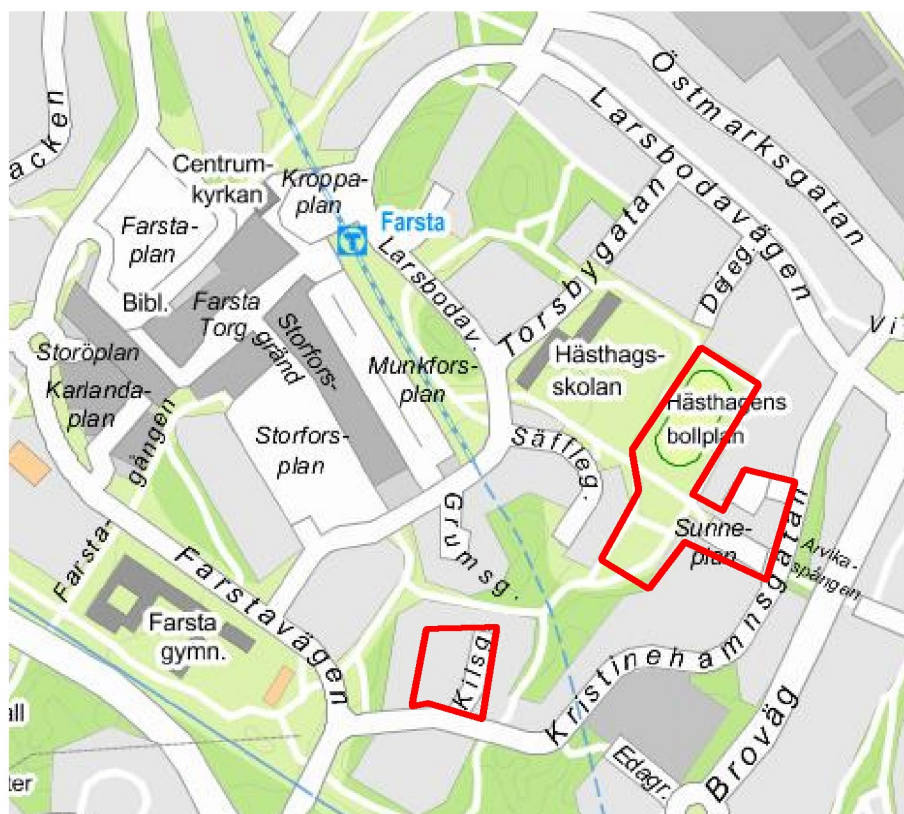


Planbeskrivning

Detaljplan för områden längs med Kristinehamnsgratan i stadsdelen Farsta, S- Dp 2015-13183



Planområde markerat med röd linje

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus vid Sunneplan och kvarteret Dalarö i Farsta. Vidare är syftet att stärka Sunneplan och Sunneplanstråket för fotgängare genom att möjliggöra lokaler för centrumändamål i bostadshusens bottenvåningar och omgestalta Sunneplan till en gångfartsgata. Syftet är också att tillskapa byggrätter för två friliggande förskolor på en del av Hästhagens bollplan och på befintlig förskolefastighet söder om Sunneplanstråket. Planförslaget syftar också till att bereda möjlighet att skapa en aktivitetspark på del av Hästhagens bollplan genom att föreslå ändamålet park.

Syftet med detaljplanen är att komplettera Sunneplan med drygt 85 lägenheter och kvarteret Dalarö med drygt 35 lägenheter i flerbostadshus enligt Stockholmshusprojektet. Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla.

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

Samråd	28 mars – 20 april
Granskningstid	27 september – 25 oktober
Antagande	14 december 2017

Innehåll

Sammanfattning.....	1
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Kommunala beslut i övrigt	8
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig service.....	11
Kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	13
Planförslag	14
Övergripande.....	14
Park och vattenområden, del 1	16
Gator och trafik, del 1	16
Kvarteret Dalarö, del 2	19
Gator och trafik, del 2	20
Bil- och cykelparkering, del 1 och 2.....	20
Teknisk försörjning	22
Gestaltungsprinciper	23
Konsekvenser	27
Behovsbedömning	27
Naturmiljö	27
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	28
Stadsbild	28
Kulturhistoriskt värdefull miljö	29
Störningar och risker	29
Ljusförhållanden	30
Barnkonsekvenser	32
Tidplan	33
Genomförande	33
Organisatoriska frågor	33
Verkan på befintliga detaljplaner	34

Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor.....	38
Tekniska frågor	39
Genomförandetid	40

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 Dalarö 1* (Bjerking, 2017)
- *Dagvattenutredning Vaddö* (Bjerking, 2017)
- *Dagvatten PM Förskola Rindö 1, Farsta* (TM konsult, 2017)
- *Dagvatten PM Förskola Hästhagens bollplan, Farsta* (TM konsult, 2017)
- *Kv. Dalarö, Farsta. Utredning av trafikbuller* (Structor, 2016)
- *Kv. Vaddö, Farsta. Utredning av trafikbuller* (Structor, 2016)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial Sunneplan* (Tema arkitekter, 2016)
- *Illustrationsmaterial bostäder* (ÅWL arkitekter, 2016)
- *Illustrationsmaterial förskolor* (Max arkitekter, 2016)
- *Gestaltningssprogram för Stockholmshusen* (2016)
- *PM gällande parkering* (Familjebostäder 2016)

Medverkande

Planen är framtagen av Maria Ibohm i samarbete med Katarina Eriksson, stadsbyggnadskontoret och Marie Ekberg, Mattias Sjöberg, Ingrid Åberg, Robin Billsjö och Alexandra Hallberg på exploateringskontoret. Ragnhild Fahleryd har ansvarat för de fastighetsrättsliga beskrivningarna. Familjebostäder och SISAB har deltagit i arbetet.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus vid Sunneplan och kvarteret Dalarö i Farsta. Vidare är syftet att stärka Sunneplan och Sunneplanstråket för fotgängare genom att möjliggöra lokaler för centrumändamål i bostadshusens bottenvåningar och omgestalta Sunneplan till en gångfartsgata. Syftet är också att tillskapa byggrätter för två friliggande förskolor på en del av Hästhagens bollplan och på befintlig förskolefastighet söder om Sunneplanstråket. Planförslaget syftar också till att bereda möjlighet att skapa en aktivitetspark på del av Hästhagens bollplan genom att föreslå ändamålet park.

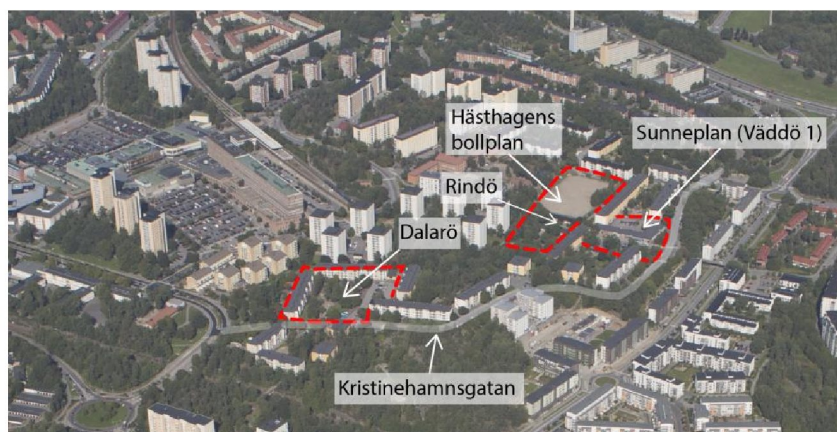
Syftet med detaljplanen är att komplettera Sunneplan med drygt 85 lägenheter och kvarteret Dalarö med drygt 35 lägenheter i flerbostadshus enligt Stockholmshusprojektet. Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger strax öster och söder om Farsta centrum längs Kristinehamnsgatan i Farsta. Fastigheterna Väddö 1 och Dalarö 1 är bebyggda från slutet av 1950-talet. Fastigheten Väddö 1 ligger vid Sunneplan och inrymmer en butiksbyggnad i ett plan. På Sunneplan (del av Farsta 2:1) finns idag gata och parkeringsplatser, den omgivande bostadsbebyggelsen är i tre våningar. I anslutning till Sunneplan ligger Hästhagens bollplan och på vardera sidan om Sunneplanstråket finns två förskolor med sammanlagt fyra avdelningar varav den södra är uppförd på 1950-talet och ligger på fastigheten Rindö 1.

Dalarö 1 ligger vid Kilsgatan/Kristinehamnsgatan och innehåller bostadshus i tre våningar. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms stad varav Väddö 1 och Dalarö 1 upplåts med tomträtt till Familjebostäder. Rindö 1 upplåts med tomträtt till SISAB.



