan undviks.

Gång- och cykeltrafik

Närmast bostadshusen planeras en gångbana längs med Lingvägen. På motsatt sida av körbanan, närmast skolan, planeras en gångbana och en dubbelriktad cykelbana. Fotgängare och cyklister kan separeras med målade markeringar.

Där den nya gatusträckningen svänger, sydväst om skolans område, planeras ett upphöjt övergångsställe och cykelpassage, vilka leder mot skolområdets nya huvudentré. Syftet med upphöjningen är att säkerställa att hastigheten för förbipasserande motorfordon är låg, samt för att prioritera oskyddade trafikanter. Detta är av stor vikt då gång- och cykelpassagen över vägen till stor del kommer att nyttjas av barn och ungdomar på väg till och från skolan.

Cykelparkering

Den största delen av skolans cykelparkering är tänkt att placeras i skolområdets sydvästra hörn, nära gång- och cykelpassagen över Lingvägen. Läget är strategiskt då många elever beräknas komma denna väg. Totalt antal cykelparkeringsplatser tillhörande skolan har beräknats till 390 stycken, vilket innebär ett cykelparkeringsstal på cirka 0,35/barn. Till förskolan planeras 16 cykelparkeringsplatser med närhet till personalentrén. Plats finns att anordna fler vid behov.

För bostäderna beräknas antalet cykelparkeringsplatser utifrån ett tal om tre platser per 100 kvadratmeter ljus BTA. Med de cirka 11 500 kvadratmeter ljus BTA som detaljplanen möjliggör ska 344 cykelparkeringsplatser anordnas. Grundläggande riktlinjer för cykelparkering är att den ska vara lätt att komma åt. Hänsyn ska tas till mer utrymmeskrävande cyklar och tillbehör, som lastcyklar och cykelkärror. För att cykelparkeringarna ska upplevas som attraktiva och användas bör de alltid medge ramlåsning. Det är bra med en mix av olika typer av cykelparkering, exempelvis nära entréer, på gårdar under tak och inomhus i cykelrum. Väderskydd bör finnas där det är möjligt.

Kollektivtrafik

Ingen förändring planeras ske i befintlig kollektivtrafik. Den nya vägsträckningen har däremot en sådan bredd som möjliggör att bussar i framtiden kan trafikera den.

Biltrafik och angöring

Lingvägens nya sträckning föreslås få ett körfält i vardera riktningen. Körbanans totala bredd föreslås vara 6,5 meter.

Den nya gatusträckningen möjliggör kortare och genare bilresor i närområdet, möjliggör byggnation längs med sträckningen samt avlastar den smala Kvickensvägen där all trafik för leveranser och angöring till skolan sker idag. Leveranser och angöring till skolan är istället möjliga från den nya gatan. En in- och utfart till skolans lastplats föreslås. In- och utfarten ska också serva den nya förskolan med leveranser. Från angöringsytan mellan skolan och förskolan sker även hämtning av avfall från de båda verksamheterna.

Angöring till de nya bostadshusen sker i angöringsfickor parallellt med körbanan, framför bostadsentréerna. Där sker även hämtning av avfall.

Bilparkering

Utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” har ett parkeringstal för de tillkommande bostäderna räknats fram.

Ett lägesbaserat parkeringstal har avgjorts utifrån planområdets avstånd till kollektivtrafikens stamnät, avstånd till city samt tillgång till service och andra urbana aktiviteter. Det lägespecifika parkeringstalet har identifierats till 0,5 platser per lägenhet för det aktuella bostadsprojektet. Enligt riktlinjerna bör en anpassning kunna göras med hänsyn till det aktuella projektets lägenhetssammansättning. Byggaktören för det aktuella bostadsprojektet har presenterat en normal fördelning på små och stora lägenheter varför ingen justering av parkeringstalet gjorts. Enligt riktlinjerna ska sedan besöksparkering motsvarande 10 % adderas till parkeringstalet för bil, vilket då ger ett parkeringstal på 0,55 bilparkeringsplatser per lägenhet.

Mot genomförande av mobilitetsåtgärder kan ytterligare nedräkning av parkeringstalet göras, beroende på nivå på åtgärder. För de olika alternativen skulle parkeringsfördelningen se ut som följande (antalet parkeringar är beräknat på 162 lägenheter):

Parkeringstyp	Parkeringstal	Antal parkeringar
Bilparkering utan åtgärds paket	0,55 platser/lgh	89 platser
Bilparkering med åtgärds paket grund	0,50 platser/lgh	81 platser
Bilparkering med åtgärds paket medel	0,46 platser/lgh	75 platser
Bilparkering med åtgärds paket ambitiös	0,41 platser/lgh	66 platser

Byggaktören i det aktuella bostadsprojektet avser uppnå det ambitiösa åtgärds paketet, se bilaga *Parkerings-PM*, vilket innebär att 66 bilparkeringsplatser behöver anordnas i garage inom den egna fastigheten. Genom planbestämmelse, så kallad ”prickmark”, regleras att ingen bilparkering får ske på förgårdsmarken inom fastigheten.

