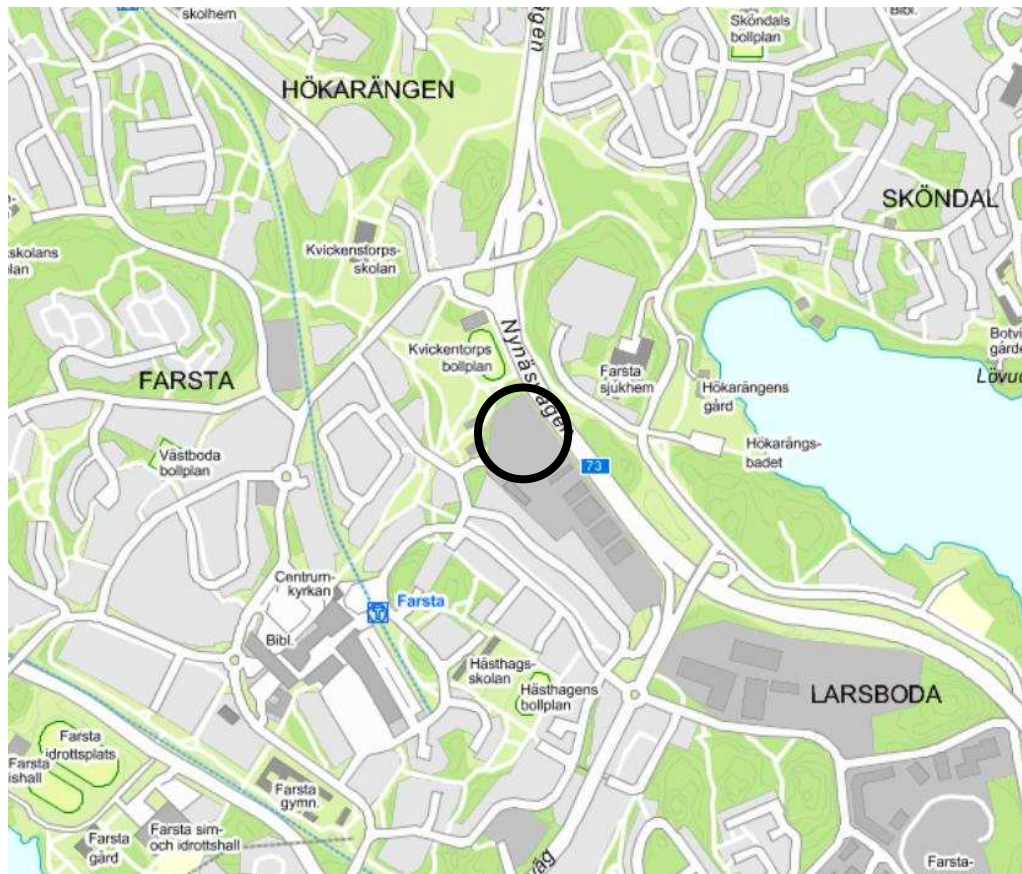


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Burmanstorp I, (del av kv Våldö) i stadsdelen Farsta, S-Dp 2004- 0544 I





Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden.....	6
Hydrologiska förhållanden.....	6
Befintlig bebyggelse	6
Landskapsbild/stadsbild.....	6
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	6
Offentlig service.....	7
Kommersiell service	7
Gator och trafik.....	7
Störningar och risker.....	7
Planförslag	8
Ny bebyggelse.....	8
Park och vattenområden	10
Gator och trafik.....	10
Teknisk försörjning	12
Gestaltungsprinciper	12
Konsekvenser	12
Behovsbedömning	12
Naturmiljö.....	13
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	13
Landskapsbild/ stadsbild	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	13
Störningar och risker.....	13
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	13
Barnkonsekvenser	14
Tidplan	14

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

- *Burmanstorp – trafikbullerberäkningar* (WSP Akustik, 2008-05-14)
- *Risikanalyt avseende farligt gods* (Scandiakonsult, Ramböll, 2003-12-16)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom planarkitekt Josefin Westerlund och karttekniker Tytti Boström. Illustrationer är framtagna av Sweco Arkitekter.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av ca 180 nya lägenheter i 6 stycken lamellhus i 6 våningar på del av fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta. Planen innefattar bostäder, natur samt gatumark.

