



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Peter Jacobsson
Tfn 08-508 269 06

PLANBESKRIVNING

1 (13)

Normalt planförfarande S-Dp 2007-39625-54
2009-08-10

Förslag

Detaljplan för
område vid fastigheten Tjockö 1
i stadsdelen Larsboda i Stockholm
S-Dp 2007-39625-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

BAKGRUND

För att ha beredskap för en framtida efterfrågan på industrimark i Farsta har exploateringskontoret ansökt om en planändring för att utvidga Larsboda företagsområde mot Perstorpsvägen och Nynäsbanan.

Under 2006 genomfördes ett visionsarbete för Farsta strand, som föreslog nya industritomter samt en ny sportanläggning inom detta planområde.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utvidgning av Larsboda företagsområde mot Perstorpsvägen och Nynäsbanan. Planen ska även möjliggöra uppförande av en sportanläggning inom området.

Planen anger att industriverksamhet, som inte är störande, får uppföras inom planområdet. I nordvästra delen av området möjliggörs en sportanläggning. Inom området närmast Perstorpsvägen och Nynäsbanan får även mindre transportverksamheter finnas. Gång- och cykelbanan längs med Nynäsbanan förlängs till befintligt gång- och cykelstråk utmed Forsån. Vid infarten från Perstorpsvägen sparas flera ekar, som ingår i en spridningszon för ek och ekle-vande arter, inom parkområde. I norra delen finns ett berg med rester av en fornborg som även säkerställs inom parkområde. Planen hanteras med normalt planförfarande utan program.

PLANDATA

Planområdet ligger mellan Perstorpsvägen och Nynäsbanan i sydöstra delen av Larsboda. Området omfattar huvudsakligen fastigheterna Sillö 4 och del av Farsta 2:1, som ägs av Stockholms stad. Dessutom berörs del av fastigheten Tjockö 1.



Översiktskarta, planområdets läge

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området utgör verksamhetsområde i översiktsplanen, Öp 99, samt utställningsförslaget till ny översiktsplan (maj 2009). I stadens rapport Mark- och planprojekt för arbetsplatser i Stockholms stad, lägesrapport 2006, ingår den föreslagna utökningen av industrimark i ett tänkbart expansionsområde för företagsområdet i Larsboda.

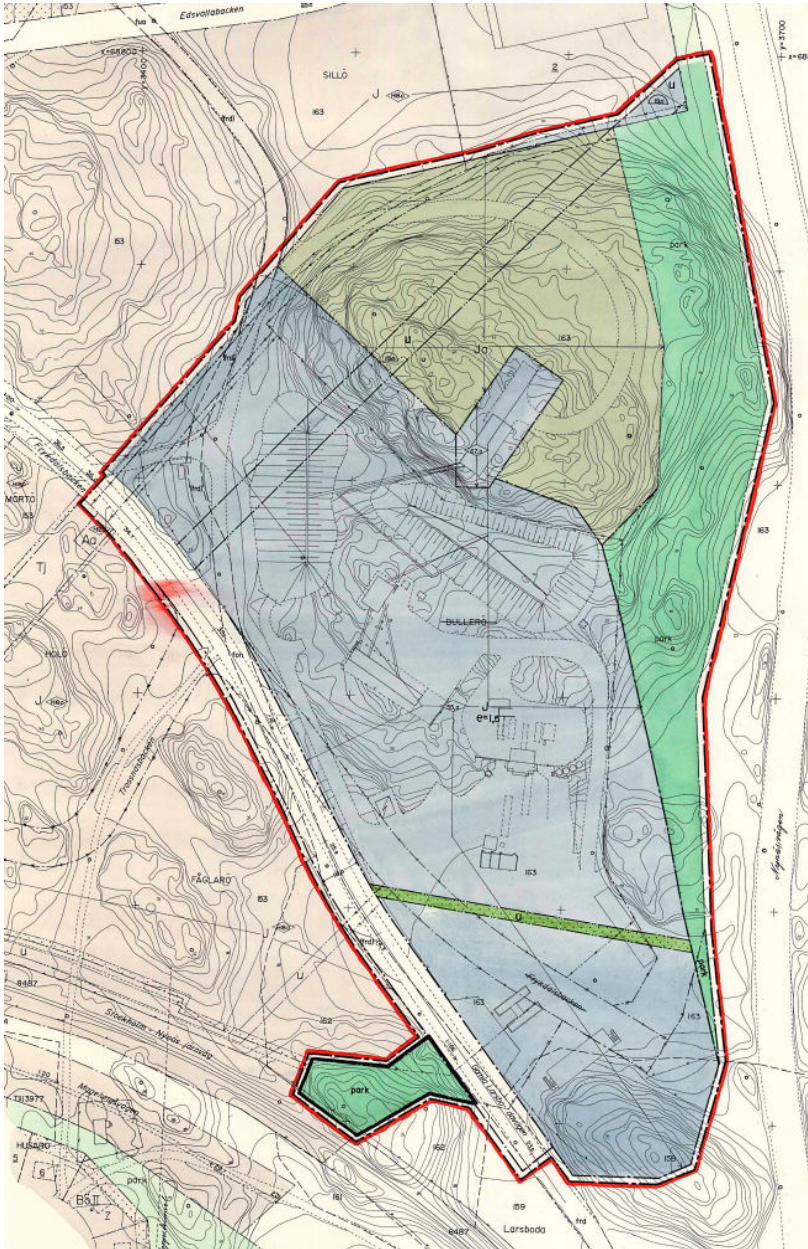
I ”Riktlinjer för företagsområden i Stockholms stad”, KF 2008-03-03, anges för Farsta/Larsboda: ”I området längs med Mårbackagatan är det lämpligt med icke störande verksamheter, mer störande verksamheter kan tillåtas i den södra delen av området.”



