



Förslag

Detaljplan för

Kv Sandhamn mm

i stadsdelarna Farsta och Larsboda
i Stockholm

S-Dp 2007-36243-54

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, genomförandebe-
skrivning och denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen möjliggör att vid den ombyggda Ågesta Broväg bygga bostadsbebyg-
gelse i fyra till sex våningar med totalt ca 350 lägenheter samt en förskola.



Planområdet

PLANDATA

Planområde

Området ligger i Farsta. Idag finns en verkstadslokal på Sandhamn 2 och Svenska Bostäders lokalkontor med underliggande lokaler på Sandhamn 1. För övrigt nyttjas planområdet som naturmark och gatumark. Planområdet är ca 3,5 ha stort.

Markägoförhållanden

Sandhamn 2 ägs av JM bostad AB. Övrig mark ägs av staden och Sandhamn 1 upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Förslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan. I översiktsplan 99 är del av området betecknat som tät stadsbebyggelse. Området är betecknat som tunnelbanestad i Stockholms byggnadsordning.

Detaljplaner. Gällande detaljplaner är från 1956, 1963 1999 och 2006 och anger befintlig markanvändning.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2008-01-17 uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för kv. Sandhamn mm.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Farsta byggdes ut under 1950- och 1960-talet. Av stadsdelens 5 200 lägenheter i flerbostadshus upplåts 72 % med hyresrätt och 28 % med bostadsrätt. Området närmast, på andra sidan Kristinehamngatan, är bebyggt med Svenska Bostäders hyreshus.

Områdets norra del utgörs av en smal remsa mellan Ågesta Broväg och Kristinehamngatan, en slänt med upp till ca 10 m nivåskillnad och vegetation närmast Kristinehamngatan. Den centrala delen är delvis bebyggd med en verkstadslokal och är relativt plan. Väster om den, mot Kristinehamngatan, finns en kraftig slänt som delvis är bebyggd med en före detta panncentral. Södra delen karakteriseras av en mjuk skogsslänt med brant, bergig avslutning i väster.

Geoteknik

Området består i dalgångens botten av lösa lerarter med ett djup på upp till 11 m och på sluttningarna av morän och berg i dagen. Kompletterade undersökningar bör göras för varje objekt och grundvattenrör placeras i området för att tjäna som kontroll under byggtiden.

Bebyggelseområden

Området utmed Ågesta Broväg genomgår en förändring i syfte att omvandla Ågesta Broväg från en väg i ett förortslandskap till en gata i stadsmiljö. Förslagen bebyggelse på östra sidan om Ågesta Broväg bildar en struktur av sammanhållna kvarter.

Förslaget ansluter till den stadsbyggnadsstruktur som är etablerad öster om Ågesta Broväg och öppnar sig mot omgivande grönska. Lamellhusen bildar samtidigt gårds- och landskapsrum som ger bra bostadskvaliteter med möjlighet till goda sol- och ljusförhållanden och tillgång till gröna ytor. Alla gårdar föreslås underbyggda med garage och gårdarna ligger en våning upp från Ågesta Broväg. I suterrängläget mot Ågesta Broväg inryms lokaler för handel och kontor samt bostadskomplement.

Bebyggelsen föreslås uppföras i fyra till sex våningar och det totala antalet lägenheter uppgår till ca 350.

Husen vid Ågesta Broväg och Edagränd förses med förgårdsmark. Den har som funktion dels att ge ett visst avstånd mellan allmän gångväg och bostadsfasad dels att tillföra gatan mer grönska. Förgårdsmarken föreslås omgärdad av en låg mur, t ex av granit. Alla trapphus görs genomgående med entré mot gatan och gårdsentré. Varje lägenhet förses med balkong eller uteplats.

Vid Kristinehamngatan föreslås ca 75 lägenheter i två fyra våningshus med tre suterrängvåningar på den plats där befintlig byggnad står. Byggherre är Svenska Bostäder.



