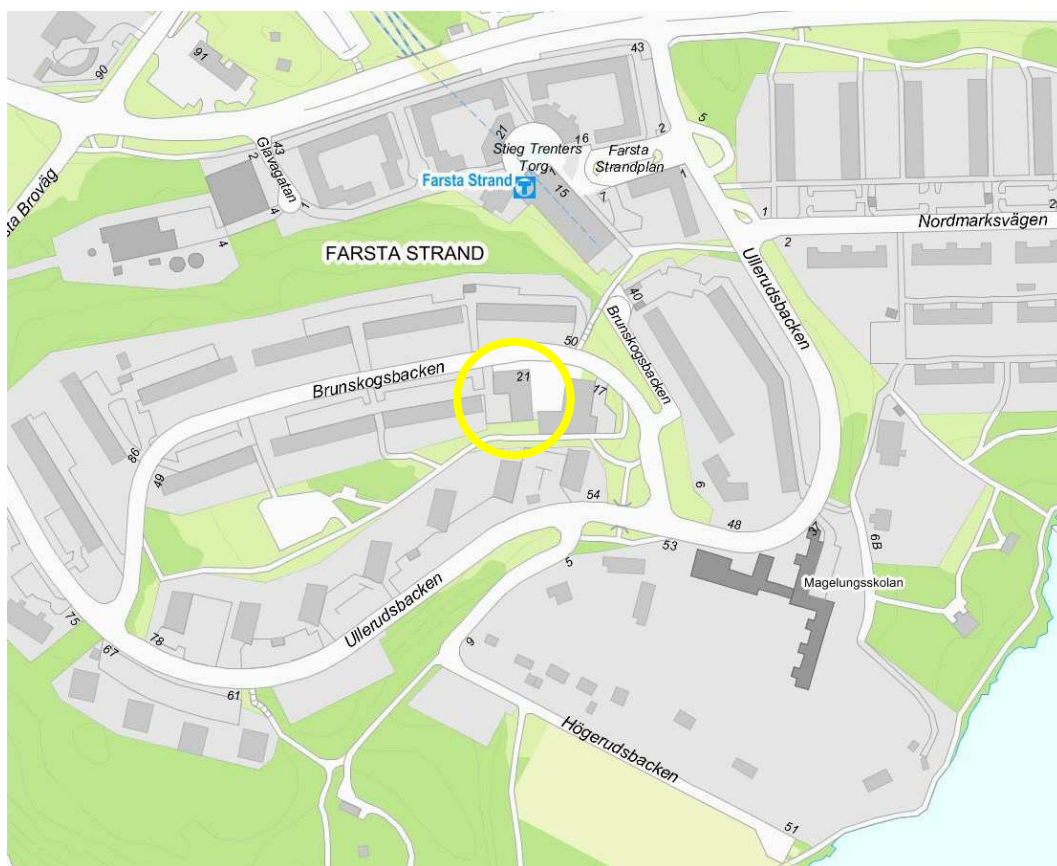


Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Kymmendö 3 m.fl. i stadsdelen Farsta strand, S-Dp 2015- 13179



Planområdet markerat med gult

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att komplettera Farsta strand med nya bostäder genom att möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadshus på platsen för en befintlig centrumbyggnad. Nuvarande byggnad anses vara dåligt nyttjad och underhållen. Planen syftar även till att skapa möjlighet till en ny förskola i byggnadens två nedersta våningar. Till förskolan föreslås en gård för lek och utevistelse.

Den nya byggnaden föreslås i dess ena del vara nio våningar samt en våning i den andra delen. Byggnaden beräknas, förutom förskolan, kunna rymma 35 till 42 lägenheter.

Föreslaget hus ligger vid ett torg från början av 1960-talet, vilket tidigare fungerat som områdets huvudsakliga centrum. För att det nya huset så långt som möjligt ska ta hänsyn till torgets karaktär ingår i planens syfte även att reglera dess utformning.

Det föreslagna huset samspelar med intilliggande punkthus i höjd och volym. Huset markerar torget och förser det med liv med de nya funktioner det föreslås inrymma. Bostäderna har sin entré mot torget och förskolans verksamhet blir synlig genom generösa fönsterpartier.

Planförslaget påverkar landskaps- och stadsbilden lokalt då ett hus om nio våningar uppförs på den plats där en envåningsbyggnad ligger idag. Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för barn då en ny förskola med yta för utomhuslek möjliggörs. I samband med exploatering av fastigheten erfordras rening och fördröjning av dagvatten.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	13 juni 2016 - 12 augusti 2016
Granskning	Oktober 2016
Antagande	December 2016

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	8
Ledningar	9
Miljökvalitetsnormer för vatten	9
Dagvatten	9
Befintlig bebyggelse	9
Landskaps- och stadsbild	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig och kommersiell service	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	14
Planförslag	15
Ny bebyggelse	15
Park och torg	20
Gator och trafik	21
Teknisk försörjning	22
Gestaltungsprinciper	23
Konsekvenser	25
Behovsbedömning	25
Naturmiljö	26
Miljökvalitetsnormer för vatten	26
Landskaps- och stadsbild	26
Kulturhistoriskt värdefull miljö	27
Ljuförhållanden	27
Buller	28
Barnkonsekvenser	28
Tidplan	29
Genomförande	29
Organisatoriska frågor	29
Verkan på befintliga detaljplaner	30
Fastighetsrättsliga frågor	30
Ekonomiska frågor	32
Tekniska frågor	32
Genomförandetid	33

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredning

Utredning som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning Kymmendö 3, Farsta 2:1* (Bjerking, 2016)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Anna Olmårs på stadsbyggnadskontoret, i samarbete med projektledarna Kamilla Karlsson och Ann Wetterström, landskapsarkitekt Inger Åberg, trafikingenjör Robin Billsjö och byggprojektledare Olle Berglund på exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att komplettera Farsta strand med nya bostäder genom att möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadshus på platsen för en befintlig centrumbyggnad. Nuvarande byggnad anses vara dåligt nyttjad och underhållen.

I Farsta strand finns ett stort behov av förskoleplatser. Planen syftar därför även till att skapa möjlighet att inrätta en ny förskola med fyra avdelningar samt tillagningskök i byggnadens två nedersta våningar. Till förskolan föreslås en gård för lek och utevistelse. Gårdsytan uppgår i förslaget till cirka 806 m².

Den nya byggnaden medges i dess ena del en byggnadshöjd om cirka 31 meter, vilket motsvarar nio våningar samt vind, samt en byggnadshöjd om cirka 4,5 meter, motsvarande en våning, i den andra delen. I de två nedersta våningarna medges förskola, men även bostäder och centrumverksamhet för framtida flexibilitet. I de sju övre våningarna medges bostäder. Byggnaden beräknas kunna inhysa mellan 35 och 42 lägenheter.

En stor del av ny exploatering sker på redan ianspråktagen kvartersmark. För att gården som planeras tillhöra förskolan ska omfatta en tillfredställande yta för lek och utevistelse regleras 325 m² mark, som idag används för parkändamål, söder om byggnaden in till kvartersmarken. Därtill tas cirka 142 m² mark som idag utgör allmän platsmark i form av torg i anspråk för ny

kvartersmark för både bostäder och förskola. Detta för att kunna hantera avfall, cykel- och handikapparkering och liknande på egen fastighet.

Cirka 24 m² yta som idag är planlagd som kvartersmark för centrumändamål anges i planförslaget som torg, då ytan idag fungerar som en för allmänheten tillgänglig yta för passage mellan torget och intilliggande park.