Planområdet markerat med röstreckad linje

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-15, har flera tyngdpunkter pekats ut, varav Farsta är en. Syftet med tyngdpunkterna är att stödja utvecklingen av en mer

flerkärnig stad med täta och innehållsrika stadsdelar även i ytterstaden.

Det finns ett stort behov av fler bostäder. Alla gruppers bostadsbehov ska tillgodoses och en stor del av utvecklingen behöver ske genom kompletteringar inom befintlig bebyggelse. Kompletteringar i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och marken nyttjas så effektivt som möjligt. Ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan. I planeringen ska konsekvenser av kompletteringar och förtätning tydliggöras. Detaljplanen möjliggör för nya bostäder, verksamheter, förskolor och bidrar till att utveckla Farsta som tyngdpunkt.

Byggnadsordningen

Byggnadsordningen anger att vid mindre kompletteringar ska hänsyn tas till kvaliteter i omgivningens befintliga karaktär och att ett medvetet förhållningssätt till befintlig bebyggelse behövs. Tillgängligheten till gröna miljöer ska öka. Farsta är planlagd enligt ABC-stadens principer under 1950-talet. Ambitionen med ABC-staden var att integrera arbetsplatser, bostäder och centrumfunktioner i en självförsörjande enhet. ABC-stadsdelar växte fram på den tidigare obebyggda marken när tunnelbanelinjerna drogs ut. Kvaliteter att förvalta i ABC-staden, som är av vikt i detaljplanearbetet, är stadsdelens blandning av service, arbetsplatser, bostäder och parker samt de centrala parkstråken och dess samband med omgivande grönsstruktur.

Program

Området ingår i planprogram för Tyngdpunkt Farsta, som godkändes i juni 2016. Sunneplanstråket pekas ut som ett viktigt gångstråk från östra Farsta mot centrum och stråket föreslås kompletteras med ny bostadsbebyggelse med lokaler och förskolor i bottenvåningarna. I samband med att Farsta växer behövs fler förskolor. Hästhagens bollplan ligger i anslutning till Sunneplan och föreslås i programmet omvandlas till aktivitetspark med plats för friliggande förskola.

Detaljplan

Gällande detaljplan vid Sunneplan och Rindö 1 är PL 4464 som fastställdes 1956. Detaljplanen anger byggrätt för handel och bostäder i ett plan för södra delen av Vaddö 1. Sunneplan och området norr om fastigheten Vaddö 1 är planlagda för gatumark (Farsta 2:1). Rindö 1 är planlagd för förskola och området söder om den är planlagd för park. I samma plan regleras föreslaget planområde i kvarteret Dalarö där planen anger byggnadskvarter med prickmark, det vill säga, marken får inte bebyggas och bebyggelsen inom kvarteret tillåts vara i två till tre våningar.

Hästhagens bollplan regleras i PL 6681, fastställd 1972, och anges som idrottsområde och prickmark, det vill säga att marken inte får bebyggas.



Gällande detaljplaner i planområdet

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Familjebostäder fick markanvisning i exploateringsnämnden den 3 april 2014 för fastigheterna Dalarö 1, Vaddö 1 samt del av Farsta 2:1 (Sunneplan) för omkring 130 bostäder. Fördelningen mellan dessa är cirka 90 bostäder vid Sunneplan (Vaddö 1, del av Farsta 2:1) och cirka 40 stycken på den östra delen av Dalarö 1.

SISAB fick markanvisning i exploateringsnämnden den 19 maj 2016 för Rindö 1 (befintlig förskola) och del av Hästhagens bollplan del av Farsta 2:1.

Stockholmshusen

I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett 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. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är flack med enbart mindre nivåskillnader. Vid Sunneplan och Dalarö utgörs marken främst av hårdgjorda ytor i form utav parkeringsplatser och infart. Planområdet utgör också av en del av ett parkstråk med stora träd samt en fotbollsplan.

Naturvärden

Inom Rindö 1 finns flertalet bevarandevärda träd, bl. a. ekar och tallar. Likaså finns det bevarandevärda träd på kvarteret Dalarö.

Rekreation och friluftsliv

Inom planområdet finns Hästhagens bollplan som används av skolor och förskolor i området. Hästhagsparken ligger i anslutning till planområdet. Inom 400 meter från både Sunneplan och kvarteret Dalarö finns Klyftan med en större lekplats.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt den byggnadsgeologiska kartan från ca 1980 utgörs kvarteret Dalarö huvudsakligen av morän och berg i dagen. Området vid Sunneplan utgörs av lera, morän och delvis berg i dagen, Hästhagens bollplan utgörs främst av lera.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Ingen översvämningsrisk föreligger till följd av höga vattenflöden i hav och sjö. Som underlag till program *Tyngdpunkt Farsta* togs en översiktlig dagvattenutredning fram. Den visar att det finns lokala översvämningsproblem vid Sunneplan där det finns hög sannolikhet för översvämning vid skyfall. Därför är höjdsättning av området viktig för att få en bra dagvattenhantering.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området kring Hästhagens bollplan och Sunneplan är beläget inom avrinningsområdet för Drevviken. Enligt VISS december 2016 har Drevviken måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Drevviken är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Kvarteret Dalarö är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen. Enligt VISS december 2016 har Magelungen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten

Befintliga byggnader och ytor vid Sunneplan avvattnas via de dagvattenledningar som finns förlagda under Sunneplan. Det är oklart hur förskolornas dagvattnet hanteras idag, troligtvis leds dagvattnet från takytor till det allmänna ledningsnätet. Den södra förskolegården är en trädbevuxen naturtomt med en begränsad andel hårdgjorda ytor. Den norra förskolans gård består av en mindre gräsyta. Byggnader och ytor vid kvarteret Dalarö avvattnas via de dagvattenledningar som är förlagda i Kilsgatan och Kristinehamnsgatan.

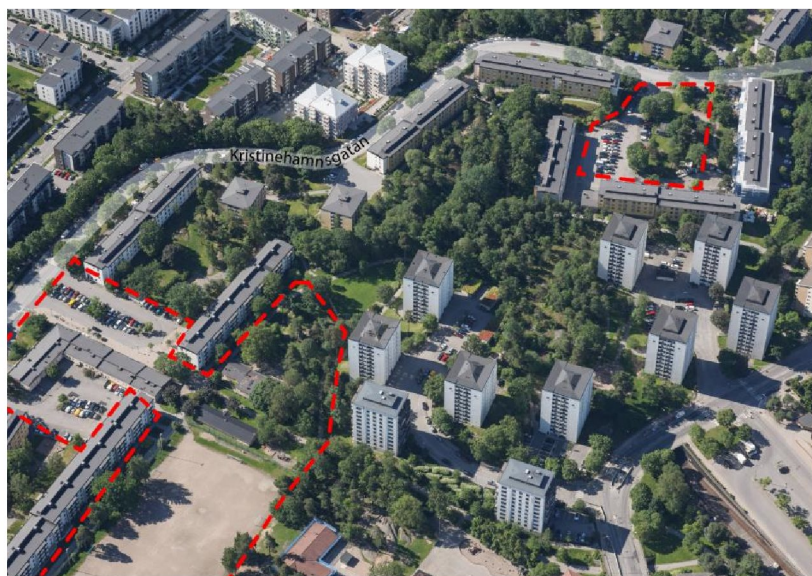
Befintlig bebyggelse

Inom planområdet vid Sunneplan finns en butiksbyggnad i ett plan och två friliggande förskolor, också de i ett plan. I kvarteret Dalarö finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.

Stadsbild

Bebyggelsen längs Kristinehamnsgatan utgörs av lamellhus och punkthus i en sammanhållen skala i tre till fyra våningar utplacerade i terrängen. Bebyggelsen är uppförd under slutet av 1950-talet och gårdarna består till stor del av kuperad sparsad naturmark. En del av lamellhusen längs gatan har garage i bottenvåningen som vetter mot parkeringsytor i anslutning till Kristinehamnsgatan. Garagen bidrar bitvis med en sluten sockelvåning mot gatan. Gatan slingrar sig fram och kantas på sina håll av stora träd.

Sunneplan utgörs av en centrumbyggnad i ett plan med verksamheter. Platsen mynnar ut i ett parkområde med gångvägar där det finns en förskola samtida med bostadsbebyggelsen samt ytterligare en förskola. I anslutning till den norra förskolan finns en fotbollsplan (Hästhagens bollplan). Parkområdet ligger i en naturlig dalgång och omgärdas av bostadshus i öster och punkthus samt skola mot väster.



