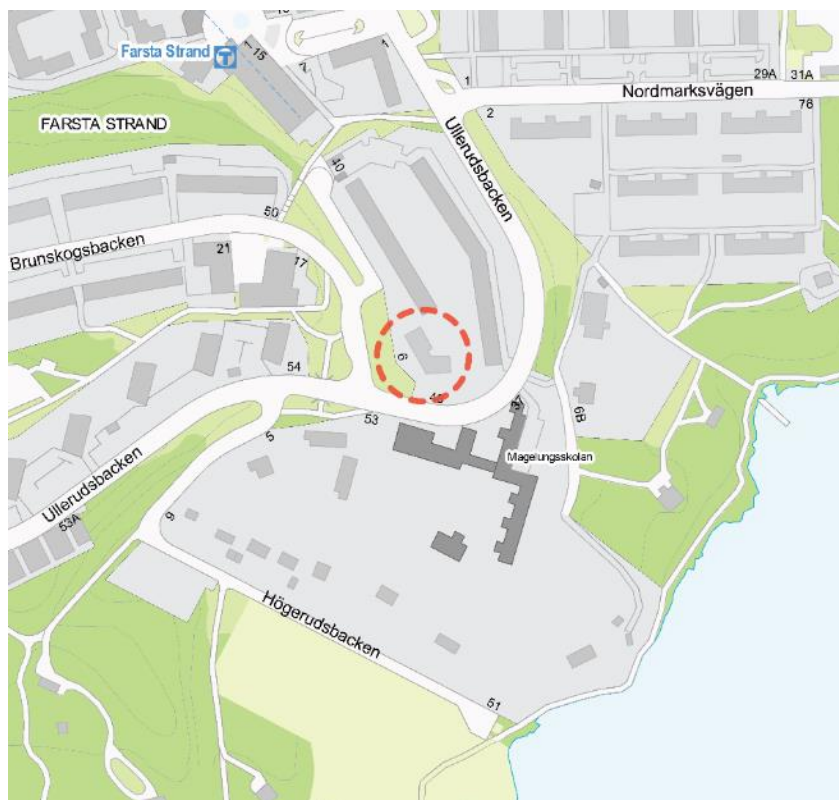


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Tornö 2 m.fl. i stadsdelen Farsta Strand i Stockholm, S-Dp 2019-00738



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Syftet med planförslaget är att möjliggöra att befintlig förskola inom fastigheten Tornö 2 kan ersättas av en ny, större och mer ändamålsenlig förskolebyggnad så att förskoleverksamheten kan utökas. Planförslaget möjliggör en utökning av befintlig förskolegård med mark från fastigheten Farsta 2:1.

Båda fastigheterna, Tornö 2 och Farsta 2:1, ägs av Stockholms stad. Tornö 2 upplåts med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

I översiktsplanen anges aktuellt planområde som ”Stadsutvecklingsområde – komplettering”, vilket innebär att omfattande komplettering av bebyggelse föreslås. Till 2040 bedömer staden att det finns ett stort behov skolor och förskolor i Farsta. Aktuellt planförslag överensstämmer med översiktsplanen.

Planområdet omfattas av stadsplan Pl 5565 Kvarteret Kymmendö m.m., del av stadsdelen Farsta Gård, fastställd 1959. Inom aktuellt planområde anges dels Bostäder, prickmark, vilket innebär att område ej får bebyggas, dels Park, allmän plats. Då bebyggelseförslaget inte är förenligt med stadsplan Pl 5565 behöver planen ersättas med en ny detaljplan.

Planförslaget innebär att befintlig förskolegård inom Tornö 2 kan utvidgas med mark från del av Farsta 2:1, vilket innebär en förskolegård med en total yta om ca 3 685 kvm.

Fastigheten Tornö 2 är markerad med grönt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Planförslaget innebär att befintlig förskola får rivas och ersättas med en ny. Motiven för detta är framförallt att det inom stadsdelen finns ett stort behov av att öka antalet förskoleplatser och att befintlig förskola inte bedöms ändamålsenlig.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap. 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som födrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL eller miljöbedömning enligt MB. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret, vilka delar stadsbyggnadskontorets bedömning.

Tidplan

Start-PM	september 2019
Samråd	december 2020 – januari 2021
Granskning	maj 2021
Antagande	oktober 2021

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Innehåll

Sammanfattning	2
Undersökning om betydande miljöpåverkan	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar.....	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata.....	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden.....	13
Dagvatten	15
Befintlig bebyggelse	15
Landskapsbild	17
Kulturhistoriskt värdefull miljö	17
Gator och trafik.....	18
Störningar och risker.....	19
Planförslag.....	21
Ny bebyggelse.....	21
Gator och trafik.....	25
Teknisk försörjning.....	26
Konsekvenser.....	27
Undersökning om betydande miljöpåverkan	27
Konsekvenser på naturvärden	27
Miljökvalitetsnormer för vatten	28
Landskapsbild	29
Kulturhistoriskt värdefull miljö	29
Störningar och risker.....	29
Ljusförhållanden och lokalklimat	31
Barnkonsekvenser	32
Genomförande.....	33
Organisatoriska frågor	33
Verkan på befintliga detaljplaner.....	33

Fastighetsrättsliga frågor.....	33
Ekonomiska frågor.....	35
Tekniska frågor	36
Genomförandetid	36

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *PM Akustik* (Structor, 2020-04-06)
- *PM Trafik* (Sweco, 2020-04-29)
- *Dagvattenutredning* (Geosigma, 2020-05-13)
- *Trädinventering* (Trädmästarna 2019-12-17 kompletterad 2020-09-02)
- *Naturvärdesinventering* (Ekologigruppen 2020-04-16)

Medverkande

Planförslaget är framtaget på stadsbyggnadskontoret genom Maria Borup. Exploateringskontoret har medverkat genom Agnes Skovdal. Medverkande byggaktör har varit SISAB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att möjliggöra att befintlig förskola inom fastigheten Tornö 2 kan ersättas av en ny, större och mer ändamålsenlig förskolebyggnad så att förskoleverksamheten kan utökas. Planförslaget möjliggör en utökning av befintlig förskolegård med mark från fastigheten Farsta 2:1.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Tornö 2 och del av fastigheten Farsta 2:1. Planområdet är beläget i stadsdelen Farsta strand, strax söder om Farsta tunnelbanestation.

Fastigheten Tornö 2 har en area om ca 3 403 kvm. Fastigheten ägs av Stockholms stad, som upplåter marken med tomträtt till SISAB. Fastigheten Farsta 2:1 ägs av Stockholms stad. Den del av Farsta 2:1 som berörs av aktuellt planförslag omfattar cirka 1 011 kvm.

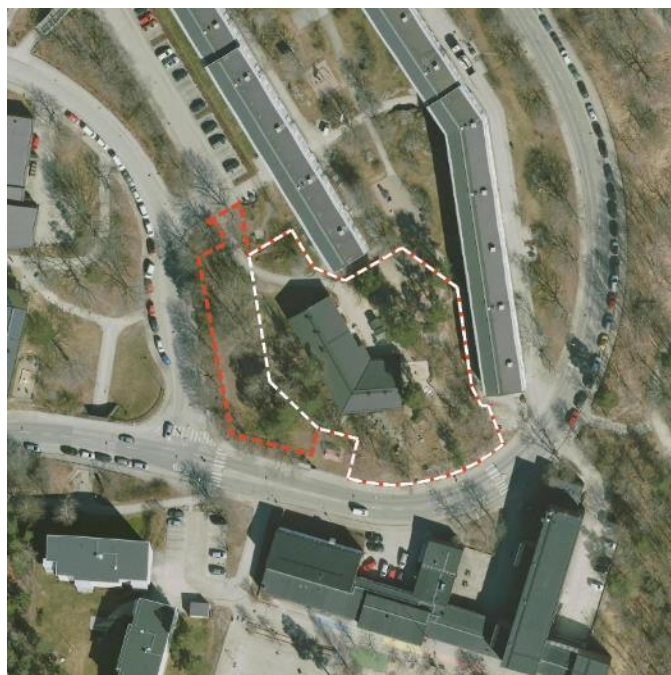


Foto över planområdet. Vit streckad linje illustrerar befintlig fastighetsgräns för fastigheten Tornö 2, röd-orange streckad linje illustrerar planområdesgräns tillika ny föreslagen fastighetsgräns för Tornö 2.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

