

Planbeskrivning

Detaljplan för område vid Klockelundsvägen, Larsboda 2:3 m fl. i stadsdelen Larsboda, Stockholms stad



Planområdets läge och avgränsning

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen för område vid Klockelundsvägen utgör en etapp i den stadsdel om cirka 5000 bostäder som planeras längs Nynäsvägen och Drevvikens strand.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett sjönära bostadsområde samt en strandpark i området vid Perstorpsvägen/ Klockelundsvägen.

Planförslaget innehåller cirka 500 bostäder, två förskolor, lokaler för verksamheter, service och parkering samt en fördelningsstation för el. Cirka 3,5 hektar av planområdet föreslås bli en allmän park. Planen förutsätter att handelsträdgården Plantagen och Larsboda koloniträdgårdsförening flyttas.

En viss del av bebyggelsen föreslås inom strandskyddsområde. Utgångspunkten för förslaget har varit att placera bebyggelse på redan byggd eller brukad mark. Övriga områden ska regleras som parkmark i syfte att värna ekologiskt värdefulla miljöer och utveckla rekreativa ytor för boende och allmänhet. Sammantaget blir den allmänt tillgängliga ytan inom strandskyddsområdet större jämfört med idag.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Viktiga miljöfrågor som hanteras i planförslaget är ekologiska och rekreativa värden, buller samt risk. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är förenligt med dessa aspekter.

Tidplan

Samråd	26 april – 7 juni 2016
Granskning	kv. 4, 2016
Antagande SBN	kv. 2, 2017
Laga kraft	kv. 2, 2017
Beräknad byggstart	kv. 3, 2017

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	13
Dagvatten	14
Befintlig bebyggelse	14
Landskapsbild/stadsbild	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö	15
Offentlig service	15
Kommersiell service	16
Gator och trafik	16
Störningar och risker	17
Planförslag	18
Övergripande struktur	19
Bebyggelse	21
Park och vattenområden	37
Gator och trafik	40
Dagvatten	43
Teknisk försörjning	43
Konsekvenser	44
Behovsbedömning	44
Naturmiljö	44
Strandskydd	45
Miljökvalitetsnormer för vatten	50
Landskapsbild/stadsbild	51
Kulturhistoriskt värdefull miljö	51
Störningar och risker	52
Ljusförhållanden och lokalklimat	55
Barnkonsekvenser	55
Tidplan	56
Genomförande	56
Organisatoriska frågor	56
Verkan på befintliga detaljplaner	56

Fastigheter och marksamfälligheter	60
Ekonomiska frågor.....	60
Tekniska frågor.....	60
Genomförandetid.....	60

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av en plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som utgjort underlag till planarbetet är

- *Trafikbullerutredning för detaljplan (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2016-04-08)*
- *Dagvattenutredning Klockelund (Sweco, 2016-03-18)*
- *PM Risk Klockelund (Brandskyddslaget 2016-01-21)*
- *Beräkningar för halter av partiklar PM10 och kväveoxid, NO2, år 2015 och 2020 (SLB-analys. februari 2016)*
- *Geoteknisk promemoria (Tyréns, 2015-12-08)*
- *Trädinventering och okulär besiktning (Arbor konsult, 2015-11-20)*
- *Miljöteknisk markundersökning PM Klockelund (Tyréns, 2016-02-02)*
- *Larsboda Karlsvik Klockelund, Farsta 2:1 Stockholms stad Arkeologisk förstudie (Johan Hedlund, 2013)*
- *Larsboda strand programområde. Utredning av konsekvenser för natur och rekreation. (Miljöförvaltningen 2009)*

Medverkande

Planen är framtagen av Martin Styring, stadsplanerare på stadsbyggnadskontoret. Medverkande plankonsult har varit Landskapslaget genom Mia Lindblad.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen ingår i en ny stadsdel som planeras längs med Drevvikens strand. Tillsammans med planerna för ny bebyggelse inom det tidigare Teliaområdet innebär det en utbyggnad med omkring 5000 nya bostäder vid Nynäsvägen i östra delen av Farsta.

Planförslaget syftar till att möjliggöra ett sjönära bostadsområde mellan Perstorpsvägen och Drevviken. Ytterligare ett syfte med planen är att öka tillgången på rekreativa ytor i Farsta genom att tillgängliggöra och utveckla strandområdet till en allmän park.

Förslaget innehåller cirka 500 bostäder, två förskolor, lokaler för verksamhet och service, parkerings- och lagerbyggnader, en fördelningsstation för el samt en park om cirka 3,5 hektar.

Utgångspunkten för detaljplaneförslaget är att placera merparten av bebyggelsen på redan bebyggd eller brukad mark. Övrigt område längs med stranden regleras som allmän park i syfte att säkerställa ekologiska och rekreativa värden samt förbättra och tillgängliggöra strandpromenaden längs Drevviken.

Gator och allmänna platser ska utformas med fokus på gående och cyklister och kopplingar till och inom planområdet för dessa ska förbättras. Över Nynäsvägen föreslås en gångbro knyta ihop planområdet med Teliaområdet och pendeltågsstationen i Farsta strand.

Bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet som bidrar till upplevelsen längs parken samt omvandlingen av Perstorpsvägen till ett inbjudande och varierat stadsstråk med öppna och levande bottenvåningar.

Idag är området stört av trafikbuller från Nynäsvägen och Perstorpsvägen. Förslaget syftar till att skapa en bebyggelsestruktur som vänder sig mot Drevviken och där park och bostäder skyddas från buller. Funktioner som innebär icke stadigvarande vistelse, såsom parkering och lagerverksamhet, placeras längs med Nynäsvägen. Dessa skyddar även bakomliggande bebyggelse från risk avseende farligt gods på Nynäsvägen samt buller. Till detta område föreslås även att en fördelningsstation för el flyttas från en annan plats i Farsta.

Två lägen för förskolor i bottenvåningar på flerbostadshus föreslås där relativt rymliga förskolegårdar kan anordnas i anslutning till lokalerna och nära parken.

Befintligt område med villor är idag ej planlagt. Planförslaget syftar till att skapa en mer enhetlig reglering av bebyggelsen och möjliggöra viss tillkommande bebyggelse, samt skydda värdefulla träd och byggnader med kulturhistoriska värden inom fastigheterna.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden



Flygfoto över planområdet idag. Planområdet markerat med röd linje.

Planområdet omfattar cirka 16 hektar och är beläget vid Perstorpsvägen/Klockelundsvägen i stadsdelen Larsboda. Planområdet avgränsas i söder av Nynäsvägen och i norr av Drevviken. I öst och väst angränsar Forsån respektive den skogsklädda höjden vid Karlsvik området.

I planområdet ingår fastigheterna Klockelund 1 och del av Farsta 2:1, vilka ägs av Stockholm stad, samt de privata fastigheterna Larsboda 2:1_2; 2:2, 2:3, 2:4, 2:5 och 2:6. Del av Farsta 2:1 utarrenderas till Larsboda koloniträdgårdsförening. Delar av Klockelund 1 är upplåten med tomträtt till handelsträdgården Plantagen. Detaljplanen förutsätter att dessa verksamheter flyttar. Såväl koloniträdgårdsföreningen som handelsträdgården har erbjudits annan plats inom staden.

Staden köpte 2014 bostadsarrande för Ulrikelunds torp inom del av Farsta 2:1 i syfte att införliva det i en allmän park.

Tidigare ställningstaganden

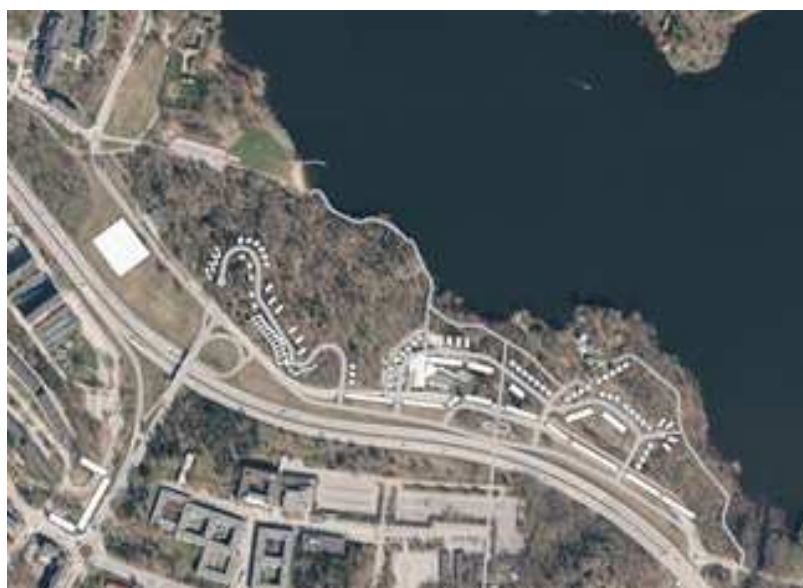
Översiktsplan

Stockholm stads översiktsplan – *Promenadstaden*, antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010. Översiktsplanen pekar ut nio tyngdpunkter att utveckla varav Farsta är en. Tyngdpunkterna är områden där goda möjligheter finns att skapa nya bostäder, fler

arbetsplatser, utökad handel samt kultur- och idrottsrelaterade verksamheter.

Program för Larsboda strand

Planområdet för Klockelund ingick i ett program för Larsboda strand som var föremål för samråd omkring årsskiftet 2009/2010. Efter samrådet tog nämnden ställning till att minska antalet bostäder för att minska intrånget i naturvärden. Det reviderade programförslaget godkändes den 23 juni 2010.

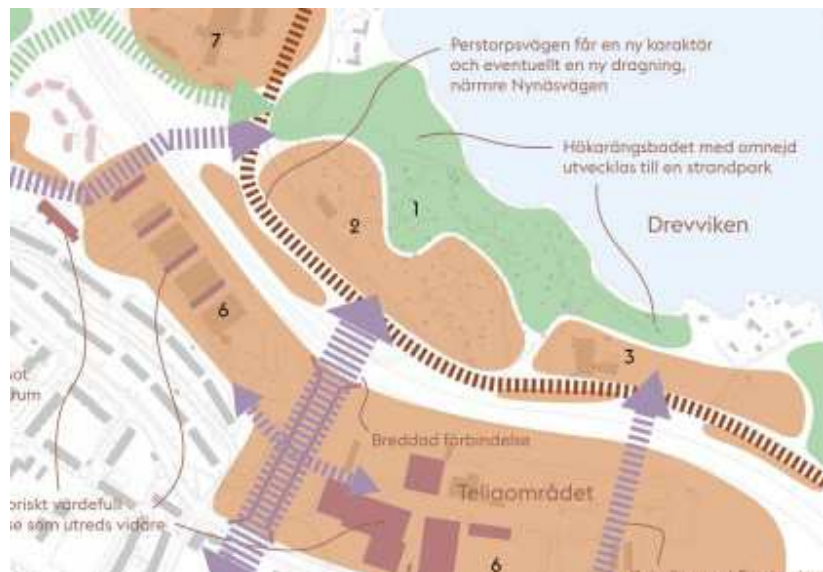


Godkänt planprogram för Karlsviks strand och Klockelund, 2010.

Program för Tyngdpunkt Farsta

Innehållet i programmet för Larsboda strand (bostäder och park) bekräftades i ett program för Tyngdpunkt Farsta, dock med en mer omfattande exploatering. Programmet för Tyngdpunkt Farsta redovisar en utveckling av Farsta som en tyngdpunkt i enlighet Promenadstadens riktlinjer. Farsta föreslås bli en förtätad och blandad stadsdel med cirka 8000 nya bostäder. Planområdet för området vid Klockelundsvägen ingår i strategin ”Vänd Farsta mot sjöarna” där en ny stadsdel med cirka 2000 bostäder föreslås intill Drevvikens strand. Strandområdet föreslås utvecklas till ett sammanhängande promenadstråk längs Magelugnen och Drevviken – Strandstråket.

Samråd för Tyngdpunkt Farsta pågick mellan maj och september 2015 och planeras godkännas i stadsbyggnadsnämnden sommaren 2016.



Utsnitt ur översiktsbild från Program för Tyngdpunkt Farsta. Projekt längs Drevviken: 1 – Ny strandpark, 2 – Perstorpsvägen/campingstugor, 3 – Klockelund, 6 – Teliaområdet, 7 – kv. Perstorp 1 m fl.

Startpromemoria

En startpromemoria för detaljplaneläggning av området vid Klockelund godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2015-08- 20.

Gällande detaljplaner



Planmosaik. Ungefärlig gräns för planområdet markerad med svart.

