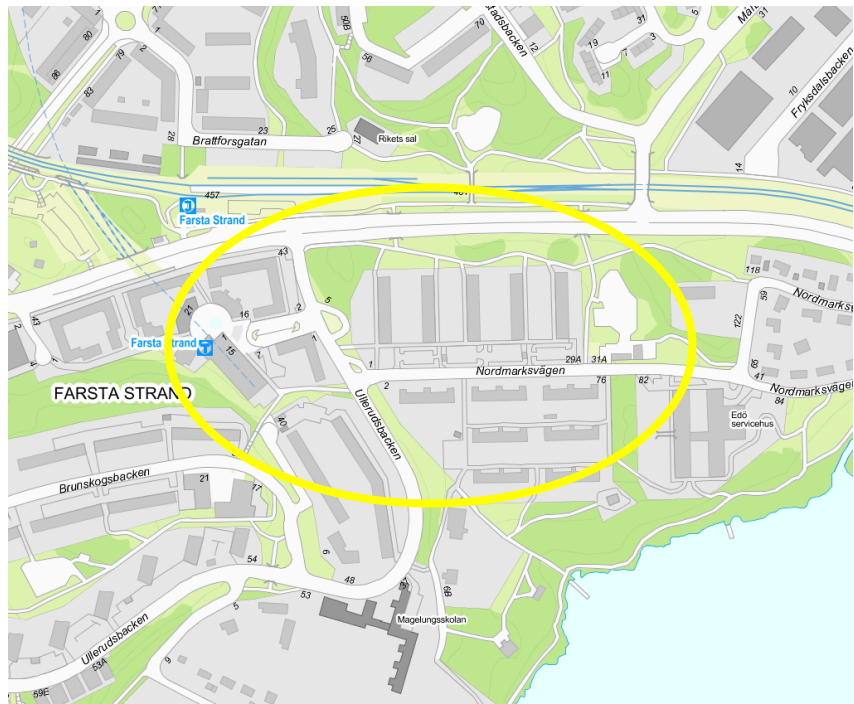


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 m.fl. i stadsdelen Farsta strand i Stockholm, S-Dp 2016-16240



Planområdets läge är markerat med gul ring

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av sju nya flerfamiljshus placerade längs gatorna Magelungsvägen och Ullerudsbacken i Farsta strand liksom att möjliggöra för centrum- och skoländamål i dess bottenvåningar. Därtill syftar detaljplanen till att möjliggöra byggrätt för en uteplats till ett äldreboende som är under uppförande vid Stieg Trenters torg. Vidare syfte med detaljplanen är att reglera gestaltningen av den nya bostadsbebyggelsen så att den tillsammans ses som en egen årsring i Farsta med vissa utmärkande särdrag, såsom fasadmateriell och takform. Då de blivande bostadsgårdarna rymmer äldre träd och berg i dagen är ytterligare ett syfte att spara dessa inslag i den mån det går.

Den bärande idén bakom detaljplanen är att placera bebyggelse längs Magelungsvägen som ett led i att omvandla vägen från trafikled till en i stadsdelen mer integrerad gata. En omvandling av Magelungsvägen är en förutsättning för att kunna bygga bostadshus intill, då dessa behöver trottoar och angöring i direkt anslutning till bostadsentréerna. För att uppnå karaktären av stadsgata placeras husen i liv med trottoaren. Bebyggelse placeras även på ena sidan av Ullerudsbacken för att nyttja den befintliga gatan bättre. En förskola planeras i bottenvåningen i ett av husen mot denna gata.

Den generella skalan på den nya bostadsbebyggelsen är mellan fyra och sex våningar. Byggnaderna placeras med vissa mellanrum för att skapa inblickar mot befintlig bebyggelse. Beräknat antal bostäder som kan rymmas i de nya byggnaderna är cirka 335.

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	12 februari – 26 mars 2019
Granskning	november 2019
Antagande	februari 2020
Laga kraft	april 2020

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	4
Planens huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	9
Natur och rekreation	9
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	14
Befintlig bebyggelse	15
Stads- och landskapsbild	15
Kultuhistoriskt värdefull bebyggelse	16
Offentlig och kommersiell service	17
Gator och trafik	17
Störningar och risker	20
Planförslag	21
Ny bebyggelse	21
Gestaltungsprinciper	28
Park och natur	36
Gator och trafik	37
Teknisk försörjning och lösningar	43
Konsekvenser	45
Behovsbedömning	45
Naturmiljö	45
Miljökvalitetsnormer för vatten	46
Stads- och landskapsbild	46
Kultuhistoriskt värdefull miljö	48
Störningar och risker	48
Ljuförhållanden	51
Barnkonsekvenser	52
Tidplan	53
Genomförande	53
Organisatoriska frågor	53
Verkan på befintliga detaljplaner	54
Fastighetsrättsliga frågor	54
Ekonomiska frågor	56
Tekniska frågor	56
Genomförandetid	56

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

- *Barnkonsekvensanalys* (Topia landskapsarkitekter, 2016)
- *Trädinventering och okulär besiktning* (Arbor konsult, 2016)
- *Naturvärdesutredning* (Ekologigruppen, 2016)
- *Bullerutredning* (Tyréns, 2018)
- *Dagvattenutredning* (Tyréns, 2018)
- *Luftutredning* (SLB-analys, 2018)
- *Riskutredning* (Brandskyddslaget, 2019)

Övrigt material

- *Programhandling Magelungsvägen* (Structor, Andersson Jönsson, 2018)

Medverkande

Planen är framtagen av Anna Olmårs, stadsplanerare, och Jose Sterling, kartingenjör, på stadsbyggnadskontoret. Ragnhild Fahleryd har ansvarat för de fastighetsrättsliga beskrivningarna.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av sju nya flerfamiljshus placerade längs gatorna Magelungsvägen och Ullerudsbacken i Farsta strand liksom att möjliggöra för centrum- och skoländamål i dess bottenvåningar. Därtill syftar detaljplanen till att möjliggöra byggrätt för en uteplats till ett äldreboende som är under uppförande vid Stieg Trenters torg.

Vidare syfte med detaljplanen är att reglera gestaltningen av den nya bostadsbebyggelsen så att den tillsammans ses som en egen årsring i Farsta med vissa utmärkande särdrag, såsom fasadmateriell och takform. Då de blivande bostadsgårdarna rymmer äldre träd och berg i dagen är ytterligare ett syfte att spara vissa av dessa inslag. Ytterligare syfte är att ge Magelungsvägen den yta som behövs för att kunna omvandla den till att mer ha karaktären av en stadsgata.

Planens huvuddrag

Den bärande idén bakom detaljplanen är att placera bebyggelse längs en bit av Magelungsvägen som ett led i att omvandla vägen från trafikled till en i stadsdelen mer integrerad gata, vilket grundar sig i en stadsbyggnadsstrategi i programmet för Tyngdpunkt Farsta. Ett förslag, som finns som bilaga till detaljplanen, har tagits fram för att visa hur aktuell del av Magelungsvägen kan förändras för att bli tryggare och trevligare att röra sig längs till fots eller med cykel. En omvandling av Magelungsvägen är en förutsättning för att kunna bygga bostadshus intill, då dessa behöver trottoar och angöring i direkt anslutning till bostadsentréerna. För att uppnå karaktären av stadsgata placeras husen i liv med trottoaren. Husens bottenvåningar ska utformas med glasade entréer och bostadskomplement, lägenheterna ska vara något upphöjda över gatunivån för att undvika insyn och lokaler för centrumändamål ska finnas i ett par strategiska lägen.

Bebyggelse placeras även på ena sidan av Ullerudsbacken för att nyttja den befintliga gatan bättre. En förskola planeras i bottenvåningen i ett av husen mot denna gata, vars kapacitet ungefärligen räcker till att försörja den tillkommande bebyggelsens behov av förskoleplatser.

Den generella skalan på den nya bostadsbebyggelsen är mellan fyra och sex våningar, samt suterrängvåningar i de lägen där det är möjligt. Byggnaderna placeras med vissa mellanrum för att skapa inblickar mot befintlig intilliggande bebyggelse från 1960-talet, liksom utblickar från det nya bostadskvarterets inre delar.

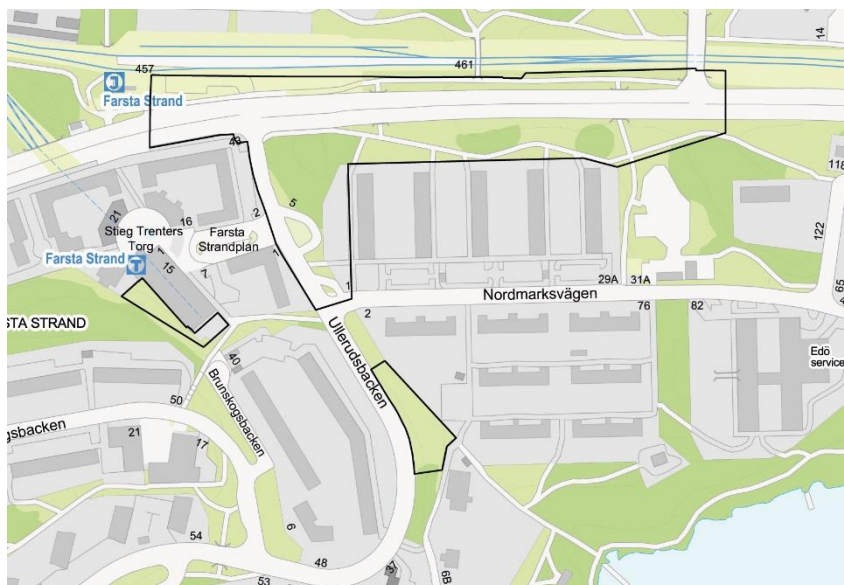
I Farsta strands centrum, vid Stieg Trenters torg, är ett vård- och omsorgsboende under uppförande i enlighet med gällande detaljplan. Denna typ av boende har krav på en gemensam uteplats, vilket saknar byggrätt i gällande plan, varför denna detaljplan möjliggör en sådan. Uteplatsen placeras på en yta som idag är undangömd och upplevs inte vara särskilt omhändertagen, varför uteplatsen och användning av den kan bidra med något positivt till platsen.

Plandata

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 i stadsdelen Farsta strand. Planområdet omfattar drygt 41 000 kvadratmeter. Båda fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 ägs av

Stockholms stad. Familjebostäder har tomträtt på fastigheten Bjurö 1.



Karta med planområdet markerat med svarta linjer

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stockholms stads översiktsplan, antagen 2018, har i sin utbyggnadsstrategi pekat ut Farsta som ett av fyra fokusområden som ska utvecklas med bostäder, fler arbetsplatser, ökad handel samt idrott och kultur. Farsta har ett strategiskt läge i söderort med stora stadsutvecklingsmöjligheter och många kvaliteter som ska tillvaratas och utvecklas. Stadsdelen är viktig i utvecklingen av söderort där 2013 års Stockholmsförhandling och satsningar på tunnelbanan möjliggör omfattande bostadskompletteringar. I Farsta är det viktigt att skapa levande stadsmiljöer. Denna detaljplan följer översiktsplanens stadsbyggnadsprincip om att rikta satsningar till fokusområden.

Program

Området ingår i program för Tyngdpunkt Farsta. Där står att läsa att utgångspunkten för mindre kompletteringar i befintliga bebyggelsegrupper är att inordna dessa i befintlig struktur efter det planmönster som finns i området. Programmet anger att utvecklingen i Farsta så långt som möjligt ska skapa en blandad stadsbebyggelse där en flexibel användning av bottenvåningarna möjliggörs. Ambitionen är att tillföra värden som stadsliv, orienterbarhet och trygga stråk, samtidigt som Farstas kvalitéer värnas och omkringliggande områden till stor del bevaras. En

avvägning mellan olika intressen - till exempel naturvärden och rekreativvärden - behöver göras inom varje delprojekt för att uppnå en god helhet och en långsiktigt hållbar utveckling.

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

Pågående projekt i närområdet



Karta som visar pågående byggprojekt

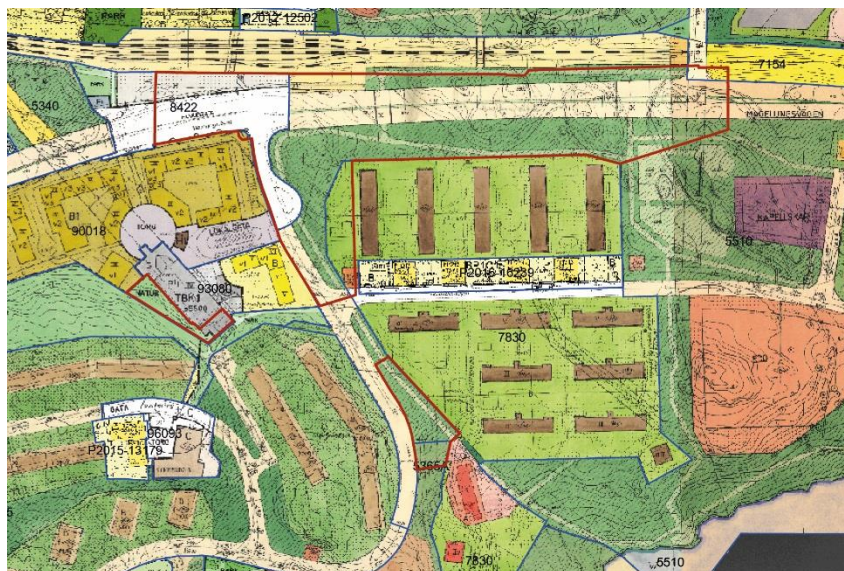
Under våren och sommaren 2019 pågår en påbyggnation som adderar tre nya våningar samt en vindsvåning på befintlig byggnad vid Stieg Trenters torg (1). Påbyggnaden ska rymma 54 bostäder i ett vård- och omsorgsboende med inriktning mot demensboende.

Under våren 2019 påbörjas byggnation av fyra nya hus längs med Nordmarksvägen (2). Husen utgörs av så kallade Stockholmshus, vilket är ett kvalitativt typhus avseende arkitektur och material som Stockholms stad tagit fram. Husen blir sex våningar höga och beräknas rymma cirka 90 lägenheter.

