

Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 vid Mårbackagatan i stadsdelen Larsboda, S-Dp 2018-02681



Planområde markerat med rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 78 lägenheter i flerbostadshus, enligt modellen för Stockholmshusen. Två nya byggnader i fyra till fem våningar föreslås på var sida om korsningen Mårbackagatan/ Persbergsbacken. Den föreslagna bebyggelsen ligger längs Mårbackagatan mitt emot Larsboda verksamhetsområde. Förslaget ska skapa en tydligare inramning med karaktär av stadsgata längs Mårbackagatan och tydliggöra sambandet mellan Farsta strand och Drevvikens strand.

Detaljplanen syftar till att säkerställa att bostäderna blir ett kvalitativt tillskott i området med avseende på boendemiljö samt arkitektur. Arkitektoniska kvaliteter säkerställs genom att gestaltungsprinciper för Stockholmshusen regleras i detaljplanen. Entréer vänds mot gatan vilket bidrar till ett mer levande och tryggt gaturum.

Mellan de nya byggnaderna och de närliggande radhusen sparas parkmark eller naturlig kvartersmark. Placering av byggnaderna har studerats för att göra så lite åverkan som möjligt på den kuperade naturmark som finns inom planområdet idag. Trots det kommer sprängningar av berg liksom fyllnad och fällning av ett flertal träd att utföras för att ge plats för de nya bostäderna. Två träd skyddas genom planbestämmelse.

Genom att tillämpa grönytefaktor, GYF, inom detaljplaneområdet säkerställs att området tillskapas ekologiska och sociala värden inom kvarteren.

Gångavstånd till tunnelbana och pendeltåg gör läget attraktivt. Detaljplanen ingår i ett pilotprojekt för lägre parkeringstal inom ramen för Stockholmshusen, vilket syftar till att underlätta för hållbart resande med cykel som huvudsakligt transportmedel. Fyra parkeringsplatser medges inom planområdet. Ett flertal mobilitetsåtgärder planeras, vilka beskrivs i ett projektspecifikt mobilitets-PM.

Fastigheten ägs av Stockholms stad och detaljplanen upprättas med standardförfarande.

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

Plansamråd	8 juni – 24 augusti 2021
Granskning	Kvartal 1 2022
Antagande	Kvartal 2 2022

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden	14
Hydrologiska förhållanden	15
Landskapsbild/stadsbild och befintlig bebyggelse	17
Kulturhistoriskt värdefull miljö	19
Offentlig och kommersiell service	19
Gator och trafik	20
Störningar och risker	21
Planförslag	22
Ny bebyggelse	22
Gestaltungsprinciper	27
Gator och trafik	29
Teknisk försörjning	30
Konsekvenser	32
Undersökning om betydande miljöpåverkan	32
Naturmiljö	32
Miljökvalitetsnormer för vatten	34
Landskapsbild/stadsbild	34
Kulturhistoriskt värdefull miljö	35
Störningar och risker	35
Ljusförhållanden och lokalklimat	37
Barnkonsekvenser	37
Jämställdhet	38
Tidplan	38
Genomförande	39
Organisatoriska frågor	39
Verkan på befintliga detaljplaner	39
Fastighetsrättsliga frågor	39
Ekonomiska frågor	41
Tekniska frågor	41
Genomförandetid	41

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Sweco, 2020-08-31)
- *Trafikbillerutredning* (Tyréns, 2021-03-24)
- *PM pilotprojekt mobilitet* (Familjebostäder, 2021-04-12)
- *Antikvarisk studie och konsekvensanalys* (Nyréns 2021-01-04)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (Structor, 2020-08-17)
- *PM Geoteknik* (Structor, 2020-08-17)
- *PM Sulfidberg* (Structor, 2021-03-29)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Liljemark consulting, 2021-04-23)
- *Spridningsanalys Karlsviks strand – Telestaden, PM* (Ekologigruppen, 2019-07-03)
- *Naturvärdesinventering och ekologiutredning* (Calluna, 2019-06-03)
- *Grönytefaktorsberäkning* (Nyréns 2021-04-28)
- *Övergripande riskbeskrivning* (Brandskyddslaget, 2020-12-18)
- *Solstudie* (Nyréns, 2021-04-16)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Nyréns, 2021-04-16)

Medverkande

Planen är framtagen av Lotta Lehmann på stadsbyggnadskontoret. Projektledare på exploateringskontoret är Niklas Karlsson. Kartingenjör är José Sterling och ansvarig lantmätare under planarbetet är Sune Jonsson. Byggaktören AB Familjebostäder, Nyréns och Lindbäcks Bygg har deltagit i framtagandet av planen.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 78

lägenheter i flerbostadshus, enligt modellen för Stockholmshusen. Två nya byggnader i fyra till fem våningar föreslås på var sida om korsningen Mårbackagatan/ Persbergsbacken. Förslaget ska skapa en tydligare inramning med karaktär av stadsgata längs Mårbackagatan och tydliggöra sambandet mellan Farsta strand och Drevvikens strand.

Detaljplanen syftar till att säkerställa att bostäderna blir ett kvalitativt tillskott i området med avseende på boendemiljö samt arkitektur. Arkitektoniska kvaliteter säkerställs genom att gestaltungsprinciper för Stockholmshusen regleras i detaljplanen. Entréer vänds mot gatan vilket bidrar till ett mer levande och tryggt gaturum. Byggnadsvolymer regleras genom egenskapsbestämmelser i plankartan för att skapa en för området anpassad höjd med hänsyn till ljusförhållanden.

Mellan de nya byggnaderna och de närliggande radhusen sparas parkmark eller naturlig kvartersmark. Placering av byggnaderna har studerats för att göra så lite åverkan som möjligt på den kuperade naturmark som finns inom planområdet idag. Trots det kommer sprängningar av berg liksom fyllnad och fällning av ett flertal träd att utföras för att ge plats till de nya bostäderna. Två träd skyddas genom planbestämmelse.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget väster om Mårbackagatan, nordöst om Farsta strands centrum med pendeltåg och tunnelbana. Det består av två delar på var sin sida av Persbergsbacken och omfattar endast planerad kvartersmark. Planområdet ligger mellan ett befintligt radhusområde och kontors- och verksamhetsbyggnader i Larsboda verksamhetsområde. Området omfattar cirka 5500 kvm och inbegriper del av fastigheten Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad. Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt till AB Familjebostäder.



Snedbild från syd med ungefärligt planområde markerat med rött. Farsta strands pendeltågsstation i nedre vänstra hörnet i bild och Larsboda verksamhetsområde till höger i bild.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. I gällande översiktsplan, antagen 2018, är planområdet markerat som stadsutvecklingsområde. Komplettering föreslås med bostäder och arbetsplatser och verksamheter. Planområdet ligger även nära Magelungsvägen som är markerat som ett urbant stråk vilket planeras omvandlas till en levande stadsmiljö.

Fokusområde Farsta

Farsta är utpekad som ett av stadens fyra fokusområden i översiktsplanens utbyggnadsstrategi, där en större stadsutveckling ska ske med cirka 8000 nya bostäder. Med utbyggd kollektivtrafik blir Farsta centrum en viktig knutpunkt i Söderort. Farsta har närhet till Stockholm, god service och plats för ny blandad bebyggelse.

