

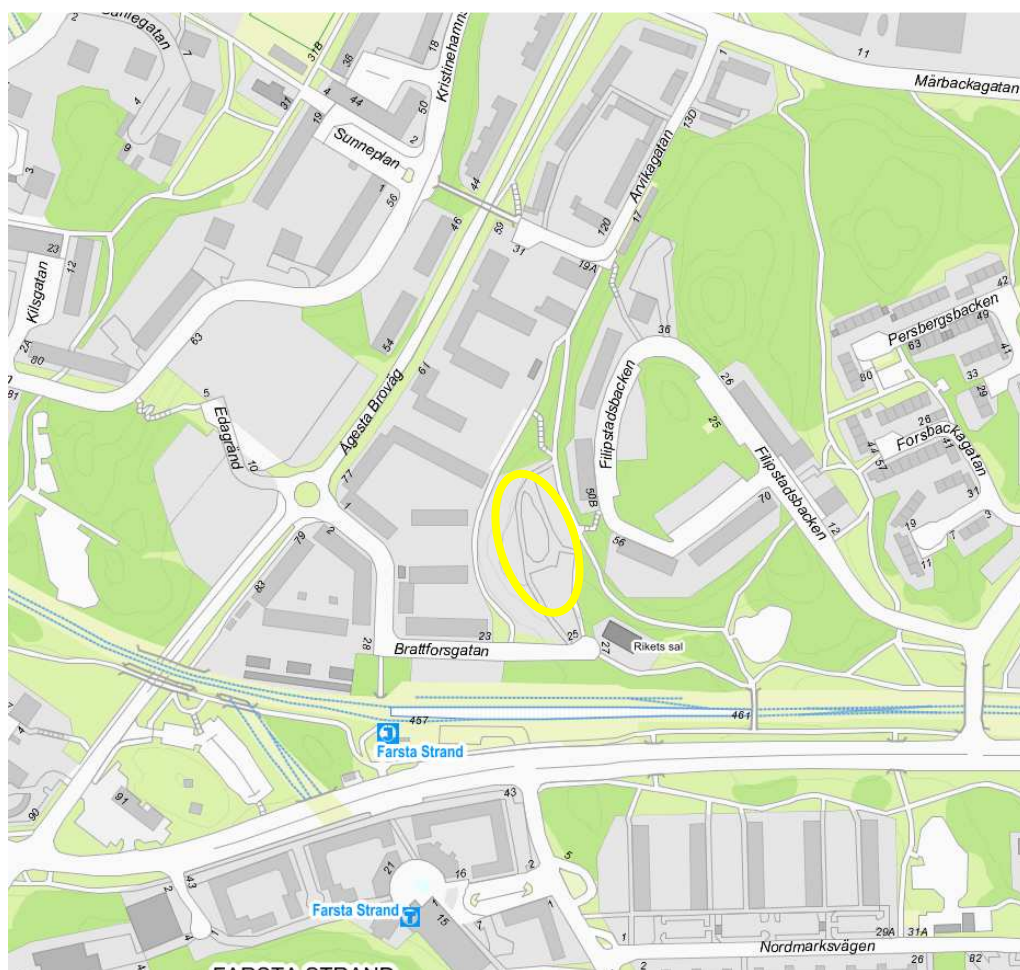


STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Nils Sylwan
Tfn 08-508 27 253

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2012-12502-54
2013-01-30
I(13)

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Tärnö I och Farsta 2:I i stadsdelarna Larsboda och Farsta Strand i Stockholm (vårdboende)



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:

- *Kv Tärnö 1, Farsta, Vårdboende, Redovisning av trafikbuller, 2012-10-17, Bernström akustik*
- *SWECO, Detaljerad riskutredning, Danator, Vårdboende Tärnö, 2013-01-14*
- *Översiktlig natur- och konsekvensbeskrivning för Tärnö 1, nybyggnation av vårdboende, SWECO, 2012-10-10*
- *Rapport, Danator AB, Tärnö – Vårdboende, dagvattenutredning, SWECO, 2013-01-15*

Medverkande

Planen är framtagen av Nils Sylwan

Planens syfte och huvuddrag

Danator Farsta Fastighets AB har inkommit med en ansökan om att få exploatera fastigheten Tärnö 1, som ägs av Stockholms stad, för vårdboende innefattande cirka 72 lägenheter.

