

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Farsta 2:1 i stadsdelen Larsboda, S-Dp 2013-01114



Orienteringskarta med ungefärligt planområde markerat i blått.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen för del av Farsta 2:1 utgör en del i den stadsdel om ca 5000 bostäder som planeras längs Nynäsvägen och Drevvikens strand.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ca 20 bostäder i form av radhus och parhus på del av fastigheten Farsta 2:1 vid Stortorpsvägen i Farsta. Naturmark förs över till kvartersmark för de nya byggnaderna. Byggnader angörs genom en ny kvartersgata som ansluter till Stortorpsvägen. Bilparkering föreslås ske på egen tomtmark samt på kvartersgatan.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34§ eller Miljöbalken 6 kap 11§ att en särskild miljöbedömning behöver göras. Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Miljöförvaltningen, Stockholms Stadsmuseum och Storstockholms brandförsvär, som delar kontorets bedömning.

Tidplan

Samråd	januari 2017 – mars 2017
Granskning	2 kvartalet 2017
Antagande	4 kvartalet 2017

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden.....	8
Hydrologiska förhållanden	9
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Offentlig service	11
Kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	12
Planförslag	12
Ny bebyggelse.....	12
Park och vattenområden	14
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	16
Gestaltungsprinciper	19
Konsekvenser	20
Behovsbedömning.....	20
Naturmiljö	21
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	21
Landskapsbild/ stadsbild	22
Kultuhistoriskt värdefull miljö	22
Störningar och risker	22
Ljusförhållanden och lokalklimat	23
Barnkonsekvenser	24
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Verkan på befintliga detaljplaner	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor.....	27
Tidplan	28

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram i samband med det planprogram som detaljplanearbetet vilar på:

- *Trafikbullerutredning Larsboda strand* (Markkontoret, 2009).
- *Larsboda strand programområde: utredning av konsekvenser för natur och rekreation* (Miljöförvaltningen, 2009).

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Stortorpsvägen trädbedömning* (Tyréns AB, 2015)
- *Stortorpsvägen PM utsättning/platsmöte* (Tyréns AB, Nyréns Arkitektkontor AB, 2016)
- *Trafikbullerutredning* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2016)
- *Dagvattenutredning Stortorp* (Novamark AB, 2016)
- *Trafikutredning* (Civit Consult AB, 2016)
- *Solstudie* (Ettelva Arkitekter, 2016)

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Tony Andersson, Stadsbyggnadskontoret (SBK) i samarbete med Exploateringskontoret och Besqab AB/ Ettelva Arkitekter AB. Följande konsulter har anlitats: för dagvattenfrågor Novamark AB, för trafikfrågor Civit Consult AB, för trafikbullerfrågor Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB och för natur- och landskapsfrågor Tyréns AB.

Plankonsulter har varit Jesper Fornander och Nico van Gelderen, Nyréns Arkitektkontor AB. Planen har upprättats med normalt förfarande.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ca 20 bostäder i form av radhus och parhus på del av fastigheten Farsta 2:1 vid Stortorpsvägen i Farsta. Naturmark förs över till kvartersmark för de nya byggnaderna. Byggnader angörs genom en ny

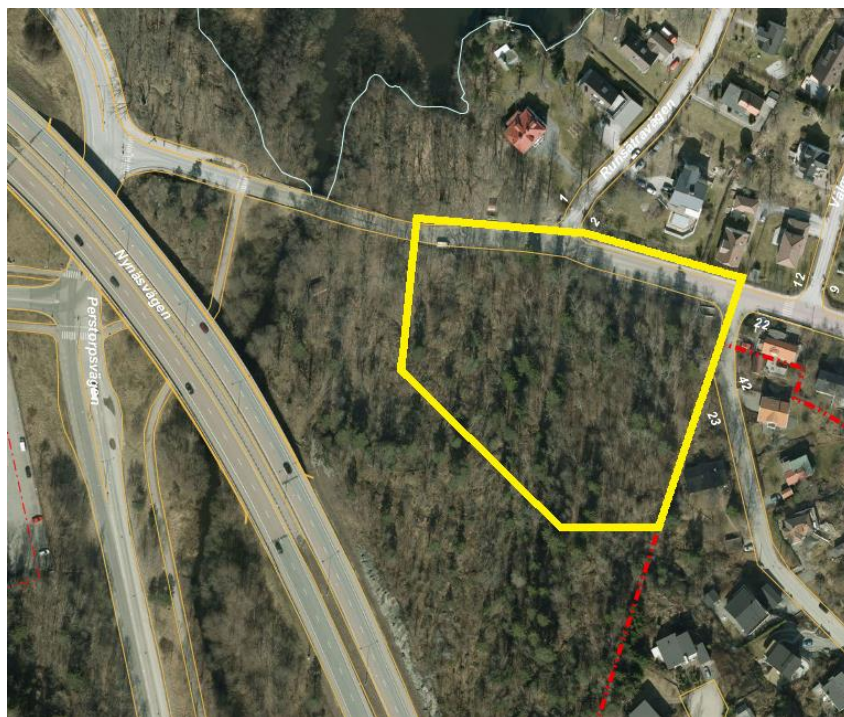
kvartersgata som ansluter till Stortorpsvägen. Bilparkering föreslås ske på egen tomtmark samt på kvartersgatan.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet, som är ca 5300 kvm stort, är beläget vid Stortorpsvägen i Farsta. Områdets östra del gränsar mot Huddinge kommun. Planområdet begränsas av Stortorpsvägen i norr, Branta backen i öster och av befintliga grönområden åt söder och väster.