Det föreslagna huset ligger vid ett tidstypiskt torg från början av 1960-talet. För att ny bebyggelse ska ta hänsyn till och så långt som möjligt bibehålla torgets karaktär är gestaltningen av det föreslagna huset viktig. I planens syfte ingår därför också att reglera utformningen av det nya huset.

Föreslaget hus kan markera torget och förse det med liv med de nya planerade funktionerna. De 35 till 42 lägenheter huset kan innehålla ger, tillsammans med en förskola med fyra avdelningar, besökare till torget varje dag. Förskolan kan ge ett spännande tillskott till gatumiljön med sin aktivitet och föreslås därför ha generösa fönster, så att verksamheten blir synlig från torg och gata.

Plandata

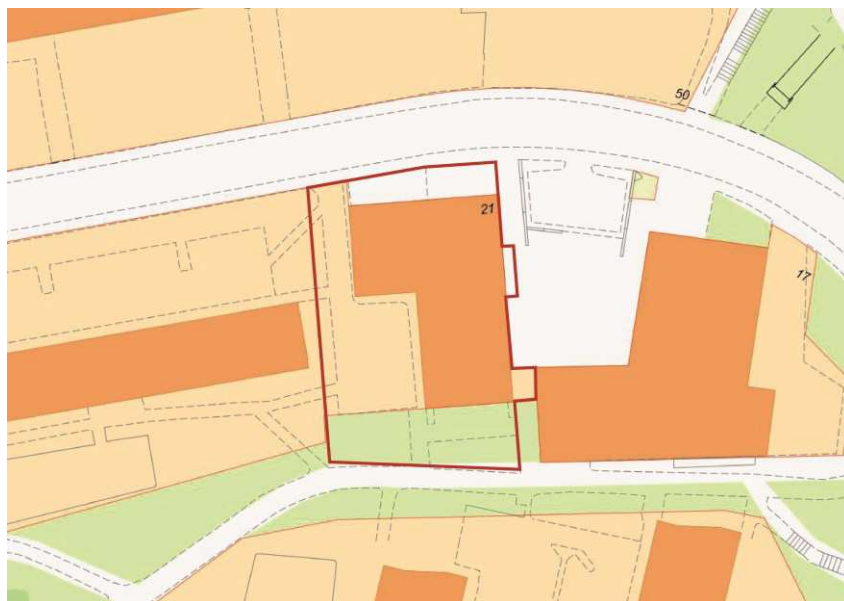
Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid gatan Brunskogsbacken i stadsdelen Farsta strand.

Planområdet omfattar cirka 1 500 m².

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Kymmendö 3 och Farsta 2:1. Båda fastigheterna ägs av Stockholm stad.

Familjebostäder har tomträtt på fastigheten Kymmendö 3.



Karta med planområdet markerat i rött

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-15, har Farsta pekats ut som en av flera tyngdpunkter i Stockholms stad. Avsikten är att i tyngdpunkterna utveckla täta och innehållsrika stadsdelar även i ytterstaden, liksom att utveckla den offentliga servicen.

I översiktsplanen anges att det i en stad med en ständigt ökande befolkning finns ett stort behov av fler bostäder. För att kunna uppfylla planeringsinriktningar och uppnå en hållbar tillväxt behöver en stor del av stadens utveckling ske genom kompletteringar inom ramen för pågående användning av markområden. Generellt gäller att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och att marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. Ett effektivt markutnyttjande är ofta att återanvända redan exploaterad mark för nya ändamål.

Översiktsplanen anger vidare att det är viktigt att ny bebyggelse håller minst lika hög kvalitet som sin omgivning och att den bidrar till en attraktiv stadsmiljö. Erfarenheten är att det är möjligt att göra moderna tillägg både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse, utan att de grundläggande karaktärsdragen går förlorade. Ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan.

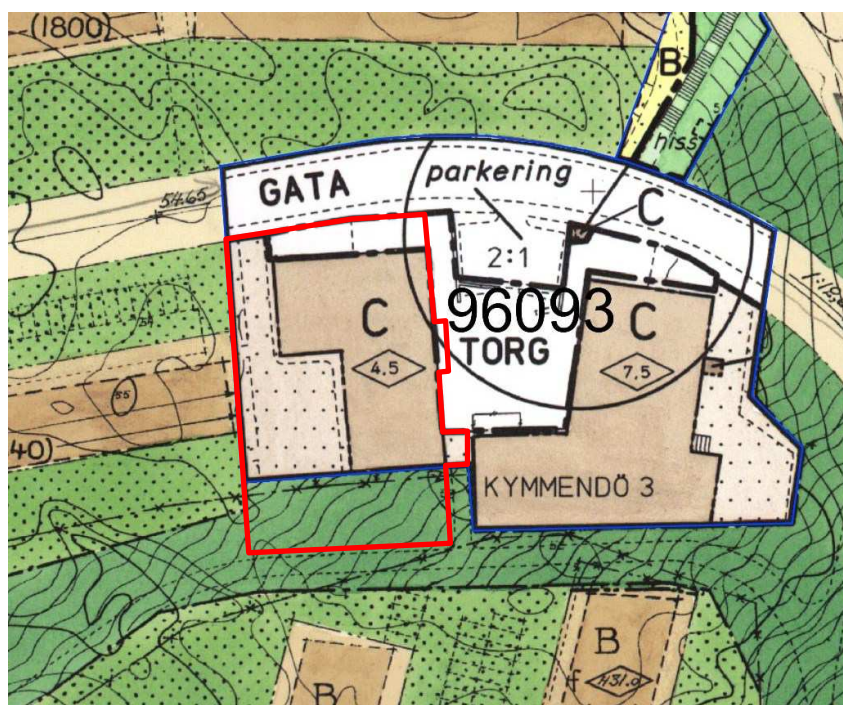
Program

Området ingår i planprogram för Tyngdpunkt Farsta, som kommer färdigställas under sommaren 2016. I samrådsförslaget står att läsa att utgångspunkten för mindre kompletteringar i befintliga bebyggelsegrupper är att inordna dessa i befintlig struktur efter det planmönster som finns i området. Ambitionen med utvecklingen i Farsta är att så långt som möjligt skapa en blandad stadsbebyggelse där en flexibel användning av bottenvåningarna möjliggörs. Genom att placera till exempel kommersiella lokaler och förskolor i bottenvåningarna skapas inbjudande och levande bottenvåningar som berikar stadsmiljön.

Detaljplaner

Fastigheten Kymmendö 3 omfattas av detaljplan Dp 96093, antagen 1997. Aktuell markyta tillhörande Kymmendö 3 är planlagd som kvartersmark för centrumändamål, dvs. lokaler för kommersiell, kyrklig eller föreningsverksamhet. Byggnadshöjden är bestämd till högst 4,5 meter. Övrig markanvändning inom plangränsen är allmän plats i form av torg. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Berörd del av fastigheten Farsta 2:1 omfattas av detaljplan Pl 5565, antagen 1959, vilken medger allmän plats i form av park. Ingen genomförandetid har funnits.



Karta över gällande detaljplaner. Föreslagen plangräns är markerad i rött och gällande plangränser i blått.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 2014-02-06 mark inom fastigheterna Kymmendö 3 och Farsta 2:1 till AB Familjebostäder.

Förutsättningar

Natur

Ytan som tas i anspråk är mestadels hårdgjord och utgörs av parkering och stenlagda gångtytor, förutom ytan som upptas av befintlig byggnad. Endast en mindre del av marken inom planområdet är gräsbevuxen.