Förslaget innebär ett visst intrång i naturmark, planen strävar efter att minimera detta. Husets gestaltning och markbehandlingen ska uppmärksammas i det exponerade och branta läget. Tillgängligheten till byggnaden är ett centralt motiv för utformningen av anläggningen.

Föreslaget följer översiktsplanens intentioner om att skapa en blandad stadsbebyggelse med bostäder, service och verksamheter. Planarbetet bedrivs med normalt förfarande utan program.

Plandata

Planområdet ligger i Larsboda, vid Brattforsgatan. Planområdet är uppdelat i två delar, en större del för verksamheten och en mindre del söder om

Brattforsgatan för parkering. Omkringliggande bebyggelse utgörs av flerbostadshus i norr, väster och öster. I sydost ligger en kyrklig byggnad, Rikets sal. I söder finns Farsta strands pendeltågsstation på ett avstånd av cirka 70 meter från föreslagen bebyggelse. Gångavståndet är cirka 200 meter till stationsentréer och 400 meter till Farsta Strands tunnelbanestation.

Planområdets areal är ca 0,5 ha. Marken ägs av Stockholms kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Stockholms översiktsplan 2012, Promenadstaden, gränsar planområdet till tyngdpunkt Farsta som bl a omfattar Farsta centrum och stationerna vid Farsta Strand. Området ingår i det som kallas tät stadsbebyggelse. Generellt gäller att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och marken utnyttjas så effektivt som möjligt. Denna inriktning och det mycket goda kollektivtrafikläget gör en utökad bebyggelse naturlig.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan Dp 2001-12096-54, laga kraft 2006-09-07, som anger markanvändning barnstuga/skola. Genomförandetiden är 10 år vilket innebär att den upphör att gälla den 7 september 2016. Användningen som barnstuga/skola har visat sig svår att genomföra varför en ändring av användningen till ett vårdboende är lämplig. Påverkan på grannar förändras inte avsevärt med detta förslag.

Strax väster om de nybyggda bostäderna vid Brattforsgatan, på andra sidan Ågesta Broväg, det vill säga vid Edagränd, finns planlagd mark med ett alternativt läge för förskola.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslöt 2012-04-19, § 19, att anvisa mark för vårdboende inom fastigheten Tärnö 1 och begära att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

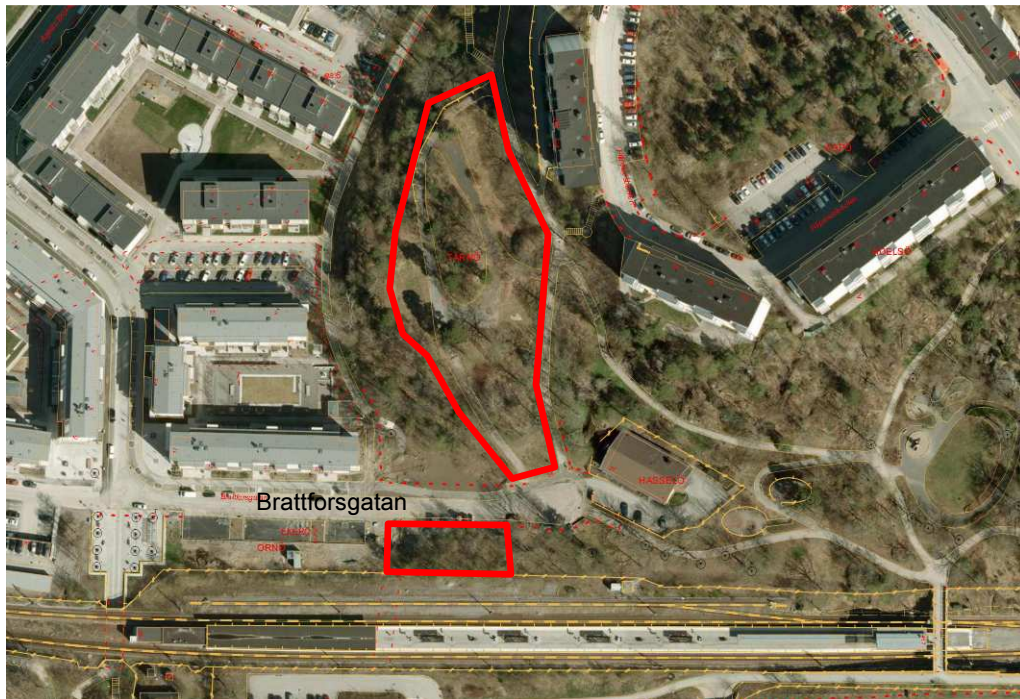
Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och natur

