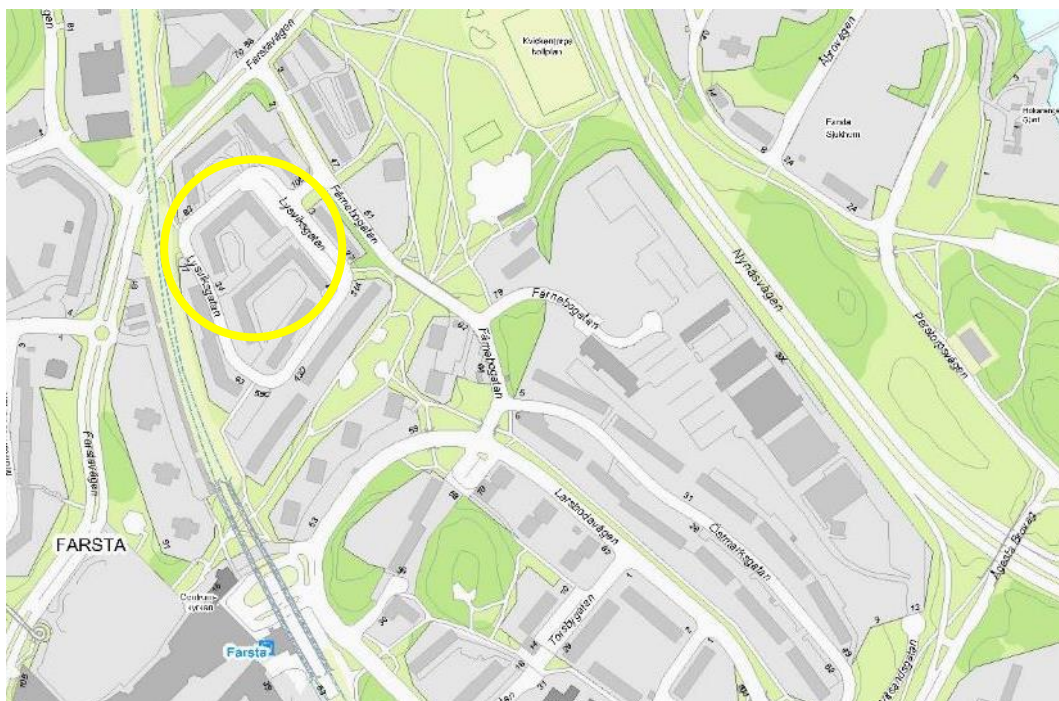


Planbeskrivning Detaljplan för Ledarö 3 i stadsdelen Farsta, S-Dp 2020-09166



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Fastighetsägaren till Ledarö 3, Olov Lindgren AB, har inkommit med förfrågan om planändring för att möjliggöra en bostadskomplettering av befintligt kvarter. Ny bostadsbebyggelse inom fastigheten bedöms kunna bidra till en hållbar samhällsutveckling i gott kollektivtrafikläge och nära befintlig service.

Detaljplanen innebär att fastigheten kan kompletteras med ett nytt gårdshus och en tillbyggnad i kvarterets norra hörn. Tillkommande bebyggelse föreslås i tre till fyra våningar med inredd vind. Totalt möjliggör planen för cirka 20 nya bostäder som bidrar till en ökad variation i lägenhetsbeståndet och att kvarteret får ett komplement av tillgängliga bostäder.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett utökat antal bostäder inom kvarteret som ger en större variation i lägenhetsbeståndet och ett inslag av moderna och tillgängliga bostäder genom samtida arkitektur som är vacker och robust.

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

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt nedanstående preliminära tidplan:

| | |
|------------|-----------------------------|
| Samråd | 9 mars 2021 – 19 april 2021 |
| Granskning | november 2021 |
| Antagande | januari 2022 |

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning | 2 |
| Planens syfte och huvuddrag | 2 |
| Miljöbedömning | 2 |
| Tidplan | 2 |
| Inledning | 4 |
| Handlingar | 4 |
| Planens syfte och huvuddrag | 4 |
| Plandata | 6 |
| Tidigare ställningstaganden | 6 |
| Förutsättningar | 8 |
| Natur | 8 |
| Geotekniska förhållanden | 10 |
| Hydrologiska förhållanden | 11 |
| Markavvattning | 12 |
| Dagvatten | 13 |
| Befintlig bebyggelse | 14 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 16 |
| Offentlig service | 19 |
| Kommersiell service | 19 |
| Gator och trafik | 19 |
| Störningar och risker | 20 |
| Planförslag | 23 |
| Ny bebyggelse | 24 |
| Gator och trafik | 28 |
| Teknisk försörjning | 30 |
| Gestaltungsprinciper | 34 |
| Konsekvenser | 35 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 35 |
| Naturmiljö | 35 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten | 36 |
| Miljökvalitetsnormer för luft | 37 |
| Stadsbild | 37 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 38 |
| Störningar och risker | 39 |
| Ljusförhållanden och lokalklimat | 40 |
| Barnkonsekvenser | 41 |
| Tidplan | 42 |
| Genomförande | 42 |
| Organisatoriska frågor | 42 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 42 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 43 |
| Ekonomiska frågor | 44 |
| Tekniska frågor | 45 |
| Genomförandetid | 45 |

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

- *Fältrapport geoteknik (Bjerking, 2020-06-02)*
- *PM Dagvatten (Sweco, 2021-02-01)*
- *PM Geoteknik (Sweco, 2021-02-01)*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2021-02-01)*
- *Parkerings- och mobilitetsutredning för Ledarö 3 (Trafikutredningsbyrån, 2021-01-19)*
- *Kulturmiljöanalys till planarbete (Wenander, 2021-01-29)*
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning (Wenander, 2021-02-22)*

Övrigt underlag

- *Gestaltningstilaga för detaljplan (Vardag, 2021-02-18)*

Medverkande

Planen är framtagen av Natali Klosterling, stadsplanerare och Jenny Selin, kartingenjör på Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Anna Rex, arkitekt SAR/MSA på Vardag AB som plankonsult. Medverkat har även Anna-Stina Bokander FPR/MSA. Från Lantmäterimyndigheten har Ragnhild Fahleryd medverkat och från Exploateringskontoret Veronique Larsson och Maria Trimailova.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett utökad antal bostäder inom kvarteret som ger en större variation i lägenhetsbeståndet och ett inslag av moderna och tillgängliga bostäder genom samtida arkitektur som är vacker och robust. Planförslaget innebär att fastigheten Ledarö 3 kan kompletteras med ca 20 nya bostäder i ett nytt gårdshus i fyra våningar samt inredd vind och en trevånings tillbyggnad i kvarterets norra hörn mot Lysviksgatan.

Föreslagen bebyggelse tillför fastigheten en ny årsring som utgår från befintliga kulturmiljövärden i struktur och gårdsmiljö. Arkitekturen föreslås som en samtida, självständig tolkning av befintlig bebyggelse med kvalitativa och robusta material och kulörer som harmoniserar med befintlig bebyggelse. En ny helhet skapas där de två årsringarna flätas samman och nya samtida kvaliteter tillförs.



Flygvy från öster med aktuellt område markerat med gul linje. Runt fastigheten löper Lysviksgatan. Aktuellt stadsdelsområde präglas av en öppen byggnadsstruktur som tar hänsyn till topografin och landskapet. Bebyggelsen i området domineras av lamellhus i tre till fyra våningar och punkthus med 9–12 våningar. (Bild: SBK/Blom)

Med de nya tilläggen får kvarteret ett inslag av bostäder som utgår från dagens värderingar kring jämlikhet och hållbarhet, och samtida krav för bland annat tillgänglighet och energi. Kvarteret får en större variation av lägenhetstyper med fler stora hyresbostäder. Omvandlingen innebär också att sociala, kulturella och ekologiska värden kan stärkas om gårdsmiljön byggs om med fler ekosystemtjänster, nya sociala kvaliteter och en mer framtidsinriktad och robust dagvattenhantering.

Planförslaget innebär en justerad fastighetsgräns mellan allmän mark och kvartersmark vid den lilla lokala centrumplatsen längs kvarterets östra fasad mot Lysviksgatan. Justeringen görs för att förtydliga förvaltningsansvaret, så att hela terrassytan ligger inom kvartersmarken. De ursprungliga trädgroparna kan återskapas med planteringar, nya träd och för fördröjning av dagvatten. Med större vistelsevärden genom inslag av vegetation och plats för uteservering i kombination med ett ökat underlag skapas större

möjlighet för mer bärkraftiga verksamheter som kan bidra med lokal service till området och en stärkt lokal mötesplats.

Den nya detaljplanen bedöms kunna bidra till en hållbar samhällsutveckling med möjlighet till ett mer jämlikt boende i gott kollektivtrafikläge nära befintlig service.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet utgörs i huvudsak av fastigheten Ledarö 3 som ägs av Olov Lindgren AB och till en mindre del av stadens mark – Farsta 2:1. Föreslaget planområde omfattar cirka 6500 kvm. Planområdet avgränsas mot öster, väster och norr av Lysviksgatan och i söder mot fastigheterna Ledarö 1 (Wåhlin fastigheter) och Ledarö 2 (Familjebostäder).



Område inringat med gul linje är kvartersmark inom Ledarö 3 som ägs av Olov Lindgren

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan ligger planområdet inom Farsta – ett av fyra fokusområden i stadens utbyggnadsstrategi. Stadsdelen

är viktig i utvecklingen av söderort där 2013 års Stockholmsförhandling och satsningar på tunnelbanan möjliggör omfattande bostadskompletteringar.