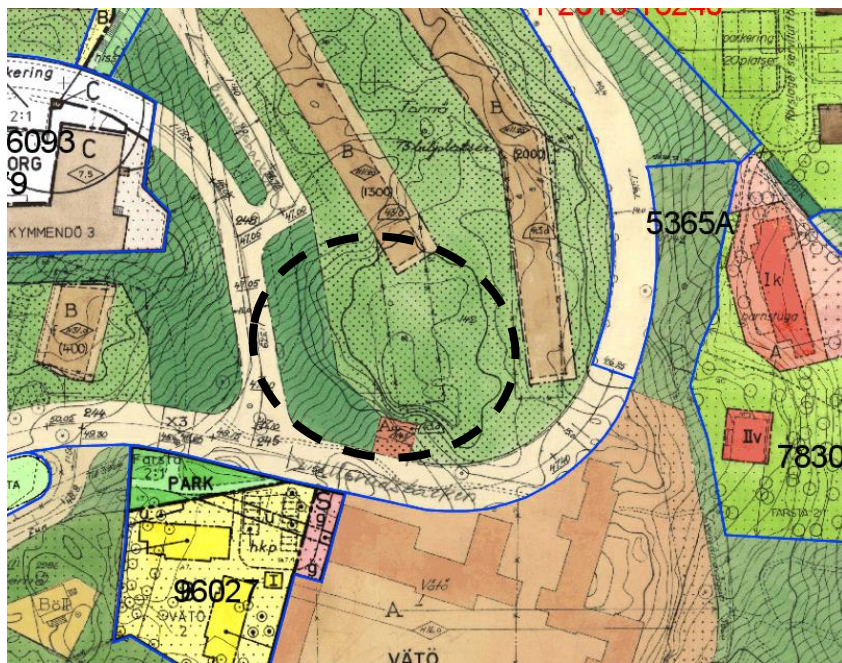
I översiktsplanen lyfter staden särskilt fram fyra områden som är viktiga att utveckla och Farsta är ett av dessa. Stadsdelsområdet har ett unikt naturskönt läge, goda kommunikationer och tillgång till ett regionalt service- och verksamhetscentrum.

I översiktsplanen anges aktuellt planområde som ”Stadsutvecklingsområde – komplettering”, vilket innebär att det är beläget inom område där omfattande komplettering föreslås. Till 2040 finns ett stort behov av nya skolor och förskolor i Farsta. Aktuellt planförslag överensstämmer med översiktsplanen.

Detaljplan

Gällande detaljplan är Pl 5565 Kvarteret Kymmendö m.m., del av stadsdelen Farsta Gård, fastställd år 1959. Inom fastigheten Tornö 2 anges användningen *Bostäder*, prickmark, vilket innebär att område ej får bebyggas. Inom den del av fastigheten Farsta 2:1 som omfattas av planområdet anges användningen *Park*,

allmän plats. Då aktuellt planförslag inte är förenligt med stadsplan Pl 5565 behöver planen ersättas inom det aktuella planområdet.



Stadsplan Pl 5565, med ungefärligt läge för den befintliga förskolan inom streckat område.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 2018 mark för förskoleändamål inom fastigheten Tornö 2 samt del av fastigheten Farsta 2:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Exploateringsnämnden gav exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal. Exploateringsnämnden begärde samtidigt att Stadsbyggnadsnämnden skulle upprätta en ny detaljplan för området.

Gällande tomtindelning (numera fastighetsindelningsbestämmelser) för fastigheten Tornö 2 är B27/1960, fastställd den 4 februari 1960.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Stora delar av planområdet är idag ianspråktaget av en förskola. Förskolegården utgörs till stor del av kuperad naturmark som stiger från ca +48 meter över nollplanet vid Brunskogsbacken till ca +52 meter över nollplanet vid förskolegården. Vegetationen består av ädellövs- och hållmarksskog. Inom planområdet finns exemplar av tall och ek. Planområdets västra del utgörs av gräsytor. Strax väster och söder om föreslagen fastighetsgräns, i anslutning till Brunskogsbacken, finns en trädallé av lönn som omfattas av biotopskydd.

Naturmiljö

En naturvärdesinventering har genomförts inom och i anslutning till planområdet för att sammanställa områdets naturvärden, i syfte att skapa kunskapsunderlag för att kunna beakta ekologiska aspekter i detaljplanearbetet.

Naturvärdesobjekt

I området har två objekt identifierats: *Objekt A och B*. Båda objekten bedöms ha ett visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Denna naturvärdesklass bedöms vara av betydelse för att upprätthålla ekologisk mångfald på lokal nivå. Objekt med högsta, högt eller påtagligt naturvärde finns inte i området.

Objekt A utgörs av trädraden bestående av skogslönnar (ca 40–79 år) längs med Brunskogsbacken väster om fastigheten Tornö 2. Träden bedöms ha ett visst värde för lavar och mossor, samt bedöms ha god potential att utveckla högre naturvärden om de lämnas orörda.

Objekt B utgörs av den parkartade marken inom befintlig förskolegård med spridda träd samt öppna gräsytor och mindre hållmarker. Träden inom objektet har varierande ålder. De äldsta träden är alla tallar (flertalet över 100 år) och de lövträd som har noterats är alla tämligen unga (under 70 år). Det äldsta trädet är en tall (över 200 år).

Naturvårdsträd

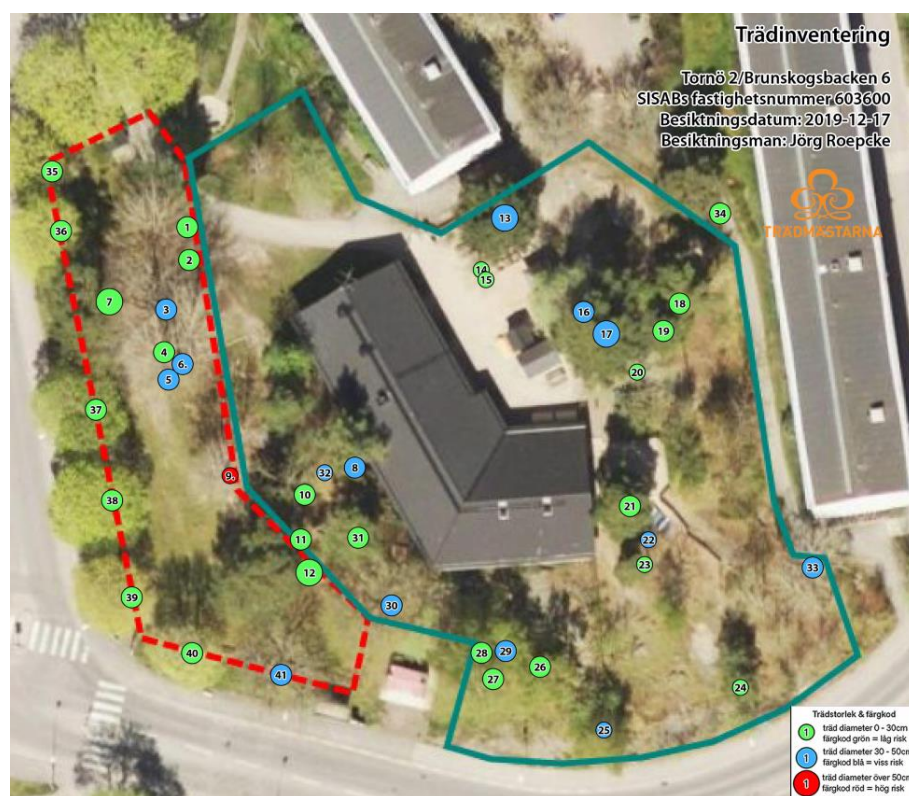
Totalt har 41 träd inom planområdet inventerats och klassificerats utifrån deras skyddsvärden. Av dessa klassas en tall (träd nr 17) som särskilt skyddsvärd träd (klass 1), fem tallar (nr 7, 11 - 13

och 21) klassas som skyddsvärt träd (klass 2) samt fem träd bedöms vara värdefulla (klass 3), varav fyra tallar (nr 19, 23, 31 och 34) och en skogslönn (nr 37). Resterande 30 träd bedöms ej uppnå skyddsvärde.