Snedbild över planområdet mot söder. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Sunnepålan längst ned i bild och Dalarö överst i högra hörnet.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bostadsbebyggelsen och enplansbyggnaden med lokaler är gulklassificerade enligt Stadsmuseets klassificering. Det innebär att bebyggelsen har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kultuhistoriskt värde. Förskolan på fastigheten Rindö 1 har grön klass vilket innebär ”fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kultuhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”.



Planområde markerat med rödstreckad linje

Offentlig service

Skola och förskola

Inom 300 meter finns både Hästhagenskolan (åk F-6) och förskolor.

Sjukvård

I Farsta centrum finns vårdcentral och tandläkare.

Kommersiell service

Sunneplan har idag blandade verksamheter. Farsta centrum ligger inom 300 meter från planområdet med butiker, restauranger och annan kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät

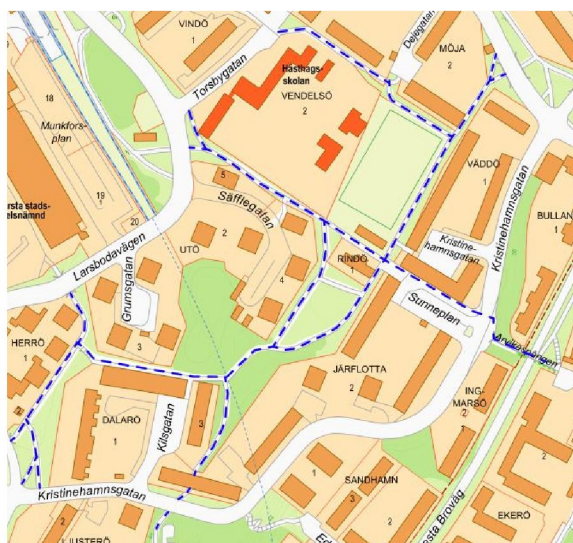
Planområdet angörs med bil från Kristinehamnsgatan via tre infarter. Norr om befintlig butiksbyggnad vid Sunneplan finns en parkeringsyta med omkring 20 bilplatser och angöring för leveranser till verksamheterna i butiksbyggnaden. Parkeringsytan är en del av Kristinehamnsgatan.

Söder om butiksbyggnaden ligger Sunneplan som utgörs av en platsbildning med bred trottoar och trädplantering längs butiksbyggnaden. Övrig del av platsen utgörs av en parkeringsyta med omkring 40 allmänna parkeringsplatser och 10 platser för boende. Bilarna leds runt parkeringsplatsen och förskolorna får sina leveranser via Sunneplan.

Kvarteret Dalarö angörs med bil från Kristinehamnsgatan till Kilsgatan som utgörs av en säckgata med omkring 60 bilplatser varav hälften utgörs av boendeparkering. En majoritet av parkeringsplatserna vid alla tre infarterna ligger idag på allmän platsmark.

Gång-och cykeltrafik

Sunneplanstråket är en del av ett välanvänt gång- och cykelstråk som förbinder östra och centrala Farsta. I nord-sydlig riktning finns gångstråk som korsar Sunneplanstråket vid Sunneplans västra del. Gångvägarna i planområdet ligger i ett parkstråk där förskolorna och Hästhagens bollplan utgör en del. Gångstråken i nord-sydlig riktning följer flerfamiljshusen i öster och terrängen i väster.



Blå streckad linje markerar gångstråken i området

Kollektivtrafik

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser. Inom planområdet finns busshållplatserna Kilsgatan och Sunneplan. Båda delområdena ligger omkring 500 meter från Farsta centrums tunnelbana och busstorg. Pendeltågsstationen Farsta strand ligger inom 700 meter.

Störningar och risker

Förorenad mark

I länsstyrelsens MIFO-databas finns två objekt registrerade som potentiella markföroreningar. I butiksbyggnaden vid Sunneplan finns en kemtvätt registrerad samt finns en grafisk industri registrerad vid Kilsgatan. Marken ska vid exploatering undersökas, riskbedömas och vid behov saneras. När fastigheten med kemtvätten rivits bör det göras en markundersökning inklusive porgasprover. Vid exploatering i närheten av byggnaden där den grafiska industrin finns registrerad bör en markundersökning göras, eftersom det är oklart vilken utbredning verksamheten haft. Om markföroreningar upptäcks ska miljöförvaltningen informeras och en anmälan om miljöfarlig verksamhet ska inkomma till förvaltningen senast sex veckor innan saneringsarbetet påbörjas enligt 10 kap miljöbalken.

Luft

Miljökvalitetsnormen för kväveoxid, NO₂, samt partiklar, PM₁₀, överskrids inte inom planområdet.

Buller, vibrationer

I miljöförvaltningens bullerkarta över planområdet överskrids bullernivåerna enbart längs Kristinehamnsplan. Vid bostadshusens fasader längs Kristinehamnsplan är bullernivån

50-55dBA vilket är gränsen för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad enligt "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Övriga delar av planområdet har lägre ljudnivåer.

Planförslag

Första etappen av Stockholmshuset startade under hösten 2015. Bostäderna i kvarteret Vaddö vid Sunneplan samt kvarteret Dalarö vid Kilsgatan-Kristinehamnsgatan ingår i den första etappen.



Illustrationsplan över Sunneplan och de nya förskolorna (Tema arkitekter)

Övergripande

Sunneplan och förskolorna, del 1

Sunneplan

Detaljplanen möjliggör för två lamellhus i fyra våningar vid Sunneplan som föreslås dels ersätta befintlig butiksbyggnad och dels placeras på den södra delen av Sunneplan som idag utgörs av parkering. Detaljplaneförslaget reglerar att den norra lamellen ska innehålla bostäder och lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. För att skapa flexibilitet inför framtiden medger förslaget utöver bostäder också att lokaler för centrumändamål får finnas i den södra lamellen. Lamellhusen trappas i höjd med marknivåerna längs stråket. Entréer vänder sig i förslaget mot Sunneplan. Norr om lamellerna föreslås ett punkthus för bostäder i sju våningar placerat mot Kristinehamnsgatan. Den befintliga parkeringen norr om de föreslagna lamellhusen föreslås finnas kvar men omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark. Punkthuset norr om Sunneplan angörs från norr.

I detaljplaneförslaget möjliggörs också två friliggande förskolor i två våningar på vardera sidan av Sunneplanstråket strax väster om Sunneplan. Två friliggande förskolor med möjlighet för åtta avdelningar vardera föreslås ersätta de förskolebyggnader som finns på platsen. Byggnaderna föreslås placeras så långt österut som möjligt för att få en enkel angöring utan att skymma sikten i mötet mellan gång- och cykelvägarna.

Norra förskolan

Den norra förskolan planeras för åtta avdelningar fördelat på två plan och byggrätten reglerar förskolans läge i förhållande till Sunneplanstråket och den torgyta som avslutar Sunneplan. En förutsättning för den norra förskolans placering har varit att behålla siktlinjen från Sunneplan mot det föreslagna parkområdet (den norra delen av Hästhagens bollplan) samt behålla den visuella grönskan och den gröna öppna karaktären väster om förskolan.

Byggrätten reglerar den norra förskolans fasadlinje mot Sunneplanstråket. Utgångspunkten har varit att hålla ett avstånd från Sunneplanstråket som gör att det upplevs luftigt även med tvåvåningsbyggnader på vardera sidan. Den samlade lekgårdsytan för den norra förskolan blir ca 20 kvm/barn. Det är mindre än stadsdelsförvaltningens önskemål om 30 kvm/barn men är en avvägning mellan den offentliga parken, förskolans ytbehov och platsens förutsättningar. Förslaget innebär att en del av Hästhagens bollplan kommer tas i anspråk för förskola och gård.

Södra förskolan

Den södra förskolan (på fastigheten Rindö 1) föreslås i detaljplaneförslaget att ersättas med en ny förskola med plats för åtta avdelningar fördelat på två våningar. Utgångspunkten för den södra förskolan har varit att kunna rymma en av SISAB:s konceptförskolor för åtta avdelningar på platsen. Byggrätten reglerar byggnadens läge i nord-sydlig riktning för att solen ska kunna belysa den norra förskolans fasad och för att Sunneplanstråket ska förbli luftigt. Byggrättens placering utgår också från att kunna spara en stor ek på förskolegården, som skyddas i detaljplanen, samt för att det ska bli goda siktlinjer i korsningen mellan Sunneplanstråket och gångvägen i nord-sydlig riktning. Den samlade lekgårdsytan för den södra förskolan blir drygt 16 kvm/barn och är en avvägning mellan den offentliga parken och förskolans ytbehov.