Närmast i bild är del av park som föreslås tas i anspråk som gård för förskola

Omkring 325 m² av markytan inom planområdet är idag allmän platsmark för parkändamål. Parken intill fastigheten kallas Regnbågsparken. Den har under hösten 2015 och våren 2016 rustats upp i syfte att förbättra närområdets boendemiljö. En ny lekpark har anlagts. Genom parken löper gång- och cykelbanor, varav en sträcka angränsar precis söder om planområdets gräns.

Farsta strand är beläget vid sjön Magelungen. Närmsta gångavstånd till vattnet från planområdet är cirka 500 meter.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är beläget på berg.

Risk för markradon har inte utretts utan ska säkerställas inför utbyggnad.

Ledningar

I planområdets västra del löper en underjordisk fjärrvärmeledning i nord-sydlig riktning. I Brunskogsbacken finns VA-ledningar, inklusive dagvattenledning.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). I Stockholm stads dagvattenstrategi framgår att Magelungen uppvisar en känslighet för organiska föroreningar och tungmetaller samt en mycket hög känslighet för närsalter och förändringar i vattenomsättningen.

Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har enligt VISS (maj 2016) klassificerats till måttlig, otillfredsställande eller dålig. Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Dagvatten

Planområdet är beläget på en höjd och avrinning sker huvudsakligen mot sydost, mot recipienten Magelungen. Viss avrinning sker även norrut mot Brunskogsbacken där dagvattenledningar och -brunnar finns. Troligtvis leds dagvattnet till Magelungen utan rening, men frågan ska undersökas vidare under planarbetet.

Planområdet är beläget på berg vilket innebär att möjligheten att lokalt omhänderta allt dagvatten får anses vara begränsad. Förekomsten av tillrinnande vatten bedöms vara begränsad mot bakgrund av fastighetens höjdläge.

Dagvattenflödet för planområdet är cirka 27 liter/sekund vid ett regn med återkomsttiden 10 år och en varaktighet på 10 minuter (Bjerking, 2016).

Befintlig bebyggelse

Planområdet rymmer idag en låg centrumbyggnad i en våning, vilken uppfördes 1961. Byggnaden ligger vid ett litet torg som tidigare fungerat som ett centrum för närområdet. När Farsta strands nya centrum byggdes vid tunnelbanan på 1980-talet

förlorade platsen en del av sin funktion. Den matbutik som tidigare låg här har flyttat. Enstaka verksamheter finns idag i byggnaden, men den anses av Familjebostäder vara dåligt nyttjad och underhållen. Byggnadens gavel vänder sig mot gatan och dess entréer mot torget. På baksidan finns en asfalterad parkering.



Del av torget sett från söder med befintligt hus som planeras att rivras och ersättas till vänster i bild. I bakgrunden skymtas lamellhus vid Brunskogsbacken.



Befintligt hus, vy från Brunskogsbacken. I bakgrunden skymtas punkthus vid Ullerudsbacken.

Fastigheten Kymmendö 3 inrymmer därutöver ytterligare en byggnad belägen på andra sidan torget. I denna har Farstastrandskyrkan, en frisörsalong och en restaurang sin verksamhet. Mellan de två centrumbyggnaderna finns en gångpassage som är cirka 4,5 meter bred. Gångpassagen ligger inom planområdesgräsen, men inte byggnaden med kyrkan, frisörsalongen och restaurangen, då denna byggnad ska behållas i nuvarande utförande.



Gångpassagen mellan de två centrumbyggnaderna vid torget. Passagen kopplar torget med Regnbågsparken.

Landskaps- och stadsbild

Större delen av Farsta strand byggdes under 1960-talet och karaktäriseras av ett storskaligt byggande. 1971 förlängdes tunnelbanan till Farsta strand. Under 1980- och 1990-talen har mindre kompletteringar gjorts i bebyggelsen, bland annat runt Farsta strands tunnelbanestation vid Stieg Trenters torg, där stadsdelens nya centrum kom att hamna. Planområdet ligger på en höjd söder om centrumet.

Närområdets gator är anpassade till terrängen. Längs Brunskogsbacken ligger fyra våningar höga lamellhus med antingen förgårdar med sparad naturmark eller parkering mot gatan. Längs Ullerudsbacken, sydväst om Kymmendö 3, ligger ett band av punkthus om 11-12 våningar. Mellan lamellhusen och punkthusen ligger en så kallad naturpark, Regnbågsparken, där det finns stora allmänna lektytor.



Flygfoto över platsen med planområdesgränsen markerad med orange streckad linje

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen på fastigheten Kymmendö 3 är gulklassificerad, vilket innebär att fastigheten är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Byggnaden är uppförd i ett sammanhang med det omgivande bostadsområdet och tillhör den typ av låga centrumhus från modernismens byggande som under senare år har börjat rivras eller byggas om i större omfattning. Det finns en risk att en stor del av dessa tidstypiska centrumanläggningar kommer att försvinna. Stadsmuseet anser dock inte att just denna byggnad har så stora värden att den inte kan förändras.

Intilliggande bebyggelse är till största delen gulklassificerad, förutom de sju punkthus som står på rad längs Ullerudsbacken, vilka är grönklassificerade. Grönklassningen innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Även en förskolebyggnad intill korsningen mellan Ullerudsbacken och Brunskogsbacken samt Magelungsskolan är grönklassificerade.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Planområdet är markerat med rött.

Offentlig och kommersiell service

Magelungsskolan, som har klasser från förskoleklass till årskurs sex, ligger cirka 200 meter från planområdet.

Vid torget intill fastigheten finns en restaurang och en frisörsalong. Vid Stieg Trenters torg vid Farsta strands tunnelbanestation finns ett gatukök samt mat-, video- och servicebutiker. I Farsta centrum finns omkring 150 butiker och restauranger.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken är hänvisad till gångbanor respektive gator, samt till de gång- och cykelvägar som löper genom intilliggande park. Närmsta gångväg mellan planområdet och Stieg Trenters torg med tunnelbanestation är en brant väg där fotgängaren på ett parti är hänvisad till antingen trappor eller hiss. Ett regionalt stråk för cykel löper längs med Magelungsvägen cirka 300 meter norr om planområdet.

Kollektivtrafik

Gångavstånd till Farsta strands tunnelbanestation är cirka 250 meter. Farsta strand är ändhållplats och härifrån går grön linje mot västerort. Till Farsta strands pendeltågsstation är avståndet cirka 350 meter, varifrån tåg går mot Nynäshamn samt centrala Stockholm och vidare till Bålsta.

En busshållsplats finns vid Magelungsskolan cirka 200 meter bort. Här passerar bussar mot Farsta centrum och Vidja i Huddinge.

Biltrafik

Biltrafiken närmast planområdet är hänvisad till Bruskogsbacken. Allmän gatuparkering är tillåten längs gatan. På torget intill planområdet finns åtta allmänna parkeringsplatser.

Gatunät

Gatunätet i närområdet är anpassat efter terrängen. Bruskogsbacken är en genomfartsgata som i båda ändar ansluter till Ullerudsbacken som i sin tur mynnar i Magelungsvägen åt ena hållet respektive Ågesta broväg åt det andra.

Uppmätta trafikflöden är för Ullerudsbacken 1 000 fordon/dygn, Magelungsvägen 18 000 och Ågesta broväg 12 000. För Bruskogsbacken finns inga mätningar men uppskattningsvis 500 fordon/dygn går där.

Tillgänglighet

Angöring till befintlig byggnad sker över torget från Bruskogsbacken.