Den bilparkering som får finnas inom skolans område är parkeringsplatser för rörelsehindrade. Dessa ska om möjligt placeras inom tio meter från entréer till de olika byggnaderna. Avståndet mellan entré och parkering får dock inte överstiga 25 meter. Varje fristående tillkommande byggnad kräver en tillgänglig parkeringsplats. Undantaget är om det inte går att ta sig invändigt till alla delar av byggnaden då ytterligare platser behöver anläggas. Ingen annan parkering tillåts.

Tillgänglighet

Den nya gatan får i dess norra del en lutning på över sju procent för att kunna ansluta till befintlig gata samt övriga markhöjder.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

För bostäderna ordnas system för vattenförsörjning och spillvatten via Lingvägens nya sträckning. Skolan har idag ett befintligt vatten- och avloppssystem som tillbyggnaden kopplas till. Förskolan planeras bli ansluten med ny servis.

El-, tele- och energiförsörjning

För bostädernas ordnas el- och teleanslutningar liksom påkoppling till fjärrvärmenätet via Lingvägens nya sträckning. Skolan har befintliga anslutningar till el-, tele- och energiförsörjningssystemen, vilka även tillbyggnaden kommer att använda. Förskolan planeras bli ansluten med ny servis.

Avfallshantering

För bostäderna planeras hushållsavfallet hanteras i bottentömmande behållare placerade på förgårdsmarken mot Lingvägen. I ett av bostadshusen planeras ett återvinningsrum för källsortering. Avstånd mellan entréer och kvittblivningsställen för avfall understiger 50 meter. Hämtning av avfallet sker via angöringsfickor på Lingvägen.

I skolans befintliga byggnad planeras ett återvinningsrum iordningställas enligt Stockholm vatten och avfalls anvisningar. Rummet ska ligga i direkt anslutning till skolans nya angöringsplats norr om den befintliga skolbyggnaden. Skolans storkök tar hand om matavfall i avfallskvarn.

Förskolans återvinning planeras ske i ett separat hus fristående från huvudbyggnaden. Huset ska placeras i direkt anslutning till angöringsplatsen. Förskolans tillagningskök planerar använda avfallskvarn för matavfall.

Räddningstjänst

Bostadshusen planeras utföras med brandsäkra TR2-trapphus, vilket innebär att brandbil inte behöver köra in på bostadsgården.

Skolan och förskolan ska själva evakuera byggnaderna i händelse av brandlarm. För skolans byggnader, inklusive idrottshallen, kan brandbil ställa upp på Lingvägen. För förskolan kan brandbilen ställa upp på Kvickensvägens vändplats.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten som uppkommer inom planområdets allmänna platsmark föreslås omhändertas i skelettjordar inom gatumarken samt i diken i anslutning till parkmark.

Planerad bostadsbebyggelse skär av befintlig flödesväg från skogsmarken, varför även detta vatten behöver tas omhand inom bostadsfastigheten. Ett avskärande stråk av växtbäddar föreslås mellan skogsmarken och de planerade byggnaderna. Det dimensioneras enligt åtgärdsnivån för att kunna fördröja 20 mm från ovanliggande parkmark samt från bostädernas takytor. Övriga hårdgjorda ytor inom fastigheten fördröjs och renas i ytor med växtlighet, vilka anläggs på garagetakets bjälklag och dimensioneras enligt åtgärdsnivån. Skyfall avleds i växtbäddsstråket samt ytligt över gårdsytor mot den planerade gatan. Överfall från bjälklaget till gata bör ske i kontrollerade punkter eftersom höjdskillnaden är stor.

