



Förslag

Detaljplan för

Farsta 2:1, Ullerudsbacken

i stadsdelen Farsta Strand

i Stockholm

S-Dp 2007-36742-54

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, genomförande-beskrivning och denna planbeskrivning. Miljökonsekvenser beskrivs i planbeskrivningen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Farsta 2:1 är belägen i stadsdelen Farsta Strand norr om sjön Magelungen med närhet till tunnelbanestation, pendeltågstation, skola och förskola. Gällande detaljplan medger parkmark med undantag för en 3 meter bred remsa som ej blivit planlagd.

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av två punkthus utmed Ullerudsbackens södra sida. Punkthusen inrymmer 35-45 lägenheter beroende på lägenhetsfördelning.

Ärendet hanteras med ett normalt planförfarande utan program och förändringen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.



Planområdets läge

PLANDATA

Planområdet, 8 500 m², är beläget utmed Ullerudsbacken i Farsta Strand. Gatan ansluter i väster till Ågesta Broväg, och i öster till Magelungsvägen. Söder om området ligger sjön Magelungen. I anslutning till planområdet och Magelungen finns ett äldre sammanhängande skogsområde som ägs av kommunen.

Tunnelbanestationen i Farsta Strand ligger ca 500 m från planområdet och pendeltågstationen på ca 700 m avstånd. Förskola och skola finns i närområdet.



Planområde

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 99 samt Stockholms byggnadsordning

I översiktsplanen anges områdets markanvändning som tät stadsbebyggelse. Planområdet ingår också i ett område utmed sjön Magelungens norra strand som innehåller kulturhistoriskt värdefulla miljöer såsom kulturlandskap och äldre bebyggelsemiljöer.

Detaljplan

Gällande detaljplan Pl 5365, fastställd 1965, anger parkmark.

Gällande detaljplan Pl, 5565, fastställd 1959, anger parkmark.

En tre meter bred remsa i nord-sydlig riktning genom området har ej planlagts.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bakgrund

Området har av exploateringskontoret markanvisats till Arkirektmagasinet Bygg AB i syfte att uppföra två flerbostadshus.

Befintliga förhållanden

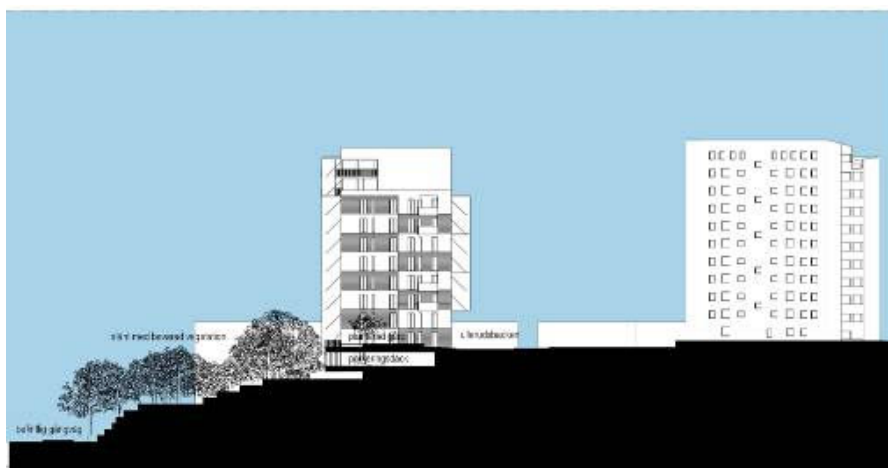
Planområdet består idag av naturmark belägen i bergsbranten ner mot sjön Magelungen. Nivåskillnaden är ca 18 meter. Området innehåller riklig vegetation som består av ek och tall som varierar i storlek och ålder. Vissa exemplar är mycket gamla. Planområdet ansluter till skogsområdet mot Magelungen som har ett rekreativt värde. I västra delen finns en trappa som leder ner till naturstigar och strandpromenad.

Den omgivande bebyggelsen består i norr och väster av bebyggelse från 60-talet i form av punkthus i 4-10 våningar. I söder och öster ner mot Magelungen återfinns blandad villabebyggelse.