Park och vattenområden, del 1

Den norra delen av Hästhagens bollplan föreslås få en ändrad användning, från idrottsändamål till park. Ändringen till park möjliggör att området kan omvandlas till aktivitetspark.

En del av den södra delen av Hästhagsparken som idag har användning park föreslås bli en del av den södra förskolans gård. Parkmarken tas i anspråk för att möjliggöra större andel lektyta per barn. En del av Hästhagsparken är idag ianspråktagen av förskolegård och detaljplaneförslaget befäster dels befintliga förhållanden och utökar förskoletomten ytterligare. En del av parken övergår från allmän platsmark till kvartersmark, förskola.

Gator och trafik, del 1

Korsningen Sunneplan-Kristinehamnsgatan föreslås att höjas upp i nivå med gångbanorna med ramper anpassade för busstrafik. Syftet är att hastighetssäkra övergångställen och stärka Sunneplanstråket för gående från bron över Ågesta broväg och vidare mot Farsta centrum. Sunneplan föreslås få en ny utformning mellan husen och en reglering som gångfartsområde.

En gångfartsgata är en gata där fordonsförare har väjningsplikt för gående och där cyklar, bilar och andra fordon endast får köra i gångfart. Fordon får endast parkeras på särskilt anordnade platser. Av utformningen ska det framgå att gående nyttjar hela ytan samt att det inte är lämpligt för fordon att köra i högre hastighet än gångfart. Gångfartsgatan bidrar också till att hålla bullernivåerna nere i området.

Gatan föreslås utformas med ett sammanhängande golv och en möblering som uppfyller kraven för gångfartsområde. I möbleringen har platser sparats för att möjliggöra framtida målning av parkering för personer med funktionsnedsättning i anslutning till de nya husens entréer. Hänsyn har tagits till körspår för leveransfordon till de nya förskolorna och dessa ska kunna angöra förskolorna utan att blockera det nordsydliga parkstråket som korsar Sunneplanstråket.

Detaljplaneförslaget påverkar Sunneplanstråket vid läget för förskolorna. Till följd av målet att bevara en stor ek på den södra förskolegården har förskolornas byggrätt justerats utifrån den. Det medför att Sunneplanstråket i förslaget flyttas något längre norr ut i jämförelse med dagens läge.



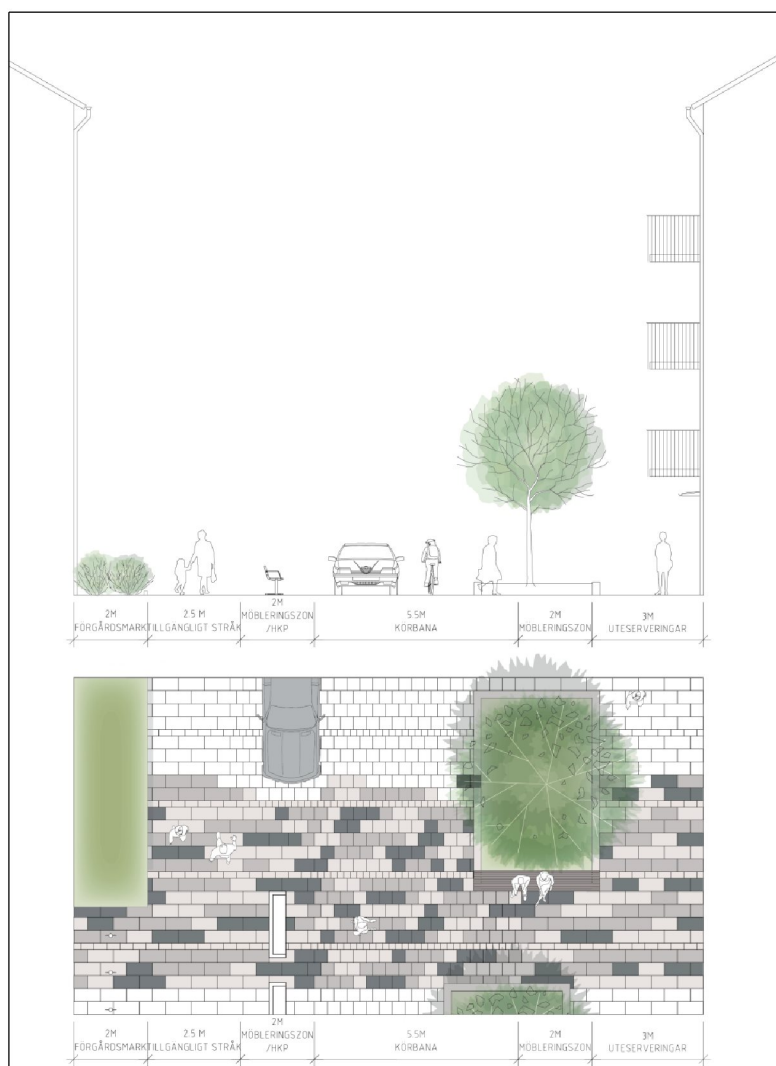
Perspektiv mot väster. Förskolorna och Sunneplanstråket med torget/vändplanen i förgrunden (Max arkitekter).



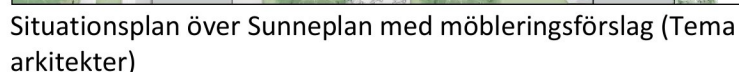
Perspektiv mot öster. Sunneplan med gångfartsgata och ny bostadsbebyggelse (ÅWL arkitekter).



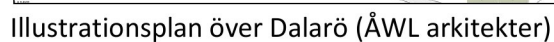
Perspektiv från Kristinehamnsgatan med de nya bostadshusen vid Sunneplan (ÅWL arkitekter).



Sektion över gångfartsgata/Sunneplan (Tema arkitekter).



I kvarteret Dalarö möjliggör planförslaget två punkthus i fem våningar som placeras delvis på befintlig gård och delvis på Kilsgatan. Gården är idag stor och grön med höga uppvuxna träd, den nya bebyggelsen kommer ta en del av befintlig grönyta i anspråk. Förslaget innebär att Kilsgatan görs om från allmän platsmark till kvartersmark där ytan för parkering och angöring till den flyttas mot öster.





Perspektiv mot väster, nuvarande Kilsgatan (ÅWL arkitekter).

Gator och trafik, del 2

Punkthusen vid kvarteret Dalarö föreslås angöras med bil från kvartersgatan. I övrigt förändras inte befintliga förhållanden.

Bil- och cykelparkering

Bilparkeringsplatser för de nya bostäderna utgörs av markparkering norr om Sunneplan. Befintlig parkeringsplats är allmän men föreslås i detaljplanen ändras till kvartersmark och effektiviseras. I kvarteret Dalarö föreslås Kilsgatan med parkeringsplatser ändras från allmän platsmark till kvartersmark för att möjliggöra parkeringsplatser åt de boende.

Parkeringstal för bil har tagits fram i enlighet med ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad”. Det lägesbaserade parkeringstalet har satts till 0,45 platser per lägenhet. Talet motiveras av det goda service- och kollektivtrafikläget med ca 500 m till både tunnelbana och pendeltåg samt ett avstånd till city på cirka 10 km.

Familjebostäder har möjlighet att sänka sitt parkeringstal till ett så kallat grönt parkeringstal genom att välja att arbeta med mobilitetsåtgärder. Beroende på val av åtgärds paket kan det innebära en sänkning av parkeringstalet mellan 10 och 25 procent. Ambitionsnivå för att nå respektive rabatt framgår av *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholm för bilparkering* (2015). För att få rabatten behöver Familjebostäder redovisa ett PM med utförliga beskrivningar av vilka åtgärder som valts samt motiv för dessa.

Familjebostäder vill sänka parkeringstalet genom att använda sig av gröna parkeringstal och föreslår i sin parkeringsutredning en

sänkning av parkeringstalet med 15% vilket innebär att de åtar sig att ordna mobilitetslösningar till en medelnivå enligt *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad* (2015) och får ett parkeringstal på 0,38 för nyproduktionen i kvarteren Vaddö och Dalarö.

Det innebär att det behövs 32 parkeringsplatser i kvarteret Vaddö, vilka föreslås skapas norr om det norra lamellhuset (på befintlig parkeringsplats) och delas med parkeringsplatser för befintliga bostäder. Två av bilplatserna föreslås avsättas för bilpool.

Parkeringsbehovet för nyproduktionen i kvarteret Dalarö beräknas till omkring 15 parkeringsplatser vilka föreslås skapas genom placering av en större markparkeringsyta i kvarteret vilken också delas med befintliga bostäder (effektivisering av befintlig parkeringsplats på Kilsgratan).

Markparkering kan utformas med exempelvis armerat gräs, träd och buskar för att minska andelen hårdgjorda ytor och bättre omhänderta dagvatten.