Situationsplan

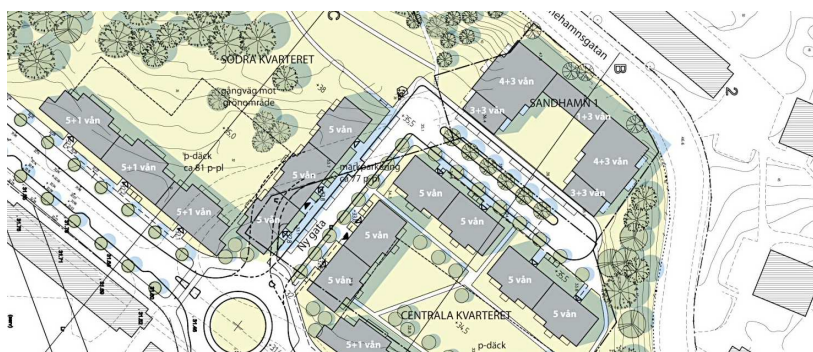
SWECO Architects

I området föreslås två alternativa placeringar av en förskola. Huvudalternativet är en förskola på egen tomt i den södra delen. Den har fyra avdelningar i två våningar och sin entré i en suterrängvåning mot Edagränd. Gården är vänd mot naturen och kan göras relativt liten med tanke på den nära tillgången till lekparken Klyftan.

Som alternativ placering föreslås en förskola i Svenska bostäders hus som sammanbindande länk i tre plan mot Kristinehamngatan. Detta alternativ har fördelen att stadsdelsförvaltningen kan hyra lokalerna. Den tillgängliga gården

mellan bostadshusen är dock mindre än hälften så stor och är endast solbelyst på förmiddagarna.

Om den friliggande förskolan inte byggs kan platsen utnyttjas till ytterligare ett trapphus längs södra sidan av Edagränd.



Del av situationsplan utan friliggande förskola SWECO Architects

Gestaltning bostäder

Områdets boendekvalitet finns i bebyggelsens skala och proportioner, omsorg i detaljer och material samt i närmiljön med trädplanterad gata, förgårdsmark och husentré, den egna gården med uteplatser och balkonger och kontakten med de omgivande trädbevuxna sluttningarna.

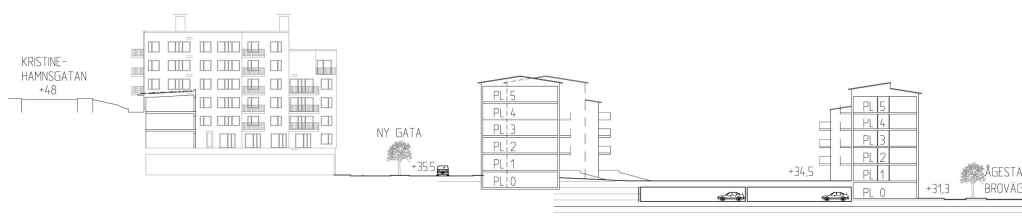
Speciell vikt läggs på utformningen av fasaderna mot Ågesta Broväg. Dessa föreslås utformas med tre olika karaktärer, som bildar tre olika kvarter, även om husens planlösningar i huvudsak är likartade. De medel som används är varierad fönstersättning, franska balkonger, burspråk, trapphusfönster samt olika materialval och färger. Bottenvåningarna markeras med t ex en avvikande fasadbeklädnad.

Fasaderna föreslås putsade. Om fasadelement väljs som byggmetod och skarvarna görs synliga kräver det en genomtänkt gestaltning av hela fasaden i ett tidigt skede.

Taken ges en lutning på maximalt 22 grader. Takfötter ges en nätt utformning.

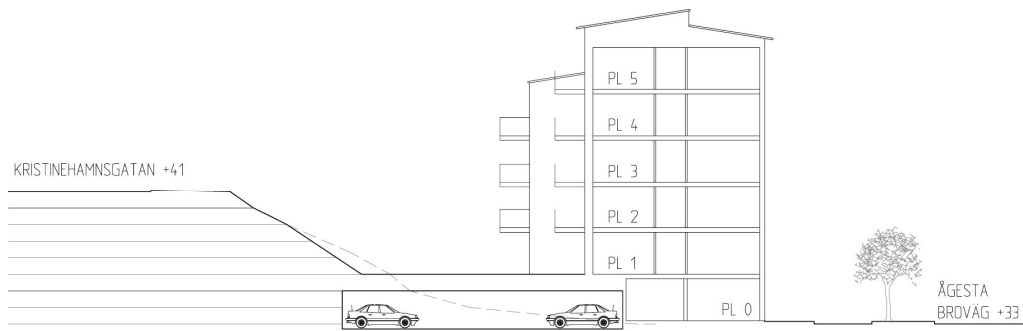
Gestaltning barnstuga

Barnstugan utformas så att den står i samklang med bostadsbebyggelsen. Taket görs flacka och fasaderna ljusa.