Den särskilt skyddsvärda tallen är över 200 år, vilket innebär att samråd bör ske med Länsstyrelsen om denna ska avverkas.

Trädinventering

Utöver bedömningen av hur skyddsvärda träden är, finns även en trädinventering där de enskilda träden har bedömts utifrån skick och potentiell risk.



Illustrationen visar den befintliga förskolan samt inmätta träd, uppdelade på storlek och risken de utgör. Se förstorad bild längst bak. Bild: Trädmästarna.

Enligt trädinventeringen föreslås två träd att fällas, varav en asp (träd nr 9) som omfattas av stamspricka, rotskada och är dåligt förankrad, och därmed bedöms utgöra ett stort hot för omgivningen, samt en tall (träd nr 32) som har en omfattande äldre stamskada och därmed bedöms utgöra en viss risk.

Två aspar (nr 5 och 6) har också noterats vara drabbade av rotskada och bedöms därmed utgöra en viss risk, varför åtgärden återbesiktning om 2 år föreslås, alternativt fällning. Samma

åtgärd föreslås för en sälg (nr 16) då den omfattas av stamspricka och därmed också bedöms utgöra en viss risk för omgivningen.

Resterande 36 träd bedöms utgöra en viss eller låg risk för omgivningen, varav varierande åtgärder föreslås för 12 av dessa träd (nr 3, 8, 13, 20 - 22, 25, 33, 35 - 37 och 41), exempelvis reduktion av större döda grenar samt kronlyft. Resterande 24 träd bedöms inte vara i behov av någon åtgärd.

Generellt biotopskydd – Allé

Trädraden längs med Brunskogsbacken, alla skogslönnar (träd nr 35 - 41), definieras som trädallé och omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808). Enligt lagen får inga åtgärder vidtas som bedöms ha en negativ påverkan på allén utan att dispens har getts av Länsstyrelsen för åtgärden.

Habitatnätverk

Delar av planområdets naturmark ingår i habitatnätverk för barrskogsfåglar, eklevande arter samt för groddjur. Ett habitat är en lämplig livsmiljö för reproduktion, födosök, övervintring, m.m. för en viss artgrupp. Habitatnätverk definieras som ett nätverk av habitat sammanlänkade med spridningszoner. Habitatnätverkens kvaliteter och sammanbindningsgrad är högst väsentlig för arters möjlighet att överleva på sikt i området.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster definieras som ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande och kan fungera som ett verktyg för att upptäcka mångfunktionaliteten i ekosystem samt synliggöra värdefulla funktioner. Nedan följer en översiktlig identifiering av ekosystemtjänster inom planområdet.

Stödjande ekosystemtjänster utgör grunden för övriga grupper av ekosystemtjänster. Utan dessa kan många av de växt- och djurarter som levererar reglerande eller kulturella tjänster inte överleva.

Träden inom planområdet bistår med reglerande ekosystemtjänster så som luftkvalitet, klimatanpassning, dagvattenhantering samt skydd mot extremväder. Träd på gården bidrar till goda sol- och skuggförhållanden.

Natur och grönska på förskolegården erbjuder också naturpedagogiska ekosystemtjänster. Genom att bidra med upplevelser av natur i vardagen skapas nyfikenhet och känsla av sammanhang och samhörighet med naturen. Genom att vistas i naturen lär vi oss också hur naturliga processer fungerar och vikten av att ta tillvara på funktioner som pollinering och vattenrening.

Rekreation

Ca 200 m sydöst om planområdet finns sjön Magelungen. Längs med strandkanten sträcker sig Magelungens strandpromenad längs ett skogs- och grönområde med framför allt lövträd.

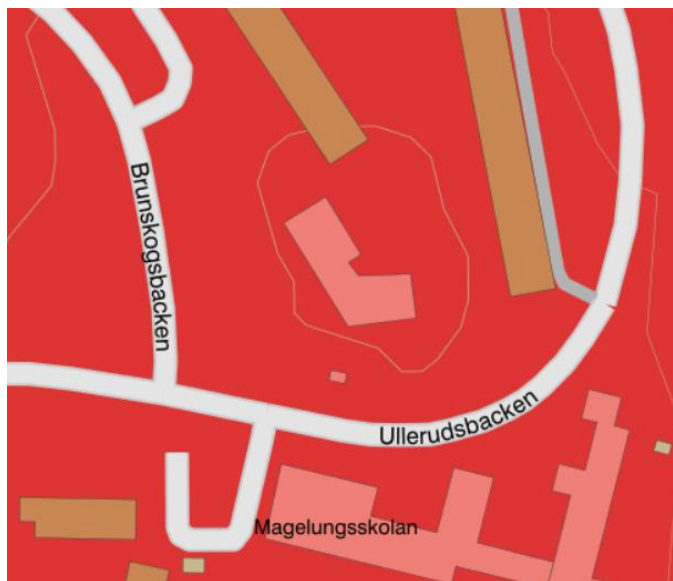


Flygfoto som visar planområdet och dess omgivning. Planområdet markerat med vit streckad cirkel.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt översiktlig karta från Sverige geologiska undersökningar (SGU) utgörs marken inom planområdet av urberg.



Jordartskarta hämtad från SGU. Det röda illustrerar urberg.

Inom planområdets nordvästra del finns befintliga ledningar för dricksvatten, spill- och dagvatten som ägs av Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA). Inom den sydöstra delen av planområdet finns befintliga ledningar för el som ägs av Ellevio.

Ras/skred

Planområdet är relativt kuperat, men utan sådana lutningar som skulle innebära risk för rad och skred.

Markradon

Tillkommande bebyggelse ska utföras så att socialstyrelsens krav om maximal radonhalt inomhus klaras. Detta regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

I framtagna dagvattenutredning framgår att det vid ett 100-årsregn finns risk för ett översvämningsdjup om 0,1–0,3 m väster om befintlig förskolebyggnad samt vid befintlig transformatorstation söder om byggnaden. Vid transformatorstationen finns en dagvattenbrunn som avleder dagvatten från lågpunkten vidare till det kommunala ledningsnätet. Sydväst om planområdet finns en lågpunkt vid en gång- och cykelpassage under Ullerudsbacken där det vid ett 100-årsregn finns risk för översvämningsdjup på större än 1 m.

Denna lågpunkt avvattnas med kommunala ledningar. Inget dagvatten från planområdet avrinner mot denna lågpunkt.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Till följd av EU:s ramdirektiv för vatten har miljö kvalitetsnormer (MKN) införts i Sverige. Miljö kvalitetsnormer för ytvatten är ett juridiskt styrmedel med bestämmelser om kvaliteten på miljön i en vattenförekomst. Vattenförekomsternas ekologiska och kemiska status klassificeras. Ingen försämring i statusen till en lägre klass får ske, varken gällande den sammanvägda statusen eller för var och en av de enskilda kvalitetsfaktorerna. Särskilt hänsyn ska tas till de ämnen som recipienten har problem med.

Utredningsområdet avrinner till vattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). Enligt Länsstyrelsens vatteninformationssystem (VISS oktober 2020) är status samt miljö kvalitetsnormer för aktuell vattenförekomst, Magelungen, följande:

- Nuvarande ekologisk status klassas som *otillfredsställande*. Utslagsgivande miljökonsekvenstyp är övergödning, baserad på kvalitetsfaktorerna näringsämnen och växtplankton.
- Nuvarande kemisk status klassas som *uppnår ej god*. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena perfluoroktansulfon (PFOS) och tbutyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids. Enligt Havs- och vattenmyndigheten överskrids gränsvärdena för Hg och PBDE i alla Sveriges vattenförekomster (*”överallt överskridande prioriterade ämnen”*), varför dessa ämnen har mindre stränga krav. Även när Hg och PBDE inte medräknas i statusbedömningen så uppnås god status ej på grund av dess PFOS- och TBT-halter.
- Enligt MKN ska vattenförekomsten Magelungen ha uppnått en god ekologisk status år 2027. Med undantag från ämnena Hg och PBDE, som har mindre stränga kvalitetskrav, ska vattenförekomsten uppnå en god kemisk ytvattenstatus (ej tidsbestämt).