Närområdet är kuperat och tillgängligheten till planområdet har brister då närmaste gångväg från pendeltåg- och tunnelbanestationer lutar kraftigt och en del av sträckan består av trappor. Dock har en hiss på senare tid byggts intill trapporna, varför tillgängligheten till fots har ökat. Det går även att nå planområdet gåendes längs med bilvägarna, även om sträckan då blir längre.

Störningar och risker

Förorenad mark

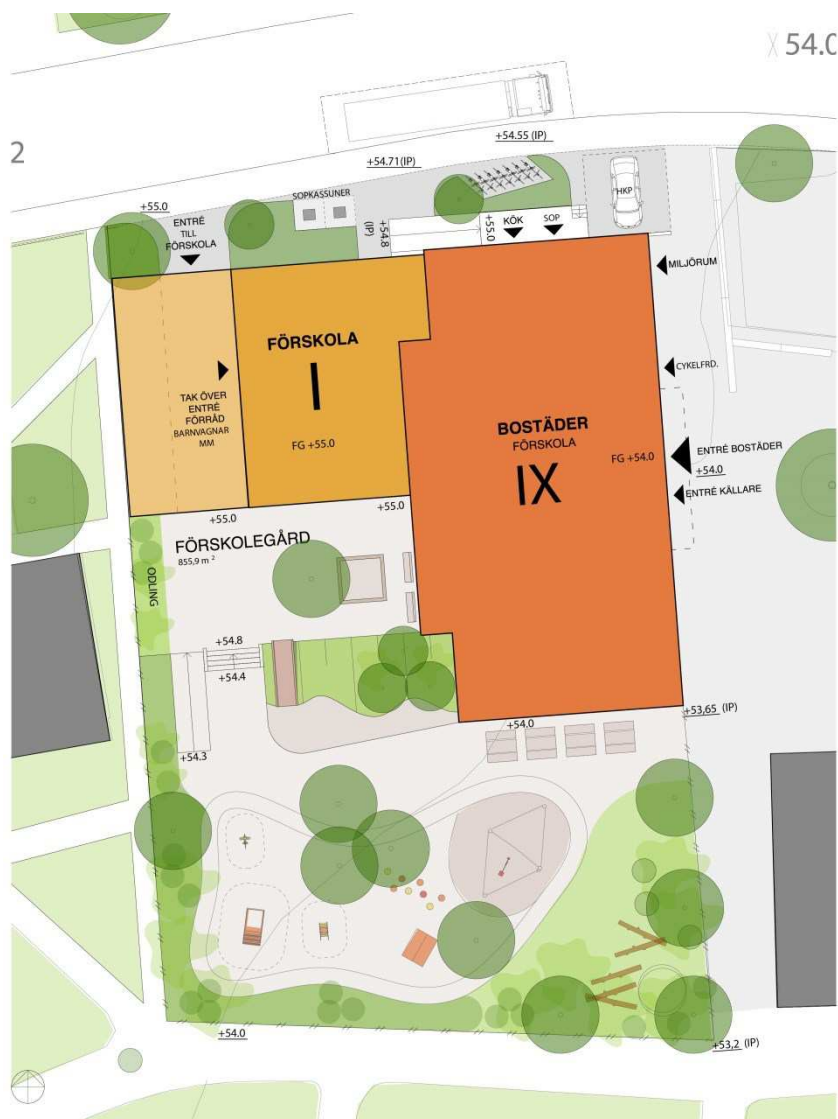
Det kan finnas risk för föroreningar i marken, då det tidigare har legat en grafisk industri på platsen enligt en kartläggning utförd av Länsstyrelsen.

Buller

Bullerkarteringen visar att bullret i området ligger under gällande gränsvärden.

Planförslag

Planförslaget innehåller bostäder, förskola, centrumverksamhet och allmän platsmark i form av torg.



Situationsplan 1:200

Situationsplan. Illustration: ÄWL

Ny bebyggelse

Övergripande

Planförslaget möjliggör uppförande av en byggnad vars byggnadshöjd tillåts vara cirka 31 meter, vilket motsvarar nio våningar samt vind. En lägre del tillåts vara cirka 4,5 meter i byggnadshöjd, vilket motsvarar en våning.

Husets volym påminner i dess höga del om befintliga punkthus längs med Ullerudsbacken, både i höjd, bredd och djup. Dess låga del påminner om centrumbyggnaden på andra sidan torget.

Ändamålet för de två nedersta våningarna i husets höga del föreslås vara förskola, men där medges även bostads- och centrumändamål. Detta för att byggnadens användning i framtiden ska kunna anpassas till rådande förutsättningar – om behovet av förskoleplatser minskar i Farsta strand ska de två nedersta våningarna kunna byggas om till bostäder eller lokaler för centrumändamål.

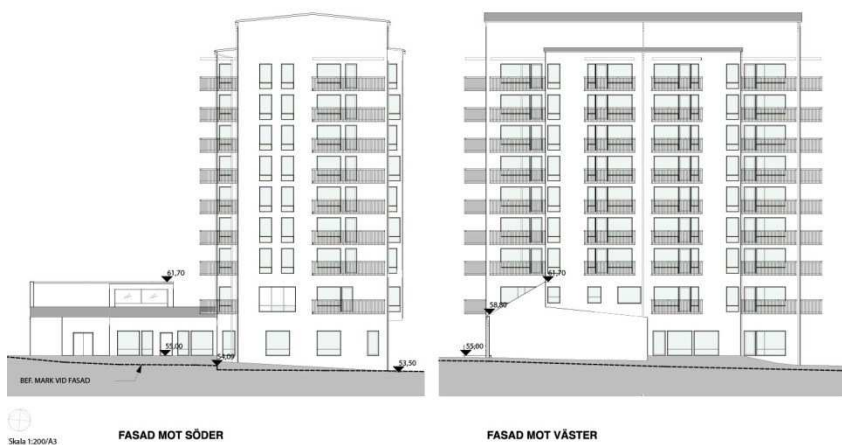
Resterande våningar föreslås medge endast bostäder. Byggnaden beräknas kunna inhysa mellan 35 och 42 lägenheter med varierad storlek, från ett rum och kök till fyra rum och kök. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

Ändamålet för den enda våningen i husets låga del föreslås vara förskola, men tillåter också bostäder och centrumändamål. Även här är syftet att en anpassning ska kunna ske till framtida förutsättningar.

Husets byggnadsarea (BYA) är i förslaget 578 m². Dess totala bruttoarea (BTA) är 4733 m².



Fasadbilder mot norr och öster. Illustration: ÅWL



Fasadbilder mot söder och väster. Illustration: ÅWL

Placering och utbredning

Utbredningen av den byggnad som förslaget medger följer endast delvis den befintliga byggnadens fasad. I förslaget är ny byggnad placerad närmare gatan i norr, som närmst 1,05 meter närmare, men i liv med befintlig byggnad mot torget.

Den högre byggnadsdelens kortfasad är placerad mot Brunskogsbacken och långfasaden mot torget. Förskolans byggnadsdel har fasad och entré mot Brunskogsbacken.

Den höga byggnadsdelens mått är cirka 29 meter gånger 16 meter, vilket ger ett liknande fotavtryck som befintliga punkthus intill. Den lägre byggnadsdelen mäter 17 meter gånger 15 meter.

Friyta

Den största delen av fastighetens obebyggda yta föreslås fungera som gård för förskolan. Gårdens yta är cirka 806 m². Fyra avdelningar förskola innebär totalt 72 barn, vilket ger en friyta om cirka 11,2 m² per barn. Om gården bebyggs med 10 m² förråd blir gårdsytan cirka 796 m² vilket ger cirka 11,1 m² per barn.