Största delen av planområdet omfattas av fastigheten Farsta 2:1, som ägs av Stockholm stad. En mindre del omfattas av fastigheten Larsboda 1:1 som ägs av Huddinge kommun. Ett förslag till fastighetsbyte, och därmed en kommungränsjustering har tagits fram och bedöms vara möjligt.



Planområde

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I *Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen, RUFS 2010*, anges området som "Övrig regional stadsbygd". Med detta

menas områden inom tätorter med lägre tillgänglighet till kollektivtrafik som bidrar till regionens bostadsförsörjning genom sina varierande miljöer.

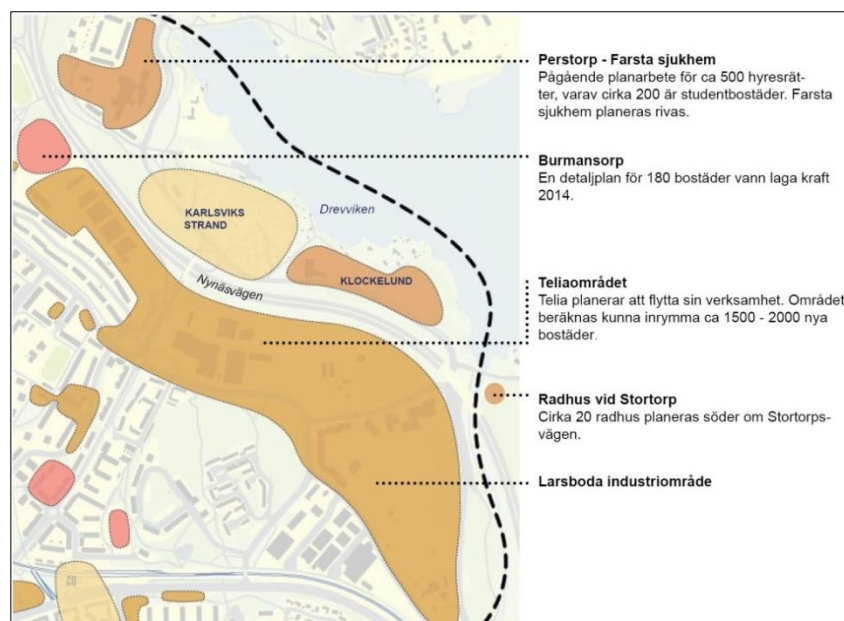
Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010 är området avsatt som natur. Området berörs av stadsutvecklingsområdet och knutpunkten Farsta. Farsta betecknas som stadens port åt sydöst där stråket mot Huddinge bör utvecklas. Det avser bland annat kompletteringar mot Larsbodaområdet.

Området är avsatt som en del av Stockholms gröna infrastruktur i *Den gröna promenadstaden*, antagen av stadsbyggnadsnämnden 12 december 2013, som utgör ett tillägg till stadens översiktsplan.

Program

Planområdet ingår som ett mindre del av ett större utredningsområde mellan Drevvikens strand och Nynäsvägen i Farsta som omfattar ca 3000 lägenheter. Ett program som även innefattar denna detaljplan har tagits fram och har varit på samråd mellan november 2009 och januari 2010. Under samrådsskedet har planarbetet delats upp i en mindre del som omfattar ett tillägg av småhus vid Stortorpsvägen och ett större område vid Larsboda som planeras för ca 500 nya bostäder. Den större detaljplanen har varit på samråd under april-juni 2016.



Översiktsskarta Larsboda planprogram.

Detaljplan

Planområdet omfattas ej av någon gällande detaljplan.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 2011 mark för bostäder inom Farsta 2:1 vid Stortorpsvägen till Besqab AB och Familjebostäder. Markanvisningen gällde först ca 35-40 bostäder men har sedan minskat efter beslut av SBK och exploateringskontoret på grund av platsens begränsningar avseende strandskydd, naturvärden och topografi. Startpromemorian från 2015 utgår från en exploatering av ca 16-21 bostäder.

Strandskydd

Området ligger i anslutning till Forsån som omfattas av strandskydd. Strandskyddszonen utgörs av en 100 meter bred zon från Forsåns strandlinje.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Höjdskillnaden mellan Stortorpsvägen och höjdryggen söderut är ca 20 meter. Söder om höjdryggen ligger Nynäsvägen. I planområdets västra del finns en mindre höjdrygg som utgör en naturlig avgränsning västerut.

Området är täckt av lövdominerad blandskog. Inslaget av större ekar dominerar men det finns även skogslind, sälk och hassel.

Naturvärden

Planområdet är del av före detta hagmark som idag har slutit sig till lund och blandskog. Skogsmiljön är framförallt värdefull på grund av det stora inslaget av större/medelgrova ekar. Enligt den ekhabitatanalys som gjorts ansluter ekbeståndet till en spridningszon med viss betydelse för eklevande arter.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ansluter till Drevvikens och Forsåns strandområden som utgör attraktiva områden att vistas i med stora rekreativa

kvaliteter. Sociotopkartan, framtagen av Stadsbyggnadskontoret 2004, för södra Farsta anger att väster om planområdet angränsar det till grönmärkat område som anger friyta med sociala och kulturella värden.