För skolan föreslås dagvatten hanteras genom att det ytligt leds

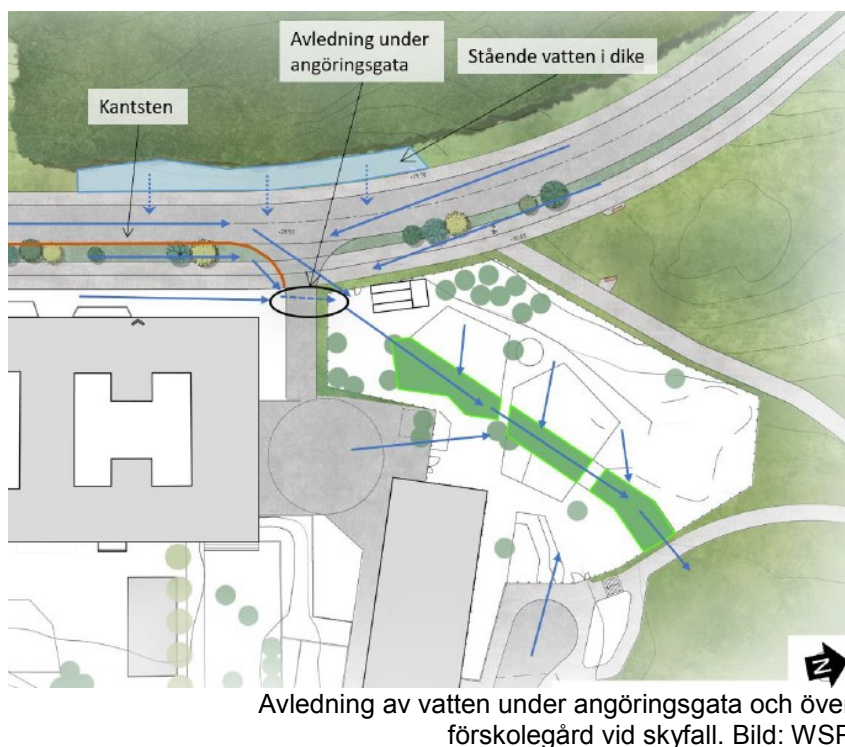
över hårdgjorda ytor till grönytor i form av gräsklädda diken, planteringar och trädplanteringar. Dagvatten från taktytor är relativt rent och därför kan vatten från en del taktytor ledas direkt till förbindelsepunkt via fördröjningsmagasin. Föreslagen dagvattenhantering uppnår åtgärdsnivån för fördröjning av 20 mm/m² reducerad area. Den uppnår åtgärdsnivån för rening av samma volym, förutom för vatten från vissa taktytor, vilket bedöms vara acceptabelt i detta fall. På skol- och förskolegården ska system för dagvatten utformas så att det inte blir stående vatten på ytan vid dimensionerande regn, då detta kan utgöra en säkerhetsrisk för barn. För vidare avledning av dagvatten föreslås befintliga förbindelsepunkter till dagvattennätet användas.

Flödes- och skyfallshantering

Vid skyfall sker avrinning ytligt eftersom ledningssystemens kapacitet antas överstigas. Gröna ytor som anlagts lågt för att omhänderta flödet från kringliggande ytor fylls upp och dagvattnet rinner vidare efter områdets övergripande topografi, där flödet sker åt nordost och öster.

I samband med att gatan anläggs kommer avrinningsvägen mot Skönstaholmsfältet nordost om planområdet att skäras av. Från skolområdets västra delar skärs avrinningen av med den nya angöringsgatan. Ett sätt att lösa detta är att låta vattnet gå i en trumma under angöringsgatan och sedan rinna över förskolegården i riktning mot Skönstaholmsfältet, se principskiss nedan. För att säkerställa att vattnet rinner i den riktningen har föreskrivna markhöjder för tre punkter införts på plankartan.

För att begränsa det flöde som måste ske under angöringsgatan bör kantsten läggas längs körbanans östra sida. Kantstenen styr då flödet från gatan samt naturmarken och kvartersmarken väster om gatan.



Regn som faller på den södra delen av den nya vägsträckan kommer att rinna ut över Farstavägen.

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.

Naturmiljö

Byggnationen som detaljplanen möjliggör kommer till stor del att ske inom ett område med många träd, varav ett flertal träd utpekade som värdefulla antingen ur en ekologiskt eller ur ett

arboristperspektiv kommer att behöva tas ned. Det innebär att trädbeståndet i närområdet minskar något i omfattning. Exploateringen sker till största delen inom områden som i naturvärdesinventeringen bedömdes ha ett visst eller ett påtagligt naturvärde, och tar endast en liten del av området som bedöms ha ett högt naturvärde i anspråk. Trots att bostadsbebyggelsen som detaljplanen möjliggör har utformats för att inte stoppa all ekologisk spridning genom området är det möjligt att spridningen ändå kommer att minska.

Den påträffade fridlysta arten blåsippen har en stor population inom Stockholms kommun, varför eventuell påverkan på förekommande individer inom planområdet inte bedöms påverka den lokala populationen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms dagvattenflödet liksom samtliga föroreningar ut från området via dagvattnet minska. Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken. Dagvatten från norra delen av planområdet fördröjs inom planområdet innan avledning sker till en dagvattenledning längs skolans västra sida, vilken sedan leder norrut. Dagvatten från planområdets södra del avleds, efter fördröjning via en dagvattenledning österut. Båda ledningssystemen har sitt utlopp i Drevviken.