Plandata

Läge, areal

Planområdet på cirka 2,5 ha ligger mellan Nynäsvägen och Farsta centrum, söder om Kvickentorps bollplan och omfattar den norra delen av kvarteret Burmanstorp som i övrigt inrymmer Telias kontorslokaler. Området angörs via Färnebogatan.

Markägoförhållanden

Kontors- och industrifastigheten Burmanstorp 1 ägs av Nordisk Renting AB med TeliaSonera AB som hyresgäst. Den del av fastigheten som ej behövs för framtida verksamhet förvärvas av Peab Sverige AB för bostadsexploatering.



Planområdets avgränsning

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

ÖP99 - I Stockholms översiktsplan från -99 är planområdet angivet som verksamhetsområde

Promenadstaden - I den nya översiktsplanen finns Farsta utpekad som en av nio tyngdpunkter som har potential att utvecklas som ett komplement till innerstaden. En satsning på ett antal tyngdpunkter i ytterstaden ska ge underlag för en stadsmässig utveckling avseende bostäder, arbetsplatser, kultur, idrott och annan kommunal service.

Program

En stadsbyggnadsstrategi för Farsta som tyngdpunkt är under framtagande i linje med *Promenadstadens* utpekande.

Detaljplan

För området gäller detaljplan Pl 5160 A från år 1958, som anger kontors- och industriverksamhet för hela fastigheten. Den obebyggda norra delen intill Nynäsvägen har en byggrätt upp till 4 våningar och i skogskullen ett kontorshus upp till ca 14 våningar.

Kommunala beslut i övrigt

2004-05-13 godkände stadsbyggnadsnämnden startpromemoria för planläggning av 200-300 lägenheter inom två delar av fastigheten Burmanstorp 1. Detta arbete avstannade på grund av olösta avtal mellan de olika parterna.

2009-04-23 beslutade stadsbyggnadsnämnden om fortsatt arbete för områdets norra del, aktuellt planområde med utgångspunkt i *Promenadstaden*. En stadsmässig karaktär efterfrågades.

Riksintressen

Nynäsvägen omfattas av riksintresse för transport, vilket inte påverkas av planförslaget.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs i huvudsak av redan exploaterad mark med parkeringsytor och ett större förråd med angöringsytor. Den västra delen utgörs av trädbevuxen, starkt kuperad naturmark och hållmark. Mot norr och väster faller berget brant mot omgivningen

Naturvärden

Det finns inga större naturvärden inom planområdet men en mängd uppvuxna träd som bör sparas. Marken är planlagd för kontor/industri och utgör en icke utnyttjad byggrätt.

Rekreation och friluftsliv

Den naturmark som omfattas av planområdet har på grund av sitt läge på instängslad kvartersmark inga rekreativvärden i dagsläget. På andra sidan

Nynäsvägen finns värdefulla grö- och rekreationsområden i anslutning till Drevviken.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet består till största del av hårdgjord parkeringsyta och berg i dagen.

Ras/skred

Risk för ras/skred är inte utrett i det här skedet. Kommer att säkerställas inför byggnation.

Markradon

Risk för markradon är inte utrett. Kommer att säkerställas inför byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom tillrinningsområdet till Drevviken (SE656793-163709). Enligt vattendirektivets klassning (2011-12) har Drevviken måttlig vattenkvalitet. År 2021 ska sjön uppnå god status enligt gällande miljö kvalitetsnorm.