Detaljplan

Planområdet omfattas idag av delar av sju gällande detaljplaner:

- 93080 som antogs 1994 och som för berörd del anger naturområde
- 90018 som antogs 1990 och som för berörd del medger bostäder med barnstugor och boendeservice, samt i



Karta som visar gällande detaljplaner. Aktuellt planområde är markerat med röda linjer.

Nynäsbanan som sträcker sig precis norr om planområdet är av riksintresse för kommunikationer.

Exploateringsnämnden gav 2015-11-12 AB Familjebostäder markanvisning för att uppföra cirka 225 lägenheter. Av dessa ingår 90 lägenheter i detaljplan 2016-16239 som antogs av stadsbyggnadsnämnden 2017-06-15 och vann laga kraft 2017-07-22. Riksbyggen gavs markanvisning 2016-12-15 för bostäder och Stenvalvet 2018-04-19 för uteplats för vårdandamål.

Start-PM

Beslut om start av planarbete togs av stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10.

Förutsättningar

Natur och rekreation

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till största delen av naturmark, vilken utgörs av gräsytor, träd- och slybeksädda sluttningar samt en karaktäristisk bergsknalle.

På Magelungsvägens södra sida sluttar marken mot söder. Höjdskillnaden är som mest cirka fyra meter. I slänten växer träd och annan vegetation. Nedanför löper en gång- och cykelbana längs med vilken det står ett antal stora träd.



Bild t.v.: gång- och cykelvägen som leder söder om Magelungsvägen och norr om befintlig bebyggelse på fastigheten Bjurö 1. Vy mot öster. Bild t.h.: del av bergknallen invid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken. Till höger skymtar infarten till Ullerudsbacken. Vy mot söder.

Vid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken finns en blockrik yta med bergsknallen, på vilken främst ekar och tallar växer. Längs Ullerudsbackens norra del, på dess östra sida intill bergknallen, växer ekar och tallar som utgör fond mot gatan. En väldigt stor ek med stort stamomfång står söder om bergsknallen. Där finns också en vändplats för bussar samt en mindre lekplats.

Närmast korsningen Ullerudsbacken och Nordmarksvägen består marken främst av gräsytor samt en plantering.

Marken i den södra delen av planområdet, 50-150 meter söder om Ullerudsbackens korsning med Nordmarksvägen, består av mark som släntar mot öster. Ju längre söderut desto brantare blir marken. I slänten finns ett antal träd. Nedanför slänthöden leder en upptrampad stig mellan Ullerudsbacken och befintliga skola och förskolor i sydöst, samt i förlängningen till sjön Magelungen.



Slänten i den södra delen av planområdet. Till höger skymtar parkerade bilar på Ullerudsbacken. Till vänster syns bebyggelse och parkering inom kvarteret Marö. Vy mot söder.

Marken inom det västra av detaljplanens tre delområden består av en sprängd slänt som lutar ner mot byggnaden som idag rymmer Farsta strand tunnelbanestation, en livsmedelsbutik samt några andra mindre serviceverksamheter. Mellan slänten och byggnaden är marken plan.



Den sprängda slänten inom detaljplanens västra delområde. Byggnaden med grönt tak rymmer idag bland annat Farsta strands tunnelbanestation och en livsmedelsbutik och ska byggas på med tre våningar som ska rymma ett äldreboende. Vy mot norr.

Naturvärden

Utförd naturvärdesinventering har bedömt att vissa ytor inom planområdet är av påtagligt naturvärde, vilket innebär påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald. Dessa utgörs av trädklädda miljöer med inslag av äldre tall och ek. På två ställen förekommer den rödlistade arten tallticka på en äldre tall. På ett ställe växer den rödlistade arten skumticka på en äldre ek. Inom området förekommer blåsippa som är fridlyst och upptagen i artskyddsförordningen.

Inslag av äldre träd förekommer spritt i området. Områdets naturvärden är främst knutna till gamla trädmiljöer som är känsliga för avverkning. Flera träd har bedömts vara värdefulla inslag i området då de kan vara viktiga som livsmiljöer för arter knutna till gamla träd. Träden bedöms kunna vara av särskild betydelse för biologisk mångfald i området.

Inom planområdet finns 67 stycken lövträd och 34 barrträd. 42 av träden har sådana kvaliteter att de bedöms vara värda att bevara, förutsatt att de inte kommer i konflikt med framtida byggnationer. Av dessa 42 träd har två träd bedömts ha ett stort bevarandevärde. Dessa två träd utgörs av en stor skogsek som står precis söder om bergknallens fot öster om Ullerudsbackens norra sträcka och en bok som står i slänten som lutar från Ullerudsbackens södra sträcka. Övriga träd som bedöms som värda att bevara utgörs främst av skogsekar och tallar.

Planområdet ligger nära ett av staden utpekade ekologiskt särskilt betydelsefullt område men berörs inte av det. Planområdet gränsar även till sammanhängande miljöer av barrskogssamband och habitatnätverk för barrskogslevande arter samt tangeras av barrskogsmiljöer. Därtill ligger området i utkanten av stora spridningssamband för ek, som är en nyckelart för biologisk mångfald. Planområdet berörs även av Stockholms stads habitatnätverk för groddjur med bedöms inte utgöra något kärnområde för groddjur och ligger relativt isolerat från lämpliga groddjursmiljöer.

Rekreation

Farsta strand är en grön stadsdel med friytor, varierad topografi och närhet till vatten.

Stigen som leder mellan Ullerudsbacken, nära korsningen med Nordmarksvägen, och Magelungen, är viktig för rekreationen. Den är väl upptrampad och snabbaste vägen att gå mellan Farsta strands centrum och sjön.



Den upptrampade stigen som leder mellan Ullerudsbacken och sjön Magelungen. Det största trädet i slänten är den bok som är bedömd att ha stort bevarandevärde. Vy mot söder.

Det rekreativa värdet bedöms för ytorna närmast Magelungsvägen som relativt lågt med anledning av höga bullernivåer. Detsamma gäller för det västra av detaljplanens tre områden som ligger intill den byggnad där Farsta strands tunnelbanestation finns. Platsen där är idag täckt av sly och skräp samt kan upplevas som otrygg och svårtillgänglig.

Barns miljöer

Ett skogsparti med ett promenadstråk längs Magelungens strand används som lek- och rekreationsmiljö. Nära planområdet finns två större lekplatser samt ett flertal mindre på bostadsgårdar. Intill ligger Forsängens parklek som är en stor tillgång för hela Farsta och ofta välbesökt. Parken är bemannad och har organiserad lek, olika verkstäder och bevarad naturmark för lek. Där finns även en öppen förskola samt ungdomsgård. En trädkoja finns på bergknallen vid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken.

De skolor, förskolor och familjedaghem som finns i närområdet använder stora delar av områdets utemiljöer för lek, både de organiserade platserna för detta samt naturen. De organiserade lekplatserna är dock till största del riktade till yngre barn och erbjuder således inte mycket utmaningar för äldre barn. De trafikseparerade gång- och cykelvägar som finns inom och nära planområdet tillåter barn i yngre åldrar att röra sig självständigt utan att störas av biltrafik. De är även uppskattade av förskolepersonal för att tryggt kunna röra sig med en barngrupp.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består av lera, morän och berg. Längs Magelungsvägen, södra delen av Ullerudsbacken och i planområdets västra delområde består marken mestadels av berg. Ytan nordost om korsningen mellan Ullerudsbacken och Nordmarksvägen utgörs marken till största delen av lera. För denna yta ska en geoteknisk utredning utföras, vilket redovisas till planens granskningsskede.

Ledningar

Inom planområdet finns ledningar för el, tele, optik, vatten och avlopp, dagvatten samt fjärrvärme.

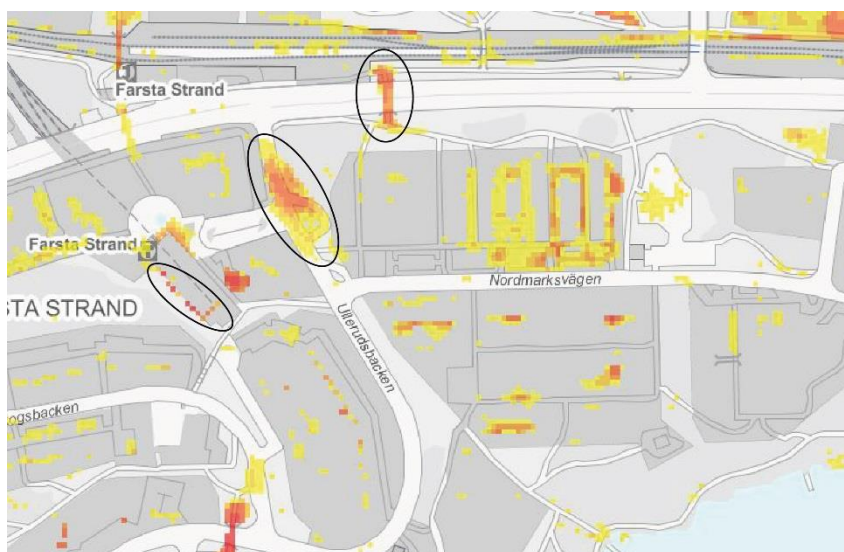
Markradon

Förekomst av markradon har inte utretts utan ska säkerställas inför utbyggnad.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Inom planområdet finns ytor som riskerar att översvämmas vid omfattande regn. Dessa är belägna på norra delen av Ullerudsbacken intill en vändplats för bussar, i en gång- och cykeltunnel under Magelungsvägen och inom planområdets västra delområde.



De tre ytor som riskerar att översvämmas vid omfattande regn är markerade med svarta cirklar. Bild från Stockholms stads miljödatabas.

Dagvatten

Då marken inom planområdet består av lera, morän och berg finns endast i vissa delar god förutsättning för infiltration av dagvatten. Där endast berg och lera finns är förutsättningarna sämre, exempelvis inom ytan sydost om korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken. Marken strax söder om slänten från Magelungsvägen består mestadels av morän, varför denna yta bedöms som den mest lämpliga för infiltration.

Området ligger på gränsen mellan två avrinningsområden och avvattnas åt två olika håll. Dagvatten från Magelungsvägen och ytorna intill liksom delområdet vid södra delen av Ullerudsbacken avrinner till största delen via brunnar söderut mot Magelungen. Ytorna längs norra delen av Ullerudsbacken liksom planområdets västra delområde avvattnas till största delen norrut mot Drevviken via dagvattenbrunnar i gata.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Magelungens vatten är näringsrikt med höga halter av fosfor. Sjön har återkommande problem med syrebrist, algblooming och

igenväxning. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) december 2018 har Magelungen (SE657041-163174) otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status år 2027 och god kemisk status, exklusive bromerad difenyleter och kvicksilver, år 2021.

Drevviken har problem med syrefattiga förhållanden, miljögifter, höga halter av ammoniak samt förändrade habitat genom fysisk påverkan. Enligt VISS har Drevviken (SE656793-163709) december 2018 otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Drevviken är god ekologisk status till år 2027 avseende övergödning, med tidsundantag till 2021 för konnektivitet och morfologiska förändringar, samt god kemisk status år 2021, exklusive tributyltennföreningar som har tidsfrist till år 2027 och bromerad difenyleter samt kvicksilver.

För att kunna klara miljökvalitetsnormerna för ekologisk och kemisk status är lokala åtgärdsprogram under framtagande för Magelungen och Drevviken. Programmen redovisar vilka fysiska åtgärder som krävs för att klara detta. De planerar att antas under 2019 varför fortsatt planarbete kommer att behöva beakta dessa.

Befintlig bebyggelse

Den enda byggnad som finns inom planområdet idag är en telestation som är placerad intill bussvändplatsen på norra delen av Ullerudsbacken.

Precis invid planens västra delområde finns en byggnad i en våning, vilken rymmer Farsta strands tunnelbanestation, en livsmedelsbutik och ett par andra mindre verksamheter. I dagsläget pågår byggnation för att bygga på huset med tre våningar samt en vindsvåning för att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende. Inom gällande detaljplan ryms dock inte en uteplats, vilket denna typ av boende kräver.

Stads- och landskapsbild

Farsta strand kan beskrivas vara en punkthusstadsdel med inslag av lamellhus i en tre-sexvåningsskala. Större delen av Farsta strand byggdes under 1960-talet och karaktäriseras av ett storskaligt byggande. 1971 förlängdes tunnelbanan till Farsta strand. Under 1980- och 1990-talen har mindre kompletteringar gjorts i bebyggelsen, bland annat runt Farsta strands tunnelbanestation vid Stieg Trenters torg, där stadsdelens nya

centrum placerades. Den nya bebyggelsen vid torget utgörs bland annat av ett par semislutna kvarter med flerbostadshus.

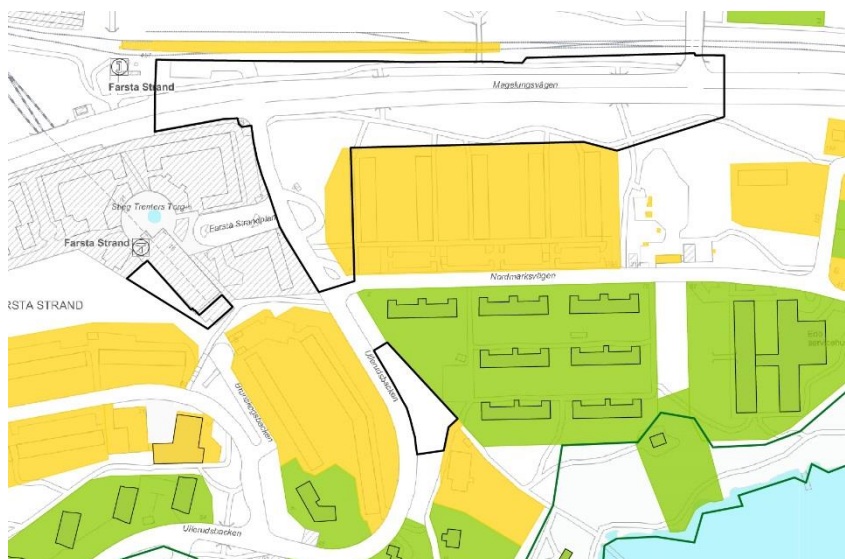


Bild t.v.: flerbostadshus från början av 1990-talet på fastigheten Ångsö 3, placerad vid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken. Vy mot väster. Bild t.h.: flerbostadshus från 1960-talet på fastigheten Bjurö 1. Vy mot söder.