Stadsplan Pl 8014 innehåller Plantagens område samt en igenvuxen visningsträdgård som tillhör staden. Planen fastställdes 1980 och medger handelsträdgård och gata som användning. Sydvästra hörnet av planområdet berörs av stadsplan Pl 5479 som fastställdes 1961. Planen anger

gatuområde och park som markanvändning. Övriga delar av planområdet omfattas inte av detaljplaner.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade år 2011 mark för bostäder inom planområdet till sju byggherrar. Av dessa kvarstår i dag sex: Folkhem Trä, Botrygg, Veidekke, Svenska hem i Bromma, Åke Sundvall samt Wallenstam. Exploateringskontoret avser att under 2016 anvisa mark till ytterligare två byggherrar, Stockholm Parkering och 24Storage, för att uppföra parkeringshus respektive lagerhotell längs med Nynäsvägen.

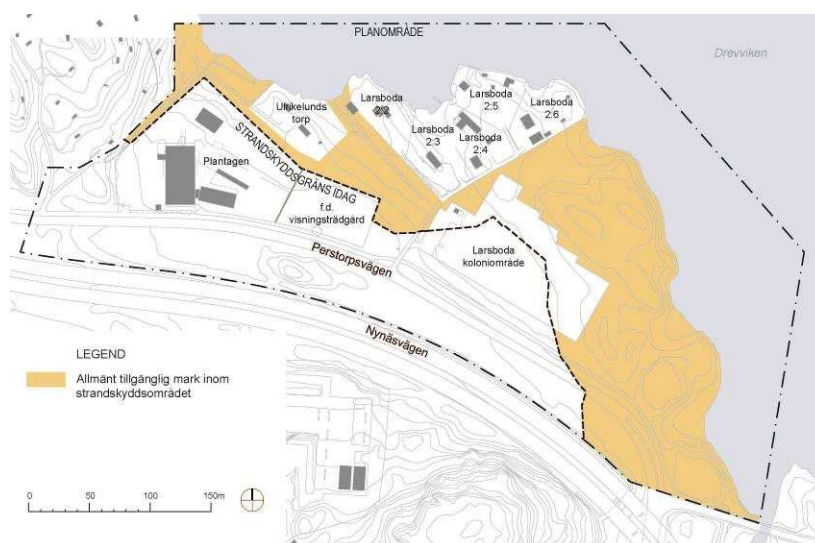
Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till väg 73, Nynäsvägen, som är ett riksintresse för kommunikationer.

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av det generella strandskyddet som gäller 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområde. Inom den strandskyddade zonen gäller bland annat förbud mot att uppföra nya byggnader.

Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Enligt 4 kap 17 § PBL får kommunen upphäva strandskydd i en detaljplan om särskilda skäl föreligger enligt 7 kap 18 § miljöbalken.



Idag är delar av strandskyddsområdet inte tillgängligt för allmänheten, se vita områden mellan strandskyddsgräns och vatten.

De privata villafastigheterna och torpet Ulrikelund ligger inom strandskyddsområdet och begränsar åtkomsten längs strandlinjen. Kring odlingslotterna hindrar skyltar och stängsel utomstående tillträde till området.

Inom detaljplanen för Plantagen är strandskyddet upphävt. Det innebär att Plantagens verksamhet och den igenvuxna visningsträdgården inte omfattas av strandskydd idag. Dessa delar är instängslade. Om detaljplanen upphävs eller ersätts återinträder strandskyddet automatiskt (7 kap 18 g § miljöbalken).

Förutsättningar

Natur



Vy över planområdet från nordöst.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stora delar av tidigare åkermark som sluttar ner mot Drevviken. Inom vissa delar är marken kuperad med berg i dagen. Det flacka området omgärdas av lövskog och ekbryn med inslag av gamla jätteeckar. Närmast sjön är marken sank och bevuxen med buskar och sly.

Den västra delen av området upptas delvis av Plantagens handelsträdgård som består av byggnader, hårdgjorda asfaltsytor samt en igenvuxen visningsträdgård. Öster om Klockleundsvägen finns ett område med odlingslotter.

I närheten av vattnet och i området med odlingslotter ligger marknivån lågt och nära nivån för Drevvikens normalvattenstånd.

Naturvärden

Stranden utmed Drevviken-Forsån är en viktig ekologisk spridningszon mellan de ekologiska kärnområdena Tyrestakilen och Hanvedenkilen. Den har på så vis betydelse för den biologiska mångfalden ur ett övergripande perspektiv. Zonen består av ekologiskt särskilt känsliga stränder, våtmarker och ädellövsmiljöer. Inom zonen finns bland annat särskilt värdefulla ekbestånd, vilka ingår i ett kärnområde för ek i ett nationellt perspektiv. Längs stränderna finns viktiga livsmiljöer och spridningszoner för groddjur.

Nya byggnader, anläggningar eller anordningar inom de känsliga strandpartierna bedöms kunna påverka livsvillkoren för växt- och djurliv avsevärt samt påverka spridningszonen.

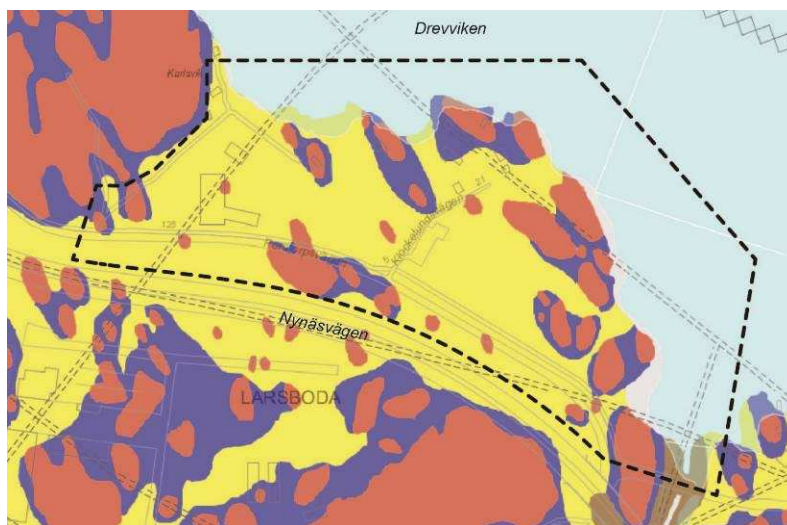
Rekreation och friluftsliv

Naturområdet vid Drevvikens strand har stora rekreativa värden för boende och besökare men är idag delvis otillgängligt och igenvuxet. Kopplingarna mellan områdena längs stranden är svaga och vissa delar upplevs som privata.

Nynäsvägen är en kraftig barriär som begränsar tillgängligheten från stora delar av Farsta till Drevvikens strand. Området är bullerstört från trafiken på Nynäsvägen och Perstorpsvägen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden



Geologisk karta över undersökningsområdet. Planområdet är markerat med svart linje

En geoteknisk undersökning har genomförts i samband med planarbetet. Marken inom planområdet består till stora delar av lera (gul). Måktigheten varierar mellan 0 och 7,5 m i de tre föreslagna bostadskvarteren. I delar av området påträffas fast mark på djup mellan ca 0,5-2 m. Även berg i dagen förekommer (röd). Blå områden illustrerar friktionsjord.

Grundvattnets nivå varierar inom området och ligger enligt undersökningar på 0,8-2,4 m under markytan.

Ledningar

Ledningsstråk finns under Perstorpsvägen och Klockelundsvägen. I naturmarken strax innanför planområdets södra gräns löper en huvudledning för vatten i öst – västlig riktning. Invid Klockelundsvägen finns en elnätsstation.



Karta som redovisar områden med risk för skred (gult)

Ras/Skred

I anslutning till vattnet finns områden med risk för instabil mark. Släntstabiliteten i den norra spetsen (markerad med svart linje) mot Drevviken har berörts i geotekniska undersökningar och visar på att slänten står säkert i befintligt skick. Vid eventuella byggnationer bör stabiliteten i övriga riskområden utredas.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Översvämningskarteringar visar att delar av planområdet översvämmas vid högsta beräknade flöde i Drevviken. Även vid stora skyfall finns en viss översvämningsrisk för lågt liggande områden. Vid nybyggnation inom området bör marknivån planeras för att undvika översvämmning och instängda områden. Enligt Länsstyrelsen bör bostäder i flerfamiljshus utformas med en lägsta golvnivå på + 22,70 meter över havet. Källare får uppföras under denna höjd men bör då göras täta.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för sjön Drevviken (SE656793-163709) i Tyresåns vattensystem.

Drevvikens ekologiska status är ”måttlig” enligt vattendirektivets klassning. Vattenförekomsten har tidsfrist att nå god ekologisk status till år 2021 avseende övergödning, då det krävs flera åtgärdsinsatser under en lång tid för att få effekt. Den kemiska ytvattenstatusen är god, med undantag för höga halter kvicksilver, kvicksilverföreningar och pentabromerad difenyleter (PeBDE). Andra miljöproblem i sjön är syrefattiga förhållanden, miljögifter (tributyltenn-föreningar), höga halter ammoniak, försurning och förändrade habitat genom fysisk påverkan. Det lokala förbättringsbehovet (betinget) i Drevviken avseende fosfor har beräknats till 811 kg/år (VISS, 2015)

Dagvatten

Idag avvattnas området ytledes till Drevviken. Den leriga marken i området begränsar möjligheten till infiltration av vattnet i marken. Inga dagvattenledningar finns inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av byggnader för Plantagens verksamhet, en grupp villor med sjötomter samt torpet Ulrikelund som staden har köpt in. Villorna uppfördes som mindre sommarstugor under första delen av 1900-talet. De ursprungliga husen är inom tre av fastigheterna ersatta eller ombyggda. Inom de övriga två fastigheterna är de ursprungliga husen bevarade och har standard motsvarande sommarbostad. Utöver Plantagens byggnader är samtliga byggnader inom området av trä.

På platsen för torpet Ulrikelund har det funnits en byggnad sedan 1800-talet. Nuvarande byggnad bedöms vara från omkring 1930.

Landskapsbild/stadsbild

Området präglas i södra och västra delen av trafikleder och Plantagens verksamhet med industrikaraktär. Östra delen har en mer lantlig karaktär med odlingar, ekhagar och grusade vägar. Strandskyddszonen i norr utgörs växelvis av vass, våtmark och klippor med barrskog.

Kulturhistoriskt värdefull miljö



Karta med Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Gul markering = fastighet med bebyggelse av visst kulturhistoriskt värde, grön markering = fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Mörkgrön linje avgränsar skyddsområde kring Drevviken.

Enligt Stadsmuseets redovisning av kulturhistoriska värden ingår delar av planområdet i ett skyddsområde kring Drevviken. Området beskrivs som en naturskön omgivning med kulturhistoriskt värdefulla kvarlevor av äldre torpmiljöer och det tidiga 1900-talets sommarhusbebyggelse. Inom området skall stor hänsyn tas till såväl helhetsmiljöns som de enskilda byggnadernas kulturhistoriska värde.

Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering redovisar en sportstuga på Larsboda 2:5 samt ett lusthus på Larsboda 2:6 som särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Idag finns närmaste grundskola, Hästhagsskolan (åk f -6), på ca 1 kilometers gångavstånd från planområdet. Inom programmet för Tyngdpunkt Farsta föreslås två nya lägen för grundskolor inom Teliaområdet.

Vid Ekebergabacken, cirka 800 meter nordväst om planområdet, finns närmsta förskola.

Kommersiell service

Cirka 1 km från planområdet, vid Sunneplan, finns ett mindre centrum med en närbutik. I Farsta centrum, inom ca 1,5 km, finns ett stort utbud av offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i direkt anslutning till Perstorpsvägen som ingår i stadens huvudnät med en hastighetsreglering om 50 km/h. Perstorpsvägen har en dubbelriktad körbana och utmed vägen löper även en gemensam gång- och cykelbana. Perstorpsvägen ansluter planområdet till Sköndal och Tyresövägen, väg 229, i väster samt Larsboda och Magelungsvägen, väg 271, i öster. Längs med Perstorpsvägen löper Nynäsvägen, väg 73, vilken kan angöras i norrgående riktning från trafikplats Larsboda och södergående riktning via trafikplats Trångsund.

Inom planområdet ansluter lokalgatan Klockelundsvägen till befintliga bostadsfastigheter utmed Drevviken.