Program

Tyngdpunkt Farsta

Området ingår i program för Tyngdpunkt Farsta som slår fast att utgångspunkten för mindre kompletteringar i befintliga bebyggelsegrupper är att inordna dessa i befintlig struktur efter det planmönster som finns i området. Utvecklingen i Farsta ska så långt som möjligt skapa en blandad stadsbebyggelse där en flexibel användning av bottenvåningarna möjliggörs. Ambitionen

är att tillföra värden som stadsliv, orienterbarhet och trygga stråk, samtidigt som Farstas kvaliteter värnas och omkringliggande områden till stor del bevaras.

Programmet anger också att Farstas huvudvägar ska omvandlas till urbana stråk där gång- och cykeltrafik prioriteras och där bebyggelse placeras längs med sidorna samt att naturlandskapets påtagliga närvaro i stadsmiljön ska omhändertas och framhävas, men inordnas i en tätare bebyggelsestruktur.

Vision 2040

Vision 2040 – Ett Stockholm för alla, beskriver att Stockholm ska utvecklas mot att bli en socialt, ekonomiskt, ekologiskt och demokratiskt hållbar stad. Stockholmshusen är ett bidrag till visionens mål om att skapa en levande stad där alla kan bo, med attraktiva stadsmiljöer och ett brett utbud av bostäder. Stockholmshusen är också en konkretisering av visionens beskrivning av satsningar på att effektivisera byggprocesser och bygga fler hyresrätter med rimliga hyror.

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan pl 5315, pl 4311 och pl 4441. Gällande planer föreskriver markanvändning främst för allmänt ändamål som park men även kvartersmark för garage. Ingen plan har genomförandetid kvar.

Pågående projekt i närområdet

Detaljplanen är en del av en större stadsutveckling i närområdet där planarbete pågår för flera närliggande projekt, se bild på nästkommande sida.



Pågående planer och byggprojekt i närområdet. Viktiga kopplingar mellan områdena illustreras med orange pil. Streckad linje visar potentiellt framtida gång- och cykelstråk. Aktuellt planområde inom röstreckad linje. Illustration: SBK

På Filipstadsbackens södra sida finns beslut för att påbörja planarbete för cirka 250 nya bostäder och en utveckling av parken Klippbacken (dnr 2020-07097).

Nordost om Spjutsö längs Mårbackagatan ligger planområdet för Sillö 5 (dnr 2020-06982). Genom om- och tillbyggnad av en befintlig kontors- och hotellbyggnad möjliggörs ca 500 nya bostäder samt lokaler i bottenvåning för exempelvis förskola, kontor eller andra verksamheter.

Längs med Nynäsvägens sydvästra sida har planarbete beslutats för projektet Telestaden (dnr 2014-13908). Planen syftar till att möjliggöra en omvandling av det före detta televerksområdet till en stadsdel med cirka 2000 bostäder med blandade upplåtelseformer, verksamheter, kontor, skolor, förskolor och parker.

Söder om planområdet längs med Nordmarksvägen pågår ett utbyggnadsprojekt med ca 92 bostäder och ett parkeringshus på fastigheten Bjurö (dnr 2016-16239). Intill projektet, längs Magelungsvägen och Ullerudsbacken pågår även ett ytterligare planarbete för Bjurö (dnr 2016-16240) avseende 345 bostäder.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 maj 2018 att påbörja planläggning av del av Farsta 2:1 vid Mårbackagatan.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2018-03-08 föreslaget planområde längs Mårbackagatan till AB Familjebostäder.

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.

Stockholmshusen

I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka. Kommunfullmäktige gav för några år sedan de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen som ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material och kunna komplettera olika typer av befintlig bebyggelse. De första Stockholmshusen började byggas år 2017 och nu finns ett antal färdigställda projekt i olika stadsdelar.

Riksintressen

Nynäsbanan som sträcker sig söder om planområdet är ett riksintresse för kommunikation.

Byggnadsordningen

I Stockholms byggnadsordning benämns Farsta strand som tillhörande stadsbyggnadskaraktären Tunnelbanestad.

Förutsättningar

Natur

Området består av ett mestadels kuperat och blockrikt landskap som sluttar ned mot Mårbackagatan och Persbergsbacken. Skogstyperna som dominerar är blandskog och hållmarkstallskog med flera äldre träd av bland annat tall, sälg och ek. Har finns ett par större berghällar varav den sydvästra med gamla tallar och talticka.



Blandskog inom planområdets nordöstra del (Bild: Calluna 2019)

En naturvärdesinventering (Calluna 2019) har tagits fram. Tre naturvärdesobjekt finns inom planområdet, se bild nedan. Naturvärdesobjekt 3 med *högt naturvärde* (rött område), naturvärdesobjekt 5 med *påtagligt naturvärde* (orange område) och naturvärdesobjekt 4 med *visst naturvärde* (gult område). Flera naturvärdesträd och träd över 30 cm i diameter registrerades och ett antal naturvärdesarter påträffades.



Bilden visar naturvärdesobjekt (ytor i gult/ orange/ rött) samt inmätta träd. Planområdets ungefärliga gränser syns i vita linjer.

En spridningsanalys (Ekologigruppen, 2019) visar att planområdet är en del i ett större sammanhängande nätverk av ek- och ädellövsmiljöer. Bilden nedan visar detta spridningssamband i närområdet. Mörkgröna ytor visar värdefulla ek- och ädellövsmiljöer. Ljusgröna ytor visar primära spridningskorridorer inklusive buffertzoner. Streck mellan ytor visar de mest kostnadseffektiva spridningsvägarna mellan två områden.



Spridningssamband i närområdet. Planområdets ungefärliga läge i rött.
(Bild: Ekologigruppen 2019)

Den södra delen av planområdet hyser också en värdekärna för tall (se figur nedan) som bedöms vara en viktig del av spridningsvägen från närliggande värdekärnor i väster och vidare söderut och österut (Calluna 2019).



Värdekärnor för tall inom planområdet och dess närhet (gröna ytor).
Område för naturvärdesinventering i röd linje. (Bild: Calluna 2019).

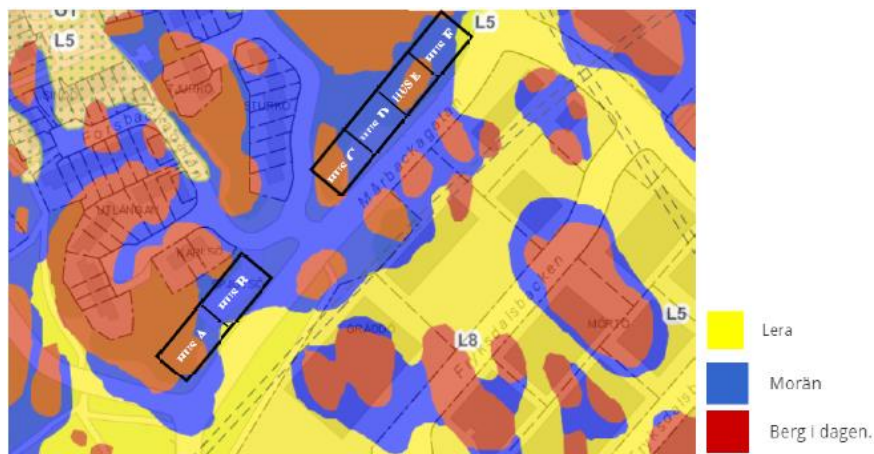
Rekreation och friluftsliv

Planområdets läge mellan Drevviken och Magelungen erbjuder närhet till vatten med strandpromenader och badplatser som exempelvis Hökarängsbadet. Parken Klippbacken söder om Filipstadsbacken är en närliggande kvarterspark med lek, som planeras utvecklas som allmän plats genom detaljplanen för Filipstadsbacken. I det närliggande radhusområdet samt dess angränsande natur finns spår av barnlek.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området utgörs av kuperad naturmark som planar ut mot befintlig gångbana vid Mårbackagatan i öst. Naturmarken utgörs av träd, partier med berg i dagen och högvuxet gräs. Generellt utgörs marken av fyllning ovan morän på berg eller berg i dagen mot nordväst och av fyllning ovan torrskorpelera ovan morän på berg i mot sydöst. I den östra delen av Hus A och B finns lera.