Utdrag ur utställningsförslaget till ny översiktsplan (2009).

Gällande detaljplaner

Området berörs av detaljplanerna Pl 6536 fastställd 1969, Pl 7154 fastställd 1974 och Pl 7932 fastställd 1980. För fastigheten Sillö 4 anges användningen industri i södra delen och parkmark med bergtrum i norra delen. För industrifastigheten är högsta byggnadshöjden 55 meter över nollplanet, med undantag av ett område på berget som har 67 meter över nollplanet. Parkmark anges även för område öster om fastigheten Sillö 4 samt naturområdet mellan Frykdalsbacken och Nynäsbanan.



Utdrag ur detaljplan, Pl 6536, som gäller för fastigheten Sillö 4.

Strandskydd

För Forsån gäller 100 meter strandskydd inom område som inte omfattas av detaljplan. Planen berör strandskyddet inom ett mindre område norr om korsningen Perstorpsvägen - Frykdalsbacken.

Övriga kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i oktober 2008 att planarbete skulle påbörjas för område vid fastigheten Tjockö 1.

Under 2006 genomfördes ett visionsarbete för Farsta strand på uppdrag av Farsta stadsdelsförvaltning. På flera platser föreslogs förtätning med nya bostäder och verksamheter för att integrera olika funktioner i stadsdelen. I nordvästra delen av stenkrosstomten föreslogs ett sportcenter som en stark målpunkt och för att öka områdets attraktionskraft. Sportcentrat föreslogs innehålla olika idrottsverksamheter som tennis, squash, badminton, bowling, boule, klättermvägg och utslagshall för golf. Förslaget innehöll även nya industritomter mellan Frykdalsbacken och Perstorpsvägen.

Enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2007-04-19 pågår det även ett programarbete för området norra Farsta strand - Larsboda - Drevviken. Målet med programarbetet är att skapa en bättre sammanhängande stadsbygd som rymmer nya bostäder och verksamheter, attraktiva publika miljöer samt utveckla de kvaliteter och åtgärda de brister som finns i området. Detaljplanen har samordnats med detta programarbete.