Bebyggelsen intill planens två östliga delområden utgörs av putsade skivhus från 1960-talet. Inom kvarteret Bjurö, norr om Nordmarksvägen, finns fem stycken sex-sju våningar höga skivhus ställda parallellt med varandra i nord-sydlig riktning. Bebyggelsen inom kvarteret Marö, söder om Nordmarksvägen, utgörs av fyra-sex våningar höga skivhus ställda parallellt i öst-västlig riktning. Dess bostadsgårdar består till stor del av naturmark med enstaka berg i dagen och en del äldre ekar och tallar. Områdets kvalitet är en rationell planstruktur som ger ljusa och luftiga stadsrum och gårdsmiljöer.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Bebyggelsen inom kvarteret Bjurö är gulklassificerad av stadsmuseet, vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Inom kvarteret Marö, söder om Nordmarksvägen, är bebyggelsen grönklassificerad, vilket innebär att den är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Bebyggelsen runt Stieg Trenters torg är för ny för att ha fått en klassificering.



Stadsmuseets karta över kulturhistorisk klassificering av byggnader. Planområdets gränser är markerade med svart.

Offentlig och kommersiell service

Både Farsta strandskolan, med klasser från förskola till årskurs fem, och Magelungsskolan, som har klasser från förskola till årskurs sex, ligger söder om planområdet. I närområdet finns även flera förskolor och familjedaghem.

Vid Stieg Trenters torg vid Farsta strands tunnelbanestation finns en livsmedelsbutik samt mindre kiosk- och serviceverksamheter. I Farsta centrum, som ligger på cirka en kilometers avstånd, finns omkring 150 butiker och restauranger.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angränsar till vägarna Magelungsvägen, Ullerudsbacken, Nordmarksvägen och Farsta strandplan.

Magelungsvägen är en flerfilig genomfartsväg i öst-västlig riktning. Den utgör en del av det primära vägnätet liksom den utgör en tvärförbindelse mellan östra och västra söderort samt knyter samman Nynäsvägen med E4/E20. Vägen utgör en barriär i Farsta och är en källa till bullerstörning. Den östra delen av vägen inom planområdet går mestadels i ett läge som är högre än omgivande mark. Där är hastighetsgränsen 70 km/h. Vid korsningen med Ullerudsbacken går vägen ner i höjd och hastighetsgränsen sänks till 50 km/h.



Bild t.v.: Magelungsvägen sedd mot öster, från korsningen med Ullerudsbacken. Bild t.h.: Magelungsvägen sedd mot sydväst, från gångbro över järnvägen.

Ullerudsbacken är huvudgata för östra Farsta strand. På sträckan mellan korsningarna med Magelungsvägen och Farsta strandplan finns gångbana endast på dess östra sida. På övrig sträcka som omfattas av detaljplanen finns gångbana på båda sidor. Söder om korsningen med Nordmarksvägen tillåts kantstensparkering på ena sidan. Gatans hastighetsgräns är 30 km/h.



Ullerudsbacken med vy mot söder. Bild tagen vid korsningen med Magelungsvägen. Till vänster skimtar den trädbevuxna bergknallen.

Nordmarksvägen är en lokalgata som försörjer omgivande bostadskvarter. Farsta strandplan, som försörjer Stieg Trenters torg, utgörs till stor del av snedställda markparkeringar innanför en slinga för rundkörning. Hastighetsgränserna på dessa gator är 30 km/h.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns på norra och södra sidorna av Magelungsvägen. De ligger mestadels lägre än vägen och tunnlar för gång- och cykeltrafik finns på två ställen under den. Gång- och cykelvägen på norra sidan går mellan tunnlar upp i Magelungsvägens nivå vid den bro som leder över järnvägsspåren. Gång- och cykelvägen söder om Magelungsvägen utgör ett regionalt stråk för cykelpendling.

En tredelad gångväg som går mellan Brunskogsbacken, Stieg Trenters torg och Ullerudsbacken har på senare år fått en utkragande ramp för att underlätta för gångtrafikanter som har svårt att gå i trappor. Den nya rampen är placerad på kvartersmark tillhörande fastigheten Gåsö 2.

Kollektivtrafik

Till Farsta strand går både tunnelbana och pendeltåg. Vid Ullerudsbacken, intill kvarteret Bjurö, finns en busshållplats med vänd- och reglerzon för bussar, varifrån bussar mot Farsta centrum och Skarpnäck går liksom nattbuss mot centrala Stockholm. Enligt Trafikförvaltningen finns behov av mer plats för busstrafik när Farsta och Farsta strand förtätas.



Panoramabild som visar vändzonen intill Ullerudsbacken. I bilden syns även telestationen strax till höger om busshållplatsen. Vy mot väster. Bild: Orbit, gatuvyer för Stockholm stad

Biltrafik

Biltrafiken är hänvisad till gatunätet beskrivet ovan. Trafikmängden är som störst på Magelungsvägen med i snitt 8000-9000 fordon/dag i vardera riktningen, vilket innebär i genomsnitt cirka 17 000 fordon per dygn. Ullerudsbacken trafikeras av cirka 3000 fordon per dygn och Nordmarksvägen av

cirka 700 fordon per dygn. För Farsta strandplan uppskattas trafikmängden till cirka 200 fordon per dygn.

Tillgänglighet

Inom området finns flera naturslänter som inte är tillgängliga. I övrigt är gångvägar tillgängliga med undantag av gångvägen norr om Forsängens parklek, vilken har en lutning på cirka 8%.

Störningar och risker

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om att det förekommer markföroreningar inom planområdet.

Luft

Miljö kvalitetsnormen för kväveoxid, NO₂, samt miljö kvalitetsnormen och miljömålet för partiklar, PM₁₀, överskrids inte inom planområdet.

Buller

Planområdet är bullerutsatt från bilvägarna i närheten. De största bullerkällorna är Magelungsvägen och Nynäsbanan. Längs södra sidan av Magelungsvägen finns en bullerskärm som dämpar ljudet för bostäderna inom kvarteret Bjurö.

Vibrationer

En del av marken inom planområdet består av lermark. Vid byggnation på denna typ av mark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Farligt gods

Planområdet ligger intill Nynäsbanan, en järnväg som utgör transportled för farligt gods. Nynäsbanan trafikeras huvudsakligen av pendeltåg, men även godståg förekommer. I framtiden kommer antalet godståg med farligt gods-last att öka då Norviks hamn i Nynäshamn öppnar. Nynäsbanan ligger lägre än Magelungsvägen och övriga planområdet utmed den aktuella sträckan.

Området omfattar därtill Magelungsvägen, som visserligen inte är utpekad som transportled för farligt gods, men som används för transporter till två bensinstationer som ligger längre bort längs vägen.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör uppförandet av sju nya flerbostadshus, varav sex har möjlighet till centrumanvändning i bottenvåningarna. Ett hus har möjlighet till en förskola i sin bottenvåning. Flerbostadshusen placeras längs befintliga vägar och gator. Planen möjliggör även att ett vårdboende som är under uppförande vid Stieg Trenters torg får byggrätt för en uteplats.

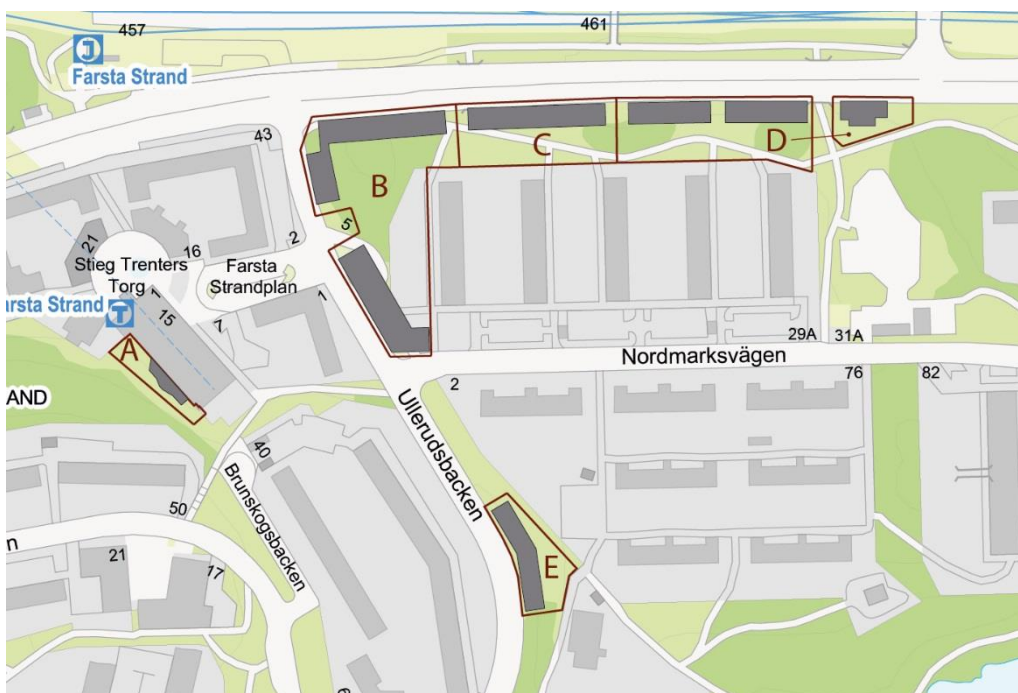
Ny bebyggelse

Under denna rubrik redogörs för de markanvändningar och byggnadsvolymer som detaljplanen styr. För närmare beskrivning av de planbestämmelser som gäller gestaltning, se rubriken *Gestaltningsprinciper*.

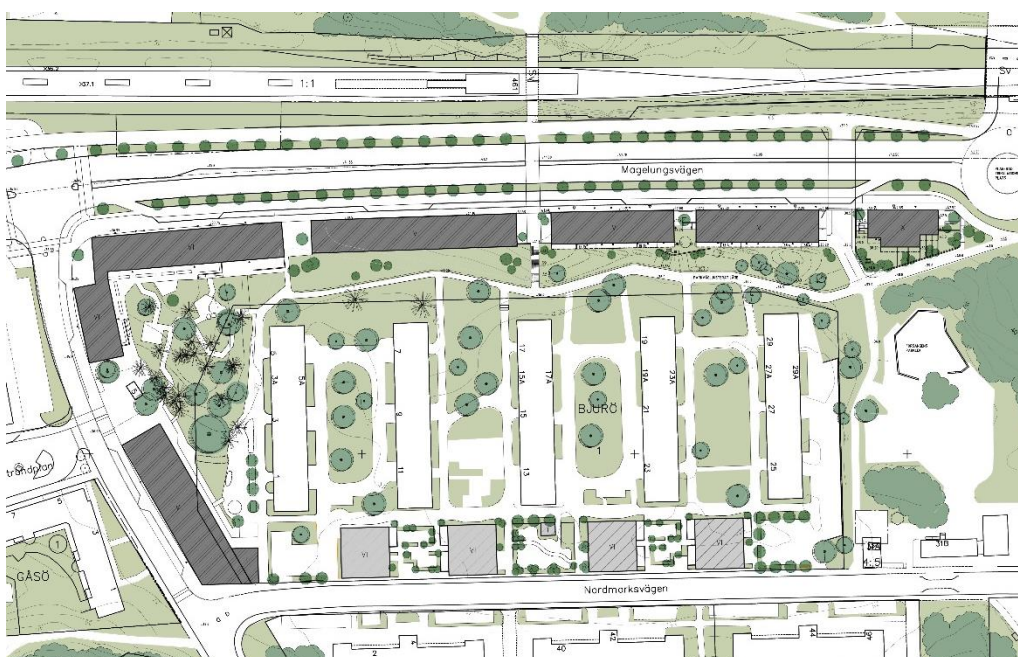
Övergripande

Den övergripande idén med utformningen av området är att placera nya byggnader längs med befintliga gator. Mot Magelungsvägen placeras byggnader för att bidra till att ge den en karaktär att vara mer stadsgata än trafikled. Den nya bebyggelsen längs Magelungsvägen och Ullerudsbacken ska utgöra en ny tydlig årsring i stadsdelen. Den övergripande gestaltningsidén är att den nya bebyggelsen har två sidor med olika karaktärer; utsidan som vänder sig mot ett trafikerat gaturum och insidan som vänder sig mot ett lugnare gårdsrum.

Planområdet delas i fortsatt planbeskrivning upp i fem delområden som fortsättningsvis benämns delområde A-E, se bild nedan.



Karta som visar delområdenas lägen inom planområdet. Mörkt grå ytor visar planerade byggnader.