Gång- och cykeltrafik

Perstorpsvägen är försedd med en ca tre meter bred gemensam gång- och cykelbana på nordöstra sidan. Cykelstråket är ett utpekade pendlingsstråk, tillika regionalt cykelstråk, varför standarden får betraktas som låg. Breddning i enlighet med stadens cykelplan är genomförd på sträckan söder om Stortorpsvägen. Nynäsvägen utgör en barriär i området vilken kan korsas planskilt vid Perstorpsvägen sydöst om planområdet eller vid trafikplats Larsboda/Ågesta Broväg väster om planområdet. Den senare kopplingen har idag stora brister i form av underdimensionerade ytor och otrygga korsningspunkter. Farsta centrum ligger på ett gång- och cykelavstånd om ca 1,5 kilometer från planområdet vilket innebär ca 15 minuters promenad eller 5-10 minuters cykeltur. Att cykla från planområdet till Stockholms city tar omkring 45 minuter.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafik utgörs av buss vilket nås inom ca 400 meter i vardera riktningen från planområdet via hållplats Larsboda trafikplats respektive Edsvallabacken. Totalt fyra busslinjer trafikerar hållplatserna och knyter ihop dem med tunnelbanan i Farsta centrum. Gångavstånd till tunnelbanestation Farsta centrum respektive pendeltågsstation Farsta strand är ca 1,5 kilometer eller 15 minuters promenad från planområdet. Att resa kollektivt från planområdet till Stockholms city tar omkring 40-minuter.

Biltrafik

Planområdet har mycket god tillgänglighet med bil genom nära anslutning till såväl väg 73, Nynäsvägen, som väg 271, Magelungsvägen, och väg 229 Örbyleden/Tyresövägen. Att resa med bil från planområdet till Stockholms city tar omkring 10-15 minuter.

Tillgänglighet

Området är relativt plant och tillgängligt med avseende på lutningar. Perstorpsvägen har idag en längslutning på som max tre procent på den aktuella sträckan.

Störningar och risker

Förorenad mark

I syfte att få en översiktlig bild av föroreningsituationen i mark- och vattenmiljön i området har miljöprovtagningar i jord och grundvatten genomförts. Enstaka halter av föroreningar har påvisats i några punkter. Utifrån den markanvändning som föreslås inom planområdet bedöms halterna som acceptabla. Vid ett framtida byggskede föreslås dock vidare kontroll för att utesluta tillkommande höjning av halterna i grundvattnet samt att utesluta att det finns lokala föroreningshalter i marken.

Buller

Området är utsatt för höga bullernivåer från trafik på Nynäsvägen och Perstorpsvägen.

Farligt gods

Nynäsvägen är klassad som primär transportled för farligt gods. Planområdets södra gräns angränsar till vägområdet. Vid planering av ny bebyggelse inom 150 meter från väg med transport av farligt gods ska risker analyseras.

Planförslag



Illustrationsplan



Volymskiss av ny bebyggelse, vägar och gångbro inom planområdet. *Illustration: Landskapslaget*

Övergripande struktur

Detaljplanen för området vid Klockelundsvägen ingår i ett nytt utbyggnadsområde som planeras längs med Drevviken.

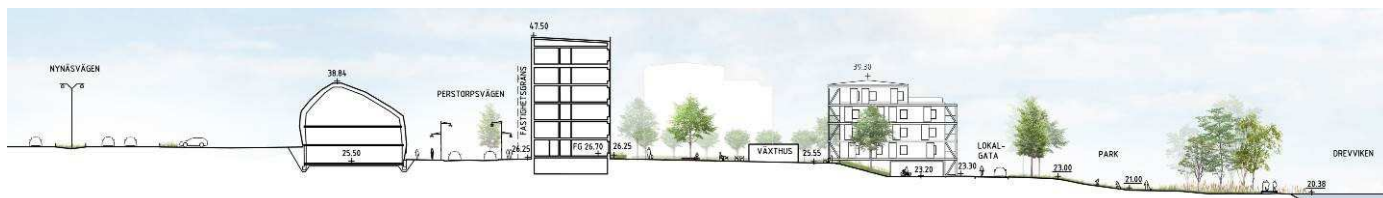
Planförslaget möjliggör för nya bostäder och en strandpark i anslutning till Drevvikens strand. Förslaget innehåller cirka 500 bostäder, två förskolor, lokaler för service och mindre verksamheter, parkerings- och lagerbyggnader samt en fördelningsstation för el. Cirka 3,5 hektar av planområdet utgörs av en allmän park.

Utgångspunkten för detaljplaneförslaget är att placera merparten av bebyggelsen på redan bebyggd eller brukad mark mellan Perstorpsvägen och Drevviken. Övrigt område längs med stranden regleras som allmän park i syfte att värna de ekologiska värdena på platsen och tillskapa funktioner och ytor för boende och allmänhet. Staden har köpt in torpet Ulrikelund i syfte att införliva det i parken.

Bebyggelsen orienteras mot Drevviken och parkstråket. Mot parken föreslås en öppen bebyggelsestruktur med stadsvillor som medger grönska och utblickar mellan husen. Längs Perstorpsvägens norra sida föreslås en högre och tätare struktur med sammanhängande flerbostadshus som stärker gaturummet och bildar en bullerdämpande skärm för bostäder och park på norra sidan.

Funktioner som ej har stadigvarande verksamhet, såsom parkeringshus och lager, placeras i zonen mellan Perstorpsvägen

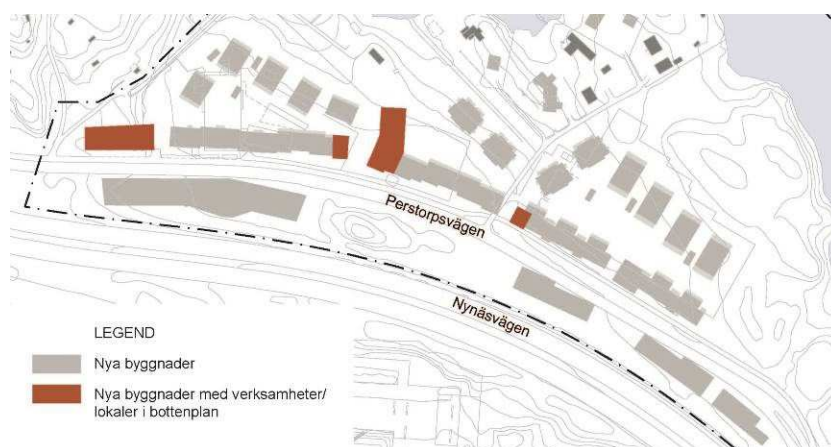
och Nynäsvägen. Byggnaderna får en bullerdämpande funktion och minskar även bakomliggande bostäders exponering för risk. Till detta område föreslås även en fördelningsstation för el flyttas från en annan plats i Farsta.



Sektion genom Nynäsvägen, parkeringshus, västra kvarteret och parken.

Bostadsbebyggelsen organiseras i tre kvarter kring gröna gårdar. Det västra kvarteret delas upp av en lokalgata. För att parken ska få en tydligt offentlig karaktär avgränsas kvarteren i norr av en enkelsidigt byggd lokalgata som följer parkstråket. Gatan är endast avsedd för angöringstrafik och utformas på de gåendes villkor. Sträckningen har anpassats efter de värdefulla ekbryn som omger platsen.

Gator och allmänna platser gestaltas med fokus på gående och cyklister. Perstorpsvägen får karaktären av ett stadsstråk som kantas av bebyggelse. För att möjliggöra lokal service och aktiva fasader mot gatan medges centrum användning i flerbostadshusens bottenvåningar. I två av hörnlägena föreskrivs lokaler. I västra och mellersta kvarteren möjliggörs för förskolor om 4 avdelningar vardera.



Lokaler för verksamheter eller förskolor ska anordnas i några av bottenvåningarna.

Bebyggelsen ska gestaltas med en hög arkitektonisk kvalitet som bidrar positivt till områdets karaktär. Den långa bebyggelsefronten längs Perstorpsvägen ska brytas upp och

varieras. Längs parkstråket ställs höga krav på att utformningen av husen ska ge mervärden för upplevelsen längs parkstråket.

Förslaget innebär att kopplingar inom området och till omgivande stadsdelar förbättras. En ny tillgänglig gång- och cykelbro föreslås över Nynäsvägen. Bron ansluter till en entréplats vid parken mellan västra och mellersta bostadskvarteret.

Befintligt villaområde är idag ej planlagt. Förslaget utgår från att ge fastigheterna mer enhetliga byggrätter samt skydda värdefulla träd och kulturvärden.

Bebyggelse

Bebyggelse längs med parkstråket



Fristående stadsvillor föreslås längs parken

Längs med gatan vid parken föreslås 12 stadsvillor fördelade på tre byggherrar med fyra hus vardera. Vid entréplatsen ansluter ytterligare två byggnader.

Stadsvillorna utformas för att samspela med den omgivande naturmiljön. Byggnadernas skala är viktig för att bebyggelsen inte ska bli för dominerande i förhållande till parkstråket och inte heller skugga det. I de plana delarna föreslås husen ha en skala om tre våningar med en indragen fjärde våning. Den indragna våningen ger även plats för takterrasser. Mot höjdpartiet i väster anpassas husen till marken med en tillkommande souterrängvåning.



Sektion genom stadsvillor i östra kvarteret och park.

Bebyggelsens identitet har formats med inspiration från den omgivande naturen och odlingstraditionen. De olika grupperna får tydliga egna karaktärer men ska ändå upplevas som en välbalanserad helhet genom att likna varandra i skala, volym och fasadmateriell. Stadsvillorna föreslås utföras med fasader av trä och val av virkestyp och ytbehandling ska bidra till att stärka fasadens kvaliteter. Trä är ett formbart, naturligt och levande material som harmonierar med omgivande natur och kulturmiljö.

Byggnaderna ska ha ett aktivt förhållande till gata och gård. Bostadsentréer placeras antingen med uppglasade entrérum direkt mot gatan eller mot en grönskande entrégård som ansluter till gatan. Golvnivån i bottenvåningarna bör ansluta till omgivande marknivå och uteplatser.

Balkongerna ska vara en tydlig del av fasadgestaltningen och utformas så att en eventuell framtida inglasning inte påverkar husets karaktär negativt. I vissa hus kan den inglasade balkongen användas som ett växthus.

Taken föreslås utföras som gröna tak för att bidra till biologisk mångfald, fördröjning av dagvatten samt kompensera för ianspråktagna gröna ytor.

Gestaltungsprinciper för bebyggelse längs med parken

- Husens höjd varierar mellan 3 och 5 våningar.
- Takytor ska utföras som gröna vegetationstak.
- Terrasser ska anordnas på tak.
- Utöver räcken kring takterrasser får endast enstaka uppstickande delar på taken förekomma.
- Fasader ska utföras i huvudsak i gediget trä.
- Balkonger får skjuta ut 2 m över kvartersmark och glasas in.



Bebyggelse längs med parken i östra kvarteret samt vid Klockelundsvägen

Stadsvillor i västra delen

Byggherre: Folkhem Arkitekt: In Praise of Shadows



Stadsvillor i det västra kvarteret. Perspektiv.

Illustration: In Praise of Shadows/Folkhem

De fyra stadsvillorna längst västerut inrymmer cirka 50 st bostadsrätter. Byggnaderna utförs med en stomme i massivträ. Varje hus riktar sig med stora glaspartier mot gården och parken. Snedställda bärande balkar längs med balkongerna ger byggnaderna ett karakteristiskt uttryck och skapar ett skikt mot parken och grannar.



Stadsvillor i det västra kvarteret. Fasadelevation.

Illustration: In Praise of Shadows/Folkhem

Stadsvillor vid Klockelundsvägen

Byggherre: Veidekke Arkitekt: Ståhl Arkitektbyrå



Stadsvillor intill Klockelundsvägen

Perspektiv: Ståhl arkitektbyrå

Invid Klockelundsvägen föreslås fyra sammansatta volymer som sinsemellan varierar i volymbehandling och byggnadernas riktning. Tillsammans rymmer husen cirka 50 st bostadsrätter. Fasader och balkonger utförs helt i trä som skiftar i mönster och texturer.



Stadsvillor intill Klockelundsvägen. Fasadelevation. *Illustration: Ståhl arkitektbyrå*

Stadsvillor i östra delen

Byggherre Svenska Hem i Bromma

Arkitekt: Tengbom



Stadsvillor i östra delen.

Perspektiv: Tengbom

Stadsvillorna i den östra delen utformas som avlånga sammanhållna volymer med gavlar mot gård och gata. De inrymmer 52 lägenheter och varierar sinsemellan i volymbehandling och fasadnyans. Takvåningen dras in, antingen från gatan eller från långsidan. Fasadmaterialet är trä, eventuellt med inslag av fibercementskivor.



Stadsvillor i östra delen. Fasadelevation.

