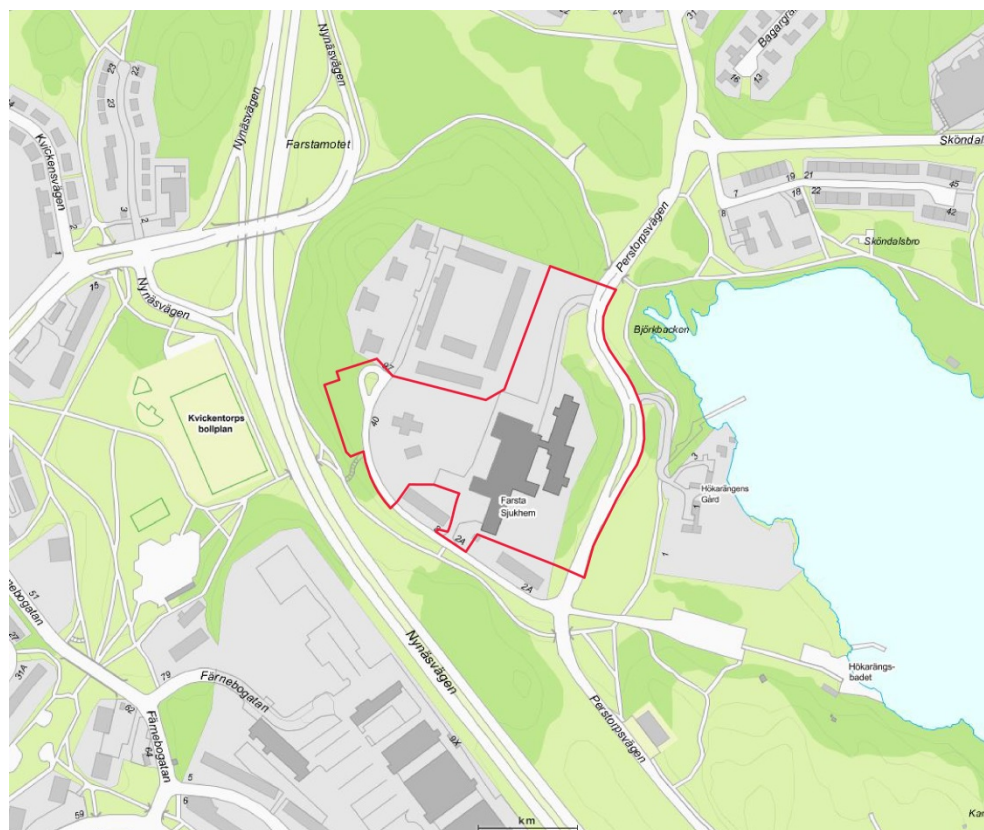


## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Perstorp 1 m.fl. i stadsdelen Farsta.



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning.

#### Stadsbyggnadskontoret

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

### **Sammanfattning**

Detaljplanen ingår i ett större utbyggnadsområde som planeras längs Drevvikens strand.

Planförslaget syftar till att möjliggöra ett attraktivt, sjönära bostadsområde i området som tidigare inrymt Farsta sjukhem.

Detaljplanen innehåller cirka 700 lägenheter, varav 215 avses bli studentbostäder, förskolor samt verksamhetslokaler. Planen förutsätter att den befintliga sjukhemsbyggnaden rivs.

I utformningen av bebyggelsestrukturen har hänsyn tagits till de värdefulla ekbestånd som finns på platsen. De mest värdefulla träden ingår i de nya allmänna parkytor som ingår i planförslaget.

### **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 buller, risk, naturmiljö och strandskydd. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är förenligt med dessa aspekter.

### **Tidplan**

Plansamråd	11 nov – 22 dec 2015
Ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden	18 maj 2016
Granskning	4 okt – 1 nov 2016
Godkännande SBN	kv. 4, 2016
Antagande KF	kv. 1, 2017
Beräknad byggstart	kv. 1, 2017

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>5</b>
Planhandlingar.....	5
Utredningar.....	5
Medverkande.....	5
Planens syfte och huvuddrag.....	6
Plandata.....	7
Tidigare ställningstaganden.....	8
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>9</b>
Natur.....	9
Geotekniska förhållanden.....	11
Hydrologiska förhållanden.....	12
Befintlig bebyggelse och kulturvården.....	12
Stadsbild.....	14
Fornlämningar.....	14
Offentlig service.....	14
Kommersiell service.....	14
Gator och trafik.....	14
Störningar och risker.....	15
<b>Planförslag</b> .....	<b>17</b>
Övergripande.....	17
Beskrivning av delområden.....	20
Fristående förskola.....	30
Park.....	31
Gator och trafik.....	33
Teknisk försörjning.....	38
Räddningstjänst.....	39
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>40</b>
Behovsbedömning.....	40
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	40
Dagvatten.....	40
Naturmiljö.....	41
Rekreation.....	43
Fornlämningar.....	43
Trafik.....	43
Geotekniska förhållanden och grundläggning.....	43
Strandskydd.....	44
Landskapsbild/ stadsbild.....	47
Störningar och risker.....	47
Barnkonsekvenser.....	52
Ljusförhållanden.....	52
<b>Tidplan</b> .....	<b>54</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>54</b>

Organisatoriska frågor .....	54
Verkan på befintliga detaljplaner .....	54
Fastighetsrättsliga frågor .....	55
Gemensamhetsanläggningar och servitut.....	56
Ekonomiska frågor.....	58
Tekniska frågor.....	58
Naturvärden.....	59
Föreningar .....	59
Genomförandetid.....	59

## Inledning

### Planhandlingar

Planförslaget är upprättat i enlighet med PBL 2010:900 i dess lydelse före den 1 januari 2015. Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Bullerutredning (Structor, 2015-09-15, rev. 2016-09-28)
- Inledande riskanalys (Brandskyddslaget, 2015-09-17)
- Detaljerad riskanalys (Brandskyddslaget, 2016-09-01, rev.2016-11-24)
- Geotekniskt utlåtande (Tyréns AB, 2015-09-14, rev 2016-08-31)
- Dagvattenutredning (Tyréns, 2015-09-04, rev 2016-09-26)
- Trädinventering och okulär besiktning Farsta vårdhem (Arbor konsult, 2014-11-21)
- Kompletterande trädinventering och bedömning, samt bedömning av skyddsavstånd (Arbor, 2016-04-20, 2016-05-18)
- Naturmiljöutredning med naturvärdesinventering enligt SIS (Ekologigruppen, 2016-09-09)
- Rapport 2016:06. Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 inom fastigheterna Perstorp 1 m fl. (Stockholms läns museum, augusti 2016)
- Beräkningar för halter av partiklar, pm10 och kvävedioxid, no2 år 2020 (SLB-analys, september 2016)
- Flyghinderanalys (Luftfartsverket, 2016-05-26)
- Solstudier (White arkitekter 2016-09-05)

### Medverkande

Planen är framtagen av Martin Styring på stadsbyggnadskontoret. Projektledare från exploateringskontoret är Margareta Castasús. Plankonsult är Mia Lindblad från Landskapslaget.

Byggherrar som medverkar i planarbetet är AB Familjebostäder, SISAB samt Byggnadsfirman Viktor Hansson.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanen för Perstorp 1 m fl. utgör den första etappen i den stadsdel med cirka 2000 bostäder som planeras längs Drevvikens strand. Tillsammans med nya bostäder i Telestaden kan upp till 5000 nya bostäder byggas vid Nynäsvägen i Farsta.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett attraktivt, sjönära bostadsområde på höjden väster om Hökarängsbadet. Förslaget innehåller cirka 700 bostäder, förskolor samt verksamhetslokaler. Planen förutsätter att den befintliga sjukhemsbyggnaden rivs.

Cirka 215 av bostäderna utgörs av studentbostäder. Dessa tillkommer i områdets högsta del väster om det befintliga sjukhemmet. Ett höghus på 17 våningar med studentbostäder etablerar ett landmärke som blir synligt från Farsta och Nynäsvägen.

Bebyggelsestrukturen ska utformas för att ta tillvara läget på höjden och möjliggöra utblickar mot Drevviken. För att skapa ytterligare boendekvaliteter ges området en grön karaktär med en kvarterspark centralt i området, gröna stråk och sparad natur mellan husen i kantonerna. De mest värdefulla ekbestånden i området ska värnas och ingår i de två nya parker som föreslås.

Planförslaget syftar till att möjliggöra samvaro och bidra till sociala värden i såväl utemiljön som i byggnaderna. Parken utformas för att möta olika gruppers skilda behov och i vissa av bottenvåningarna avsätts utrymme för samlingslokaler.

Ytterligare ett syfte med planen är att skapa en varierad bebyggelsestruktur som berikar upplevelsen av gaturummet och allmänna platser som inbjuder till vistelse. Bebyggelsen ska variera i skala och typologi beroende på placering i området. Gestaltningen ska utgå ifrån de olika hustyperna och området får därmed en naturlig variation i uttryck.

Genom att komplettera gatunätet med en ny lokalgata, dimensionerad för busstrafik, kopplas olika delar av området samman med tydliga och orienterbara rörelsestråk. Gatan ska bli områdets huvudstråk och får ett tydligt gaturum med fasader i gatuliv och öppna och inbjudande bottenvåningar med bland annat lokaler för service och bostadsentréer.

Perstorpsvägen utvecklas till ett sammanbindande stråk med trottoarer och kantande bebyggelse.

## Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden



Flygfoto av planområdet. Plangränsen är markerad med röd linje.

Planområdet omfattar cirka 5,3 hektar och är beläget mellan Nynäsvägen och Drevvikens strand i stadsdelen Farsta. Det utgörs till stora delar av fastigheten som tidigare inrymt Farsta sjukhem. I norr begränsas planområdet av naturmark och det befintliga bostadsområdet beläget inom Perstorp 3, i väster av en slänt med naturmark mot Nynäsvägen, i öster av Perstorpsvägen samt i söder av Ekebergabacken.

Planområdet omfattar fastigheterna Perstorp 1, Perstorp 2 samt del av Farsta 2:1. SISAB äger fastigheten Perstorp 2. Övriga fastigheter ägs av staden. Perstorp 1 upplåts med tomträtt till AB Familjebostäder som äger byggnaderna inom fastigheten.



Karta med fastighetsindelning. Planområdet markerat med svart linje.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Stockholm stads översiktsplan 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

Utifrån översiktsplanens riktlinjer har staden tagit fram ett program för Tyngdpunkt Farsta. Programmet godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2016. Programmet redovisar en utveckling av Farsta som en förtätad och blandad stadsdel och innehåller förslag på ytterligare 8 000 bostäder utöver de 10 000 som finns i Farsta idag. Tillsammans med planerade bostäder i Telestaden och längs Drevvikens strand ingår planområdet för Perstorp i en ny stadsdel om cirka 5000 bostäder som föreslås i enlighet med strategin ”Vänd Farsta mot sjöarna”.



Utsnitt ur översiktsbild från Program för Tyngdpunkt Farsta. Projekt längs Drevvikens: 2 – Ny strandpark, 3 – kv. Perstorp 1 m.fl., 4 – Perstorpsvägen/campingstugor, 5 –Klockelund, 6 – Teliområdet

### Detaljplan

Inom planområdet gäller följande detaljplaner: Pl 6442 fastställd 1965, som anger allmänt ändamål och parkmark; Pl 5479 fastställd 1961, som anger allmänt ändamål samt P2004-05435, lagakraft 2006, som anger naturmark och lokalgata. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.



### Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 2013-05-23 mark för bostäder och studentbostäder inom fastigheterna Perstorp 1 och del av Farsta 2:1 till AB Familjebostäder. 2016-04-14 fattade Exploateringsnämnden beslut om att utöka markanvisningen inom planområdet. Antalet hyresrätter och studentlägenheter i AB Familjebostäders markanvisning utökades och byggnadsfirman Viktor Hanson anvisades mark för bostadsrätter inom fastigheten Farsta 2:1.

### Riksintressen

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

### Strandskydd

Det generella strandskyddet är 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområde. Delar av planområdet ligger inom 100 m från Drevvikens strandkant. Idag är strandskyddet inom dessa delar upphävt. Strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts (7 kap 18 g § miljöbalken).