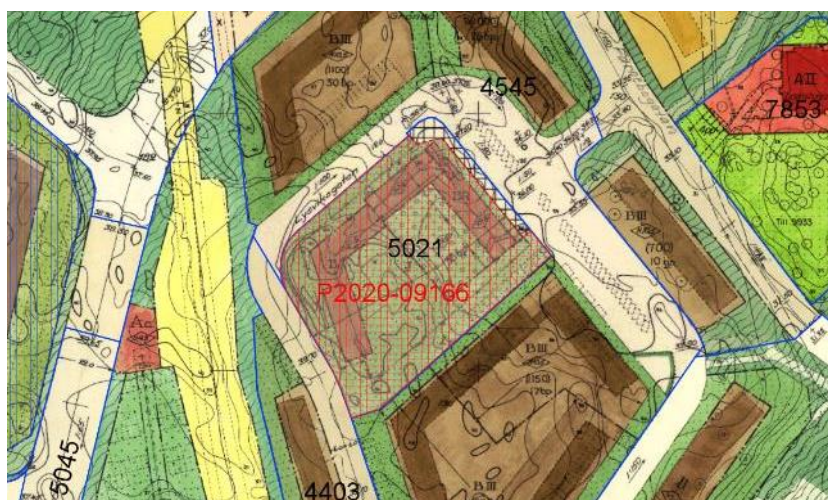
Översiktsplanen anger att Farsta är en stadsdel där omfattande komplettering föreslås med bostäder, service, verksamheter, gator, torg, parker, kultur och idrottsytor. Kompletteringar ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Inom området kan finnas delar där större strukturförändringar föreslås.

Program

Planområdet omfattas av Program för Tyngdpunkt Farsta, som visar hur Farsta kan utvecklas med minst 8.000 nya bostäder till år 2030. Visionen är att området år 2030 ska vara den levande kompletta stadsdelen som visar vägen för en expanderande söderort. En stadsdel för alla, där man bor och arbetar och mångfalden berikar stadslivet. Programmet godkändes 2016.

Gällande detaljplan

Gällande stadsplan 5021, från oktober 1956, anger byggnadskvarter och torg inom föreslaget planområde och är ett utsnitt ur planen som antogs några månader tidigare – P1 4545, från juli 1956, som utöver att reglera grannkvarterens bebyggelse även reglerar stadens gatumark inom Farsta 2:1.



Utsnitt ur stadens planmosaik

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 november 2020 att påbörja planläggning av fastigheten Ledarö 3.

Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45.900 bostäder. Av dessa ska 40.000 uppföras i söderort.

Riksintressen

Föreslaget planområde är inte direkt berört av något riksintresse. Närmast finns Väg 73 – Nynäsvägen som är en kommunikation av riksintresse.

Naturreservat/Natura 2000

Området är inte berört av något naturreservat eller Natura 2000-område.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av tidigare kvartersmark med flerbostadshus runt en öppen gård. Delar av förgårdsmarken och en del av gården rymmer inslag av sparad natur genom berg i dagen och äldre träd.

Naturvärden

De huvudsakliga naturvärdena består av bevarad natur på förgårdar och den öppna innergårdens bevarade träd, framför allt tallar, och berg i dagen.

Rekreation och friluftsliv

På gården finns plats för vistelse, lek och umgänge.



Vy över östra delen av gårdsrummet med lekplats och sociala ytor på underbyggt gårdsbjälklag. (Bild: Olov Lindgren AB)



Vy från gårdsrummet med berg i dagen och äldre tallar. (Bild: Vardag)



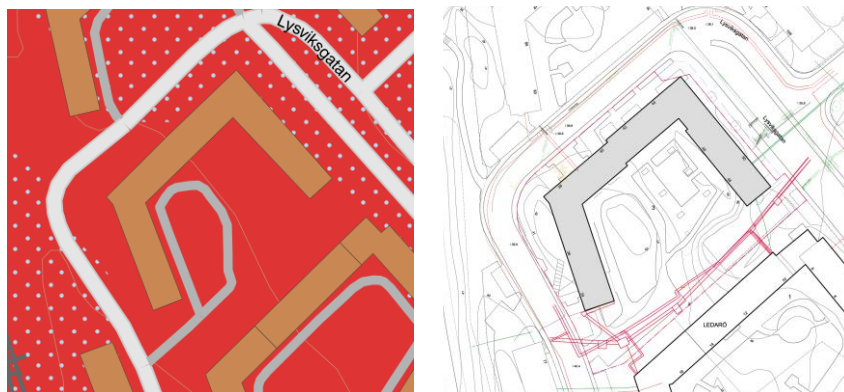
Vy mot kvarterets förgårdsmark mot Lysviksgatan i norr. (Bild: Vardag)

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består området av urberg alternativt ett tunnare skikt med morän på urberg. En jord- och bergsondering har genomförts med hjälp av borring för att bestämma fastighetens jorddjup och bergytans nivå. Jorddjup och djup till bergytan i utförda borrhull varierar mellan 0,7 och 2,8 meter.

Längs fastighetens tomtgräns mot sydost löper en fjärrvärmeledning.



Bilden till vänster: Utdrag ur SGUs jordartskarta. Bilden till höger visar befintliga fjärrvärmeledningar som löper längs fastighetens sydöstra tomtgräns.

Ras/skred

Enligt utlåtandet i den genomförda geotekniska utredningen förekommer inga geotekniska svårigheter som skulle göra marken olämplig för planerad bebyggelse. Baserat på det begränsade jorddjupet antas grundläggning ske på berg varför risk för ras och skred inte är aktuellt.

För vidare undersökning rekommenderas en utökad geoteknisk undersökning för att fastställa jordens fasthet, rekommenderad grundläggning samt ta fram en bergmodell för att bedöma mängden bergschakt som erfordras.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

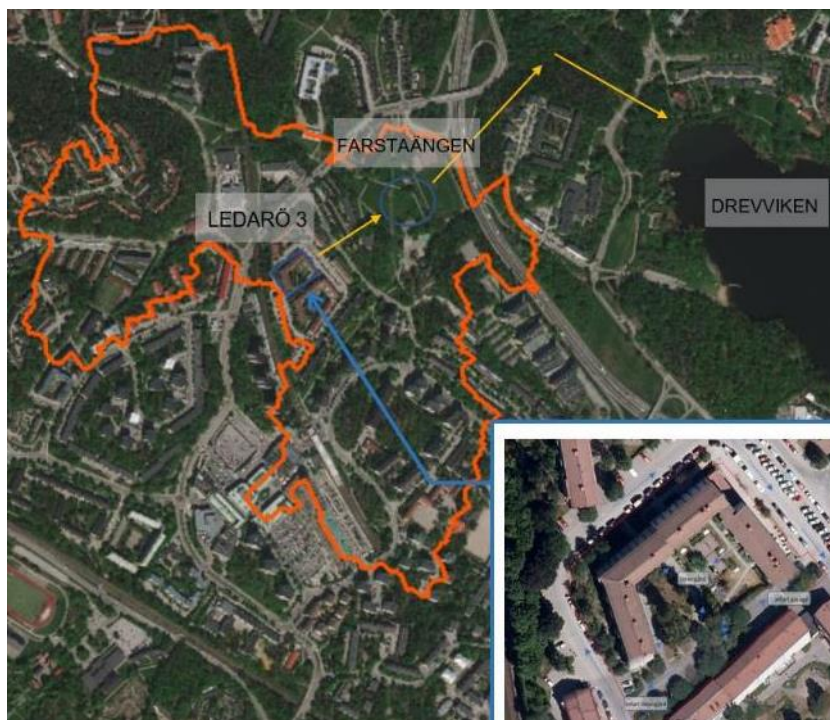
Enligt skyfallsmodelleringen för Stockholms stad finns inga platser inom planområdet med någon större risk för att vatten samlas vid ett kraftigt skyfall. Översvämningsrisken bedöms vara låg inom planområdet eftersom det ligger långt uppströms i avrinningsområdet och för att kringliggande gator har god lutning bort från fastigheten.

Dagvattensystem i stadsmiljöer dimensioneras vanligtvis för 10-årsregn eller 20-årsregn. Vid större regn kommer ledningssystemets kapacitet att överstigas och dagvattnet avrinna ytligt ut från området. Vattenflöden rinner från planområdet till lågpunkten i Farstaängen vid flöden som överskrider ledningsnätets kapacitet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kvarteret avvattnas utan fördröjning eller rening via ett duplicerat dagvattennät till Drevvikens vattenförekomst. Den ekologiska statusen i Drevviken är otillfredsställande och den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status. Stockholms stad arbetar med att ta fram ett lokalt åtgärdsprogram för Drevviken som planeras att vara klart 2021. Vattenmyndigheterna har ett pågående samråd om förvaltningsplan, åtgärdsprogram och miljö kvalitetsnormer 2021–2027 som berör Drevviken.

Målet var tidigare att vattenförekomsten Drevviken ska ha uppnått minst god ekologisk status respektive god kemisk ytvattenstatus till år 2015. Vattenförekomsten har däremot fått tidsfrist till år 2027 då vattenförekomsten inte uppnår kvalitetsfaktorerna växtplankton (klorofyll a), näringsämnen och morfologiska tillstånd samt att gränsvärdena överskrids för de prioriterade ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), antracen, tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE). Övergödningen i Drevviken beror främst på läckage av näringsämnen från jordbruksmark och betydande påverkan från urban markanvändning. Utsläppsbehandlande åtgärder krävs för att minska utsläppen.