Dagvatten

Planområdet består till stor del av hårdgjord parkeringsyta och berg i dagen. Viss infiltration i naturmark.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt och utgörs i huvudsak av hårdgjorda parkeringsytor och kuperad natur/hällmark bevuxen med träd. I sydöst ligger Telias kontorsbyggnader och söder om planområdet flerbostadsbebyggelse.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet utgörs av en flackare del med parkeringsyta och en kuperad del med trädbevuxen berg- och hällmark. Den omgivande bebyggelsen är storskalig i sydöst, Telias kontorsbyggnader, skivhus om cirka 9 våningar från sent 50- tidigt 60-tal omgivna av flack, hårdgjord yta. Söderut finns mer småskalig bostadsbebyggelse i 3 plan, anpassad till topografin. I väster sluttar marken kraftigt ner från området och här finns lägre skolbebyggelse och park, samt bollplan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

All bebyggelse inom fastigheten Burmanstorp är grönklassad som anläggning enligt Stockholms Stadsmuseums kulturhistoriska klassificering och planområdet ingår i Telia-anläggningens sammanhang som en outnyttjad byggrätt för kontor/industri. Klassningen innebär fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Offentlig service

Skola och förskola

Ett antal grundskolor och förskolor finns inom ett par hundra meter från planområdet. I Farsta centrum finns även en gymnasieskola. I direkt anslutning till planområdet ligger Farstaängskolan, f-6.

Kommersiell service

Farsta centrum är beläget cirka 700 meter från planområdet och här finns ett stort utbud av butiker samt samhällsservice.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås via en förgrening av Färnebogatan som vid fastighetsgränsen till Burmanstorp 1 går över i en kvartersgata.

Biltrafik

Området är i dagsläget inhägnat men nås med bil av besökare till Telias lokaler.

Gång- och cykeltrafik

I dagsläget når man området med gång och cykel via Färnebogatan men planområdet är inhägnat.

Kollektivtrafik

Buss 181 trafikerar Färnebogatan och det finns en hållplats cirka 200 meter från planområdet. Cirka 700 meter bort, vid Farsta centrum går tunnelbanas gröna linje.

Tillgänglighet

Området har naturliga höjdskillnader på grund av den kuperade, bergiga terrängen som i vissa delar av området överstiger tillgänglighetskrav för lutningar.

Störningar och risker

Förorenad mark

Delar av planområdet är asfalterad yta för parkering i dagsläget. Föroreningar kan förekomma och borttagande av eventuella föroreningar ska säkerställas innan ny byggnation.

Buller

Planområdet ligger nära Nynäsvägen och är utsatt för trafikbuller vilket ska beaktas vid planering av ny bebyggelse.

Farligt gods

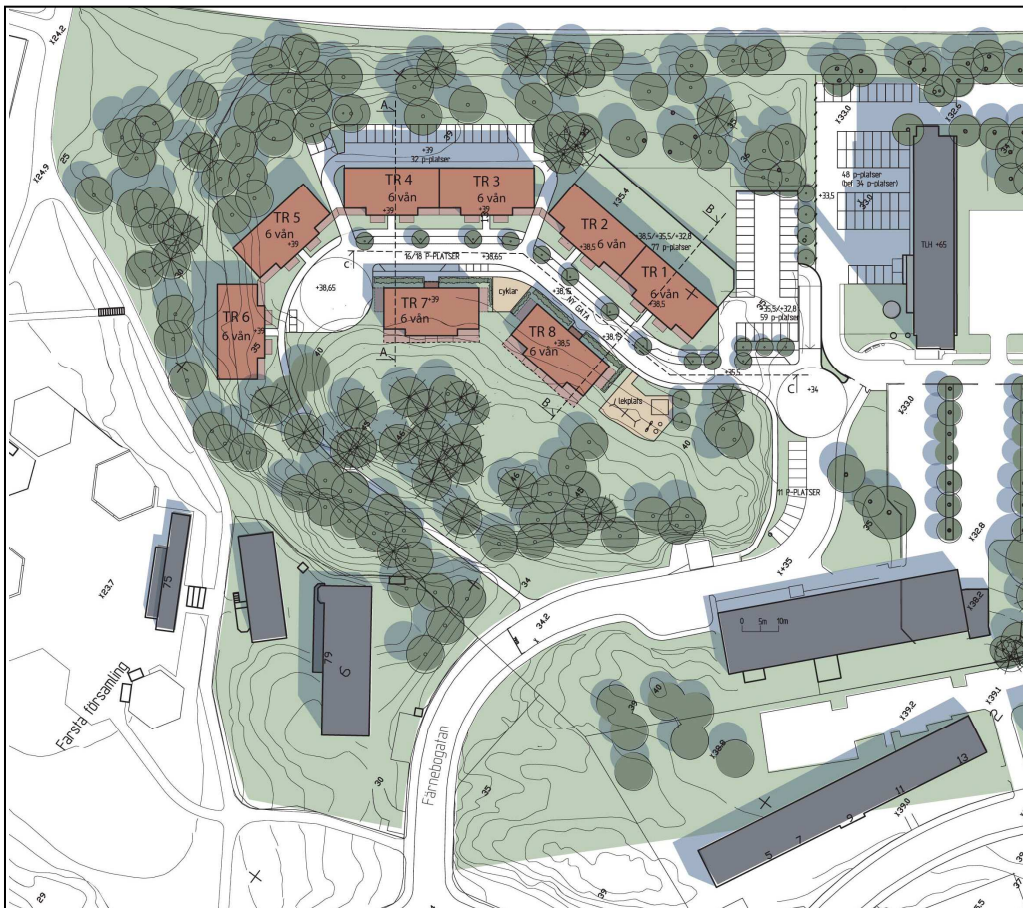
Nynäsvägen i anslutning till planområdet är transportled för farligt gods vilket ska beaktas vid planering av ny bebyggelse.