Byggnadsgeologiska kartan med planerad bebyggelse markerad i svart. (Structor 2020)

En översiktlig provtagning av sulfidberg har utförts inom planområdet för att bedöma om berget/bergmassor kan ge upphov till surt vatten vid sprängning och efterföljande krossning/återanvändning av bergmassor. Undersökningen indikerar att det förekommer berg med höga svavelhalter i området. Vid bergschakt kan detta under vissa förhållanden skapa problem med surt lakvatten med höga metallhalter. För att eventuellt kunna återvinna bergmassor i projektet eller avyttra massorna behövs därför en kompletterande undersökning inför projekteringskedet i det område där schaktning blir aktuellt.

Ras/skred

SGI har tillsammans med ett flertal andra statliga myndigheter upprättat en samlad databas som beskriver risker för ras, skred och erosion i Sverige. Planområdet beskrivs inte som ett aktsamhetsområde avseende risk för skred, då det inte finns lutningar som överstiger 1:10 och det inte kan förekomma finjordar av lera eller silt. Då det inte förekommer lerjordar i någon större utbredning inom planområdet förväntas inte heller några förhöjda skredrisker till följd av klimatpåverkan.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Tyresåns tillrinningsområde med Tyresån-Forsån (SE657067-1632) som recipient. Recipientens ekologiska status är idag måttlig (VISS, 2021-03-03). Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2027. Tyresån-Forsån uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (VISS, 2021-03-03). Enligt miljökvalitetsnormen ska god kemisk ytvattenstatus uppnås.

Dagvatten avleds i dag via dagvattenledning norrut med utlopp i Forsån och därefter Drevviken (SE656793-163709). Drevvikens ekologiska status bedöms som otillfredställande (VISS, 2021-03-03). Drevviken uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna för Drevviken är god ekologisk status med ett tidsundantag till 2033, samt god kemisk ytvattenstatus.

Dagvatten

Området ligger inom stadens duplicerade avloppssystem, vilket innebär att dagvattnet avleds mot recipient via dagvattenledning norrut med utlopp i Forsån och därefter Drevviken. Spillvattnet avleds till reningsverk. I samband med att området bebyggs kommer andelen hårdgjorda ytor att öka vilket genererar ökande flöden.

Översvämningsrisker

Då planområdet ligger i en sluttning rinner vatten in till området från det högre belägna området i nordväst. Infiltrationsförmågan bedöms på grund av de geologiska och hydrologiska förutsättningarna som generellt låg. Den centrala flödesvägen från bostadsområdet norr om planområdet rinner via Persbergsbacken och vidare längs Mårbackagatan. I dagsläget finns även en flödesväg med lågt flöde som rinner genom planområdet östra delområde (se figur nedan) och kommer att skäras av genom planerad exploatering. För att undvika översvämningsrisk vid

byggnaden ska därför höjdsättning planeras så att vatten avleds längs med gångvägar.



Flödesvägar från Stockholms stads skyfallsmodellering. Planområdets ungefärliga placering markerat i rött. (Sweco 2020)

Det finns två lågpunkter söder om planområdet längs Mårbackagatan. Dessa avvattnas via dagvattenbrunnar som är placerade vid lågpunkterna och bräddar över österut. Lågpunkterna bedöms inte kunna orsaka påverkan på bebyggelsen inom planområdet då de har ett maximalt vattendjup på 0,1–0,3 m (se bild nedan).



Maximalt vattendjup utifrån Stockholms stads skyfallsmodellering. Planområdenas ungefärliga placering markerat i rött. (Sweco 2020)

Landskapsbild/stadsbild och befintlig bebyggelse

Farsta byggdes under 60-talet som Stockholms andra så kallade ABC-stad med plats för stora arbetsplatser, bostäder och centrum. Larsboda som ligger i Farstas utkant har en höghusbebyggelse på höjdpartierna nära den västra stadsdelsgränsen och två radhusområden i sänkorna nedanför. Längst bort mot öster placerades ett industriområde där mer utrymmeskrävande verksamheter kunde etablera sig.

Bebyggelsen nordväst om Mårbackagatan uppfördes mellan år 1958 – 1960 och utgörs av ett småskaligt radhusområde. Radhusområdet är ett exempel på hur grupper av byggnader inom ett område ofta gavs en enhetlig utformning eller något varierat utseende på samma tema. Radhusen är placerade i grupper som omringas av skog eller naturslänter samt är placerade så att trädgården möter naturen. Radhusen har en till två våningar och många är utformade med suterrängvåning. Fasaderna är enkla, ljusst putsade och/eller med inslag av tegel i gavlarna. Ett par garagelängor har tillkommit under senare tid. Gatustrukturen är slingrande och bil- såväl som gångvägarna följer äldre topografi och är orienterade längsmed höjdkurvorna.



Radhusområdet i anslutning till planområdet. Vy mot sydväst.



Mårbackagatan mot nordöst med natur- och parkmark inom projektområdet till vänster.

Mellan den högt belägna Mårbackagatan och den lägre placerade Fryksdalsbacken uppfördes under 1970- och 1980-talet ett flertal kontors- och lagerbyggnader med enkel men tidstypisk utformning. Här finns goda och välbevarade representanter för industribebyggelse från sent 1970-tal/tidigt 1980-tal, med fasadtegel respektive aluminium som fasadmateriäl.



Flygfoto år 2020 över närmast liggande industrifastigheter samt Larsboda radhusområde på andra sidan Mårbackagatan. Vy mot väst.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Radhusbebyggelsen vid Perstorpsbacken och Forsbackagatan är gulklassade vilket innebär att de bedömts vara av *positiv betydelse för stadsbilden och/eller av ett visst kulturhistoriskt värde*. Kontors- och lagerbyggnaderna sydost om planområdet är grönklassade och därmed bedömda som *särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt*.



Utdrag ur Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Planområdets ungefärliga läge är markerat med rött.

Stadsmuseets bedömning är att ny bebyggelse bör höjd- och avståndsmässigt ta hänsyn till den befintliga bebyggelsen för att inte inkräkta på de befintliga kvaliteterna och det natursköna läget.

Offentlig och kommersiell service

Vid Stieg Trenters torg vid Farsta strands tunnelbanestation, ca 700 meter från planområdet, finns en livsmedelsbutik samt mindre kiosk- och serviceverksamheter.

I Farsta centrum, som ligger på cirka 1,5 kilometers avstånd från planområdet, finns omkring 150 butiker och restauranger samt vårdcentral och tandläkare.

Både Farsta strandskolan, med klasser från förskola till årskurs tre, och Magelungsskolan, som har klasser från förskola till årskurs sex, ligger inom en kilometers gångväg från planområdet. I närområdet finns flera förskolor och familjedaghem. I pågående

detaljplaner i närområdet planeras även för nya skolor och förskolor.