Sektion centralt genom området

SWECO Architects



Sektion genom norra delen av området

SWECO Architects



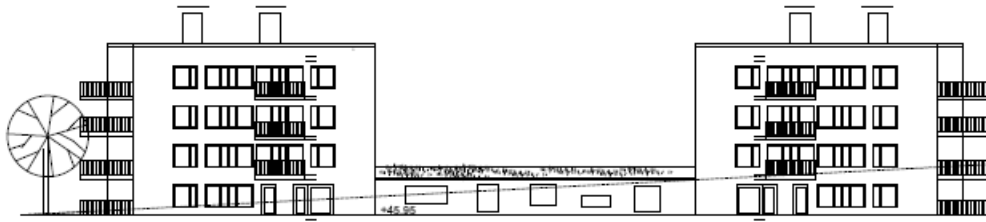
Edagränd från Ägesta Broväg

SWECO Architects



Vy från Kristinehamnsgatan

Brunnberg&Forshed arkitektkontor



Fasad från Kristinehamnsgatan

Brunnberg&Forshed arkitektkontor

Friytor och rekreation

Med de stora trafikfria gårdarna finns goda förutsättningar för småbarnslek och vistelseytor för vuxna på den egna gården. Inom planområdet utgörs de allmänna platserna av gator, gångvägar och trädbevuxna sluttningar. Strax väster om området ligger lekplatsen Klyftan som kommer att rustas upp och en gångväg anläggs dit från Edagränd.

Inom 200 m från området finns två bollplaner för spontanidrott. Den större fotbollsplanen ligger vid Hästhagsskolan och den mindre vid kv Blidö strax söder om järnvägen.

Gator och trafik

De befintliga gatorna, Ågesta Broväg och Eda gränd bibehålls i ungefär nuvarande sträckningar. Ågesta Broväg byggs redan idag om till en trädplanterad gata med gång- och cykelvägar på ömse sidor. Längs gatan ges möjlighet till korttidsparkering.

Edagränd flytas så att den går vinkelrätt mot Ågesta Broväg. Den föreslås utformad med gångväg på båda sidor, en enkelsidig trädrad och en korttidsparkeringsmöjlighet på ena sidan. Cykeltrafiken blandas med fordonstrafiken.

Ågesta Broväg trafikeras idag av ca 7000 fordon/ årsmedeldygn. Detta beräknas öka till ca 12 000 fordon år 2030. Om ökningen i en framtid skulle bli väsentligt större finns möjlighet att med föreslagen gatusektion utöka antalet körfält från två till fyra. Trädraderna kan stå kvar i föreslaget läge medan korttidsparkeringen försvinner, alternativt förläggs i fickor mellan träden.

Gång- och cykelvägar

Befintligt gångvägssystem bibehålles och kompletteras med gång- och cykelvägar på båda sidor av Ågesta Broväg och trottoarer utmed Edagränd. Två nya enklare gångvägar på ömse sidor om förskoletomten anläggs till lekparken Klyftan väster om området. De har inte förutsättningen att uppfylla stadens utemiljöprogram avseende handikapptillgänglighet och föreslås därför utföras som enklare grusade stigar.

Den befintliga trappvägen mellan Edagränd och Kristinehamnsgatan bibehålls i sitt nuvarande läge. Den spontana stig som finns i sluttningen, som förbindelse mellan Ågesta Broväg och Kristinehamnsgatan, strax norr om den stora bostadsgården ges möjlighet att behållas genom att en bit naturmark sparas.

Parkering och angöring

Besöksparkering och angöring anvisas till gatorna. På Ågesta Broväg ges utrymme för drygt 40 korttidsparkeringsplatser för angöring och på Edagränd för ca 10 st.

På de befintliga gatorna runt området tillåts gratis långtidsparkering. WSP har 2008-05-22 gjort en parkeringsutredning som visar att tillgången på parkeringsplatser inom 500 m från området kan göra det möjligt med ett parkeringstal på 0,8 per lägenhet.

Planförslaget medger en utbyggnad till en parkeringsplats per lägenhet, varav endast ca 20 som markparkering och resten i garage under hus och gård. Att i detta projekt med så hög andel garageplatser kräva en maximal utbyggnad kan vara ekonomiskt tveksamt, då risken är att dessa till stor del kommer att stå tomma under lång tid. Före utställningen av förslaget bör frågan utredas ytterligare.