Planförslag

Ny bebyggelse

Övergripande

Den nya bebyggelsen är samlad kring en angringsgata på höjden nordväst om Telias kontorsbebyggelse och består av 6 lamellhus i 6 våningar med totalt cirka 180 lägenheter. Husen närmast Nynäsvägen följer bergsformen och fungerar genom utformning och placering som bullerskärm för gaturummet, de inre husen och höjden bakom. Befintlig vegetation är tänkt att sparas i en krans runt lamellhusen och på kullens topp. I gränsen mot Telias torn trappar bebyggelsen ner via ett parkeringshus och lämnar en öppen yta som bevarar upplevelsen av kontorshusgruppen som en egen del som fortfarande exponeras tydligt från Nynäsvägen och dominerar visuellt.



Illustrationsplan över området

Husen närmast Nynäsvägen

Planområdet är bullerutsatt varför lamellhusen ut mot Nynäsvägen, länkas ihop med glasade balkongskärmar och på så vis skapas en skyddad miljö innanför.



Sektion som visar de sammanlänkade lamellhusen och parkering i områdets östra del

Husen är tänkta att uppföras i ljus puts med markerade trapphus och mindre partier i en storskalig färgsättning ut mot Nynäsvägen. Variation skapas med hjälp av små livförskjutningar samt mindre fasadelement såsom franska balkonger.

Mot kvartersatan är fasaderna tänkta att få en mjukare karaktär där huvudmotivet bygger på stora soliga balkonger med glasade räcken. Fasader bakom balkonger är tänkta att vara i avvikande kulör. De glasade balkongskärmarna mellan husen släpper igenom ljus. Huset är något indraget från gatan och har en förgårdsmark som skapar en bättre boendemiljö i bottenplan. Alla lägenheter har balkong eller uteplats.



Perspektiv inifrån området norrifrån

Husen mot kullen

Lamellhusen mot kullen är tänkta att utföras i ljus puts med mörkare färginslag på partier. Dessa ihop med små livförskjutningar skapar liv och variation i de för övrigt lugna och släta fasaderna. De södervända fasaderna, mot kullen får liksom husen på andra sidan kvartersgatan stora balkonger eller uteplatser.

De ljusa byggnadsvolymerna kontrasterar fint mot skogsdungen på kullen. En stor andel barrväxter i trädbeståndet ger skogskänsla till området året om.



Perspektiv in i området söderifrån

Park och vattenområden

De inre lamellhusen tar stöd i kullen bakom, vars naturkaraktär med barrskog bibehålls för lek och närrökreation. Här kommer även en lekplats uppföras.