Ytavrinningen till recipienten Drevviken. Bilden i högra hörnet visar en inzoomad bild av kvarter Ledarö. Bild: Sweco

Markavvattning

Planområdet är beläget intill en vattendelare för ett delavrinningsområde till recipienten Drevviken. Det innebär att området ligger högt upp i avrinningsområdet, och att ingen ytlig avrinning från uppströms liggande områden riskerar att belasta planområdet. Ytliga flöden leds mot en lågpunkt i Farstaängen som sannolikt avtappas via trummor under Nynäsvägen och ut till Drevviken. Aktuellt planförslag innebär inte att ytterligare vatten tillförs Nynäsvägen. I samband med stadens projekt för utveckling av Telestaden hanteras skyfallslösningar för Farstaängen.

Recipienten Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s ramdirektiv för vatten. En förutsättning för att uppnå en god status för vattenförekomsten är att säkerställa att det finns förutsättningar att genomföra den planerade ombyggnationen utan att föroreningsnivåerna i recipienten ökar på ett sätt som är oförenligt med regelverket om MKN för vatten.

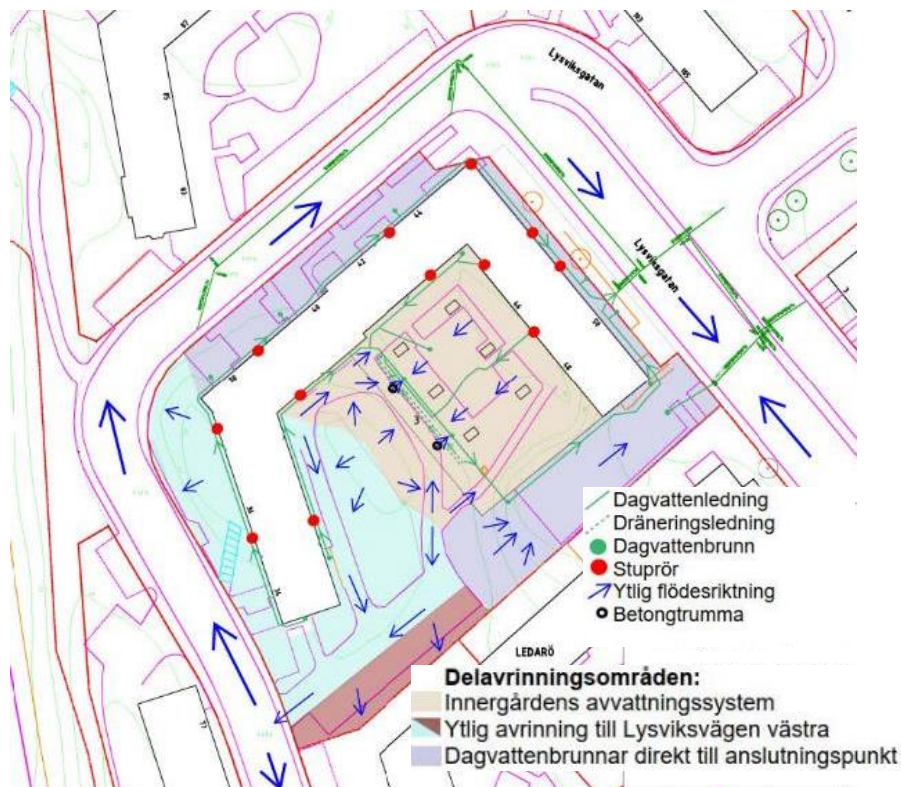
Grundvattenförhållanden

En utredning av grundvattensituationen inom fastigheten gjordes i maj 2020. Två grundvattenrör installerats för jordbergsondering. Markytan i utförda borrhull varierar mellan +41,4 och +35,9. Grundvattenrören funktionstestades vid installationstillfället och kontrollerades efter ca två timmar. Då var båda rören tomma.

Dagvatten

Fastigheten Ledarö 3 utgörs av en innergård med delvis hårdgjord och delvis genomsläpplig mark med viss möjlighet till infiltration. Kvarteret avvattas främst via dagvattenledningar inom kvarteret belägna intill huskropparna, längs med innergårdens lågstråk och längs med garageinfarten, till anslutningspunkten belägen i kvarterets östra del. Bilden på följande sida visar dagvattenledningar inom kvarteret och kommunala dagvattenledningar som angränsar till kvarteret som gröna linjer. Takavvattning sker via stuprör, markerade med ljusgröna punkter, som är anslutna till dagvattenledningar som löper längs husets inner- och ytterkant. De flesta stuprör går ner i marken i eller intill en planteringsyta.

Till ledningarna som löper längsmed huskropparna finns även ett antal dagvattenbrunnar (mörkgröna punkter) påkopplade på kvarteret, bland annat från lokala lågpunkter som vissa lågt belägna entréer.



Avrinningsituation för aktuellt planområde. (Bild: Sweco)

Befintlig bebyggelse

Husen inom kvarteret byggdes 1957–61 av byggmästare Olov Lindgren AB efter ritningar av arkitekt Archibald Frid. Bebyggelsen består av ett öppet kvarter i tre till fyra våningar. Bebyggelsen ramar in en gård som till hälften består av sparad natur och till del är underbyggd av ett garage. I bottenvåningarna finns lokaler där butikerna mot öster tillsammans med förgårdsmarken formar en liten lokal centrumplats. Fasaderna är ursprungligen i ljusbeige ädelputs med sockel i puts och balkonger med front av vit sinuskorrugerad plåt och överliggare i svart smide.

Kvarteret rymmer 57 bostäder, 6 butikslokaler och 6 kontorslokaler.



Gatuvy från Lysviksgatan mot kvarterets östra fasad med lokaler i bottenplan och hårdgjord förgårdsmark som tillsammans formar ett litet lokalt centrum-motiv bortom bilparkeringen. Till höger syns indraget i kvarterets norra hörn över bottenvåningsplanet. (Bild: Vardag)



Lokaler mot Lysviksgatan längs kvarterets östra fasad. Den breda ytan framför husen är delvis kvartersmark och delvis allmän mark. Till höger syns indraget i kvarterets norra hörn över bottenvåningsplanet. (Bild: Vardag)



Bilder från bebyggelsen – till vänster mot gården, till höger mot infarten till garaget från öster. Byggnaderna är utförda med fasader i ljus beige ädelputs med fönsterkarmar och portar i brunmålat trä. Utanpåliggande balkonger med räcken av vit sinuskorrigerad plåt. Sadeltak av rött tegel. (Bild: Vardag)



Vy från Lysviksgatan i väster mot befintlig byggnads gavel, markparkeringar och infart till gården. (Bild: Vicki Wenander)

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsbild

På 1950-talet ökade inflyttningen till Stockholm, tunnelbanan byggdes ut, och nya stadsdelar som Farsta byggdes längre ut från stadskärnan. Det ställdes krav på högre exploatering vilket ledde till mer storskalig bebyggelse och ett mer rationellt byggnadsätt.

1955 antogs en ny generalplan för Farsta, ritad av Sven Markelius, med ABC-staden som utgångspunkt – en förort med arbetsplatser, bostäder och centrum inom samma område.

Enligt Riksantikvarieämbetets beskrivning är Farsta det främsta exemplet på en ABC-stad i Söderort. Centrum med sitt torg utgör hjärtat av stadsdelen, markerat med rader av höghus. Utanför Farsta centrum har bostadsbebyggelsen grupperats med gradvis lägre höjder; från de 16–17 våningar höga höghusen vid centrum, till punkthus och skivhus i 7-12 våningar, trevånings lamellhus och längst ut radhus. Bebyggelsen är präglad av folkhemsarkitekturens ideal med bostäder i grannskapsenheter med terränganpassade hus. Mellan husen och längs gatorna lämnades stora ytor med naturmark. Gatunätet följer terrängen, som är kuperad med inslag av stora bergknallar. Strax nordost om centrum löper en lång dalgång som har formats till ett fint parkstråk.

Farsta är idag en blandad och bitvis kontrastfull stadsdel där upplevelsen i stor utsträckning fortfarande präglas av 1950- och 1960-talets planering. Förutom ett växelspel mellan stad och natur finns en stor variation av byggnader, upplåtelseformer och bebyggelsestrukturer. Upplevelsen av stadsrummen domineras

fortfarande av efterkrigstidens prioritering av funktioner och ytor för bilar – med breda gator, ofta funktionsseparerade stadsrum och stora sammanhängande ytor för markparkering.

Bebyggelsens arkitektoniska uttryck kännetecknades av senmodernismens avskalade formspråk, ofta med slätputsade fasader i ljusa grå eller ljusst bruna kulörer men det förekommer också tegel. Balkongerna är oftast utanpåliggande och ofta med fronter i plåt eller betongelement. Taken är låglutande, platta eller utförda som flacka sadeltak.



Flygvy från söder över Farstas centrala delar. Kv Ledarö markerat med gul ring. (Bild: Oscar Bladh, 1960, Stockhomskällan).