Kollektivtrafik

Området ligger inom 200 till 500 m avstånd från pendeltåg och tunnelbana.

Service

Hästhagsskolan och Magelungsskolan ligger inom 500 m från området. Dessa har tillräcklig kapacitet att ta emot skolbarnen från området. I planområdet planeras en förskola med fyra avdelningar, som tillsammans med befintliga förskolor i området är tillfyllest för områdets behov.

I bottenvåningarna mot gatan ges möjlighet för verksamhetslokaler. Övrig kommersiell service finns i Farsta Strand 200 m söder om området och i Farsta centrum 600 m väster om området.

Tillgänglighet

Riktlinjerna i stadens utemiljöprogram skall följas så långt det är möjligt. Detta kan åstadkommas i all nybyggnation utom den enklare gångvägen till lekparken Klyftan.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Kontoret har fått underlag för MKB från miljöförvaltningen. De väsentligaste frågan att belysa i MKB och att beakta i detaljplaneringen bedömer miljöförvaltningen vara buller och föroreningar i mark och byggnader. Övriga frågor att beakta så långt som möjligt är kompensation av naturmark, energieffektiva lösningar i byggnaderna samt elektromagnetiska fält.

Kontoret har bedömt att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan och att därför MKB enligt miljöbalken ej behöver upprättas.

Buller

En trafikbullerberäkning för JM:s bebyggelse har 2008-04-04 gjorts av ACAD-International. Den visar att avstegsfall B kan uppfyllas för samtliga lägenheter om några balkonger vid den sydligaste gaveln ges en partiell glasskärmning. För Svenska Bostäders fastighet Sandhamn 1 har Bernströms akustik gjort en utredning som konstaterar att samtliga fasader utsätts för buller under riktvärdet.

Luft

Halterna för kvävedioxid och inandningsbara partiklar, PM10, har översiktligt beräknats av Luftvårdsförbundet. De är ca en tredjedel av gränsvärdet för kväveoxid och lite drygt hälften av gränsvärdet för partiklar. Miljökvalitetsnormen

bedöms uppfyllas för både kvävedioxid och inandningsbara partiklar. En komplettering med ytterligare lägenheter riskerar inte medverka till att miljö kvalitetsnormen överskrids, eftersom bakgrundsnivåerna är så låga.

Vibrationer

En vibrationsmätning gjordes 2004-06-01 av Tyréns. Vibrationer från järnvägen och från Ågesta Broväg mättes. Med hus grundlagda på pålar klarar den föreslagna bebyggelsen stadens riktvärden för vibrationer idag och även efter en eventuell trafikökning av godståg på järnvägen.

Elektromagnetiska fält

Sweco gjorde 2008-04-08 en magnetfältsutredning. Den konstaterar att nivåerna på magnetfältstyrkor från tunnelbana och pendeltåg inte överstiger de värden som Stockholm stad använder.

Förorenad mark

Bjerking har 2008-03-28 gjort en miljöteknisk markundersökning av Sandhamn 2 med omgivande mark. De förhöjda halterna av PAH:er och aromater konstaterar förorening i området och exakt spridning är ej klagjord. En kompletterande provtagning rekommenderas vid en punkt. Övriga riskområden är befintlig oljeavskiljare väster om befintlig byggnad. Ingen provtagning har utförts i eller under befintlig byggnad.

Byggnaderna på Sandhamn 1 har ursprungligen varit en panncentral som uppfördes på slutet av 50-talet för att betjäna Svenska Bostäders omgivande bebyggelse. Beredskap bör iaktas för förorenade massor under och i direkt anslutning till byggnaden.

Risikanalyser

Järnvägen är en transportled för farligt gods. Idag trafikeras järnvägen av små mängder farligt gods men riskanalyser har gjorts av Brandgruppen 2002-01-16 och 2005-03-16 med förutsättningen att transport av farligt gods förbi området kan komma att öka på grund av en ny containerhamn i Nynäshamn, nya företagsetableringar och/eller överföring av farligt gods från väg till järnväg.

För de bostäder som ligger närmast järnvägen konstaterar riskanalysen att det inte finns några direkta hinder att bygga bostäder under förutsättning att avståndet till närmast belägna spår är minst 50 m. Förslaget medger ingen byggrätt för bostäder närmare än 50 m.