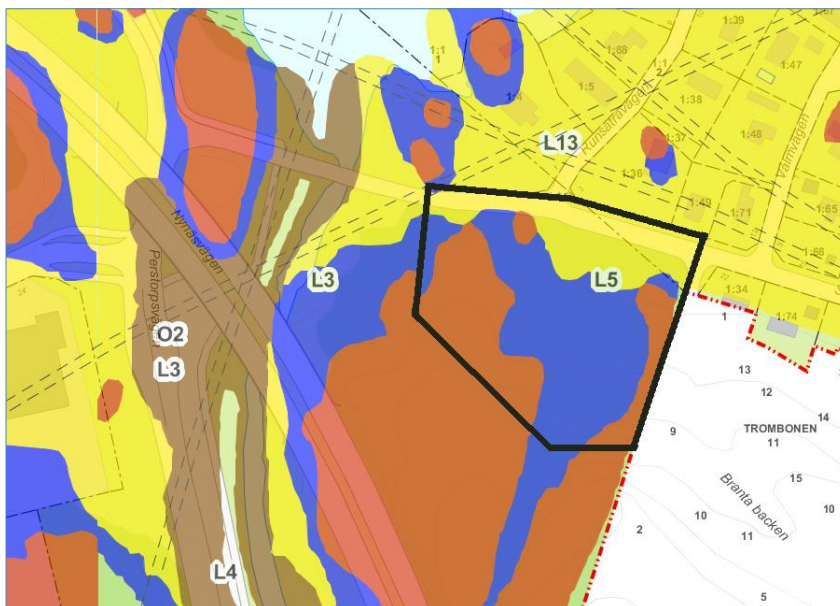
Planområdet som är beläget i en nordslänt är till delar svårt att nå och används i mer begränsad omfattning som lokalt strövområde. Området är i delar bullerstört från trafiken på Nynäsvägen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Områdets högre delar består huvudsakligen av morän och berg i dagen, eller med berg nära markytan. I den lägre delen mot gatan finns ett mindre område av lös jord.

Anslutningar kan ske till befintliga ledningar för el, vatten, avlopp och fjärrvärme. I Stortorpsvägen finns ett befintligt ledningsstråk.



Byggnadsgeologisk karta 1980. Rött motsvarar berg, blått morän och gult lera. Källa: Stockholms Stad.

Ras/skred

Risken för ras eller skred är inte utredd. Att risk inte föreligger ska säkerställas i det fortsatta planarbetet innan nya byggnader uppförs.

Markradon

Risk för markradon och eventuella åtgärder som följer av detta ska undersökas och säkerställas innan nya byggnader uppförs.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområde ligger över det högsta beräknade flödet i Drevviken vilket medför att ingen hänsyn behöver tas vad gäller översvämningsrisk.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för sjön Drevviken (SE656793-163709) i Tyresåns vattensystem. Drevvikens ekologiska status är måttlig enligt vattendirektivets klassning. Vattenförekomsten har tidsfrist att nå god ekologisk status till år 2021 avseende övergödning, då det krävs flera åtgärdsinsatser under en lång tid för att få effekt. Den kemiska ytvattenstatusen är god, med undantag för höga halter kvicksilver, kvicksilverföreningar och pentabromerad difenyleter (PeBDE). Andra miljöproblem i sjön är syrefattiga förhållanden, miljögifter (tributyltenn-föreningar), höga halter ammoniak, försurning och förändrade habitat genom fysisk påverkan. VISS [<http://www.viss.lansstyrelsen.se/>] har beräknat det lokala förbättringsbehovet (betinget) i Drevviken avseende fosfor till 811 kg/år (VISS, 2015).

Markavvattning

I enighet med Stockholms stads dagvattenstrategi ska dagvattnet i möjligaste mån omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten, genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna ledningsnätet. Dag- och spillvatten bör separeras till separata ledningar för att minska belastningen i ledningar och på reningsverken.

Dagvatten

Idag avvattnas området ytledes till Drevviken. Området består av berg med varierande möjligheter till infiltration. Området lutar mot nordväst där marken övergår till lera i dess flackare delar närmast Forsån och Drevviken.

Inga dagvattenbrunnar eller ledningar finns inom planområdet. Det finns några grunda diken inom planområdets lägre delar.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i närområdet utgörs av olikartad villabebyggelse både vad gäller typ och tidsålder. Stortorpsvägen utgör genomfartsväg genom området och mot Huddinge kommun. Villaområdet har varierad placering och ett fåtal angörs från Stortorpsvägen. Husen är generellt uppförda i två våningar. Området upplevs som lummigt och grönt och många av tomterna kantas av häckar.



Stortorpsvägen sedd från bron över Forsån. Planområdet är beläget på andra sidan av höjden. Bild: SBK.

Landskapsbild/stadsbild

Området utgörs idag av en skogsbeklädd slänt som vetter mot Drevviken i Norr och mot Forsån i väster. Från områdets högre delar går det att blicka ut mot Drevviken.



Stortorpsvägen sedd från väster, planområdet är beläget längs högre sidan. Bild: SBK.

Offentlig service

Skola och förskola

Idag finns närmaste grundskola, Hästhagsskolan (åk f -6), på ca 1,8 kilometers avstånd från planområdet. Inom programmet för Tyngdpunkt Farsta föreslås två nya lägen för grundskolor inom Teliaområdet. Vid Ekebergabacken, cirka 2 km nordväst om planområdet, finns närmsta förskola.