Dagvatten

Infiltrationsförutsättningar

Utredningsområdet består till stor del av berg i dagen och jorddjupet varierar mellan ytligt berg och minst 2 m djup. Den naturliga möjligheten för infiltration varierar lokalt inom planområdet på grund av det varierande jorddjupet, med bäst förutsättningar i den västra delen, vissa förutsättningar i östra och sydöstra delen samt begränsade förutsättningar i den norra och den centrala delen av planområdet. Dagvatten som inte infiltreras avrinner mot flacka gräsytor i söder och väster, samt mot bostadsområdet öster och norr om området. Dagvatten samlas i brunnar och färdas vidare i kommunala dagvattenledningar till recipienten Magelungen.

Översiktliga avrinningsförhållanden

Planområdet är kuperat och höjdskillnaden är mellan +48 m och +52 m. Det finns inget tillkommande vatten till planområdet från dess omgivning. Vattnet som avrinner från planområdet rinner norrut längs med gatorna Ullerudsbacken och Brunskogsbacken. Befintliga dagvattenledningar finns inom planområdets nordvästra del samt strax söder om planområdet.

Befintlig bebyggelse

Befintlig huvudbyggnad är placerad centralt inom planområdet, uppe på en höjd. Byggnaden är uppförd i ett plan och har en byggnadsarea om ca 475 kvm. Byggnaden har ett svart ganska flackt sadeltak och gröna träfasader med vita knutar. Det finns tre mindre komplementbyggnader på gården, varav två med en byggnadsarea om ca 5 kvm och en med en byggnadsarea om ca 14 kvm. Komplementbyggnaderna har, liksom huvudbyggnaden, gröna träfasader.



Foto som visar befintlig huvudbyggnad inom planområdet, med skolgården i förgrunden. Foto taget från nordöst.

Närliggande bebyggelse i området har en varierande typologi och skala.

I direkt anslutning till planområdet, i nordöst, är två flerbostadshus (smalhus) om 3–4 våningar belägna. Byggnaderna har vita putsade fasader med indragna balkonger, samt flackt tak.



Foto som visar närliggande flerbostadshus. Fotot är taget från nordväst.

Söder om planområdet ligger Magelungsskolan. Bebyggelsen omfattas av 1–3 våningar, och har fasader i delvis rött tegel, vit puts samt grön kopparplåt, och ett flackt tak.

I sydväst finns två flerfamiljshus om 3–4 våningar med fasader i vit och gul puts, gula fönsterpartier samt flackt tak.

Väster om planområdet finns ett flertal högre punkthus om 10–11 våningar som sträcker sig längs med gatan Ullerudsbacken. Bebyggelsen har terrakottafärgade putsade fasader och flackt tak.

I nordväst finns bebyggelse som inrymmer Farstastrandkyrkan och en restaurang. Bebyggelsen omfattas av 1–2 våningar, och har fasader i rött tegel, röda fönsterpartier och ett flackt tak.

Landskapsbild

Landskapsbilden i området präglas av grönska, med både mer sammanhängande grönområden samt insprängd vegetation mellan byggnaderna. Vattnet, med Magelungen, är också en viktig del av landskapsbilden, liksom infrastrukturen, med både större och mindre gator samt järnväg. Bebyggelsen, i varierande skala, utgör också en viktig del av landskapsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Inom fastigheten Tornö 2 finns en välbevarad och tidstypisk förskolebyggnad från sent 1970-tal. Byggnaden är ett bra exempel på en daghemstyp som utvecklades av Stockholms fastighetskontor under 1970-talets andra hälft och som uppfördes i så gott som samtliga ytterstadsdelar under 1980-talet. Byggnaden är omgiven av en gård i två nivåer, för gestaltningen av gården stod Landskapslaget AB.

Fastigheten Tornö 2 är markerad med grönt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Förskolebyggnadernas utformning och placering i parker och intill bostadsområden är viktiga inslag i stadsdelens sociala uppbyggnad. De berättar en viktig samhällshistoria om kvinnors väg till förvärvsarbete och om utformningen av det moderna samhället.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet i området består till stor del av lokalgator. Planområdet är beläget i korsningen Brunskogsbacken/Ullerudsbacken.

I närområdet finns också några större gator. Magelungsvägen är belägen drygt 320 m norr om planområdet. Drygt en kilometer norr om planområdet ligger riksväg 73, Nynäsvägen.



Karta över gatustrukturen i området, med planområdet markerat med röd streckad cirkel. De gröna, gula och orangea linjerna markerar de större gatorna/lokalgatorna och den blå linjen markerar gång- och cykelbanor.

Biltrafik och parkering

Bilar parkeras längs Brunskogsbacken och Ullerudsbacken.

Högsta tillåtna hastighet är 30 km/h för båda gatorna. I anslutning till flerfamiljshusen i området finns privat parkering för de boende. Vid pendeltågsstationen och Magelungsvägen norr om planområdet finns en infartsparkering.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiknätet är väl utbyggt i området, med gång- och cykelbanor längs med alla större gator samt mellan bebyggelsen. Det finns inga anordnade parkeringsplatser för cykel i anslutning till förskolan.

Kollektivtrafik

I området finns kommunikation i form av buss, tunnelbana och pendeltåg. Närmsta busshållplats finns strax söder om planområdet längs med Ullerudsbacken. Farsta Strand tunnelbanestation ligger på ett avstånd om ca 200 m i nordvästlig riktning, och pendeltågsstationen Farsta Strand ligger på ett avstånd om ca 380 m norr om planområdet.

Tillgänglighet

Angöring sker från Brunskogsbacken. Idag finns det ingen parkering för rörelsehindrade inom eller i anslutning till planområdet. Idag är det ca 63 m från gatan till förskolebyggnadens närmsta entré. Gångvägen är för brant för att uppfylla kraven på tillgänglighet.

Störningar och risker

Förorenad mark

Staden har inte kännedom om någon markförorening på platsen. Markföroreningar kan ändå förekomma om det bedrivits verksamhet, spill eller dumpning på platsen som staden inte fått kännedom om, alternativt kan det finnas fyllnadsmassor av varierande sammansättning och ursprung inom fastigheten. Om markföroreningar upptäcks ska detta anmälas till miljöförvaltningen.

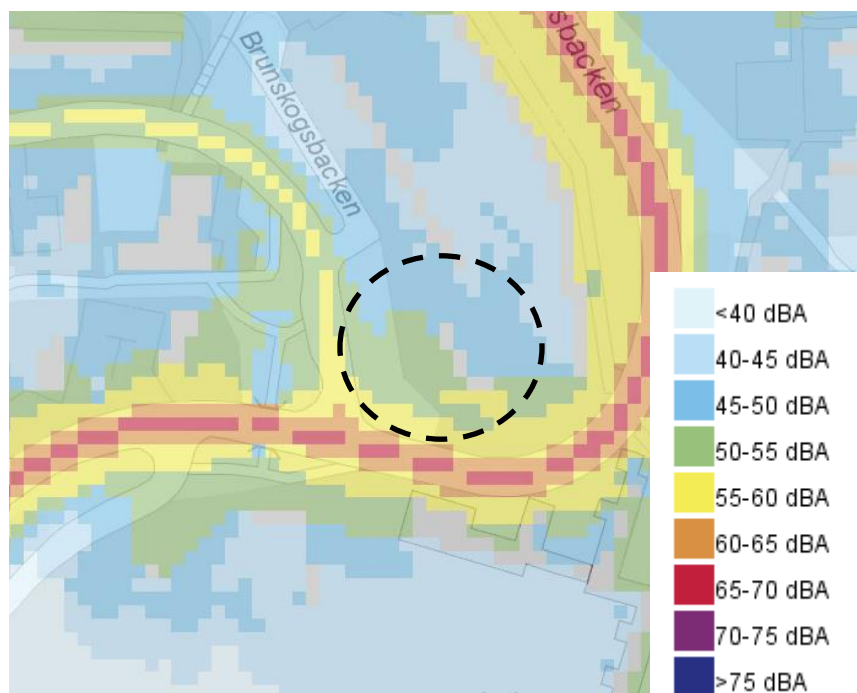
Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras med god marginal för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20–25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid NO₂ är 18–24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller

På förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagsvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Planområdet utsätts för trafikbuller från gatorna Ullerudsbacken och Brunskogsbacken. Ljudnivån uppgår till 55–60 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 m höjd enligt stadens bullerkarta för planområdets södra delar, medan nordliga delar uppnår nivåer om 45–50 dBA ekvivalent ljudnivå.