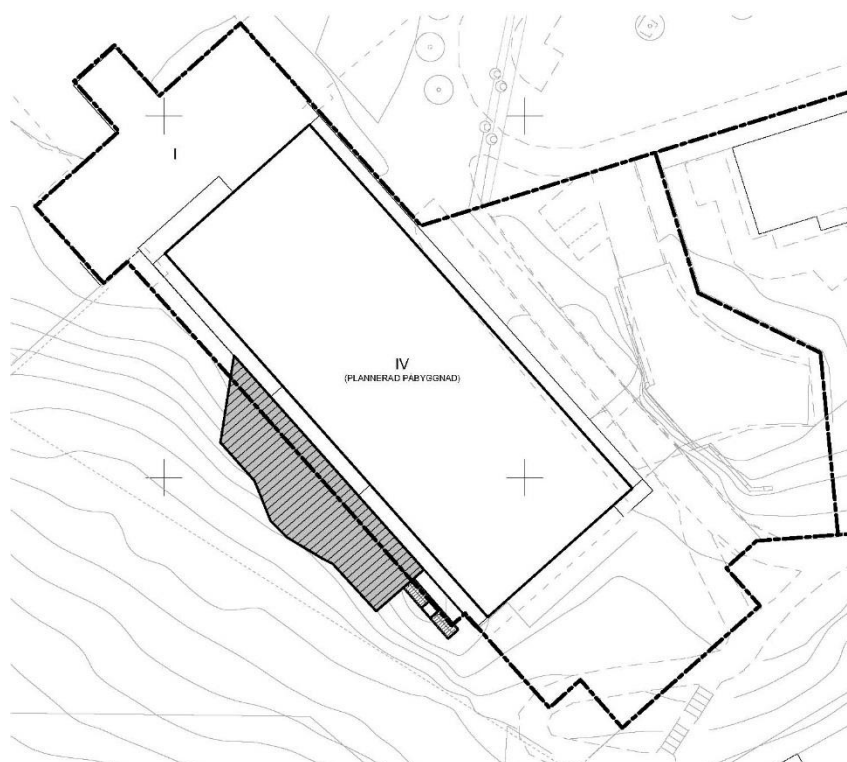


Situationsplan för delområde B-D. Bild: Structor, Andersson Jönsson landskapsarkitekter och Landskapslaget

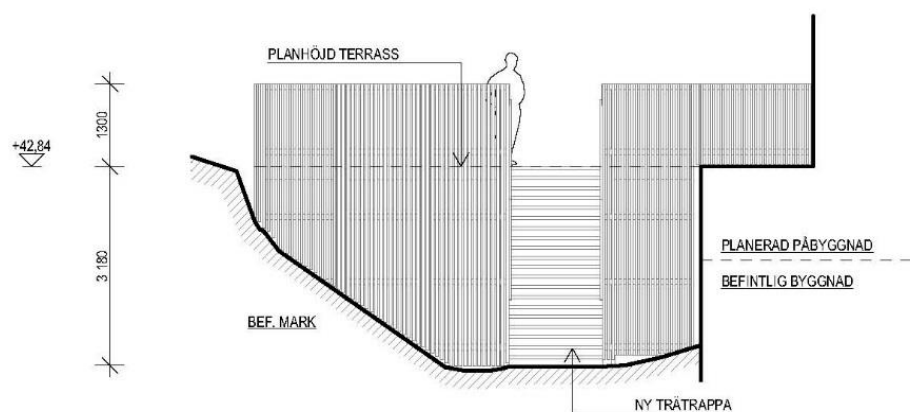
Delområde A

I detta område möjliggörs en uteplats till det vård- och omsorgsboende som är under uppförande på fastigheten Gåsö 2. En byggrätt skapas då uteplatsen, som ska angöra husets andra våning, planeras att ligga cirka fem meter ovan befintlig mark och då räknas som en tillbyggnad av befintligt hus. Detta innebär

att ytan under planerad bygggrätt får byggas in med stöd i detaljplanen, varför även centrumändamål medges som användning, förutom vård. Uteplatsen kommer att placeras som ett "lock" på den sänka som idag finns mellan byggnaden och slänten väster om den. På plankarta anges en maximal totalhöjd i meter över nollplanet som anpassar dess höjd till byggnadens andra våning.



Situationsplan för den planerade uteplatsen vid befintlig byggnad på fastigheten Gåsö 2. Ytan som är skrafferad i grått visar tänkt form på uteplatsen. Bild: Liljewall arkitekter



Fasadbild som visar uteplatsen sedd från sydöst med trappa för utrymning. Bild: Liljewall arkitekter

Uteplatsen ska tillgodose de boendes behov av en tillgänglig utemiljö, vilken även kommer att ligga i sydvästligt och naturnära läge. Uteplatsen föreslås ha måtten 32 gånger åtta meter och med viss anpassning till släntens form ha en ungefärlig area om 220 kvadratmeter.



Illustrerad bild som visar hur uteplatsen kan utformas. Bild: Liljewall arkitekter

Delområde B

Inom delområde B möjliggörs två flerbostadshus där den huvudsakliga användningen är bostäder.



Situationsplan för delområde B. Bild: Topia landskapsarkitekter

För den norra av de två byggnaderna finns en planbestämmelse om att lokaler för centrumändamål om minst 125 kvadratmeter ska finnas i bottenvåningen. Bestämmelsen slår inte fast var i bottenvåningen dessa ska placeras, men idén är att de ska ligga i anslutning till korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken samt vid södra gaveln mot telestationen, där de största flödena av människor bedöms finnas i framtiden. För att skapa förutsättningar för inrymmande av centrumverksamheter i lokalerna ska dess rumshöjd vara minst 3,5 meter, vilket skapar en högre bottenvåning än byggnadens övriga våningar. Både

entréer till lokaler liksom till bostäderna ligger mot gatan. Bostäderna har dessutom genomgående trapphus så att entréer även finns mot gården.

Den norra byggnaden är utformad i vinkel och placerad vid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken. Den kommer att utgöra en skyddande rygg mot buller från Magelungsvägen och Nynäsbanan. Byggnaden tillåts ha ennockhöjd som medger sex våningar mot gatorna och fem våningar mot gården, där marken ligger några meter högre.

I den södra byggnaden planeras en förskola i bottenvåningen, vilket tillåts genom användningsbestämmelsen *Skola*. Förskolans yta kan uppgå till cirka 900 kvadratmeter, vilket bedöms rymma fem avdelningar som ungefärligen täcker det behov som ny bostadsbebyggelse i denna detaljplan ger upphov till. Entréer till förskolans avdelningar föreslås veta mot gårdssidan, medan personalingång och in- och utlastning till förskolans kök, liksom bostadsentréer, ligger mot Ullerudsbacken.

Även den södra byggnaden utformas i vinkel och placeras mot korsningen mellan Ullerudsbacken och Nordmarksvägen. Byggnaden tillåts ha ennockhöjd som medger fem våningar mot Ullerudsbacken. Att det ska vara lägre än det norra huset beror på att Ullerudsbacken har ett smalare gaturum än Magelungsvägen, samt att det i höjd ska anpassa sig till bostadshuset som ligger på andra sidan gatan. Mot Nordmarksvägen tillåts en byggnadsdel i en våning, i vilken förskolan planeras finnas. Att endast tillåta en våning i detta läge gör att entrén till Nordmarksvägen blir öppnare och visar mer av de befintliga husen från 1960-talet. I denna byggnad möjliggörs även användningen *Centrum* för att ha en flexibilitet för framtiden om behovet av skola eller förskola skulle minska.

Båda byggnaderna ligger direkt mot trottoaren, utan förgårdsmark, för att få mesta möjliga utrymme för bostads- och förskolegårdar samt för att skapa mer definierade gaturum.

Antal lägenheter som kan rymmas i de två bostadshusen uppskattas till cirka 135 stycken, beroende på lägenhetsstorlekar.

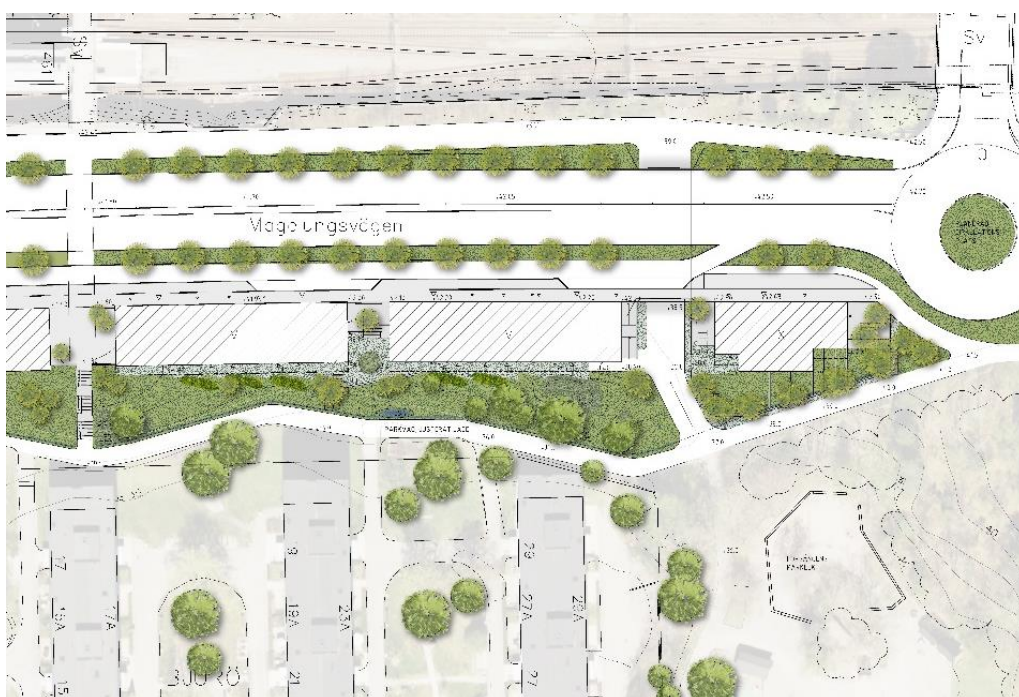
Delområde C

Inom delområde C skapas byggrätt för en byggnad längs Magelungsvägen, med bostäder som huvudsaklig användning. Centrumändamål ska finnas med en omfattning av 125 kvadratmeter i dess bottenvåning. Byggrättens nockhöjd är satt för att tillåta sex våningar mot gatan, i likhet med intilliggande hus. En våning i suterräng tillåts genom planbestämmelse *f1* och

kan utföras där så är möjligt. Liksom övriga byggnader längs Magelungsvägen ska denna ligga direkt mot trottoaren med gatan för att få ut mesta möjliga utrymme för bostadsgård. Byggnaden beräknas kunna rymma cirka 55 lägenheter.

Delområde D

Inom delområde D skapas byggrätter för tre byggnader längs Magelungsvägen, vars huvudsakliga användning är bostäder. I alla byggnader möjliggörs centrumändamål i bottenvåningarna för framtida behov som kan uppstå.



Situationsplan för delområde D. Bild: Landskapslaget

Byggnaden längst i öster utformas som ett punkthus med en något asymmetrisk form och ges en nockhöjd som medger tio våningar mot Magelungsvägen. Planbestämmelse *f1* möjliggör, utöver angivet antal våningar, att en eller två våningar i suterräng kan utföras mot gården. Väster om detta följer två lamellhus vars nockhöjder medger sex våningar mot gatan och suterrängvåningar mot gården.

Det östra huset placeras på planområdets högsta punkt och ska med sin synlighet hjälpa till att signalera entrén till Farsta för den som kommer österifrån på Magelungsvägen. Ett högre hus på denna plats motiveras av att det har mer utrymme runt omkring än övriga byggnader som detaljplanen medger, vilka ligger närmre befintliga bostadshus. Tillsammans med föreslagen cirkulationsplats och efterföljande smalare gaturum kan det bidra

till lägre hastigheter förbi planområdet. Byggnaderna ligger direkt mot gatan för att tydliggöra gaturummet och få mesta möjliga utrymme för bostadsgårdar mot söder.

Antal lägenheter som kan rymmas i de tre bostadshusen uppskattas till cirka 115 stycken, beroende på lägenhetsstorlekar.

Delområde E

Inom delområde E skapas en byggrätt för en byggnad längs Ullerudsbacken med användningen bostäder. Dess nockhöjd är satt för att medge fyra våningar mot gatan. Våningsantalet är valt utifrån intilliggande bebyggelse inom fastigheten Tornö 1, vilken är uppförd med tre våningar. Dock ligger den befintliga bebyggelsen på en höjd, varför den nya byggnadens tak inte kommer att bli högre än den befintligas. Mot gårdssidan, som vetter mot kvarteret Marö, tillåts suterrängvåningar. Byggrätten är placerad med en smal förgårdsmark för att anpassa sig till omgivande byggnadskaraktär samt är vinklad för att följa gatans form. Byggnaden beräknas kunna rymma cirka 30 lägenheter.

Gestaltungsprinciper

Gemensamma gestaltungsprinciper

Genom planbestämmelser regleras de gemensamma drag som alla bostadsbyggnader ska ha för att bilda en sammanhållen helhet och en ny och tydlig årsring. Nedan förklaras och motiveras de planbestämmelser som reglerar gestaltning.

Fasader

f2 Fasad ska utföras utan synliga elementskarvar. För att uppnå en hög grad av bearbetning och väl gestaltade fasader får elementfogar inte utföras synliga.

f3 Sockel ska utföras i natursten med en höjd om minst 0,8 meter ovan mark. Ovan sockel ska bottenvånings fasad mot gata utföras i tegel. Övrig fasad mot gata ska utföras med minst 10% tegel. Fasadkulör mot gård ska ha en ljushetsgrad mellan 0,85 och 1 enligt NCS färgsystem.

Byggnaderna som denna bestämmelse omfattar är placerade mot Magelungsvägen, som även efter ombyggnation kommer att ha relativt höga trafikmängder. Att delar av fasaderna som vetter mot Magelungsvägen ska utföras i tegel och natursten motiveras dels av att de ska utföras i ett robust material som tål det utsatta läget och dels med att de ska knyta an till de tegelhus som finns längre västerut längs vägen. Att fasaderna som vänder sig mot

gården ska vara ljusa motiveras av att de ska anpassa sig till befintliga bostadshus på fastigheten Bjurö 1 som är vita.

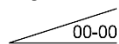
- f4 Sockel ska utföras i natursten med en höjd om minst 0,8 meter ovan mark. Ovan sockel ska bottenvånings fasad mot gata utföras i tegel. Fasadkulör mot gård ska ha en ljushetsgrad mellan 0,85 och 1 enligt NCS färgsystem.*

För byggnaden som placeras intill korsningen mellan Ullerudsbacken och Nordmarksvägen är kravet på andel tegel i fasad inte lika stort då dessa gator inte har lika många förbipasserande fordon och byggnaden därmed inte ligger i ett lika utsatt läge. Däremot ska bottenvåningen kläs i tegel för att ha något av de karaktärsdrag som den nya bebyggelsen ska besitta. Gällande material i sockel och kulör mot gårdssidan är motiveringen densamma som ovanstående.

- f5 Entréer till trapphus och lokaler ska utföras i träpartier med glasade dörrar.*

Utformningen av olika typer av entréer ska vara likartade sett till material för att bidra till den helhet som eftersträvas för all bostadsbebyggelse inom detaljplanen. Glas säkerställer att entréerna får en öppen och trygg karaktär och trä ger dem ett material av bra kvalitet som kan åldras vackert.