Exempel på parkeringsplatsens utformning med träd och buskar.
Referensbild: ÅWL arkitekter

Cykelparkering

Cykelparkering motsvarande 2,5-4 platser per 100 kvadratmeter BTA ska anläggas till de nya bostäderna. Familjebostäder räknar 3 platser per 100 kvadratmeter ljus BTA vilket innebär att 346 platser ska anordnas i område. Preliminärt föreslås 280 cykelplatser inomhus och 70 utomhus varav en del under tak. Cykelparkeringar som medger ramlåsning placeras inne i cykelrum och utomhus på kvartersmark. Utomhusparkering bör i möjligaste mån förses med väderskydd.

Cykelparkering för förskolorna är planerad vid den norra förskolan på den öppna ytan mot torget/Sunneplan.

Tillgänglighet

Tillgänglig bilparkering för bostäderna ska ordnas inom 25 meter från bostadsentréer. Vid Sunneplan reserveras yta för två tillgängliga parkeringsplatser i möbleringen av gångfartsgatan i anslutning till husens entréer. Utöver platserna på gångfartsgatan föreslås också en tillgänglig plats på den mindre parkeringsytan mot Kristinehamnsgatan samt vid den större parkeringen i anslutning till punkthuset.

En gemensam tillgänglig parkeringsplats föreslås på den norra förskolefastigheten. Mellan förskolornas tillgängliga entréer och handikapplatsen finns endast små höjdskillnader. Avstånden från parkeringsplatsen till entréerna är omkring 13 meter till den norra förskolan respektive 23 meter till den södra. Parkeringsplatsen föreslås placeras så att ingen backning sker och att fri sikt är möjlig mot intilliggande gång- och cykelstråk.

I kvarteret Dalarö föreslås tillgänglig parkering på kvartersmark inom 25 meter från bostadshusens entréer. Stadens riktlinjer för tillgänglighet och parkering för funktionshindrade bedöms vara möjliga att uppfylla i området.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Anslutningspunkt finns i anslutning till fastigheterna.

El och tele

Ledningar och möjlighet till anslutning till elnät finns i anslutning till den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Energiförsörjning

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av planerad bebyggelse. Vidare utredning av anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer. Sophantering för de nya bostäderna föreslås ske i nedkast till underjordiska kärl för maskinell tömning. Dessa föreslås att placeras inom 50 meter från bostadsentré.

De två förskolorna föreslås ha ett gemensamt miljörum integrerat i den norra förskolebyggnaden där det ska finnas plats att

källsortera avfallet. Miljörummet ska placeras nära angöringsplatsen för sopbil, vilket sker längs med torgets västra sida. Sopbilen kan vända utan att behöva backa. Transportvägen är plan och hämtningsavståndet, avståndet mellan sopbil och miljörum, är cirka 13 meter.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Framtagna dagvattenutredningar visar att ett genomförande av detaljplanen medför minskade flöden av dagvatten vid bostäderna och en ökad mängd dagvatten vid de planerade förskolorna. Genom rening och fördröjning av dagvattnet inom respektive fastighet med exempelvis växtbäddar och dagvattenkassetter/magasin reduceras mängden föroreningar till en nivå som väsentligt förbättrar möjligheten för recipienterna att uppnå god status. Vid planering av dagvattenhantering ska höjdsättning av marken studeras utifrån uppgifterna att det finns en ökad sannolikhet för översvämning vid skyfall vid Sunneplan.

Räddningstjänst

Förslaget är anpassat för att klara krav på uppställning och framkomlighet för utryckningsfordon. Lamellhusen är fyra våningar höga och utryms via bärbar stege. Punkthuset med sju våningar utryms via brandsäkert trapphus. Brandbilsuppställning föreslås ske på gatan.

Husen vid kvarteret Dalarö är fem våningar höga och utryms via brandsäkert trapphus. Brandbilsuppställning föreslås ske på kvartersgatan.

Gestaltungsprinciper

Förskolorna

Utgångspunkten för föreslagen placering av förskolorna har varit att förhålla sig till torget/vändplanen och att främja orienterbarheten i området samt längs med Sunneplanstråket. Eftersom gavarna är synliga från både torget/vändplanen i öster och Sunneplanstråket i väster föreslås de få en mer uttrycksfull färgsättning medan övriga fasader har en mer lågmäld ton.

Båda förskolebyggnaderna föreslås ha sadeltak och fasadbeklädnad i form av skivmaterial/fasadkassetter. På den öppna platsen mellan den norra förskolan och torget/vändplanen föreslås låga murar (ca 70 cm höga) placeras för att ge torget en tydlig avslutning och samtidigt styra hur man kör in/ut till handikapparkeringen. Murarna föreslås vara låga för att inte skymma sikten. Entréplatsen vid den norra förskolan planeras att till största delen vara hårdgjord och platsens olika funktioner föreslås synas i markbeläggningen. På den södra förskolans tomt finns många vackra, bevarandevärda träd i form av både tallar och ekar. Träden har fått styra placeringen av förskolorna och lett till att gång- och cykelvägen mellan förskolorna (Sunneplanstråket) dras någon meter längre norr ut i planförslaget jämfört med idag. En stor karaktärsek på förskolegården skyddas med bestämmelsen (n1).

Bostäder

Vid Sunneplan innehåller förslaget två lamellhus i fyra våningar med entréer mot Sunneplan och ett punkthus i sju våningar mot Kristinehamnsgatan (norr om Sunneplan). Genom byggnadernas typologi och höjd anpassas de föreslagna lamellhusen till den omgivande bebyggelsen. Punkthusets placering och höjd avviker från omgivande bebyggelse som håller en skala mellan tre och fyra våningar. Lamellhusens huvudentréer är placerade mot Sunneplan vilket bidrar med liv och rörelse i gaturummet. Grön förgårdsmark ska finnas mellan Sunneplan och den södra lamellen. Detta regleras med planbestämmelse.

Det norra lamellhuset vid Sunneplan placeras 0,5-0,7 meter från södra fastighetsgränsen för att möjliggöra dagvattenhantering. Det regleras med planbestämmelse (p1).

Taket på lamellhusen är utformat som symmetriskt sadeltak i en takvinkel omkring 30-35° som relaterar till sin omgivning. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen. Detta regleras med planbestämmelse (f1).

Punkthusens tak föreslås utformas som ett symmetriskt så kallat tälttak, med en taklutning på 20-26°. Detta regleras med planbestämmelse (f2) i plankartan.

Balkonger får placeras mot gård och mot Sunneplan. Balkonger får skjuta ut högst 1,4 meter från fasad. Vid Sunneplan ska den fria höjden från mark till underkant av balkong vara minst 3 meter på grund av byggnadens nära placering vid gatan. Detta regleras med planbestämmelse.

Fasaderna ska utföras i puts och anpassas till färgsättningen i omgivande befintlig bebyggelse. Detta kommer att studeras vidare under planprocessen. Den slutgiltiga kulören fastställs i bygglovsskedet.

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

Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar samt kulörer för Stockholmshusen. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse (f4).

- Byggnad ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper minimeras.
- Fönster anpassas i proportion efter den förhöjda sockelvåningen.
- 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.
- Sockelvåningens fasad ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt. Fönster anpassas i proportion efter den förhöjda sockelvåningen.
- Huvudentré ska placeras mot gata vid Sunneplan och mot kvartersgata vid Dalarö. Entrépartiet ska bestå av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta av betong 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.



Sockelvåningen utförs i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen helt eller delvis bekläs med tegel i kulör i likhet med fasad. Teglet muras på högkant. Entréparti utförs i ask eller ek samt med glas. Entrépartiet utförs något indraget och med skärmtak. Det kompletteras med identitetsbärande detaljer för Stockholmshuset såsom sittbänk, draghandtag och adresssiffra. Bild: Dinell Johansson



Sockelvåningen markeras med en plåtlist i samma kulör som övriga plåtdetaljer. Bild: White



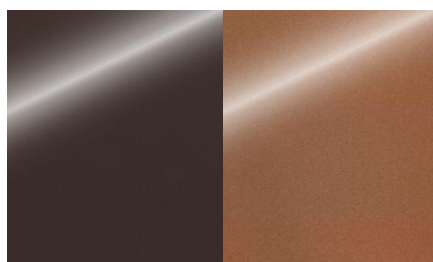
Balkongdörr- och fönsteromfattningar utförs i samma kulör som fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. Bild: Dinell Johansson



Balkong med pinnräcke. Den kan även utföras med perforerad korrugerad plåt. Balkongplattan i betong får en ursparning i framkant så att den upplevs nättare. Bild: White



Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar. Det skyddar fasaden och ger byggnaden ett lättare intryck. Referensbild: Dinell Johansson



Kaffebrown

Kopparmetallic

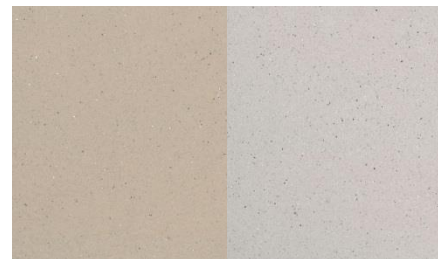


Silvermetallic



Brun

Grön



Sand

Varmvit

Möjliga kulörer för plåtdetaljer enligt gestaltningsprogrammet. Varje huskropp eller trapphus ska endast ha en kulör på plåtdetaljerna.