Större delen av planområdet består av sluttande mark och en platå som ligger cirka tio meter över den anslutande Brattforsgatan. Delar av platån är asfalterad och marken bär spår av två paviljonger som är rivna. Från platån har man fin utsikt över bostadsområdet vid Ågesta Broväg.

Planområdet är till största delen redan ianspråktagen mark med delvis asfalterade ytor. Planområdet tar något mer naturmark i anspråk än den gällande detaljplanen.



Bilden visar planområdet med omgivande naturmark och bostadshus. I söder (nederst i bilden) pendeltågsstationen. Platån där vårdboende ska uppföras ligger cirka 10 meter högre än vändplanen (Brattforsgatan) i söder. Söder om Brattforsgatan visas parkeringsområdet.

Några enstaka större ekar finns inom planområdet och dessa ansluter till den ekvegetation som omger fastigheten och som tillsammans uppfyller kriteriet för ett skattemässigt område definierat utifrån den inventering och kartläggning som gjorts av stadens ekmiljöer. Inom planområdet finns också ett antal stora och gamla tallar. Förekomst av signalarten Talticka, som är regionalt skyddsvärd och sedan våren 2010 rödlistad, indikerar på tall med hög ålder.

Ett PM, Översiktlig natur- och konsekvensbeskrivning för Tärnö 1, nybyggnation av vårdboende, SWECO, 2012-10-10, har upprättats. PM:et anger sammanfattningsvis att:

Vid byggnation av vårdboende och ianspråktagande av tomtmarken är det främst gräs/busmark och övrig mark som kommer tas i direkt anspråk. Lövskog kan komma att främst påverkas indirekt genom förändringar i sol/skugga och vattentillförsel. Med nuvarande förslag för exploatering bedöms ett antal av de inmäta ekarna att tas ner, 6st.

Tallarna måste alla tas ner då de ligger centralt i exploateringen, 5st. Av lönnarna bedöms att 1st tas ner. Antalet ekar och lönnar som tas ner kan komma att minska då exakta lägen och konstruktionsmetoder för hårdgjorda ytor i det här skedet inte är fastställda. Totalt sett kommer exploatering främst ianspråkta redan starkt påverkad mark med relativt låga naturvärden, med undantag för ett antal tallar och ekar med relativt höga naturvärden.

Byggnadens placering, gångvägens dragning, markbehandling genom stödmurar/slänter med mera samt hur mark och vegetation kan skyddas under byggprocessen har studerats för att minimera intrånget i terrängen och

påverkan på den kvarvarande naturmarken. Den kvarvarande naturmarken kan också behöva en viss skötsel/röjning för att bland annat gynna befintliga ekar.

Bestämmelser om bevarande av natur och om planteringar införs på plankartan. Gränszonen mot den branta slänten i väster är känslig och ska studeras ytterligare i det fortsatta planarbetet för att minimera ingrepp under byggande av hus och trädgårdsanläggning.

Inom parkeringsområdet söder om Brattforsgatan finns naturmark med träd och buskar som delvis kan vara kvar. En lämplig gallring och skötsel av området ska ske. Marken ska skötas som en plantering även om det finns inslag av naturmark. Parkeringen delas upp i minst två delar med plantering och träd mellan, i likhet med befintlig parkering längre västerut på Brattforsgatan.