Figuren visar ekvivalent dygnsmedelvärde för buller från trafiken i området. Planområdets ungefärliga placering visas med streckad svart linje. Källa: Miljödataportalen, <https://miljodata.stockholm.se>

Planförslag

Planförslaget möjliggör att en ny, större och mer ändamålsenlig förskola kan uppföras, och att förskoleverksamheten kan utökas. Planförslaget innebär att befintlig förskolegård inom Tornö 2 kan utvidgas med mark från Farsta 2:1, vilket innebär en förskolegård med en total yta om ca 3 685 kvm.



Vy från Brunskogsbacken. Visionsbild över hur förskolebyggnaden kan komma att se ut. Bild: Norconsult. Se även förstorad i slutet av detta dokument.

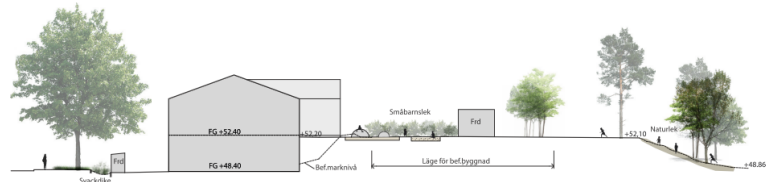
Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att befintlig förskola ersätts av en ny och större förskolebyggnad.

Förskolans huvudbyggnad placeras i den västra delen av planområdet. Byggnaden föreslås placeras i nord-sydlig riktning i slutningen mot Brunskogsbacken. Planförslaget möjliggör en suterrängbyggnad i två plan med ett relativt flackt sadeltak. Tillgänglig huvudentré föreslås mot Brunskogsbacken. Byggnaden får uppföras i två plan, men kommer från förskolegården och bostadskvarteret nordväst om planområdet att upplevas som ett plan, på grund av den stora höjdskillnaden mellan gatan och gården. Planförslaget möjliggör även att komplementbyggnader för förskolans behov kan uppföras, exempelvis förråd.

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 670 kvm. Högsta nockhöjd över nollplanet för huvudbyggnaden regleras till +59,6 m. Taket får ha en lutning om 5–22 grader. Lägsta nivå för färdigt golv för huvudbyggnadens första våning är +48,4 m över nollplanet. Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm, varav största

byggnadsarea för enskild komplementbyggnad regleras till 25 kvm. För komplementbyggnader regleras högsta nockhöjd till 4 m och största taklutning till 20 grader.



Sektion som visar trädallén till vänster, tillkommande förskolebyggnad i suterräng och förskolegård i mitten. Bild: Tengbom

Förskolegård

För att kunna skapa en så stor förskolegård som möjligt, föreslås att aktuell fastighet utvidgas. Planförslaget innebär att fastigheten utvidgas västerut med ca 1 011 kvm, genom att fastigheten Tornö 2 utökas med mark från del av fastigheten Farsta 2:1. Befintlig förskolebyggnad är centralt placerad inom Tornö 2. Den nya förskolebyggnaden föreslås istället placeras i den västra delen av planområdet, vilket medför en större och mer sammanhängande yta för förskolegård och att en större del av gården kan utnyttjas bättre än vad den gör idag.



Illustration över förskolan och friyta med förskolegård. Se även förstorad illustration i slutet av detta dokument. Bild: Tengbom.

Planförslaget innebär en förskolegård med en total yta om ca

3 685 kvm, vilket innebär en friyta om ca 27 kvm/barn (6 avdelningar á 18 barn).

Dagvattenhantering

Principen för dagvattenhanteringen inom planområdet är att fördröja och rena dagvattnet från hårdgjorda ytor lokalt i regnbäddar och svackdike innan det leds vidare till det kommunala ledningsnätet och därefter når recipienten. I dagvattenutredningen redovisas hur flöden och föroreningar påverkas av planförslaget. Utredningar föreslår också åtgärder för att minska dagvattenflöden och föroreningsbelastning.

Delavrinningsområden och ytavrinning

Utifrån planförslaget och framtagna situationsplan med planerade marknivåer kan planområdet delas upp i tre delavrinningsområden där hänsyn har tagits till riktningar för ytavrinningen. Se illustration nedan.

Delavrinningsområde 1 omfattar hela den planerade förskolans takyta samt ytan norr och väster om huvudbyggnaden. Även en del av förskolegården öster om den nya byggnaden ingår i delavrinningsområde 1 som avrinner mot planteringsytor i västra delen av området. Delområde 2 omfattar stora delar av förskolegården öster om den nya byggnaden. Detta område utgörs av stenmjöls-, sand- och gräsytor samt ett förråd. Dagvatten från dessa ytor ytavrinner mot planteringsytan inom förskolegården. Delområde 3 omfattar områdets östra del som består av gräsytor med inslag av berg i dagen. Området är relativt brant och jorddjupet här bedöms variera kraftigt. Dagvatten från delavrinningsområde 3 avrinner ytligt söderut mot Ullerudsbacken. En del av dagvattnet avrinner först österut mot ett bostadshus öster om planområdet och därefter söderut längs med huskroppen.



Illustration över föreslagen dagvattenplan för planområdet. Bild: Geosigma.

Flödesberäkningar och föroreningsbelastning

På grund av den planerade höjdsättningen av marken, kommer en större del av det dagvatten som bildas inom planområdet att ledas västerut mot dagvattenledningarna i Brunskogsbacken. Detta får till följd att dagvattenflödet österut mot Ullerudsbacken kommer att minska med ca 29% (inklusive klimatfaktor).

Inom delområdena 1 och 2 föreslås dagvattenanläggningar i form av svackdike söder om den planerade byggnaden och regnbäddar på förskolans gård samt norr och väster om planerad byggnad. Dessa åtgärder föreslås dimensioneras med en total fördröjningsvolym på 30 kubikmeter dagvatten, vilket motsvarar 20 mm dagvatten inom dessa delavrinningsområden. Vidare säkerställer en planbestämmelse att minst 60 % av fastighetens yta utgörs av genomsläppliga ytor.

Detaljplaneområdets sydöstra och östra del, delavrinningsområde 3 i illustrationen ovan, utgörs av en sluttning med ytligt berg med inslag av jordfickor med varierande djup. Jordfickorna är bevuxna med träd och buskar som fungerar som en naturligt fördröjande och renande åtgärd. Denna del av planområdet kommer inte att genomgå en sådan förändring som ändrar markens infiltrationsförmåga nämnvärt, varför dagvattenbildningen inom detta område inte väntas öka till följd av planförslaget. Enligt dagvattenutredningen bedöms

dagvattenflödet på grund av ändrad höjdsättning inom förskolegården att minska med ca 29% ut mot Ullerudsbacken. Staden bedömer därför inte att ytterligare dagvattenfördröjning är rimlig att genomföra inom delavrinningsområde 3.

Såväl totalt dagvattenflöde som den totala föroreningsbelastningen kommer med föreslagna åtgärder för fördröjning och rening inom planområdet, att minska för samtliga ämnen.

Gator och trafik

Planen omfattar endast kvartersmark.

Huvudentrén till förskolan för barn, föräldrar och personal kommer att vara från gatan Brunskogsbacken. De flesta förväntas att angöra här till fots eller med cykel. Cykelparkering kommer att finnas inom planområdet.

All angöring med fordon föreslås ske utmed Brunskogsbacken inom allmän platsmark. Bilparkering för rörelsehindrade (PRH) föreslås längs med Brunskogsbacken, i nära anslutning till den tillgängliga huvudentrén. Lastning/lossning föreslås också längs med gatan, liksom angöring för bil vid hämtning/lämning av barn.

Tillgänglighet

Förskolegården nås från den tillgängliga huvudentrén i anslutning till Brunskogsbacken, via hiss inne i byggnaden. Förskolegården kan även nås via en tillgänglig gångväg inom fastigheten, via entrén norr om den planerade byggnaden.

Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska avståndet mellan PRH och närmsta tillgängliga entré kunna anordnas inom 25 m gångavstånd. Stockholms stads riktlinjer anger att motsvarande avstånd ska vara högst 10 m. Planförslaget innebär ett avstånd om 16 m mellan PRH och närmaste tillgängliga entré. Enligt framtaget trafik-PM är det lämpligast att angöra längs med gatan Brunskogsbacken, detta då det minskar risk för skador på den biotopskyddade trädallén längs med Brunskogsbacken men också för att det ger en större, mer sammanhållen och grönnare

förskolegård. PRH föreslås därför utmed trottoarkanten längs med Brunskogsbacken, med en nedsänkt kant till gångbanan.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt ledningsnät för dricks-, spill- och dagvatten, finns i Brunskogsbacken samt i Ullerudsbacken och ägs av Stockholm Vatten och Avfall (SVOA).