Sjukvård

Närmaste vårdcentral ligger i Farsta centrum.

Kommersiell service

I Farsta centrum, inom ett avstånd av ca 2 km, finns ett stort utbud av offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät

Området matas genom Stortorpsvägen som har karaktären av en villagata och är hastighetsbegränsad till 50 km/tim. Några fastigheter angörs direkt mot Stortorpsvägen. Flertalet angörs från de mindre sidogatorna.

Biltrafik

Det saknas uppgifter för trafikflöden för området.

Gång- och cykeltrafik

Stortorpsvägen har gångbanor på båda sidorna, gångbanelängderna varierar. Cykeltrafiken är hänvisad till blandtrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 1500 m från pendelstation Farsta strand och med cykelavstånd till Stockholms södra stadsdelar. Busslinjerna 828 och 831 trafikerar Stortorpsvägen med en busshållplats placerad intill området. Båda linjerna har kvartstrafik.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Enligt bullerutredningen utsätts planområdet för måttliga bullernivåer från trafiken på Stortorpsvägen och Nynäsvägen.

Planförslag

Ny bebyggelse

Övergripande

Den nya bebyggelsen föreslås bli en övergång mellan villabebyggelsen i Huddinge och den tätare karaktären mot Farstaområdet på andra sidan Nynäsvägen.

Kvarter

Som princip föreslås 20 hus i tre rader på olika nivåer i slutningen. Husen utgörs av två rader av radhuslängor med sju radhus i vardera länga med två våningar, samt sex parhus med två våningar högst upp på slutningen. I vissa lägen där terrängen kräver det utförs husen med suterrängvåning. Alla radhus har förgårdsmark mot gatan och trädgård på baksidan. Förgårdsmarkens storlek anpassas till angörings- och solförhållanden. Samtliga radhus är tänkta att upplåtas som bostads- eller äganderätter. Tomternas storlek varierar mellan 130 och 230 kvm.

Den norra husraden mot Stortorpsvägen består av sju stycken radhus. Husen har en liten förgårdsmark mot gatan samt förråd och trädgård på baksidan i söder.

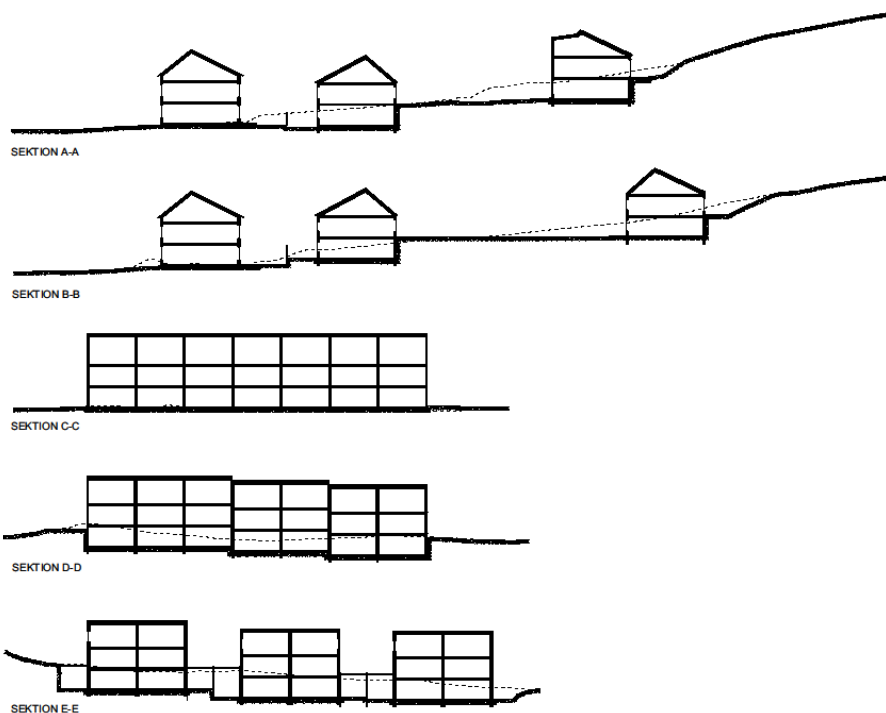
Den mellersta husraden, bestående av sju stycken suterrängradhus, har entré mot kvartersgatan och större delen av sin gård mot denna i söderläge. På husens norra sida finns ytterligare en liten uteplats med morgon- och kvällssol.

Den södra och övre raden består av tre stycken parhus med entrén nedåt mot kvartersgatan. Husen har förgårdsmark och parkering på egen tomt mot gatan samt en övre uteplats mot skogsbacken i söder. Mellan parhusen finns egen carport och förråd. Parhusen

ansluter till olika höjder för att anpassas till landskapet.
Carporttaken i mellanrummen hålls på samma nivå.



Situationsplan. Bild: Ettelva Arkitekter



Sektioner (enlig markering i situationsplanen). Bild: Ettelva Arkitekter

Park och vattenområden

Samtliga radhus avgränsas med häck mot Stortorpsvägen, mot Branta backen och kvartersgatan. Ovan parhusen i söder släntas tomtmarken mot naturmarken där det är möjligt. Där detta inte bedöms möjligt uppförs en stödmur. I öster avgränsas området av kvartersgatans parkering samt ett dräneringsdike mot befintliga ekar.