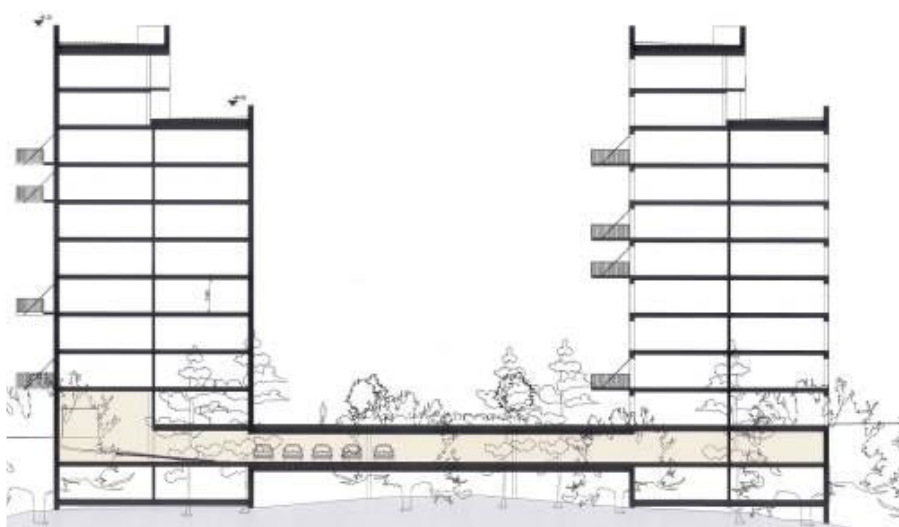
PLANFÖRSLAG

Bebyggelseutformning

Planförslaget innehåller två punkthus i tio våningar mot gata. Till detta tillkommer två souterrängvåningar varav ett plan utgörs av garage. Husens höjd överstiger ej kringliggande byggnaders höjd.



Sektion genom gården, Arkitektmagasinet i Stockholm AB



Sektion, Arkitektmagasinet i Stockholm AB

Husens är placerade med tanke att bevara utsikten vid Ullerudsbacken mot Magelungen.

Entréerna nås från gatan Ullerudsbacken och bottenvåningarna utformas öppna och välkomnande genom glaspartier mot gården men också mot Ullerudsbacken med kontakt mellan entréhall och gata. Fasaden i bottenvåningen utförs med större detaljering och avvikande material i förhållande till byggnaden i övrigt.

Fasadens betongelement varieras med en räffling i olika riktningar i en ljus betong. Den friare placeringen av balkongerna skapar variation i fasaden. De grunda balkongerna mot Magelungssidan har tunna smidesräcken, de större balkongerna har tak av trä och väggar utformade som vindbrytande men spaljeartade och delvis transparenta skärmar av trä. Taken utformas som gröna tak för att minska dagvattenvolymer.



Vänster, fotomontage från Högerudsbackens nedre del efter planens genomförande. Höger, fotomontage från Högerudsbackens övre del efter planens genomförande, Arkitektmagasinet i Stockholm AB



Vänster, fotomontage från östra delen av Ullerudsbacken efter planens genomförande. Höger, fotomontage från västra delen av Ullerudsbacken efter planens genomförande, Arkitektmagasinet i Stockholm AB



Vänster, modell, utsikt från översta våningen Ullerudsbacken 74. Höger, exempel, betongelement, Murman arkitekter

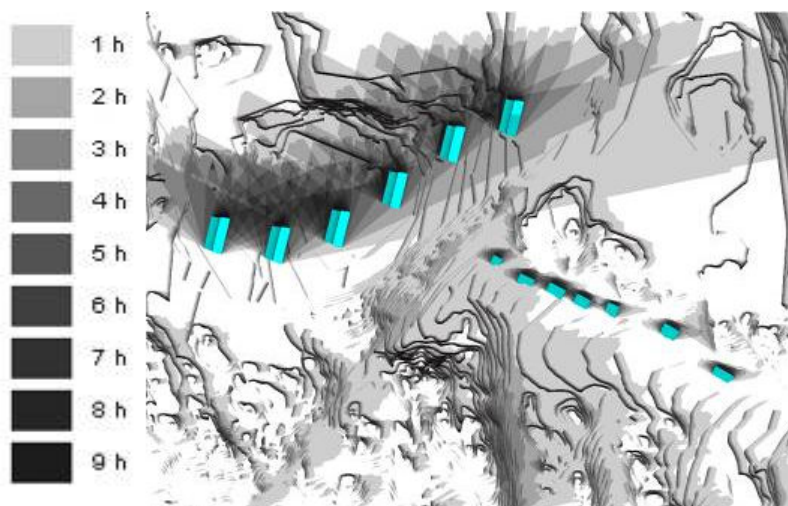
Energi

Byggnaderna ansluts till fjärrvärmenätet. Ett byggnadssätt med en modern, tät och välisolerad prefabricerad betongstomme i kombination med effektiv värmeåtervinning förväntas resultera i ett lågt energibehov.