Ca 500 meter norr om projektområdet ligger Telestaden där en ny stadsdel ska växa fram under tio år framöver med planerad start 2021-2022. Det planeras för 2000 bostäder, service och kontor, fem förskolor och två skolor samt en idrottshall.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innefattar ingen gatumark. Planområdet ligger invid Mårbackagatan som löper mellan Ågesta broväg i norr och Magelungsvägen (väg 271) i söder. Planområdet delas även av en in-/utfart till lokalgatorna Forsbackagatan och Persbergsgatan som trafikförsörjer radhusområdet.

Biltrafik

Årsdygnstrafiken på Mårbackagatan beräknas till cirka 5100 fordon för prognosår 2040. Gatan är hastighetsbegränsad till 50 km/h. Trafiken på Forsbackagatan beräknas till 300 fordon (ÅDT) för prognosår 2040. Hastighetsbegränsningen på Forsbackagatan är 30 km/h.

Gång- och cykeltrafik

I dagsläget finns gång- och cykelbanor på vardera sida av Mårbackagatan. Längs Magelungsvägen går ett regionalt cykels-tråk. Som en del av planarbetet för fastigheten Sillö 5 finns en ambition om att omgestalta gaturummet på Mårbackagatan och skapa bredare gång- och cykelbana som bidrar till att förbättra tillgängligheten och stärka koppling till Telestaden.

Kollektivtrafik

Mårbackagatan trafikeras av buss 830 som går mellan Farsta centrum (5 min) och Handen terminalen, Haninge (35 min). Buss 184 stannar söder om planområdet, i korsningen Filipstadsbacken och är en ringlinje som går till Farsta centrum (15 min) via Farsta strand (2 min). Hållplatserna ligger i direkt eller nära anslutning till planområdet.

Farsta strands pendeltågstation ligger på gångavstånd om 350 meter. Med pendeltåget nås Stockholm City på 15 minuter.

Farsta strands tunnelbanestation ligger på gångavstånd om 800 meter, alternativt via buss 184 (2 min). Med tunnelbanan nås T-centralen på 24 minuter.

Tillgänglighet

Området utgörs av kuperad naturmark som planar ut mot Mårbackagatan i öst.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Planområdet är i dagsläget utsatt för buller från framförallt den närliggande Mårbackagatan men även från större trafikleder länge bort, som Magelungsleden, Nynäsvägen (väg 73) och från järnvägstrafik från banan till Nynäshamn.

På motsatt sida av Mårbackagatan ligger Larsboda verksamhetsområde. Mathem har etablerat en terminal bland befintliga verksamheter i de östra delarna av området. Det går inte att utesluta att befintliga och tillkommande verksamheter genererar störningar.

Farligt gods

Nynäsbanan, där det transporteras farligt gods, ligger cirka 60-70 meter från planområdet vilket innebär att Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd för bostadsbebyggelse uppnås. Magelungsvägen som ligger ca 85 meter från planområdet är inte klassad som en transportled för farligt gods, men sådana transporter förekommer på vägen.

Det finns heller inga verksamheter med tillstånd för brandfarliga eller explosiva varor inom ett avstånd som gör att de skulle kunna påverka planområdet. Den närmsta verksamheten, med tillstånd för hantering av brandfarlig vara, ligger över 200 meter från planområdet.

En övergripande kartläggningen av befintliga verksamheter (Brandskyddslaget, 2020) visar att det sannolikt inte sker någon omfattande transport av farligt gods till eller från Larsboda industriområde idag. En framtida utveckling av industriområdet bedöms inte medföra någon betydande ökning av dessa transporter. Med nuvarande anslutningar till omgivande vägar är bedömningen att ytterst få transporter med farligt gods passerar aktuellt område på Mårbackagatan.

Förorenad mark

Inom planområdet har det enligt utförda geotekniska sonderingar påförts fyllningsjord med okänt ursprung som kan vara förorenad. En översiktlig markmiljöundersökning har tagits fram (Liljemark consulting, 2021-04-23). Resultaten visar att föroreningsituationen inom planområdet ej bedöms medföra betydande miljörisker. Dock har en ytligt belägen en PAH-förening konstaterats i en provpunkt (21LC03). Det är troligt att denna kommer att schaktas ur och ersättas i samband med planerade markarbeten. Kompletterande provtagningar ska utföras i senare skede för att avgränsa och vidare bedöma föreningen.

Planförslag

Ny bebyggelse



Fotomontage ny bebyggelse, vy från Mårbackagatan mot norr.
Bild: Nyréns.

Planförslaget tillskapar två lamellhuslängor med totalt 78 lägenheter mellan 1-4 rok. Husen uppförs i fyra och fem våningar, placerade längs Mårbackagatan på båda sidor om Persbergsbacken infart som två delområden.



Planförslaget med dess två delområden. Bild: Nyréns.

Husens gestaltning och placering längs Mårbackagatan skapar en tydligare inramning och karaktär av en stadsgata och tydliggör gatans betydelse som ett viktigt samband mellan Farsta Strand och Drevvikens strand. De nya husen trappar sig något och följer gatans lutning. Tydliga entréer mot Mårbackagatan samt en förårdsmark på cirka två meter bidrar till ett tryggare och tydligare gaturum. Lägenheterna på bottenvåningen är förhöjda mot gatan vilket minskar insynproblematik.

En byggnad placeras söder om infarten till radhusområdet. Huset uppförs i fyra våningar mot Mårbackagatan.



Situationsplan över planområdets södra del. Bild: Nyréns

Ytterligare en byggnad placeras norr om samma infart. Huset uppförs med viss förskjutning av volymerna. Naturmark sparas bakom byggnaden med en distans till bakomliggande radhusbebyggelse som motiverar en högre byggnad om fem våningar.



Situationsplan över planområdets norra del. Bild: Nyréns

n1

Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädskjuddom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art.

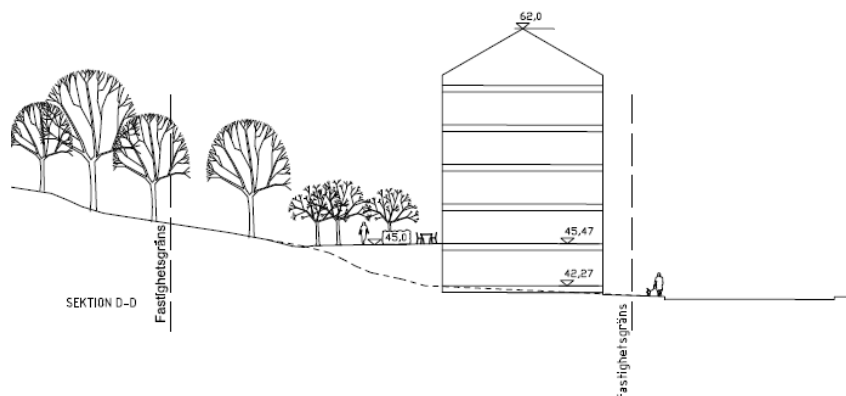
n2

Områdets naturkaraktär ska bevaras. Befintliga marknivåer ska i huvudsak bevaras.