Rekreation och friluftsliv

Området bedöms inte användas för friluftsliv i större utsträckning. De hårdgjorda ytorna är inte attraktiva för vistelse.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består av berg och morän, med vissa utfyllnader på områdets övre terrassplan och i slänterna, främst i sydväst, där befintlig tillfartsväg anlagts. Inga ledningar passerar området.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomen Drevviken (SE656793-163709). Enligt VISS i november 2012 har Drevviken måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomen är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas delvis om hand inom fastigheten. Kontoret gör bedömningen att ingen tillförsel av näringsämnen eller förorenade ämnen kommer att ske och därmed påverkas inte möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvatten

Dagvattenstrategin för Stockholm Stad ska följas. Dagvattenavrinningen från planområdet ska efter exploatering inte öka jämfört med dagens avrinning.

En dagvattenutredning har upprättats *Rapport, Danator AB, Tärnö – Vårdboende, dagvattenutredning, SWEKO, 2013-01-15*. Utredningen redovisar en systemlösning för dagvattenhanteringen inom planområdet. Systemet består av en kombination av växtbäddar, svackdiken och makadammagasin, som tar hand om dagvattnet som kommer från marken öster om planområdet och dagvattnet inom planområdet. En del dagvatten leds efter fördröjning och

infiltration ut i naturmarken väster om planområdet för att efterlikna dagens situation. Resterande dagvatten leds till befintligt dagvattennät. Lösningen innebär att flödet kommer att fördröjas och i möjligaste mån infiltreras för att inte öka belastningen på befintligt dagvattennät, vilket innebär att utflödet från området är det samma som i dag.

På plankarta införs en bestämmelse om fördröjning och infiltration av dagvatten.

Ny bebyggelse

För planområdet ersätts gällande detaljplan med en ny detaljplan som i huvudsak syftar till att möjliggöra 72 mindre hyreslägenheter för vårdboende. Vårdboende är ett särskilt boende med heldygnsomsorg där det finns personal med olika kompetens, såsom undersköterskor och sjuksköterskor dygnet runt. Vid behov kan läkare tillkallas.

Lägenheterna fördelas på 4 plan, där varje plan består av två vingar (grupper) med 9 lägenheter i varje. Lägenheterna blir cirka 30 kvm med rum, pentry och ett stort badrum. Varje grupp har gemensamma ytor i form av matsal och vardagsrum, kök för beredning av måltiderna samt en tvättstuga för klädvård. I anslutning till den gemensamma delen finns stora balkonger.

Personalutrymmen såsom omklädningsrum, pausrum och expeditioner finns på de olika våningsplanen.

Suterrängplanet består av ljusa ytor för boende och verksamheten. Här finns också vissa personalutrymmen samt lägenhetsförråd till de boende.

Huset har två huvudentréer, en övre och en nedre, som båda går till samma trapphus och hissar. Den ena, i suterrängplanet, ansluter till en gångväg inom planområdet som ansluter till Brattforsgatan och den andra, på plan 1, ansluter till parkeringen utanför huset. På västra sidan av huset finns en uteplats och trädgård.



Byggnaderna och anläggningarna utnyttjar befintlig platå som delvis är utjämnad och hårdgjord. Platån utfylls för att få en jämn marknivå på trädgårdssidan av byggnaden

Gestaltungsprinciper

Planområdet är beläget högt och exponerat mot väster och söder. Nedanför finns ny bostadsbebyggelse och i söder Farsta strand med pendeltågsstation, Magelungsvägen och bostadsbebyggelse.



Vy från nordost som visar hur huset kommer att se ut från de befintliga bostadshuset i slutningen ovanför



*Vy som visar
byggnaden
från sydväst
med terrassen
för de boende
och
gångvägen
upp till entrén*

Byggnaden får fyra våningar plus en suterrängvåning, vilket storleksmässigt är i linje med omkringliggande bebyggelse som är från 4 till 9 våningar. Byggnaden ska utformas i samklang med den befintliga bostadsbebyggelsen och ges en lätt och ljus karaktär. Fasadmaterialet föreslås vara puts med trädetaljer. Taket föreslås som sadeltak med betongpannor i ljus färg. Takvinkeln regleras till mellan 17 och 25 grader.