Gator och trafik

Gatunät

I samband med detaljplanearbetet har en trafikutredning genomförts. Utredningen redovisar principer för angöringsgatans utformning, parkering, tillgänglighet och avfallshantering. För att angöra området kommer en ny kvartersgata att anläggas. Gatans körbana kommer att ha en bredd på 4,5 meter. Gatan kommer att gå i en sväng upp i området och avslutas med en vändplan med radie om 9 meter samt ytterligare 1.5 meter överhäng. Vändplanen anpassas för sopbil. Eftersom nivåskillnaderna är stora, behövs en del markåtgärder för att lutningen inte ska överstiga 1:20.



Perspektiv 1: vy från nordost. Bild: Ettelva Arkitekter.



Perspektiv 2: vy vid infart från Stortorpsvägen, mot söder. Bild: Ettelva Arkitekter.

Biltrafik

Bilparkering föreslås ske på egen tomtmark för parhusen samt på kvartersgatan för radhusen. Det föreslås ca en parkeringsplats per bostad. I kvartersgatans nedre del, närmast korsningen mot stortorpsvägen, placeras radhusens parkering. I den södra delen av kartersgatan invid vändplanen ligger ytterligare tre parkeringar varav en är en besöksparkering för funktionshindrade.

Kollektivtrafik

För att frigöra plats åt den planerade bebyggelsen ska den befintliga busshållplatsen flyttas västerut. En ny gångbana med belysning kommer att ansluta för att tillgängliggöra busshållplatsen. Det befintliga övergångsstället kommer att anpassas till den nya busshållplatsutformningen för att säkerställa säkra passager över Stortorpsvägen

Tillgänglighet

Inom området finns höjdskillnader, vilket innebär en utmaning för tillgängligheten. Utformning och placering av entréer, gator, avfallshantering, mm bör genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet. Vissa delar av kvartersgatan kommer dock att ha en något brantare lutning av ca 1:18,5, huvudsakligen vid första delen mot Stortorpsvägen, för att spara så mycket natur som möjligt.

Inom området möjliggörs för placering av parkeringsplatser för funktionshindrade med krav på max 25 meters distans till bostadsentré.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i närområdet. Anslutningar kan ske till befintliga ledningar.

Dagvatten

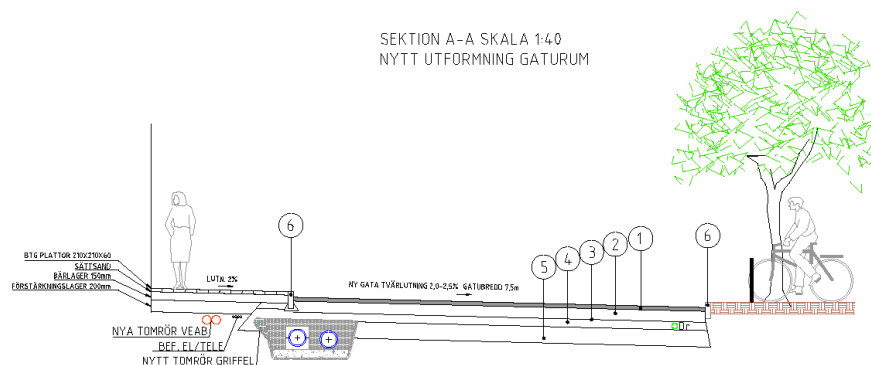
En dagvattenutredning har tagits fram för området. För detaljerad information hänvisas till denna. Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i planområdet är att lokalt omhänderta dagvatten, LOD, dvs. att efterlikna naturens egna sätt att ta om hand dagvatten genom avdunstning, fördröjning och infiltration i mark. Det är av vikt att så långt det är möjligt efterlikna de naturliga hydrologiska flödena i området vilket också har varit utgångspunkten för de åtgärder som har föreslagits. Lösningar för omhändertagande av dagvatten inom planområdet skall utformas så att miljö kvalitetsnormer för Dreviken uppfylls. Detta innebär att tillförsel av övergödande ämnen till Dreviken skall minskas samt att inte ytterligare belasta sjön med kemiskt förorenande ämnen.

Stadens ambition för omhändertagande av dagvatten är att minska uppkomsten av dagvatten i möjligaste mån genom att begränsa

andelen hårdgjorda ytor i planområdet, t.ex. genom permeabla och gröna ytor runt byggnaderna.

Naturmarken utgörs delvis av bevarandevärda ekhabitat, varför man bör efterlikna de naturliga dagvattenförhållandena i så stor utsträckning som möjligt. Fördröjning av dagvatten inom planområdet kan t.ex. ske under infartsgatan. I stället för en traditionellt nedgrävt vattenmagasin under infartsgatan föreslås en vägöverbyggnad med skelettjordar och luftiga bärlager som också kan fungera som dagvattenmagasin. Detta är ett redan beprövat system (t.ex. genom projektet ”Grå Gröna Systemlösningar”, Vinnova) som har samma bärighet som traditionell vägöverbyggnad. Systemets stora fördel är att schaktning kan minimeras, vilket är av stor betydelse för att säkerställa de närliggande värdefulla ekarna.

Eventuell schaktning för ett ledningsstråk ska placeras så långt som möjligt från naturmarken, företrädesvis vid infartsgatans östra kant.