n3

Marknivån inom n3 ska möta marknivån för n2 med max 0,5 m nivåskillnad

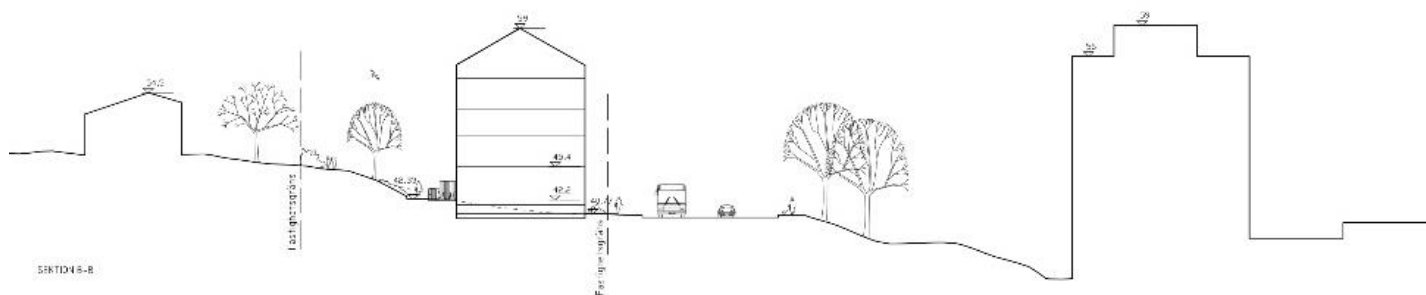
Placering av byggnaderna har studerats för att göra så lite åverkan på naturen som möjligt. Sprängningar av berg och stödmurar samt fyllnad kommer dock att krävas, liksom fällning av ett flertal träd. En del av bebyggelsen (hus C i situationsplan ovan) har skjutits norrut för att bevara en större ek som klassas som naturvärdesträd. Två träd skyddas genom planbestämmelse n1 i plankartan. Genom planbestämmelse n2 sparas även zoner där områdets naturkaraktär ska bevaras. Befintliga marknivåer ska även i huvudsak bevaras inom område n2. För att minska ingreppen i topografin regleras möten mellan marknivåer genom bestämmelse n3 och flera av huskropparna i norra delen utförs även med suterrängvåning med enkelsidiga lägenheter mot gatan.



Sektion genom det norra planområdet. Mårbackagatan till höger.

På baksidan av byggnaderna skapas bostadsgårdar som ansluter till naturen och topografin. Gemensamhetsytor med bl.a. lek och odlingsmöjligheter är placerade i en zon nära husen och ska ansluta så sömlöst som möjligt till naturen intill.

Byggnaderna i planområdets södra del uppförs i fyra våningar, en våning lägre än den norra delen av planområdet. Detta för att minska skuggning och insyn. Byggrätternas placering tätt intill Mårbackagatan skapar avstånd till befintliga radhus. Byggnadsvolymernas proportioner har studerats i relation till närmast omgivande bebyggelse och tar fasta på Farstas befintliga bebyggelsestruktur med inslag av lamellhus och gator som anpassats efter naturliga, skogsklädda höjder.



Sektion över det södra planområdet i relation till befintlig bebyggelse. Sektion Forsbackagatan (överst) och Mårbackagatan. Bild: Nyréns

Vid den södra byggnadens norra gavel placeras lokal för ett så kallat cykelkök för de boende, samt gemensamt miljörum. Utanför dessa lokaler skapas en entréplats som vänder sig mot korsningen Mårbackagatan/ Forsbackagatan och annonserar den nya byggnaden. Här planeras sittbänk och parkering för två bilpoolsplatser. En cykelparkering planeras anläggas med grönt tak som kan bidra till en grönskande upplevelse från Forsbackagatan.



Fotomontage över ny bebyggelse, vy mot sydväst (Nyréns).

Gestaltningens principer

Gestaltningens principer för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tillsammans med stadens förvaltningar och konceptarkitekter tagit fram ett gestaltningsprogram för Stockholmshus, vilket beskriver gemensamma utformningar och kulörer för Stockholmshusen.

Nedan beskrivs viktiga gestaltningens principer som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och som passar in i sin omgivning. Dessa gestaltningens principer säkras med planbestämmelse (f2).

- Byggnad ska vara välformad avseende volym, form, proportioner och detaljomsorg. Fönster placeras om möjligt regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare kulör. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad.
- Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt. Fönster i sockeln ska vara högre än standardfönstren i bostadsvåningarna.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet ska bestå av glas och ask eller ek.
- Fasad ska utföras med fönsteromfattningar som utförs med särskild omsorg.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.

Gestaltning Spjutsö

Byggnadsfasaderna mot Mårbackagatan ska upplevas som varierade och dynamiska. Den norra byggnaden har två livförskjutningar mellan trapphusen vilket bryter ned längden på huskroppen och skapar en variation i gaturummet. Detta regleras genom byggrättens avgränsning.

f1

Tak ska utformas som
symmetriskt sadeltak.
Hisstopp och fläktrum ska
inrymmas inom sadeltak.

Taklutning

Minsta respektive största
taklutning är 25-35 grader

f2

Fasader ska utföras med
kvaliteter i enlighet med
planbeskrivningen s. 27
under rubriken
Gestaltungsprinciper för
Stockholmshusen

f3

Fasader ska utföras i puts
utan tydliga elementskarvar

Taket är utformat som symmetriskt sadeltak i en takvinkel som relaterar till sin omgivning. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen. Detta regleras med planbestämmelse (f1). Minsta respektive största taklutning regleras till 25-35 grader.

Fasader ska utföras med kvaliteter i enlighet med planbeskrivningen sidan 26 under rubriken Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen (f2).

Fasader ska utföras i puts utan synliga elementskarvar (f3).



Fasad mot Mårbackagatan, södra delen (Nyréns)



Fasad mot Mårbackagatan, norra delen (Nyréns)

Färgsättningen bryter ned den längre norra huslängan till enskilda trapphusenheter medan det södra huset är mer homogent för att behålla ett lugn. En färgsättning i varmvit, sand, beige eller grönt från Stockholmshusens gestaltungsprogram föreslås för att passa in med omgivande bebyggelse.

KULÖRKARTA

PUTSFÄRGER NCS



SOCKEL



PLÅT/FÖNSTER ALTERNATIV



Möjligen kulörer för puts, fasadtegel och plåtdetaljer enligt gestaltungsprogrammet.

Sockelvåningen utförs i ljusgrått tegel vilket ansluter till tegelarkitekturen i området. Färgen är gemensam för alla trapphus och håller samman projektet.

Det västra huset har majoriteten av sina balkonger mot gatan, delvis för att minska insyn till radhusen. Det östra huset har balkonger som vetter mot gård och natur. Balkongerna skjuter ut högst 1,5 meter från fasad. Mot gårdssidan hamnar ett par balkonger närmare marken än 3 meter. Detta möjliggörs med planbestämmelse (f4).

Gator och trafik

Planförslaget är beslutat att delta i *Pilotprojekt mobilitet för Stockholms husen* med tillhörande mobilitetsprogram. Ett projektspecifikt mobilitetsprogram har även tagits fram, se PM *Spjutsö – pilotprojekt mobilitet* (Familjebostäder, 2021-04-12). Nedan beskrivs delar av projektets mobilitetstjänster.

Angöring och parkering med bil

Parkering ska ske inom den egna fastigheten. Med anledning av pilotprojektet i mobilitet har denna detaljplan ett lågt p-tal på 0,05. Planområdets naturvärden och möjligheten att skapa kvalitativa bostadsgårdar har bedömts väga tyngre än tillgången till bilparkering.