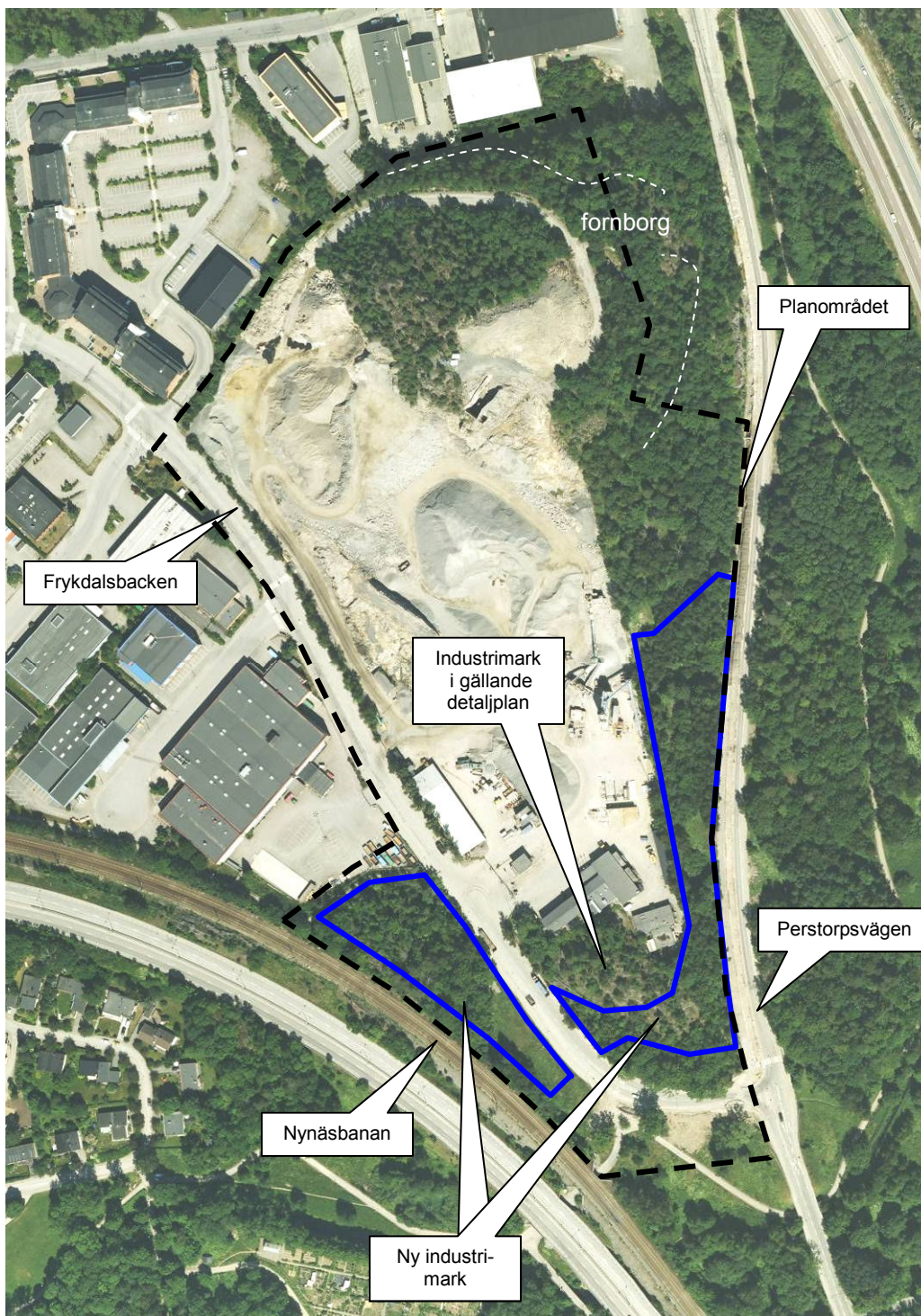
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består till stor del av en stenkrosstomt samt ett stort berg som delvis är skogsbeklätt. Berget har en högsta höjd på 64 meter över havet. I sydväst är berget delvis bortsprängt. Söder om stenkrosstomten finns två trädbevuxna bergknallar. Väster om Perstorpsvägen finns en sänka som till stor del är trädbevuxen med ung lövskog.



Östra delen av planområdet, sett från berget.



