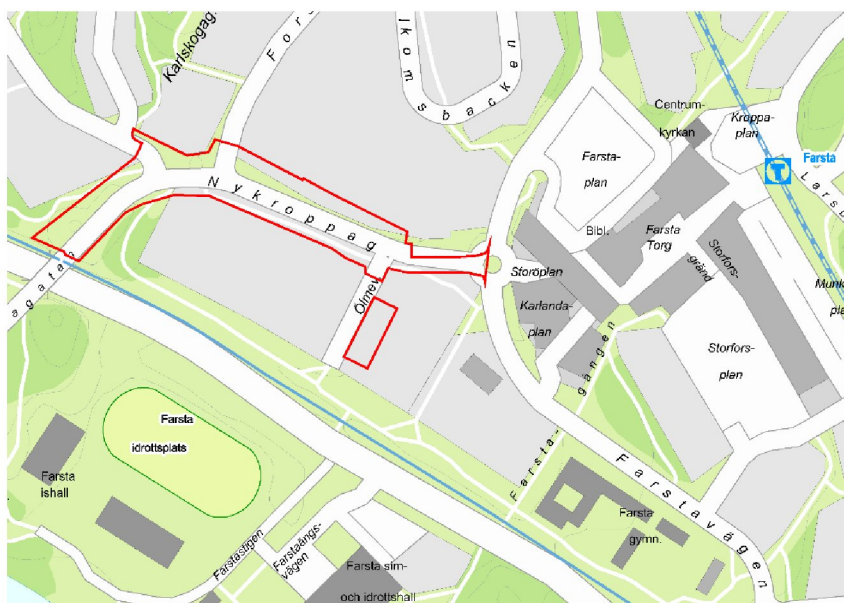


Planbeskrivning Detaljplan för Nykroppagatan i stadsdelen Farsta, S-Dp 2013-06730



Planområde markerat med röd linje

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med ca 240 lägenheter i flerbostadshus varav 80 lägenheter enligt Stockholmshusprojektet. Vidare är syftet att omvandla Nykroppagatan till en stadsgata med bebyggelse nära gatan och en gatusektion som prioriterar gång- och cykeltrafik. I korsningen Nykroppagatan och Värmlandsvägen placeras en högre byggnad för att öka orienterbarheten mellan Farsta centrum och Magelungen. Den tillkommande bebyggelsen planläggs för bostadsändamål med möjlighet att använda bottenvåningen för centrumändamål.

Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i bebyggelsen för att säkerställa de kvalitéer som projekten ska innehålla.

Förslaget innebär uppförande av sex byggnader i omkring fyra våningar längs Nykroppagatan och ett lamellhus i sex våningar längs Ölmevägen.

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

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt nedanstående preliminära tidplan:

Start-PM	juni 2013
Samråd	20 februari – 20 mars
Granskning	Q2 – Q3 2018
Antagande	Q4 2018

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	11
Översvämningsrisk	11
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig service	13
Kommersiell service	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	14
Planförslag	14
Ny bebyggelse	14
Gator och trafik	21
Gestaltungsprinciper	24
Konsekvenser	30
Behovsbedömning	30
Naturmiljö	30
Miljökvalitetsnormer för vatten	30
Stadsbild	31
Störningar och risker	31
Ljusförhållanden och lokalklimat	33
Barnkonsekvenser	34
Tidplan	34
Genomförande	34
Organisatoriska frågor	34
Verkan på befintliga detaljplaner	35
Fastighetsrättsliga frågor	35
Ekonomiska frågor	36
Tekniska frågor	37
Genomförandetid	37

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Arkeologisk utredning 2016:69 (Arkeologgruppen, 2016)*
- *Bullerutredning Dillö 2 och 3 (Akustik byrå 2017-09-05)*
- *Bullerutredning Hammarö (Structor, 2016-07-15, rev 2017-08-21)*
- *Bullerutredning Svartlöga och Lagnö (Structor, 2017-07-12 rev 2017-06-30 och 2017-08-21)*
- *Dagvattenutredning Dillö 2 och 3 (Tyréns 2017-08-04)*
- *Dagvattenutredning Hammarö (Bjering 2016-08-26)*
- *Dagvattenutredning Svartlöga och Lagnö (Ramböll 2017-06-26 rev 20180116)*
- *Naturvärdesinventering vid Nykroppagatan (Ekologigruppen 2016-06-27)*
- *Parkeringsstudie vid Nykroppagatan (Grontmij, 2015-10-29)*
- *Risikanalyt Svartlöga och Lagnö (Brandskyddslaget 2016-08-15)*
- *Trädinventering vid Nykroppagatan (Arbor konsult ab, 2015-09-29)*

Övrigt underlag

- *Gestaltningprogram för Stockholms husen (Familjebostäder, Stockholms hem, Svenska bostäder, 2017-05-16)*

Medverkande

Planen är framtagen av Maria Ibohm och Sandra Öhrström stadsbyggnadskontoret i samarbete med Ann-Marie Wallbom, Nerma Muhovic, Peter Staflin, Anna Widborg och Maria Wamstad på exploateringskontoret, Ann Axelsson har ansvarat för de fastighetsrättsliga beskrivningarna. Familjebostäder, Svenska Hem i Bromma, Togo Danielsson och Erik Dahls fastighets AB har deltagit i arbetet.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med ca 240 lägenheter i flerbostadshus varav 80 lägenheter enligt Stockholmshusprojektet. Vidare är syftet att omvandla Nykroppagatan till en stadsgata med bebyggelse nära gatan och

en gatusektion som prioriterar gång- och cykeltrafik. I korsningen Nykroppagatan och Värmlandsvägen placeras en högre byggnad för att öka orienterbarheten mellan Farsta centrum och Magelungen. Den tillkommande bebyggelsen planläggs för bostadsändamål med möjlighet att använda bottenvåningen för centrumändamål.