Befintliga ledningar för dricks-, spill- och dagvatten ligger delvis inom den nordvästra delen planområdet, dvs. inom den del av planområdet som fastigheten Tornö 2 föreslås utökas med.

Befintliga ledningar avses att ligga kvar i befintligt läge. Den nya förskolebyggnaden föreslås anslutas med nya servisledningar till befintligt nät. Förbindelse till kommunalt ledningsnät kan ske i samma anslutningspunkt som idag. Plankartan reserverar mark för ledningarna genom u-område och föreslås tryggas genom servitut eller ledningsrätt.

El/Tele

Planområdet föreslås kopplas på befintligt nät för el och tele som finns i Brunskogsbacken och Ullerudsbacken.

Energiförsörjning

I Brunskogsbacken, strax nordväst om planområdet, finns ledningar för fjärrvärme. Planområdet föreslås, liksom idag, kopplas på befintligt nät.

Avfallshantering

Avfallsrum föreslås i förskolebyggnadens nordvästra del.

Hämtning av avfall sker i anslutning till fastighetsgräns mot Brunskogsbacken. Avstånd mellan gata och hämtningsplats är ca 18 m och kan på grund av trädallén inte kortas ner ytterligare.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Markanvändningen ändras från kvartersmark för bostäder och allmän plats, parkmark, till kvartersmark för förskola. Fastigheten Tornö 2 har dock varit bebyggd med en förskola sedan slutet på 1970-talet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den planerade verksamheten inte medför väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. En strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken har därför inte tagits fram. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Konsekvenser på naturvärden

Förskolebyggnadens placering utgår dels från att nyttja den sluttande marken mellan befintlig förskolebyggnad och trädallé som idag är otillgänglig och outnyttjad, dels från att förskolegården ska bli så stor och sammanhållen som möjligt för att erbjuda en god och utvecklande utomhusmiljö för barnen.

För att kunna genomföra planen behöver totalt 13 - 14 träd fällas, varav två träd (träd nr 11 och 12) klassas som skyddsvärda träd (klass 2), ett träd (nr 31) klassas som värdefullt träd (klass 3). Eventuellt behöver ytterligare ett skyddsvärt träd (träd nr 7) fällas. Resterande träd som behöver fällas ej uppnår skyddsvärde. Av de träd som behöver fällas utgör fem en viss risk och ett träd en hög risk, utifrån trädens skick. Övriga träd är i så pass god kondition att de bedöms utgöra en låg risk.

I övrigt avses marken inom planområdet att i så stor utsträckning som möjligt bevaras med dess befintliga topografi och vegetation. Planförslaget innebär att ca 75 befintliga träd bevaras och att ca 15 nya träd planteras.

De träd som föreslås fällas till följd av planförslaget har en stamdiameter vid brösthöjd (DBH) mellan ca 20–60 cm. Inget av träden har en stamdiameter över 1 m och/eller bedöms vara äldre

än 140 år, varför inget av träden klassas som särskilt värdefulla träd enligt Länsstyrelsen i Stockholms definition.

Trädallén utmed planområdets västra och sydvästra gräns bedöms inte påverkas eftersom byggrätten placeras tillräckligt långt från allén. Avståndet mellan stammarna på allén och den planerade byggnaden blir cirka 9 meter, med undantag för träd nr 40, närmast korsningen Brunskogsbacken och Ullerudsbacken. Där är avståndet mellan byggnadens hörn och trädet cirka 4,5 meter. För att säkerställa att trädet inte skadas ska ett fast skyddsstaket monteras 1 meter från byggnaden under hela byggtiden. En så kallad rotgardin behöver också sättas upp för att skydda trädets rötter om schaktningsarbete krävs i närheten av rötterna. Med dessa åtgärder bedömer stadsbyggnadskontoret att trädet har förutsättningar att klara sig trots den relativa närheten till den planerade byggnaden.

Målet har varit att bevara så många träd som möjligt, och samtidigt få till en så stor, sammanhängande och grön förskolegård som möjligt. I en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen bedömer stadsbyggnadskontoret att intresset att uppföra en ny förskola på aktuell plats väger tyngre än intresset att bevara de träd som behöver fällas vid ett genomförande av planen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

I framtagen dagvattenutredning framgår att föreslagna lösningar för dagvattenhantering inom planområdet är utformade enligt riktlinjer i Stockholms stads åtgärdsåtgärder för dagvatten, som syftar till att dagvatten ska renas i sådan utsträckning att stadens vattenförekomster på sikt uppnår god status. Planområdet utgörs redan idag delvis av bebyggda ytor och den övervägande effekten av planförslaget, genom föreslagna reningsåtgärder, bedöms bli positiv för recipienten. Detta visas också i beräkningar av föroreningsbelastning för planområdet, som visar på en minskning för samtliga studerade ämnen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget med de åtgärder för fördröjning av

dagvatten som föreslås, kommer att medverka till att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan uppnås.

Landskapsbild

Med förskolebyggnadens placering i den västra delen av planområdet bedömer stadsbyggnadskontoret att kopplingen till gatan blir tydligare och därmed skapas ett tydligare gaturum.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet bedömer att nuvarande förskolebyggnad är viktig att bevara ur ett kulturhistoriskt perspektiv. SISAB utreder för närvarande samtliga förskolor från 1970-talet i sitt bestånd. Avsikten är att utredningen ska ge stöd i att kunna peka ut de förskolor som kan bevaras och renoveras i framtiden. Utredningen kommer att bli ett viktigt beslutsunderlag för att framöver kunna ta fram en handlingsplan över vilka förskolor som kan renoveras och byggas om istället för att ersättas med nya.

Planförslaget innebär att befintlig förskola får rivas och ersättas med en ny förskolebyggnad. Motiven för detta är framförallt att det inom stadsdelen finns ett stort behov av att öka antalet förskoleplatser, och att befintlig byggnad inte är anpassad till dagens förskoleverksamhet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att behovet av fler förskoleplatser i en ny och bättre anpassad byggnad med större gårdsytor väger tyngre än önskemålet att behålla den befintliga förskolan med dess kulturhistoriska värden.

Störningar och risker

Buller

Vid skolor och förskolor regleras inte ljudnivån vid fasad utomhus, däremot finns riktvärden för friytor. Naturvårdsverkets riktvärden för skolgårdar anger att de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet får som mest uppnå 50 dBA ekvivalent ljudnivå per dygn och 70 dBA maximal ljudnivå per dygn. För övriga vistelseytor inom skolgården är riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå per dygn respektive 70 dBA maximal ljudnivå per dygn.

Beräkningar visar att den ekvivalenta ljudnivån blir ca 50–55 dBA på större delen av förskolegården till följd av planförslaget om inga bulleråtgärder vidtas.

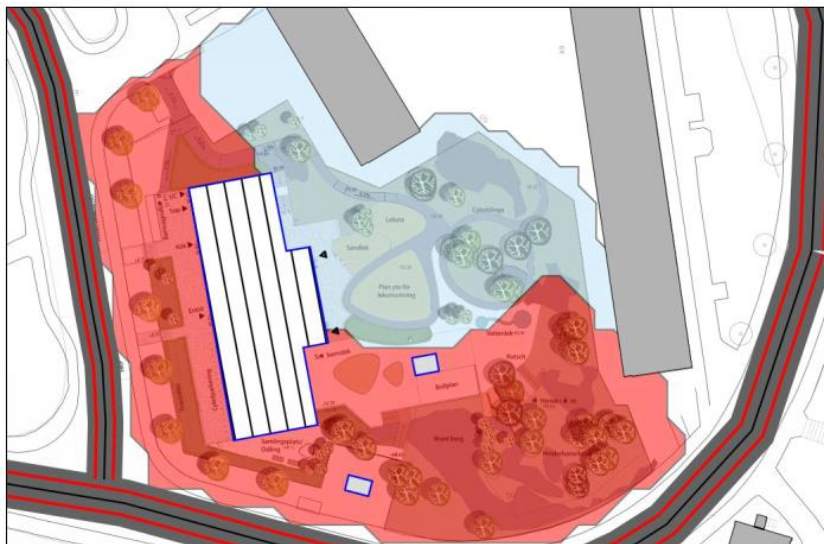


Illustration som visar var riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå klaras (blått område) respektive överskrids (rött område) om inga åtgärder vidtas. Bild: Structor.