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet är en del av ett höjdparti intill en dalgång vid Drevvikens strand. Planområdet har en östligt lutande topografi ner mot Drevviken med en höjdskillnad om cirka 15 meter. Delar av planområdet är bebyggt eller upptas av hårdgjorda ytor. De obebyggda delarna består i huvudsak av kuperad naturmark med berg i dagen och gamla ekar, samt planare delar med gräsytor.

#### Naturvärden

Planområdet innehåller värdefulla naturmiljöer och ligger mitt i en knutpunkt för spridning av biologisk mångfald knuten till ädellöv/ek.

Som ett underlag till planarbetet har utredningar och inventeringar avseende naturvärden och träd genomförts (Ekologigruppen, Arbor).

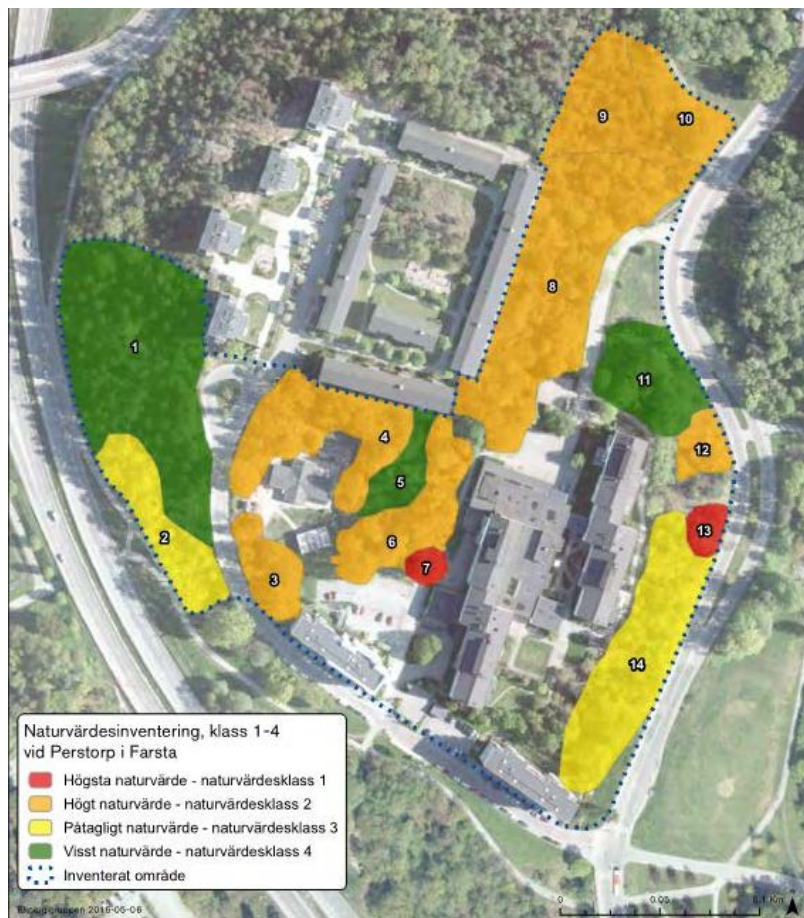


Illustration över naturvärdesklassificering inom planområdet

Två områden som motsvarar naturvärdesklass 1, dvs. den högsta naturvärdesklassen, har registrerats. De består av två jätteeckar, varav den ena innehåller mycket död ved och mulm. Detta träd är också värd för den akut hotade saffransticken. Sju delområden innehåller naturvärden av klass 2. Naturvärdena i dessa områden utgörs till största delen av stor förekomst av ekar, varav ett antal ekar är äldre och grövre. En naturskogsartad barrskog återfinns också bland klass 2-objekten. Två klass-3-områden innehåller yngre ekar och gamla tallar med talticka.

Fyra ekar har uppnått en grovlek om 100 cm diameter i brösthöjd eller grövre och är därmed särskilt skyddsvärda. Ytterligare fem ekar har uppnått en grovlek mellan 80 och 100 cm i diameter i brösthöjd.

#### *Rödlistade arter*

Åtta rödlistade arter påträffades inom planområdet, varav svampen saffransticken är den mest hotade. En rödlistning är en bedömning av artens risk att dö ut Sverige.

#### *Fridlysta arter*

Större brunfladdermus observerades i slutet av 1990-talet öster om planområdet. Enligt boende förekommer det fladdermöss inom planområdet. Fladdermössen är fridlysta enligt artskyddsförordningen.

Strax norr om planområdet, och eventuellt inom den norra delen av planområdet, har ett flertal groddjur observerats. Dessa arter är mindre vattensalamander, åkergroda, vanlig groda och vanlig padda. Det kan inte uteslutas att skogsbackarna mot norr i inventeringsområde 9 och 10 fungerar som övervintringsplatser för groddjur. Groddjuren är fridlysta enligt artskyddsförordningen.

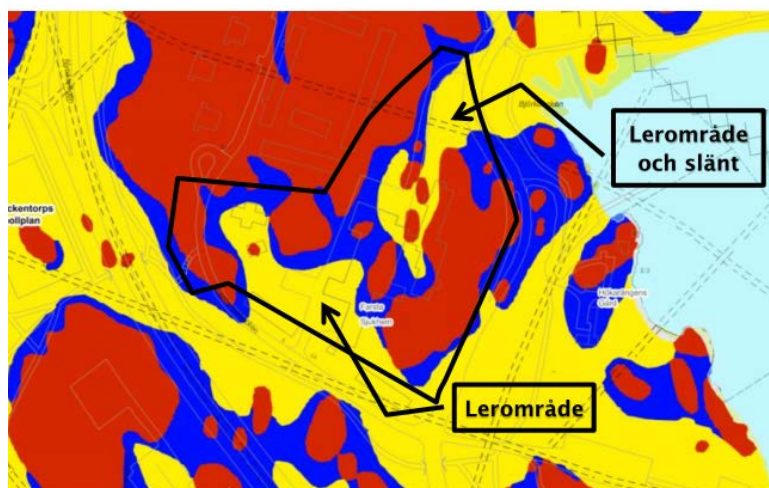
Övriga fridlysta arter som påträffats inom planområdet är blåsippa och grön sköldmossa

#### Rekreation och friluftsliv

I anslutning till planområdet löper ett sammanhängande promenadstråk från Farsta centrum till Hökarängsbadet och vidare längs Drevvikens stränder. Farstaängen, med bland annat lekplats, bemannad parklek och fotbollsplan, ligger på andra sidan Nynäsvägen inom ca 5 minuters gångavstånd.

#### **Geotekniska förhållanden**

##### Markförhållanden



Geologisk jordartskarta över inventeringsområdet. Planområdet markerat med svart linje.

I södra och norra delen av planområdet består marken av lera (gul). I den östra och västra delen av området finns berg i dagen (röd). Mellan områdena med berg i dagen finns det ett område med friktionsjord (blå). De två lerområdena har identifierats som delområden med markförutsättningar som medger skred och sättningar. Inom det södra området är dock

markytan plan och lerlagret relativt tunt vilket gör att det inte föreligger någon risk för skred. Runt om sjukhemsbyggnaden, samt inne på förskolans gård, finns berg i dagen. Runt sjukhemsbyggnaden finns schakt och uppfyllnadsmassor.

#### Ledningar

Genom planområdet löper flera ledningsstråk.

#### **Hydrologiska förhållanden**

##### Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Enligt VISS2 150813 bedöms Drevviken ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av förekomst av kvicksilver. Den otillfredsställande ekologiska statusen beror främst på övergödning i vattenmiljön. Övergödning av vattenmiljön har flera orsaker och det kommer att kräva flera åtgärdsinsatser under en längre tid innan vattenförekomsten uppnår god ekologisk status. Därför har vattenförekomsten fått tidsfrist till 2021 för att uppnå god status.

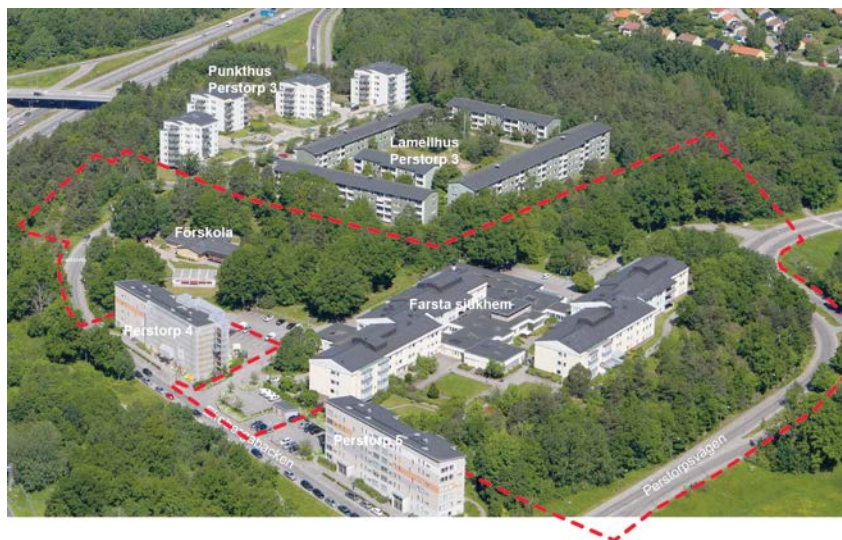
##### Dagvatten

Dagvattnet leds, genom ett allmänt ledningsnät, mot sjön Drevviken via en reningsanläggning i en vik i västra delen av sjön. Reningsanläggningen bedöms ha en god funktion.

Strax norr om planområdet finns ett markavvattningsföretag. Äldre markavvattningsföretag kan ligga kvar administrativt fastän de inte längre har någon funktion. Detta markavvattningsföretag har inte någon betydelse för avvattningen av planområdet då all avledning av vatten från området numera sker via ledningar.

#### **Befintlig bebyggelse och kulturvården**

Inom planområdet finns en sjukhemsbyggnad från 1960-talet vilken inrymt Farsta sjukhem. Idag är sjukhemsverksamheten nedlagd och byggnaden upplåts tillfälligt till andra verksamheter. Därutöver finns en förskola, även den från 1960-talet. Utmed Perstorpsvägen finns en elnätsstation.



Vy över planområdet från söder.

I anslutning till planområdet i väster ligger ett bostadsområde med lamellhus och punkthus (Perstorp 3). Utmed Ekebergabacken söder om planområdet finns två lamellhus med lägenheter (Perstorp 4 och 5).

Ekebergabacken har fått sitt namn efter Ekeberga gård som låg här fram till 1960-talet. Vid Drevvikens strand ligger Hökarängens gård, vars äldsta delar är från tidigt 1700-tal.



*Stadsmuseets klassificering.*

Karta med Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering

Farsta sjukhem är klassad som bebyggelse av visst kulturhistoriskt värde (gul) enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering och bedöms ha fått förändrad karaktär genom ett flertal ombyggnationer sedan det uppfördes under 1960-talets första hälft. Förskolan anses vara en välbevarad daghems-

byggnad som visar på 1960-talets sociala anspråk. Stadsmuseet bedömer att byggnaden har kulturhistoriskt värde (grön).

### **Stadsbild**

Bebyggelsen i området har uppförts gruppvis vid olika tidpunkter och saknar inbördes samband. De ligger skilda från varandra och omges av naturmark. Farsta sjukhems institutionsbyggnader dominerar platån i området men är delvis skymda bakom en vegetationsridå från Perstorpsvägen.

### **Fornlämningar**

Strax nordväst om planområdet finns en registrerad fornlämning, en stensättning från Bronsåldern/Järnåldern (*RAÄ-nummer Brännkyrka 104:1*). I samband med planarbetet har en arkeologisk utredning genomförts (Stockholms läns museum) Under utredningsarbetet framkom ytterligare stensättningar. Tillsammans med den tidigare registrerade stensättningen bildar de en fornlämning av typen gravfält.

### **Offentlig service**

Idag finns en fristående förskola som rymmer 4 avdelningar vid Ekebergabacken. Den närmaste grundskolan, Farstaängsskolan (åk f -6), ligger inom 500 meters gångavstånd. Inom programmet för Tyngdpunkt Farsta föreslås två nya lägen för grundskolor inom Teliaområdet.