Tak



Minsta respektive största taklutning i grader
Bestämmelsen styr mellan vilka grader som taken på bostadshusen får luta, för att uppnå ett gemensamt uttryck. Takvinkel ska vara mellan 2 och 10 grader.

- f6 Byggnaden ska utformas med pulpettak som lutar från gata.*

Alla bostadsbyggnader ska ha det gemensamma draget att taken är utformade som pulpettak med en viss lutning enligt bestämmelsen ovan. Taken ska luta mot gårdssidan för att leda dagvatten till kvartersmark.

Fläktrum och hisstoppar som anordnas ovannockhöjd ska vara indragna minst 3,0 meter från takfot.
Fläktrum och hisstoppar tillåts finnas på taken men ska vara så lite synliga från omgivande mark som möjligt och därför dras in minst tre meter från takfoten.

Balkonger

- f7 Balkonger mot gård får ha ett djup om max 1,8 meter om de utförs kontinuerligt längs fasad. Fri höjd över gård ska vara minst 2,5 meter ovan mark. Pelare*

tillåts på kvartersmark. Balkonger mot gata får ha ett djup om max 1,5 meter. Fri höjd över gata ska vara minst 3,5 meter ovan mark. Balkonger får inte glasas in.

Balkonger som sträcker sig längs hela fasaden upplevs mer som en integrerad del av en byggnad, varför de kan tillåtas vara 1,8 meter djupa mot gården. Uppförs enskilda balkonger får de vara 1,5 meter djupa enligt standard, liksom de får kraga ut över allmän plats med detta djup. Pelare tillåts ned till mark på gård för att ge stöd åt de djupa balkongerna. Balkongerna får inte glasas in för att behålla öppenheten mot gården och intilliggande bebyggelse i söder.

f8 Balkonger får kraga ut max 1,8 meter. Balkonger får inte kraga ut utanför byggrätt. Balkonger får glasas in. Fri höjd ska vara minst 3,0 meter ovan mark. Pelare tillåts.

Bestämmelsen gäller för det östra huset, vilket ligger i ett läge utan framförvarande bebyggelse mot söder och bedöms därmed vara mer utsatt för vind än övriga byggnader. Särskilt de översta våningarna bedöms vara utsatta, varför balkonger på byggnaden får glasas in.

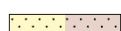
Rumshöjder

f9 Bottenvåning ska ha en rumshöjd om minst 3,5 meter mot gata, undantaget bostäder där golvbjälklag ska vara förhöjt minst 0,8 meter över gata.

Bestämmelsen säkerställer att entréhallar till bostäder samt lokaler för centrumändamål som ligger mot gatan får en generös takhöjd invändigt, vilket även bidrar till gatornas karaktär av stadsgata. Bostäder som ligger mot gatan ska genom denna bestämmelse vara upphöjda för att undvika direkt insyn.

f10 Bottenvåning ska ha en rumshöjd om minst 2,7 meter. Bestämmelsen gäller för byggnaden där en skola eller förskola är möjlig att inrymma, vilka behöver 2,7 meter i rumshöjd. Bestämmelsen gäller även för en del om det norra huset inom delområde B, där inget krav på 3,5 meters rumshöjd finns.

Gestaltungsprinciper för friytor



Byggnad får inte uppföras, undantaget skärmtak för cykelparkering. Bilparkering får inte anordnas om inget annat anges.

Bestämmelsen reglerar så att bostadsgårdarna hålls öppna för vistelse, men tillåter att väderskydd i form av skärmtak får uppföras för att möjliggöra attraktiva cykelparkeringar utomhus.

+++++ *Marken får endast bebyggas med
komplementbyggnader.*

Bestämmelsen gäller för ytan som planeras att användas som förskolegård. För att förskoleverksamheten ska kunna ha förråd för leksaker, barnvagnar och dylikt på gården tillåts detta med en största byggnadsarea om 45 kvadratmeter. Om förskola inte anordnas i bottenvåningen kan komplementbyggnader försörja antingen bostads- eller centrumandamål. Antalet kvadratmeter regleras genom bestämmelsen:

e 00 Största byggnadsarea i kvadratmeter ovan mark.

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

Bestämmelsen syftar till att behålla den variation i markhöjder som finns inom planområdet, i synnerhet kullar och berg i dagen. Vissa föreskrivna markhöjder tillåter därtill att marknivåerna ändras för att möjliggöra plan mark närmast det norra huset inom delområde B.

*n1 Träd får endast tas bort av dokumenterat
sjukdomsskäl om det utgör fara för person eller
egendom.*

Bestämmelsen gäller för fyra värdefulla och miljöskapande träd inom planområdet och syftar till att dessa ska bevaras.

*n2 Om användning S inryms i byggnad ska tillhörande
gård anordnas om minst 360 kvm per
barngrupp/förskoleavdelning/skolklass.*

För att en skol- eller förskolegård på platsen ska kunna erbjuda en yta om minst 20 kvadratmeter per barn finns bestämmelsen om att gården ska utgöras av minst 360 kvadratmeter per barngrupp, förskoleavdelning eller skolklass. Angivna kvadratmeter är beräknat på att en förskoleavdelning har 18 barn.

*parkering Endast parkering för rörelsehindrade och
bilpoolsbilar får anordnas.*

Bestämmelsen syftar till att den enda parkering som tillåts inom angiven yta är sådan som avses för rörelsehindrades fordon eller för bilar som tillhör bilpool. Parkering för boende i de tillkommande lägenheterna avses finnas i ett parkeringshus längre västerut längs Magelungsvägen.

Möjlig gestaltning av byggnader och omgivande mark
Med grund i de planbestämmelser som beskrivs ovan föreslår respektive markanvisad byggaktör att utforma sina byggnader enligt följande. De beskrivningar av husens gestaltning liksom de bilder som presenteras nedan illustrerar därmed möjliga utföranden. Även andra utföranden kan vara möjliga. Ingen beskrivning finns för delområdena C och E då dessa inte är

markanvisade till någon byggaktör som har kunnat ta fram förslag.

Delområde A

Inga planbestämmelser reglerar uteplatsens utseende.

Fastighetsägaren föreslår att den utförs som ett trädäck, vars kant mot slänten anpassas efter bergets form och eventuell växtlighet som är värd att spara. De mer synliga delarna av uteplatsen planeras att utföras i trä. För att undvika att utrymmet under terrassen blir en samlingsplats för skräp eller ett tillhåll utförs sidorna täta. Mot gångvägen i söder föreslås materialet vara trä och mot norr, där det syns mindre för allmänheten, föreslås utrymmet kläs med enklare staket av trådgaller.

Delområde B

Mot gatsidan föreslås byggnaderna ha en tydlig uppdelning i fasad mellan bottenvåningar och bostadsvåningarna, där de förhöjda bottenvåningarna kläs med mörkgrått tegel ovanpå en sockel av natursten i en liknande kulör. För det norra huset föreslås att gatufasaden ovanför utgörs av sandfärgat tegel. För det södra är förslaget att ovanförliggande våningar får sandfärgad puts. Husens gavlar utförs lika som mot gata. Mot gården är fasaderna vita, enligt planbestämmelse.



Illustrerad bild som visar hur det norra huset inom delområde B kan utformas. Bild: ON arkitekter

Mot gården har båda husen längsgående sammanhängande balkonger med ljust plattstålsräcke. Mot gatan har det södra huset franska balkonger medan det norra har grunda balkonger i hörnet mot nordväst. Bostadsentréerna föreslås ha skärmtak i samma typ av träslag som entrépartierna.



Illustrerad bild som visar hur entrépartier på det norra huset inom delområde B kan utformas. Bild: ON arkitekter

I det norra huset innehåller bottenvåningen bostadskomplement såsom tvättstugor, cykelrum och miljörum. Vissa av dessa utrymmen planeras ha fönster mot gatan.

Bostädernas gemensamma gård utgörs av den trädbeväxta kullen som, förutom den sprängning som krävs för byggnation av huset och viss tilljämning för uteplatser, till stor del sparas. Trappor ordnas då gården mestadels ligger en våning ovanför gatunivån. Lägenheter som ligger i höjd med gården får egna uteplatser. Bostadsgården föreslås i övrigt inrymma en gångväg som leder över kullen, gemensamma uteplatser och cykelparkering. Avsikten är att bevara så mycket av befintlig terräng och träd som möjligt.



Illustrerad bild som visar hur förskole- och bostadsgårdar liksom gårdsfasader inom delområde B kan utformas. Bild: ON arkitekter

Förskolans gård hägnas in med staket. Närmast fasaden anläggs en gångväg för att kunna nå samtliga entréer. Gården föreslås ha en del för mindre barns lek. I gårdens norra del finns ett kuperat område där naturlek kan ske.

Delområde D

För att ge de tre byggnaderna inom delområde D en robust karaktär föreslås att, förutom bottenvåningen, även den andra våningen kläs i tegel. Ovanförliggande våningar föreslås putsas i dova naturfärger i ljusnande färgskala från väster till öster. Entréer och fasadytor där trapphus finns planeras att markeras med avvikande material, träpartier och stora fönster. Stora fönster föreslås även för cykel- och återvinningsrum. Rum för cykelförvaring föreslås även finnas i de delar av husens suterrängvåningar som vetter mot gång- och cykelbanan mellan det två östra husen. Mot gården har lamellhusen långsgående sammanhängande balkonger, medan punkthuset har kortare balkonger som är anpassade till husets form.



Illustrerad bild som visar hur bebyggelsen inom delområde D kan utformas. Bild: TMRW/Rits Arkitekter

Mellan lamellhusen skapas i gatunivå ett utrymme där plats för cykelparkering finns. Därifrån kan en trappa leda ner till den gemensamma bostadsgården med plats för gemensam uteplats, odling och övrig grönska. För de lägenheter som ligger i markplan mot gården i söder skapas privata uteplatser. Avsikten är att bevara så många träd som möjligt.



Illustrerad bild som visar hur bebyggelsen inom delområde D kan utformas. Bild: TMRW/Rits Arkitekter

Det östra husets gård sluttar mot sydväst och kan byggas upp i olika plana nivåer. En stödmur föreslås skapa skyddade gårdsrum närmast huset. En öppning mot gång- och cykelvägen föreslås i anslutning till cykelrum i suterrängvåningen.

Park och natur

Fyra ytor i detaljplanen får markanvändningen park. Ytan i planområdet nordvästra del utgörs idag av markparkering som föreslås tas bort. Anledningen är att dess in- och utfart korsar det nya regionala cykelpendlingsstråket. Istället skapas en yta som kan iordningsställas med sittbänkar för resenärer som väntar på buss. En smal remsa gata bevaras dock norr om den nya parkmarken för att möjliggöra angöring till en fastighet med en transformatorstation tillhörande Trafikverket. Den smala gatan behöver inte någon yta för vändning av fordon då detta sker inne på fastigheten. Gatan kan regleras med skyltning så att allmän trafik inte tillåts nyttja den.

Den obebyggda ytan söder om byggnaden på fastigheten Gåsö 2 utgörs idag av kvartersmark med användningen *tunnelbanetrafik, bostäder för äldreboende eller gruppboende eller kontor. Butikslokaler i bottenvåningen.* På denna mark har på senare tid

en tillgänglig ramp för allmän gång- och cykeltrafik förlagts. I och med denna detaljplan hamnar rampen på allmän plats.

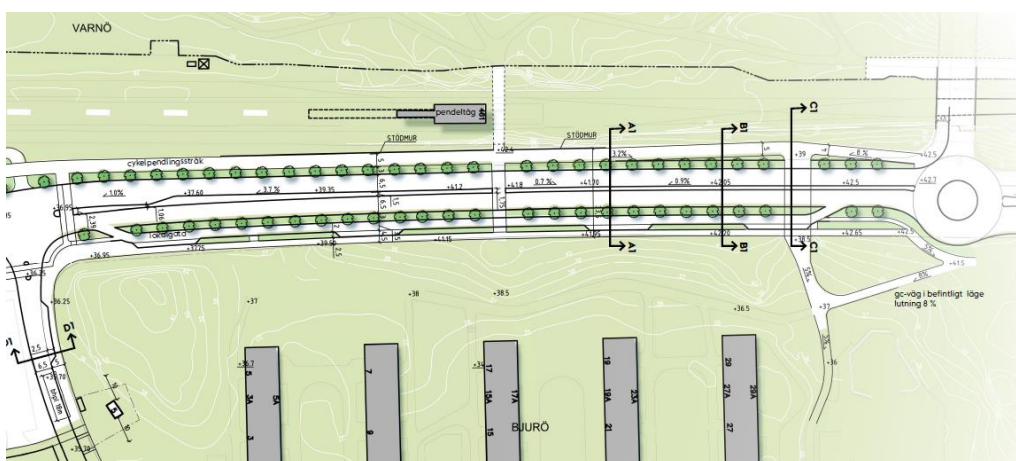
Den södra ytan med ändamålet park bekräftar att den värdefulla boken kan finnas kvar på allmän plats. Den östra ytan bekräftar användningen av park där det regionala cykelpendlingsstråket går.

En yta planläggs som naturområde. Denna yta är redan i detaljplan betecknad som natur, men tas med i denna detaljplan av anledningen att inte lämna den som en ensam rest av gällande detaljplan.

Gator och trafik

Magelungsvägen

Detaljplanen innebär inga förändringar av gatunätet i stort, men en omvandling av Magelungsvägens bredd, sektion och karaktär planeras. Med utgångspunkt i programmet för Tyngdpunkt Farsta, som anger att Magelungsvägen ska ges en ny utformning som stadsgata i samband med att nya bostäder planeras i dess anslutning, har ett förslag till utformning av sträckan som ligger inom denna detaljplan utarbetats. Förutsättningen för omvandlingen är att hastighetsgränsen sänks från dagens 70 km/h till 60 km/h.