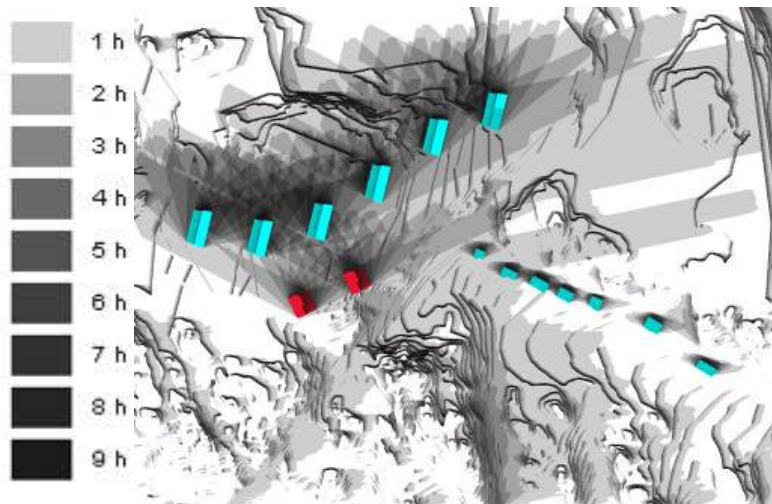
Solstudie

Studien visar att planförslaget innebär små förändringar i skuggförhållanden för den befintliga bebyggelsen. Under höst- och vårdagjämning kommer planens genomförande innebära att tre hus på norra sidan av Ullerudsbacken skuggas tillfälligt under ett par tillfällen under dagen. Söder om planområdet sker ingen förändring då området där de nya husens skuggor faller, redan är skuggat med befintliga förhållanden.

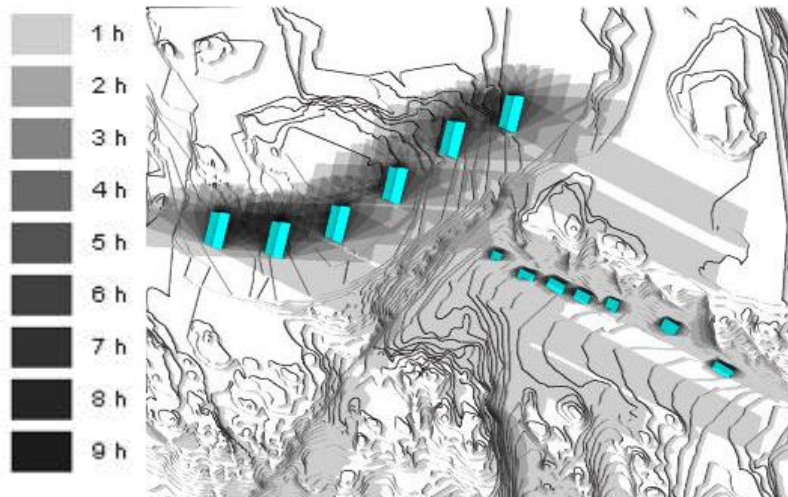
Under sommarsolståndet når aldrig de planerade husens skuggor de befintliga husen på norra sidan av Ullerudsbacken, endast vägområdet och parkeringsytan. Södra sidan av Ullerudsbacken berörs minimalt av de planerade husens skuggor.



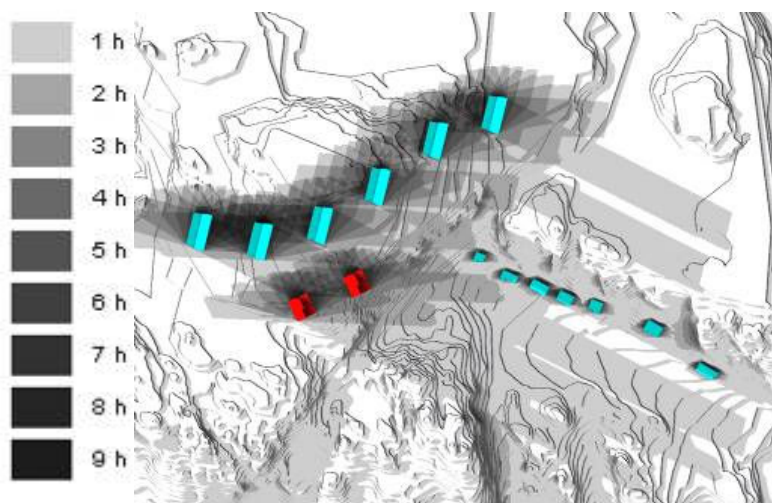
Solstudie, vår/höstdagjämningen under befintliga förhållanden, Arkitektmagasinet i Stockholm AB