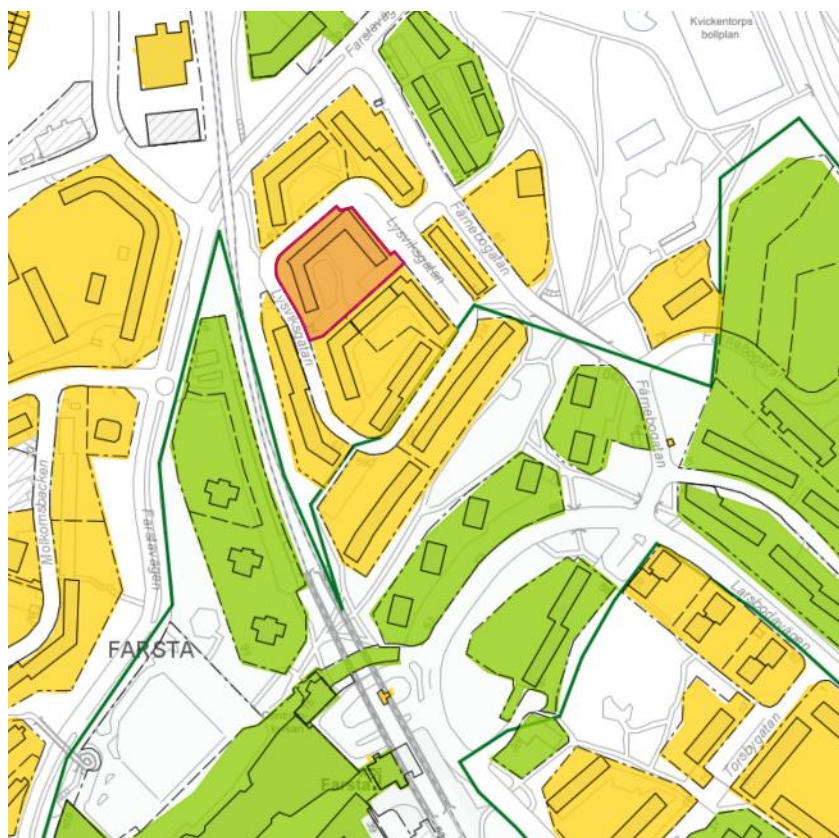
Utsnitt från Stockholms byggnadsordning ur avsnittet om vägledning vid utveckling av tunnelbanestäderna (Bild: Stadsbyggnadskontoret)

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningens vägledning lyfts flera punkter fram som är viktiga att ta hänsyn till vid utveckling av tunnelbanestäderna. Utveckling ska ske utifrån ett helhetsperspektiv. Nya byggnader inom befintlig struktur utvecklas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska formars utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Utgå från de ursprungliga husens volym, proportioner och takformer vid ombyggnader och renoveringar. Ta tillvara eller åter skapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt. Grön förgårdsmark ska tas tillvara. Markparkeringar ska undvikas. Lokala centrum och centrala stråk ska utvecklas.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom kvarteret Ledarö och även den omgivande bebyggelsen inom Kv Gräsö, Sävö, Eriksö och Svärdsö bedöms, enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller vara av visst kulturhistoriskt värde. Området ligger strax utanför Farstas centrala delar som klassificerats som särskilt kulturhistoriskt värdefulla.



Utsnitt ur stadens karta med stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelsen. Aktuellt planområde, inringat med röd linje, är gulklassad, dvs byggnaden är av positiv betydelse för stadsbilden och/ eller av visst kulturhistoriskt värde. Grönklassad bebyggelse betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. (Karta: Stockholms stad)

I Stockholms stadsmuseums bebyggelseinventering från 2005 beskrivs kvarteret Ledarö som helhet. Anläggningen utgörs av ett större sammanhängande område med tydlig 1950-tals karaktär med traditionella putsade trevåningslameller med liten centrumbildning. Husen är anpassade efter terräng och rumsbildningar. Gårdarna har asfalterade gångar, lekplatser och bevarad varierad mark och växtlighet av skogskaraktär. Trots förändringar har området som helhet bevarat 1950-talskaraktär. Husen uppfördes under andra hälften av 1950-talet. Ledarö 1 är ritad av arkitekten Stig Dranger. Ledarö 2 av arkitekten Nils Hjelm. Husen inom

Ledarö 3 uppfördes 1957–61 av byggmästare Olov Lindgren efter ritningar av arkitekt Archibald Frid.

Bebyggelsens kulturhistoriska värde utgörs framför allt av de stadsplanehistoriska värdena och dess autenticitet.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom cirka 400 meters promenadväg finns flera grundskolor för årskurs F-4. Cirka en kilometer söder om planområdet, strax utanför Farsta centrum finns grundskola upp till årskurs 9 i Primaskolan och Farsta grundskola. Närmaste gymnasieskola finns i Kärrtorp, ca 6 km norr om kvarteret.

Sjukvård

I Farsta centrum, ca 400 meter från planområdet, finns flera olika läkarmottagningar, vårdcentral, tandläkare, fysioterapeut och psykiatri.

Kommersiell service

Ungefär 400 meter söder om planområdet finns Farsta Centrum med ett brett och stort utbud av både kommersiell och social service.

Gator och trafik

Gatunät

Runt fastigheten Ledarö 3 löper Lysviksgatan. Längs kvarterets östra sida, intill fastighetens verksamhetslokaler, finns en liten centrumplats som utgörs av en yta som till del, ca 3 meter, ligger på kvartersmark och till del, ca 5,5 meter, på stadens mark. Lysviksgatans östra del, utanför centrumplatsen, är ca 30 meter bred mellan kvartersmarken på vardera sida och rymmer idag en markparkering i mitten av gatan.

Tillgänglighet

Fastigheten angörs idag dels från sydväst via en mindre angöringsväg till den övre gårdsnivån, dels via infarten till garaget från den nedre nivån i sydost, dels från gata.

Befintliga hus saknar hiss och bostäderna är idag inte anpassade till dagens tillgänglighetskrav.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestation Farsta i Farsta centrum är inom gångavstånd, ca 400 meter söder om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanorna längs Lysviksgatan är ca 1,6 meter. Det finns inga cykelbanor längs gatorna.

Enligt stadens utredning kring cykelinnehav i Stockholm beräknas det befintliga cykelinnehavet i kvarteret vara 110 cyklar. Idag finns cykelparkering på flera platser i markplan runt kvarteret i anslutning till entréerna.

Biltrafik

Under den östra halvan av kvarterets gård finns ett garage som nås från infarten i sydost. Garaget rymmer 22 bilplatser, men dessa utnyttjas inte idag då garaget är uthyrt som lokal. Utöver de 22 bilplatserna i garaget rymmer kvarteret 32 bilplatser i markplan. Det faktiska bilinnehavet i kvarteret är 29 bilar vilket ger ett ungefärligt bilinnehav på 0,26 bilar i trafik per boende och 0,51 bilar per lägenhet.

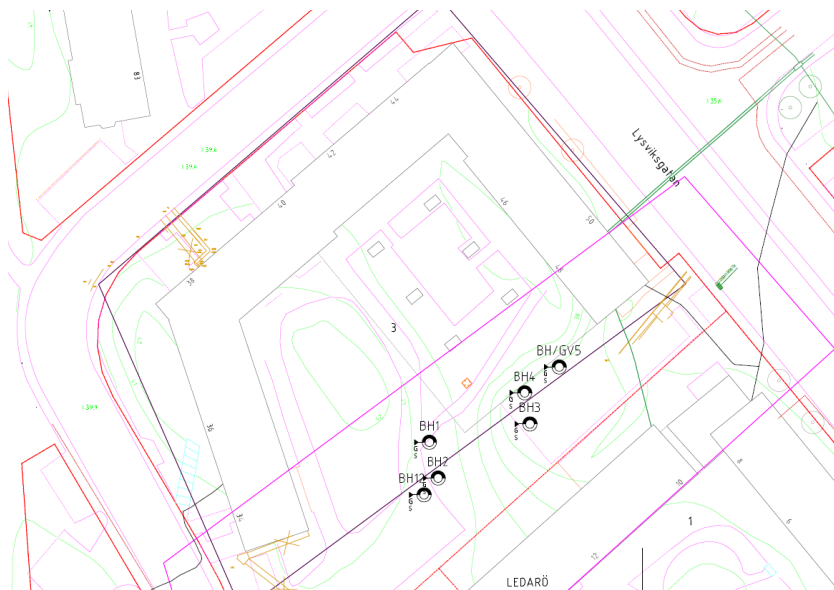
Vid Munkforsplan, ca 400 meter från kvarteret Ledarö 3, intill Farsta centrum finns den närmaste bilpoolen.

Störningar och risker

Förorenad mark

Genomförd miljöteknisk markundersökning visar att marken vid den östra delen av undersökningsområdet är förorenad av metaller och av organiska föroreningar. Föroreningarna överstiger det aktuella riktvärdet på denna del av undersökningsområdet. Jordprovtagning utfördes vid sammanlagt sex provtagningspunkter.

Prover uttogs generellt som halvmeterprov ner till varierande djup på grund av berg, som djupast uttogs prov ned till 2,8 meter under markytan. Sammanlagt insamlades 14 jordprover. Föroreningarna har påvisats i den övre metern. Det djupare provet påvisar inga förhöjda halter av metaller eller organiska föroreningar.



Situationsplan som redovisar provtagningspunkter vid genomförd miljöteknisk markundersökning

Förhöjda halter av PCB uppmättes även i de ytliga proverna från den östra delen av undersökningsområdet. Om de befintliga bostäderna i närheten har genomgått en sanering av fogmassor som innehållit PCB är detta den mest troliga orsaken till de förhöjda halterna. PCB-analys har endast genomförts på den översta metern i tre områden och bör tas i beaktan i samband med byggnationen av gårdshuset då förhöjda halter kan påträffas inom andra delar av området.

Massorna bör saneras i samband med upprättandet av det nya gårdshuset. Det kan innebära en ökad kostnad för omhändertagande av massor vid kommande byggnation.