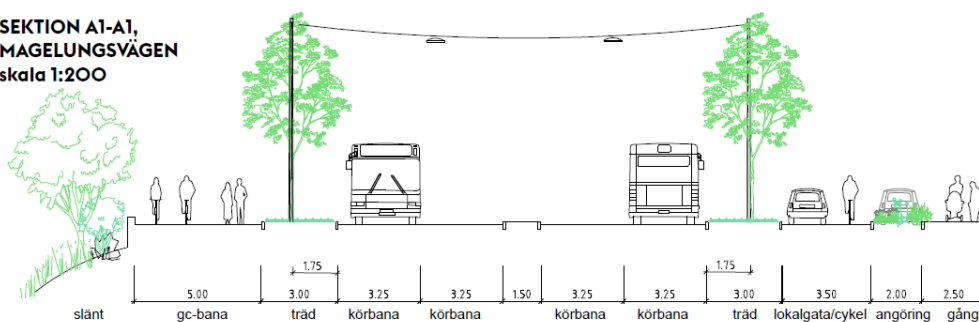


Föreslagen utformning av Magelungsvägen. Bilden visar utformning utan planerad bebyggelse. Markerade situationer ses nedan. Bild: *Structor och Andersson Jönsson landskapsarkitekter*

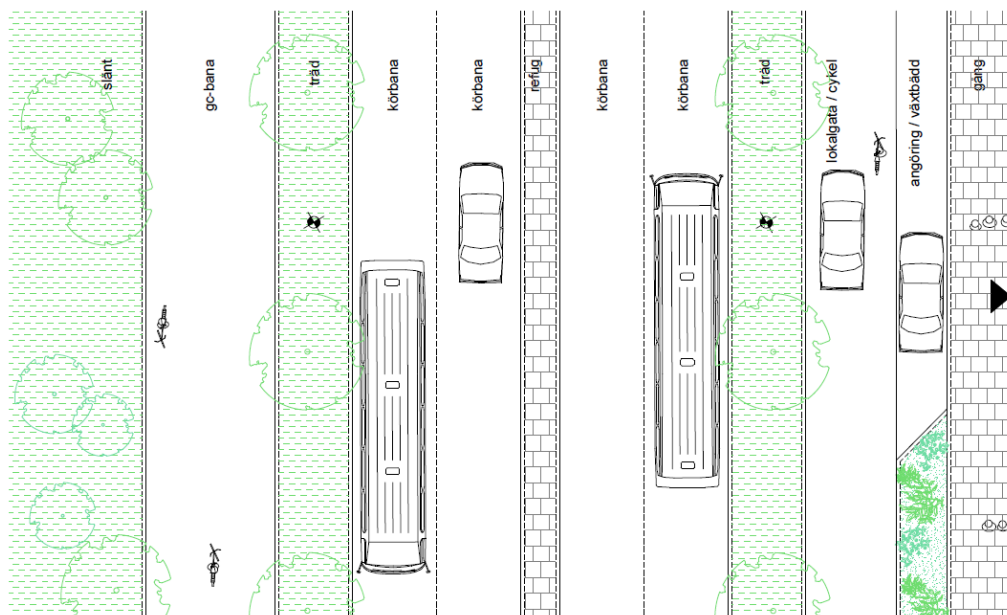
Förslaget visar att Magelungsvägen får trottoar och en parallell enkelriktad angöringsgata med fickparkeringar på dess södra sida, två rader med träd och minskad bredd på körbanorna liksom refugen i mitten. På dess norra sida lyfts större delen av gång- och cykelbanan upp i nivå med vägen. Den breddas också för att

uppnå standard för regionala cykelpendlingsstråk. Detta innebär att den regionala cykelpendlingstrafiken kan flyttas från gång- och cykelvägen söder om Magelungsvägen till dess norra sida. Mittemellan korsningarna med Ullerudsbacken och Mårbackagatan, i linje med gångbron över järnvägen planeras ett övergångsställe som ersätter den västra gångtunneln. Syftet med dessa åtgärder är att lyfta upp fotgängare och cyklister i vägens nivå för att skapa förutsättningar för en befolkad och därmed tryggare gata. Den östra tunneln behålls då det regionala cykelpendlingsstråket kommer att ledas genom den för att inte behöva korsa Magelungsvägen i plan.

**SEKTION A1-A1,
MAGELUNGSVÄGEN**
skala 1:200



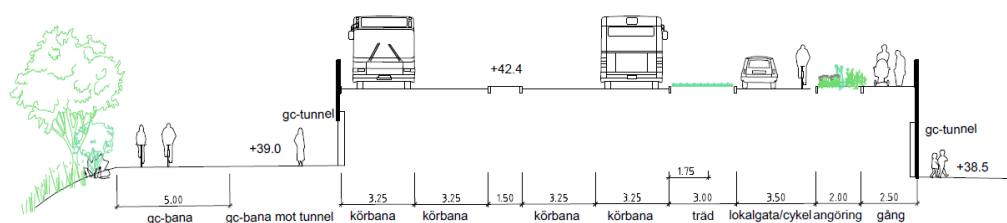
Föreslagen sektion A1-A1 på Magelungsvägen, se var sektionen är tagen i bild ovan som visar föreslagen utformning av vägen. Bild: *Structor och Andersson Jönsson landskapsarkitekter*



Föreslagen sektion A1-A1 i plan på Magelungsvägen, se var sektionen är tagen i bild ovan som visar föreslagen utformning av vägen. Bild: Structor och Andersson Jönsson landskapsarkitekter

Vid korsningen med Mårbackagatan föreslås en cirkulationsplats, istället för den trevägskorsning som finns idag.

Cirkulationsplatsen är nödvändig för att bussar som har Farsta strand som ändstation ska kunna vända innan en ny tur börjar, då detaljplanen innebär att den befintliga vänd- och reglerplatsen invid Ullerudsbacken tas bort till förmån för ny bebyggelse.



Föreslagen sektion C1-C1 på Magelungsvägen, se var sektionen är tagen i bild ovan som visar föreslagen utformning av vägen. Bild: Structor och Andersson Jönsson landskapsarkitekter

Korsningen med Ullerudsbacken förblir enligt förslaget signalreglerad och förses med fler övergångsställen än vad som finns idag.

Totalt blir Magelungsvägens sektion något bredare än i dag för att få plats med alla funktioner. Å andra sidan blir vägen trevligare och tryggare att röra sig längs och bo vid. En omvandling av Magelungsvägen är en förutsättning för att kunna

bygga bostadshus intill, då dessa behöver trottoar och angöring i direkt anslutning till bostadsentréerna.

Ullerudsbacken

Ett övergångsställe planeras att anläggas på Ullerudsbacken precis norr om infarten till Farsta strandplan. Övergångsstället placeras där många gående troligen kommer att passera över vägen mellan bostaden och Farsta strands tunnelbanestation. Den östra sidan av gatan kommer, mellan Magelungsvägen och Nordmarksvägen, att få nya angöringsfickor som ska serva bostäderna och den planerade förskolan.

Framför telestationen, mellan byggnaderna inom delområde B, skapas en yta som betecknas som gata. Denna yta behövs för att angöra telestationen och kan också användas för att angöra parkeringsplatser på kvartersmark invid gaveln på det södra huset inom delområde B. För telestationen och parkeringsplatserna skapas en gemensam in- och utfart över trottoaren längs Ullerudsbacken. Ny föreslagen hastighetsgräns för gatan är 40 km/h, vilket innebär en höjning från dagens 30 km/h.

Cykelparkering

För tillkommande bostäder ska 3,5 cykelparkeringsplats per 100 kvadratmeter ljus BTA anordnas inom kvartersmarken. Dessa ska följa stadens riktlinjer vilket innebär att ramlåsning är lägsta standard och att plats bör finnas både inom- och utomhus. Väderskyddade cykelparkeringar utomhus ska eftersträvas

I delområde B beräknas att cirka 375 parkeringsplatser för cyklar behövs till bostäderna, vilka föreslås fördelas inom- och utomhus. Inomhus ryms cirka 250 cyklar, vars utrymmen placeras nära entréer och föreslås förses med automatisk dörröppnare, fönster och bra belysning. En vinterutrustad cykelpool med fem stycken el-lastcyklar planeras. Sex platser föreslås utomhus avsedda för förskolans behov.

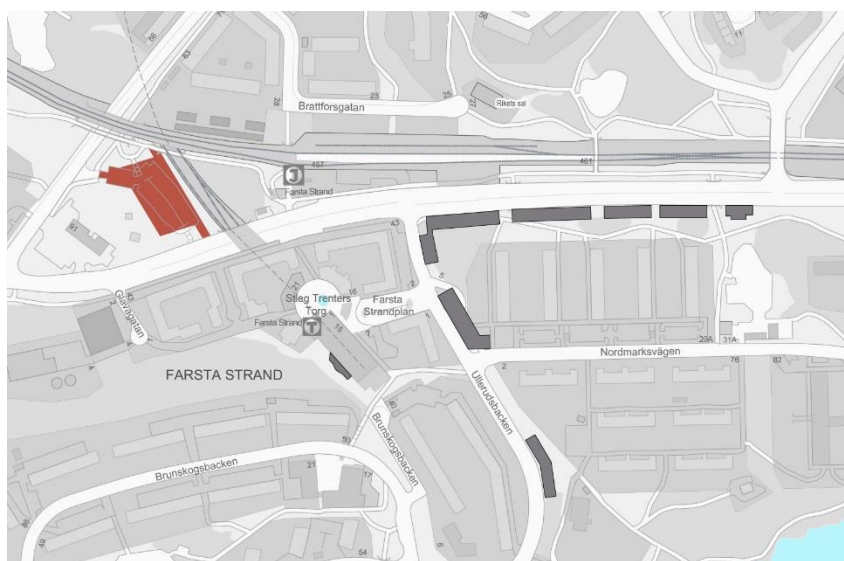
I delområde C beräknas att behovet av cykelparkering är cirka 198 platser.

I delområde D beräknas att cirka 365 platser för cyklar behövs, vilka kan fördelas inom- och utomhus. Cykelparkering inomhus placeras både i nivå med Magelungsvägen och en trappa ner, intill gång- och cykelbanan som passerar mellan det östra lamellhuset och punkthuset.

I delområde E beräknas att cirka 105 platser för cyklar krävs.

Bilparkering

För de nya bostäder som möjliggörs av detaljplanen är så kallat parkeringsköp en förutsättning. De parkeringsplatser som respektive byggaktör ska köpa finns i ett parkeringshus som ska byggas cirka 300 meter längre västerut längs med Magelungsvägen, på platsen för en befintlig markparkering som fungerar som infartsparkering till pendeltågsstationen. Även parkering för besökare till boende är hänvisade till parkeringshuset.



Karta som visar var parkeringshuset (i rött) är beläget. Ny bebyggelse är mörkgrå.

Mellan bostäderna och parkeringshuset finns två huvudsakliga förbindelser för fotgängare och cyklister. Den ena går via Stieg Trenters torg och en tunnel som löper under Magelungsvägen mellan torget och pendeltågsstationens västra entré. Den andra sker via övergångsställe vid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken och fortsätter sedan västerut på Magelungsvägens norra sida. Båda alternativen ger passage över bilväg en gång.

Utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” har ett parkeringstal tagits fram. Det lägesspecifika parkeringstalet har identifierats till 0,45 platser per lägenhet för det aktuella projektet. Talet motiveras av närhet till hållplatser för tunnelbana, pendeltåg och bussar, samt närhet till Farsta centrum med stort utbud av service, samtidigt som det ligger långt från Stockholm city.

Parkeringsstalet 0,45 ger att 25 parkeringsplatser ska ordnas för tillkommande lägenheter inom delområde C, 52 för lägenheter inom delområde D och 14 för delområde E.

I dialog med byggaktör för delområde B har det överenskommits att använda gröna parkeringstal med mobilitetstjänster som motsvarar ambitiös nivå. Därigenom har parkeringstalet kunna sänkas till 0,34 för bostäder inom delområde B. Följande mobilitetstjänster ska erbjudas de boende:

- cykelverkstad för vardaglig service av cyklar, med möjlighet att hänga upp, skölja av samt pumpa cyklar
- medlemskap i bilpool i minst fem år, där bilarna finns inom bostadsfastigheten. En bil beräknas serva 50 lägenheter, vilket innebär två till tre bilar för de tillkommande bostäderna inom delområdet.
- grovsoprum i nära anslutning till bostäderna, för att minska behovet av transport av skrymmande saker
- leveransskåp i husens entréer
- god information till boende vid inflyttning om de mobilitetstjänster som erbjuds
- cykelparkering av god standard
- attraktivt, tryggt och lätt nåbart cykelrum i markplan

Parkeringsstalet 0,34 ger att 46 parkeringsplatser ska ordnas för tillkommande lägenheter inom delområde B.

För övriga delområden som innehåller bostäder ska mobilitetstjänster som kan minska behovet av bilparkering utredas och redovisas i fortsatt planarbete.

Kollektivtrafik

Busstrafiken som passerar planområdet får i och med detaljplanen vissa förändringar. Planförslaget innebär att vändplatsen vid Ullerudsbacken försvinner och ersätts med vändning i ny cirkulationsplats i korsningen mellan Magelungsvägen och Mårbackagatan. Hållplatsläget för av- och påstigning av resenärer flyttas till Magelungsvägen, strax väster om korsningen med Ullerudsbacken. Där finns redan idag hållplatser på respektive sida om vägen, vilka förlängs för att rymma fler bussar än idag då de kommer att serva fler busslinjer. Det hållplatsläge som ligger i körbanan på Ullerudsbacken, strax intill vändzonen, blir kvar i ungefärligt läge och föreslås förses med väderskydd, vilket saknas idag.

Tillgänglighet

Tillgängliga parkeringsplatser för rörelsehindrade ska om möjligt placeras på kvartersmark. För husen belägna längs

Magelungsvägen är detta svårt på grund av de topografiska skillnaderna, varför parkering för rörelsehindrade kan anordnas i parkeringsfickor i gatan vid behov. Även för husen längs Ullerudsbacken kan parkering för rörelsehindrade behöva finnas på gatan, om plats inte finns inom kvartersmarken.