De utanpåliggandebrandtrapporna på gavlarna kommer att kläs in med träspaljé och klängväxter liksom suterrängvåningen mot Brattforsgatan.



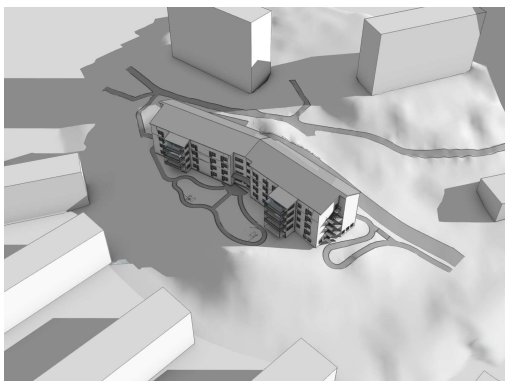
Bilden visar entrén i suterrängplanet och, längre bort, entrén i byggnadens huvudplan

Den sluttande terrängen ställer krav på god utformning av byggnadens och markanläggningarnas anslutning till befintlig mark. Särskilt viktig är utformningen av stödmurar, slänter och anpassningen till naturmarken och

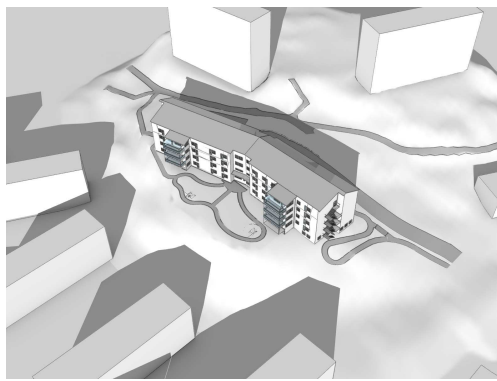
befintligt gångstråk. Entrédelen av området och husets entréer ska ges en medveten och inbjudande utformning.

Byggnaden kommer i viss omfattning skugga omgivande bebyggelse:

Skuggning vid höstdagjämningen 21 september

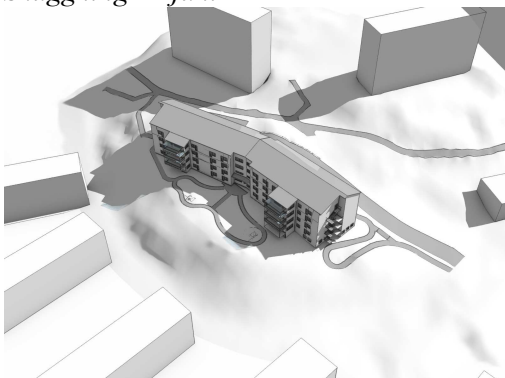


Klockan 9

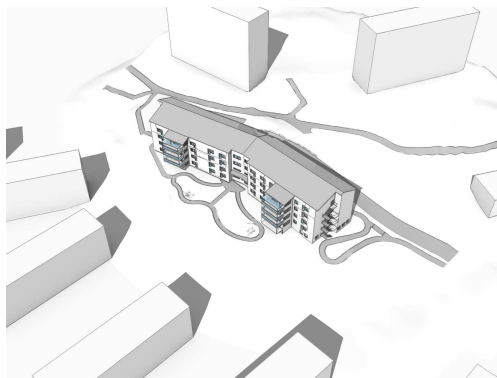


Klockan 15

Skuggning 21 juni



Klockan 9



Klockan 15

Gator och trafik

Gångavståndet till pendeltågsstationens entréer är cirka 200 meter och till Farsta Strands tunnelbanestation cirka 400 meter.

Området nås med bil via en vändplan som avslutar Brattforsgatan.