Illustration : Tengbom

Bebyggelse kring torget

Byggherre: Wallenstam Arkitekt: Semrén & Månsson



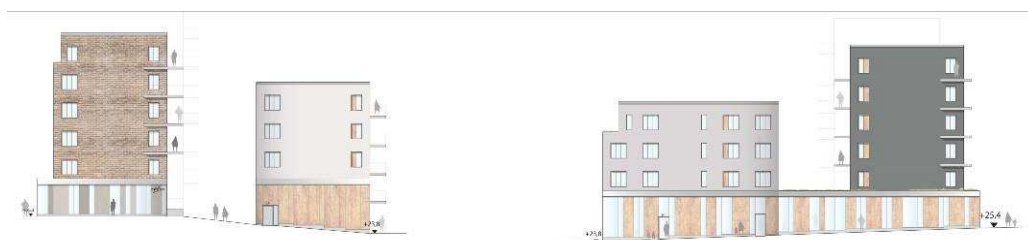
Illustrationsplan. Torg som entré till parken.

Entréplatsen till parken utgörs av ett mindre torg som ramas in av byggnader. Byggnaderna ska utformas för att bidra till aktivitet, öppenhet och upplevd trygghet på platsen. I bottenvåningen på den östra sidan av torget möjliggörs för en förskola. I det sydvästra hörnet ska en lokal för verksamheter eller service inrymmas. Entréer och lokaler ska vara uppglasade och placeras mot torget. Fasader ska utföras med balkonger och fönster mot torget.

Torgytan lutar svagt ner mot parken och ger möjlighet för lokalen intill att nyttja platsen för en eventuell uteservering.

Gestaltungsprinciper för byggnader invid entréplatsen

- Entréer ska placeras mot torg och vara uppglasade.
- Bostäder och lokaler ska utföras med minst 50 % uppglasade ytor mot torget.
- Balkonger och fönster ska finnas mot torg.



Fasader mot torgets västra sida, med lokal för verksamheter och service i södra husets bottenvåning.

Fasader mot torgets östra sida, med förskola i bottenvåningen.

Illustration Semrén & Månsson

Bebyggelse längs med Perstorpsvägens norra sida



Illustrationsplan, bostadsbebyggelse längs Perstorpsvägens norra sida.

De sammanhängande flerbostadshusen längs Perstorpsvägens norra sida stärker gaturummet och bildar en bullerdämpande skärm för bakomliggande hus, gator och park. Samtliga lägenheter har ett eller flera rum som vetter mot den ljuddämpade sidan i norr eller mot en gavel.

För att bryta upp och skapa en variation längs med den långa bebyggelsefronten, eftersträvas en variation i skala, material, och byggnadernas anslutning till gatan. I höjd varierar husen mellan fem och sju våningar. Vissa volymer utförs med indragen översta våning för att bryta ner och variera skalan mot gatan.

För att skapa dynamik i gaturummet placeras byggnadskropparna förskjutna i sidled gentemot varandra och med indragna och utskjutande volymer som markerar entréer. Mellan bebyggelsen och gatan finns förgårdsmark som varierar i bredd beroende av byggnadernas placering i förhållande till gatan.

Fasadmaterialen varierar, men tegel ska vara ett återkommande sammanhållande inslag. Portiker och entréer mot gatan bidrar till att skapa kontakt mellan gatan och bebyggelsen. För att undvika långa fasader utan entréer ska trapphusenheterna ha en bredd om max 26 meter. En portik eller ett släpp mellan bebyggelsen föreslås i varje kvarter.

Lokaler för verksamheter finns i västra hörnet mot entréplatsen samt i östra hörnet vid Klockelundsvägens möte med Perstorpsvägen. Lokalerna får en förhöjd rumshöjd och görs uppglasade mot gatan.

Bostadsbebyggelsen längs Perstorpsvägen fördelas mellan tre byggherrar.

Gestaltungsprinciper för flerbostadshus längs med Perstorpsvägen

- Husens höjd varierar mellan 5 och 7 våningar.
- Byggnaderna placeras förskjutna sinsemellan i förhållande till gatan, med en viss andel grön förgårdsmark.
- En viss del av fasaderna ska utföras i tegel.
- Portiker, alternativt släpp mellan bebyggelsen, ska finnas mellan gård och gata i varje kvarter.
- Avståndet mellan bostadsentréer får vara max 26 m.
- Bostadsentréer ska placeras mot Perstorpsvägen eller i portik och i sin gestaltning bidra till gaturummets kvalitet.
- Utrymmen med lokaler för centrum användning ska utföras uppglasade mot gatan.
- Utskjutande volymer mot gårdar ska utföras med ett stort inslag av trä.



Bostadsbebyggelse på södra sidan av Perstorpsvägen

Flerbostadshus västra delen av Perstorpsvägen

Byggherre: Åke Sundvall

Arkitekt: Bergkrantz Arkitekter



Vy västerut.

Perspektiv: Bergkrantz Arkitekter

I den västra delen av Perstorpsvägen föreslås ca 90 bostads- och hyresrätter. Dessa bildar tillsammans två byggnadskroppar som skiljs åt av den nya lokalgatans anslutning till Perstorpsvägen.

Varje trapphus varierar mellan 5-6 våningar och skapar en tydlig rytm utmed Perstorpsvägen.

Den östra delen utförs i huvudsak med tegelfasad med inslag av trä. Den västra delens bottenvåning utförs med tegelfasad, de övre delarna i puts. Bottenvåningen innehåller en förskola med fyra avdelningar. Entréerna mot Perstorpsvägen är genomgående och tydligt markerade. Gårdsfasaden mot norr karaktäriseras av franska fönster och indragna balkonger. I det östra kvarteret finns en portik mot gården.

Flerbostadshus mellersta delen av Perstorpsvägen

Byggherre: Wallenstam Arkitekt: Semrén & Månsson



Vy mot torget från söder.

Perspektiv: Semrén & Månsson

Centralt i området förslås 180 st hyresrätter fördelade mellan det västra och mellersta kvarteret. Bebyggelsen omsluter torget mot parken med lokaler för handel och förskola i bottenvåningen, och utgör entrémotiv från gångbron över Nynäsvägen. Trapphusen varierar mellan fem och sju våningar och utförs delvis med indragen övre våning. Byggnaderna gestaltas i dova putskulörer med detaljer och utsnitt i tegel. De strikta volymerna får en integrerad entrévolym i markplan som ger variation längs med fasaderna. I det östra kvarteret finns en portik mot gården.

Flerbostadshus östra delen av Perstorpsvägen

Byggherre: Botrygg Arkitekt: Erséus



Flerfamiljshus i östra kvarteret

Perspektiv: Erséus/Botrygg

Längs östra kvarterets sida mot Perstorpsvägen föreslås två byggnadskroppar med 95 lägenheter. Mot Perstorpsvägen i söder skiftar antal våningar mellan fem till sju och mot gården i norr har fem av trapphusen en mindre utskjutande del i fyra våningar som ansluter mot skalan i de intilliggande stadsvillorna. På taken ovan de utskjutande volymerna skapas terrasser.

Fasader mot Perstorpsvägen ges material- och kulöruttryck som växlar trapphusvis, dels med tegel i grå och bruna kulörer och dels i puts med färgsättning i ljusgrått/brutet vitt. Burspråk utförs med skivor i grått aluminium. Gårdssidan utmärker sig genom att de utskjutande volymerna får långsgående balkonger med liggande träpanel.

Gårdar i nya bostadskvarter



Bostadsgård i östra kvarteret, vy mot väst.

Perspektiv: Nivå

Kvarterens marknivåer har studerats för att åstadkomma en lämplig höjdsättning utifrån översvämningsrisk, avrinning av dagvatten och tillgänglighet. I de låglänta delarna i östra kvarteret och vid Klockelundsvägen höjs marknivån med som mest cirka 2,5 meter. Nivån på marken höjs genom utfyllning med lättmaterial.

Då gårdarna ej är underbyggda och kvartersmarken omges av en smal lågtrafikerad gata medges gröna samband mellan bostadsgårdarna och parkstråket. Gårdar och park vävs ihop genom växtlighet mellan hus, i förgårdsmark och längs med gatan.

Gårdarna i de tre bostadskvarteren utformas utifrån en tydlig gestaltungsida ”ö möter trädgårdsodling”, som knyter an till det omgivande sjönära landskapet och den odlingsstradition som finns på platsen. Öarnas oregelbundna formspråk bildar en sammanhängande och karaktäristisk struktur på de tre gårdarna, med stor variation bl a genom sitt oregelbundna formspråk.

Centralt på alla gårdar finns ett grönt rum med sitt-, grill- och samlingsmöjligheter, gräsmattor och perennplanteringar.

På den östligaste och västligaste gården finns ett ”tyst rum” i form av ett växthus som fungerar som samlingslokal och gemensamt uterum. Här finns även odlingsmöjligheter för de boende.

I anslutning till vissa hus ligger uteplatser som bäddas in i en skyddande grönska.

I förgårdsmarken längs med Perstorpsvägen återkommer gårdarnas gröna öar mellan entréer och funktioner som cykelparkeringar och sopkassuner. Karaktären blir grön och får en landskaplig koppling till omgivningen.

På den mittersta gården inryms en förskolegård med plats för lekytor, grönska, sitt- och samlingsplatser. Här blir den gemensamma gårdsmiljön lite mindre än på de två andra gårdarna, men plats för planteringar och sittplatser inordnas i strukturen.

Även i kvarteret längst i väster inryms en förskolegård med plats för lekytor, grönska, sitt- och samlingsplatser som upptar hela gårdsytan. Boende i huset ges i stället tillgång till bostadsgården i grannkvarteret i öster.

Andelen hårdgjorda ytor inom varje kvarter får ej utgöra mer än 70 % av markytan (inklusive bebyggelse) för att säkerställa att gårdarna ges en attraktiv och grön karaktär.

Bebyggelse mellan Nynäsvägen och Perstorpsvägen



Illustrationsplan. Område längs med Nynäsvägen.

I området mellan Perstorpsvägen och Nynäsvägen föreslås icke stadigvarande verksamheter i form av parkeringshus, lagerverksamhet och en fördelningsstation för el placeras utmed Perstorpsvägens södra sida. Byggnaderna bidrar till att stärka gaturummet och skydda övriga delar av området från buller och risk.

Gestaltningen av byggnaderna är viktig för karaktären längs Nynäsvägen och Perstorpsvägen. De södra fasaderna får en tydlig annonsering och skyltläge mot Nynäsvägen.

Entréer ska vara tydligt markerade, uppglasade och placeras mot Perstorpsvägen. Fasader mot Perstorpsvägen ska vara uppglasade i största möjliga mån.

Vidare ska utformningen av byggnaderna utföras med åtgärder som minskar konsekvenser av en olycka med farligt gods på Nynäsvägen.

Gestaltungsprinciper för parkeringshus, lagerbyggnader och tekniska anläggningar

- Fasaderna ska utföras helt eller delvis i trä eller tegel.
- Byggnaderna bör ha en öppen karaktär mot Perstorpsvägen.
- Entréer till byggnaderna ska vara tydliga och inbjudande.
- Byggnaderna ska inrymma ej stadigvarande verksamhet.
- Fasader och fönster ska vara brandbeständiga och utföras i lägst brandsklass EI 30 mot Nynäsvägen och på gavlar.
- Utgångar och friskluftsintag får ej placeras mot Nynäsvägen.

Parkeringshus



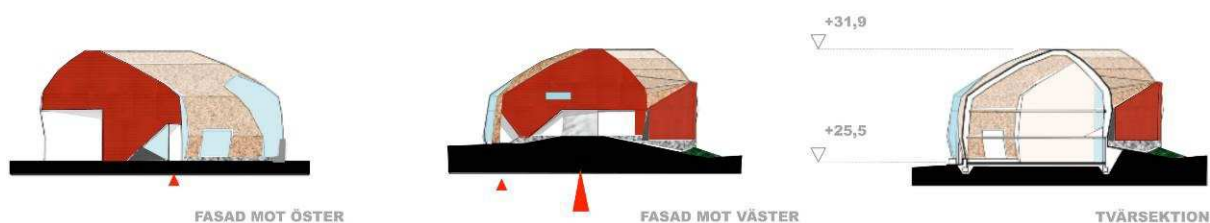
Parkeringshus på södra sidan av Perstorpsvägen

Arkitektur+ Development/Stockholm Parkering

Parkeringshuset utförs i tre plan med två separata infarter. Byggnaden rymmer cirka 285 – 335 bilplatser beroende på hur platserna anordnas. På bottenplanet är det även möjligt att

anordna platser för 300 cyklar. Längs den södra fasaden föreslås markparkering med cirka 50 platser.