Utan särskilda bullerskyddande åtgärder klarar drygt 1000 kvm av den fria ytan på förskolegården riktvärdena på 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ljudmiljön på förskolegården som helhet är så pass god att det inte finns behov av att föra in tvingande planbestämmelser på skyddsåtgärder för att ytterligare sänka ljudnivån. Områdets topografi gör också att bullerskyddsåtgärder får en begränsad effekt.

Översvämningsrisker

Lågpunkter inom planområdet bör fyllas ut för att undvika stående vatten. Marken inom planområdet bör också höjdsättas så att vatten från planområdet inte riskerar att avrinna mot lågpunkten väster om befintlig förskolebyggnad, lågpunkten i anslutning till transformatorstationen strax söder om planområdet eller lågpunkten vid gång- och cykelpassage under Ullerudsbacken sydväst om planområdet. För att inte riskera att skyfall ska orsaka skador på den tillkommande byggnaden föreslås en planbestämmelse som säkerställer att lägsta nivå för färdigt golv ligger på +48,4 meter, vilket är strax över lägsta punkt för Brunskogsbacken. Vidare säkerställer bestämmelsen att grundläggning ska göras så att den klarar naturligt

översvämmade vatten upp till nivån för färdigt golv utan att vattnet skadar byggnadens konstruktion.

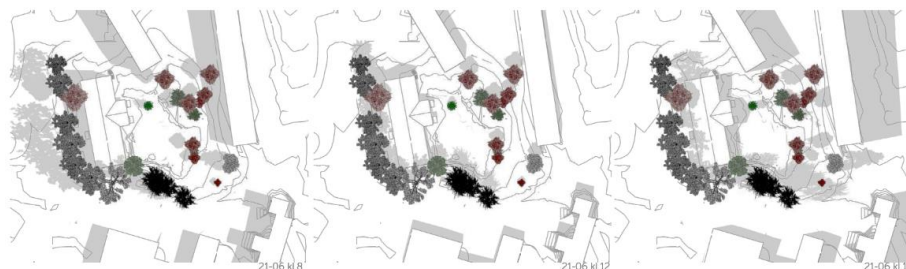
Vid extrema regn kommer stora mängder vatten att uppstå inom planområdet och dagvatten kommer brädda ut från föreslagna anläggningar. Det är därför viktigt att marken inom planområdet höjdsätts så att dagvatten kan avrinna mot större öppna ytor, bort från byggnader och andra känsliga konstruktioner utan att dessa skadas. Enligt den föreslagna framtida höjdsättningen skapas sekundära avrinningsvägar som åstadkommer detta.

Ras och skredrisker

Markförhållanden med berg i dagen och utan områden med lera gör att stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte föreligger någon risk för ras eller jordskred inom planområdet.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Den nya bebyggelsen bedöms inte ge upphov till skugga på omkringliggande bebyggelse. Lokalklimatet inom planområdet med dess ljusförhållanden bedöms lämpligt ur förskoleverksamhetens och barnens perspektiv.



Solstudie som visar hur ljus- och skuggförhållanden ser ut den 21 juni vid tidpunkterna 8.00, 12.00 och 16.00. Illustration: Norconsult.



Solstudie som visar hur ljus- och skuggförhållanden ser ut vid vårdagjämning (21 mars) vid tidpunkterna 8.00, 12.00 och 16.00. Illustration: Norconsult.

Då förskolegården redan består av flertalet uppvuxna träd kommer gården på sommaren att skuggas naturligt av trädens

barr- och bladverk. Inom förskolegården föreslås även ett par pergolor att uppföras, vilket också medför skugga.

Barnkonsekvenser

Aktuellt planförslag möjliggör en modern förskola anpassad till dagens verksamhetskrav. Förskolegården blir större än den befintliga gården och bedöms lämplig ur barnens perspektiv.

Gården anpassas efter barn i olika åldrar, med småbarnslek närmast byggnaden. Förskolegården möjliggör för olika sorters lek, bl.a. sandlek, vattenlek och klätterlek.

Enligt Boverket bör den totala storleken på friytan helst överstiga 3 000 kvm. Forskning visar att om en skolgård är mindre än 3 000 kvm, oavsett antal barn, kan barn få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov. I aktuellt planförslag har skolgården en total yta om ca 3 685 kvm. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget ger goda förutsättningar för en väl fungerande och bra utformad förskolegård.

Utöver friytan inom fastigheten finns det god tillgång och tillgänglighet till närliggande lekområden, exempelvis det stora grönområdet som sträcker sig längs med Magelungens strandlinje.

Att stadsdelen Farsta strand utökar möjligheten för förskoleplats nära hemmet ses som positivt för barnen då de slipper långa transportsträckor för att komma till och från förskolan. Merparten av de närboende bedöms kunna ta sig till och från förskolan till fots eller cykel. I en avvägning mellan olika intressen anser stadsbyggnadskontoret att i anspråkstagande av parkmark är en acceptabel konsekvens med hänsyn till motivet att utöka förskolegården.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplanen och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Lantmäterimyndigheten handlägger fastighetsbildningsåtgärder.

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta nödvändiga avtal för genomförandet av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Planförslaget omfattar enbart kvartersmark.

Avtal

Staden har markanvisat mark inom detaljplanen 2018. Villkoren kommer att regleras i markanvisningsavtal, överenskommelse om exploatering samt tomträttsavtal.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att stadsplan Pl 5565 helt upphör att gälla inom planområdet från den dag då denna detaljplan får laga kraft.

Gällande tomtindelning (numera fastighetsindelningsbestämmelser) för fastigheten Tornö 2, B27/1960, upphör att gälla inom den del som omfattas av detaljplanen när planen får laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Tornö 2 och del av fastigheten Farsta 2:1. Båda fastigheter ägs av Stockholms stad. Fastigheten Tornö 2 är upplåten med tomträtt till SISAB.

Servitut, marksamfälligheter och ledningsrätter

Planområdet omfattas idag av två servitut. Ett servitut för väg i den norra delen av planområdet, för att kunna angöra från gatan till fastigheten Tornö 2. Del av denna mark föreslås läggas till fastigheten Tornö 2. Efter en fastighetsreglering saknas behov av detta servitut, och det föreslås därför upphävas. Planområdets

sydöstra del omfattas av ett servitut för elledningar. Ledningarna avses att ligga kvar i befintligt läge och servitutet föreslås därför att fortsätta att gälla. Detta område säkras genom u-område i plankartan.

Det finns idag inga marksamfälligheter eller ledningsrätter inom planområdet. Inom planområdets nordvästra del, den del av fastigheten Farsta 2:1 som föreslås läggas till Tornö 2, finns befintliga ledningar för dricks-, spill- och dagvatten. Dessa avses att ligga kvar och kommer att säkras genom u-område i plankartan och tryggas genom servitut eller ledningsrätt. Väster om planområdet föreslås två mindre angoringsvägar mellan fastigheten och gatan. Vägarna föreslås tryggas genom avtal för att tomträttshavaren ska ha rådighet över dessa.

Användning av mark

Användningen inom fastigheten Tornö 2 förändras ej mot dagens faktiska användning. Stadsplan Pl 5565 anger *Bostäder*, men platsen har sedan 1970-talet varit bebyggd med en förskola. För den del av Farsta 2:1 som omfattas av planområdet ändras användningen från allmän plats *Park* till S1, *Förskola* inom kvartersmark.

Fastighetsreglering

Den del av fastigheten Farsta 2:1 som ingår i planområdet föreslås läggas till fastigheten Tornö 2 genom en lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Genomförd fastighetsbildning krävs för att bygglov ska beviljas.