Solstudie, vår/höstdagjämningen med föreslagen bebyggelse, Arkitektmagasinet i Stockholm AB



Solstudie, sommarsolståndet under befintliga förhållanden, Arkitektmagasinet i Stockholm AB



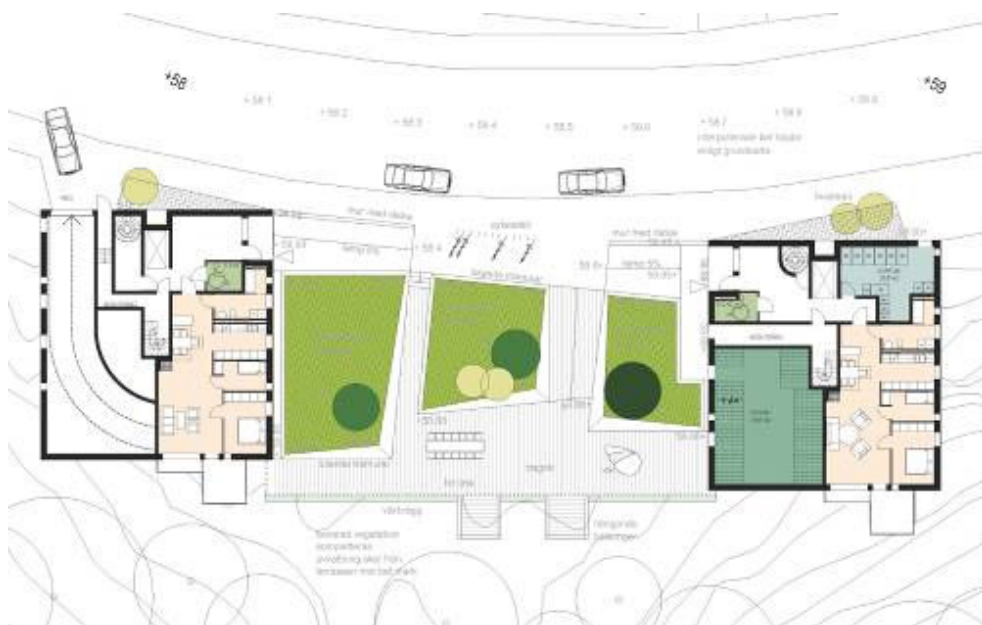
Solstudie, sommarsolståndet med föreslagen bebyggelse, Arkitektmagasinet i Stockholm AB

Mark och vegetation

Den befintliga vegetationen på tomten kommer att behöva tas bort. I största möjliga mån kommer träd och annan växtlighet runt tomten att sparas. Vegetationen på platsen är också en av de största boendekvaliteterna.



Situationsplan med träd som finns kvar efter planens genomförande, Arkitektmagasinet i Stockholm AB



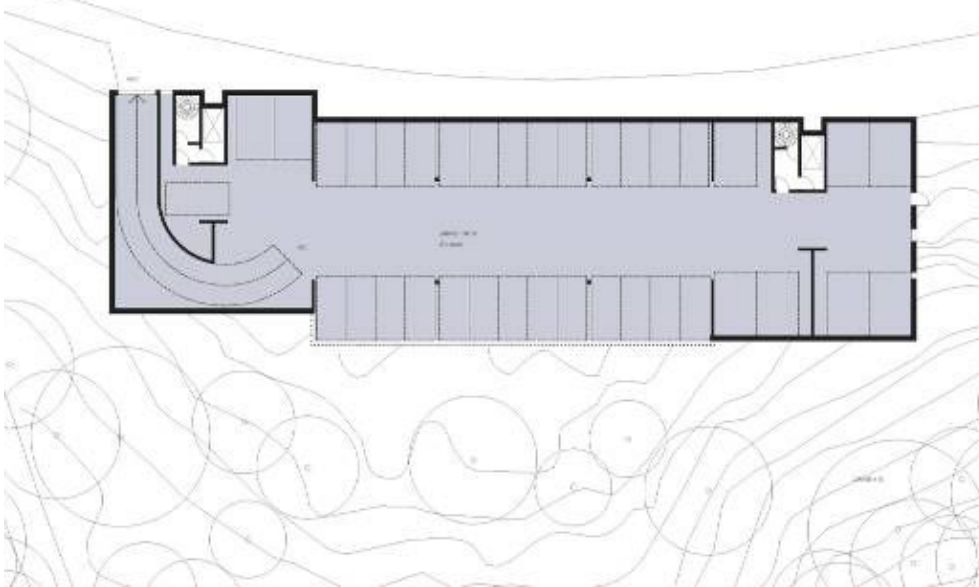
Illustration, koncept för gårdsutformning, Grontmij, Stockholm