Inom planområdet ges möjlighet att anordna fyra markparkeringsplatser. Dessa är avsedda för bilpoolsplatser och parkering

f4

Balkonger får kraga ut max 1,5 m från fasadliv över prickad mark mot gårdssida.

för rörelsehindrade. Två av parkeringsplatserna förbereds för laddstolpar. Bilpool ska finnas i drift vid inflytt. Angöring sker längs Mårbackagatans befintliga angöringsmöjligheter.

Gång- och cykeltrafik

Cykeltalet för projektet är 3 platser per 100 m² ljus BTA vilket ger ett behov av ca 216 cykelparkeringsplatser. Preliminärt anordnas majoriteten av dessa (148 st) inomhus i bakkant av hus D, E och F samt i cykelkök vid gavel på hus B. Resterande 68 platser ordnas utomhus i anslutning till entréer och cykeltorg, alla med möjlighet till ramlåsning och en del även med väderskydd.

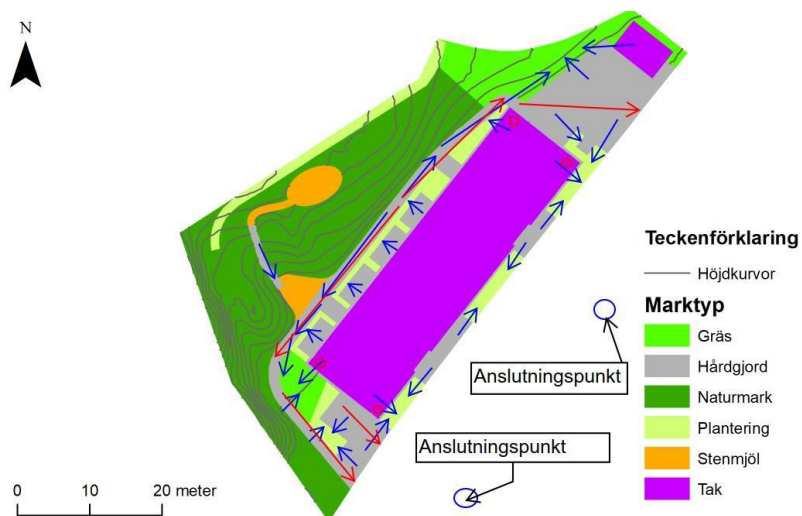
En lokal i gaveln på hus B föreslås inrymma ett s.k. cykelkök med möjlighet till service och reparationer. Cykelköket ligger i anslutning till cykeltorget som kan fungera som en naturlig mötesplats för de boende att meka med sin cykel och slå sig ner när så vädret tillåter. Inom projektet planeras även för lastcykelplatser, cykelpool samt möjlighet till laddning av elcyklar.

Teknisk försörjning

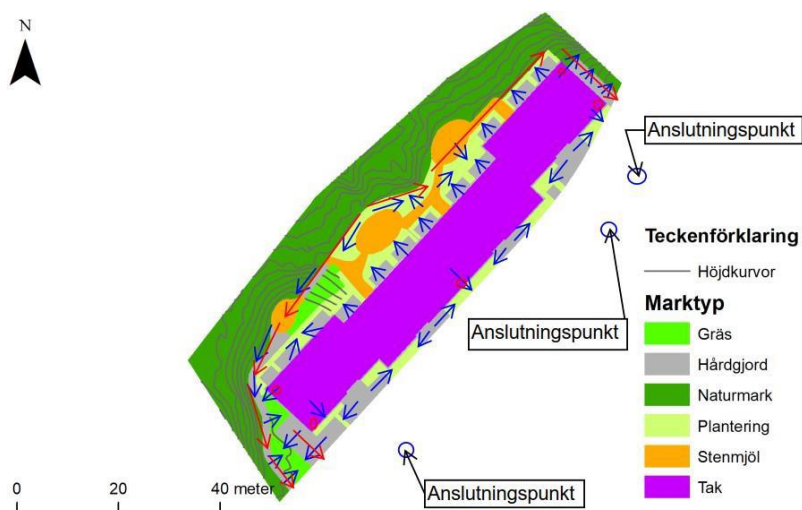
Dagvatten

Ett förslag på hantering av dagvatten har tagits fram (Sweco, 2020). För alla ytor inom planområdet planeras åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten. Åtgärderna dimensioneras för ett regndjup på 20 mm enligt Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvattenhantering. På planteringsytor runt huskropparna planeras för växtbäddar. Eventuellt behöver även gräsytor tas i anspråk för att anlägga växtbäddar. För att omhänderta takvattnet föreslås upphöjda och täta växtbäddar och för att omhänderta vatten från grus- och hårdgjorda ytor föreslås nedsänkta växtbäddar.

Bilderna nedan visar förslag på hur dagvattenhantering och skyfall kan hanteras i planområdet. Blå pilar visar föreslagen rinnväg för dagvatten för fördröjning och rening och röda pilar som visar föreslagna framtida sekundära avvattningsvägar. Förslag på placering av stuprör är markerat med röda cirklar. Anslutningspunkter till ledningsnätet på Mårbackagatan visas med blåa cirklar. Gräs och plantering utgör möjlig placeringsyta av växtbäddar. Observera att planförslaget avviker något från nedanstående bilder från utredningen. Avvikelser i det nu aktuella förslaget förväntas inte försämra för dagvatten eftersom andelen hårdgjorda ytor i relation till icke-hårdgjorda i stort sett är desamma.



Förslag på dagvattenhantering för hus A-B.



Förslag på dagvattenhantering för hus C-F.

Vattenförsörjning, spillvatten

Möjlighet att ansluta till vatten- och avloppsledningar finns i Mårbackagatan. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

El/Tele

El- och teleledningar finns i anslutning till planområdet. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Energiförsörjning

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Avfallshantering

Sopkassuner placeras på förgårdsmark längs med Mårbackagatan och ett gemensamt miljörum finns i anslutning till cykeltorget vid den södra huset.

Räddningstjänst

Uppställning av räddningsfordon sker på Mårbackagatan.

Bostadslägenheter i den södra byggnaden kan utrymmas via vanliga trapphus och förutsätter alternativ utrymning via räddningstjänstens bärbara utskjutsstege för enkelsidiga lägenheter mot gård samt höjdfordonför lägenheter mot gata.

I den norra byggnaden sker utrymning från bostadslägenheter sker generellt via brandtekniskt avskilda korridorer som leder vidare till Tr2-trapphus, och vidare till det fria i markplan. Lägenheterna har därmed tillgång till ett Tr2-trapphus som utgör enda utrymningsvägen.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

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

Naturmiljö

Som konsekvens av planförslagets genomförande kommer befintlig naturmark att tas i anspråk genom schaktning och markändringar. Ambitionen är att i så stor utsträckning som möjligt undvika större ingrepp men den nya bebyggelsen innebär att flera större träd i brynet mot Mårbackagatan måste fällas.

Planförslaget ianspråktar delar av naturvärdesobjekt 3 med högt naturvärde som identifierats i naturvärdesinventeringen (Calluna, 2019). Planförslag ianspråktar även stora delar av naturvärdesobjekt 4 med visst naturvärde, samt hela naturvärdesobjekt 5 med påtagligt naturvärde. Se bild på s. 12 i planbeskrivningen och s. 12 i Bilaga naturvärdesinventeringen. Övriga naturvärdesobjekt ligger utanför planområdets gräns.