Vinkeln mellan punkthuset och förskolans lågdel begränsar gården i norr och öster. I söder och väster går gården fram till tomtgräns och befintlig gångväg. Gårdsytan planeras i två nivåer på grund av att marken sluttar. Gården utformas för aktivitet och lek och med grönska i möjligaste mån. En stötupptagande gummimatta anpassad för lek kan bli aktuell att lägga på en del av gården.

Förskolans entrédel mot Brunskogsbacken utformas med tak under vilket finns förvaring av barnvagnar och lekmateriel samt torr in- och utgång för barn, föräldrar och personal. Skärmtaket och förråden ska utformas så att de är lätta att ta ner och flytta, då de är placerade ovanför underjordisk fjärrvärmeledning.

Då gårdens yta är begränsad och förskolan behöver så stor friyta som möjligt planeras ingen gård för bostäderna. Dessa får istället enskilda balkonger, samt kan använda förskolans gård på de tider som förskolan är stängd.

Mot Brunskogsbacken skapas kvartersmark för både förskole- och bostadsändamål där leverans av varor till förskolans kök kan ske utan att störa verksamheten, samt där sophantering, cykelparkering och parkering för rörelsehindrade avseende bostäderna kan placeras.

Förhållande till omgivningen

Punkthuset utgör avgränsning till torget i väster. Huset ligger i anslutning till en park och fina naturområden.

Punkthuset samspelar med intilliggande punkthus i höjd och volym och markerar torget. Förskolans två våningar bildar en sockel på punkthuset som samspelar i skala med befintliga byggnader runt torget. Förskolans enplansdel samspelar med kyrkans volym på andra sidan torget och kan ge ett spännande tillskott till gatumiljön med all aktivitet som en förskola medför.

Det nya huset ger ett nytt innehåll på platsen och liv till torget med sina bostäder och förskola. 35 till 42 lägenheter och en förskola med fyra avdelningar ger besökare till torget varje dag. Bostäderna har sin entré mot torget och förskolans verksamhet blir synlig från torget genom generösa fönsterpartier.

Utformning och utförande



Perspektivbild, vy från nordöst med Brunskogsbacken i förgrunden.
Illustration: ÅWL



Perspektivbild, vy från nordväst med Brunskogsbacken i förgrunden.
Illustration: ÅWL

Syftet med byggnadens gestaltning är att samspela med befintliga byggnader i volym och material och samtidigt erbjuda en välgörande kontrast med aktiva bottenvåningar och livfulla fasader med balkonger och fönstersättning.

För att de två nedre våningarna och den utskjutande lågdelen som planeras innehålla förskola ska bidra med det liv som aktiva bottenvåningar kan ge gatu- och torgmiljöer föreslås att de utformas med generösa fönster.

För att förskolans verksamhet ska kunna bedrivas tillfredsställande och för att lokalerna i framtiden ska kunna användas för centrumändamål krävs en minsta rumshöjd på 2,7 meter i högdelens två nedersta våningar samt i lågdelen. Då det inte är lämpligt att inordna en förskola i lokaler med lägre rumshöjd än så, och intentionen är att en förskola ska finnas i huset, regleras inte rums- eller våningshöjd i planbestämmelser.

Punkthuset avslutas med ett sadeltak. Förskolans lågdela har ett tak som ger ljusinsläpp i byggnaden.

Bostadshuset har sin entré mot torget för att befolka detta. Förskolan har av praktiska skäl sin entré från gården. Entré och inlastning till förskolans kök samt soprum sker från Brunskogsbacken via en ramp längs fasaden, på grund av den skillnad i marknivå som är.

Bostadshuset föreslås ha ett burspråk som ett motiv mot öster där fönsterplaceringen ger en spännande fasadgestaltning mot torget. Burspråket utgör också tak för bostadsentrén.

Bostadshusets balkonger orienteras mot väster och söder för största möjliga solinstrålning och ger ett levande motiv för den som kommer från väster på Brunskogsbacken.

Den nya byggnaden föreslås ha en källare med samma utbredning som den befintliga byggnaden. I källaren ryms bostadskomplement samt teknikutrymmen för både bostadshus och förskola.

Brunskogsbacken faller höjdmässigt mot torget. Det första förskoleplanet ligger därför lite upplyft från torget då befintlig markhöjd vid förskolans entré bestämmer entréplanet höjd.

Bostadskomplement

Hushållssopor slängs i sopkassuner för maskinell hämtning. De placeras på förgårdsmark mot Brunskogsbacken.

Återvinningsrum anordnas i hörnet mot Brunskogsbacken, alternativt samordnas med intilliggande fastigheters miljöstugor.

Rakt över torget, på Brunskogsbacken 17, finns en större tvättstuga som kommer att göras tillgänglig för de nya lägenheterna. Möjlighet till tvätt kommer även finnas i varje lägenhet.

Park och torg

För att gården som planeras tillhöra förskolan ska omfatta en tillfredställande yta för lek och utevistelse regleras mark som idag används för parkändamål till kvartersmark. Cirka 325 m² parkmark tas i anspråk. Regnbågsparken minskar därmed något i yta. Samtidigt kommer förskolans gård att finnas tillgänglig för användning de tider förskolan inte är öppen.

Cirka 24 m² som idag ligger på kvartersmark tillhörande fastigheten Kymmendö 3 ändras så att användningen blir torg. Ytan används idag som en allmän gångpassage mellan de två centrumbyggnaderna. Ändringen av användning säkerställer att det kan fortsätta på det viset. Passagen är en viktig länk mellan torget och parken. Ingen ny beläggning eller liknande åtgärder kommer att behövas för denna yta.

Torgyta norr om befintlig fastighetsgräns, mot Brunskogsbacken, föreslås bli kvartersmark för bostäder och förskola. Föreslagen byggnad ligger cirka en meter närmare gatan än nuvarande. Resterande yta mot gatan föreslås utgöra mark som inte får bebyggas, vilket innebär att ytan kommer att fungera som förgårdsmark.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Inga gång- och cykelvägar berörs av planförslaget. Ny fastighetsgräns blir 0,5 meter norr om befintlig gång- och cykelväg genom parken med anledning av framtida drift och underhåll för vägen.

Till förskolan är möjligt att röra sig längs gång- och cykelvägar, vilka är separerade från biltrafik, samt gångbanor längs bilvägarna.

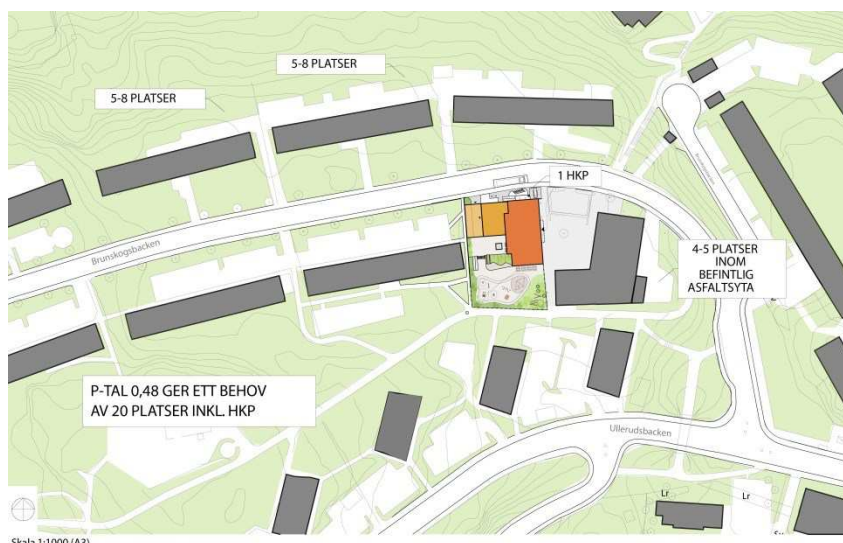
Stadens parkeringstal anger att minst 2,5 cykelparkeringsplatser ska anordnas per 100 m² BTA bostäder. För aktuell byggnad med 3181 m² BTA innebär detta minst 80 platser. Cykelparkering föreslås ordnas i cykelställ om två våningar placerade i cykelrum på entréplan samt i källare, vilket totalt ger 118 platser.