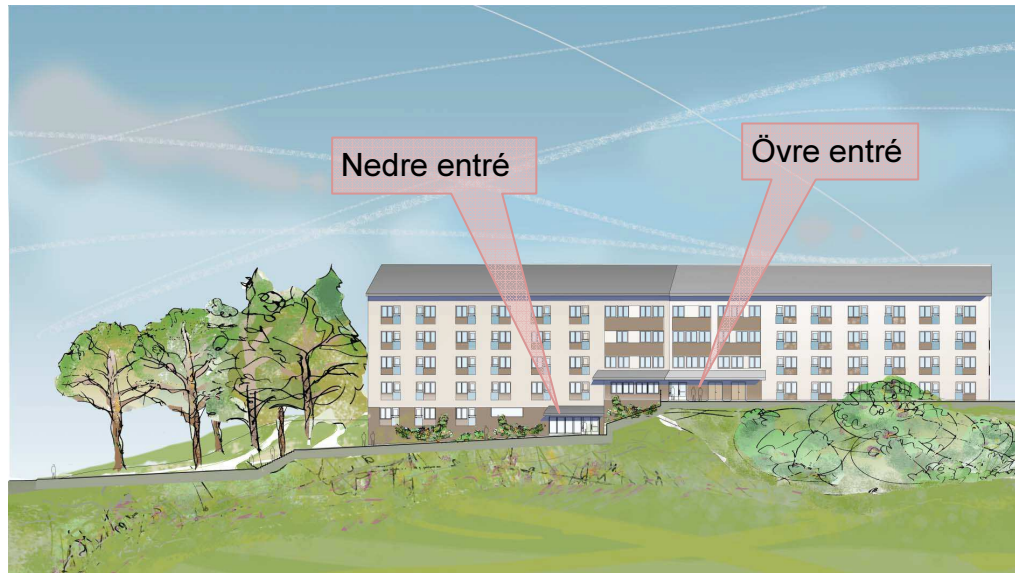
Parkering

De boende har inte bil, parkering anläggs för personal och besökare. Parkeringstalet 0,1 bilplatser per lägenhet ska uppfyllas inom den egna fastigheten. Parkering kommer att finnas vid huvudentrén. Platån där entrén för biltransporter finns har en begränsad areal, därför finns också ett läge för parkering mellan Brattforsgatan och järnvägen med utrymme för cirka 12 parkeringsplatser, bland annat för att minimera ingreppen i naturmiljön på platån.

Cykelparkering i tillräcklig mängd ska finnas vid byggnadens entré i suterrängplanet.

Tillgänglighet och angöring

På grund av de komplicerade höjdförhållandena får byggnaden två entréer. En entré för bilburna vid byggnadens egentliga markplan och en för gående och cyklande i suterrängplanet. Suterrängplanet har förhöjd våningshöjd för att ytterligare förbättra tillgängligheten. Entréns nivå regleras genom bestämmelse.



Sektionen visar de två entréerna, med vändplanen vid Brattforsgatan till vänster. Gångslingan med 5% lutning antyds i bakgrunden

Utrymme för angöring av varutransporter, taxi och färdtjänst anordnas i norra delen av fastigheten via en väg på kvartersmark med en tänkt lutning om cirka 10 %. Vilket regleras på plankartan. Cirka 3 gånger i veckan sker angöring med sopbil och övriga leveranser sker med lastbil cirka 1-2 gånger per dag.

Övrig angöring för personal och besökande ska i huvudsak ske via en gångväg från Brattforsgatan med 5 % lutning till husets suterrängplan, vilket regleras genom en planbestämmelse. Gångvägen är cirka 90 meter lång och ska förses med soffor.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Den gällande planen anger att högsta bullernivå är 63 dBA ekvivalent ljudnivå. En bullerutredning har därför upprättats, *Kv Tärnö 1, Farsta, Vårdboende Redovisning av trafikbuller, 2012-10-17, Bernström akustik*. Sammanfattningsvis innebär utredningen att,

den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger ekvivalent 55 dBA utom vid gavelfasad mot söder som får ca 56 dBA. Maximal ljudnivå från stannande tåg överstiger inte 70 dBA vid någon fasad. Passerande tåg i hög hastighet ger maximal ljudnivå upp till 76 dBA. Med lämplig placering och utformning av uteplatser och balkonger får dessa maximal ljudnivå högst 70 dBA. Beräkningarna visar att (bullerkraven) uppfylls utan ljudavskärmande åtgärder.