### **Kommersiell service**

Cirka 600 meter från planområdet, strax väster om Teliaområdet, finns en mindre livsmedelsbutik. I Farsta centrum, inom ca 1 km, finns ett stort utbud av offentlig och kommersiell service.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Det allmänna gatunätet består av Perstorpsvägen och Ekebergabacken. Perstorpsvägen tangerar detaljplaneområdet och har idag karaktären av genomfartsväg med breda körfält och bitvis en mittrefug. Gällande hastighetsbegränsning är 50 km/h och gatan trafikeras med buss. Ekebergabacken leder upp till Stockholms shemans hus på höjden och avslutas i en vändplats. Till sjukhemsbyggnaden finns ytterligare en angöringsgata från Perstorpsvägen vilken ligger inom kvartersmark.

#### **Biltrafik**

Trafikmängden på Nynäsvägen uppgår idag till cirka 67000 per dygn (ådt). Trafikmängden på Perstorpsvägen är cirka 4100 bilar per dygn. Detaljplaneområdet angörs med bil från Perstorpsvägen

via två säckgator – Ekebergabacken samt angöringsgatan till sjukhemsbyggnaden från Perstorpsvägen.

#### Gång- och cykeltrafik

Längs Perstorpsvägen och sydväst om Ekebergabacken löper ett pendlingsstråk, tillika regionalt cykelstråk. Stråket har bristande standard på den berörda sträckan i form av liten bredd och avsaknad av separering mellan cyklister och fotgängare. Stråket knyter ihop planområdet med Farstaängen och övriga Farsta genom en planskild tunnel under Nynäsvägen. I andra änden passerar stråket Perstorpsvägen planskilt i en tunnel. Vidare norrut längs Perstorpsvägen löper ett huvudstråk för cykel, samlokaliserat med ett parkstråk i naturområdet mot Drevviken. Gående kan även röra sig längs med Perstorpsvägen som har trottoarer på båda sidor.

#### Kollektivtrafik

Perstorpsvägen trafikeras av busslinje 181 och 184. Linje 181 trafikerar mellan Skarpnäck och Farsta strand och passerar bland annat Sköndals centrum och Farsta centrum. Linje 184 är en ringlinje som knyter ihop planområdet med Farsta strand och Farsta centrum. Tunnelbanestationen i Farsta centrum ligger ca 900 meter från planområdet. Pendeltågsstationen i Farsta strand ligger ca 1,4 km från planområdet.

#### Tillgänglighet

Utgångspunkten för god tillgänglighet på allmänna gator är att de får luta som mest 5 % på sträckor och 3,5 % i korsningar. Området ligger på en höjd med en nivåskillnad på som mest 15 meter från omgivande gatunät, vilket innebär att en god tillgänglighet ej kan uppnås i alla lägen.

#### **Störningar och risker**

##### Förorenad mark

Den verksamhet som bedrivits i Farsta sjukhem bedöms medföra risk för att det kan finnas föroreningar i byggnaden och avloppsledningar, samt i fyllnadsmassor runt sjukhemsbyggnaden.

##### Buller

Planområdet är utsatt för buller från Nynäsvägen och Perstorpsvägen. I planområdets gräns mot Nynäsvägen överstiger den ekvivalenta ljudnivån per dygn 70 dBA. Längs med planområdets avgränsning mot Perstorpsvägen uppgår nivåerna till mellan 65 och 70 dBA ekvivalent dygnsnivå.

#### Farligt gods

Nynäsvägen väster om planområdet är klassad som primär transportled för farligt gods. Planområdet ligger som närmast ca 30 meter från vägen. Vid planering av ny bebyggelse inom 150 meter från väg med transport av farligt gods ska risker analyseras.



## Planförslag



Volymskiss av planförslaget. Vy från nordväst. (White)

### Övergripande

Detaljplanen för Perstorp planeras bli den första etappen av den sjönära stadsdel för cirka 2000 bostäder som förslås längs Perstorpsvägens sträckning mellan Hökarängsbadet och Klockelund vid Drevviken.

Perstorp bedöms ha goda förutsättningar att bli ett attraktivt bostadsområde med kopplingar till promenadstråket mellan Farsta centrum och Hökarängsbadet. Planförslaget inrymmer cirka 700 bostäder varav cirka 215 är studentbostäder.

Bebyggelsestrukturen ska utformas för att ta tillvara läget på höjden och möjliggöra utblickar mot Drevviken. För att skapa ytterligare boendekvaliteter ska området ges en grönskande karaktär med en kvarterspark centralt i området och sparad natur mellan husen i kantonerna. De värdefulla ekmiljöerna i området

värnas i hög grad och ingår i kvartersparken samt i en mindre park vid Perstorpsvägen.

För att skydda området mot buller och förhärskande vindar föreslås Ekebergabacken kompletteras med bebyggelse som får en avskärmande verkan mot Nynäsvägen. I slutet av gatan finns ett område med brant topografi som sluttar ned mot Nynäsvägen. Förslaget utgår från att bygga ett högt hus på denna plats, för att öka tätheten av människor och samtidigt accentuera området mot Farsta centrum.

Planområdet integreras med sin omgivning genom en ny genomgående lokalgata som binder samman Perstorpsvägen med Ekebergabacken. Gångstråken genom området får flera tydliga anslutningspunkter till omgivande parkstråk.

Den största koncentrationen av nya bostäder föreslås på platån där sjukhemmet ligger idag. Tillsammans med den nya lokalgatan och parken blir dessa kvarter områdetets kärna. Längs Perstorpsvägen föreslås en mer uppbruten och något lägre bebyggelsestruktur som medger utblickar från bostäderna i kvarteren ovanför samt från befintligt bostadsområde på höjden.

Bebyggelsen vid Perstorpsvägen bidrar till att skapa en sammanhängande bebyggelsestruktur längs vägen och på så sätt koppla ihop Sköndal med Farsta. Med hus och entréer placerade vid trottoaren bidrar förslaget till att omdana gatan till ett attraktivt och tryggt promenadstråk.



Bebyggelse längs nya lokalgatan (*White*).



Bebyggelse och park längs Perstorpsvägens norra del inom planområdet (*White, Land*).



Illustrationsplan

Bebyggelsen inom planområdet ska tillsammans med befintliga bostäder upplevas som en sammanhängande helhet. Byggnaderna ska variera i skala och hustyp beroende på placering i området. Gestaltningen ska utgå ifrån de olika hustyperna och området får därmed en naturlig variation i uttryck.

Den tillkommande bebyggelsen ska bidra till att åstadkomma trygga och attraktiva gaturum. Samtliga entréer orienteras mot gatorna för att skapa liv och rörelse längs stråken. För att möjliggöra för service och verksamheter i området får centrum användning anordnas i samtliga bottenvåningar mot allmän gata. Två lägen där centrum användning ska anordnas anges.

Den befintliga förskolan ersätts med en större fristående förskolebyggnad inrymmande 6 förskoleavdelningar. För att kunna möta tillfälliga toppar i barnantal i området möjliggörs för en komplementförskola med 4 avdelningar i ett av punkthusen i stadskvarteren.



Volymskiss från väst (White)



Volymskiss från öst (White)

## Beskrivning av delområden

### Kvartersbebyggelsen på platån



Illustrationsplan, kvartersbebyggelsen.

Kvartersbebyggelsen längs den nya lokalgatan består av högre delar på 8-9 våningar och lägre delar på 4-6 våningar. Bebyggelsen utformas som halvslutna kvarter med hus i liv mot lokalgatan och en mer öppen del med gårdar mot Drevviken. Gårdarna är placerade en våning ovan lokalgatans marknivå. För att skapa en kontakt mellan gatan/parken och gårdarna får de mellersta kvarteren var sin portik. Bostadsentréer ska placeras mot gatan.

Inom kvarteren anläggs en kvartersgata. I bottenvåningarna mot lokalgatan inryms i huvudsak bostadskomplement som tvättstugor, förråd och föreningslokaler. Bakom dessa utrymmen, under bostadsgårdarna, möjliggörs för parkeringsgarage. Infart till södra garaget kan ske från kvartersgatan. Via vändplanen norr om kvartersbebyggelsen nås infarten till det norra garaget. Ett läge för centrum användning föreskrivs i det mellersta kvarteret. Där medges även en samlingslokal.

I korsningen Ekebergabacken och den nya lokalgatan byggs en lägre bostadsdel i tre våningar. Bottenplanet avsätts för verksamhetslokaler med glaspartier ut mot Ekebergabacken och den nya lokalgatan.

Strax väster om befintlig byggnad vid Ekebergabacken, föreslås ett nytt bostadshus som en fond åt parken.



Kvartersbebyggelsen, södra delen av den nya lokalgatan (*White*)



Kvartersbebyggelsen, kvartersgatans norra del (*White*)

#### Gestaltning av kvartersbebyggelsen

Höjden på de högre delarna längs lokalgatan ska förstärkas med sadeltak, som gör volymerna tydligt igenkännbara. Vardera kvarter byggs upp av en högre del med tegelfasader i olika grå toner och en lägre del med ljusa betongelement. Genom en kombination av dessa två fasadmaterial delas kvarteren upp i mindre delar vilket bryter ned skalan och ger variation inom kvarteren.

Bottenvåningen ska ges en öppen karaktär mot gatan med uppglasade partier. Indragna balkonger med utsikt över parken ska finnas på både de högre och lägre husen. Genom att välja få ytterligare material till övriga detaljer får byggnaderna en lugn yttre utformning. Samma typ av galvat pinnräcke på samtliga balkonger föreslås användas i kombination med glas som bullerdämpande tillägg vid behov. Plåt i olika former föreslås användas för att betona entréerna och skapa taktilitet.

#### Gestaltning av nya hus på Ekebergabackens östra sida

Tillsammans med de befintliga bostadshusen skapar de två nya husen ett byggt samband längs med gatan och skärmar den bakomliggande parken mot buller. Utformningen av husen syftar till att ge Ekebergabacken en sammanhållen karaktär.

Byggnaden vid korsningen markerar denna med sin lägre tvärställda volym med lokal i bottenvåningen som öppnas upp mot de båda gatorna med stora glaspartier. Det västra bostadshusets entré utformas likt de befintliga husen som ett stort glasat entréburspråk.

De nya byggnaderna ges enkla volymer och ljusa fasader i betong med linjemönster. De föreslås knyta an till den låga kvartersbebyggelsen genom materialval i fasad och vid entréer. Samtidigt ges de en egen karaktär med enhetlig fasad ner till mark, liksom Ekebergabackens övriga byggnader, såväl de befintliga som studenthusen. En spalje i cortén föreslås framför fasaden på det västra huset, vilket knyter an till intilliggande hus förgårdsmark samt ger en koppling till parkentrén.



Illustration av byggnader längs delar av Ekebergabackens östra sida. Från vänster: gavel på ny förskolebyggnad, fasad på nytt bostadshus, befintligt bostadshus samt nytt lägre bostadshus med lokaler i bottenvåningen. (*Aperto, Land, White*)

### Terrasserade lamellhus i slänten mot Perstorpsvägen



Illustrationsplan, lamellhus i slänten mot Perstorpsvägen.

I slänten, strax norr om korsningen mellan Ekebergabacken och Perstorpsvägen, föreslås tre terrasserade lamellhus placeras. De renodlade volymerna består av två huskroppar som trappar nedåt i höjd och följer sluttningen mot Perstorpsvägen. Under de översta delarna vid angöringsgatan föreslås ett garage placeras.

Husvolymerna skapar en visuell och fysisk koppling mellan kvartersbebyggelsen på platån och Perstorpsvägen nedanför. Varje hus har entréer mot både Perstorpsvägen och angöringsgatan på den högre nivån. Mot Perstorpsvägen föreslås entréerna utformas som indragna och förhöjda för att ge ett öppet och generöst intryck mot gatan. Bottenvåningen mot Perstorpsvägen föreslås få en våningshöjd om

minst 3,5 meter vilket gör det möjligt att även inrymma verksamhetslokaler.