Gator och trafik

Gatunät

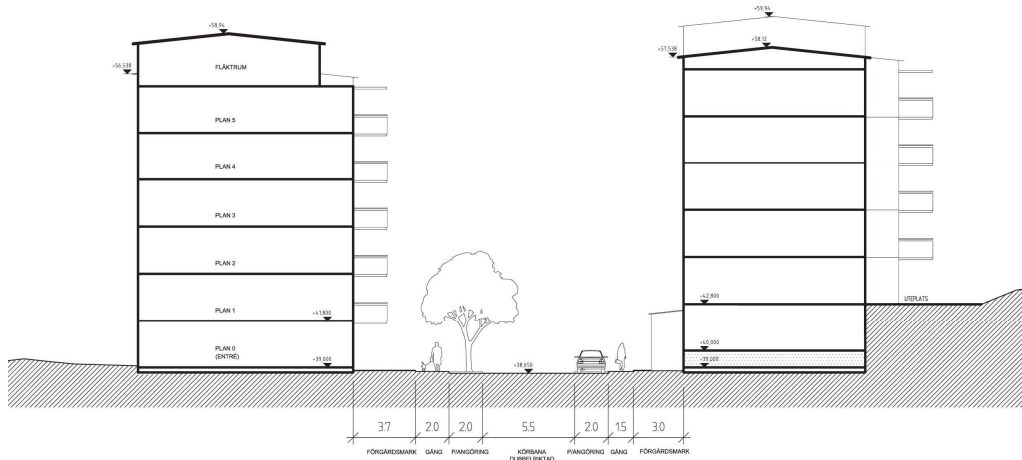
Färnebogatan, som i dagsläget övergår till kvartersgatan i fastighetsgränsen för Burmanstorp 1, förlängs en bit in i området och avslutas med en vändplan mellan entréerna till det nya bostadsområdet, respektive Telias kontor.



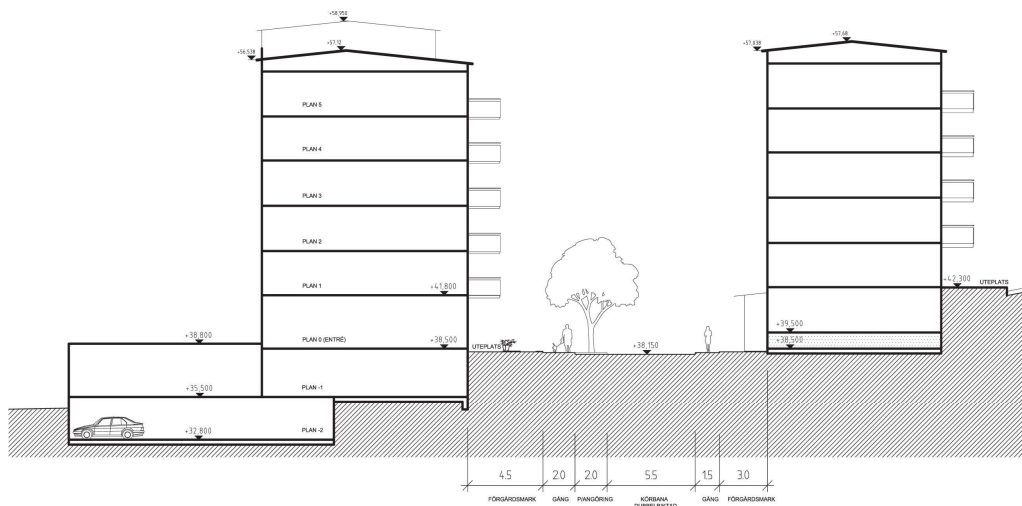
Perspektiv entrén till området från lokalgata med vändplan

En viktig del av projektet är bostadsgatans utformning och funktion. Gaturummet skall vara stadsmässigt med en tydlig definiering av rummet och

entréer utmed gatan. Trädplantering, kantstensparkering och cykelparkering är ytterligare faktorer som ger gatan ett stadsmässigt uttryck.