Möjliga kulörer för puts enligt gestaltningsprogrammet. Val av kulör utgår ifrån omgivningens förutsättningar.

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

Planförslaget medför att växtlighet och träd kommer att behöva tas ned i kvarteret Dalarö samt på Rindö 1 (södra förskoletomten).

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken och Magelungen för vilka fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken och Magelungen. Dagvatten från planområdet föreslås dels fördröjas och dels tas om hand inom fastigheterna innan avledning sker till dagvattenledningar i Kristinehamnsgatan.

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

Stadsbild

Stadsbilden vid Sunneplan förändras till följd av planförslaget. Sunneplan kännetecknas idag av en mindre centrumbildning med bred trottoar längs centrumbyggnaden och en öppen plats med parkeringar som öppnar sig söderut mot en grön bostadsgård. Planförslaget innebär en omgestaltning av Sunneplan genom att den föreslås bli en gångfartsgata med fyravåningslameller på vardera sidan. Skalan på de tillkommande lamellhusen förhåller sig till de befintliga och lokaler för centrumändamål föreslås fortsatt finnas vid Sunneplan. Punkthuset som föreslås norr om Sunneplan avviker i skala med sina sju våningar och i förhållningssätt till gata jämfört med befintlig bebyggelse. Befintliga punkthus längs Kristinehamnsgatan är placerade fritt i terrängen alternativt i linje med gatan. Övriga punkthus längs Kristinehamnsgatan har sina entréer vända mot den.

De befintliga parkeringsplatserna på Sunneplan försvinner i planförslaget och en mindre parkeringsplats föreslås placeras mot Kristinehamnsgatan. Norr om Sunneplan finns idag en allmän parkeringsplats som föreslås bli kvartersmark och rymma parkering för tillkommande och befintliga bostäder. Genom att fortsatt tillåta markparkering även då den regleras till kvartersmark innebär att de som bor i området idag inte får ökad tillgång till gård.

Den största konsekvensen av planförslaget vid förskolorna är att de nya byggnaderna föreslås vara i två våningar och sträcker sig längre utmed Sunneplanstråket jämfört med de byggnader som finns där idag. För att minska konsekvensen av att

Sunneplanstråket skulle upplevas trångt har därför avståndet mellan förskolorna varit en viktig förutsättning. Det är bakgrunden till varför den norra förskolan har fått en mer uppbruten fasad mot stråket. Förslaget tar i anspråk både idrottsmark, Hästhagens bollplan, och parkmark för att möjliggöra goda utemiljöer för förskolorna.

Den kompletterande bebyggelsen i kvarteret Dalarö förhåller sig till omgivande bebyggelse i placering på fastigheten men är något högre än omgivande byggnader. De föreslagna husen innebär att en del av gården tas i anspråk.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bostadsbebyggelsen och butiksbyggnaden i och omkring planområdet är gulklassad och den södra förskolan är grönklassad enligt stadsmuséets klassificering. Planförslaget innebär att en gulklassad byggnad och den grönklassade förskolan föreslås ersättas till fördel för bostäder med centrumändamål i bottenvåning och en större förskola med fler avdelningar. Behovet av bostäder och förskoleplatser i Farsta är stort och har vägt tyngre än de kulturhistoriska värdena.

Störningar och risker

Buller

Bullerberäkningar utförda av Structor (2016) (beräkningarna utgår från Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216) visar att riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad, 55 dBA, innehålls för samtliga fasader vid Sunneplan utan åtgärder. Den maximala ljudnivån för flera av de planerade balkongerna beräknas till över 70 dBA varför en gemensam uteplats föreslås söder om Sunneplan. På uteplatsen innehålls riktvärdena, 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Målet för trafikbuller inomhus kan innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon.

För samtliga fasader i den norra byggnaden i kvarteret Dalarö innehålls riktvärdet om 55dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad utan åtgärder. För den största delen av den södra byggnadens fasader innehålls riktvärdena om 55dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad. Riktvärdet överskrids för de övre våningarna i det södra punkthuset som vetter mot Kristinehamnsgatan. Vid de flesta balkonger på punkthuset mot Kristinehamnsgatan överskrids riktvärdet om 55dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

För lägenheter i den södra byggnaden innehålls riktvärdet om 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå för 14 av 20 planerade lägenheter. För 6 lägenheter överskrider riktvärdet om 55 dBA för fasader som vetter mot gata. Om deras balkonger flyttas från sitt söderläge till öst- och västsidan av byggnaden samt att dessa glasas in till 75 % kan riktvärdet innehållas för alla lägenheter. Målet för trafikbuller inomhus kan innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon.

En gemensam uteplats som klarar riktvärdena för både dygnsekvivalent och maximal ljudnivå föreslås för de båda punkthusen i kvarteret Dalarö.

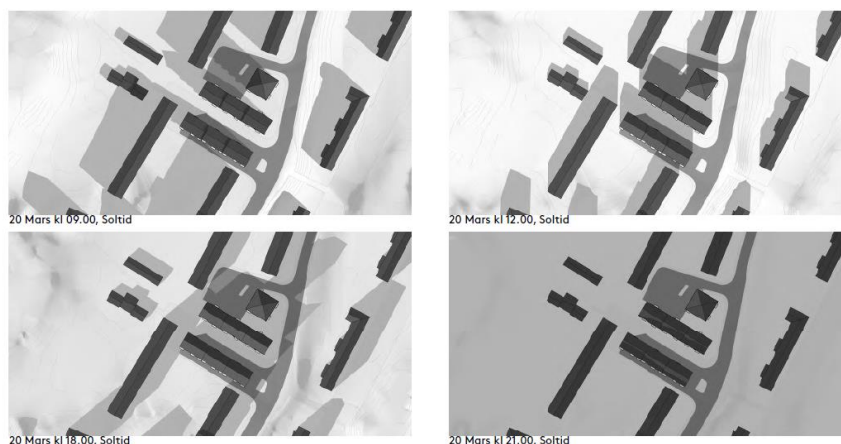
Översvämningsrisker

Höjdsättning av ett planområde ska göras för att säkra bebyggelsen mot översvämning. Vid höjdsättning av gator och byggnader är det viktigt att gatorna läggs lägre än fastighetsmark så att dagvattnet kan rinna ytledes vid extrema regn.

Ljusförhållanden

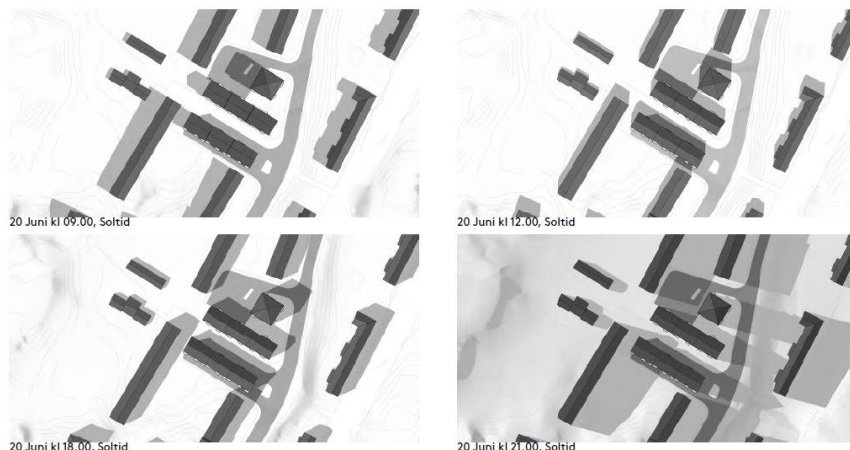
Solstudier för bostäderna och förskolorna har genomförts för vårdagjämning.