Parkeringshuset har en böjd form med en tydligt markerad uppglasad huvudingång för människor. Gestaltningen har en hög arkitektonisk ambition och syftar till att åstadkomma en trygg och behaglig miljö för såväl besökare som förbipasserande. Byggnaden har en krökt tvärsektion som gör att den utifrån upplevs bestå av ett helt rum och inte tre avläsbara våningar. Byggnaden har en stomme av massivträ och fasaden utförs i träspån som böjs ner mot fasad och möter stengabioner nära marken.



Illustrationer: Arkitektur + Development

Lagerhotell



Vy lagerhotell från nordväst.

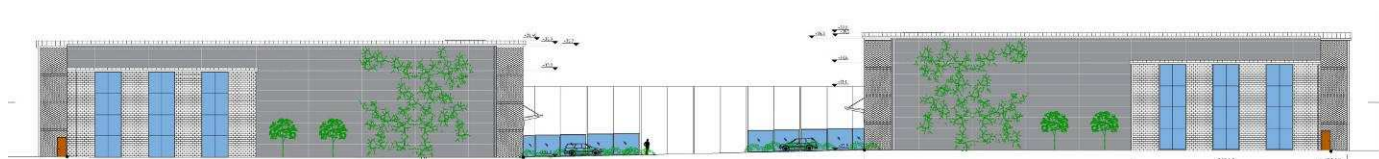
Perspektiv: Berg & Gren Arkitektkontor

Lagerhotellet inrymmer förråd för uthyrning och utformas som två huskroppar med en lastgård mellan sig. I byggnaden skapas även möjlighet till enstaka kontorsplatser samt en mindre butikslokal för försäljning med anknytning till verksamheten.

Utmed lastgårdens södra sida placeras en 7 meter hög bullerskärm. Skärmen är till stora delar glasad i marknivå, resterande yta är tät.

Den fyra våningar höga volymen är klädd med silverfärgade plåtelement. Trevåningsvolymen, som adderas mot Perstorpsvägen, kläs med tegel och vertikala höga glaspartier och trappschakt med utrymningstrappor.

Uppglasade entrépartier, trappschakt och invändiga korridorutor bidrar till att aktivera och variera fasaden och öka tryggheten kvällstid.



Lagerhotell. Fasad mot Perstorpsvägen.

Illustration: Berg & Gren Arkitektkontor

Fördelningsstation

Den fördelningsstation som föreslås flyttas från ett läge vid Perstorpsvägen väster om planområdet till planområdets sydöstra del är väsentlig för den framtida utbyggnaden i Farsta då den tar emot, omvandlar och fördelar el till Farsta, Fagersjö, Hökarängen och Högdalen. I dagsläget förser fördelningsstationen ca 19 000 företag och hushåll med el.

I stationen finns krafttransformatorer, högspänningsställverk och kontroll- och skyddsutrustning för elnätet. Runt elanläggningar alstras elektromagnetiska fält. De elektriska fälten från anläggningen skärmas effektivt av inom anläggningen medan de magnetiska fälten från stationen snabbt klingar av. På ett avstånd av 10-12 meter från byggnaden är de magnetiska fälten under 0,2 uT.

Fördelningsstationen bör i sin gestaltning anknyta till övrig bebyggelse mellan Perstorpsvägen och Nynäsvägen och ges t ex ett betydande inslag av tegel i fasad.

Pumpstation

Då stora delar av den föreslagna bebyggelsen ligger låglänt finns ett behov av en pumpstation för att pumpa upp avloppsvatten till kringliggande ledningsnät. Pumpstationen behöver placeras nära områdets lågpunkt för att undvika alltför djupa schakt. Då detta innebär att den placeras i anslutning till bostäder och park är det viktigt att stationen ges en tilltalande gestaltning som harmonierar med kringliggande bebyggelse.

Elnätsstation

En elnätstation behövs för att försörja området med el. Stationen föreslås placeras inom parkeringshusets byggnad.

Förskolor



Illustrationsplan. Lägen för förskolor i bottenvåningar.

Planförslaget bedöms medföra ett behov av cirka 125 nya förskoleplatser motsvarande 7 avdelningar. Två lägen för förskolor i bottenvåningar om vardera fyra avdelningar möjliggörs i västra respektive mellersta kvarteret. Gårdsyta motsvarande cirka 1100-1200 kvm reserveras i anslutning till varje förskola, vilket motsvarar ca 15 kvm per barn. Gården placeras i direkt anslutning till parken.

Befintligt småhusområde



Illustrationsplan. Småhusområde.

De befintliga småhusfastigheterna har tidigare ansökt och beviljats bygglov i varierande omfattning. Utgångspunkten för planförslaget är att åstadkomma mer enhetliga bygggrätter på fastigheterna vars tomtstorlekar är ungefär lika stora.

Planförslaget syftar även till att skydda värdefulla träd och kulturhistoriskt värdefulla byggnader på fastigheterna. För att undvika att tomter styckas av får tomter inom området inte vara mindre än 1700 m². Förslaget innebär vidare att de två fastigheter med enskilda avlopp ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

För tre av fastigheterna föreslås en byggnadsarea motsvarande 185 kvm uppdelat på minst två byggnader till en höjd av ca 2 våningar. Största byggnadsarea per byggnad är 140 kvm. Förslaget utgår från den sammantagna byggnadsarea som byggnader inom Larsboda 2:6 upptar idag, ca 185 kvm. Omfattningen av bebyggelsen bedöms vara förenlig med tomternas förutsättningar och bevarande av växtlighet.

För Larsboda 2:6 fastställs den byggnadsarea som befintliga byggnader motsvarar. Det lusthus av kulturhistorisk betydelse som finns på tomten ges en skyddsbestämmelse och får ej förvanskas utvändigt eller rivas. 3 stycken värdefulla ekar ges en skyddsbestämmelse.

Larsboda 2:5 får uppföra ny bebyggelse om 185 kvm byggnadsarea. Den befintliga sportstugan på fastigheten är klassad som kulturhistorisk värdefull bebyggelse och ges en skyddsbestämmelse som innebär att den inte får rivas och att exteriören ej får förvanskas .

Övriga befintliga byggnader föreslås rivas. Byggrätten för huvudbyggnaden föreslås på ett större avstånd från strandlinjen jämfört med befintliga hus. 3 stycken värdefulla ekar på tomten ges en skyddsbestämmelse.

Larsboda 2:4 är den av fastigheterna som har bebyggt i störst omfattning. Befintlig byggrätt om 258 kvm byggnadsarea föreslås fastställas.



Bebyggelseförslag Larsboda 2:3. Fasad mot väst.



Sektion.

Fastigheten Larsboda 2:3 berörs på två sidor av bebyggelsen i de nya bostadskvarteren. En del av ytan inom fastigheten föreslås

avyttras till staden i syfte att införlivas i den allmänna platsen. På Larsboda 2:3 föreslås ett mindre flerbostadshus med cirka 8 lägenheter och en byggnadsarea motsvarande Larsboda 2:4, dvs 258 kvm. Byggnaden får uppföras i 2 ½ plan med valmat sadeltak och takkupor. 3 stycken parkeringsplatser medges på tomten, övrig boendeparkering hänvisas till parkeringshuset. Befintlig byggnad föreslås rivas. 2 stycken värdefulla ekar på tomten ges en skyddsbestämmelse.

För Larsboda 2:2 medges samma byggnadsarea som för Larsboda 2:5 och 2:6. Den skaftväg som fastigheten innehåller föreslås avyttras till staden och införlivas i parkmark. Befintlig komplementbyggnad på stadens mark som upplåtits åt fastigheten rivs.

Gestaltningen av tillkommande byggnader ska utgå från den ursprungliga bebyggelsens karaktär.

Gestaltningsprinciper för om- och nybyggnad inom området:

- Fasader ska utföras med ett stort inslag av trä.
- Högsta nockhöjd för nya huvudbyggnader är 8 meter med en minsta takvinkel om 27 grader. Takkupor får finnas.
- Träd markerat n1 får ej fällas utan marklov.
- Byggnader markerade med q1 får ej förvanskas exteriört.
- Tomter får ej vara mindre än 1700 m².

Park och vattenområden

Park



Illustrationsplan. Park.

Illustration: LAND arkitektur.

Strandområdet längs Drevviken föreslås utvecklas till en park med syfte att tillvarata de ekologiska värden som finns i området och samtidigt tillskapa funktioner och ytor för boende och allmänhet.

Parken inom planområdet utgör en del av ett större parksamband som utvecklas i takt med att Farsta får fler invånare. För att värna strändernas höga ekologiska värden med rika ekbestånd och livsmiljöer för groddjur, bibehålls områdets huvudkaraktär bestående av bergpartier med ek, vattennära alsumpskog och vassbälten.

Parken inom planområdet består av två delar. Den centrala delen kring Ulrikelunds torp och den ekdominerade naturparken i öster. Delarna sammanbinds och blir en del av en strandpromenad som sträcker sig från Sköndal och Hökarängsbadet och fortsätter längs Drevvikens södra strand och vidare mot Magelungen längs Forsån.



Vy över parken och Ulrikelunds torp från nordväst.

Perspektiv: LAND arkitektur.

Kring Ulrikelunds torp skapas parkens hjärta. Här står en praktfull ek som också utgör blickfång från en ny central entréplats samt den planerade gångbro som korsar Nynäsvägen i söder. Här skapas en samlande plats som tar tillvara på en gammal stenmur och ett befintligt berg med ekar. Trädgårdsväxter sparas och kompletteras för att ge blomsterprakt. Träd från handelsträdgårdens gamla visningsträdgård kan

återanvändas i parkanläggning och ge en historisk koppling till en tidigare användning.

Det befintliga torpet saknar högt kulturhistoriskt värde och har bedömts vara i för dåligt skick för att bevara. Möjligheten att på platsen uppföra en enklare paviljong eller en mindre byggnad för t ex ett sommarcafé inom parken avses utredas vidare.

Vid torpet anläggs en lekplats i direkt anslutning till den nya förskolan. Lekplatsen förlängs österut till ett aktivitetsstråk mellan de befintliga villorna och den nya bebyggelsen. Här påverkas marknivåerna mest och ett befintligt dike kulverteras delvis för att hantera framtida vattenstånd i Drevviken och minska översvämningsrisk för bostäderna. I övriga parken bibehålls nivåerna i stor utsträckning.

Ett nytt gångstråk anläggs längs stranden som i det mer höglänta partierna vid torpet utgörs av grus och vid de mer fuktiga strandpartierna breda träspänger. Ett par bryggor för vistelse och bad placeras ut mot Drevviken. En del av Plantagens tidigare etablering blir ny parkmark. Här finns ett samlande gräsrum som också ligger högre i terrängen och därför är torrare.

I den ekbevuxna naturparken i öster rensas lövbestånd av asp och björk bort för att ta fram det äldre kulturpåverkade odlingslandskapet som en gång fanns här. Gräsklädda gläntor skapar nya vistelseytor i denna del och en bredare tillgänglig grusad stig letar sig fram i skogen. Längs stigen placeras några aktiviteter i form av naturlek och utegym. Strandens karaktär med vass och berghällar behålls och några bryggplatser tillskapas för att både komma ut och uppleva Drevvikens vatten och för att på plattformar av trä stanna upp inne i vassen.

I väster ansluter området mot det kuperade landskapet i Karlsvik. Här behålls den befintliga gamla grusväg som förbinder Perstorpsvägen ner mot Drevviken och bildar en entré till den nya parken. Grusvägens anslutning till Perstorpsvägen dras om något för att ge plats åt en ny förskolegård.

Vattenområde

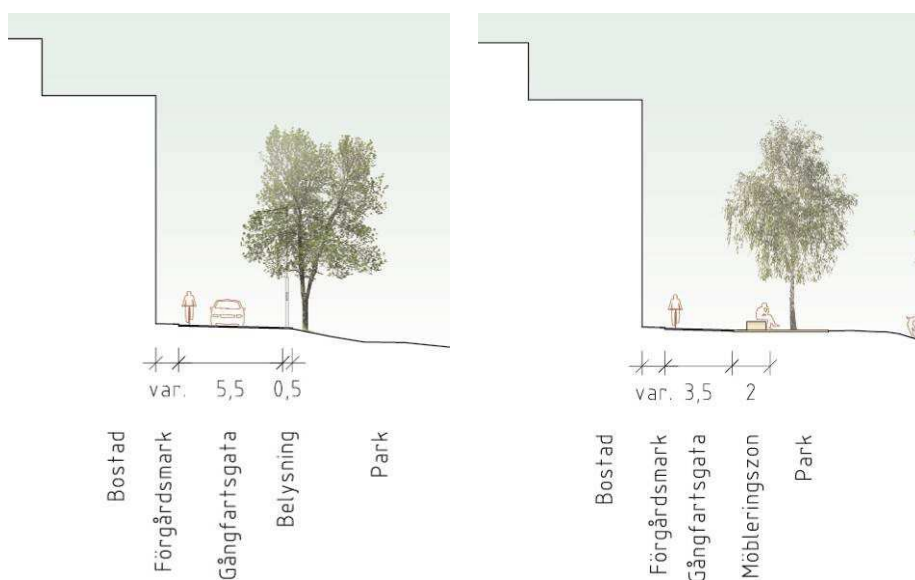
Planområdet omfattar delar av vattenområde inom fastigheterna Farsta 2:1_1 och Farsta 2:1_2. Planen föreslår öppet vattenområde som användning vilket bedöms vara lämpligt utifrån rekreativa och ekologiska syften. I anslutning till parken

föreslås möjlighet att anordna bryggor för allmänheten inom fyra områden.