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

Stads- och landskapsbild

Planförslaget kommer bidra till att landskapsbilden förändras, då ytor som idag är öppna och oexploaterade blir bebyggda. Särskilt markant kan förskolan med tillhörande gård bli i dalgången som sträcker sig mot Skönstaholmsfältet i nordost. Påtagligt blir även att flerbostadshus placeras där det idag är en obebyggd släntfot med brynvegetation.

Den nya bilgata som planeras kommer, tillsammans med tillkommande bostads- och skolbebyggelse och bredare ytor för gång- och cykeltrafik, göra området mer urbant. Platsen väster om Kvickenstorpsskolan får en helt ny rumslighet då den kommer att ramas in av husfasader. Skolgården kommer att ramas in av fler byggnader. Gränsen för Farstas bebyggda område flyttas något norrut och närmar sig Hökarängen.

Skogspartiet mellan Kvickenstorpskolan och tunnelbanespåret kommer att minska något och upplevas mindre ostört. Samtidigt kommer stigar och ytor för rekreation finnas kvar och fortsätta utgöra en kvalitet för boende och elever.

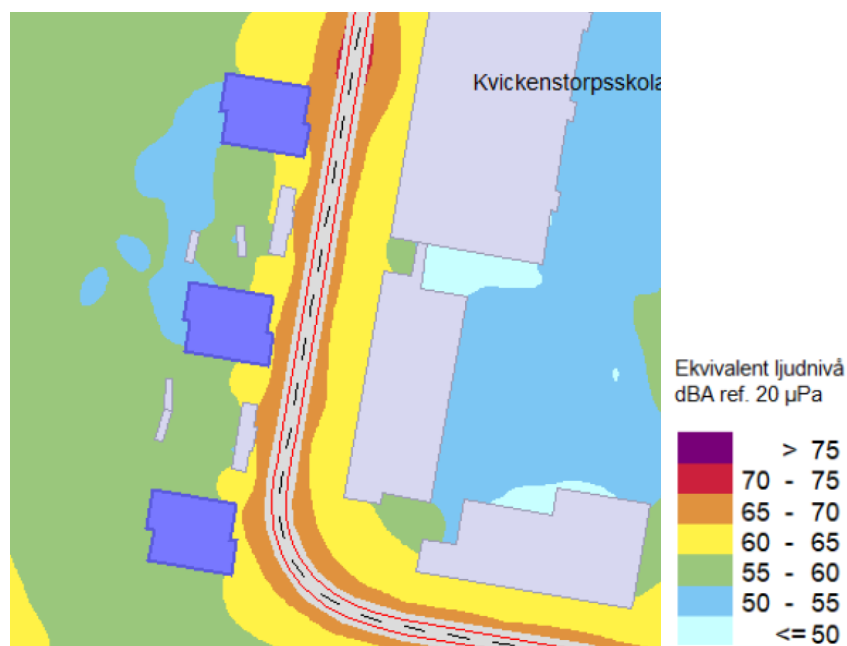
Störningar och risker

Buller

När Lingvägen förlängs kommer den att utgöra planområdets främsta bullerkälla med nivåer upp mot 70 dBA.

Buller vid bostäder

Ljudbilden för planerade bostadshus kommer då, enligt beräkningar, att se ut som i bilden nedan:



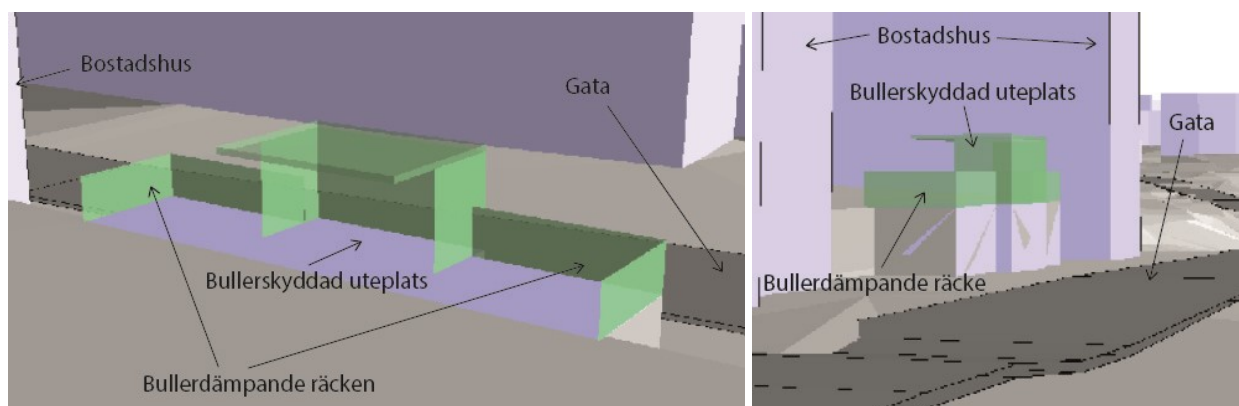
Bullernivåer vid planerade bostäder med planerad gatusträckning. Bilden visar möjlig utformning för skolan öster om gatan. Bild: WSP