Huskropparna är något förskjutna i förhållande till varandra för att möjliggöra utblickar mot vattnet från lägenheterna. Balkonger placeras på den sydvästvända fasaden och kan förses med enkla vertikala spaljéer. Den befintliga naturmarken, med berghällar och uppvuxna träd mellan och kring husen, ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. Stor varsamhet ska visas i detta område under byggtiden. På terrasshusens tak anordnas terrasser och vegetationstak.

Byggnaderna ges en rak takfot och ett renodlat taklandskap utan uppstickande volymer. Byggnaderna föreslås utföras med pustade fasader i en grön färgskala.



Fasad mot Perstorpsvägen.



Fasad mot kvartersgatan (*Joliark*).



Terrasserade lamellhus (*Perspektiv: Joliark*).





Terrasserade lamellhus med garage. Längdsektion. (Joliark)

### Punkthus i stadskvarteren



Illustrationsplan, punkthus

Två större punkthus föreslås i det norra stadskvarteret. Husen får angöring från kvartersgatan och den nya lokalgatan. De delar gård och uteplats med kvartersbebyggelsen. I huset mot kvartersgatan möjliggörs för en förskola i ett par våningar med en lekgård placerad mellan husen. Ytan för förskolegården blir cirka 650 kvm, vilket motsvarar cirka 9 kvm/barn för en förskola med fyra avdelningar.

Naturmarken mellan husen ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. För att möjliggöra utblickar från bakomliggande gård begränsas utbredningen av förskolans komplementbyggnader längs med västra gårdsgränsen.



Större punkthus i rött tegel på platån. (White).

Gestaltning av punkthusen i stadskvarteren

Byggnaderna föreslås delas i två volymer: en i ljusrött tegel och en i mönstrade, målade betongelement. Tegelvolymen är bredare och högre än den smalare delen med betongelement.

Uppdelningen av volymen bidrar till att göra husens gavlar smalare. Fasaderna föreslås få en färgskala med varmröda toner. Entréerna betonas med ett avvikande material, taken är pulpettak och balkongräcken utgörs av svarta pinnräcken i kombination med glas.

Norra bebyggelsen mellan Perstorpsvägen och nya lokalgatan



Norra bebyggelsen, illustrationsplan

I norr föreslås en grupp mindre punkthus. Genom sina 5-6 våningar utgör de en upptakt till den högre kvartersbebyggelsen

på platån vid parken. Bostadsentréer placeras mot gata och angöring sker från den nya lokalgatan respektive Perstorpsvägen. Cykelparkering och bostadskomplement ligger i suterrängvåningarna. Gemensamma uteplatser ordnas mellan husen.



Norra bebyggelsen, vy från norr

*(perspektiv: White)*

Norra bebyggelsen, elevation mot Perstorpsvägen

*(illustration: White)*

#### Gestaltning av den norra bebyggelsen

Husen föreslås få en egen karaktär genom roterade och vikta tak som ger ett skulpturalt uttryck. Fasaderna föreslås byggas upp av målade betongelement med rillade mönster varvade med fasadytor med slät yta där skarvarna ska varieras för att undvika ett repetitivt uttryck. De fem husen ges olika närliggande ljusa toner vilket bidrar till att knyta dem samman som grupp. Entréerna ska ges en omfattning av natursten och balkongerna föreslås utföras i slät plåt. Balkonger mot Perstorpsvägen kompletteras till viss del med inglasning.

## Studentområdet



Studentområdet, illustrationsplan.

I planområdets högsta del föreslås ett område med studentbostäder. De består av ett högt hus på 17 våningar som flankeras av en lägre lamell på 5 våningar. Höghuset blir ett landmärke för stadsdelen, synligt från centrala Farsta och Nynäsvägen. Angöring sker från Ekebergabacken och framför de två husen föreslås en välkomnande entréplats med en gemensam uteplats. Platsen får kopplingar till den angränsande parken och förskolan. En omfattande cykelparkering placeras norr om studentkomplexet.

Bottenvåningen ska innehålla gemensamma ytor för studenterna, som café med studieplatser, tvättstugor och en mindre samlingsal med sittgradänger. Gemensamma uteplatser anordnas på stora balkonger mot öster som finns på varje plan av höghuset samt uteplatser på markplan på entréplatsen.



Elevation, vy från Ekebergabacken



Elevation sydfasad (illustration: White)

#### Gestaltning av studentområdet

Fasaderna ges en tvåvåningsrytm med reliefmönstrade betongelement i högdelen och betong eller fasadskivor i lamelldelen i stående format. Tvåvåningsindelningen skapar en underindelning av fasadytan, mellan den stora husvolymen och fönsterstorleken. Elementen har olika breda reliefer och varvas med fönster vilket skapar ett varierat och lekfullt uttryck. Fasaden utförs som veckad med snedställda burspråk med öppningsbara fönster mot öster.

I högdelens bottenvåning inryms en samlingssal som vetter mot Nynäsvägen. Den föreslås annonseras med hjälp av färger eller ljussättning och verka som en lykta mot omgivningen, vilket förstärker husets status som landmärke. Balkongräcken utförs i glas för ett transparent och lätt uttryck som inte konkurrerar med högdelens gestalt. Bottenvåningen har stora glaspartier mot entréplatsen och gatan för att ge ett öppet och välkomnande intryck.

Lamellhusets utrymning sker via två trapphus vid gavlarna. Dessa ska utformas som tydligt avsläsbare volymer med fasader i huvudsak av glas. I bottenvåningen ligger lägenheter vars entréer kan nås direkt från entréplatsen vilket bidrar med liv och rörelse på denna.



Studentområde. Vy från söder, Nynäsvägen. (Perspektiv: White).

### Fristående förskola



Förskola, illustrationsplan.

Den befintliga förskolan rivs och ersätts med en ny fristående förskola för 6 avdelningar. Den placeras strax söder om nuvarande förskolebyggnad för att möjliggöra en så stor plan förskolegård som möjligt.

Gården blir ca 3600 kvm stor vilket motsvarar drygt 30 kvm per barn. Runt den planare delen av gården avses naturmarken och träden bevaras i så stor utsträckning som möjligt. I plankartan regleras att ekar med större stamdiameter än 35 cm ska bevaras.

Förslaget utgår ifrån stadens konceptförskola "Framtidens förskola" och medger en byggnad i två våningar med ett svagt lutande sadeltak. Volymen placeras med långsidan utmed den södra fastighetsgränsen. Den södra fasaden utgör en fond för parken och en inramning av parkentrén.

Vid Ekebergabacken skapas en tillgänglig angöringsficka som även tjänar som lastzon. Huvudentrén placeras på byggnadens norra sida mot gården. En tillgänglig entré anordnas på södra sidan mot parken och nås från Ekebergabacken. Entrén ligger något högre än parkens nivå och en stödmur anläggs för att ta upp höjdskillnaden. Muren ska kläs med natursten för att anknyta till gestaltningen av parkentrén.



Fristående förskola, långsida och gavel mot parken



Fristående förskola, långsida mot gård och gavel mot Ekebergabacken  
(Perspektiv: Aperto)

Fasaden föreslås utföras i cementfiberskivor i en varmgrå kulör. Taket ges samma kulör som fasaden. Fönster och entréer föreslås få en kontrasterande färg och utformas med utkragande ramar som ger byggnaden identitet. På gården får komplementbyggnader uppföras. De får en enhetlig gestaltning och utförs i trä.

För att kunna möta perioder med en högre andel barn i området medger planförslaget en komplementförskola för 4 avdelningar i ett av punkthusen i stadskvarteren, se delområde Punkthus i stadskvarteren.

## Park



Parktytor, illustrationsplan

En ny allmän park föreslås centralt i området. Den ska till stor del kantas av allmänna gator och gångstråk så att den upplevs som

tydligt offentlig. Parkens syfte är att bilda ett centralt grönt rum i området som fungerar för olika typer av brukare som barnfamiljer, studenter och äldre. Ambitionen med parken är att bevara eklandskapet och till detta infoga nya aktivitetsytor, stråk och sittplatser, öppna gräsytor, byggda delar med gradänger, entréplatser och naturlek.

Ett huvudstråk löper genom parken från Ekebergabacken mot den nya lokalgatan. Kopplingar skapas mot Drevviken med ett centralt placerat trapplopp ner mot Perstorpsvägen förbi en bevarad ekruin, kring vilken en allmän park skapas. För att säkra att förbindelsen genom kvarteret till trapploppet blir tillgänglig för allmänheten markeras detta på plankartan (x-område). Kopplingen med trapplopp mot det befintliga bostadsområdet på höjden rustas upp. En parkentré skapas vid Ekebergabacken ovanför den befintliga trätrappan.



Vy över den centrala parken från den nya lokalgatan

*(Perspektiv: Land)*



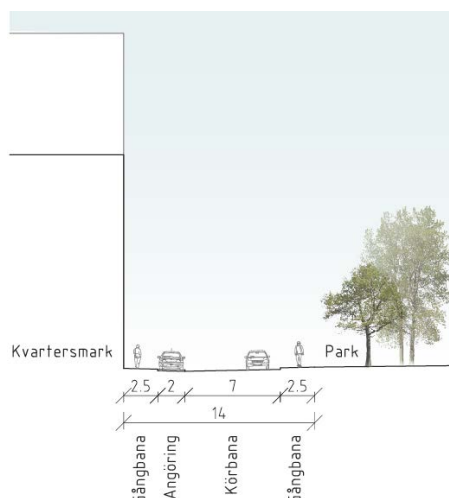
## Gator och trafik



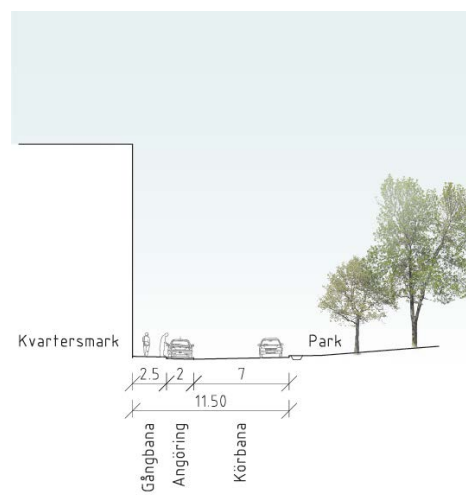
Gatunät, illustrationsplan.

### Ny lokalgata

Gatunätet kompletteras med en ny lokalgata som kopplar samman Ekebergabacken med den norra infarten från Perstorpsvägen. Gatan föreslås få en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Den blir ett centralt stråk i området och dimensioneras för att möjliggöra framtida busstrafik med ett möjligt läge för en busshållplats centralt i området. Halva gatusträckan kantas av gångbanor på båda sidorna. I höjd med den smalare nordöstra delen av parken övergår den västra gångbanan i en parkväg för att möjliggöra bevarande av ekar på platsen. Angöringsfickor finns längs gatans östra sida.



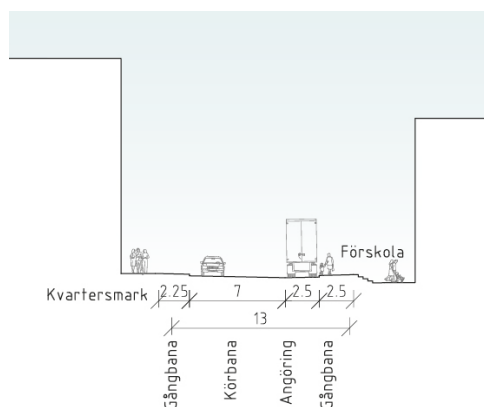
Ny lokalgata, sektion med  
dubbelsidig gångbana



Ny lokalgata, sektion med enkelsidig  
gångbana

### Ekebergabacken

Ekebergabackens gatusektion föreslås kompletteras med en gångbana på västra sidan. I övrigt förändras inte gatan nämnvärt och befintlig vändplats med vändmöjlighet för buss bibehålls. I höjd med förskolan möjliggörs för en lastficka längs med körbanan och trottoaren breddas från 2 till 2,5 meter. Gatan föreslås få en hastighetsbegränsning på 30 km/h.