Gator och trafik

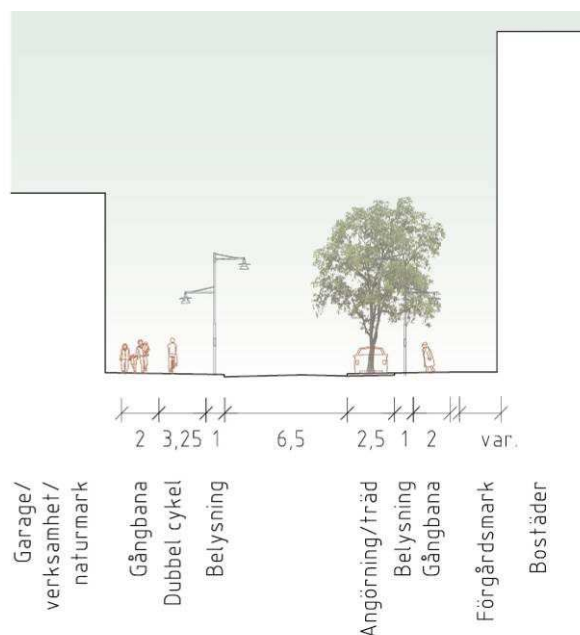
Gatunät

Planområdet kompletteras med en ny lokalgata som omsluter föreslagen bebyggelse och utgör en tydlig gräns mot den allmänna parken. Gatan binds ihop via den befintliga Klockelundsvägen och utformas som en lågfartsgata med ett gemensamt golv som kan nyttjas för angöring till bostäder på fotgängare och cyklisters villkor.



Ny lokalgata längs parken. Sektion.

Perstorpsvägen får en ny utformning där fotgängare och cyklister tillåts ta mer plats än idag samtidigt som sektionen rymmer angörande bilar och trädplantering. Gatan utformas för att passa en hastighetsreglering om 40 km/h.



Förslag på ny sektion för Perstorpsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelstråken längs med Perstorpsvägen föreslås få en upprustning genom att båda sidor förses med gångbanor och att cykelstråket flyttas till den sydvästra sidan av Perstorpsvägen på sträckan Stortorpsvägen-Ekebergabacken och breddas till 3,25 meter i enlighet med cykelplanen.

Planförslaget omfattar vidare en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen vilken överbryggar Nynäsvägens barriäreffekt och knyter ihop planområdet med den nya stadsdelen som planeras på det gamla Teliaområdet och pendeltågsstationen vid Farsta strand. Gång och cykelbron ansluter till en entréplats utformad som ett mindre torg

Kollektivtrafik

Perstorpsvägen planeras med en körbana på 6,5 meter och nya busshållplatser i direkt anslutning till planområdet för att möjliggöra en förbättring av busstrafiken i området. Förhoppningen är även att trafikplats Larsboda i framtiden ska kunna byggas om för att möjliggöra motorvägshållplatser för busslinjer som trafikerar Nynäsvägen.

Biltrafik

Perstorpsvägen kompletteras med angöringsfickor utmed den nya bebyggelsen för att tillåta angöring, avfallshantering och besöksparkering. För bebyggelsen som vetter in mot de nya lokalgatorna finns möjligheten att angöra alla bostadsentréer.

Parkering

Enligt stadens riktlinjer ska nya bostadsprojekt planeras med ett cykelparkeringstal på mellan 2,5-4 platser per 100 kvm BTA. För Klockelund föreslås ett parkeringstal motsvarande 3 cykelparkeringsplatser per 100 kvm BTA. Cykelparkeringar ska medge ramlåsning och kommer att placeras såväl inomhus som utomhus i nära anslutning till bostadshusens entréer.

För Klockelund föreslås ett lägesbaserat parkeringstal för bilar om 0,6 parkeringsplatser per lägenhet. Justeringar görs uppåt respektive nedåt med hänsyn till varje projekts lägenhetssammansättning och profil. Varje byggherre ges även möjligheten att få rabatt på detta parkeringstal mot genomförande av mobilitetsåtgärder som underlättar för boende som inte äger bil. För mer utförlig information hänvisas till separat pm om parkering.

All bilparkering löses genom parkeringsköp i ett nytt parkeringshus vilket Stockholm parkering uppför mellan Perstorpsvägen och Nynäsvägen.

Genom att alla boende får ett visst gångavstånd mellan bostad och bilparkering tillåts alternativa färdssätt att konkurrera på mer lika villkor.

Tillgänglighet

Gator

Perstorpsvägens längsgående lutning förändras inte avsevärt jämfört med idag vilket innebär mellan 1–3 procents lutning. Lokalgatorna blir också tillgängliga med omkring 1,5–2 procents lutning med lokala avvikelser på max 5 procent. Tillgängligheten utmed Perstorpsvägen förbättras vidare genom att fotgängare och cyklister separeras med målad linje och nya tillgänglighetsanpassade busshållplatser anläggs utmed sträckan.

Parker och torg

Torgyta och gångstråk i parken har en lutning om max 5 procent vilket innebär att tillgänglighet uppnås.

Kvartersmark

Angöring till huvudentréer sker direkt från lokalgatan och i angöringsfickor på Perstorpsvägen. Möjlighet att anordna handikapparkering finns inom 25 meter från huvudentré. Det är möjligt att röra sig tillgängligt genom alla gårdar, mellan alla omkringliggande entréer.

På den västligaste gården finns en trappa som inte är tillgänglig, men möjlighet finns att ta sig in på gården i fyra andra lägen. Två av de tre portikerna mellan Perstorpsvägen och gårdarna är tillgängliga. Markförhållandena på den västra förskolegården medför att den delas upp i olika nivåer. Alla lektytor kan nå tillgängligt från gårdsentrén. Det är dock inte möjligt att göra samtliga gångvägar på gården tillgängliga.

Dagvatten

Det totala flödet av dagvatten från området beräknas öka efter exploatering. I och med att området ligger i direkt anslutning till Drevviken belastar inte flödena det övergripande ledningsnätet för dagvatten. För att minska mängden vatten som släpps ut direkt till sjön föreslås trög avledning inom kvarteretsmark. Ej infiltrerat överskottsvatten leds vidare via allmän platsmark.

Dagvattnet från Nynäsvägen och Perstorpsvägen innehåller föroreningar. Stockholm Vatten ställer ej krav på rening om trafikmängden på en gata understiger 10 000 bilar per årsmedeldygn, vilket innebär att vattnet från Perstorpsvägen ej måste renas. Vattnet från Nynäsvägen ligger under Trafikverkets ansvar. Frågan utreds vidare i det fortsatta planarbetet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät byggs ut för att möjliggöra anslutning för befintlig och tillkommande byggnation. Samtliga fastigheter inom planområdet ansluts till nätet.

Då bebyggelsen ligger i ett låglänt område finns behov av en pumpstation för spillvatten. Ett läge för pumpstationen föreslås nära områdets lågpunkt för att undvika alltför djupa schakt.

Energiförsörjning

Fjärrvärmenät finns i närområdet.

El

Kapacitet för elförsörjning av området finns. En ny elnätsstation föreslås placeras i parkeringshuset på södra sidan av Perstorpsvägen. Denna föreslås ersätta befintlig elnätsstation vid Klockelundsvägen. En större fördelningsstation för el föreslås också placeras inom planområdet.

Avfallshantering

Hushållssopor kommer att omhändertas via underjordsbehållare placerade inom 50 meter från bostadsentré. Möjligheter till källsortering kommer att anordnas i bostadskvarteren inom ett avstånd om max 100 m från bostadsentré.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten når stadsvillorna via lokalgatorna. Längs Perstorpsvägen kan räddningstjänsten ställa upp fordon i angöringsfickor vid gatan. För att möjliggöra utrymning av lägenhet mot gårdar förslås husen mot Perstorpsvägen utföras med brandsäkra trapphus (TR2) alternativt, om det är förenligt med gårdens utformning, uppställningsplatser för brandbil på insidan av kvarteren.

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 och 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

Området med odlingslotter, delar av bevuxen mark inom handelsträdgården samt naturområdet öster om Plantagen ersätts med bostadsbebyggelse och gårdar. Parkeringshus, lagerhotell och fördelningsstation placeras på gräsytor mellan Perstorpsvägen och Nynäsvägen.

Ekbrynen införlivas i parken och större ekar på kvartersmark ges skyddsbestämmelser. Bebyggelsen längst västerut längs Perstorpsvägens norra sida innebär dock att ett antal ekar och en

ekruin inte kan bevaras. Veden från träden ska placeras i omgivande naturmark.

Parken utformas för att värna strändernas höga ekologiska värden med rika ekbestånd och livsmiljöer för groddjur och områdets huvudkaraktär bestående av bergpartier med ek, vattennära alsumpskog och vassbälten bibehålls. En del av ett dike kulverteras för att vidga ytan för den allmänna parken. Inom låglänta områden förändras marknivåerna genom utfyllnad.

Större ekar ges skyddsbestämmelser och byggrätterna föreslås inom två av fastigheterna placeras längre från stranden än delar av nuvarande bebyggelse.

Strandskydd

En viss del av bebyggelsen föreslås inom strandskyddsområde. Staden avser att upphäva strandskyddet i samband med att detaljplanen antas. Utgångspunkten för förslaget har varit att placera bebyggelse på redan byggd eller brukad mark. Övriga områden ska regleras som parkmark i syfte att värna ekologiskt värdefulla miljöer och utveckla rekreativa ytor för boende och allmänhet. Planförslaget har utformats för att parkstråket ska upplevas som tydligt offentligt. Sammantaget blir den offentligt tillgängliga ytan inom strandskyddsområdet större jämfört med idag då den utvidgas med 0,5 ha.

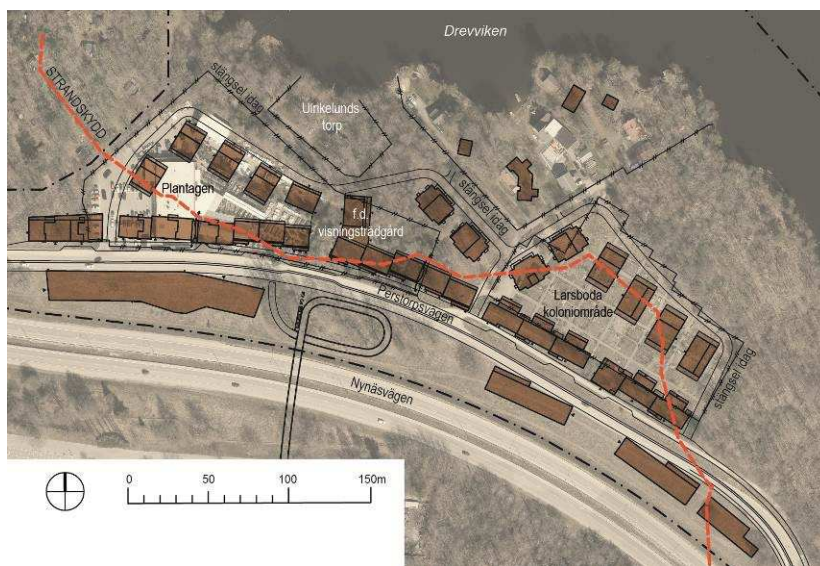
Ett upphävande av strandskyddet måste vara motiverat utifrån ett eller flera av de särskilda skäl som finns angivna i Miljöbalken kap 7 § 18:

Strandskyddet inom ett område får endast upphävas om området:

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,*
- 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,*
- 3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,*
- 4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,*
- 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller*
- 6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. Lag (2009:532).*

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget uppfyller flera av de särskilda skälen som anges ovan:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,



Planförslaget inlagt på ett flygfoto över området idag.

Merparten av bebyggelsen föreslås inom områden som sedan lång tid varit i anspråkagna för enskilt bruk, se illustration ovan.