Gator och trafik*Angöring*

Bostäderna nås från Ullerudsbacken. Infarten nås i västra delen av fastigheten och innergården är körbar vilket möjliggör angöring direkt till portarna vid behov.

Parkering

Parkering för 37 bilar föreslås i garage. Parkeringstalet ligger mellan 0,8-1,0 bilplatser per lägenhet beroende på lägenhetsfördelningen. Ett parkeringstal på 1,0 bilplatser per lägenhet eftersträvas i ytterstaden. Som jämförelse ligger parkeringstalet på 1,0 bilplatser per 100 m² BTA.



Plan, parkering, Arkitektmagasinet i Stockholm AB

Tillgänglighet

Samtliga entréer ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Båda huvudentréerna nås inom 10 meter från gata, samt parkering och besöksparkering. Byggnadernas hissar når ner i garaget.

Teknisk försörjning

All teknisk försörjning som krävs finns framdraget i området och anslutning kan ske till befintliga ledningar för vatten, avlopp och el.

Avfallshantering

Soprum med plats för sopsorteringskärl ska finnas inom fastigheten i entréplan.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 Kap 18 § eller MB 6 Kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

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

Luft

Inom planområdet ligger dygnsmedelhalterna för inandningsbara partiklar under gällande miljö kvalitetsnormer.

Buller

Avsteg från riktvärdena för buller bör kan ske i centrala lägen med god kollektivtrafik. Möjligheterna att ordna en tyst sida för samtliga lägenheter ska då särskilt uppmärksammas.

I rapporten fastslås två s.k. avstegsfall (A och B). Avstegsfall B (Stockholmsmodellen) innebär följande minimikrav på ljudmiljön:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus,
- 45 dBA maximalnivå (mellan kl 22-06) inomhus.
- Samtliga lägenheter har tillgång till tyst sida om högst 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde) för minst hälften av boningsrummen samt tyst uteplats i anslutning till bostaden.



Stockholms bullerkarta, Ullerudsbacken

Bullernivån på Ullerudsbacken ligger på 45-60 dB(A). Bostadslägenheter ska utformas med åtgärder så att minimikraven enligt avstegsfall B för detaljplaner och trafikbuller uppfylls.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas. Dagvatten som inte kan omhändertas genom infiltration på tomtmark leds till omgivande skogsområde där infiltration sker i naturmarken.

Efter planens genomförande kommer inte dagvatten från planområdet att innebära negativ påverkan på naturen söder om planområdet eller sjön Magelungen.

Naturmiljö & rekreation

Ekologigruppen har gjort en bedömning av natur- och upplevelsevärden i Ullerudsbacken. Som en enskild företeelse bedöms planen inte innebära en försvagning av de regionala spridningssambanden för tall och ek men en sammanlagd effekt av flera småprojekt skulle dock kunna visa sig påtagligt negativ.

Ekologigruppen menar att konsekvenserna i huvudsak är av lokal betydelse och att det kommunalt värdefulla stråket nedanför planområdet inte kommer att påverkas negativt av byggnadernas visuella intryck.

Byggprocessen eller den föreslagna bebyggelsen kommer inte att innebära att arter i naturområdet hotas.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret genom plankonsult Susanne Bäckström och Hanna Ellmén, Sweco Architects AB, i samråd med handläggare Torbjörn Johansson. Från exploateringskontoret har Nils Tunving medverkat och från byggherren Ullerudsbacken i Farsta AB har Lars Vretblad medverkat som också är arkitekt för projektet. Samråd har skett med Birgitta Nilsson, lantmäterimyndigheten.

Nina Åman
Planchef

Torbjörn Johansson
Handläggare