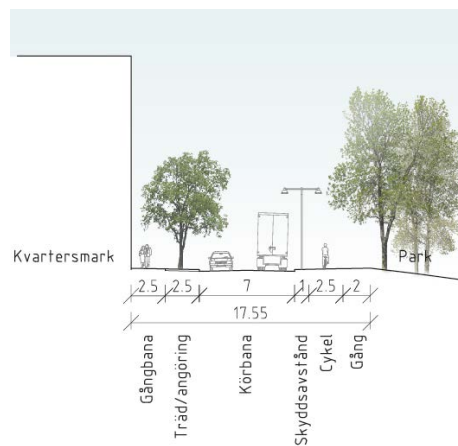


Ekebergabacken, sektion vid studentbostäder.

### Perstorpsvägen

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer Perstorpsvägen att omdanas från att ha en karaktär av genomfartsväg till en huvudgata med entréer som vänder sig mot gatan och trottoarer på bägge sidor. Mittrefugen tas bort för att skapa ett smalare gaturum. På bebyggelsesidan planeras för angöringsfickor varvat med trädplantering eller annan möblering. På motsatt sida skapas en dubbelriktad cykelbana längs med trottoaren. Övergångställen utformas med en avsmalning av körbanan vilket förväntas bidra till en lägre hastighet. Gatan

föreslås få en hastighetsbegränsning på 40 km/h på sträckan Ekebergabacken-Sköndalsvägen.



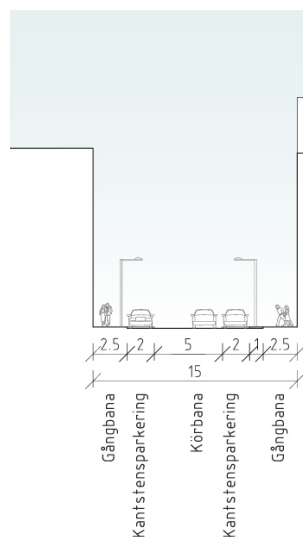
Perstorpsvägen

#### Kvartersgata

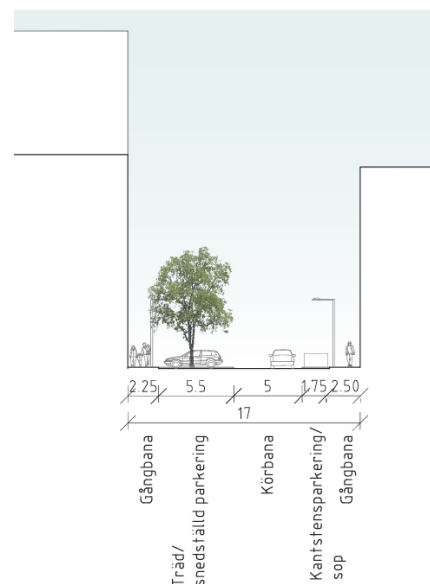
Inom de centrala bostadskvarteren möjliggörs för en gata på kvartersmark. Gatans svängradier är dimensionerade för sopbil.

Delar av gatan upplåts till boendeparkering i form av angöringsparkering samt snedställda fickor flankerade av träd.

Vid gatans möte med den nya lokalgatan planteras stora träd som visar sig i gaturummet.



Kvartersgata med rak  
kantstensparkering



Kvartersgata med snedställd  
kantstensparkering

#### Gång- och cykeltrafik

Den nya lokalgatan kantas av gångbanor på båda sidor, med undantag för den norra delen där gångbana enbart finns på

bebyggelsesidan för att skona merparten av de större ekar som står längs gatan. Cykel hänvisas till blandtrafik i körbanan.

I samband med omdaning av Perstorpsvägen planeras en dubbelriktad cykelbana om 2,5 meter på gatans östra sida, vilket innebär en standardhöjning av huvudstråket för cykel. Stråket knyter ihop planområdet med pendlingsstråket för cykel längs med väg 73, både i anslutning till Hökarängsbadet och vid Lussekattsvägen, norr om planområdet.

#### Kollektivtrafik

Den nya lokalgatan planeras för att fungera med busstrafik och nya hållplatslägen i höjd med den föreslagna parken vilket är ett centralt läge med korta gångavstånd från hela planområdet. Samtal har inletts med Trafikförvaltningen i Stockholms läns landsting kring en omdragning av busslinjer i området. Befintliga hållplatslägen vid Ekebergabacken och Perstorpsvägen bevaras. I Farsta centrum finns tunnelbana och bussterminal vilket nås inom ca 900 meters gångavstånd från planområdet.

#### Cykelparkering

Till nya bostäder anläggs cykelparkering motsvarande minst 2,5 platser per 100 kvm ljus BTA, studentlägenheter och smålägenheter undantagna. För dessa är parkeringstalet för cykel 1,5 cykelplatser per lägenhet under 35 kvm och 2,5 cykelplatser per lägenhet på 35 kvm eller större. Cykelparkeringar ska följa stadens riktlinjer för utformning och anordnas på kvartersmark, på gårdar och i cykelrum inne i husen.

#### Bilparkering

Utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” har ett PM för parkeringstal tagits fram. Det lägesspecifika parkeringstalet har identifierats till 0,48 platser per lägenhet för det aktuella projektet. Talet motiveras av det lite perifera läget långt från City samtidigt som Farsta centrum med mycket god service och tunnelbana ändå ligger inom ett möjligt gångavstånd.

#### *AB Familjebostäder*

AB Familjebostäder planerar för en normal fördelning av lägenhetsstorlekar. I dialog mellan staden och AB Familjebostäder har det överenskommit att använda gröna parkeringstal med mobilitetsåtgärder som motsvarar medelnivå. Därigenom har parkeringstalet kunnat sänkas till 0,41 platser per lägenhet. Parkeringsplatserna placeras på kvartersmarksgatan samt i garage under den nya bebyggelsen. Dessutom ska följande mobilitetstjänster erbjudas de boende.

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resemöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering.
- Lätt nåbara cykelrum
- Förbättrade cykelfaciliteter (ex fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum etc.)
- Tillgång till dedikerade parkeringsplatser för bilpool i området
- Prova-på-kort på kollektivtrafik – erbjudande under viss tid.
- Förbättrade cykelfaciliteter (ex reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel, besöksparkering nära entrén etc.)
- Cykelpool med bl.a. lastcykel, cykelkärra och elcykel.

Byggnaderna med studentlägenheter är undantagna ovanstående resonemang och behöver enligt budgetbeslut endast förses med de platser som krävs för att tillgodose tillgänglighet för rörelsehindrade.

#### *Byggnadsfirman Viktor Hansson*

Byggnadsfirman Viktor Hansson planerar för en tonvikt på mindre lägenheter. Omkring hälften av lägenheterna planeras bli under 35 kvm och 7 av 10 lägenheter planeras understiga 55 kvm. Med hänsyn till denna övervikt på små lägenheter har parkeringstalet kunnat sänkas 15 % vilket ger att projektspecifikt parkeringstal på 0,41 platser per lägenhet. Parkeringsplatserna ska placeras i garage under de nya terrasshusen vilket angörs via kvartersmarksgatan.

Byggnadsfirman Viktor Hansson planerar att genomföra samma åtgårdspaket som redovisas ovan. Detta skulle medge sänkning till ett parkeringstal på 0,35 platser per lägenhet.

#### Tillgänglighet

Möjlighet att anordna parkering för rörelsehindrade inom 25 meter från bostadsentré finns i angränsningsfickor längs de allmänna gatorna inom eller i anslutning till planområdet. Till bostadshuset vid parkentrén kan en handikapparkering anordnas inom 25 meter från entrén. Till studentlägenheterna möjliggörs en plats på kvartersmark norr om byggnaderna medan en plats möjliggörs längs Ekebergabacken i fickan framför förskolan.

Entréer till bostäder och lokaler är placerade mot gatorna.

Samtliga bostäder inom planområdet har angöring inom 10 meter från entrén enligt stadens riktlinjer.

Lutningen på de allmänna gatorna inom planområdet överstiger på vissa sträckor gränsen för god tillgänglighet. För alla hus utom ett uppfylls kravet genom att ordna angöring på kvarteretsmark samt via entré från annan tillgänglig gata. Bostadshuset som föreslås vid parkentrén har sin angöring från Ekebergabacken vars lutning är brantare än kravet för god tillgänglighet. Här utformas en yta som lutar max 1:50 framför entrén.

Stationer för hushållssopor placeras inom ett avstånd om 50 meter från bostadsentréer. Här uppnås inte stadens önskemål om max 10 meters avstånd för flerbostadshus. Soprum för källsortering nås inom 100 meter från bostadsentréer.

Uteplatser på mark för bostäderna mot Perstorpsvägen nås direkt från gatan. För stadskvarteren finns gårdentréer för tillgänglighet till gårdar, över vilka även tvättstuga, sopstationer och andra bostadskomplement nås.

### **Teknisk försörjning**

#### **Dagvatten**

En stor del av bebyggelsen placeras på tidigare asfalterade eller hårdgjorda ytor. I västra delen och mot Perstorpsvägen placeras bebyggelsen i naturmark. Den dagvattenutredning som tagits fram i samband med planarbetet visar att det totala flödet från området i stort sett kommer att vara oförändrat.

Det är önskvärt att minska utflödet i så stor utsträckning som möjligt med sk LOD-åtgärder, dvs åtgärder som innebär att dagvattnet tas om hand lokalt. Möjligheterna är dock begränsade på grund av att marken till stor del består av lera och berg.

Följande LOD-åtgärder bedöms som genomförbara och föreslås för den nya bebyggelsen:

- Gårdarna föreslås utföras med en stor andel grön yta för att minska avrinningen. En del av terrasshusens tak föreslås utföras som vegetationstak.
- Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor i studentområdet föreslås ledas ut till den allmänna naturmarken väster och norr om bebyggelsen. Åtgärder som förhindrar erosion i naturmarken bör dock övervägas.

- Dagvatten från punkthus- och terrasshusbebyggelsen i östra och norra delen föreslås ledas ut till befintlig naturmark mellan husen.

I samband med att den fristående förskolan rivs och ersätts med en ny bör LOD-åtgärder genomföras inom förskoletomten. Tak och hårdgjorda ytor kan troligen anslutas till infiltrationsmagasin. Viss del av avrinningen kan avledas ytligt till gårdsmarken på ett sätt som kan visa vattnets kretslopp och utgöra ett pedagogiskt inslag i verksamheten.

Möjligheterna till LOD från kvarteren med underbyggda gårdar bedöms som små. Dagvatten från dessa delar föreslås avledas direkt till det allmänna ledningsnätet för dagvatten som anläggs i den nya lokalgatan.

Vatten, spillvatten, el tele och värme

Kvarteren ansluts till det kommunala vatten- och avlopps-systemet som finns inom området. Anslutning sker även till befintliga nät för el, tele och fjärrvärme.

Befintlig elnätsstation inom planområdet ersätts med två nya i den allmänna parken.

**Avfallshantering**

Hushållsopor kommer att omhändertas dels via undermark-behållare med nedkast vid gata, med två till tre fraktioner (restavfall, matavfall och tidningar) och dels i soprum för källsortering av övriga fraktioner.

Soprummen är placerade i anslutning till undermarksbehållare.

Vid Perstorpsvägen och lokalgatan samordnas ficka för sopbil med angöring och parkering.

**Räddningstjänst**

Räddningstjänsten når fram till byggnader via de allmänna gatorna och kvartersgatan. I stadskvarteren nås lägenheter i lågdelar från gatan. Lägenheter i högdelar förses med brandsäkra trapphus. Även punkt- och lamellhus i slänten mot Perstorpsvägen utförs med brandsäkra trapphus. Det höga studenthuset förses med brandsäkert trapphus, räddningshiss och utrymningsväg mot Ekebergabacken. Det lägre studenthuset utryms bort från Nynäsvägen, antingen via huvudtrapphuset eller via gaveltrapphus.

Bostadshuset på parksidan av Ekebergabacken har genomgående trapphus med utrymning mot parken.

## **Konsekvenser**

### **Behovsbedömning**

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

Planförslaget överensstämmer med gällande 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.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Avrinningen till recipienten Drevviken förväntas vara oförändrad eller minska. Andelen förorenade ytor bedöms bli mindre. Sammantaget bedöms inte exploateringen utgöra ett hinder för att nå det uppsatta miljömålet God ekologisk status till år 2021 för recipienten Drevviken.