Inom delområde B finns möjlighet till en eller flera tillgängliga parkeringar intill det södra husets norra gavel. Dessa möjliggörs genom en planbestämmelse. Tillgängliga parkeringar, liksom övrig angöring till bostäderna, ska företrädesvis nås inom tio meter från trapphusentréer enligt Stockholms stads riktlinjer. Avståndet får dock inte överstiga 25 meter enligt Boverkets byggregler. Parkerings- och angöringsfickor i gata kan behöva anpassas efter entréers lägen.

Teknisk försörjning och lösningar

Vatten och avlopp, el, tele och energiförsörjning
De nya byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till befintliga system för vatten och avlopp, el, telefon och fjärrvärme. Byggnaderna inom delområde B planeras ha solpaneler på taken där det är lämpligt med sådana.

Avfallshantering

Hushållssopor föreslås lämnas i delvis nedgrävda bottentömmande behållare placerade på kvartersmark inom 50 meter från trapphusentréer. Plats för detta finns inom respektive delområden vid byggnadernas gavlar. Inom delområde B föreslås två rum för källsortering finnas för bostäderna samt ett för förskolan. Inom delområde D föreslås källsorteringsrum finnas i varje byggnad.

Räddningstjänst

Uteplatsen inom delområde A kan utrymmas via en trappa som leder mot söder. Inom delområde B och D utförs trapphusen brandsäkra. Där ingen innan utrymningsväg finns krävs att trapphusen utgörs av så kallade TR2-trapphus. Räddningstjänstbilar kan ställa upp på gatan. För de byggnader som inte överstiger 23 meter har räddningstjänsten möjlighet att utrymma hela byggnaderna. Där avståndet mellan gata och fasad understiger nio meter kan utrymning ske med stegbil som ställs på gatan. Där avståndet överstiger nio meter kan utrymning ske via bärbara stegar. För dessa ska plana ytor anordnas direkt under berörda lägenheter. De plana ytorna måste hållas fria. För punkthuset krävs ett TR2-trapphus.

Dagvattenhantering

Dagvatten som uppstår på Magelungsvägen planeras att genom lutning av vägbanan ledas till de föreslagna raderna med träd, vilka planteras i så kallade skelettjordar. Skelettjordar är en teknik för att ge trädens rötter utrymme, luft och vatten i stadsmiljö. Skelettjordarna ska utformas och dimensioneras så att de kan infiltrera och fördröja den mängd dagvatten, 20 millimeter, som Stockholm stad ställer krav på. Detta bedöms bidra till att hålla vattenflödet från Magelungsvägen på samma nivå som idag.

Nya bostadsbyggnader inom planområdet ska ha pulpettak som lutar mot dess gårdssidor, varför alla tak avvattnas åt det hållet. Utan åtgärder som omhändertar dagvatten lokalt bedöms att området avrinning kommer att öka efter exploatering, då tidigare grönytor ersätts blir hårdgjorda. Lokalt omhändertagande av vatten krävs därmed för att begränsa mängden vatten som kommer från de delar av planområdet där bostadsbyggnaderna planeras.

För delområde B föreslås en dagvattenlösning där vattnet i den norra, högre liggande delen, leds till en fördröjningsyta som i sin tur leder vidare till makadamdiken. Dikena leder vidare mot en regnträdgård placerad inom delområdets lägre del. Vid höga flöden kan denna bredda till ett övertäckt magasin för ytterligare fördröjning innan vattnet förs vidare till dagvattennätet i Nordmarksvägen.

För delområdena C och D, där möjligheten till infiltration av dagvatten är större, föreslås vattnet samlas och ledas till anlagda växtbäddar. Vatten som inte växtbäddarna kan ta omhand leds till ett dike som sträcker sig utmed slänten söder om de nya byggnaderna. Diket behöver dimensioneras och utformas så att inget vatten rinner in på fastigheten Bjurö 1. Under gång- och cykelvägen förläggs diket i en kulvert. Vid dikets lägsta punkt kan utformas en mindre översilningsyta och regnmagasin som sedan kan leda vattnet vidare i en dagvattenledning som finns inom fastigheten Bjurö, vilken i sin tur ansluter till dagvattenledning i Nordmarksvägen.

Hantering av dagvatten för delområde E ska utredas i fortsatt planarbete och redovisas till planens granskningsskede.

Det krävs att alla ytor som avses ta hand om dagvatten ska dimensioneras och utformas för att kunna omhänderta den mängd vatten som krävs. Genomförs föreslagna åtgärder med nödvändig dimensionering och utformning bedöms mängden vatten som

rinner från planområde vara på samma nivå som dagens.
Dagvattenhanteringen ska följa Stockholms stads
dagvattenstrategi samt det mängdkrav på fördröjning som staden
har.

Dagvatten som inte kan infiltreras vid extrem nederbörd kan
behöva avledas ytligt, vilket höjdsättning av mark behöver
beakta. Geotekniska förutsättningar för infiltration kan behöva
undersökas mer i detalj.

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

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

Naturmiljö

Den exploatering som detaljplanen medger innebär att ett 30-tal
träd behöver tas ned, varav 19 är bedömda som värda att bevara.
Majoriteten av de fina och värdefulla träden blir dock kvar. Tre
av dem är skogsekar som står på kvartersmark och förses med
skydd mot fällning genom bestämmelse n1 i plankartan. Den bok
som står i slänten öster om södra delen av Ullerudsbacken och
som anses vara väldigt värdefull förblir på parkmark, vilket
säkerställer att den även i fortsättningen ligger på allmän plats
och därmed inte riskerar att fällas.

Detaljplanen medför att naturmark tas i anspråk för bebyggelse.
Denna naturmark är dock inte bedömd att ha något särskilt högt
värde. Dessutom blir en stor del av denna naturmark kvar på
föreslagna bostadsgårdar. Den naturmark som ligger närmast
Magelungsvägen har ett lågt rekreativt värde idag på grund av

bullersituationen. Den naturmark som blir kvar på gårdarna blir bättre ur en rekreativ synvinkel, då ljudnivån sänks betydligt.

En förtätning av bebyggelse inom planområdet bedöms inte medföra någon negativ påverkan på spridningssamband för ek och barrskog eller på barrskogsmiljöer samt habitatnätverket för barrskogslevande arter då planområdet ligger i utkanten av dessa. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse att ge någon större påverkan på eventuella groddjursförekomster i områdets närhet då det ligger relativt isolerat från lämpliga groddjursmiljöer.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsterna Magelungen och Drevviken för vilka fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Dagvatten från planområdet ska fördröjas lokalt innan avledning sker till allmänna dagvattenledningar som mynnar i recipienterna Magelungen och Drevviken.

Föreslagen dagvattenhantering i form av skelettjordar längs Magelungsvägen bedöms minska föroreningshalten jämfört med dagens situation. Skelettjordar har en god reningseffekt för vissa ämnen. Under växtsäsongen bidrar även träden med ytterligare rening.

När grönytor ersätts med bostäder ökar föroreningar i dagvatten om inga åtgärder utförs som fördröjer och infiltrerar det lokalt. Genom att infiltrera större delen av fastigheternas avrinning uppstår ingen ökad förenbelastning på recipienterna Magelungen och Drevviken och möjligheterna att uppnå uppsatta miljömål bedöms därför inte påverkas.

Om ovanstående utförs bedöms planförslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen och Drevviken. Byggaktörerna får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

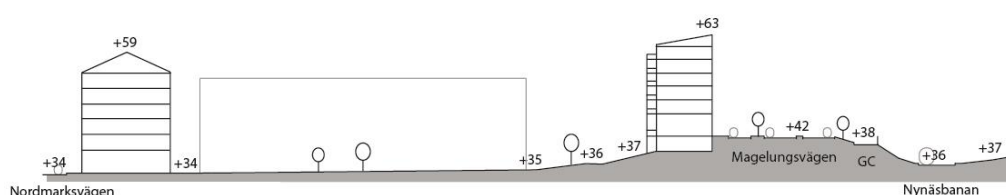
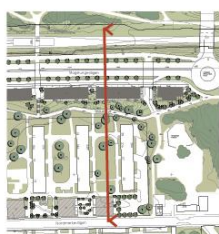
Stads- och landskapsbild

Stadsbilden längs Magelungsvägen kommer att förändras då den ena sidan blir bebyggd. Gatumiljöns karaktär kommer att förändras från en ren trafikmiljö för motorfordon till en mer integrerad gata i stadsdelen, vilken blir trevligare att vistas vid. Även Ullerudsbackens gaturum ändras till att bli smalare och mer

tydligt. Att placera ny bebyggelse längs dessa gator gör att befintlig infrastruktur nyttjas mer effektivt och att inga orörda grönområden behöver tas i anspråk för nya gator.

Placeringen av huskroppar direkt mot trottoaren avviker däremot mot den gängse karaktären i Farsta och Farsta strand, där bebyggelsen ofta ligger fritt från gatorna, med djup förgårdsmark eller parkeringar mellan hus och gata. Att göra så maximerar ytan för bostadsgårdar liksom avståndet till befintliga bostadshus. Det är även en del i att skapa en ny årsring, inte bara inom planområdet utan på flera ställen i hela Farsta, vilket är en av stadsbyggnadsstrategierna i programmet för Tyngdpunkt Farsta. Den nya bebyggelse som denna detaljplan möjliggör ska således kunna utläsas som ett tydligt tillägg till stadsbilden, både för sig själv och tillsammans med bebyggelse som kommer att uppföras längs andra huvudgator i stadsdelen. Vissa karaktärsdrag återfinns i närliggande befintlig bebyggelse och har valts för att den nya bebyggelsen ska anpassa sig till den gamla, såsom låglutande pulpettak som finns på byggnaderna inom kvarteret Marö, fasadtegel mot gatan som kvarteret Ängsö har liksom den vita fasadkulör mot gården som byggnaderna inom kvarteret Bjurö är målade i. Samtidigt ska det synas att de byggnader som denna detaljplan medger är tillkomna i en senare tid, vilket kan tydliggöras genom moderna uttryck.

Att ta bort en trafikseparerad gångtunnel under Magelungsvägen och ersätta den med övergångsställen i samma nivå som biltrafiken bryter även det mot Farstas ursprungliga principer för trafikplanering. Samtidigt kommer gatan att omvandlas till ett gaturum som är bättre integrerat i stadsdelen och som blir trevligare att bo vid och röra sig utmed. För de boende i närheten av planområdet kommer utsikten och gårdsmiljön att ändras.



Sektion genom kvarteret Bjurö. Sektionen visar markhöjder och befintlig och tillkommande bebyggelse intill. Markhöjderna är avrundade till närmsta heltal.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet har bedömt att bebyggelse på den plats som detaljplanen medger i stort är möjligt utan att kulturhistoriska värden påverkas negativt.

De kvaliteter som intilliggande kvarteren Bjurö och Marö besitter, såsom rationell planstruktur med ljusa och luftiga stadsrum och gårdsmiljöer kommer att finnas kvar. Dess bebyggelse och gårdar kommer fortsatt att kunna betraktas genom mellanrum mellan de nya byggnaderna. En särskilt viktig vy är den från Stieg Trenters torg mot det västra av de fem skivhusen på fastigheten Bjurö 1. Denna vy säkerställs genom ett extra brett mellanrum mellan de två byggnaderna inom delområde B. Fyra miljöskapande äldre träd bevaras genom planbestämmelse.

Störningar och risker**Buller**

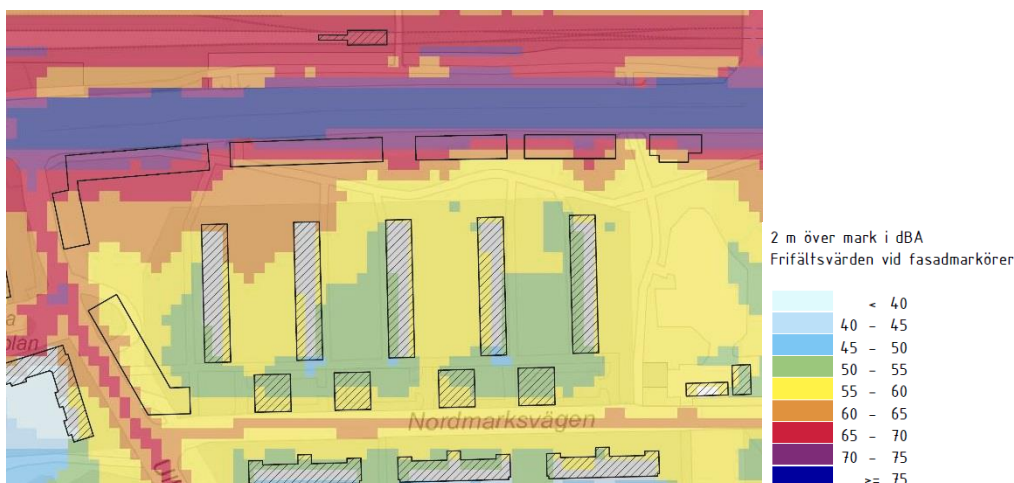
Beräkningar visar att de hösta ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad som vetter mot Magelungsvägen uppgår som högst till 71 dBA. Mot Ullerudsbacken ligger de ekvivalenta ljudnivåerna mellan 58 dBA och 63 dBA. Mot gårdssidan når den ekvivalenta ljudnivån som högst 51 dBA. De högsta maximala ljudnivåerna vid fasad uppgår till mellan 83 dBA och 89 dBA mot Magelungsvägen och 76 dBA till 84 dBA mot Ullerudsbacken.

Samtliga lägenheter över 35 kvadratmeter ska uppfylla gällande riktvärden enligt *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (60 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad). På grund av de höga ljudnivåerna vid fasader mot gatorna behöver de flesta lägenheter som ligger mot dessa vara genomgående samt ha minst hälften av boningsrummen (sov- och vardagsrum) mot gårdssidan för att uppfylla kraven i förordningen. För att säkerställa att inga enkelsidiga lägenheter planeras mot Magelungsvägen, som har de högsta ljudnivåerna, finns en planbestämmelse som reglerar detta: *Enkelsidiga lägenheter tillåts inte mot Magelungsvägen*. Lägenheter som är mindre än 35 kvadratmeter får endast placeras mot fasader där ekvivalent ljudnivån vid fasad uppgår till högst 65 dBA.