Sunneplan



Solstudie vårdagjämning (ÅWL arkitekter)

Bilderna ovan visar solförhållanden med den föreslagna bostadsbebyggelsen vid Sunneplan under vårdagjämning (20 mars). Det föreslagna punkthuset kommer att påverka befintligt hus längs med Hästhagens bollplan på morgonen kl. 09.00 med skuggor. Mitt på dagen påvekar punkthuset gården för befintliga hus i kvarteret Väddö.



Solstudie sommarsolstånd (ÅWL arkitekter)

Vid sommarsolståndet (20 juni) visar solstudien att befintliga hus vid Sunneplan inte kommer att skuggas av föreslagna hus.

Förskolorna



Solstudie vid vår-/höstdagjämning vid förskolorna (Max arkitekter)

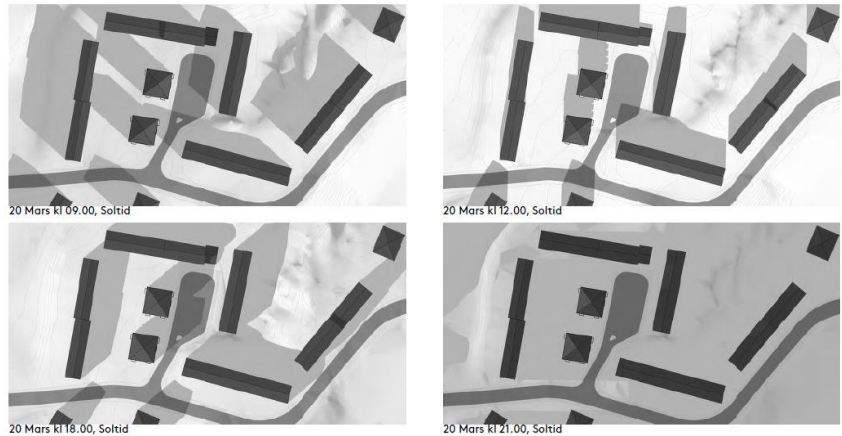
Vid vår- och höstdagjämning (21 mars/oktober) visar solstudien att den norra förskolans fasader solbelysta men att stråket kommer delvis skuggas mitt på dagen.



Solstudie vid sommarsolståndet vid förskolorna (Max arkitekter)

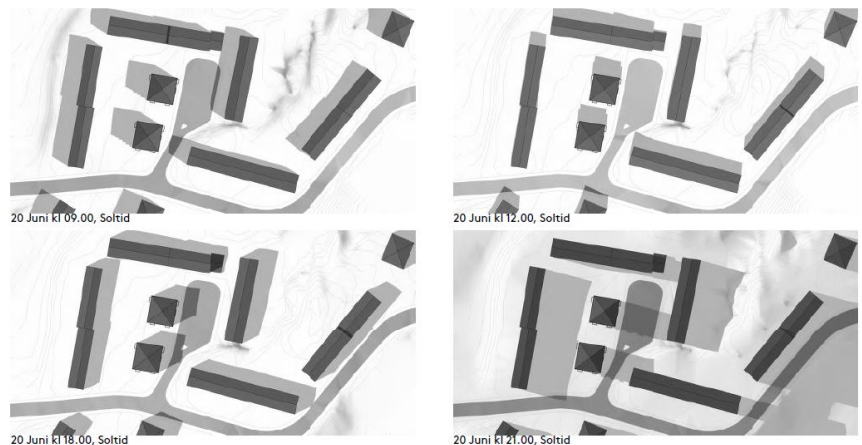
Vid sommarsolståndet (21 juni) kommer större delen av Sunneplanstråket vara solbelyst.

Kvarteret Dalarö



Solstudie vårdagjämning (ÅWL arkitekter)

I kvarteret Dalarö visar solstudien att vid vårdagjämning påverkar föreslagen bebyggelse den befintliga med skuggor på de nedre våningarna under hela dagen.



Solstudie sommarsolstånd (ÅWL arkitekter)

Under sommarsolståndet påverkas befintlig bebyggelse i kvarteret Dalarö vid kl. 21.00 och skuggar då delvis de östra husen vid Kilsgatan och Kristinehamnsgatan.

Barnkonsekvenser

Detaljplaneförslaget innebär konsekvenser för barn i och i anslutning till planområdet. Området och anslutande omgivningar innehåller både förskolor och en grundskola. Hästhagens bollplan är frekvent använd av förskolegrupper i området och kommer i förslaget att delvis tas i anspråk för att möjliggöra en större

förskola med tillhörande gård. Hästhagens bollplan har i en barnkonsekvensanalys, gjord till programmet *Tyngdpunkt Farsta* (2016), konstaterats vara en värdefull friyta men att den kvällstid uppfattas som stor och öde (Topia landskapsarkitekter, 2013). Friytan minskar till fördel för en friliggande förskola som medger en lekyta på omkring 20 kvadratmeter per barn vilket innebär att de yngre barnens perspektiv tillgodoses. För äldre barn och unga som är användare av Hästhagens bollplan innebär förslaget att andelen friyta minskar. Den kvarvarande delen av Hästhagens bollplan planeras att fortsatt vara allmän och tillgänglig genom att den planläggs som parkmark. Den södra förskolans gård utökas i förslaget något söderut och tar parkmark i anspråk, detta för att möjliggöra en lekyta på omkring 16 kvadratmeter per barn.

Sunneplanstråket kommer att bli tryggare genom att passagen över Kristinehamnsgatan får en ny utformning liksom att göra om Sunneplan till en gångfartsgata.

Bostäderna vid Sunneplan föreslås på ytor som idag är hårdgjorda där det finns markparkering och bebyggelse. Förslaget innebär inga konsekvenser för nyttjandet av platsen sett till dagens situation då det fortsatt föreslås bebyggelse och parkering på platsen. Förslaget innebär heller inga större förbättringar för barn och unga då nya lektytor/gårdar inte planeras utan kvartermarken föreslås upplåtas för bilparkering.

I kvarteret Dalarö föreslås grön gårdsyta tas i anspråk för att möjliggöra för de nya bostadshusen. Gårdsytan används troligtvis för fri lek som komplement till lekplatsen på gården. Lekplatsen föreslås i detaljplanen bli en gemensamhetsanläggning för att trygga barnens tillgång till lekplats i framtiden om ägoförhållanden skulle ändras.

Tidplan

Samråd	28 mars – 20 april
Granskningstid	27 september – 25 oktober
Antagande	14 december 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Exploateringskontoret medverkar i genomförandet genom sitt markförvaltningsansvar samt iordningsställande av Sunneplan och Sunneplanstråket.

Stadsdelsförvaltningen kommer förvalta gång- och cykelbanorna inom planområdet då de ligger på parkmark.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs.

Huvudmannaskap

Staden har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Innan detaljplan antas ska en överenskommelse om exploatering upprättas mellan staden och byggaktören. Överenskommelsen reglerar kostnader, ansvar, tidplan med mera.

Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner PL 4464 och PL 6681 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet del 1 omfattar hela fastigheten Rindö 1 och del av Vendelsö 1 som båda ägs av Stockholms stad och är upplåtna med tomträtt till SISAB, samt del av Farsta 2:1 som också ägs av Stockholms stad. Vidare berörs del av Vaddö 1 som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder.

Planområde del 2 omfattar del av Dalarö 1 och del av Järflotta 3 som båda ägs av Stockholms stad och är upplåtna med tomträtt till AB Familjebostäder och del av Farsta 2:1.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget medger bostäder och skola inom kvartersmark och på den allmänna platsmarken medges gata för gång och cykeltrafik, gångfartsgata samt park. För detaljer, se nedan under rubriken Förändringskarta

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten svarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Lämpligheten avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark för bostad eller skola ska utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Område utlagt som allmän platsmark för gata och park ska ägas av Stockholms stad. Det kan ske genom fastighetsreglering till Farsta 2:1.

Följande fastighetsreglering måste göras för att separera allmän platsmark och kvartersmark, se även respektive figur på förändringskartorna nedan

- två områden som ändras från allmän platsmark till kvartersmark (skola), fig 11.
- fyra områden som ändras från allmän platsmark till kvartersmark (bostad), fig 7, 14, 18 och 19.
- ett område som ändras från kvartersmark (skola) till allmän platsmark (gång- och cykelväg), fig 9.
- ett område som ändras från kvartersmark (bostad) till allmän platsmark (genomfartsgata), fig 4.
- ett område ändras från kvartersmark (idrottsändamål) till allmän platsmark (park och gc-väg), fig 2

Förändringkartor

Förklaring till kartorna, bild 1-4 (bild 3-4 är förstoringar av detaljer i bild 1).