Ett antal cykelplatser i cykelställ föreslås därtill att anordnas på förgårdsmarken mot Brunskogsbacken. Cykelparkeringar ska följa stadens riktlinjer vilket betyder ramlåsning som absolut lägsta standard.

Biltrafik

Lägesbaserat parkeringstal för bil har i enlighet med stadens riktlinjer bedömts till 0,48 platser per lägenhet. Projektet bedöms ha en normal fördelning på olika lägenhetsstorlekar varför ingen justering av parkeringstalet görs med avseende på detta.

Parkering för bostäderna föreslås att huvudsakligen tillskapas genom att effektivisera och utöka markparkering inom Familjebostädernas intilliggande fastigheter längs Brunskogsbacken. Ingen parkering planeras för förskolan, utom för rörelsehindrade.



Förslag på hur bilparkering löses för de boende. Illustration: ÅWL

Parkeringsplats för rörelsehindrade avseende både bostäder och förskola ges yta på förgårdsmark mot Brunskogsbacken, för att kunna anordnas vid behov.

Angöring

För att säkra angöring av varutransport till förskolan föreslås en sträcka längs kantsten intill inlastningsdörr regleras till lastzon under vissa tider. Ingen angöring föreslås för hämtning och lämning av barn i direkt anslutning vid förskolan, då det antas att dessa bor i närområdet och därför går eller cyklar till och från hemmet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el, tele och värme
Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet och befintligt el- och telenät. Planområdet avses försörjas med fjärrvärme.

Avfallshantering

För rest- och matavfall föreslås djupsamlade kassuner med maskinell hämtning. I byggnaden kan ett återvinningsrum för källsortering anordnas, vilket placeras i bottenvåning mot gatan. I övrigt hänvisas de boende till kommunala återvinningscentraler.

Räddningstjänst

Byggnaden utförs med Tr2-trapphus. Den typen av trapphus utformas med avskiljande konstruktion så att brand- och

brandgasspridning till trapphuset begränsas. Kraven för tr2-trapphus regleras i BBR, Boverkets byggregler.

Gestaltungsprinciper

Plankartan reglerar läge och höjd för tillkommande bebyggelse.


I plankartan har ett toleransmått om cirka 0,5 meter mot väster och söder avsatts för byggnaden, då den inte är färdigprojekterad och måtten kan komma att ändras.

Nedan förklaras och motiveras planbestämmelserna som reglerar utformning och utförande inom planområdet.

Höjd och volym

 *Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet*

Den nya byggnaden tillåts ha nio våningar samt vind i dess högsta del och en våning i dess lägsta del. Husets höjd motiveras av att det markerar torget samt samspelar med intilliggande punkthus i höjd och volym.

 *Högsta nockhöjd i meter över nollplanet*

Angivna högsta nockhöjder medger att byggnadens höga del avslutas med ett sadeltak med 5,7 graders takvinkel. Syftet med det flacka taket är att strama upp husets proportioner och ge en tydlig vägg ovanför burspråket, vilket ger en tydlig taklinje och samtidigt håller ner nockhöjden. Bestämmelsen medger att husets låga del kan få ett brant tak som släpper in ljus från söder i förskolan.

Bottenvåning, sockel och fasad

f1 Fasaden på de två nedersta våningarna ska utföras i tegel

För att bibehålla centrumtorgets karaktär ska den nya byggnadens nedre del utföras i samma material som nuvarande byggnads. Kulören kan dock avvika från nuvarande fasadkulör.

Fasaden på de övre våningarna avseende material och kulör regleras inte i planbestämmelse. Detta ger möjlighet att utföras ovanförvarande fasad så att den avviker från de nedersta två våningarna, vilket skapar en sockel som samspelar med befintlig bebyggelse vid torget, men även att låta samma typ av fasad gå hela vägen upp.

f2 Fasaden ska utföras i tegel

Även den utskjutande lågdelen ska utföras i samma material som nuvarande byggnad, oavsett kulör. Syftet är även här att centrumkaraktären ska bibehållas.

f3 Synliga elementfogar i fasad får ej förekomma
För att uppnå en hög kvalitet på fasadens utformning får elementfogar inte utföras synliga.

p Bostadsentré ska placeras mot torget
Entrén till bostäderna ska placeras mot torget med syfte att befolka det.

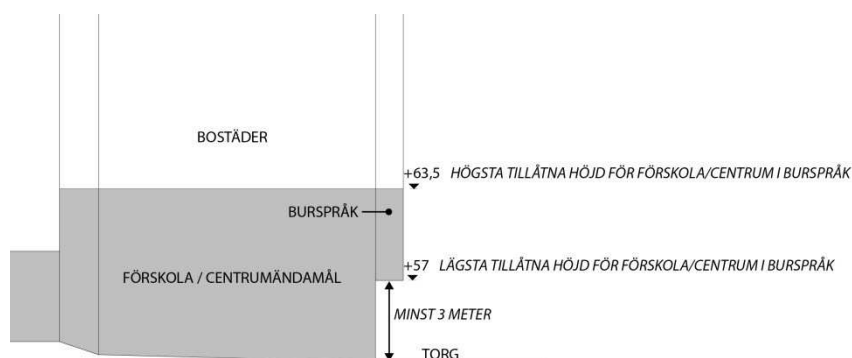
Balkonger och burspråk

v1 Balkonger får kraga ut max 1,9 meter från fasadliv
Bestämmelsen syftar till att undvika alltför stora utkragande balkonger som riskerar att dominera fasaden, men samtidigt tillåta balkonger som är tillgängliga och som på ett rationellt sätt kan utnyttjas för utomhusvistelse för de boende. Att balkongerna ska gå att möblera och nyttjas på ett tillfredsställande sätt är viktigt då ingen särskild bostadsgård skapas med förslaget. Balkongernas gestaltning ska studeras vidare inför detaljplanens granskning.

v2 Byggnadsdel får uppföras med en lägsta fri höjd om 3 meter ovan mark.


Föreslaget burspråk kan fungera som ett tak till entrén till bostäderna. Det ska i höjd placeras så att minst tre meter lämnas fritt mellan mark och burspråk för att den allmänna platsmarken under burspråket ska kunna skötas och underhållas. Fasaden bör samspela med huset i övrigt.

Detaljplanens bestämmelser medger att förskola och lokaler för centrumändamål får finnas mellan höjderna +57 och +63,5, vilket innebär burspråkets nedersta våning. Det exakta höjdläget för burspråkets golv är ännu inte inmätt och projekterat, varför månen mellan högsta och lägsta tillåtna höjd för ändamålen är större än det kommande behovet.




Sektion som visar hur burspråket får anordnas

Friyta

 *Byggnad får ej uppföras. Ramp får uppföras. Endast handikapparkering får anordnas.*

Bestämmelsen gäller för ytan mellan byggnad och gata. Ramp tillåts på grund av höjdskillnader, vilket underlättar inlastning av livsmedel till förskolan samt hämtning av sopor.