Sektion av ny utformning av gaturum



Exempel på vägöverbyggnadsprojekt med skelettjordar som fungerar som dagvattenmagasin på Södra Esplanen i Växjö. Vägöverbyggnad med enbart sorterad makadam under slitlagret används som ett effektivt dagvattenmagasin med samma bärighet som traditionell vägöverbyggnad (källa: Örjan Stål, trädkonsult).

El/Tele

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna kopplas till befintligt el- och telenät. Behov av ytterligare elnätstationer ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Energiförsörjning

Anslutningar kan ske till befintliga ledningar för fjärrvärme.

Avfallshantering

Avfallshanteringen planeras för manuell hämtning vid respektive hushåll. Avfallskärl står på egen tomt och ställs ut vid gatan vid hämtning. För detaljerad information kring avfallshantering hänvisas till trafikutredningen.

Sopbil föreslås köra in på kvartersgatan, hämta kärlen och vända på vändplanen i änden av kvartersgatan. Lokalgatan leder till 13 hushåll och trafikflödena beräknas vara låga. Körbanan och vändplatsen dimensioneras med avsikt att avfallstransporterna ska ha god framkomlighet. Vad gäller dragvägen för sopkärl bör stadens krav uppfyllas vad gäller längd, lutning, utformning och markbeläggning.

För radhusen med entré mot Stortorpsvägen planeras att sopbilen stannar i Stortorpsvägens körbana. Då gatan trafikeras av buss

kan framkomligheten för bussen påverkas. Med en körbanebredd av 6,7 m bedöms det som möjligt för bussen att köra om.

Räddningstjänst

Planerad bebyggelse ska följa rådande riktlinjer för brand enligt Boverkets Byggregler, BBR.

Gestaltungsprinciper

Följande gestaltungsprinciper ligger till grund för utformning inom kvartersmark inom planområdet.

Analys utgångsläge

- Befintlig bebyggelse utgörs av villabebyggelse av varierande typ och tidsålder. Stortorpsvägen utgör genomfartsväg där ett fåtal villor har sin angöring direkt mot vägen. Planområdet utgörs idag av en skogsklädd slänt som vetter mot Drevviken i norr och mot Forsån i väster. Inom området finns ett flertal värdefulla träd.

Stadsbyggnadsprinciper

- Ny bebyggelse placeras som en övergång mellan villabebyggelsen i Huddinge och den tätare karaktären av ny bebyggelse som planeras i Larsbodaområdet.
- Ny bebyggelse tar hänsyn till natur- och landskapsvärden genom placering i befintlig slänt och med distans till värdefulla träd och avgränsande bergsrygg mot strandskyddsområdet längs Forsån.
- Ny bebyggelse vänder sig mot Stortorpsvägen genom entréer, förgårdsmark, takkupor och fönstersättning
- Ny bebyggelse förhåller sig i typ och skala till befintlig bebyggelse men utformas som tydliga gatuhus placerade närmre gatan och med två våningar och inredd vind.
- Uteplatser och förgårdsmark ges begränsad utbredning för att minimera intrång i naturen.

Utformning av bebyggelse

- Ny bebyggelse utförs som tre rader av hus anpassade till olika nivåer. Två radhuslängor åt norr och en rad med parhus mot skogen åt söder.
- Husen ska uppfattas som en sammanhållen grupp men med inbördes variation.

- Husens huvudentré placeras i nivå med befintlig trottoarnivå eller motsvarande.
- Fasaderna utförs i ljus träpanel med varierande kulörer.
- Tak utförs i plåt.
- Sutterängsvåningarna byggs av betong som kläs med stående träpanel ovan mark.

Utformning av mark

- Kvartersgatans övergång mot tomtmark, naturmark och diken ska anpassas till befintliga nivåer. Ledningar förläggs i gata.
- Förgårdsmark mot Stortorpsvägen och kvartersgatan utformas med tydliga gränser i form av likartade häckar.
- Gavelsituationen vid infarten samt övergången mellan radhuslängornas östra gavlar och intilliggande fastighet och Branta Backen behöver utredas ytterligare i fortsatt planarbete.
- Tomtmark vid parhusen mot naturmark utmed södra plangräns avgränsas så långt möjligt med naturliga slänter som anpassas efter befintliga nivåer. Där detta inte är möjligt kan stödmur uppföras. Utformningen ska utredas ytterligare i fortsatt planarbete.
- Bergsskärningar ska göras så att de upplevs som estetiskt tilltalande element i områdets utemiljö.

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 särskild miljöbedömning behöver göras. Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Miljöförvaltningen, Stockholms Stadsmuseum och Storstockholms brandförsvär, som delar kontorets bedömning.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Miljöfrågor avseende bland annat buller och naturvärden kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet och redovisas i planhandlingarna.

Naturmiljö

All kvartersmark placeras utanför gällande strandskyddsområde. Planförslaget tar naturmark i anspråk där det finns större ekar av betydelse för habitatnätverket i området. Träden fungerar även som karaktärsträd i området. Efter en bedömning på plats har ett flertal värdefulla träd bedömts kunna sparas. Detta med avseende på dels eksambandet men också att träden i sig har en långsiktig möjlighet att överleva i samband med uppförande av ny bebyggelse. Vissa träd inom planområdet kommer att fällas. Kompensationsåtgärder för detta föreslås som en del av planarbetet och genomförandet. En bedömning av bevarandevärda träd och kritiska gränser i landskapet har tagits fram och utgör underlag för det fortsatta planarbetet.