Dagvatten bör om möjligt inte ledas direkt till reningsanläggningen i Drevviken via ledningsnätet.

### **Dagvatten**

Det totala flödet av dagvatten från området bedöms utan LOD-åtgärder i stort att bli oförändrat. Med de LOD-åtgärder som föreslås bedöms avrinningen från området kunna minska betydligt, vilket är önskvärt då det minskar belastningen på reningsanläggningen i Drevviken. Dagvattnet som passerar denna renas då mer effektivt.

Tillförsel av föroreningar till recipienten Drevviken bedöms bli relativt låg. Planförslaget innebär att en stor del av de asfalterade ytorna vid sjukhemmet tas bort. I stället tillkommer fler takytor, vilka generellt har en lägre föroreningsbelastning än asfalterade ytor. Påverkan på Drevviken är dock beroende av vilka takmaterial som väljs.



Det bedöms inte finnas någon risk för översvämning i området vid kraftiga nederbörds mängder. Då samtliga vägar lutar bort från bebyggelsen finns ytliga vattenvägar som avleder dagvattnet då ledningsnätets kapacitet överskrids. Den ytliga avrinningen skadar inte byggnader och installationer.

### **Naturmiljö**

Den nya bebyggelsen placeras till stora delar på mark som är hårdjord eller bebyggd sedan tidigare. Bebyggelsen i slänten mot Perstorpsvägen, huset vid parkentrén vid Ekebergabacken samt studentområdet placeras i befintlig naturmark. I syfte att minimera ingrepp i naturvärden har inventeringar och utredningar av träd och natur tagits fram som underlag till planarbetet och legat till grund för placeringen av bebyggelsen. Naturvärdesutredningen belyser även planförslagets konsekvenser för naturvärden.

I den kvarterspark som föreslås centralt i området återfinns de flesta bevarandevärda träden, inklusive ett av dem med högst naturvärde. Kring den andra eken och saffransticken med högst bevarandevärde, vid Perstorpsvägen, avsätts ett parkområde. Här finns även flera andra ekar.

Merparten av tillkommande bebyggelse som tar naturmark i anspråk placeras inom områden med påtagligt naturvärde och visst naturvärde, dvs de lägre klasserna – 3 och 4. Längs med Ekebergabacken inkräktar förskolan samt det föreslagna bostadshuset på ett område med högt naturvärde, klass 2. I syfte att bevara ett par av de värdefulla ekarna i anslutning till bostadshuset har dess utbredning och placering noga studerats. Kvartersmarken begränsas så att dessa träd ingår i parkmarken och kan bevaras. Inom den friliggande förskolans kvartersmark ges träd med en stamdiameter större än 35 cm en bevarandebestämmelse.

Det punkthus som föreslås inom ett klass 2-område vid Perstorpsvägen, har anpassats för att möjliggöra bevarandet av en grupp träd på kvartersmark. Träden ges en bevarandebestämmelse i plankartan.

Inom området där de terrasserade lamellhusen föreslås kommer genomförandet av planen innebära en avverkning av yngre ekar och tallar. Här förekommer även tre rödlistade arter – talticka, ekticka och ask.



Karta som illustrerar planförslaget tillsammans med naturvärden och de värdefulla träd som bevaras respektive rivs.  
(Illustration: Land arkitektur)

Där terrasshusen underbyggs med garage är det inte möjligt att bevara naturmarken. I slänten mellan husen nedanför garaget ska naturmarken bevaras i så stor utsträckning som möjligt, vilket regleras med en bestämmelse i planen. En ask söder om det sydligaste huset ges bevarandebestämmelse i plankartan.

Sammantaget innebär planförslaget att 24 av 112 ekar behöver tas bort. Staden kommer i sitt exploateringsavtal med byggherrarna säkerställa att bevarade träd ej skadas i samband med byggprocessen. Veden från avverkade träd föreslås placeras i omgivande natur då den har ett värde för biologisk mångfald.

Flera av de rödlistade arterna finns inom den yta som föreslås som parkmark. Den mest hotade arten saffranstickan och dess värdräd ingår, som tidigare nämnts, i den allmänna parken vid Perstorsvägen.

Planförslaget kan tänkas missgynna förekomsten av fladdermöss i området. Det kan heller inte uteslutas att fladdermöss ynglar eller övervintrar i sjukhemmets byggnader, vilka föreslås rivas. För att kompensera den försämring för fladdermöss som detaljplanens genomförande förväntas medföra skulle fladdermusmusholkar eller andra utrymmen för fladdermöss kunna anläggas.

### **Rekreation**

Planförslaget innebär att delar av nuvarande kvartersmark omvandlas till allmän plats. Nya allmänna parkytor tillskapas och är tänkta att utformas för flera typer av brukare som till exempel barnfamiljer, studenter och äldre. Parkytorna ska få tydliga entréer och en klart offentlig karaktär. Vidare förstärks och säkras möjligheten att röra sig genom området och vidare ut till rekreationsområden i omgivningen. Perstorpsvägen omdanas till ett mer attraktivt och promenadvänligt stråk.

Sammantaget bedöms planförslaget öka och förbättra tillgången till naturmiljöer och rekreation.

### **Fornlämningar**

Den arkeologiska utredningen har påträffat fornlämningar inom ett par meter till föreslagen bebyggelse i den nordöstra delen av planområdet. Staden avser att ansöka om ett borttagande av fornlämningarna hos Länsstyrelsen.

### **Trafik**

I samband med programarbetet för Tyngdpunkt Farsta har staden tagit fram en systemanalys som belyser vilken påverkan på det övergripande trafiksystemet en utbyggnad av Farsta får. Staden bedömer att planen för Perstorp, som ingår i programförslaget, är förenlig med planeringen för en god framkomlighet för biltrafiken. Staden för en dialog med Trafikverket kring systemanalysen.

### **Geotekniska förhållanden och grundläggning**

Preliminärt bedöms grundläggningen av planerad bebyggelse ske på berg. I de områden där det finns lera föreslås grundläggningen utföras med pålar till fast mark. Om lerlagren är tunna kan det bli aktuellt med utskiftning av leran ner till berg. Preliminärt ska alla golv i planerade byggnader inom lerområdena utföras som fribärande.

Hänsyn till markvibrationer från Perstorpsvägen ska tas under beaktande vid fortsatt projektering av byggnader samt förändringar av Perstorpsvägen.

Det är viktigt att studera och projektera lämpliga släntlutningar i förhållande till risk för ras och skred inom planområdet. Okontrollerade belastningsökningar får inte påföras nära släntkrön under byggskedet. Om dessa anvisningar följs föreligger ingen risk för ras inom området.

Inom det nordöstra delområdet med lera och en slänt finns det risk för skred, se sid 11. Där är det viktigt att beakta att eventuella uppfyllnader kan kräva geotekniska förstärkningsåtgärder för att säkerställa släntens stabilitet. Eventuella stabilitetsproblem inom området kan dock hanteras med konventionella metoder.

Det ska beaktas att stora uppfyllnader som utförs i områden där undergrunden består av lera sannolikt erfordrar förstärkningsåtgärder för att inte resultera i sättningar som kan vara skadliga för ledningar eller annan infrastruktur.

De geotekniska förhållandena inom området bedöms inte påverkas nämnvärt av förhöjd nederbörd eller temperatur, huvudsakligen eftersom området inte berörs av en framtida havsnivåhöjning.

Vid fortsatt projektering av byggnader bör vidare geotekniska undersökningar utföras.

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.

### **Strandskydd**

Inom den strandskyddade zonen gäller bland annat förbud mot att uppföra nya byggnader. Kommunfullmäktige avser att upphäva strandskyddet inom kvartersmark i samband med att detaljplanen antas.



Illustrationsplan med område inom strandskyddszone markerat i rosa.

Den föreslagna bebyggelsen inom den nordöstra delen av planområdet ligger inom strandskyddszone. Ett upphävande av strandskyddet måste vara motiverat utifrån ett eller flera av de särskilda skäl som finns angivna i Miljöbalken kap 7 § 18. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett strandskyddsupphävande är motiverat utifrån den andra punkten i paragrafen:

*Strandskyddet inom ett område får endast upphävas om området:*  
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

Området som berörs ligger i en kil mellan två vägar och saknar betydelse för strandskyddets syften. Vidare är det väl avskilt från stranden av Perstorpsvägen med en uppskattad trafikmängd på idag ca 4100 bilar/dygn. År 2030 uppskattas trafikmängden ha ökat till 7900 bilar/dygn. Se fotografier nedan.

Vid placeringen av bebyggelsen inom det strandskyddade området har hänsyn tagits till naturvärden på platsen. Ett flertal ekar ges en bevarandebestämmelse på plankartan.



Foto 1 mot norr längs Perstorpsvägen. Strandskyddet föreslås upphävas för området till vänster i bilden.



Foto 2 mot söder längs Perstorpsvägen. Strandskyddet föreslås upphävas för området till höger i bilden.



Foto 3 från ovan Perstorpsvägen, mot sydost. Strandskyddet föreslås upphävas i naturområdet mellan vägarna i bilden.

### **Landskapsbild/ stadsbild**

Planförslaget innebär en tätare bebyggelsestruktur i området. Den tillkommande bebyggelsen bidrar till att koppla samman områdets olika delar till ett sammanhang. Naturmarken som omgärdat bebyggelsen bryts upp med bebyggelse men gröna släpp mellan husen sparas i så stor utsträckning som möjligt. Gatorna som tidigare till stor del kantats av impedimentytor ramas in med fasader i gatuliv och entréer som vetter mot gatan.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

En bullerutredning med förslag till åtgärder har tagits fram i samband med planarbetet (Structor).

Bullerutredningen utgår från en framtidsbild 2030 där planerade utbyggnadsområden är genomförda samt att trafiken på Nynäsvägen har ökat med 1,5 % per år. Antagen trafikmängd på Nynäsvägen år 2030 är 84 000 (mot idag 67000) och på Perstorpsvägen 7900 (mot idag 4100). Hastigheten på Perstorpsvägen förväntas sänkas till 40 km/h.

#### *Riktvärden*

Då start-PM för detaljplanen är daterat 2014-04-22 tillämpas riktlinjerna i Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 i planarbetet.

Riktvärde enligt denna är 55 dB(A) utomhus vid fasad. Avsteg från riktvärdet kan accepteras i stadsnära områden och i lägen med goda kollektivtrafikförbindelser. Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad/lägenhet bör då vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå i de fall riktvärdet inte klaras. Länsstyrelsen anser att det

aktuella planområdet är ett område där avsteg från riktvärdena kan göras.

Länsstyrelsen skriver i rapporten ”Trafikbuller i bostadsplanering” från 2007 angående studentbostäder: ”Studentbostäder betraktas inte som korttidsboende. Länsstyrelsen accepterar dock i undantagsfall enkelsidiga studentbostäder med något över 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.”