Med utgångspunkt i underlag från naturvärdesinventeringen (Calluna, 2019) har två träd identifierats som särskilt värda att bevara inom planområdet. Dessa är en ek med stamdiameter 59 cm som också klassats som naturvärdesträd, samt en av områdets grövre tallar, med stamdiameter 62 cm. Dessa skyddas mot fällning i plankartan genom bestämmelsen n1.

Valet av vilka träd som ska skyddas i plankartan har exempelvis beaktat trädens funktion för ekologiska samband, klassifikation av naturvärdesträd samt huruvida träden bedöms klara byggnation och kan väntas stå kvar under lång tid för att växa till sig.

Ambitionen är att spara flera av de träd som inte har skyddsbestämmelse n1 i plankartan. Genom bestämmelse n2 i plankartan, områden där områdets naturkaraktär ska bevaras, finns ett flertal träd som ges visst skydd och som beräknas kunna sparas. Vidare projektering kommer att utreda detta.

Som kompensation planteras även ett trettiotal nya träd inom kvartersmarken. Trädsorter anpassas till karaktärshabitatet, ek- och ädellövskog som kan bidra till artrikedom och födotillgång för områdets insekter, fåglar och smådjur. Som en del av planeringsverktyget grönytefaktor (se rubrik nedan) planeras även för faunadepåer, fågelholkar och baggholkar.

Spridningsanalysen (Ekologigruppen 2019) beaktar inte det aktuella planförslaget för Spjutsö, utan redovisar möjliga konsekvenser av projektet Telestaden och andra utbyggnadsplaner i Farsta. Principiellt bedömer dock stadsbyggnadskontoret att konsekvenserna är jämförbara. Ny bebyggelse som gör att delar av eller hela ädellövsområden och möjliga spridningsvägar försvinner medför en minskad robustheten i nätverket.

För att kunna uppfylla stadens bostadsmål i områden med befintlig infrastruktur behöver vissa grönytor tas i anspråk. Det medan andra

grönområden rustas upp och blir mer kvalitativa för att vända sig till fler användare.

Grönytefaktor

I planarbetet har planeringsverktyget grönytefaktor (GYF) tillämpats för att säkerställa att de nya kvarteren tillskapar ekologiska och sociala värden. Avsikten är att grönytefaktorn ska inspirera byggaktörer att arbeta med lokalt anpassad grönska och bidra till att stärka ekosystemen inom kvartersmark.

GYF mäts som en poängkvot mellan mängden ”ekoeffektiv yta” och kvarterets totalyta. För skola, förskola och de flesta nybyggda bostadskvarter med bostadsgårdar ska grönytefaktorn 0,6 uppnås. En GYF-beräkning har tagits fram (Nyréns 2021-04-28) som visar att planförslaget för Spjutsö uppnår en grönytefaktor på 2,0. GYF-beräkningen baseras på åtgärder som delvis beskrivs i planbeskrivningen under rubrik ”Naturmiljö” samt ”Ny bebyggelse” samt i bilaga.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Tyresåns tillrinningsområde med Tyresån-Forsån (SE657067-1632) som recipient för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Dagvatten avleds i dag via dagvattenledning norrut med utlopp i Forsån och därefter Drevviken (SE656793-163709). Drevvikens fastställda miljökvalitetsnormer ska också följas.

Utförda föroreningsberäkningar visar att föroreningsbelastningen för den framtida exploateringen med dagvattenhantering enligt åtgärdsnivån ökar marginellt för samtliga ämnen förutom fosfor, krom och kväve. Ökningen av fosfor för planen om 0,03 kg/år bedöms som liten i jämförelse med de 480 kg /år som Forsån ska minska sin belastning med och planen bedöms därför inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormer (MKN). Föroreningshalterna minskar för samtliga ämnen förutom för fosfor och kväve då exploateringen sker på naturmark.

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

Landskapsbild/stadsbild

Föreslagen ny bebyggelse ligger på en förhållandevis exponerad plats och kommer bilda en ny bebyggelsefront mot Mårbackagatan. Den arkitektoniska ambitionsnivån i förslaget

bedöms dock vara hög. Den föreslagna bebyggelsen utgör en ny byggnadstypologi för närområdet inom Larsboda och innebär följaktligen en delvis förändrad planstruktur. Typologin och skalan återfinns dock inom angränsande områden till Larsboda.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En antikvarisk studie och konsekvensanalys har tagits fram (Nyréns, 2021) för att beskriva planförslagets konsekvenser. Befintligt radhusområde bedöms vara så pass särpräglat och enhetligt utformat att det inte riskerar att påverkas negativt av förslaget. Byggnaderna kommer fortsatt att kunna spegla radhusbebyggelsens tidiga utveckling i ABC-staden Farsta och Sverige under 1960-talet. Industribyggnaderna på andra sidan Mårbackagatan bedöms vara av så pass stor skala och med särpräglad gestaltning att de inte påverkas negativt av planförslaget.

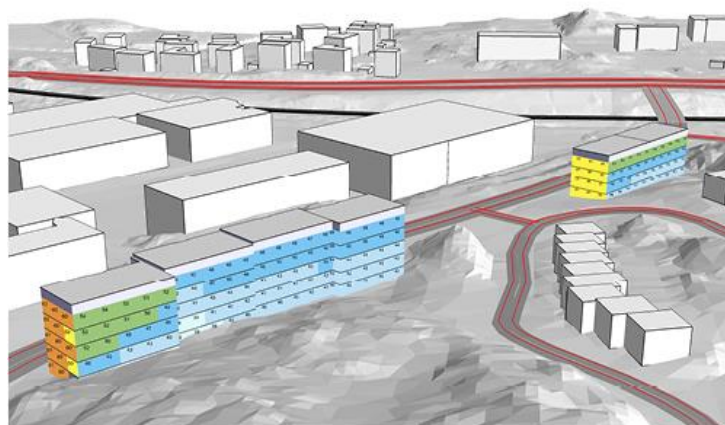
Vidare bedöms ianspråktagandet av befintlig natur- och parkmark, som är en medveten del av den ursprungliga stadsplanen, medföra negativa konsekvenser ur kulturmiljösynpunkt. Nya byggnader kan upplevas som barriärer i den befintliga planstrukturen. Det bedöms dock som positivt att det synliga bergspartiet norr om entrén in till Forsbackagatan och Persbergsbacken bevaras. För att bevara den äldre stadsplanens intention med naturmark som buffertzona mellan bebyggelse föreslår därför planförslaget att natur sparas i bakkant av den nya bebyggelsen.

Störningar och risker

Buller

En bullerutredning (Tyréns, 2021) har tagits fram som visar bebyggelseförslaget tillgodoser villkoren enligt Trafikbullerförordningen. Vid planerade bostäder erhålls som högst en ekvivalent trafikbullernivå på 64 dBA. Maximalt buller har beräknats som högst till på 83 dBA mot Mårbackagatan. Kraven för ljuddämpad sida uppfylls mot gårdarna. Lägenheter utformas med minst hälften av boningsrummen per lägenhet med sida mot gård. För ett fåtal bostäder uppfylls villkoren genom en bostadsarea på högst 35 kvm.

Gemensamma uteplatser där riktvärden för buller uppnås kan anordnas på samtliga gårdar.



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad mot Mårbackagatan överst och gårdssida nederst. Bilder: Tyréns 2021.