Utsättningskarta som visar vilka närliggande värdefulla träd som ska säkerställas. Kartan visar också vilka diken som behövs för att säkerställa ekarnas vattenförsörjning. Källa: minnesanteckningar utsättning/platsmöte, 2016-06-16. Nyréns Arkitektkontor AB och Tyréns AB.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för sjön Drevviken (SE656793-163709) i Tyresåns vattensystem.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande inte tillförs Dreviken. Dagvatten från planområdet förväntas innehålla mycket låga halter föroreningar samt kommer att fördröjas inom fastigheten och att infiltrera inom planområdet. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Ny bebyggelse placeras som en övergång mellan villabebyggelsen i Huddinge och den tätare karaktären av ny bebyggelse som planeras i Larsbodaområdet.

Bebyggelsen inordnar sig efter förutsättningar på platsen genom en lämplig avgränsning mot en bergsrygg och håller distans mot Forsåns naturområde.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

Staden bedömer att förslaget inte innebär en negativ påverkan på kulturmiljön och ser positivt på att förslaget innehåller småhus, vilket ger en viss anpassning till området som präglas av småhus i norr och öster liksom till grönska och naturmark.

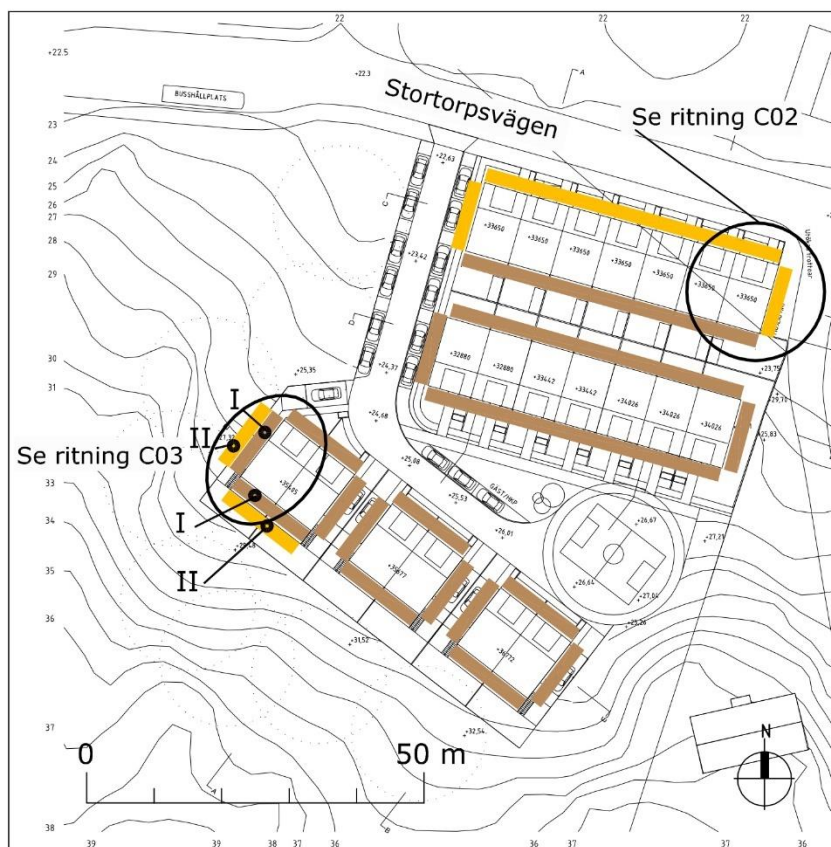
Störningar och risker**Buller**

Riktvärdena för buller från Stortorpsvägen överskrids på de högre nivåerna i området men ligger lägre ner mot gatan. I samband med planering och utbyggnad av Larsbodaområdet kommer bulleråtgärder att utföras längs de öppna delarna av Nynäsvägen som ligger väster om området. Detta innebär betydande sänkning av inflödet av buller i området. Trafikbullerutredningen som togs fram i samband med detaljplanearbetet visar att föreslagen bebyggelse kan erhålla god ljudkvalitet.

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frifältsvärde

 56 – 60 dB(A)

 51 – 55 dB(A)



Situationsplan trafikbuller, ekvivalentnivåer (översikt, där ej annat anges gäller hela fasaden). Källa: Trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2016).

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudien visar att rimliga solförhållanden kan skapas i området och att varje hus får en solbelyst uteplats under stora delar av dagen sommartid. Befintlig högvuxen skog kommer att finnas kvar i närheten av den föreslagna bebyggelsen som medför skuggning under vissa tider.



Solstudie som visar solförhållanden den 23 juni. Bild: Ettelva Arkitekter.



Solstudie som visar solförhållanden 23 juli.. Bild: Ettelva Arkitekter.

Barnkonsekvenser

Planområdet berör en plats som kan vara attraktiv för barn. Områdets delar som gränsar mot Stortorpsvägen består idag av

upplagsytor för vägunderhåll och en busshållplats. Läget mellan Nynäsvägens bullerintensiva område, den branta terrängen och skogens täta karaktär gör denna del av skogsområdet svårtillgängligt. Förbättringar för barns tillgång till grönområdet ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

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 särskild miljöbedömning behöver göras. Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Miljöförvaltningen, Stockholms Stadsmuseum och Storstockholms brandförsvär, som delar kontorets bedömning.