Föroreningssituationen bör även beaktas ur ett arbetsmiljöperspektiv vid kommande entreprenad.

Påvisade föroreningar ska omgående anmälas till Stockholms stads Miljöförvaltning, i enlighet med upplysningskyldigheten i Miljöbalken kap 10 § 11. Senast sex veckor innan eventuella

markarbeten påbörjas ska en anmälan om efterbehandling av förorenat område göras till miljöförvaltningen/miljökontoret i enlighet med § 28 förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Markarbeten får inte påbörjas innan beslut mottagits.

I genomförd metallanalys av grundvattnet inom fastigheten påvisades att metallhalterna är inom mindre allvarligt tillstånd i jämförelse med Naturvårdsverkets indelning av tillstånd för Förorenat grundvatten baserat på hälsobaserade gränsvärden för dricksvatten. Halterna bedöms därmed inte utgöra hälsorisker för grundvattnet inom området. I jämförelse med SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten ligger bara kvicksilver inom ramen för ”hög halt”, resterande metaller ligger inom ramen för måttlig, låg eller mycket låg halt.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för låga nivåer av trafikbuller från Lysviksgatan. Ljudnivån på platsen är mellan 45–50 dBA ekvivalent nivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Eftersom ekvivalentnivåerna understiger riktvärdena med mer än 5 dBA krävs inte någon bullerutredning för projektet.



Utdrag ur Stockholms bullerkarta (miljöförvaltningen, 2016)

Planförslag

Detaljplanen innebär att fastigheten Ledarö 3 kan kompletteras med ca 20 nya bostäder i ett nytt gårdshus i fyra våningar samt inredd vind och en trevånings tillbyggnad i kvarterets norra hörn mot Lysviksgatan.

Föreslagen bebyggelse tillför fastigheten en ny årsring som föreslås utgå från befintliga kulturmiljövärden i struktur och gårdsmiljö. Arkitekturen föreslås som en samtida, självständig tolkning av befintlig bebyggelse med kvalitativa och robusta materialval och kulörer som harmoniserar med befintlig bebyggelse. En ny helhet föreslås när de två årsringarna flätas samman och nya samtida kvaliteter tillförs.

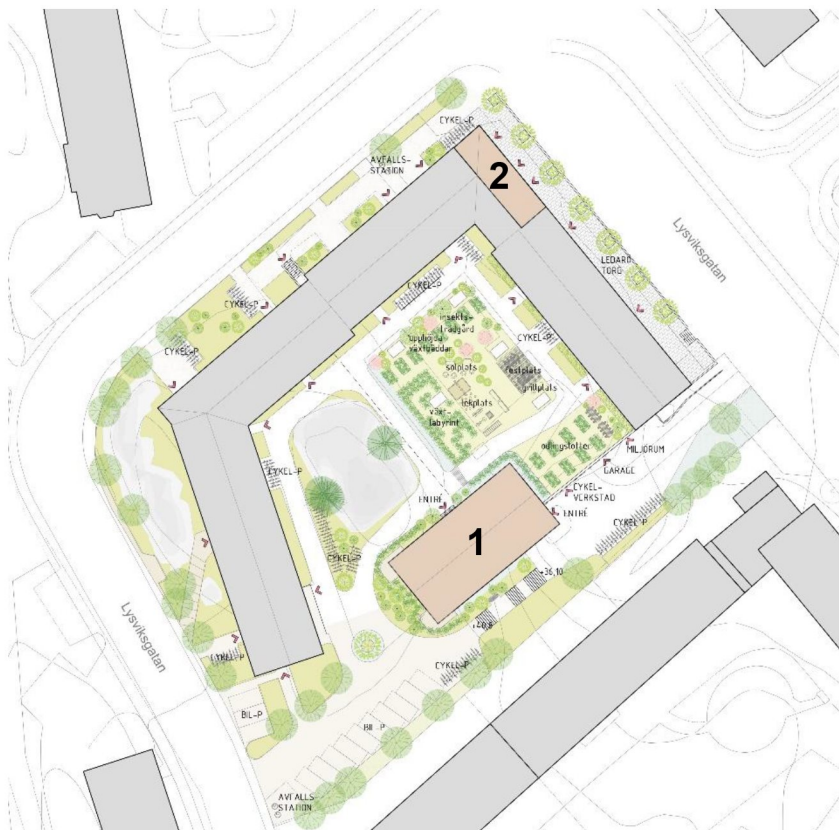


Illustration som visar befintligt kvarter med den tillkommande bebyggelsen markerad med gul prickad linje. (Bild: Vardag arkitekter)

Med de nya tilläggen få kvarteret ett inslag av bostäder som utgår från dagens värderingar kring jämlikhet och hållbarhet, och samtida krav för bland annat tillgänglighet och energi. Kvarteret får en större variation av lägenhetstyper med fler stora hyresbostäder. Omvandlingen innebär också att sociala, kulturella och ekologiska värden kan stärkas om gårdsmiljön byggs om med fler ekosystemtjänster, nya sociala kvaliteter och en mer framtidsinriktad och robust dagvattenhantering.

Planförslaget innebär en justerad fastighetsgräns mellan allmän mark och kvartersmark vid den lilla lokala centrumplatsen längs kvarterets östra fasad mot Lysviksgatan. Justeringen görs för att förtydliga förvaltningsansvaret, så att hela terrassytan ligger inom kvartersmarken. De ursprungliga trädgroparna kan återskapas med planteringar, nya träd och för fördröjning av dagvatten. Med

större vistelsevärden genom inslag av vegetation och plats för uteservering i kombination med ett ökat underlag skapas större möjlighet för mer bärkraftiga verksamheter som kan bidra med lokal service till området och en stärkt lokal mötesplats.



Situationsplan som redovisar den nya gårdsmiljön och placeringen av det nya gårdshuset (1) i souterräng mellan gårdsnivån och garageentréns nivå samt tillbyggnaden (2) i kvarterets norra hörn mot Lysviksgatan. (Bild: Vardag arkitekter)

Ny bebyggelse

Gårdshuset

Gårdshusets förhållningssätt

Gårdshuset placeras i kvartersstrukturen med hänsyn till befintliga kulturvärden och gårdens kvaliteter. Gården bevaras i huvudsak men gårdsrummet blir mer kringbyggt och privat men med bevarade genomblickar, sparad natur och soliga ytor för vistelse.

Den nya byggnaden placeras vinkelrät och med en livförskjutning i relation till befintlig huslänga mot Lysviksgatan i öster. Volymernas relation ansluter till liknande strukturer med

volymförskjutningar i området. Byggnadens placering utgår också från hänsyn till befintliga bostäder, både inom kvarteret och i grannkvarteret, så att insyn och skuggpåverkan minimeras. Placeringen i suterrängläge mellan gårdsnivån och den nedre nivån gör att konstruktionen kan samordnas med garaget. Med en ny bostadsentré från suterrängvåningen blir det möjligt att nå gårdsnivån tillgängligt via hiss i det nya bostadstrapphuset. Längs med gårdshusets södra fasad planeras för en ny trappkoppling som länkar samman de två gårdsnivåerna och ger en genväg för gående till och från tunnelbanan.

Gårdshusets skala

Gårdshuset föreslås som ett självständigt tillägg i fyra våningar samt inred vind med låglutande tak och ett förhöjt väggliv. Volymens förhöjda väggliv gör att den annars uppstickande hisstoppen kan döljas i en ren och sammanhållen form som ansluter till områdets karaktärsdrag. Samtidigt som hisstoppen inordnas i takvolymen ges möjlighet att inreda övriga delar av vindsplanet som ett etageplan till lägenheterna på planet under. Föreslagna bjälklagshöjder tillgodoser moderna rumshöjder om minst 2,5 meter och ger plats för installationer.

Gårdshusets form

Gårdshusets gestaltning föreslås som ett samtida komplement som följer den befintliga bebyggelsens kvaliteter med en enkel slät grundform med låglutande sadeltak i tegel, regelbunden fönstersättning och utanpåliggande balkonger. Föreslagen fasad består av ljust tegel som står i mjuk kontrast till de befintliga byggnadernas beigea puts. Sockelvåningen föreslås i samma tegel med transparent glasering som ger ett blänk och kontrast till den matta oglaserade stenen. Fönstersättningen görs med en regelbunden rytm som ger byggnaden ett lugnt grunduttryck som tål att de boende sätter sin prägel på fönster och balkonger. Entréer föreslås som indragna platser klädda i vitt glaserat tegel, med trivsam belysning och en bänk att sitta på. Fönsteröppningarna redovisas med en markering i överkant av stående vitglaserat tegel. Balkonger föreslås placerade över hörn för att få ljus från två väderstreck. Räckan föreslås i ljust gul sinuskorrugerad plåt som ansluter till områdets befintliga balkonger. Uteplatser på gårdsplanet gör att livet i bostäderna kan spilla ut och bidra till en livfull gårdsmiljö.



Sektion mot sydväst genom kvarteret. (Bild: Vardag)



Sektion mot nordost genom kvarteret. (Bild: Vardag)





Nytt gårdshus sett från gården i norr. (Bild: Vardag arkitekter) Nytt gårdshus sett från entrén i sydost med den nya trappkopplingen över kvarteret som binder ihop de två nivåerna. (Bild: Vardag arkitekter)



Kvarteret sett från norr med den nya tillbyggnaden som bildar ett helt hörn mot Lysviksgatan. I bottenplan syns den utvecklade lokala centrumplatsen med verksamhetslokaler och möjlighet till uteserveringar. (Bild: Vardag arkitekter)

Hörentillbyggnaden

Hörentillbyggnadens volym och förhållningssätt

Den föreslagna tillbyggnaden i kvarterets norra hörn mot Lysviksgatan föreslås där det idag finns ett indrag i hörnet över butiksplanet, från våning två till fyra. Tillbyggnaden i tre våningar innebär att hörnet byggs samman och bildar ett helt kvartershörn mot Lysviksgatan i norr.