Beräkningarna visar att fasaderna som vetter direkt mot Lingvägens nya gatusträckning får ljudnivåer upp till den ekvivalenta ljudnivån 65 dBA, vilket överskrider de 60 dBA som är riktvärdet i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, med ändring *SFS 2017:359*. Enligt förordningen behöver då en bullerdämpad sida om högst 55 dBA skapas vid minst hälften av boningsrummen, vilket är svårt vad gäller utformningen av punkthus. Då byggnadsformen är vald utifrån den viktiga ekologiska spridningen genom området föreslås istället en teknisk lösning i form av täta räcken på de balkonger som vetter direkt mot gatan. Om räckena görs minst

m1

1,2 meter höga och balkongtaken förses med absorbent av ljudklass A är det möjligt att klara riktvärdet högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga lägenheters fasad. För att säkerställa detta finns planbestämmelse (m1) som reglerar att balkonger som vetter mot GATA ska utföras med täta räcken.

Även för gårdsytorna blir bullernivåerna höga. För att skydda gårdarna från det värsta bullret kan skärmar mot Lingvägen sättas upp ovanpå sockelväningen, mellan punkthusen. Ljudnivån understiger då 60 dBA på stora delar av bostadsgården. En specifik uteplats, gemensam för boende, kan ordnas bullerskyddad genom att den avskärmas på tre sidor samt ges ett skärmtak. Med en sådan lösning hamnar bullernivån just vid uteplatsen på omkring 51 dBA, vilket anses vara acceptabelt då det ligger inom felmarginalen i förhållande till de 50 dBA som trafikbullerförordningen har som riktvärde. Men ovan nämnda lösningar är buller från vägtrafik effektivt avskärmat och tunnelbanan istället den dominerande bullerkällan. De avskärmade uteplatserna, liknande halvöppna uterum, medges på bostadsgårdarna ovanpå sockelväningarna genom att byggrättens höjd har inkluderat dessa.

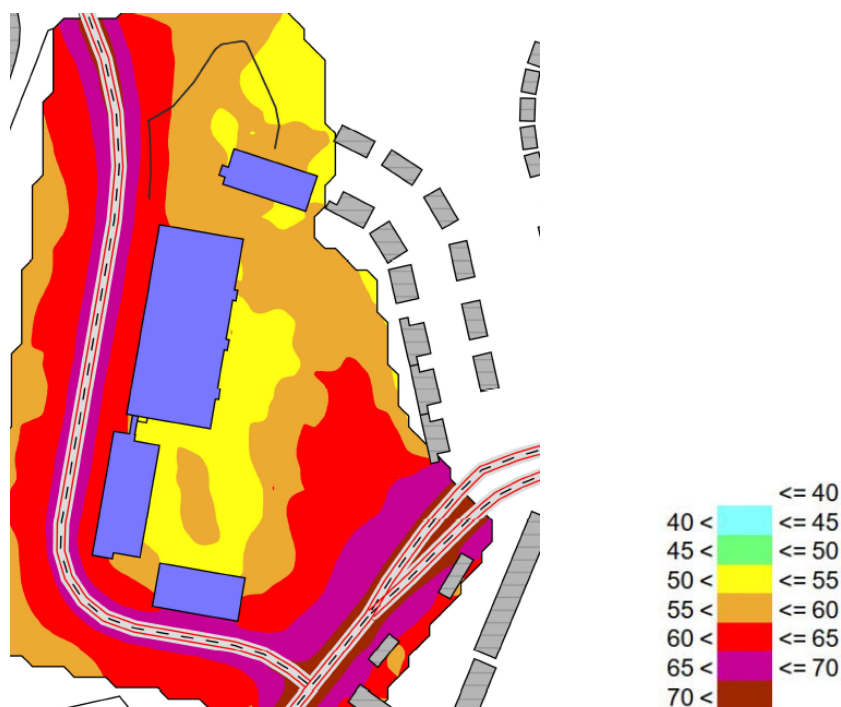


Principskiss för utformning av bullerskydd för gårdar.
Vy från gård respektive från Lingvägen. Bild: WSP

Buller vid skola och förskola

För skolgårdar gäller riktvärdet 50 dBA för ytor avsedda för lek, vila eller pedagogik. Övriga vistelseytor bör klara 55 dBA. Riktvärdena gäller normalt dagtid.

Bullernivåer om inga åtgärder vidtas för skolan och förskolan kan ses i bilden nedan. Ingen yta uppfyller riktvärdet.