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov. Detaljplanearbetet finansieras genom planavtal med exploatören.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser, utbyggnaden av allmän platsmark samt beställning av ny fastighetsbildning för tillskapande av en exploateringsfastighet. Exploateringskontoret medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.
- Ledningsägarna ansvarar för och bekostar utbyggnad av ledningar med tillhörande anläggningar.
- Byggherrarna finansierar och ansvarar för uppförande, drift och skötsel av ny bebyggelse på kvartersmark samt iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Byggherrarna svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna.
- Byggherrarna bekostar och genomför de återställande- och avslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändig.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och byggherren.

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i ett avtal om exploatering mellan byggherrarna och exploateringsnämnden. Föreslaget fastighetsbyte för del av fastighet inom Huddinge kommun kommer att regleras i avtal mellan Stockholms stads exploateringskontor och Huddinge kommun.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon befintlig detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

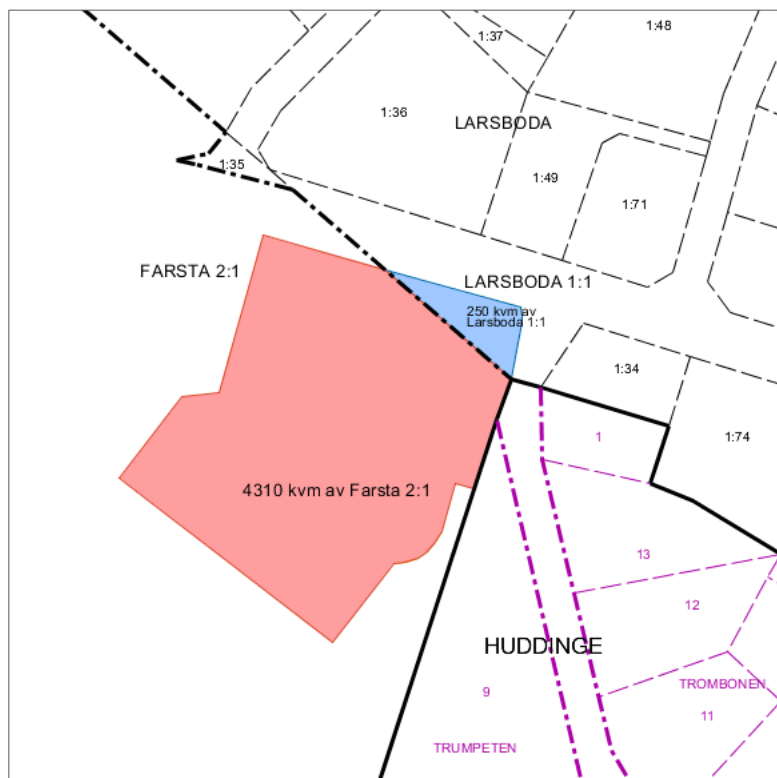
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Farsta 1:2 och Larsboda 1:1.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering krävs för att en mindre del av fastigheten Larsboda 1:1 inom planområdet ägs av Huddinge kommun.

Stockholm stad avser att förvärva detta markområde för att kunna genomföra detaljplanen. Stockholm stad ansöker om och bekostar en avstyckning inklusive fastighetsreglering som innebär att en exploateringsfastighet som omfattar blivande kvartersmark bildas. Planen möjliggör sedan avstyckning av fastigheter inom kvarteret. All fastighetsbildning utöver tillskapandet av en exploateringsfastighet bekostas av byggherren.



Figuren illustrerar den blivande kvartersmarken.

Gemensamhetsanläggningar

Planen möjliggör bildande av gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata inklusive områden för dike, parkering och grönytor.

Ekonomiska frågor

Ersättning vid markförvärf/försäljning

En ekonomisk överenskommelse kommer att träffas mellan Stockholms stad och den privata exploatören avseende det cirka 4560 kvm stora område på Farsta 1:2 och Larsboda 1:1 som föreslås övergå till kvartersmark.

Stadens och byggherrens kostnadsansvar regleras i den överenskommelse om exploatering som ska träffas mellan parterna. Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden. Stadens intäkter utgörs av försäljning av mark.

Fastighetsbildning

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

El och tele m.m.

En befintlig elnätstation kommer att användas. Ellevio AB äger elnätstationen och kommer att genomföra anslutning på exploatörens bekostnad.

Grönkompensation

Som grönkompensation utförs naturvårdsåtgärder inom skogsområdet utmed Stortorpsvägen med friställande av ekar, skogslind och hasselbestånd. Gallring utförs i sluttning i väster samt i den planare delen mot Stortorpsvägen. Veden från ekar ska placeras i omgivande naturmark.

Det mindre naturområdet på udden vid Drevvikens strand har rekreativa värden för boende och besökare men är idag delvis otillgängligt och igenvuxet. Kopplingarna mellan områdena längs stranden är svaga. Åtgärder med upprustning av strandzonen mot Drevviken föreslås för att skapa en sammanhängande och tillgänglig strandpromenad för allmänheten.

Förslaget är en förlängning av strandpromenaden norr om Forsån i samband med utvecklingen av bostadsområdet Klockelund. Strandpromenaden utformas för att värna höga ekologiska värden och livsmiljöer för groddjur. Områdets huvudkaraktär med vattennära alsumpskog och vassbälten bibehålls.

Tidplan

Samråd	januari 2017 – mars 2017
Granskning	2 kvartalet 2017
Antagande	4 kvartalet 2017