 *Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader, skärmtak och barnvagnsparkering. Stödmur får uppföras.*
Den större delen av ytan på gården ska hållas fritt från bebyggelse för att maximera lekyta för förskolan.

För att möjliggöra föreslaget skärmtak, barnvagnsparkering och förråd intill förskolans entré tillåts detta för en total yta om 114 m². På den större ytan, vilken planeras som lekgård, tillåts uppförande av komplementbyggnader, skärmtak och barnvagnsparkering till en total yta om 20 m². Syftet med denna bestämmelse är att mindre förråd för leksaker och skärmtak som skyddar mot solljus ska kunna uppföras på denna yta. Lekplatsutrustning i form av klätterställningar, rutschkana, lekstuga och liknande får därtill placeras på ytan.

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Komplementbyggnader, skärmtak och barnvagnsparkering som placeras ska utföras så att de är lätta att flytta.

Komplementbyggnader som placeras inom det med *u* markerade området ska vara lätta att flytta då de är placerade ovanför underjordisk fjärrvärmeledning. Föreslaget tak vid förskolans entré ska vara lätt att ta ned vid behov.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

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

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

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

Naturmiljö

Planförslaget innebär att en gräsbevuxen yta om cirka 220 m² tas i anspråk för förskolegård. Inga särskilda naturvärden finns inom planområdet och kommer därför inte heller att försvinna.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Dagvatten från planområdet ska fördröjas och renas inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Brunskogsbacken. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen.

Landskaps- och stadsbild

Planförslaget påverkar landskaps- och stadsbilden lokalt då ett hus om nio våningar uppförs på den plats där en envåningsbyggnad ligger idag. Föreslaget hus kan upplevas som högt i jämförelse med de fyra våningslameller som ligger vid Brunskogsbacken samt den centrumbyggnad i en våning som planeras finnas kvar vid torget. I jämförelse med de punkthus som finns vid Ullerudsbacken håller föreslaget hus ungefär samma höjd.

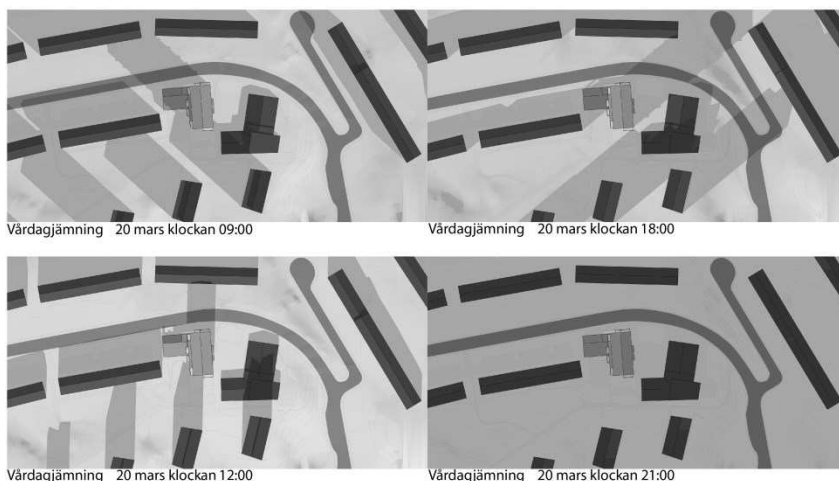
Det nya huset kan upplevas störa den planstruktur som gäller för befintliga punkthus, då dessa ligger på en linje längs en gata och nytt hus inte håller samma riktning samt står vid sidan av linjen. Samtidigt kan det nya huset tydligt markera det befintliga torget och förse det med liv med de nya funktioner det föreslås inrymma. Inte minst kan de aktiva bottenvåningarna inhysande förskola och med entréer från olika håll bidra till en mer levande och därmed mer trygghetsskapande gatu- och torgmiljö. Det föreslagna husets gavel mot gatan kommer med stora glaspartier samt entrédörrar att verka positivt för gatumiljön än den nuvarande byggnaden med sin slutna gavelfasad.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Föreslaget hus kommer att påverka upplevelsen av Bruskogsbacken, torget och delvis även Regnbågsparken. För att den karaktäristiska upplevelsen av ett centrum från 1960-talet ska tas tillvara gestaltas föreslagen byggnad i så stor utsträckning som möjligt med hänsyn till befintligt centrumhus på andra sidan torget. Samtidigt ska den nya byggnaden upplevas som ett modernt inslag i området och det ska tydliggöras att huset tillkommit på senare tid. Den bebyggelse typologi som planen medger finns visserligen inte i direkt anslutning till torget, men i planområdets närhet i form av punkthusen vid Ullerudsbacken.

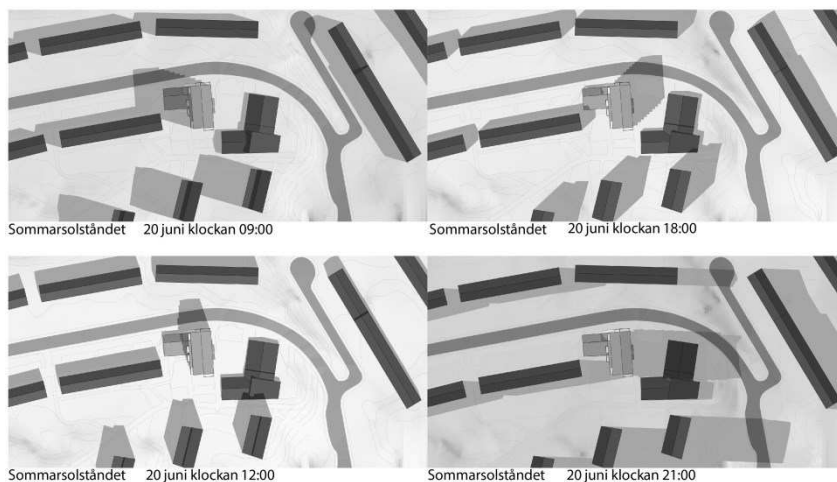
Ljuförhållanden

Solstudier har utförts för vårdagjämning den 20 mars och sommarsolstånd den 20 juni.



Solstudie 20 mars. Illustration: ÅWL

Solstudien för 20 mars visar att klockan 09.00 på morgonen skuggas större delen av förskolans gård samt del av fasaden på föreslaget hus av intilliggande hus i sydost. Samma tid skuggar föreslaget hus det intilliggande huset i nordväst partiellt. Klockan 12.00 är förskolans gård delvis solbelyst, fasad på föreslaget hus delvis skuggat och föreslaget hus skuggar delvis huset i norr. Klockan 18.00 är större delen av gården solbelyst, del av fasad på föreslaget hus skuggas av huset i väst. Samma tid skuggar föreslaget hus inget av de intilliggande. Klockan 21.00 är det mörkt denna tid på året.



Solstudie 20 juni. Illustration: ÅWL

Solstudien för 20 juni visar att större delen av förskolans gård är solbelyst klockan 09.00 samt att föreslaget hus ytterst lite skuggar huset i väster. Ingen del av fasad på föreslaget hus skuggas denna tid. Klockan 12.00 är förskolans gård helt solbelyst och inget hus skuggas av det föreslagna. Inte heller skuggas det föreslagna husets fasad. Klockan 18.00 är gården helt solbelyst och en ytterst liten del av fasaden på föreslaget hus skuggas. Samma tid skuggar föreslaget hus en större del av torget. Klockan 21.00 skuggar huset i väster delvis gården och föreslaget hus skuggar nästan hela torget.