Hörentillbyggnadens gestaltning

Tillbyggnaden mot Lysviksgatan föreslås som en inpassad förlängning av de befintliga volymerna med samma byggnadshöjd, tak och som en fortsättning av de befintliga fasaderna. Fasadmaterialet föreslås, precis som gårdshuset, i ljust tegel som blir en mjuk kontrast till de befintliga byggnadernas beigea puts, och som särskiljer gammalt och nytt. Fönstersättningen följer de befintliga fasadernas rytm och logik med samma indelning och proportioner. Över hörnet föreslås nya utanpåliggande balkonger mot stadsrummet som knyter an till gårdshusets gestaltning och ger generösa uteplatser i två väderstreck för de boende som också bidrar till att vitalisera stadsrummen.

Gator och trafik

Gatunät

Befintligt gatunäts funktioner påverkas inte av detaljplanen. En mindre justering av fastighetsgränsen mot sydost innebär att hela den befintliga terrassytan framför centrumlokalerna hamnar inom kvartersmark och en mindre del kvartersmark framför infarten till garaget och det nya gårdshuset förs över till staden.

Tillgänglighet

De nya bostäderna i gårdshuset kan angöras tillgängligt via entréer med hiss både från den övre gårdsnivån och från den nedre nivån. Parkering för både cykel och bil finns i anslutning till båda entréerna. Genom hissen i det nya gårdshuset blir gårdsnivån möjlig att nå tillgängligt från Lysviksgatans nedre nivå även för befintliga boende.



Situationsplan som redovisar läge för cykelparkering med turkos markering och läge för bilparkering i blållila markering. (Bild: Vardag)

Gång- och cykeltrafik

Längs kvarterets fastighetsgräns mot sydost, parallellt med det nya gårdshuset, planeras för en ny trappkoppling som binder ihop garagenivån med gårdsrummet och som blir en genväg för gående till och från tunnelbanan.

Enligt stadens utredning kring cykelinnehav i Stockholm beräknas behovet av cykelparkering för de tillkommande lägenheterna vara ca 40 nya cykelparkeringsplatser. Cykelparkeringar behöver tillhandahållas både i låsbara förråd och utomhus på gården. Cykelparkeringarna inomhus är stöldsäkrare medan cykelparkeringen utomhus är mer lättillgänglig. Efterfrågan på cykelparkering utomhus är högre under sommarhalvåret när fler använder sina cyklar mer frekvent och inomhusparkering används i högre grad på vinterhalvåret. Antalet cykelparkeringar behöver därför justeras upp något för att ta hänsyn till detta. Totalt bedöms ca 170 cykelparkeringsplatser behövas inom kvarteret. I förslaget finns ca 90 cykelparkeringsplatser i garaget i anslutning till

gårdshusets nedre entré invid garageinfarten. Övriga ca 80 cykel-parkeringar placeras i markplan på gården och intill de olika bostadsentréerna.

Biltrafik

2015 tog Stockholm stad tog fram nya riktlinjer för parkering i nybyggda fastigheter. Riktlinjerna omfattar enbart nya lägenheter och består av två delar. I den första delen, det projektspecifika parkeringstalet, görs en uppskattning av efterfrågan på parkeringsplatser. Den andra delen, det gröna parkeringstalet, är frivillig och ger byggaktörer möjlighet att sänka parkeringstalet om andra mobilitetstjänster erbjuds.

Det lägesbaserade parkeringstalet enligt stadens riktlinjer bör ligga på 0,45 bilplatser per lägenhet. Dessutom ska parkeringstalet höjas med 10 % för att tillgodose besöksparkering. Det ger ett totalt parkeringstal på 0,5 för de tillkommande bostäderna vilket sammantaget innebär att 10 parkeringsplatser ska finnas för de 20 nya lägenheterna.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestation Farsta i Farsta centrum är inom gångavstånd, ca 400 meter söder om planområdet.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme

Längs fastighetsgränsen i sydost mot Ledarö 1 och 2 löper fjärrvärmeledningar som behöver beaktas i genomförandeskedet.

Vattenförsörjning, spillvatten

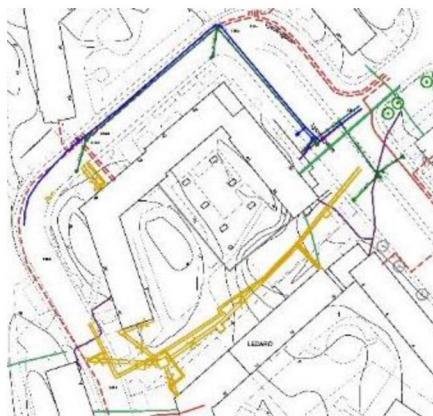
Vatten- och avloppsledningar är lokaliserade i Lysviksgatan norr om kvarteret.

El/Tele

El-ledningar finns lokaliserade i Lysviksgatan runt om kvarteret. Tele-ledningar finns både i öster och söder om kvarteret

Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.



| | |
|------------|---|
| Vatten | |
| Avlopp | |
| Ellevio | |
| Fjärrvärme | |
| Skanova | |
| Stokab | |

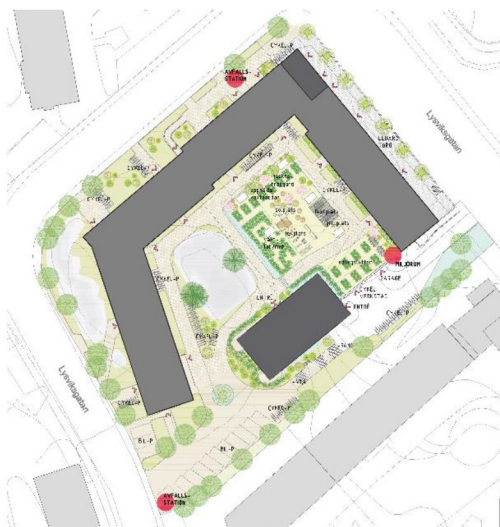
Situationsplan som visar ledningslägen i och runt planområdet

Räddningstjänst

Räddningstjänsten kan angöra fastigheten från gatan i tre väderstreck och via gårdens övre nivå genom angöring från sydväst respektive den nedre nivån vid angöringen till garaget i sydost.

Avfallshantering

Boverkets allmänna råd om ett maximalt avstånd på 50 meter från byggnaders entréer till avfallsutrymmen och avfallsanordningar i flerbostadshus klaras för både de nya och de befintliga bostäderna inom planområdet. Markbehållare för hushållssopor och matavfall kommer att placeras så att de blir enkelt tillgängliga både för de boende och för hämtningsfordon. Fraktioner för återvinning kan placeras inom byggnadens befintliga lokaler i anslutning till garaget i sydost.



Situationsplan med röda cirklar som markerar läge för avfallsstation respektive läge för miljörum.
(Bild: Vardag)

Förslag till dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen inom kv Ledarö utformas för att skapa en trög avledning av dagvatten genom fördröjning, vilket bidrar till att avlasta ledningsnätet. Rening av hårdgjorda ytor, både nya och befintliga, sker i åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvattenhanteringen ska ta hänsyn till befintliga förutsättningar, så som entréhöjder, befintliga dagvattenledningar och befintliga markhöjder så att vattnet rinner från byggnaderna. Dagvattenhantering från ytor som inte byggs om i projektet förbättras i den mån möjligt med hänsyn till befintliga förutsättningar.



Ortofoto med planområdet markerat i rött och generella ytliga flödesriktningar som blå pilar. (Bild: Sweco)

Det nya gårdshuset föreslås avvattnas till upphöjda växtbäddar längsmed fasaden. I samband med tillbyggnaden av gårdshuset kommer den del av innergården som är förlagd på garagebjälklaget att byggas om. Ombyggnation av garagebjälklag och eventuellt justerad höjdsättning av gården ska göras med hänsyn till befintligt dagvattensystem som både avvattnar en stor del av innergården och hälften av takytorna via det ledningsstråk som går här. Beroende på omfattningen av innergårdens ombyggnation kan delar av systemet komma att behöva läggas om. Denna del av gården mottar också dagvatten från en stor del av den övriga innergården och på grund av befintliga höjdförhållanden kommer

det vara så även efter en ombyggnation. De funktioner som förläggs på garagebjälklaget behöver därför anpassas för dagvattenhantering, förslagsvis genom att anlägga någon form av större, nedsänkt växtbäddsyta eller ett mer naturligt infiltrationsstråk, likt dagens lösning.



Konceptuell redogörelse för förslag till dagvattenåtgärder med redovisning av vilka ytor som avvattnas till vilken dagvattenlösning. I dagvattenutredningen beskrivs förslag på utformning och dimensioner på de föreslagna dagvattenlösningarna. (Bild: Sweco)

Området vid garageinfarten föreslås avvattnas till växtbäddar eller skelettjordar vid planerade träd. Terrassytan intill verksamhetslokalerna i fastigheten föreslås avvattnas till upprustade växtbäddar med trädplanteringar i skelettjordar längsmed terrassytan. Den del av taket som vetter mot denna yta kan också avledas till skelettjordar i stället för att gå direkt på ledning.