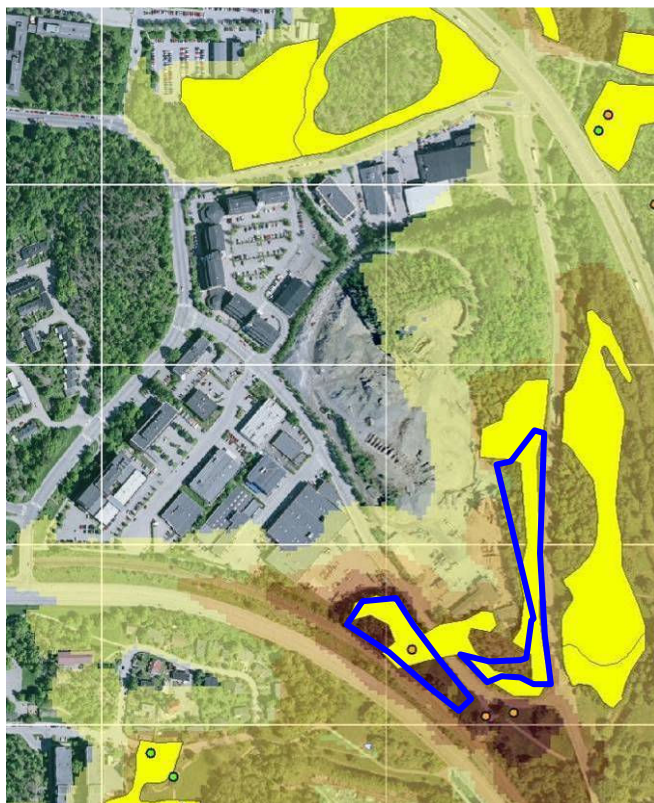
Planområdet



Berget sett från Frykdalsbacken och Skanskas vågbyggnad till höger.

I anslutning till bergknallarna söder om Sillö 4 finns ekar som ingår i en spridningslänk för ek och eklevande arter, Drevviken-Forsån, enligt Miljöförvaltningens kartering på landskapsnivå. Enligt stadens ekdatabas bedöms ekområdena utgöra klass 3. Tre jätteekar finns söder om Frykdalsbacken.

Planen innebär att den västra kullen helt kommer att sprängas bort och större delen av den östra kullen. Flera ekar försvinner vid borttagandet av bergknallarna, däribland en jätteek. Vid entrén från Perstorpsvägen kommer södra delen av bergknallen med många större ekar att bevaras inom parkområde. För att få ett naturligt utseende på den bevarade delen av bergknallen ska en planterad slänt anordnas på den norra sidan. Två jätteekar som finns söder om Frykdalsbacken säkerställs inom parkmark. Sänkan utmed Perstorpsvägen kommer att fyllas ut och marken inom stenkrossområdet kommer att jämnas ut och anpassas till höjden på Frykdalsbacken. I planen anges att buskplantering ska finnas som avgränsning mellan verksamhetsområdet och Perstorpsvägen. I samband med iordningställandet av stenkrosstomten planeras en vegetationszon anläggas nedanför bergskränet för att delvis dölja bergväggen och ge en säkerhetszon.



Karta över livsmiljöer och spridningszon för eklevande arter. Ny industrimark markerad med blå linje.

Bebyggelse

Större delen av planområdet är obebyggt. I den sydöstra delen har Skanska några byggnader för betongfabrik och kontorsverksamhet med laboratorium. På toppen av berget finns en telemast.

I väster gränsar planområdet till verksamheter, som består av kontor, lager och småindustri. Närmaste industribyggnaderna varierar mellan 2 till 3 våningar. Kontorshuset i norr är i 7 våningar. Närmaste bostadsbebyggelse finns söder om Magelungsvägen, ca 100 meter från planområdet. Öster om Nynäsvägen finns bostäder på ca 300 meters avstånd.

I planen möjliggörs ca 1,6 ha ny industrimark mot Perstorpsvägen och Nynäsbanan. I norr avgränsas verksamhetsområdet av staket på berget. Totalt ingår ca 7 ha tomtyta för småindustri, mindre transportföretag och sportanläggning. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen. Några befintliga byggnader i sydöstra delen kan bevaras. Planen möjliggör huvudsakligen en högsta byggnadshöjd om 18 meter, som även gäller för angränsande industritomter. I anslutning till bergets högsta del möjliggörs en högre byggnadshöjd om 60 meter över nollplanet, vilket innebär en högsta byggnadshöjd om ca 28 meter. För tomten söder om Frykdalsbacken föreslås en lägre byggnadshöjd om högst 12 meter.