Farligt gods

Järnvägen är transportled för farligt gods. I dag trafikeras järnvägen av små mängder farligt gods. Riskanalyser gjordes i samband med upprättande av gällande plan. Analyserna utgick från den ökande mängden av farligt gods på grund av den nya containerhamnen i Norvik, Nynäshamn, nya företagsetableringar och överföring av farligt gods från väg till järnväg. För den då föreslagna barnstugan bedömdes ingen riskutredning nödvändig eftersom den låg som närmast 60 meter från järnvägen och som minst 10 meter över järnvägens nivå. Den föreslagna byggnaden ligger ca 90 meter från järnvägen.

Ett PM om riskfrågan har upprättats av SWECO, *Förstudie vårdboende i Farsta 2012-09-26, SWECO Brand- och Riskteknik*. Senare har ytterligare riskutredning upprättats av SWECO, *Detaljerad riskutredning, Danator, Vårdboende Tärnö, 2013-01-14*.

Sammanfattningsvis visar riskutredningen att samhällsriskerna till viss del hamnar inom intervallet mellan den undre och den övre gränsen för det som kallas tolerabel samhällsrisk. Det innebär att risknivån ska reduceras så långt det är praktiskt genomförbart och ekonomiskt försvarbart. Känslighetsanalysen visar att samhällsriskerna kommer fortsätta att vara inom, och delvis under, detta riskområde även om antalet transporter ökar med en tiopotens, om antalet personer som vistas utomhus fördubblas eller tåget har spårat ur och utsläppspunkten hamnar 15 meter närmare vårdboendet.

Det är framförallt utsläpp av giftiga gaser som kan leda till ett stort antal dödsfall. Riskreducerande åtgärder fokuserar därför på att minska konsekvenserna från ett utsläpp av giftig gas:

- Ventilationsintag (friskluftsintag) bör placeras så att de riktas bort från järnvägen. Ventilationen bör även förses med nödstopp.
- Fönster i den södra fasaden bör heller inte kunna öppnas annat än med nyckel eller annat verktyg. Det rekommenderas att fönster i den södra fasaden utförs av härdat laminerat glas.

De nämnda åtgärderna regleras genom bestämmelse på plankartan som hänvisar till skrivningen ovan.

Teknisk försörjning

Den nya byggnaden ansluts till befintliga vatten- och avloppsnät i Brattforsvägen och till el- och teleledningar. Byggnaden kommer även att anslutas till fjärrvärmenätet.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

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

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

Naturmiljö

Exploatering kommer främst ianspråkta redan starkt påverkad mark med relativt låga naturvärden, med undantag för ett antal tallar och ekar med relativt höga naturvärden.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Edsviken. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten innan det avleds till separata dagvattenledningar. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Barnkonsekvenser

Planområdet bedöms inte användas av barn i större omfattning. I närheten finns naturmark och lekplatser som har större värde än den delvis hårdgjorda mark som tas i anspråk.

Tidplan

Samråd	1 kv 2013
Utställning	3 kv 2013
Antagande	4 kv 2013

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Exploatören är ansvarig för alla genomförandefrågor på kvartersmark. Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar. Överenskommelse om exploatering ska träffas mellan staden (exploateringsnämnden) och byggherren.



Fastighetsrättsliga frågor

Planen omfattar del av Tärnö 1 och del av Farsta 2:1. Marken ägs av Stockholms stad.

Fastighetsbildning

En ny fastighet för planområdet kommer att bildas genom fastighetsreglering. De delar av den nuvarande fastigheten Tärnö 1 som inte kommer att tillhöra planområdet förs till Farsta 2:1.

Ekonomiska frågor

Danator Farsta Fastighets AB bekostar planarbetet och samtliga byggnadsåtgärder på kvartersmark.

Tekniska frågor

Fastigheten ska anslutas till de befintliga näten för el och fjärrvärme samt till stadens vatten- och avloppsnät. Är det tekniskt och ekonomiskt möjligt ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år från den dag planen vinner laga kraft.