Innan handelsträdgården och odlingslotterna etablerades nyttjades marken för åkerbruk. Området med villor/sommarbostäder uppfördes under första delen av 1900-talet. Idag förhindrar staket och skyltar allmänhetens tillträde till områdena.



På den ekonomiska kartan från 1951 syns vilka områden som var åkermark (senapsgult)



Skylt på grind till odlingslotterna

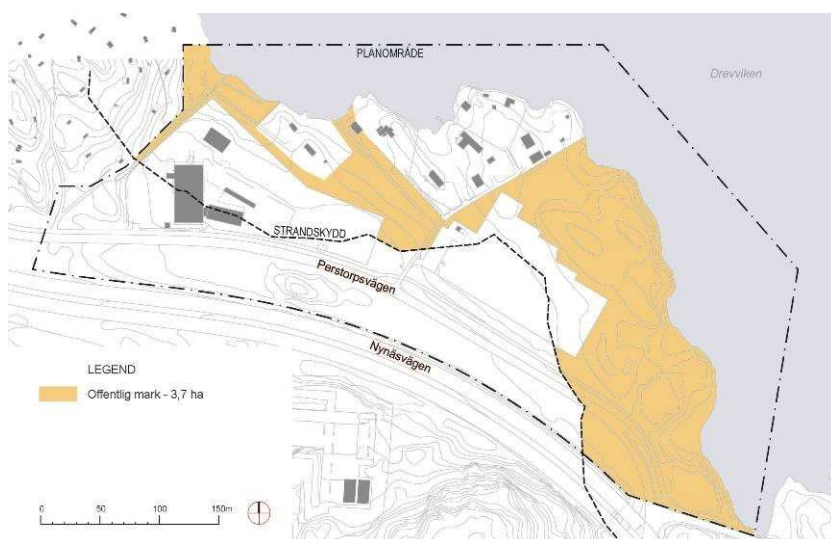


Vy österut från gångväg som passerar mellan torpet Ulrikelund och Plantagen.

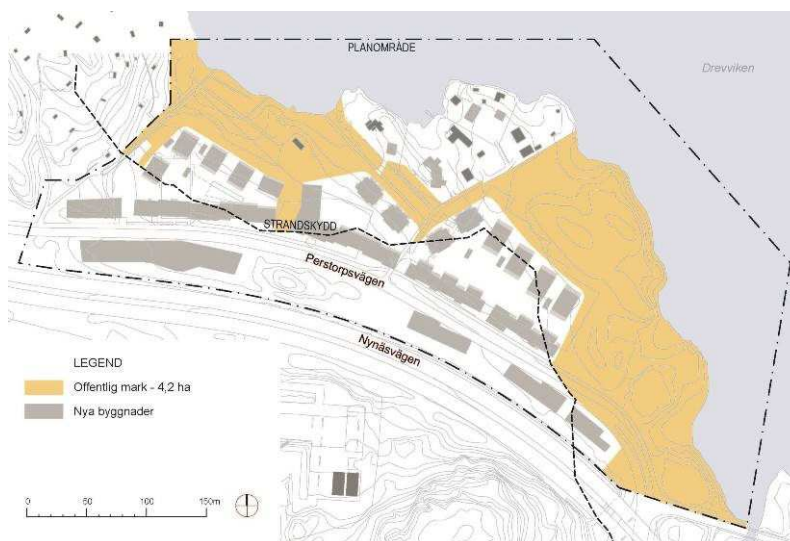


Odlingslotterna omgärdas av staket.

Delar av det mellersta kvarteret placeras inom område som idag är naturmark. Föreslagen bebyggelse bedöms bli en viktig länk i en sammanhängande bebyggelsestruktur. Ulrikelunds torp samt delar av Larsboda 2:2 och 2:3, som idag är tomtmark, införlivas i den allmänt tillgängliga marken. Sammantaget innebär förslaget att den allmänt tillgängliga marken inom planområdet ökas och görs mer lättillgänglig.



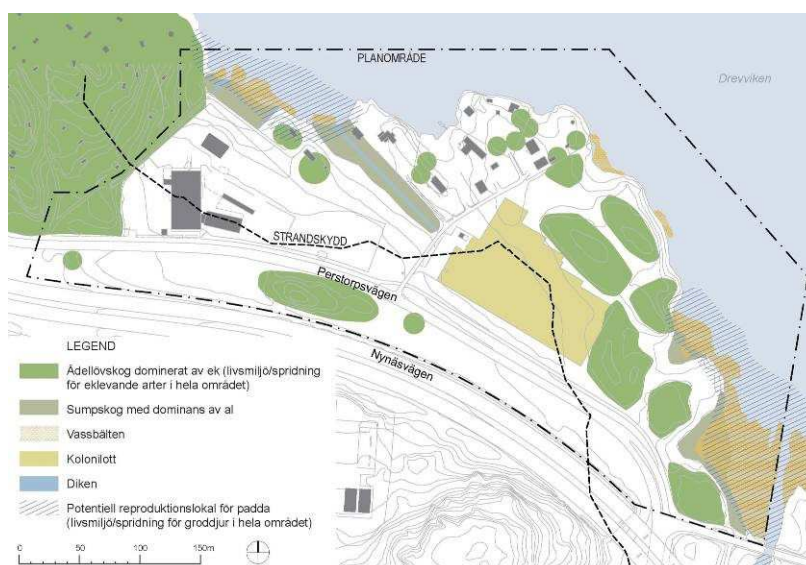
Allmänt tillgänglig mark idag.



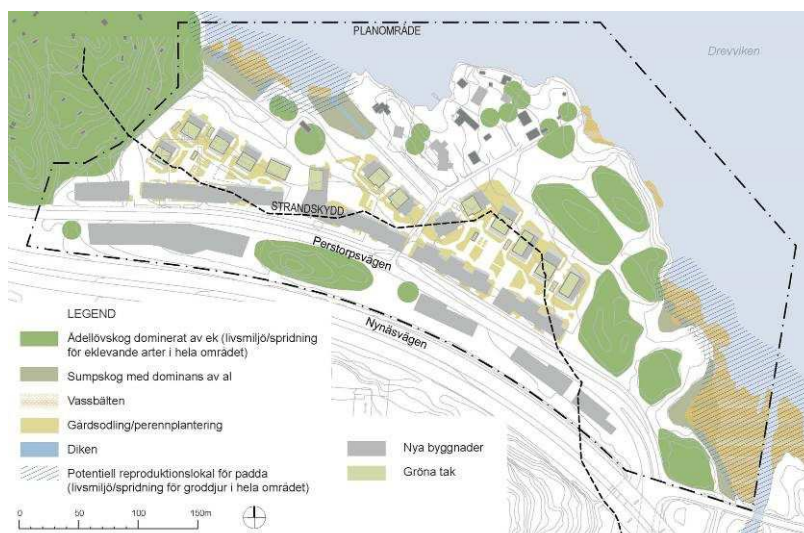
Allmänt tillgänglig mark i planförslaget

Ekologiska värden

Ny bebyggelse föreslås på ytor som till största delen ej anses vara av större betydelse avseende ekologiska värden. I förslaget eftersträvas att kompensera för de vegetationsytor som tas i anspråk. Gårdarna ska ej byggas under och i största möjliga utsträckning vara planterade och ej hårdgöras. Gröna tak och stenmjöl är alternativ som till viss del ersätter hårdgjorda tak och markytor.



Ekologiska värden inom planområdet idag.



Ekologiska värden i planförslaget.

2. *genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,*

Förslaget syftar till att tillgängliggöra strandområdet och säkerställa den offentliga karaktären genom en ny allmän lokalgata. Gatan förläggs i dagens gräns mellan ianspråktagen och allmänt tillgänglig mark.

Gatan förbättrar tillsammans med parkstråket orienterbarheten och kopplingarna mellan olika delar av strandområdet. Klockelundsvägens norra sträcka upplevs idag som delvis privat vilket begränsar en tydlig allmän koppling mellan västra och östra delen av strandområdet. Den privata skaftväg som tillhör Larsboda 2:2 misstas ofta för allmän väg till vattnet. Klockelundsvägen och den privata skaftvägen överförs till allmän plats enligt planförslaget.



Norra delen av Klockelundsvägen upplevs som privat område.



Entrén till naturstigen i västra delen från Klockelundsvägen är otydlig. Angöringsvägen till Larsboda 2:2 är bredare och misstas ofta för allmän gångväg.

- 6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.*

Planförslaget innebär en omDispositionering och totalt sett en ökning av de offentligt tillgängliga ytorna. OmDispositioneringen är en förutsättning för att skapa goda, sammanhållna parkmiljöer och samtidigt en sammanhängande bostadsbebyggelse med goda kvaliteter.

Staden bedömer vidare att den upplevda tryggheten i strandområdet ökar i och med den tillkommande bebyggelsen längs parkstråket och att allmänhetens nyttjande av området kommer att öka.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken (SE656793-163709) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken. Planförslaget kommer att innebära att de enskilda avlopp som finns idag inom Plantagen och några av småhusfastigheterna kommer att åtgärdas, vilket sannolikt leder till förbättrad vattenkvalitet i Drevviken.

Vidare minskar tillförseln av näringsämnen från odlingsmark och handelsträdgårdens verksamhet när marken omvandlas till bostadskvarter.

Området har höjdsatts för att undvika översvämning vid höjda sjönivåer och skyfall.

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

Landskapsbild/stadsbild

Mot söder kommer stadsbilden präglas av tät bebyggelse och verksamheter. Perstorpsvägen blir ett stadsstråk som löper genom området och länkar samman området med övrig planerad bebyggelse i Karlsvik och Perstorp.

Naturmarken vid vattnet får mer karaktären av finpark och med en tydlig inramning av bebyggelse i västra och mellersta delen. I östra delarna lyfts den nuvarande karaktären fram och kompletteras med fler funktioner.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget bedöms öka skyddet för kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden inom planområdet. Skyddsområdet längs Drevviken införlivas i den allmänna parken. Sportstugan och lusthuset inom Larsboda 2:5 och 2:6 ges skyddsbestämmelser.

Geotekniska förhållanden och grundläggning

Grundläggning

I de delar där fast mark påträffas ovanför grundvattnets nivå kan byggnader grundläggas på befintlig jord på plintar/sulor på fast mark alternativt platta på mark. I områden med lerlager där fast mark ligger under grundvattennivån och/eller där större mäktigheter av lera förekommer rekommenderas pålning ned till fast botten. Vid en uppfyllnad inom planområdet krävs en kompletterande undersökning.

Förslaget innebär att marknivåerna inom kvartersmark och Klockelundsvägen höjs för att undvika översvämning och instängda områden med vatten. De största fyllningarna görs på den östligaste gården där fyllningarna är uppemot 2,5m som mest. Fyllningen utgörs av lättfyllning för att inte tynga ner underliggande mark och orsaka sättningar.

När husens lägen och utformning, grundläggningsnivå samt omgivande marknivåer är helt bestämda ska stabilitetsberäkning samt sättningsberäkning uppdateras för att överensstämna med vald utformning av området.

Markradon

En radonundersökning bör utföras på berg i dagen och i områden med friktionsjord. Byggherren ansvarar för att utredningen genomförs och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Störningar och risker

Buller



Karta från trafikbullerutredning. Illustration av ekvivalentnivåer.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det går att åstadkomma bostäder med en god ljudmiljö i området. Bebyggelsen utmed Perstorpsvägen kan få en avskärmade effekt på bullerstörningen

från Nynäsvägen och Perstorpsvägen, så att ljudnivån för bakomliggande bebyggelse och parkstråket kan förbättras. Möjligheten att uppleva ro utmed vattnet kan öka.

En bullerutredning med förslag till åtgärder har tagits fram för förslaget. Planförslaget har utformats för att uppfylla kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Det innebär att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får ha högst 55 dB(A) utanför fönster. Bostäder ska ha tillgång till en uteplats som understiger 70dB (A) maximal ljudnivå och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Inomhus ska bostäderna uppnå lägst 1,0 i ljudkvalitetsindex.

Lager, parkeringshus och en 2 meter hög bullerskärm bidrar till att dämpa bullret från Nynäsvägen. Beräkningen av bullernivåer har utgått ifrån att dessa genomförs.

Bostäder

Lägenheterna utformas så att minst hälften av bostadsrummen har fönster med max 55 dB(A) utanför. För att uppnå detta utförs enstaka balkonger med täta räcken och ljudabsorbenter i taken.

Uteplatser

Bostäderna i de nya bostadskvarteren har tillgång till två uteplatser med max 50 dBA. I västra och östra kvarteret utformas uteplatser i form av öppningsbara växthus om minst 12 kvm vardera. Lägenheterna har också tillgång till sittgrupper utan tak och egna balkonger med ljudnivåer om ca 55 dBA.