Befintliga takytor avleds idag via stuprör direkt till dagvattenledningar längsmed husets fasader. Om stuprören kopplas bort från ledningen vid en ombyggnation kan de i stället avvattnas till växtbäddar som anläggs intill respektive stuprör. Det behöver i projekteringsskede säkerställas att ytan kring vardera stuprör är lämplig för detta. Dränering och bräddbrunn behöver anläggas men eftersom dagvattenledningar ligger längsmed hela fasaden finns goda möjligheter till detta.

En upprustning av det infiltrationsstråk som ligger längsmed den större markparkeringen i planområdets västra sida föreslås, för att förbättra avvattningen av ytan. Eventuellt kan gångbanor på

innergårdens västra del delvis avvattnas till en öppen lösning söder om den uppstickande bergsknallen på innergården. Anslutningsmöjlighet till dagvattenledning söder om husets södra del behöver kontrolleras.

Gestaltungsprinciper

Plankartan reglerar läge och höjd för befintlig och tillkommande bebyggelse inom kvartersmarken med användningarna bostäder, centrumändamål och parkering under planterbart bjälklag. Mindre delar av allmän platsmark regleras också som gata dels för att den nya detaljplanen ska släcka ut en mindre del av den gamla detaljplanen i angränsning till fastigheten Ledarö 3, dels för att förtydliga gränsdragningen mellan kvartersmark och allmän platsmark, i den östra delen av planområdet, så att gränsdragning mellan drift- och underhållsansvar förtydligas.

Bebyggelse

Byggnaders placering ska anpassas till markförhållanden och omgivande miljö på platsen. De respektive byggnadsdelarnas höjd säkerställs genom angivelser om högsta byggnadshöjd i meter över nollnivå och genom begränsning av takvinkelns lutning till maximalt 30 grader. Befintliga och nya balkonger regleras genom en zon med endast tillåten öppen area. Det möjliggör bland annat för balkonger som ligger närmare marknivån är tre meter. Balkonger får inte glasas in. Förgårdar och ytor för angöring och gård med bevarad natur regleras med prickmark som innebär att byggnad inte får uppföras. Den del av gården som idag har en bestämmelse om planterbart bjälklag gäller även i den nya planen med tillägget om möjlighet för öppenarea. Förgårdar regleras med prickmark.

Omgivande miljö, park, gaturum

Områdets gröna karaktär, med förgårdsmark mot gaturummen, tillvaratas. Då delar av bottenvåningen mot norr planeras att omvandlas till bostäder förändras karaktären på förgårdsmarken och får en mer privat karaktär då ytan kan nyttjas som uteplats, vilket kan bidra till att levandegöra stadsrummet. Vid ombyggnation av förgårdsmarken möjliggörs en bättre lösning att fördröja dagvatten.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Miljöförvaltningen bedömer att miljökonsekvenserna av planprojektet är av mindre omfattning och att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken.

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.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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

Den befintliga gårdsmiljön kommer att minskas och en del av berget i gårdens västra del kommer att tas bort för att ge plats åt det nya gårdshuset. Minst tre tallar kommer att behöva tas ned.

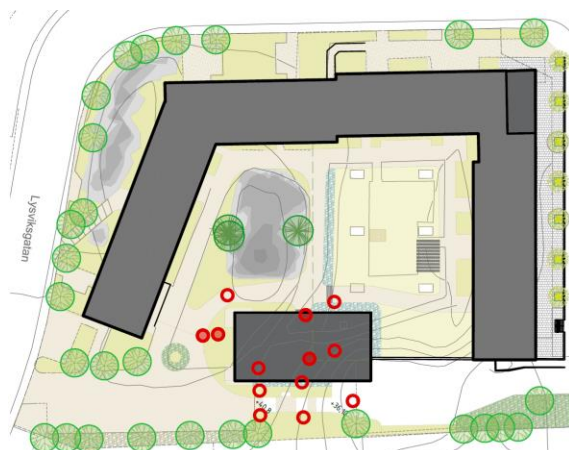


Bild som visar befintliga träd inom planområdet.
(Bild: Vardag)

-  Befintlig tall
-  Befintligt övrigt träd
-  Träd som kan återplanteras
-  Tall som påverkas av ny bebyggelse
-  Övrigt träd som påverkas av ny bebyggelse

Den nya gårdsmiljön ovanpå det befintliga garaget, byggs om med fler ekosystemtjänster genom upphöjda växtbäddar, perenna planteringar, plats för pallkrageodling, insekshotell, fågelholkar, nya lösningar för fördröjning av dagvatten och sociala miljöer för lek, vila och samvaro.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipienten Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s ramdirektiv för vatten. En förutsättning för att uppnå en god status för vattenförekomsten är att säkerställa att det finns förutsättningar att genomföra den planerade ombyggnationen utan att föroreningsnivåerna i recipienten ökar på ett sätt som är oförenligt med regelverket om MKN för vatten.

Ombyggnationen av kvarteret inklusive föreslagen dagvattenhantering gör att både flöden och föroreningsbelastning från planområdet minskar. Kvalitetsfaktorerna som överskridas i recipienten Drevviken enligt VISS, kommer inte öka från planområdet med de föreslagna åtgärdsförslagen. På så sätt bedöms inte ombyggnationen försvåra recipientens uppfyllnad av MKN. Ombyggnationen kommer, ifall föreslagna åtgärder för LOD anläggs, att leda till att ledningssystemet nedströms avlastas och risken anses vara låg att föroreningsbelastningen på Drevviken ökar.

| | 10-årsflöde exklusive klimatfaktor [l/s] | 10-årsflöde enligt P110 inklusive klimatfaktor [l/s] |
|---|--|--|
| Befintlig situation | 97 | 120 |
| Planerad situation utan dagvattenåtgärder | 97 | 120 |
| Procentuell ökning [%] | 0 | 0 |

Dimensionerande flöden (l/s) från planområdet för befintlig respektive planerad situation, exklusive och inklusive klimatfaktor (1, 25). (Bild: Sweco)

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet idag. Byggnation på platsen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Stadsbild

Planförslaget innebär att fastigheten tillförs en ny årsring och att en ny helhet skapas som flätar samman befintlig och ny bebyggelse.

Det nya gårdshuset föreslås som ett självständigt tillägg i fyra våningar placerat så att det delvis är synligt från Lysviksgatan i öster och väster. Det innebär att gårdsrummet blir mer kringbyggt och privat men med fortsatt bevarad natur och sammanhängande ytor för vistelse med solkvaliteter och genomblickar.

Den nya gårdsvolymen placerad i vinkelrät, förskjuten placering i relation till befintlig huslänga mot Lysviksgatan i öster ansluter till liknande strukturer i området med förskjutningar mellan tvärställda volymer.

Föreslagen gestaltning med avvikande fasadmateriäl i ljust tegel ansluter på ett respektfullt sätt i kulör och kvalitetsnivå till den befintliga bebyggelsens ljusbeigea ädelputs så att nya tillägg kan särskiljas från befintliga delar utan att sticka ut i helhetsupplevelsen. Nya stora balkonger över hörn blir synliga samtida tillägg som samordnats med de ursprungliga balkongerna genom sinus-korrugerade räcken lika de ursprungliga.

Gårdshusets översta vånings förhöjda väggliv gör att den annars uppstickande hisstoppen kan döljas i en ren och sammanhållen volym, vilket ansluter på till områdets karaktärsdrag. Samtidigt ges en något högre byggnadshöjd. Lösningen för att skapa en sammanhållen volym i kombination med dagens något högre bjälklagshöjder för moderna rumshöjder och plats för installationer innebär att gårdshuset får en totalhöjd som överstiger befintlig bebyggelse med ca 2,5 meter.

Hörntillbyggnaden mot Lysviksgatan i norr har en gestaltning som än mer ansluter till befintlig bebyggelse med en förlängning av de befintliga volymernas byggnadshöjd, tak och fasadkomposition. Ljust fasadtegel och utanpåliggande balkonger över hörn

med sinuskorrugerade räcken knyter an till gårdshusets gestaltning och gör att utsida och insida gestaltningssmässigt hör ihop.

Sammantaget skapas en väl sammanhållen ny helhet som synliggör gammalt och nytt och som kulturhistoriskt innebär måttliga negativa konsekvenser sett till påverkan på stadsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Inverkan på Farstas stadplanstruktur

Föreslaget gårdshus kommer att bli ca 2,5 meter högre än övriga byggnader i dess närhet. Den nya byggnaden på gården kommer därför att höja sig något över det befintliga taklandskapet och omgivningen.

Förslagets påverkan på stadsdelen, sett på distans och påverkan på stadsdelens kulturvärden, sett på distans, riskerar att bli i viss mån negativ.

Inverkan på den berörda bebyggelseenklaven och den enskilda fastigheten

Förslagets påverkan på det nära stadsrummet och den anslutande bebyggelsen bedöms som i viss mån negativ

Förändringarna av utemiljön

Föreslagna förändringar av gårdsmiljön bedöms som en balanserad sammanvägning mellan anpassning till samtidens funktions- och tillgänglighetskrav och det sena 1950-talets gårdsmiljökaraktär.

Sammanfattande bedömning av konsekvenser för den kulturhistoriska miljön

Sammantaget bedöms den nuvarande bebyggelsen inom fastigheten kunna kompletteras enligt planförslaget utan att bebyggelseenklavens och stadsdelens kulturvärden skadas.