Inverkan på kulturmiljön.

Bebyggelsen på Sandhamn 1 utgör en förmedlande länk mellan 50-talsbebyggelsen och den nya bebyggelsen som byggs vid Ågesta Broväg. Utformningen av denna har därför stor betydelse ur kulturhistorisk synpunkt.

Den befintliga trappanläggningen med stödmurar mellan Edagränd och Kristinehammsgatan har ett kulturhistoriskt värde och föreslås sparad.

Teknisk försörjning

Området ansluts till nya vatten- och avloppsledningar i Ågesta Broväg och i Eda gränd.

Fjärrvärme finns i området med tillräcklig kapacitet.

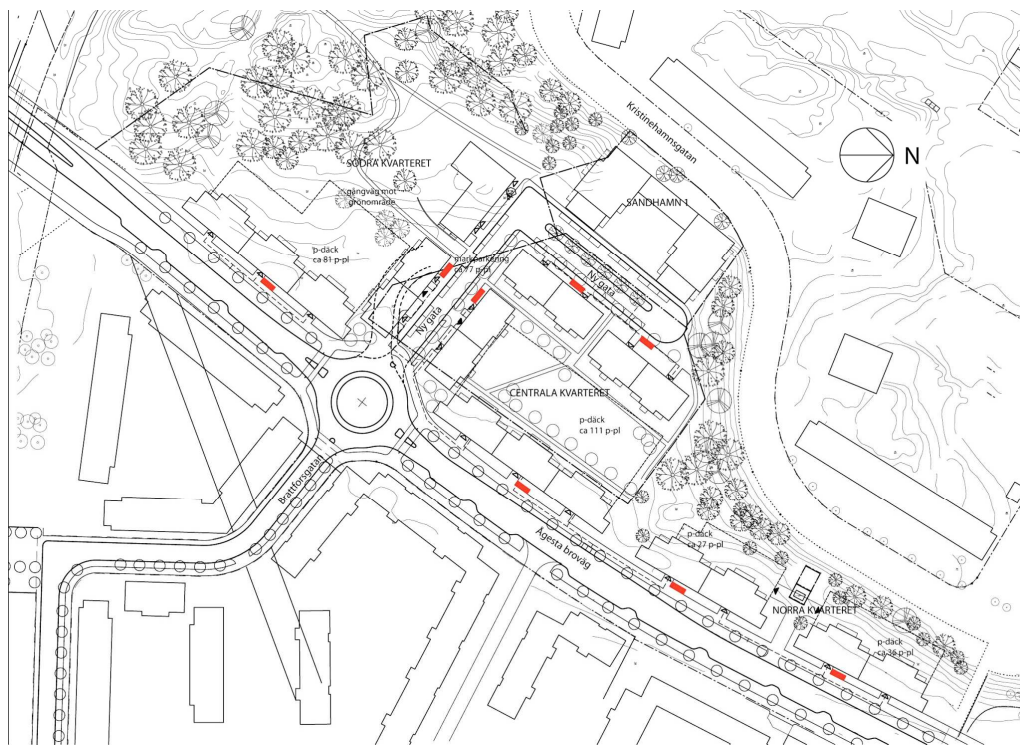
Den norra delen av området kan försörjas med el från den transformator som står i området. Den södra delen av området kan försörjas med el från en transformator söder om Magelungsvägen. Ledningar finns redan framdragna i Ågesta Broväg.

Dagvatten

Förutsättningarna för infiltration av dagvatten för lokalt omhändertagande är begränsade eftersom området ligger i en dalgång med mäktiga lerlager.

Avfallshantering

Hushållssopor, glas och tidningar föreslås hämtas maskinellt genom nedgrävda behållare i förgårdsmarken. Med föreslagen placering blir det genomsnittliga avståndet från entré drygt 10 m och det maximala avstånd 30 m. Soprum för övriga fraktioner av källsortering och grovavfall anordnas i husens bottenvåningar mot gata eller kvartersgata.



Situationsplan, placering av nergrävda sopbehållare SWECO Architects

MEDVERKANDE

Stadsbyggnadskontoret: Inge Almqvist, planarkitekt, Mia Lundholm, karttekniker

Exploateringskontoret: Nils Tunving, projektledare

Bengt Andrén
planchef

Inge Almqvist
handläggare