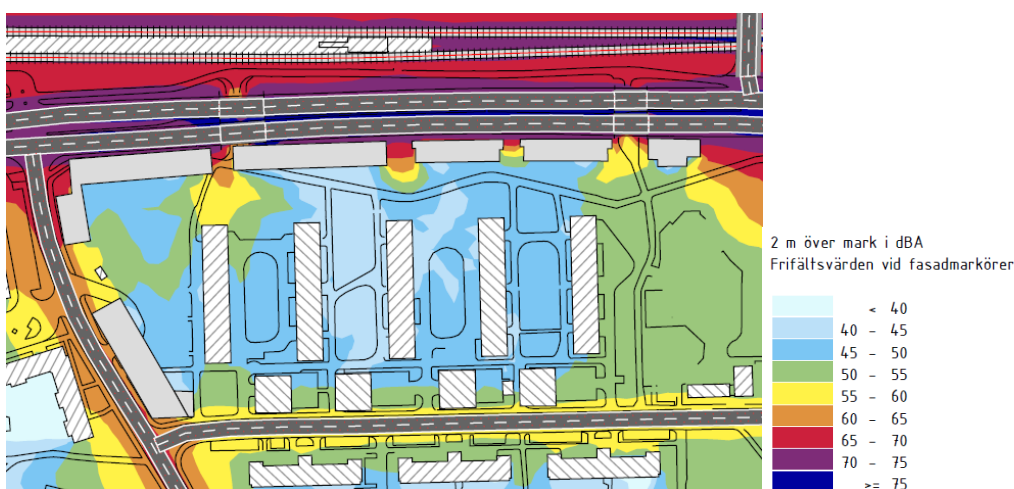
Beräkningarna visar att enskilda uteplatser inte får ljudnivåer från väg- och spårtrafik som överstiger förordningens riktvärden om uteplatserna placeras vid fasader som vetter mot gårdssidorna och

inte i öppningarna mot närliggande vägar. Om inte samtliga lägenheter har tillgång till en egen uteplats med ekvivalenta ljudnivåer som uppfyller riktvärdena kan gemensam uteplats anordnas på gården.

Med föreslagen placering av tillkommande byggrätter kommer förskolans gård att få ljudnivåer som klarar riktlinjerna i stadens egna miljömål. Dessa anger att ljudnivån ska vara högst 50 dBA ekvivalentnivå dagtid på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet och att en målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.



Dagens ljudsituation i ekvivalent ljudnivå med föreslagen bebyggelse inlagd. Bild: Stockholms stads miljödata



Framtida ljudsituation i ekvivalent ljudnivå år 2030 med föreslagen bebyggelse inlagd. Bild: Tyréns

Vibrationer

Byggnaderna ska konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till dem. Vibrationer i byggnaderna bör underskrida

komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61). Detta regleras i planbestämmelse *Byggnader ska uppföras så att gällande riktvärde för markvibrationer inte överskrids.*

Luft

Planerad bebyggelse längs Magelungsvägen och Ullerudsbacken påverkar luftomsättningen och förutsättningarna för utspädning av trafikens utsläpp i gaturummen. Förtätningen gör att halterna blir högre än idag. Längs Ullerudsbacken blir skillnaden liten beroende på att gatuavsnitten redan är förtätade med enkelsidig bebyggelse. När Magelungsvägen förändras från ett öppet till ett enkelsidigt bebyggt gaturum sker en påtaglig försämring av förutsättningarna för ventilation och utspädning av trafikutsläppen. Miljökvalitetsnormer för NO₂ och PM₁₀ klaras inom hela planområdet efter utbyggnaden år 2023 medan miljömålen för båda parametrarna överskrids längs Magelungsvägen. För att ge förutsättningar för en god inomhusmiljö i planerade byggnader ska tilluft tas in via fasaden som vetter från trafiken alternativt tas från taket. Detta regleras i planbestämmelse *m*.

Översvämningsrisker

De två ytorna som idag riskerar översvämning vid extremregn, så kallat 100-årsregn, kommer att påverkas vid ombyggnation. Vad som händer med vattenmängderna när tunneln under Magelungsvägen tas bort liksom byggnader placeras vid lågpunkten på Ullerudsbacken ska utredas och redovisas till planens granskningsskede.

Den översvämningsrisk som finns för bebyggelsen på fastigheten Bjurö 1 bedöms upphöra om föreslagna svackdiken inom delområdena C och D anläggs.

Höjdsättningen 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 fastighetsmarken så att dagvattnet kan rinna ytledes vid extrema regn.

Farligt gods

Ny bebyggelse planeras som närmst cirka minst 40 meter från Nynäsbanans närmaste spårmitt. Avsteg görs därför från Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd som är 50 meter mellan järnväg och bostäder. Den planerade bebyggelsen utmed Magelungsvägen ligger därmed i ett utsatt läge med hänsyn till olycksrisker förknippade med trafiken på Nynäsbanan. Det som

bedöms kunna påverka området utgörs av olycka med inblandning av farligt gods på Nynäsbanan och Magelungsvägen. Med nedanstående byggnadstekniska åtgärder bedöms risknivån bli godtagbar.

Inom 50 meter från Nynäsbanans närmaste spårmitt ska därför bostadshus som är placerade utan framförliggande bebyggelse utföras med följande byggnadstekniska åtgärder:

- möjlighet till utrymning bort från järnväg ska finnas
- om friskluftsintag anordnas ska det placeras bort från järnväg alternativt på taket
- om mekaniska ventilationssystem anordnas ska de utföras med central nödavstängningsfunktion
- fasader ska utföras i obrännbart material alternativt med en konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30
- fönster ska utföras i glas som klarar uppvärmning till 300 grader C under cirka 30 minuter

Detta regleras i planbestämmelse *m*.

Ljussförhållanden

Delområde A

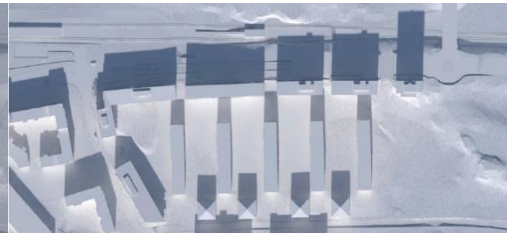
Den uteplats som detaljplanen medger för delområde A kommer att ha ett bra solläge för ändamålet, då den ligger i sydväst. Ingen sol- och skuggstudie har tagits fram då uteplatsen inte riskerar att kasta någon oläglig skugga.

Delområde B, C och D

Kl. 9



Kl. 12



Kl. 15



Kl. 18



Sol- och skuggstudie som visar situationen under vår- och höstdagjämning för delområde B, C och D vid fyra klockslag.

Kl. 9



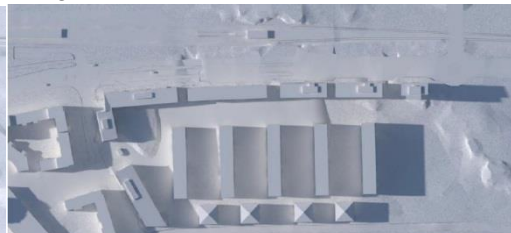
Kl. 12



Kl. 15



Kl. 18



Sol- och skuggstudie som visar situationen under sommarsolståndet för delområde B, C och D vid fyra klockslag.

Sol- och skuggstudier visar att det inom delområde B faller mest skugga på Magelungsvägen och Ullerudsbacken, samt på förskolans gård på eftermiddagarna under vår- och höstdagjämning.

Bebyggelse inom delområde C kommer endast att skugga Magelungsvägen och inte någon befintlig eller tillkommande bebyggelse.

Den mesta tillkommande skuggan delområde D faller på Magelungsvägen. Ingen skugga drabbar befintliga eller tillkommande bostadshus.

Delområde E

Bebyggelse på denna plats bedöms inte skugga intilliggande bostadshus eller skola. Sol- och skuggstudier för delområde E ska tas fram och redovisas till planens granskning.

Barnkonsekvenser

Användandet av parkleken Forsängen kommer troligtvis öka när fler barn flyttar in i området. Risk finns för trängsel när många barn är där samtidigt. Känslan av avskildhet i parkleken kommer att minska då ny bebyggelse tillkommer strax norr om den. Ingen bebyggelse tar dock gräsytor eller block- och trädrik naturmark precis intill parkleken i anspråk, då huset placeras på andra sidan en gång- och cykelbana intill den starkt trafikerade Magelungsvägen. Med hjälp av ny bebyggelse kommer ljudnivån i parkleken att sänkas med uppskattningsvis 5-10 dBA.

Att en planskild tunnel tas bort kan ses som negativt för barn, då möjligheten till trafiksäker passage under Magelungsvägen minskar. Den trafikseparerade gång- och cykelvägen som löper parallellt söder om Magelungsvägen, som barngrupper gärna använder, kommer att hamna på kvartersmark istället för på allmän platsmark. Den kan därför inte garanteras finnas kvar eller hållas öppen för allmänheten. Platsen där trädkojan finns, på bergknallen vid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken kommer att bebyggas och kojans därmed behöva plockas bort.

Positivt för barnfamiljer är att en förskola som kan rymma upp till fem avdelningar möjliggörs. Förskolans gård kommer att ersätta en befintlig mindre lekplats som idag ligger på Familjebostädernas bostadsgård. Förskolegården kommer att vara öppen för allmänheten på kvällar och helger då förskoleverksamheten är stängd. För de barn som kommer att tillhöra verksamheten, samt för dem som använder gården övriga tider, ger ytan möjlighet både till lek på plan yta samt till naturlek då dess norra del innefattar en del av bergknallen.

Tidplan

Samråd	12 februari – 26 mars 2019
Granskning	november 2019
Antagande	februari 2020
Laga kraft	april 2020

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Exploateringskontoret medverkar i genomförandet genom sitt markförvaltningsansvar.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs.

Byggaktörerna står för alla kostnader till följd av exploateringen inom kvartersmark och för anslutning mot omgivande park och gata.

Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal
Staden genom dess exploateringsnämnd har tecknat markanvisningsavtal med byggaktörerna. Markanvisningsavtalen ska ersättas med överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse respektive överenskommelser om exploatering med överlåtelse. Överenskommelserna reglerar genomförandet av planen och dess konsekvenser. Överenskommelserna ska ha tecknats innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 93080, 90018, 8422, 0180-5510, 0180-7830, 7154 och 5365A helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av fastigheterna

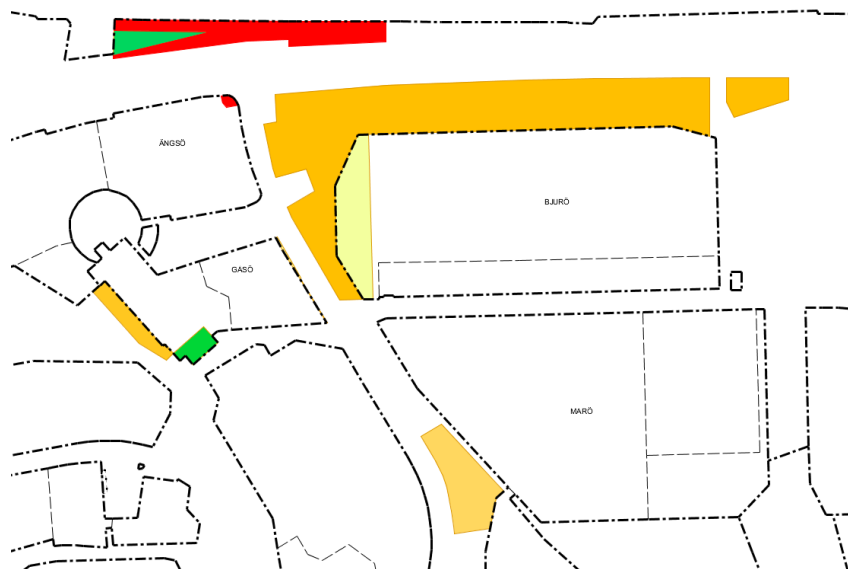
- Bjurö 1, som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder
- Farsta 2:1, som ägs av Stockholms stad
- Ängsö 3, som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till HSB BRF Ängsö i Stockholm
- Gåsö 2, som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Stenvalvet 245 Farsta AB

Användning av mark
Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostäder, skola, centrumändamål och vård på kvartersmark. Detaljplanen möjliggör även markanvändning för allmän platsmark i form av gata, park och natur.

Fastighetsbildning
Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga

fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning.



Gult område - allmän platsmark som blir kvartersmark bostad eller vård och centrum

Rött område - kvartersmark som blir allmän platsmark gata

Grönt område - kvartersmark som blir allmän platsmark, park eller natur

Gemensamhetsanläggningar

Behovet av gemensamhetsanläggning prövas i förrättning.

Ledningsrätter

Planområdet innehåller två ledningsrätter

Ledningsrätt 2014-03429.1 och 2014-03429.13 Telestation innehåller tillfartsväg, p-plats, tillträde.

Ledningsrätt 2002-11359.1 Sthlm Vatten avloppsledning innehåller rätt att ta väg, ledning får ej skadas (ej spränga, schakta, borra etc. utan tillstånd).

Servitut

Behovet av servitut prövas i förrättning.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna bekostar detaljplanearbete, projektering och uppförande av bebyggelse och markplanering inom kvartersmark samt återställande- och anslutningsarbeten som måste göras inom allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Staden svarar för nyanläggning av anläggningar inom allmän platsmark.

Byggaktörer som ska köpa mark bekostar fastighetsreglering och alla nya anslutningar till befintliga tekniska system. Staden, genom exploateringskontoret, bekostar detta för byggaktörer vars mark ska upplåtas med tomträtt.

Staden får intäkter genom markförsäljning och tomträttsavgälder.

Staden, genom exploateringskontoret, bekostar och ansvarar för åtgärder för grönkompensation. Grönkompensation sker genom trädplantering längs aktuell del av Magelungsvägen.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme
Planerad bebyggelse ska anslutas till befintliga ledningssystem.

Dagvatten

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

Åtgärder för att förebygga störningar och klagomål under byggtid
Byggaktörerna ska löpande ha kontakt med närliggande fastighetsägare samt löpande informera om vad som ska hända i närområdet, både under planeringstid och under byggtid.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.