Illustration

Kulturmiljö

På den östra och norra sidan av berget finns murrester av en fornborg från förhistorisk tid (RAÄ Brännkyrka 159:1). Fornborgen är delvis förstörd av stenbrottsverksamheten. Den östra delen av muren är mer tydlig än den västra delen. Större delen av berget är avgränsad som en fornlämning.

Fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen. Till en fast fornlämning hör även ett så kallat fornlämningsområde, som är ett område som behövs för att bevara fornlämningen och ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse. Detta område ska avgränsas av länsstyrelsen. Samråd ska ske med länsstyrelsen före eventuella åtgärder eller ingrepp i fornlämning eller dess närområde.

På berget finns det idag massor som ska återställas med hänsyn till bland annat bergets ursprungliga höjder. I planen säkerställs fornborgen och berget som parkområde. Delen av fornborgen som ligger utanför detaljplanen säkerställs som parkområde i detaljplan Pl 6536, se sida 3.

Inom stenkrosstomten finns en vågbyggnad (se bild sida 5), som enligt stadsmuseet klassas som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Planen hindrar inte att denna bevaras.

Rekreation

Naturmarken inom planområdet används inte idag för rekreation då området är bullerstört och ligger i anslutning till ett verksamhetsområde. Planområdet gränsar i söder till ett rekreationsstråk utmed Forsån. I planen sparas ekar och naturmark i anslutning till rekreationsstråket.

Det höga berget i norr kommer att iordningställas till en utsiktsplats som möjliggör utblickar mot både Drevviken och Magelungen. En gång- och cykelförbindelse föreslås från Frykdalsbacken till befintlig väg som går upp på berget.



Utsikt från berget mot Magelungen

Trafik

Trafik och angöring

Området ligger i ett trafikmässigt bra läge nära de större vägarna Magelungsvägen och Nynäsvägen. Frykdalsbacken och Perstorpsvägen trafikförsörjer planområdet. Befintligt vägnät bedöms klara en ökning av trafikmängden. Fastigheten Sillö 4 har idag en utfart mot Frykdalsbacken och en tillfällig utfart mot Perstorpsvägen. Inom Sillö 4 finns idag en väg uppför berget som har använts för att forsla upp stenmaterial till krossverksamheten.



Frykdalsbacken västerut

Vid en utbyggnad av planområdet föreslås en ny kvartersgata mellan Perstorpsvägen och Frykdalsbacken enligt de två alternativa vägdragningarna nedan. I planen får endast en utfart finnas mot Perstorpsvägen. Den föreslås i samma läge som befintlig utfart.

Vägalternativ 1



Vägalternativ 2



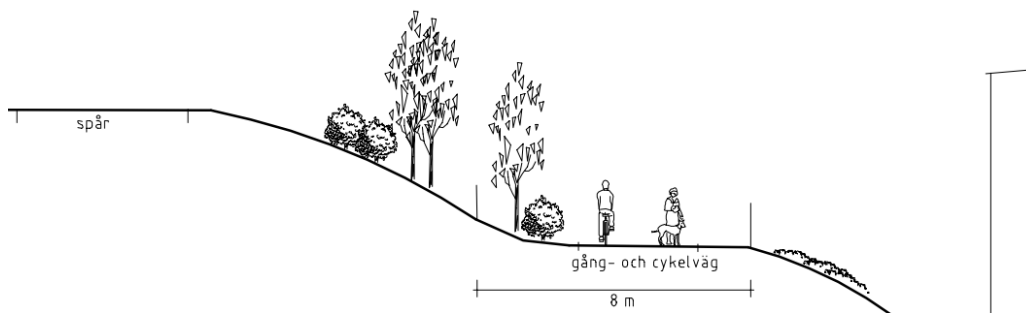
Parkering

All parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Idag finns en gång- och cykelväg som går längs med Nynäsbanan och Frykdalsbacken. Söder om fastigheten Tjockö 1 går gång- och cykelvägen mellan Frykdalsbacken och området utmed Nynäsbanan.