För förskolor finns inga riktvärden gällande ekvivalent eller maximal ljudnivå vid fasad. Istället ställs krav på ljudnivåer inomhus och på skolgården. Enligt Boverket är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

#### *Resultat och förslag på åtgärder*

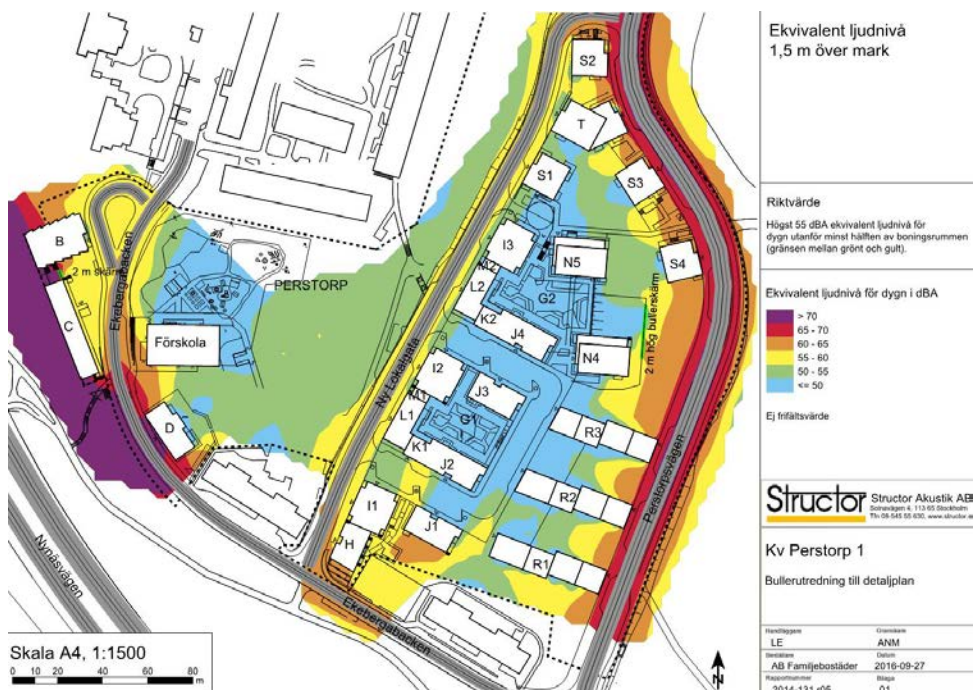
Bullerutredningen visar att 7 av de 23 bostadshusen i planförslaget kan genomföras i enlighet med riktvärdena. För övriga byggnadsvolymer föreslås avstegsfall A och B tillämpas. Det innebär att lägenheterna utformas som genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen vända mot en betydligt tystare (avsteg A) eller tystare (avsteg B, max 55 dBA) sida. I de fall där ljudnivån på den tystare sidan överstiger 55 dBA föreslås täta räcken och/eller gavlar samt ljudabsorbent i taken på balkongerna för att dämpa ljudet till en godtagbar nivå. För 20 stycken lägenheter i norra delen av planområdet krävs speciallösningar i form av delvis inglasade balkonger för att sänka ljudnivån till max 55 dBA utanför fönster för minst hälften av bostadsrummen.

För att klara riktvärdet för studentlägenheterna i högdelen föreslås fasaden ”veckas” så att snedställda burspråk bildas. Den östra sidan i burspråket vetter bort från Nynäsvägen och får därmed en tystare miljö. Där föreslås öppningsbara fönster till studentlägenheterna placeras, något indragna i fasaden. Vid cirka 50 av de 160 lägenheterna i högdelen beräknas ljudnivån vid den tystare sidan uppgå till 57 dBA, vilket är något högre än riktvärdet. Detta bedöms dock utifrån Länsstyrelsens rapport vara acceptabelt. Studentområdet är beläget med god tillgänglighet till ett flertal utbildningsinstitutioner inom Stockholmsområdet.

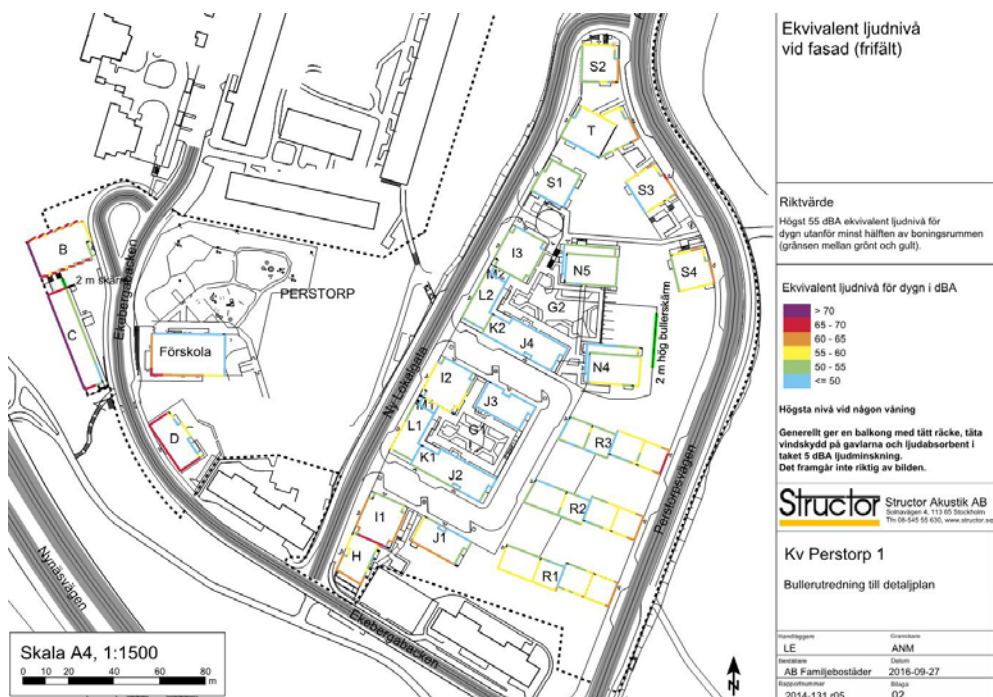
Studentlägenheterna i lamellhuset utformas som genomgående lägenheter med ett rum mot den tystare sidan. Loftgångarna



utformas med skärmande gavlar, täta räcken och absorbernt i taket för att dämpa ljudet till 55 dBA vid fasad.



Karta från bullerutredningen. Ekvivalent ljudnivå 1,5 m ovan mark.



Karta från bullerutredningen. Ekvivalent ljudnivå vid fasad.

### Uteplatser

Merparten av bostäderna har tillgång till uteplatser med en ljudnivå om max 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå.

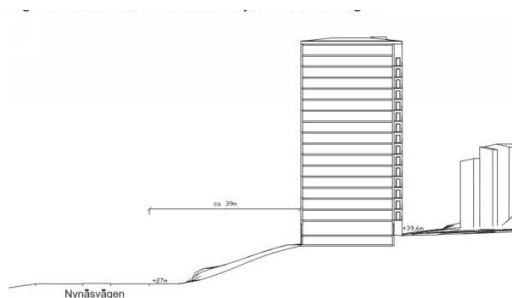
Vid studentområdet och vid ett par av husen i den norra delen av planområdet klaras dock inte detta krav utan avsteg B tillämpas, där kravet på tyst uteplats kan frångås.

#### *Förskolegårdar*

Bullerutredningen visar att större delen av den friliggande förskolans gård med lekytor kommer att motsvara Boverkets önskemål om max 50 dBA. Gården i anslutning till förskolan som föreslås i bottenvåningen i stadskvarteren ska skyddas mot buller med en skärm i tomtgräns mot parken vid Perstorpsvägen och uppfyller då Boverkets riktlinje. Detta säkerställs genom en bestämmelse i plankartan.

#### Farligt gods

Enligt Länsstyrelsens rekommendationer ska sammanhållen bostadsbebyggelse ej placeras närmare en transportled för farligt gods än 75 m. Topografi och annan bebyggelse kan dock påverka behovet av skyddsavstånd. Avsteg kan göras om man genom att tillämpa säkerhetshöjande åtgärder kan sänka risknivån. Planområdet ligger betydligt högre än Nynäsvägen. Mellan Nynäsvägen och Ekebergabackens del inom planområdet är det en höjdskillnad på minst 4-5 meter.



Sektion genom Nynäsvägen och högdelen i studentområdet

Som ett underlag till planarbetet har en inledande och en fördjupad riskanalys utförts. I den fördjupade analysen har beräkningar av frekvens och konsekvens för respektive olycksscenario genomförts.

Beräkningar visar att individrisknivån är acceptabel inom planområdet. Samhällsriskerna är högre men ligger inom det spann, sk ALARP, där nivån är acceptabel om riskreducerande åtgärder undersöks. Analysen visar att scenarier som leder till stor gasmolnexplosion innebär störst påverkan på risknivån.

Slutsatsen av den fördjupade riskanalysen är att den nya bebyggelsen bör kunna uppföras enligt förslaget, men att vissa krav på säkerhetshöjande åtgärder är nödvändiga i form av skyddsavstånd och byggnadstekniska åtgärder. Dessa är:

- Inom 75 meter från Nynäsvägen ska bostadshus utföras med:
  - utrymningsvägar placerade och utformade så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på Nynäsvägen.
  - friskluftsintag placerade mot trygg sida, antingen bort från Nynäsvägen eller på tak.
  - fasader mot Nynäsvägen i obrännbart material samt med fönster som klarar uppvärmning till 300°C under ca 30 minuter.
  
- Inom 40 meter från Nynäsvägen ska bostadshus utföras med de åtgärder som föreskrivs ovan samt med fönster som lägst motsvarar brandklass EW 30.

För att säkerställa att åtgärderna vidtas utformas de som planbestämmelser i plankartan.

Vidare ska obebyggda ytor inom 25 meter från Nynäsvägen utföras så att de ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

I utredningen anges att ventilationssystemet ska vara utformat så att det på ett enkelt sätt kan stängas av, exempelvis genom central nödavsättning. Mekanisk ventilation utförs med manuell avstängning.

Kraven omfattar obebyggda ytor samt bostadshusen. Förskolan ligger skyddad bakom annan bebyggelse och omfattas inte av några krav på åtgärder.

#### Luft

En utredning av luftkvaliteten inom planområdet har tagits fram i samband med planarbetet. Utredningen visar att miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål för luft klaras. Utredningen utgår ifrån ett alternativ där området är utbyggt och tar hänsyn till en prognosticerad trafikmängd 2030.

#### Föroreningar

Då det finns en risk för att det kan finnas föroreningar i sjukhemsbyggnaden och avloppsledningar bör miljöförvaltningen kontaktas i samband med rivning. Miljöförvaltningen gör en bedömning av hantering av rivningsavfall och eventuell sanering.

Föroreningsrisken gäller även för marken där sjukhemmet finns. Inför byggskedet ska en översiktlig markundersökning tas fram.

#### Flyghinderanalys

Då planförslaget innehåller byggnader som är högre än 20 m har en flyghinderanalys utförts i samband med planarbetet. Resultatet visar att planförslaget inte kommer att medföra störningar för flygtrafiken. Luftfartsverket har inget att invända mot planerad etablering.

#### **Barnkonsekvenser**

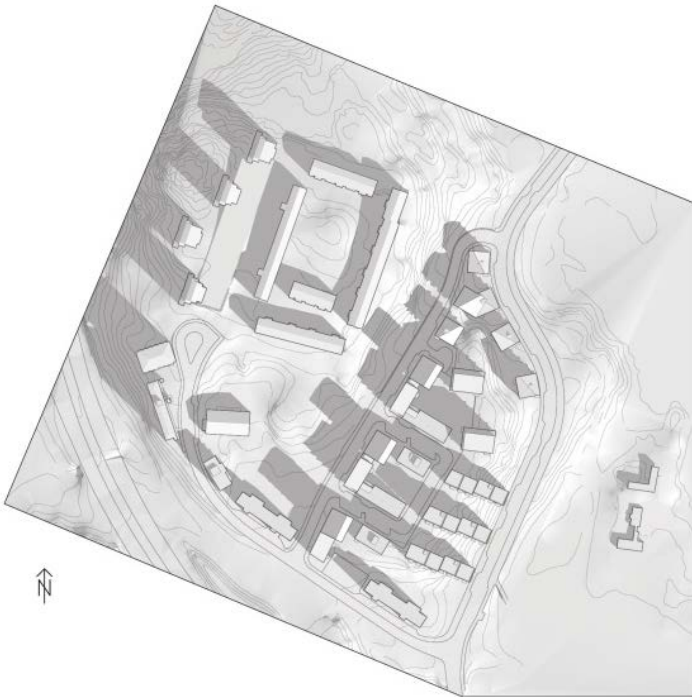
Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för barn. Förslaget möjliggör fler förskoleplatser inom området. En ny allmän park med naturlek föreslås i direkt anslutning till den friliggande förskolan. Fler och tydligare kopplingar till parkstråket mellan Farsta Centrum och Drevviken ökar tillgängligheten till rekreationsområden. Upprustade och nya gator med gångbanor ökar trafiksäkerheten. Ny bebyggelse och ökat antal boende i området ger tryggare offentliga miljöer för barn att vistas i.