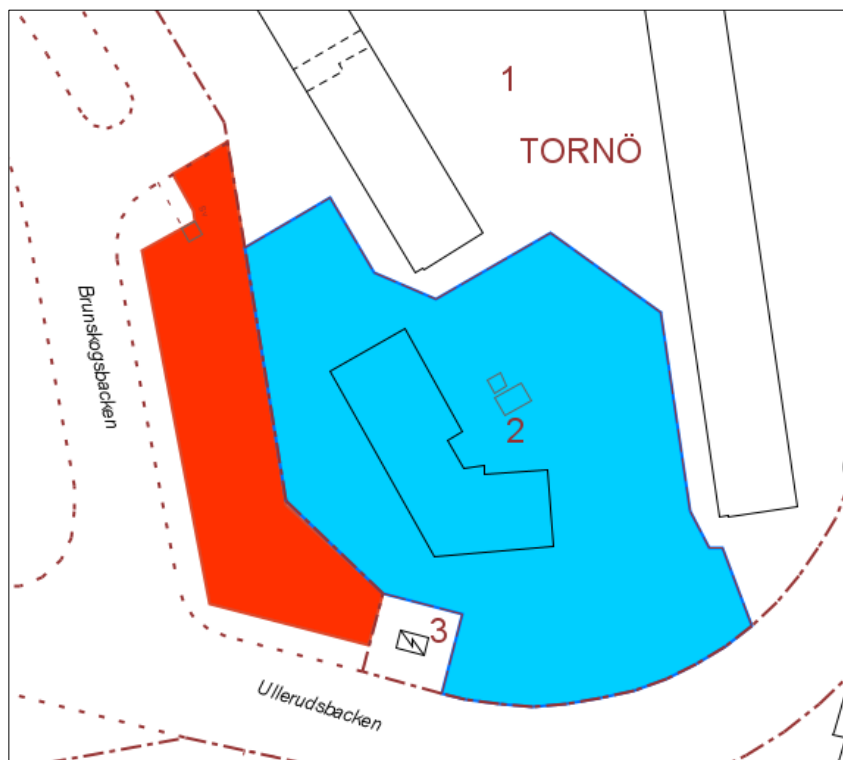


Illustration som visar aktuella fastighetsregleringar. Rött område avsätts för kvartersmark, med användningen förskola, och avses överföras från fastigheten Farsta 2:1 till Tornö 2. Blått område är kvartersmark, med användningen Bostäder i stadsplan P1 5565, och som föreslås ändras till kvartersmark för förskola i aktuell plan.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Fastighetsägaren bekostar anslutning till kommunalt ledningsnät för enligt vid aktuell tidpunkt gällande vatten- och avloppstaxa.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Marken kommer att upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutat.

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren ansöker om alla fastighetsbildningsåtgärder och står för samtliga förrättningskostnader.

El och tele m.m.

Fastighetsägaren bekostar anslutning till befintligt el- och telenät.

Grönytefaktor

För att säkra en grön stad som erbjuder olika typer av ekosystemtjänster ställs krav på grönytefaktor (GYF) vid nyproduktion i Stockholms stad. I GYF mäts ekologiskt effektiva ytor och funktioner. Beräkning av GYF har gjorts och stadens krav på grönytefaktor om minst 1,0 klaras med marginal då aktuellt planförslag uppnår en faktor om 1,48.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Befintligt kommunalt ledningsnät för dricksvatten, spill- och dagvatten finns i Brunskogsbacken och Ullerudsbacken. Befintliga ledningar ligger delvis inom planområdets nordvästra del. Dessa ledningar avses att ligga kvar och säkras i plankartan genom u-område och tryggas genom servitut eller ledningsrätt. Kommunalt ledningsnät ägs av Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). Planområdet kopplas på befintligt kommunalt ledningsnät. Förbindelse till ledningsnätet kan ske i samma punkt som idag. Inom fastigheten Tornö 2 föreslås befintligt servisnät att ersättas med nytt.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnaden av dagvattensystemet.

El/Tele

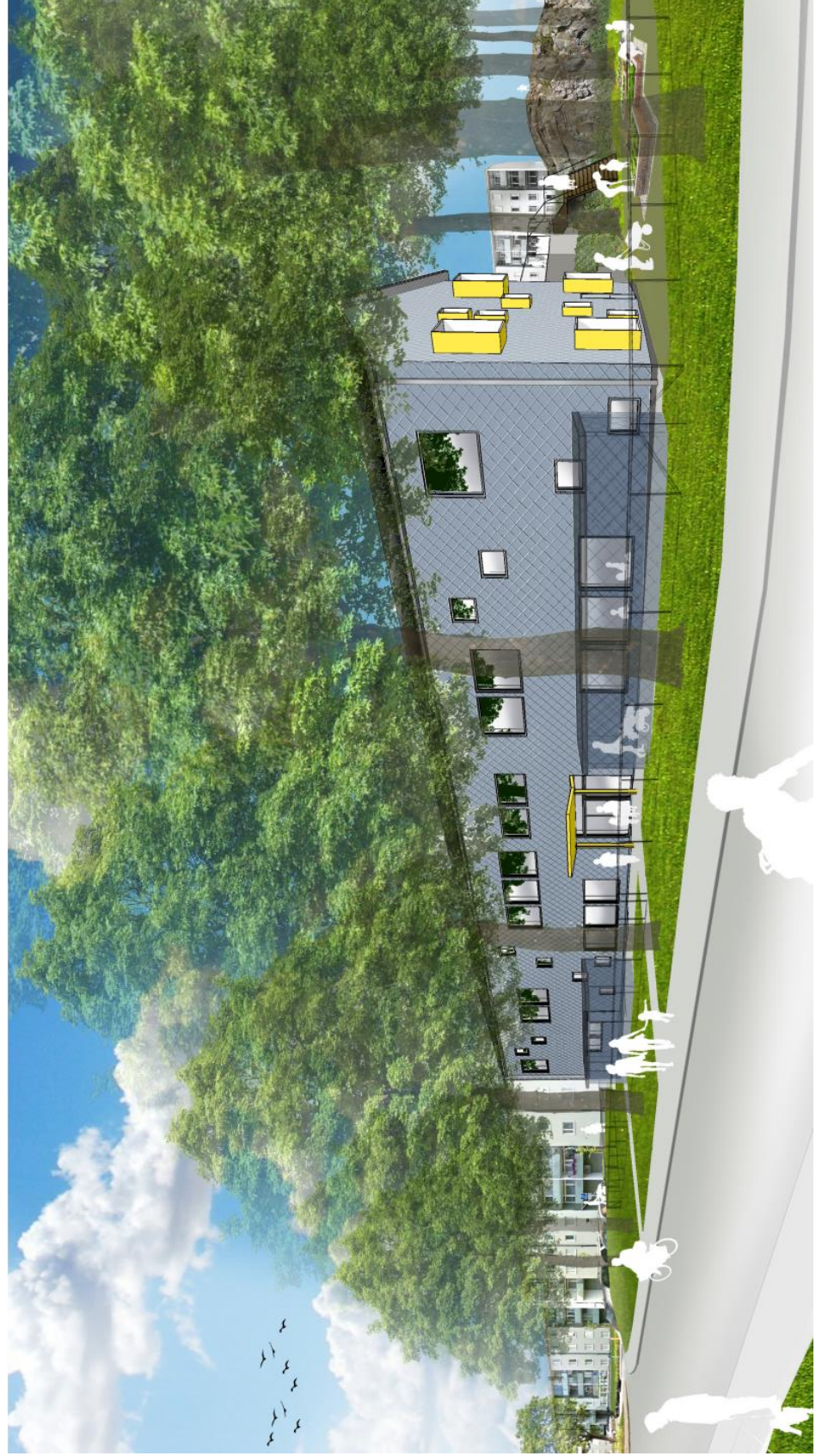
I Brunskogsbacken och Ullerudsbacken finns ledningar för el och tele. Planområdet föreslås kopplas på befintligt nät.

Fjärrvärme

I Brunskogsbacken, strax nordväst om planområdet, finns ledningar för fjärrvärme. Planområdet kan kopplas på befintligt fjärrvärmenät.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag då denna detaljplan får laga kraft.



FÖRKLARINGAR

+0.00	Ny + höjd		Ny byggnad	
+0.00	Behållig + höjd		Entré	
	Fastighetsgräns		Träd	
			Naturmark	
			Berg / dagen	
			Gräs	
			Stermjöl	
			Plattor	
			Asfalt	
			Sand	
			Planteringsyta	
			Fällkydd typ Corkseer	
			Stödmur	
			Stängsel	
			Cykelplanare	
			Grind	



skala 1:400/A3