Störningar och risker

Buller

Ljudnivån på platsen är mellan 45–50 dBA ekvivalent nivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Eftersom ekvivalentnivåerna understiger riktvärdena med mer än 5 dBA krävs inte någon bullerutredning för projektet.

Översvämningsrisker

Översvämningsrisken bedöms sammantaget vara låg inom planområdet. Ombyggnationen på fastigheten bedöms inte förvärra situationen nedströms vid skyfall.

En översiktlig lågpunktskartering har utförts för planområdet som redovisas i dagvattenutredningen. Lågpunktskarteringen visar att det finns fyra instängda lågpunkter inom planområdet.



Lågpunktskartering inom planområdet. Bild: Sweco

I lågpunkt 1 är avrinningsområdet till punkten begränsad och sannolikt ansamlas inte någon skadlig mängd vatten vid skyfall. I punkt 2 och 4 finns dagvattenbrunnar som är anslutna till spillvattennätet och avrinningsområdet till lågpunkterna är begränsade. Lågpunkt 3 fungerar idag som en magasinering volym med en lagringskapacitetsvolym på 6 kubikmeter för dagvatten från innergården. Ingen ytlig avledningsväg finns från lågpunkten

idag. För att minska översvämningensrisken behöver det säkerställas att dagvattensystemet på innergården kan avtappa stående vatten effektivt via bräddbrunnar. Eventuellt kan systemet behöva dimensioneras upp för att effektivisera avledningen. I samband med bygglov behöver det säkerställas att det nya gårdshusets entrénivå läggs högre än bräddnivå för innergårdens dagvattenfunktioner.

Farligt gods

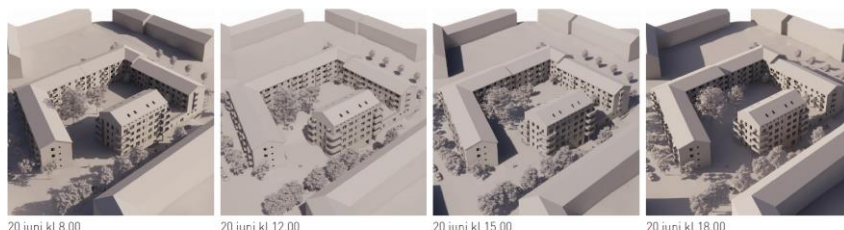
Närmaste transportled för farligt gods är väg 73 / Nynäsvägen som är belägen ca 400 meter från planområdet.

Ljuförhållanden och lokalklimat

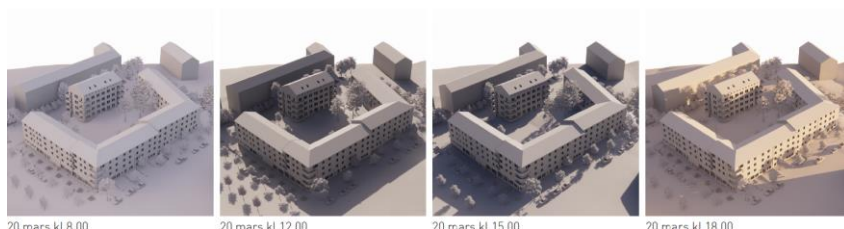
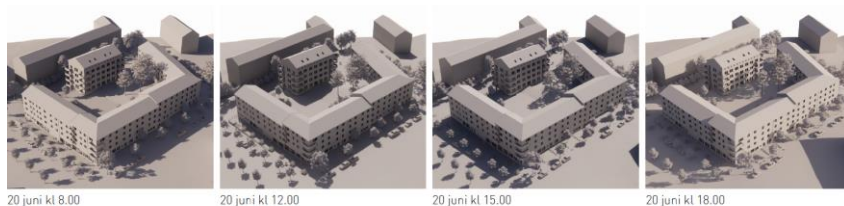
En sol- och skuggstudie har tagits fram och redovisas i sin helhet i gestaltningsbilaga för detaljplan (Vardag, 2021-02-18). Nedan visas ett utsnitt för hur skuggningen från ny bebyggelse påverkar gården och med snedvyer för att visa påverkan på befintlig bebyggelse i angränsning till föreslaget gårdshus. En mindre del av grannhuset i sydost påverkas med skuggakvällstid, efter cirka kl 17:30.



Ljusstudier för gårdsmiljön den 20 juni respektive den 20 mars, klockan 8, kl 12, kl 15 och kl 18



Ljusstudier för konsekvenser på befintlig bebyggelse inom kvarteret, den 20 juni respektive den 20 mars, klockan 8, kl 12, kl 15 och kl 18.



Ljusstudier för konsekvenser på grannkvarteren söder om föreslaget gårdshus, den 20 juni respektive den 20 mars, klockan 8, kl 12, kl 15 och kl 18.

Barnkonsekvenser

Den underbyggda delen av gården rustas upp och gestaltas med platser för samvaro, sittmöbler, lekutrustning och nya planteringar.

Planförslaget innebär att en del av den bevarade bergknallen på gårdens västra del kommer att tas bort och inslaget av sparad natur på gården minskar.

En utvecklad gångkoppling längs fastighetsgränsen mot söder, med en ny terrängtrappa mellan Lysviksgatans olika nivåer, kan bli en tydligare genväg mellan det lilla lokala centrumet och tunnelbanan och Farsta centrum. En ny entréplats vid det nya husets entré på den nedre nivån och bostadsfönster mot stråket

kan ge ett gångstråk med större mänsklig närvaro och bättre belysning som innebär att fler kan uppleva kopplingen som trygg, vilket bidrar till en mer jämställd möjlighet att röra sig genom området.

Tidplan

| | |
|------------|-----------------------------|
| Samråd | 9 mars 2021 – 19 april 2021 |
| Granskning | november 2021 |
| Antagande | januari 2022 |

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov.
- Byggaktören utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla erforderliga åtgärder i anslutning till allmän mark.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar till största delen kvartersmark. En mindre del av fastigheten Farsta 2:1 regleras som GATA med Stockholms stad som huvudman.

Avtal

Planavtal har tecknats med Olov Lindgren AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 5021 helt upphör att gälla inom planområdet. Del av detaljplan Pl 4545 upphör och ersätts av denna föreslagna detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

En mindre fastighetsjustering kommer att ske genom detaljplanens genomförande då en del av fastigheten Farsta 2:1 kommer att regleras och föras över till fastigheten Ledarö 3 och en del av Ledarö 3 kommer i sin tur att föras över till Farsta 2:1.

Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar hela fastigheten Ledarö 3, vilken ägs av Olov Lindgren AB. Planen omfattar också en mindre del av fastigheten Farsta 2:1, vilken ägs av Stockholms stad.

Efter detaljplanens genomförande kommer detaljplanen omfatta samma fastigheter, Ledarö 3 och Farsta 2:1, men med något justerade gränser.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumverksamhet, parkering och gata.



Grönmarkerade områden planerar att föras över till staden som allmän platsmark. Blå markerad yta planerar att regleras över till Ledarö 3 som kvartersmark utan byggrätt. Rödmarkerat område utgör dagens fastighet Ledarö 3.

Fastighetsbildning

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

Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Den del av planområdet som är reglerat som GATA ska överföras från fastigheten Ledarö 3 till fastigheten Farsta 2:1. Det av område som enligt illustrationen nedan är markerat med blå färg ska föras över från stadens fastighet Farsta 2:1 till Ledarö 3.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut

Inga gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter eller officialservitut finns inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Tomträttsinnehavaren ansvarar för samtliga kostnader vad avser anslutningspunkter och anslutning till vatten- och avlopp.

Gatukostnader

Tomträttsinnehavaren står för alla eventuella gatukostnader i och med detaljplanens genomförande.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Ersättning regleras genom avtal med Exploateringskontoret.

Fastighetsbildning

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

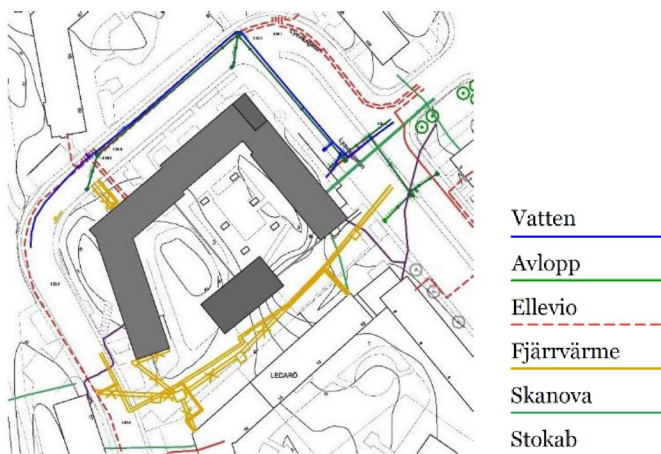
El och tele m.m.

Byggaktören ansvarar för och bekostar flytt av eventuella ledningar i samverkan med ledningsinnehavaren.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Eventuella ytterligare anslutningspunkter, till följd av ändrad användning, ansvarar fastighetsägaren för.



Situationsplan som visar ledningslägen i och runt planområdet

Dagvatten

Byggaktören ansvarar för och bekostar erforderliga dagvattenlösningar. I första hand ska dagvatten hanteras inom fastigheten. Dagvattnet ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och följa principen för lokalt omhändertagande i enlighet med framtagna dagvattenutredning.

El/Tele

Skanova har ledningar i anslutning till planområdet.
Stokab har ledningar för fiber i anslutning till planområdet.

Ellevio har elledningar i anslutning till planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det datum då planen får laga kraft.