Förskolegårdar

För att uppnå kravet om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå på den västra förskolegården föreslås en 2 meter hög bullerskärm mot Perstorpsvägen och västra parkentrén.

Översvämningsrisker

Bebyggelse och mark har höjdsatts utifrån förhöjda sjönivåer i Drevviken och översvämningsrisker.

Farligt gods

Med anledning av att Nynäsvägen är en transportled för farligt gods har en riskutredning tagits fram av förslaget på bebyggelse i området mellan Nynäsvägen och Perstorpsvägen. Utredningen inkluderar även en prognos för en ökning av transporter som genereras av en utbyggnad av Norviks hamn i Nynäshamn.

Riskutredningen har identifierat vilka olycksrisker som bör hanteras i detaljplanen. Dessa är

- *Olycka med brännbara gaser.*
- *Olycka med brandfarliga vätskor.*

Enligt Länsstyrelsens riktlinjer bör ett område om 25 meter från transportled med farligt gods vara fritt från bebyggelse. Parkeringshuset, lagerhotellet och de tekniska anläggningarna kommer att ligga närmare än 25 meter från Nynäsvägen. Det minsta avståndet mellan väg och byggnad är 16 meter.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen placering av parkeringsgarage och lagerverksamhet är förenliga med risknivån i området. Verksamheterna innebär icke stadigvarande vistelse och uppmuntrar inte till persontäthet på platsen. Byggnaderna kan utformas så att en acceptabel risknivå uppnås. De utgör även en skyddande barriär för bakomliggande bebyggelse.

Byggnaderna ska utformas med byggnadstekniska åtgärder som minskar konsekvenserna av en olycka med brännbara gaser och brandfarliga vätskor:

- Friskluftsintag ska placeras på byggnadernas tak eller bort från Nynäsvägen.
- Utrymningsvägar ska placeras på sida som vetter från Nynäsvägen.
- Fasader som vetter mot Nynäsvägen samt gavlar ska utföras så att de förhindrar brandspridning in i byggnad den tid det tar att utrymma (30 min). Dessa ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.
- Fönster i fasader mot Nynäsvägen och i gavlar ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.

Ovanstående fasadåtgärder kan kombineras eller ersättas med en avskärmande skyddsbarriär, tex bullerplank, i obrännbart material och med en konstruktion som tillgodoser att den är beständig minst 30 min samt tät i underkant.

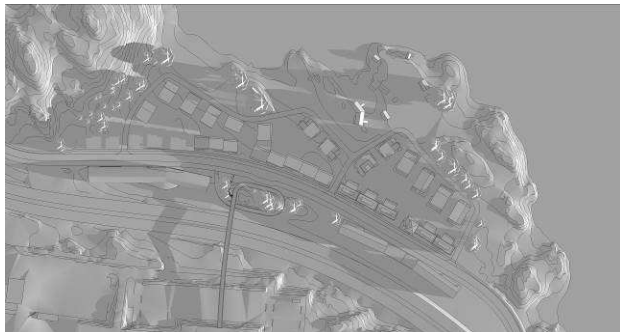
Luft

En utredning av luftkvaliteten för planområdet har tagits fram i samband med planarbetet. Utredningen visar att miljökvalitetsnormerna inom området klaras.

Ljuförhållanden

Skuggstudier

21 mars



kl. 09.00

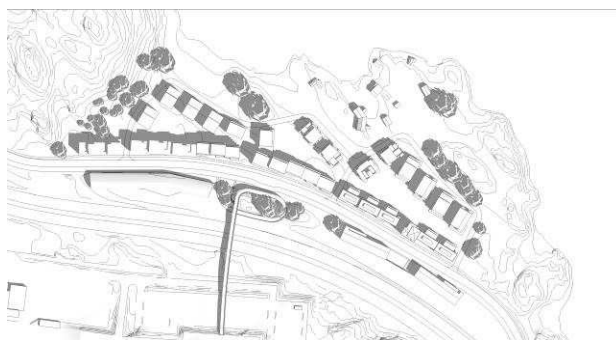
21 juni



kl. 09.00



kl. 13.00



kl. 13.00



kl. 17.00



kl. 17.00

Barnkonsekvenser

Förslaget bedöms medföra positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv. Nya gång- och cykelvägar inom och till området samt en prioritering av fotgängare och cyklister vid utformningen av allmänna platser ökar trafiksäkerheten.

Den allmänna parken ges ett varierat innehåll som i delar riktar sig till barn.

Förskolegårdarnas ytor är begränsade men närheten till omgivande natur samt parkstråket där olika former av lektytor planeras bedöms ge goda förutsättningar för en bra utemiljö.

Tidplan

Samråd	26 april – 7 juni 2016
Granskning	kv. 4, 2016
Antagande SBN	kv. 2, 2017
Laga kraft	kv. 2, 2017
Beräknad byggstart	kv. 3, 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnaden av den allmänna platsen inom detaljplanen. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar. Byggherrarna ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats.

Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholm stad och byggherrarna innan detaljplanen antas. I överenskommelserna regleras markförsäljningar, upplåtelser med tomträtt samt genomförandet av detaljplanen.

Övriga avtal som staden upprättar i samband med planen:

- genomförandavtal med ledningsägare.
- exploateringsöverenskommelse med Plantagen.
- avtal angående flytt av odlingslotter.
- avtal med Trafikverket angående uppförande av bullerplank.
- planavtal för stadsbyggnadsnämndens kostnader.

Byggherrarna ansvarar för att sluta avtal med ledningsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 8014 och del av Pl 5479 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastigheter och marksamfälligheter

Ägoförhållanden

Klockelund 1: Ägare Stockholms kommun

Tomträttsinnehavare för del av fastighet: Plantagen

Larsboda 2:2, Ägare Tage Molin

Larsboda 2:3, Ägare Marwan Ibrahimian

Larsboda 2:4, Ägare Kerstin Laurén, Vidar Stensåsen

Larsboda 2:5, Louise Åhlin, Stefan Åhlin

Larsboda 2:6, Ylva Karlsson, Rune Karlsson

Del av Farsta 2:1: Ägare Stockholms kommun

Arrendator för del av fastighet: Larsboda koloniträdgårdsförening

Användning av mark

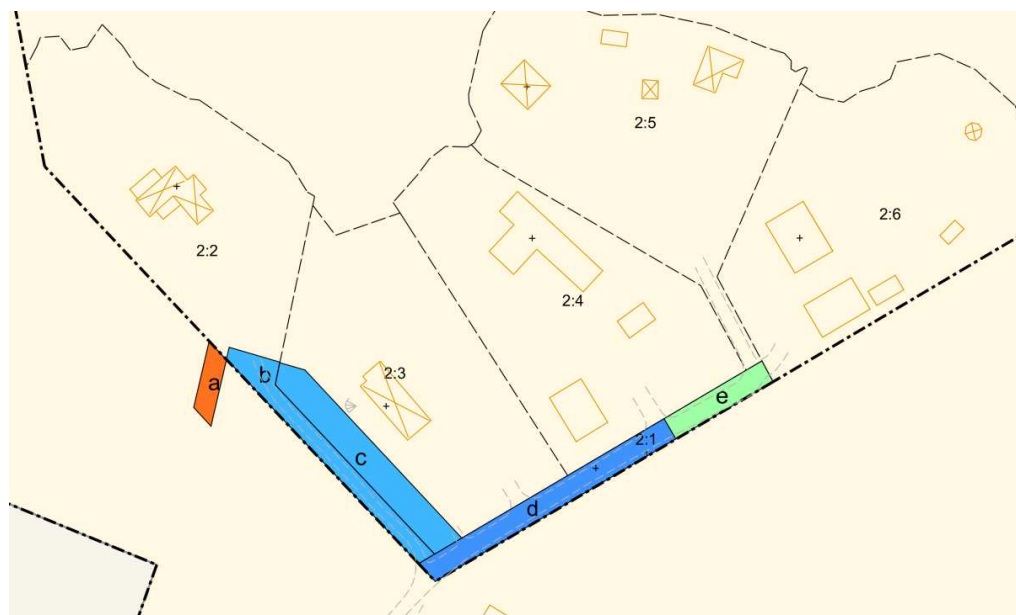
Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark, allmän platsmark och vattenområde. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, förskola, lagerverksamhet respektive parkering inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, naturmark och parkområde.

Fastighetsbildning




Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom icke planlagt område.

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Område utlagt som allmän platsmark (gata, natur, park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet.



Kartskiss 1 som visar förändringar mellan allmän platsmark och kvartersmark.

-  Allmän plats som blir kvartersmark
-  Kvartersmark som blir allmän plats
-  Kvartersmark som är lämplig att föra till annan kvartersfastighet.

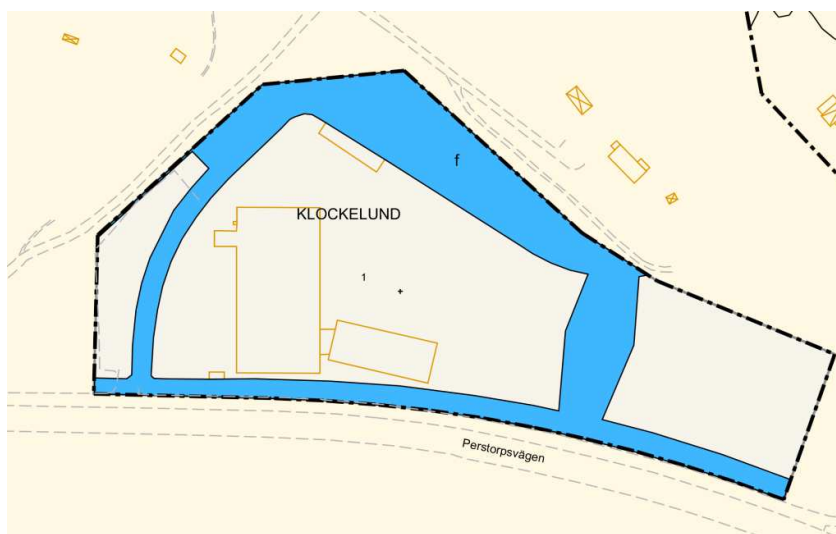
Figur a ska genom fastighetsreglering överföras från Farsta 2:1 till Larsboda 2:2.

Figur b ska genom fastighetsreglering överföras från Larsboda 2:2 till Farsta 2:1.

Figur c ska genom fastighetsreglering överföras från Larsboda 2:3 till Farsta 2:1.

Figur d ska genom fastighetsreglering överföras från Larsboda 2:1 till Farsta 2:1.

Figur e kan överföras från Larsboda 2:1 till att vara samfällid för Larsboda 2:5 och 2:6.



Kartskiss 2 som visar förändringar mellan allmän platsmark och kvartersmark.

 Kvartersmark som blir allmän plats

Figur **f** ska genom fastighetsreglering överföras från Klockelund 1 till Farsta 2:1. Från Farsta 2:1 kan sedan flera fastigheter avstyckas för bostads- och parkeringsändamål mm.

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning Larsboda ga:1, som avser Klockelundsvägen, bör upphävas eftersom större delen av den blir allmän plats. Resterande del (e) blir förslagsvis samfärd för Larsboda 2:5 och 2:6.

Inom kvartersmark för flerbostadshus möjliggör planen att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för gård, grönytor mm.

Ledningsrätter

Befintlig ledning för vatten och avlopp är upplåten med ledningsrätt. Ledningen ska tas bort/flyttas och ledningsrätten bör därmed ändras eller tas bort. Ansökan om ändring eller upphävande av ledningsrätt ansöks och bekostas av ledningshavaren.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt, som ansöks och bekostas av ledningshavaren.

Servitut

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts (x). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut till förmån för kommunägd allmänplatsfastighet.

Ekonomiska frågor

Byggherrarna står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken. Staden svarar för utbyggnad av den allmänna platsmarken. Ledningsägarna bekostar nyläggning av ledningar med tillhörande anläggningar.

Byggherrarna svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna. Staden bekostar va-anslutningar till nya tomträttsfastigheter.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

Tekniska frågor

Gata och park

Perstorpsvägen och Klockelundsvägen byggs om, ny lokalgata och torg tillkommer. Strandområdet utvecklas till en strandpark.

Anläggning

Ny gång- och cykelbro anläggs över Nynäsvägen. Bullerskydd anläggs längs Nynäsvägen.

Tekniska ledningsnät

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns i närområdet. En fördelningsstation, pumpstation och elnätstation anläggs.

Dagvatten

Dagvatten avleds till Drevviken genom trög avledning via den allmänna parken.

Avfall

Hushållsavfall omhändertas via underjordsbehållare.

Genomförandetid

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

SLUT