Översvämningsrisker

Vad gäller översvämningsrisker från skyfall bedöms exploateringen inte medföra någon försämring i området. Bedömningen av framtida översvämningsrisk förutsätter att skyfallsåtgärderna planeras så att höjdsättning och utformning av sekundära avrinningsvägar kan bibehållas över tid. Detta för att undvika att vatten vid ett kraftigt skyfall ska rinna in till huskroppen. Sekundära avrinningsvägar föreslås längs gångvägar runt huskropparna. Exploateringen bedöms inte påverka nedströms områden. De båda lågpunkter som ligger på Mårbackagatan har ett så pass lågt vattendjup vid ett hundraårsregn att det inte bedöms påverka planområdena.

Farligt gods

En övergripande riskbedömning har tagits fram (Brandskyddslaget, 2020). Bedömningen är att bebyggelsen inom studerat område kan uppföras utan krav på riskhänsyn avseende

transporter med farligt gods på Mårbackagatan, Nynäsbanan eller Magelungsvägen.

Ljutförhållanden och lokalklimat

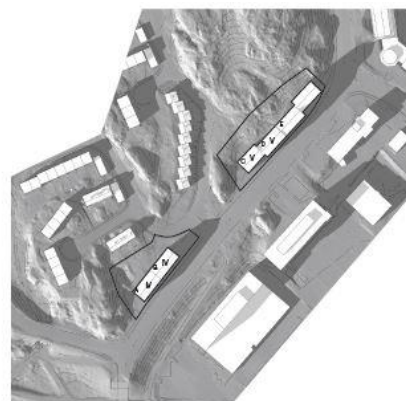
En solstudie har tagits fram i syfte att visa hur skuggeffekter från nya byggnader påverkar nya och angränsande byggnader och ytor vid olika tider på dagen och året. Vid vårdagjämning (jämförbart med höstdagjämning) sker under morgonen en viss avskuggning av närliggande radhusfastigheters trädgård bakom hus A och B men i övrigt är ljutförhållandena goda med avseende på närliggande bebyggelse. Bostadsgårdar tillhörande ny bebyggelse får god tillgång till eftermiddagssol.



Vårdagjämning 09:00



Vårdagjämning 12:00



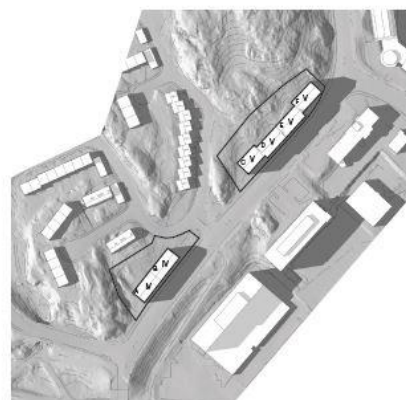
Vårdagjämning 15:00



Midsommar 09:00



Midsommar 12:00



Midsommar 15:00

Solstudie för vårdagjämning och midsommar. Bilder: Nyréns 2021.

Barnkonsekvenser

I radhusområdet samt i angränsande natur finns spår av barnlek. Projektet tar en mindre del naturmark i anspråk där barnlek skulle kunna äga rum. Det är samtidigt den natur som ligger närmast Mårbackagatans trafikerade miljö och bör således ha sämre lek-

och vistelsekvaliteter än den bakomliggande naturmarken som i stora delar bibehålls. Nya byggnader kan medföra en ökad trygghetsupplevelse för barn i form av ökad närvaro och minskat buller.

De nya bostadsgårdarna planeras för att uppmuntra barn till rörelse och lek. Mindre barn kan röra sig med sina föräldrar i den mer nära zonen och äldre barn kan lockas längre upp i naturen för lek på egen hand. En naturlig miljö främjar lek och har visats vara positiv för barns fysiska och psykiska utveckling.

Jämställdhet

Nya tillskott av bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära läge ger en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. En större flexibilitet, närmare koppling till andra delar av staden och möjlighet att kombinera arbets- och vardagsliv blir genom läget lättare för såväl kvinnor, som män.

Enligt stadens trygghetskarta är den upplevda tryggheten i Larsboda relativt god, dock finns det en betydande andel bland kvinnorna (mellan 19-28 %) som mycket eller ganska ofta känner en oro över, alternativt undviker att vistas på den tågstation som ligger närmast där de bor. För männen ligger motsvarande siffra lägre. En stor andel kvinnor uppger även att det finns mörka områden med dålig belysning i området.

Människors användning av stadsrum ser olika ut beroende på deras upplevda trygghet. I dagsläget omges Mårbackagatans sektion av ett industriområde på ena sidan och natur med bebyggelse på distans på den andra. Planförslaget vänder entréer och fönster mot gatan. I anslutning till Mårbackagatan förläggs uppglasade lokaler och en mindre torgbildning. Detta medför en känsla av närvaro och en tryggare upplevelse av gaturummet.

Tidplan

Plansamråd	8 juni – 20 juli 2021
Granskning	Kvartal 1 2022
Antagande	Kvartal 2 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av nödvändiga avtal och överenskommelser.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs.

Byggaktören utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla erforderliga åtgärder i anslutning till allmän platsmark, park och gata.

Avtal

Staden genom dess exploateringsnämnd har tecknat markanvisningsavtal med byggaktören. Markanvisningsavtalen ska ersättas med överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse. Överenskommelserna reglerar genomförandet av planen och dess konsekvenser. Planavtal har tecknats med byggaktören 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 befintliga detaljplaner 0180-4311, 0180-4441 och 0180-5315 helt upphör att gälla inom planområdet. Dessutom upphävs de fastighetsindelingsbestämmelser, 0180-B210/1959 (tomtindelning) som gällde för kvartersmarken inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad. Familjebostäder kommer att få tomträtt för området.

Användning av mark

I nuvarande detaljplaner är delar av marken reglerad med användning allmän platsmark (PARK) och delar som kvartersmark för garagebyggnad (G). I den nya detaljplanen får all mark användning som kvartersmark för bostäder (B).

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för detaljplanens genomförande. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra en eller flera separata fastigheter. Figuren nedan illustrerar de fastighetsbildningar som kan bli aktuella.



Bilden visar aktuella fastighetsbildningar inom planområdet.

Två blå områden får användningen kvartersmark för bostäder från att varit avsedda för allmän parkmark, förutom det rödskrafferade området som varit kvartersmark för garage. De två områdena fastighetsbildas genom avstyckning från Farsta 2:1.

Genomförd fastighetsbildning krävs för att bygglov ska beviljas. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen på fastighetsägarens initiativ.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns inga ledningsrätter. Inget reservat för allmännyttiga ledningar redovisas i planförslaget.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Inga gemensamhetsanläggningar eller servitut finns inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

En anslutningsavgift enligt gällande riktlinjer bekostas av Stockholms stad.

Fastighetsbildning

Stockholms stad ska bekosta de fastighetsbildningar som krävs för att genomföra detaljplanen. Byggaktören ansvarar för och bekostar nybyggnadskarta.

Plankostnader

Byggaktören ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till upprättande av detaljplan.

Grönkompensation

Staden, genom Exploateringskontoret, bekostar och ansvarar för åtgärder för grönkompensation. Förslag på grönkompensation i projektet är att exempelvis gallra i naturmarken intill den tillkommande bebyggelsen. Grönkompensation redovisas i genomförandebeslut.

Tekniska frågor

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.