Buller

Ingen förändring sker med bullervärdena inom eller i närheten av planområdet. Bullernivåerna bedöms därmed fortsätta att ligga under gällande gränsvärden.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för barn då en ny förskola med cirka 72 platser tillkommer samt att en yta för utomhuslek iordningställs. Ytan som tas i anspråk utgör idag en del av Regnbågsparken, men den större sammanhängande parkmiljön, vilken erbjuder möjligheter till fri lek för barn, påverkas inte. Någon särskild gård för bostäderna iordningställs inte, men barn som bor i föreslaget hus kan använda förskolans gård de tider den inte är öppen. Regnbågsparken ligger därtill i anslutning till det nya huset, i vilken en lekplats nyligen rustats upp. Parken kan nås från bostäderna utan att biltrafik behöver passeras. Möjligheten till lek anses därmed vara tillgodosedd.

Bebyggelsen ligger med god tillgänglighet till kollektivtrafik och cykelvägnät vilket är positivt för äldre barns autonomi. Särskild barnkonsekvensanalys har inte gjorts inom planarbetet.

Tidplan

Samråd	13 juni 2016 - 12 augusti 2016
Granskning	Oktober 2016
Antagande	December 2016

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och utför och bekostar åtgärder på allmän platsmark.

Byggherren ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark samt anslutningar till omgivande gata och parkmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och byggherren innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar genomförandet av planen och dess ekonomiska konsekvenser.

Ett nytt tomträttsavtal kommer även att tecknas då markanvändningen förändras i och med den nya detaljplanen.

Ett planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och beställaren av detaljplanen för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Dp 96093 och Pl 5565 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Kymmendö 3 som ägs av Stockholms kommun och upplåts med tomträtt till AB Familjebostäder
- Farsta 2:1 som ägs av Stockholms kommun

Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning bostäder, skola och centrumändamål inom kvartersmark samt torg inom allmän platsmark.

Fastighetsbildning

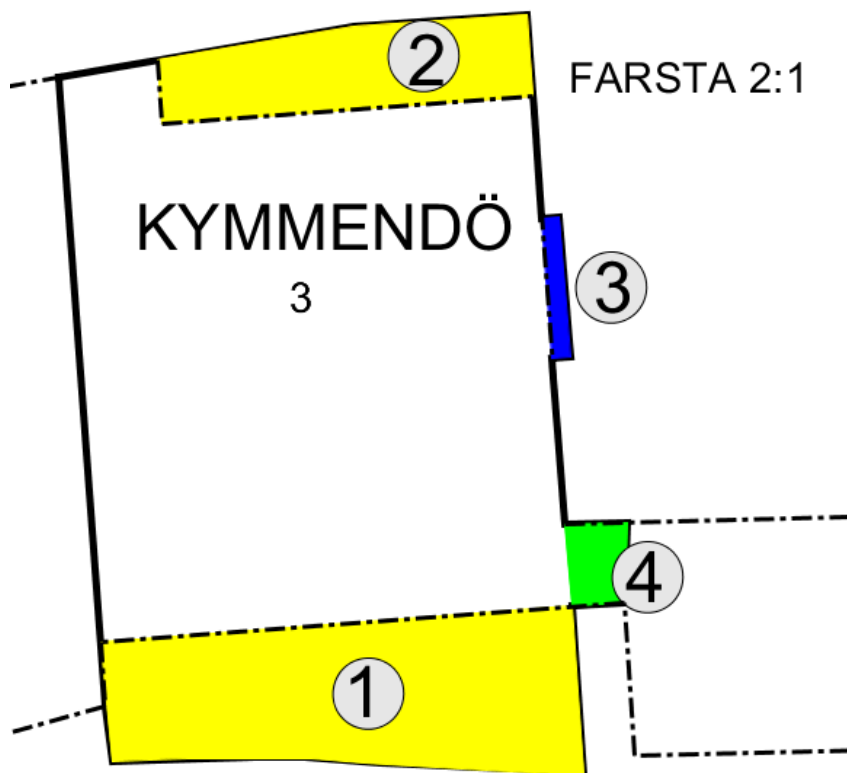
Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämpligheten avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Området utlagt som kvartersmark kan utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar. Prövning av lämplighet med mera görs vid lantmäteriförrättning.

För att genomföra planen krävs fastighetsreglering av allmän platsmark till kvartersmark med användning bostad, skola eller centrum samt fastighetsreglering av kvartersmark till allmän platsmark med användning torg.

Det krävs också att allmän platsmark och kvartersmark separeras genom tredimensionell fastighetsbildning på ett ställe (figur 3, nedan). Fastighetsgränsen kan dras så att Farsta 2:1 urholkas av ett tredimensionellt utrymme tillhörande Kymmendö 3 med användningen bostad, förskola och centrum.

Förändringskarta



Figuren visar ändringar av mark mellan allmän platsmark och kvartersmark. Gul visar mark som blir kvartersmark, grönt visar mark som blir allmän platsmark. Blått visar mark som blir allmän platsmark men urholkas med kvartersmark.

Gul: mark inom Farsta 2:1 som övergår från användning park (figur 1) samt torg (figur 2) till bostäder, och i vissa delar centrumändamål eller skola.

Blå: mark inom Farsta 2:1 med användning torg som urholkas av ett 3D-utrymme för bostads-, förskole- och centrumändamål (figur 3).

Grön: mark inom Kymmendö 3 övergår från användning centrum till användning torg (figur 4).

Svart linje är planområdesgräns och streckad svart linje är nuvarande fastighetsgränser.

Inlösenrätt/skyldighet avseende allmän platsmark

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 inlösenrätt enligt 14 kap. 14 §.

Ledningsrätter, servitut och gemensamhetsanläggningar
Mark för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u).
Rätten säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet kommer det
att krävas att ett flertal rättigheter inrättas.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp, el, tele
VA-, el- och teleanslutningar finns redan för fastigheten.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp
Ledningar för vatten avlopp finns redan framdragna till
fastigheten.

El, tele
Ledningar för el och tele finns redan framdragna i anslutning till
planområdet.

Dagvatten
Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads
dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av
dagvatten (LOD).

Utredning av Bjerking (2016) visar att det i samband med
exploatering av fastigheten erfordras rening och fördröjning av
dagvatten för att minska belastning på recipient och dagvattennät.
För att uppnå detta föreslås att dagvattnet leds till ett
makadammagasin om totalt 10 m³ som sedan ansluter till
befintligt dagvattennät.

Makadammagasinet ska huvudsakligen dimensioneras för att
uppnå erforderlig rening men även ge nödvändig fördröjning av
vattnet. I botten av magasinet anläggs en dräneringsledning med
lutning mot befintlig dagvattenledning förlagd i
Brunskogsbacken. Magasinets slutliga placering bestäms i
projekteringsskedet. I samband med detaljprojektering ska
höjdsättning av marken utföras så att regnvatten från tak och gård
avleds till magasinet.

Den föreslagna lösningen minskar dagvattenflödet från dagens 27
liter/sekund till 15 liter/sekund efter exploatering.
Föroreningshalterna i dagvattnet reduceras till en nivå som med

god marginal underskrider gränsvärden vilket väsentligt förbättrar möjligheten för recipienten att uppnå god status.

Fjärrvärme

Föreslagen byggnad planeras att försörjas med fjärrvärme.
Ledning går över fastigheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Jonas Claeson
Planchef

Anna Olmårs
Stadsplanerare