Tvärsektion genom byggnaderna och gaturummet från nordväst



Tvärsektion genom byggnaderna och gaturummet från sydöst

Biltrafik

Parkering sker i form av ytparkering utmed angöringsgatan och i mindre grupper inom planområdet. Ett p-däck i söder och garageplatser i sockelväningen mot öster i det mellersta lamellhuset rymmer resterande p-behov. Med förslaget skapas utrymme för 1,0 platser/lägenhet.

Gång- och cykeltrafik

Fotgängare når området via en gångbana längs Färnebogatan som förgrenar sig till en gångväg över kullen och en gångbana som ansluter den nya bostadsgatan. Med cykel når man området via Färnebogatans förlängning och den nya bostadsgatan.

Kollektivtrafik

Buss nås från Färnebogatan cirka 200 meter från området och tunnelbana vid Farsta centrum ca 700 meter från området.

Tillgänglighet

Projektet bedöms följa stadens rekommendationer avseende tillgänglighet i direkt anslutning till bostäderna och via tillgänglig parkering. Området har dock naturliga höjdskillnader på grund av den kuperade, bergiga terrängen som i vissa delar av området överstiger tillgänglighetskrav för lutningar i utemiljön.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten
VA finns i anslutning till området.

El/Tele

El och telenät finns i anslutning till området.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i anslutning till området.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske med molucker längs bostadsgatan.

Räddningstjänst

Husen är åtkomliga för räddningsfordon.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Byggnaderna är tänkta att uppföras i huvudsak i puts i ljus kulör. Taken ska ha en lutning om minst 10 grader.

För balkonger gäller ett maxdjup om 2,0 meter och balkonger som glasas in ska utföras utan profil.

Bostäderna ska ha entréer ut mot gatan.

Omgivande miljö, park, gaturum

Naturkaraktären ska bevaras på den trädbevuxna kullen som ger området karaktär. Även ut mot Nynäsvägen är det viktigt att bevara en trädridå.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(1987) 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps-

eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Naturmiljö

Den naturmark som tas i anspråk har på grund av sitt läge på instängslad kvartersmark inga rekreativvärden. Det finns inte heller några större naturvärden. Befintliga större träd inom området avses sparas i så stor utsträckning som är möjligt. Viktigt är att bevara träddridån mot Nynäsvägen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken (SE656793-163709).

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

Landskapsbild/ stadsbild

Det nya bostadsområdet kommer med sin placering på bergsryggen, bakom träddridån, att utgöra ett nytt inslag i landskapet samt exponera sig mot Nynäsvägen. Bebyggelsen underordnar sig den intilliggande kontorsbebyggelsen i skala och upplevs med sin begränsade höjd inte för dominant ut mot Nynäsvägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget bedöms inte påverka områdets grönklassning negativt då det underordnar sig kontorsbebyggelsen i skala och utgör en egen, avskild enhet inom området enhet med en egen bostadsgata.

Störningar och risker

Buller

Området påverkas av trafikbuller från Nynäsvägen och en bullerberäkning har tagits fram som underlag för planen. Den visar att bullernivån för bostäder överskrider i dagläget men kan uppnås med den föreslagna, avskärmande bebyggelsen motsvarande den så kallade Stockholmsmodellen med tyst sida.

Farligt gods

En riskanalys avseende farligt gods har tagits fram som underlag för planen (Scandiakonsult, Ramböll, 2003-12-16).

För att ytterligare sänka de beräknade riskerna regleras följande i plankartan:

- Fasader får inte utföras i brännbart material
- Utrymningsvägar ska utformas så att värmestrålning från eventuell brand på Nynäsvägen inte påverkar.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie har gjorts och den visar på att alla lägenheter får godkända ljusvärden men de belägna i bottenplan får något sämre värden.

Vistelsemiljön i området förbättras genom avskärmning från Nynäsvägen.



Barnkonsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte ha någon negativ påverkan ur ett barnperspektiv. Nya bostäder bidrar dock till ökad biltrafik i området men området ansluter till befintlig gångbana längs Färnebovägen.

Tidplan

Samråd 2012-01-23 – 2012-03-02

Utställning 2kv 2012

Antagande 3kv 2012