#### **Ljuförhållanden**

Sommartid är parken välbelyst dagtid och förskolegården skuggas av det höga studenthuset från kl. 17-18 på kvällen. De två befintliga punkthusen strax norr om studenthuset berörs av skugga från höghuset under två till tre timmar mellan cirka 12 och 15. Under sommarhalvåret berörs endast det närmaste huset. Bebyggelsen längs den nya lokalgatan skuggar södra delen av parken tidig förmiddag vår och höst men begränsat under sommartid. Gårdarna har bra solbelysning fram till sen eftermiddag sommartid. Bebyggelsen mot Perstorpsvägen, med släpp mellan husen, ger möjlighet till solinfall på fasader och till uteplatser med sol på förmiddag och fram till eftermiddagen sommartid. Hökarängens gård bedöms beröras från augusti till slutet av maj, från sen eftermiddag, av skugga från de tillkommande husen samt från befintliga träd längs med Perstorpsvägen.

#### Solstudier för vår- och höstdagjämning

Fler årstider finns i en bilaga till planhandlingarna.



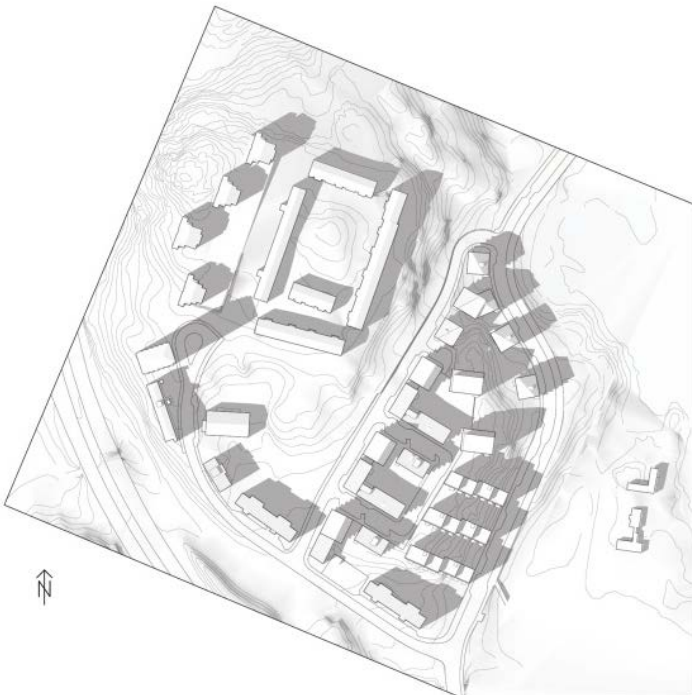
20 mars/ 22 september kl. 09.00

(White)



20 mars/ 22 september kl. 12.00

(White)



20 mars/ 22 september kl. 15.00



20 mars/ 22 september kl. 18.00

**Tidplan**

Samråd	10 nov - 22 dec 2015
Granskning	4 okt – 1 nov 2016
Godkännande SBN	4.e kvartalet 2016
Antagande KF	1:a kvartalet 2017
Beräknad byggstart	1:a kvartalet 2017

**Genomförande**

Flertalet lägenheter upplåts med hyresrätt. De terrasserade lamellhusen i slänten upplåts med bostadsrätt. Marken för hyresrätterna upplåts med tomträtt. Marken för bostadsrätterna ska säljas. Parkering anordnas inom kvartersmark, över och under mark. Staden anlägger en ny lokalgata och allmänna parker samt bygger om Perstorpsvägen och delar av Ekebergabacken.

**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. Byggherrarna ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

**Huvudmannaskap**

Huvudman för den allmänna platsmarken är staden. Huvudman för allmänna va-ledningar, el och fjärrvärme är staden genom Stockholm Vatten AB respektive Ellevio AB och AB Fortum Värme. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Telia.

**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. Staden tecknar även genomförandavtal med respektive ledningsägare.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner helt eller delvis upphör att gälla inom planområdet. Inga fastighetsindelningsbestämmelser finns inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter och ägoförhållanden

*Perstorp 1*, Ägare: Stockholms kommun

Tomträttshavare: AB Familjebostäder

*Perstorp 2* Ägare: Stockholms kommun

Tomträttshavare: SISAB.

*Perstorp 3* Ägare: Stockholmhem

*Perstorp 4* Ägare: Stockholms kommun

Tomträttshavare: Brf Drevvikshöjden

Övrig mark inom planområdet ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Planförslaget omfattar allmän platsmark för park och gata samt kvartersmark för ändamålen bostäder, studentbostäder, förskola, centrum, elnätsstation samt parkeringsgarage.

Fastighetsbildning

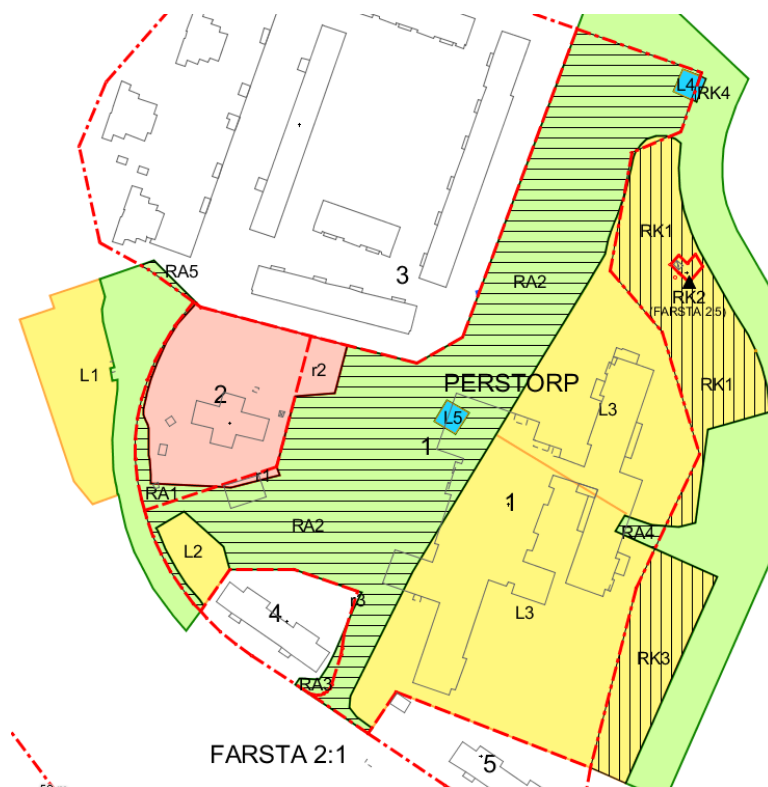
Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder, på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren. Separation av kvartersmark från allmänplatsmark genom fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Genom fastighetsreglering och/eller avstyckning kan flera fastigheter för kvartersändamål omformas eller nybildas. Genom fastighetsreglering kan mark planlagd som allmän plats på kvartersfastigheter föras till den kommunalt ägda fastigheten Farsta 2:1.

Tredimensionell fastighetsbildning är möjlig i vissa delar, bland annat kan blivande parkeringsgarage i planområdets mitt avstyckas som en fristående fastighet.

Fastighetsregleringar

Genom fastighetsreglering kan (de vågrätt streckade) ytorna RA1-5 föras från befintliga kvartersfastigheter till allmänplatsfastigheten Farsta 2:1. Omvänt kan (de lodrätt streckade) ytorna RK1-4 föras från Farsta 2:1 och 2:5 till kvartersfastigheter. Inbördes regleringar mellan kvartersfastigheter har betecknats r1-r3.



**Förändringskarta.** Kartan illustrerar den huvudsakliga fastighetsbildning som krävs för planens genomförande. Befintliga fastighetsgränser är röda. Allmän plats i ny plan är grön, kvartersmark i ny plan i (andra) olika färger

#### Avstyckningar

Från Farsta 2:1 kan område betecknat L1 avstyckas till en eller flera fastigheter. Från Perstorp 1 kan område L2 avstyckas till en fastighet. Om så önskas kan även kvarstoden av Perstorp 1 (L3) via avstyckning bilda en eller flera ytterligare fastigheter. L4 och L5 kan om så önskas avstyckas till separata fastigheter.

#### Gemensamhetsanläggningar och servitut

Behov av gemensamhetsanläggningar och servitut prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning för kvartersgata avses bildas. Rättighet för allmänhetens tillträde (markerad med x på plankartan) längs med kvartersgatans norra sida säkerställs genom bildande av officialservitut eller avtalsservitut.

#### Befintliga officialservitut

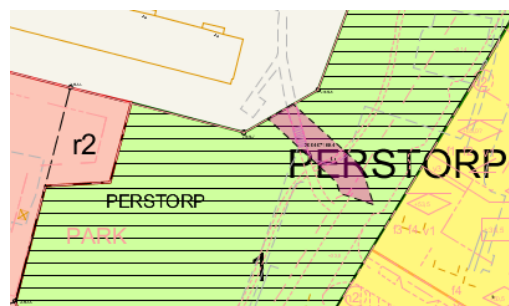
Två befintliga officialservitut (kryssade ovan) belastar Perstorp 1. Det ena servitutet avser servitut för in- och utfart för Perstorp 4. Detta servitut blir onyttigt i och med att infarten blir planlagd som allmän plats och kan upphävas i förrättning





Det andra servitutet är en kulvert (ledning för fjärrvärme, kallvatten, spillvatten, el med mera som förbinder byggnader på Perstorp 4 och 5) till förmån för Perstorp (belastar också Perstorp 5). Denna kulvert kommer delvis att hamna inom allmän plats vilket eventuellt kan komma att kräva civilrättsliga överenskommelser om rättigheten inte ska kvarstå i denna sträckning. I övrigt finns inget som hindrar att rättigheten består.

#### Befintliga ledningsrätter



Befintliga ledningsrätter för fjärrvärme och starkström belastar Perstorp 1 och grannfastigheterna Perstorp 4 och 5. Dessa är markerade med rosa i de två ovanstående skisserna. Ledningsrätter kan upphävas eller flyttas i lantmäteriförrättning. Ledningsrätterna har inte bekräftats med markreservat (u-område) i detaljplanen.

## Befintliga avtalsrättigheter



Tre avtalsrättigheter belastar Perstorp 1. Blå linje visar sträckning för kallvattenservis för Perstorp 3. Röd linje visar avloppstunnel till förmån för Reningsverket 1 (Stockholm Vatten). Rosa linje visar ledningar för fjällvärme för Tippen 1. Avtalsservitut kan upphävas i lantmäteriförrättning om parterna är överens om detta. Dialog med ledningshavarna innan planens antagande avgör hur dessa ledningar och därtill knutna rättigheter ska hanteras på bästa sätt.

### **Ekonomiska frågor**

Byggherrarna står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggherrarnas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Staden svarar för nyanläggning av anläggningar inom allmän platsmark.

Bostadsrättsbyggaren 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**

#### **Teknisk försörjning**

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, el och gas finns framdragna i anslutning till området. Staden för en dialog

angående flytt och anslutning av ledningar med berörda ledningsägare.

Befintlig elnätsstation föreslås ersättas med två nya elnätsstationer i den allmänna parken längs med den nya lokalgatan.

#### Dagvatten

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

Åtgärder mot erosion där dagvatten leds ut ska utföras och bekostas av byggherren.

Under anläggningsskedet finns risk för utsläpp av främst oljeprodukter från entreprenadmaskiner samt slam och kväve vid sprängningsarbeten. Genom att redan i inledningsskedet ha vidtagit åtgärder för att förhindra utsläpp kan effekterna av byggverksamheten dämpas eller helt utebli.

#### Naturvärden

Vid genomförande av planen ska det säkerställas att inte etableringsområden, lednings- och rördragningar, byggstängsel byggställningar med hisstorn mm påverkar de naturvärden som skyddas i planen.

Dispens kan sökas från artskyddsförordningen för att exempelvis riva en byggnad som nyttjas av fladdermöss. Om dispens söks kan det komma att krävas åtgärder för att öka förutsättningarna för fladdermössens fortbestånd i området. Dessa åtgärder skulle kunna vara att fladdermusmusholkar eller andra utrymmen för fladdermöss anläggs inom eller i anslutning till planområdet.

#### Föroreningar

AB Familjebostäder ansvarar och bekostar en översiktlig markundersökning och en eventuell sanering av sitt tomträttsområde. Exploateringskontoret ansvarar och bekostar en översiktlig markundersökning och en eventuell sanering för övriga delar.

#### Genomförandetid

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

SLUT