Blivande allmän platsmark

Grön: allmän platsmark som ska förbli allmän platsmark (park), fig 1 och 8

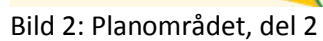
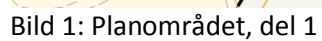
Transparent röd: allmän platsmark som ska förbli allmän platsmark (gc-väg eller gångfartsgata), fig 3

Röd: kvartersmark som ska bli allmän platsmark (gc-väg, gångfartsgata eller park) fig 2, 4 och 9.

Blivande kvartersmark

Gul transparent: kvartersmark som ska förbli kvartersmark (skola), figur 5, 6, 12, 13, 16 och 17.

Orange: allmän platsmark som ska bli kvartersmark (skola eller bostad), fig 7, 11, 14, 15, 18 och 19



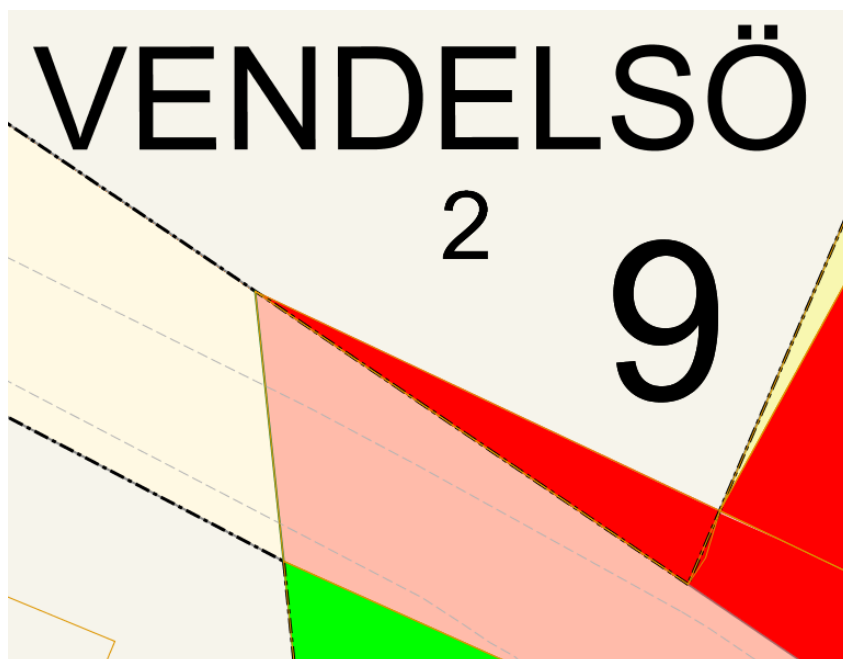


Bild 3: Del av planområde del 1, rött område (hörnet av Vendelsö 2) ska bli allmän platsmark (gång- och cykelväg), figur 9

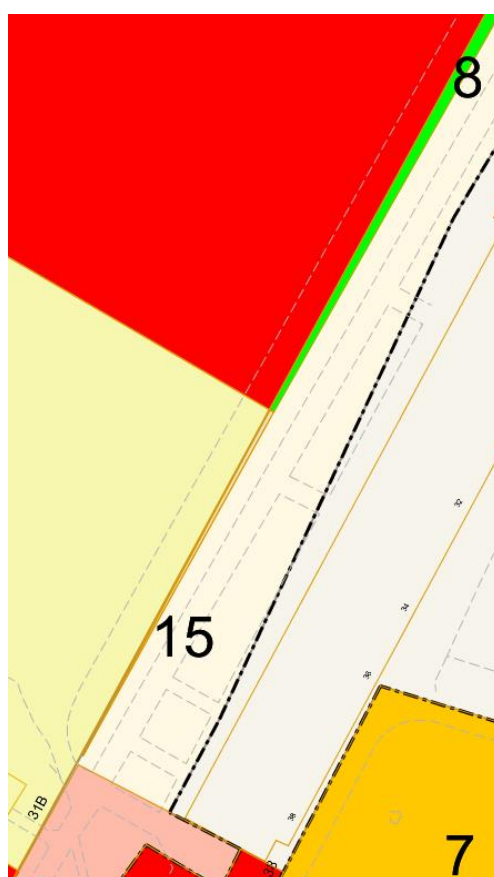


Bild 4: Del av planområde del 1: Ett område av Farsta 2:1 som idag är allmän platsmark (park) ska förbli allmän platsmark (park), här illustrerat med skarp grön färg, figur 8. Ett annat område av Farsta 2:1 som också är allmän platsmark (park) ska bli kvartersmark (skola), här illustrerat med mörkgul färg, figur 15

Gemensamhetsanläggningar

Planområde del 1

En ny gemensamhetsanläggning avses bildas för parkering på område markerat med g1. Deltagande fastigheter ska vara intilliggande skolfastigheter och bestäms i kommande lantmäteriförrättning. En annan gemensamhetsanläggning vars syfte är väg och parkering ska bildas på del av nuvarande Kristinehamnsgatan på område markerat med g2. Deltagande fastigheter ska vara intilliggande bostadsfastigheter som använder vägen och bestäms i kommande lantmäteriförrättning.

Planområde del 2

Nya gemensamhetsanläggningar bildas på områden markerade med g1, g2 och g3. Gemensamhetsanläggningarnas syfte är väg, parkering respektive lekplats. Deltagande fastigheter ska vara intilliggande bostadsfastigheter som använder vägen, parkeringen och lekplatsen och bestäms i kommande lantmäteriförrättning

Ledningsrätter

I planområde 1 finns behov av ledningsrätter. Markreservat för underjordiska ledningar (u) har avsatts där ledningsrätter ska lokaliseras.

Servitut

Behov av nya rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Staden ansvarar för och bygger ut den allmänna platsmarken och ansvarar för flytt av ledningar. Byggaktören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

I övrigt väntas inga utgifter för kommunala anläggningar uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Kvartersmarken för bostäder upplåts med tomträtt till byggaktören.

Vatten och avlopp

Stockholm vatten AB ansvarar för omläggning av VA-systemet efter överenskommelse med byggaktören. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separata avtal.

Gatukostnader

Exploateringen medför kostnader för staden för ombyggnad av Sunneplan, flytt av gångväg väster om Sunneplan, återställande av markparkering inklusive ledningsflyttar.

Fastighetsbildning

Staden ska vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på

Staden i egenskap av fastighetsägare för nybildning av fastigheter genom avstyckning. Fastighetsreglering till befintliga fastigheter, bildande av gemensamhetsanläggningar m.m. bekostas av byggaktörerna.

El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktören.

Tekniska frågor

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas eller fördröjas på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Vid Sunneplan

I samband med exploatering vid Sunneplan minskar utflödet av dagvatten från området med 14 liter per sekund för området norr om gångfartsgatan och med 8 liter per sekund för området söder om den.

Vid beräkningar av ämnenas koncentration i dagvattnet i området norr om gångfartsgatan ses en marginell ökning av fosforhalten, dock under riktvärdet. För övriga ämnen ses en haltminskning men tre ämnen överskrider marginellt riktvärdena både före som efter exploatering. Vid beräkningar av ämnenas koncentration i dagvattnet i området söder om gångfartsgatan ses en marginell ökning av kvävehalten efter exploatering, dock under riktvärdet. Även halten kadmium ökar och överskrider riktvärdet marginellt efter exploatering. För övriga ämnen ses en haltminskning och den årliga tillförseln av föroreningar till recipienten minskar. Dagvattnet vid Sunneplan föreslås fördröjas i fördröjningsmagasin för rening. Fördröjningsmagasin föreslås placeras norr respektive söder om gångfartsgatan.

Vid förskolorna

Det totala dagvattnet från den norra förskolan beräknas öka med 23,4 liter per sekund. Vid den södra förskolan beräknas flödet öka med 18,9 liter per sekund. Ökningen på båda förskolefastigheterna beror främst på ökad takyta och hårdgjorda ytor i anslutning till de nya byggnaderna. Dagvattnet föreslås fördröjas och renas i dagvattenkassetter mot Sunneplanstråket och mot gårdssidorna föreslås växtbäddar.

Vid kvarteret Dalarö

Dagvattenflödet från kvarteret Dalarö beräknas minska med fyra liter per sekund efter exploatering. Efter exploateringen konstateras att föroreningstransporten av kadmium ökar. För att uppnå erforderlig rening av dagvattnet föreslås att det anläggs fyra biofilter i anslutning till stuprörens takavvattning.

Föroreningar i dagvattnet reduceras till en nivå som, med god marginal, underskrider riktvärdet. Även utgående årliga mängder reduceras till en nivå som väsentligt förbättrar möjligheten för recipienten att uppnå god status.

Vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme

Planerad bebyggelse avses att anslutas till det befintliga ledningssystemet.

Genomförandetid

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