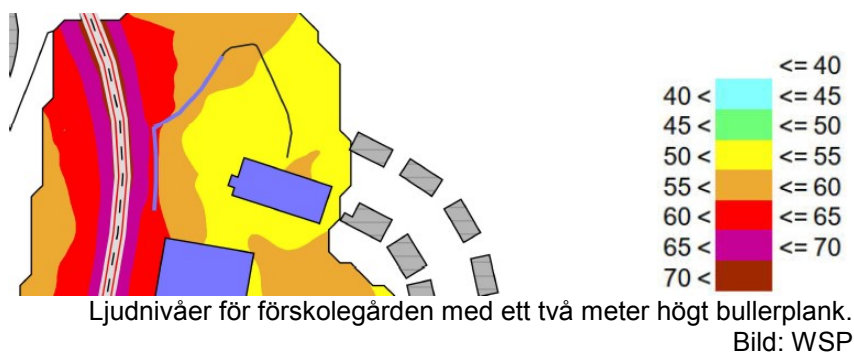


Riktvärden för skola och förskola utan åtgärder. Bild: WSP

Vad gäller skolan är det en befintlig verksamhet som är hänvisad till den aktuella platsen och därmed får bullernivåerna accepteras. De högsta nivåerna för skolgården kommer från Farstavägen som är befintlig. Från den nya Lingvägen skärmas gården delvis av den tillkommande byggnaden. Det bör dock strävas efter så låga bullernivåer som möjligt. Därför möjliggör detaljplanen genom planbestämmelser att bullerplank får uppföras på hela skolgården i syfte att möjliggöra bullerplank som skärmar av buller från främst Farstavägen.

m3

Förskolan kan, till skillnad från skolan, betraktas som ny. För att minska det buller som nya Lingvägen ger upphov till ska ett bullerplank uppföras mot gatan, vilket regleras i planbestämmelse (m3). Bullerplanket ska vara minst 70 meter långt och minst 1,5 meter högt. I bilden nedan har ett två meter högt plank använts, vilket visar att bullernivåerna kan hamna på mellan 50 och 60 dBA för gården. Planket är med fördel högre än 1,5 meter, men höjden måste samtidigt vägas mot den begränsning i sikt som uppstår. Ett alternativ är att konstruera bullerplanket med genomsiktligt material.



Beräkningar har visat att det är svårt att komma ner under 50 dBA oavsett vilka åtgärder som vidtas då det i närområdet finns många vältrafikerade bilvägar och ett tunnelbanespår som tillsammans skapar en så kallad ”bullermatta”, vilken ligger på cirka 50 dBA.

Vibrationer

m2

Då en stor del av marken där bostäderna föreslås utgörs av berg finns stor risk att förbipasserande tunnelbanetåg orsakar stomljud i bostäderna. Planbestämmelse (m2) reglerar att byggnader ska konstrueras så att gällande riktvärde för stomljud inte överskrids.

Översvämningsrisker

Med föreslagna åtgärder för att även i fortsättningen leda dagvatten mot Skönstaholmsfältet bedöms inga risker för översvämning föreligga. Den höjdsättning av kvartersmark som detaljplanen reglerar säkerställer att skyfall kan ledas över området utan risk för påverkan på byggnader. Höjdsättning är avgörande för att skydda befintliga och planerade byggnader från översvämning.

Farligt gods

Inga konsekvenser vad gäller risker från transporter från farligt gods bedöms finnas för tillkommande bebyggelse och övriga ytor inom detaljplanen.