Vid borttagandet av kullen öster om Nynäsbanan föreslås den befintliga gång- och cykelvägen förlängas utmed banvallen till gång- och cykelvägnätet i södra kanten av planområdet.



Sektion genom banvall samt gång- och cykelväg. Ett 8 meter brett parkstråk med en gång- och cykelväg föreslås.

Befintlig väg uppför berget kommer att bibehållas till en bredd som möjliggör för gång- och cykeltrafik samt enstaka skötselfordon till telemasten. Från denna väg anläggs en ny grusad gång- och cykelförbindelse till Frykdalsbacken.

Kollektivtrafik

Området ligger ca 600 – 800 meter från pendeltågsstationen Farsta strand. Stationen nås via en gång- och cykelväg utmed spårområdet. Buss 830 trafikerar Frykdalsbacken. Närmaste busshållplats finns vid fastigheten Tjockö 8.

Tillgänglighet

Nya gång- och cykelvägar inom planområdet uppfyller stadens tillgänglighetskrav. Vid omdragning av gång- och cykelvägen utmed spåret förbättras tillgängligheten. Befintlig väg uppför berget har högre lutning än stadens tillgänglighetskrav.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nya tomter kan anslutas till vatten- och spillvattenledningar i Frykdalsbacken. Planområdet gränsar till en stor vattenledning som ligger utmed Perstorpsvägen.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avrinner idag mot Forsån, som förbinder nedströms liggande Drevviken med uppströms liggande Magelungen. Under Perstorpsvägen finns idag ett par kulvertar som leder till Forsån. En kulvert i södra delen avvattnar troligtvis bergskrossområdet och vägområdet. Dagvatten från den befintliga bebyggelsen väster om Frykdalsbacken avleds via ledningar i Frykdalsbacken till Forsån.

Drevviken är enligt stadens dagvattenstrategi klassad som känslig för mänsklig påverkan. Enligt dagvattenstrategin ska dagvatten omhändertas lokalt så långt möjligt. Dagvatten från taktytor får avledas till kommunala nätet enligt VA-huvudmannens anvisningar. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

En dagvattenutredning har tagits fram av WSP under våren 2009. Inom planområdet bedöms infiltrationsmöjligheterna vara mycket begränsade. Rening krävs innan dagvatten leds vidare till recipient, eftersom dagvatten från industriområden antas innehålla måttliga till höga halter av föroreningar. I utredningen föreslås ett avsättningsmagasin väster om Perstorpsvägen där det idag finns en lågpunkt. Avsättningsmagasinet föreslås utformas med oljeavskiljare. Dagvattnet leds sedan via befintlig dagvattentrumma under Perstorpsvägen till Forsån. Till avsättningsmagasinet behöver ett gemensamt ledningsstråk för dagvatten skapas inom Sillö 4, förslagsvis i en ny väg och fastighetsgränser. Någon enstaka fastighet kan behöva leda dagvattnet till befintlig ledning i Frykdalsbacken. För dessa industritomter krävs oljeavskiljning inom fastigheten.

I planen har ett område för dagvattenanläggning reserverats väster om Perstorpsvägen.

Värme

Området är möjligt att ansluta till närliggande fjärrvärmeledningar.

El, tele m.m.

Inom fastigheten Sillö 4 finns idag två transformatorstationer, som kommer att tas bort vid en utbyggnad av området. Ett nytt område för en transformatorstation föreslås i den västra delen.

Teleledningar finns i Frykdalsbacken. En kulvert går genom fastigheten Sillö 4. På plankartan anges största djup för schaktning, sprängning och borring för denna.

Avfallshantering

Utrymmen för avfallshantering måste vara lättillgängliga för lämning samt godtagbara ur arbetsmiljösynpunkt.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning

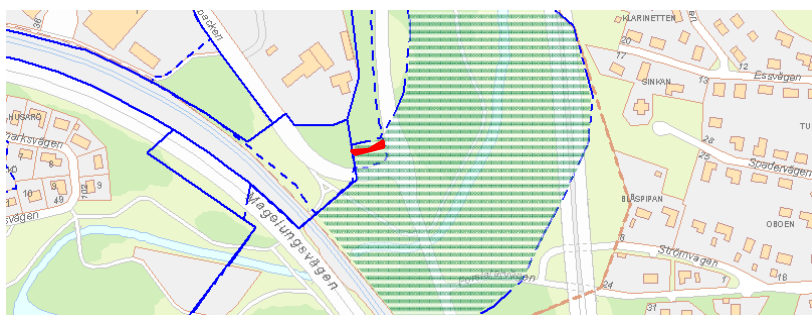
Stadsbyggnadskontoret bedömer att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11§. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och planen innebär endast en mindre utbyggnad av befintligt industriområde. Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra betydande miljöpåverkan. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas. En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Naturvärden och rekreation

Planen bedöms inte innebära någon påverkan på några rekreativvärden. Utmed parkstråket Forsån kommer brynazonen med ekar och två jätteekar att bevaras inom parkmark. Berget norr om stenkrosstomten kommer att bli mer tillgängligt när en gång- och cykelväg anläggs från Frykdalsbacken. Söder om fastigheten Sillö 4 försvinner flera ekar vid borttagandet av de två bergknallarna, däribland en jätteek. Planen riskerar att försvaga spridningszo-

nen för ekar och eklevande arter (Drevviken-Forsån). Dock bevaras flera ekar vid entrén till området, vilket mildrar påverkan på spridningsmöjligheten.

Den nya industrimarken berör strandskyddet kring Forsån inom ett litet område norr om korsningen Frykdalsbacken-Perstorpsvägen. Strandskyddet behöver upphävas för detta område för att få en bra avgränsning av industriområdet. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet bedöms finnas. Inga rekreativsvärden påverkas då både Perstorpsvägen och Frykdalsbacken avgränsar området från strandområdet samt bidrar till bullerstörningar. En ek försvinner inom detta område, som kommer att utformas som en planterad slänt. Denna ek bedöms dock inte påverka spridningskorridoren för ek och eklevande arter, då minst ett 20-tal större ekar bevaras på båda sidor om Frykdalsbacken inom parkmark. Inom parkmarken i planen kommer strandskyddet att ligga kvar.



Strandskydd, rött område visar var strandskyddet berörs.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram. Ett avsättningsmagasin med oljeavskiljare planeras väster om Perstorpsvägen. Föreslagna lösningen innebär en avlastning för befintligt ledningsnät i Frykdalsbacken. Reningseffekten i ett avsättningsmagasin kan förväntas bli mellan 50 och 80 % för det vatten som leds dit. Förändringen mellan nuvarande och framtida föroreningsmängder beror mycket på vilken typ av industri som etablerar sig i området och vilken trafik det genererar. Troligt är att de suspenderade ämnena minskar då marken kommer att hårdgöras genom asfaltering, takytor och andra anlagda ytor. Kvävet minskar genom att sprängning upphör.

Risker

Planområdet ligger inom 100 meter från Nynäsbanan, som utgör transportled för farligt gods. En riskutredning har därför tagits fram av Brandskyddslaget under 2008. Enligt utredningen är det mycket ovanligt att urspårade tåg kommer mer än 25 meter från spåret. Risken för urspårning på Nynäsbanan bedöms ha en begränsad påverkan på samhällsrisknivån inom planområdet. Enligt utredningen bedöms risknivån för den nya bebyggelsen vara acceptabel utan särskilda åtgärder 15 meter från järnvägen. I detaljplanen är avståndet mellan Nynäsbanan och område som får bebyggas minst 20 meter.

Buller och störningar

Inga miljöstörande verksamheter planeras inom området. Planen anger att verksamheterna inte får vara störande för omgivningen. Bullerstörningarna som idag finns från krossverksamheten försvinner.

Byggarbetet ska bedrivas enligt miljöförvaltningens lokala föreskrifter och Naturvårdsverkets riktlinjer för byggbuller.

Övrigt

Förslaget möjliggör uppförande av både verksamheter och en sportanläggning, vilket bidrar till mer aktivitet och trygghet i stadsdelen under större tid av dygnet.

Inga kända markföreningar finns inom planområdet.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats av WSP Stadsutveckling genom Eva Pålman i samarbete med Nils Tunving och Inger Åberg på exploateringskontoret samt Inge Almqvist på stadsbyggnadskontoret.

Peter Jacobsson
planchef