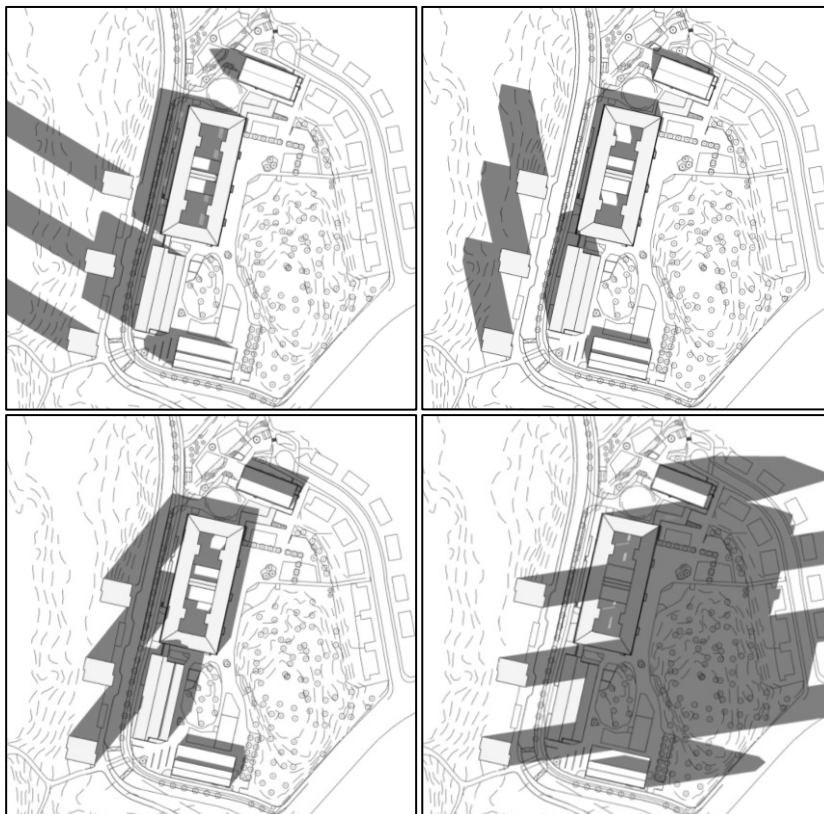
Förorenad mark

Fyllnadsmassorna vid borrhöjden där förhöjda halter av krom påträffades bör avlägsnas och omhändertas korrekt när schaktning inför byggnation inleds.

Ljusförhållanden

En sol- och skuggstudie visar hur skuggor kommer att falla under ett antal tidpunkter på dygnet vid vår- och höstdagjämning, se bilder nedan. Observera att skuggorna endast gäller bebyggelse

inom planområdet. Skuggning ges även av träd och annan växtlighet, topografin samt bebyggelse utom planområdet.



Sol- och skuggstudie vår- och höstdagjämning. Övre raden: klockan 9 och klockan 12. Nedre raden: klockan 15 och klockan 18. Bild: HMXW

Barnkonsekvenser

Barnkonsekvensanalysen pekade ut skogspartiets södra del som det viktigaste för barn då det är där de flesta barn uppehåller sig. Denna del av skogspartiet kommer att minska i och med exploateringen. Samtidigt är det positivt för barn att fler skol- och förskoleplatser tillkommer i området så att barn som växer upp i närheten får plats på en förskola och skola nära hemmet. Positivt är även att skolgården rustas upp.

Trafiksäkerheten för barn bedöms bli sämre än idag, då en bilgata tillkommer intill skolan, vilket innebär att de flesta barn som ska till och från skolan behöver röra sig längs med samt korsas denna. Ett antal kritiska korsningspunkter för oskyddade trafikanter tillkommer, bland annat där den nya gatan svänger intill skolområdets nya huvudentré, sydväst om skolområdet, där den nya infarten till skolans och förskolans lastplats planeras samt där Lingvägen ansluter till Farstavägen. För att öka trafiksäkerheten föreslås en hastighet på 30 km/h för den nya gatan, ett upphöjt övergångsställe för fotgängare och trafikanter där gatan svänger, en genomgående gång- och cykelbana med varningsskyltar samt

vägmarkeringar vid infarten samt ett övergångsställe med cykelpassage över Farstavägen. Separering av trafikslag, både med växtzon mellan bilar och skyddade trafikanter samt med linjer mellan fotgängare och cyklister, höjer trafiksäkerheten. En positiv effekt som den tillkommande gatan skapas för oskyddade trafikanter är möjligheten att skilja lastplats blir åtskild från entréer in till skolområdet.

Tidplan

Samråd	25 augusti 2020 – 5 oktober 2020
Granskning	September 2021
Antagande	December 2021

Planarbetet genomförs med normalt förfarande, då det startades mellan 2 maj 2011 och 31 december 2014.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Exploateringsnämnden ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnaden av den allmänna platsen inom detaljplanen.

Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar.

Byggaktörerna står för alla kostnader till följd av exploateringen inom kvartersmark och för anslutning mot omgivande park och gata.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Staden genom dess exploateringsnämnd har tecknat markanvisningsavtal med byggaktörerna. Markanvisningsavtalen ska ersättas med överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse respektive överenskommelser om exploatering med överlåtelse. Överenskommelserna reglerar genomförandet av planen och dess konsekvenser. Överenskommelserna ska ha tecknats innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 6649A, P 1999-06829 och 5397A helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna:

- Del av Farsta 2:1 som ägs av Stockholms kommun
- Hela Samsö 1 som ägs av Stockholms kommun och som upplåts med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning inom kvartersmark för skola, bostäder och centrumändamål. Detaljplanen möjliggör även markanvändning för allmän platsmark i form av gata och park.

Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark för bostäder och centrumändamål ska utgöra en eller flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

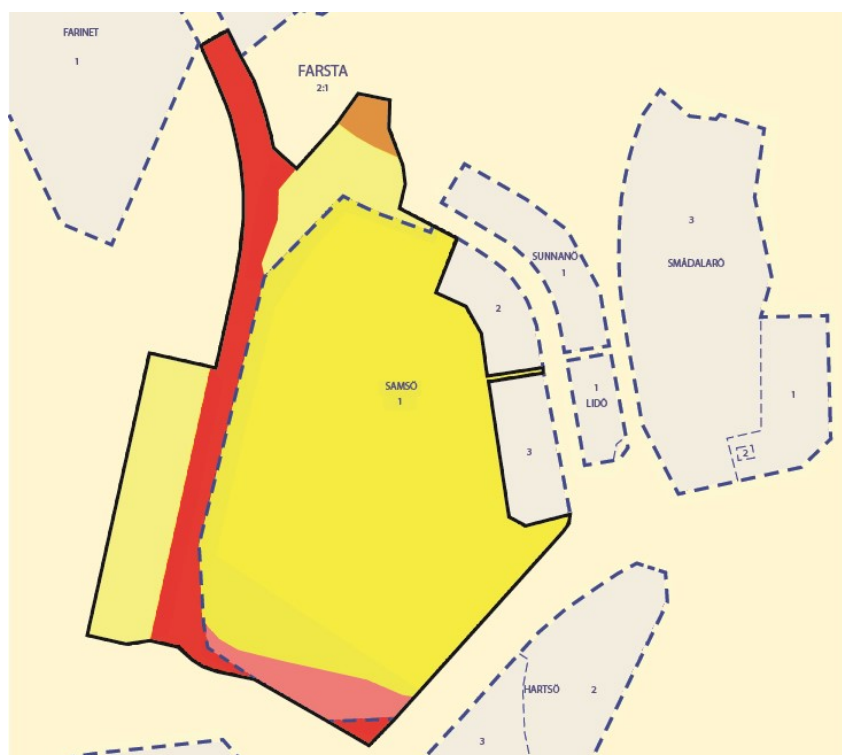
Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning allmänt ändamål respektive skola i nuvarande planer.

En mindre del som idag saknar detaljplan är utlagt som kvartersmark med användning skola. Några områden ändras från allmän plats (parkmark) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål respektive skola) och några mindre områden ändras från kvartersmark (allmänt ändamål respektive skola) till allmän platsmark (parkmark respektive gatemark). Några områden inom allmän plats ändras från parkmark till gatemark samt några områden är fortsatt parkmark respektive gatemark.

För planens genomförande krävs fastighetsreglering genom att mark som tillhör fastigheten Samsö 1 och som i detaljplanen har användningen gata regleras till Farsta 2:1, samt att mark som tillhör fastigheten Farsta 2:1 och som i detaljplanen har användningen skola regleras från Farsta 2:1 till Samsö 1.

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.



Figuren illustrerar ändringar av användning mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Röd = mark som fortsatt är allmän platsmark

Ljusröd = mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark

Gul = mark som fortsatt är kvartersmark

Ljulgul = mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark

Orange = mark som ändras från icke planlagt till kvartersmark

Blå linjer/text = befintliga fastighetsgränser/fastigheter

Svart heldragen linje = planområdet

Rättigheter

Inom planområdet är två avtalsservitut lokaliserade, med ändamålen elledning och väg respektive fjärrvärmeledning. Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

U

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts, via planbestämmelse (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna bekostar detaljplanearbete, projektering och uppförande av bebyggelse och markplanering inom kvartersmark samt återställande- och anslutningsarbeten som måste göras inom allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Staden bekostar nyanläggning av anläggningar inom allmän platsmark samt bekostar och ansvarar för åtgärder för grönkompensation. Staden får intäkter genom markförsäljning och tomträttsavgälder.

Genomförande av exploatering, markförsäljning alternativt tomträtt samt ekonomisk fördelning kommer att regleras i avtal om exploatering mellan staden och respektive byggaktör, vilka baseras på ingångna markanvisningsavtal.

Byggaktörer som ska köpa mark bekostar fastighetsreglering och alla nya anslutningar till befintliga tekniska system. Staden, genom exploateringskontoret, bekostar ovanstående för byggaktörer vars mark ska upplåtas med tomträtt.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme
Planerad bebyggelse ska anslutas till befintliga ledningssystem.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.
Byggaktörerna ansvarar för dagvattenhantering i samråd med

Stockholm Vatten och Avfall. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för erforderliga dagvattenlösningar inom allmän platsmark. Byggaktörerna får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Åtgärder för att förebygga störningar och klagomål under byggtid
Byggaktörerna ska löpande ha kontakt med närliggande fastighetsägare samt löpande informera om vad som ska hända i närområdet under byggtiden.

Genomförandetid

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