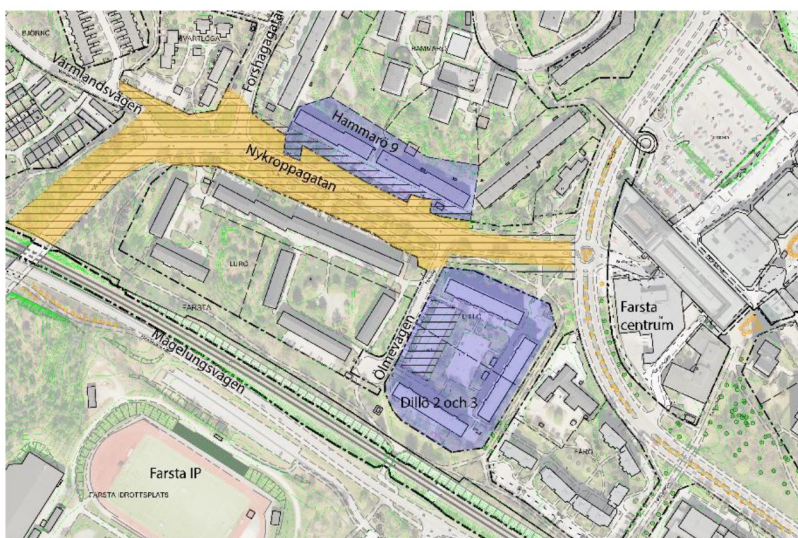
Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i bebyggelsen för att säkerställa de kvalitéer som projekten ska innehålla.

Förslaget innebär uppförande av sex byggnader i omkring fyra våningar längs Nykroppagatan och ett lamellhus i sex våningar längs Ölmevägen.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger längs Nykroppagatan strax väster om Farsta centrum och sträcker sig från bron över Magelungsvägen till Farstavägen. Planområdet utgörs av fastigheterna Hammarö 9, Dillö 2 och 3 samt del av Farsta 2:1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholm stad varav Hammarö 9 upplåts med tomträtt till Familjebostäder och Dillö 2 och 3 till Fastighets AB Erik Dahl respektive Danielsson Fastigheter i Stockholm AB



Det blåmarkerade områdena visar fastigheterna Hammarö 9 (i norr) och Dillö 2 och 3 (i söder). Det gulmarkerade området visar delen av Farsta 2:1 som ingår i planområdet. Skrafferade ytor markerar planområdets utbredning.

Tidigare ställningstaganden

Vision2040

Vision2040 – Ett Stockholm för alla, beskriver att Stockholm ska utvecklas mot att bli en socialt, ekonomiskt, ekologiskt och demokratiskt hållbar stad. Stockholmshusen är ett bidrag till visionens mål om att skapa en levande stad där alla kan bo, med attraktiva stadsmiljöer och ett brett utbud av bostäder.

Stockholmshusen är också en konkretisering av visionens beskrivning av satsningar på att effektivisera byggprocesser och bygga fler hyresrätter med rimliga hyror.

Översiktsplan

I *Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm*, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-15, har flera tyngdpunkter pekats ut, varav Farsta är en. Syftet med tyngdpunkterna är att stödja utvecklingen av en mer flerkärnig stad med täta och innehållsrika stadsdelar även i ytterstaden.

Det finns ett stort behov av fler bostäder liksom av bostäder för hushåll med begränsad ekonomi. Alla gruppers bostadsbehov ska tillgodoses och en stor del av utvecklingen behöver ske genom kompletteringar inom befintlig bebyggelse. Kompletteringar i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och marken nyttjas så effektivt som möjligt. Ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan. I planeringen ska konsekvenser av kompletteringar och förtätning tydliggöras.

En ny översiktsplan håller på att tas fram. Översiktsplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden november 2017, och förväntas antas av kommunfullmäktige Q1 2018. För att få genomförandekraft i stadsbyggandet pekar staden i förslaget till översiktsplan ut fyra fokusområden varav Farsta är ett. Farsta har ett strategiskt läge i söderort med stora stadsutvecklingsmöjligheter och många kvaliteter som ska tillvaratas och utvecklas. Stadsdelen är viktig i utvecklingen av söderort där 2013 års Stockholmsförhandling och satsningar på tunnelbanan möjliggör omfattande bostadskompletteringar. Utbyggnaden av tunnelbanan och Citybanan ökar turtätheten och kapaciteten vilket skapar goda möjligheter för fortsatt komplettering med fler bostäder och arbetsplatser i stadsdelsområdet.

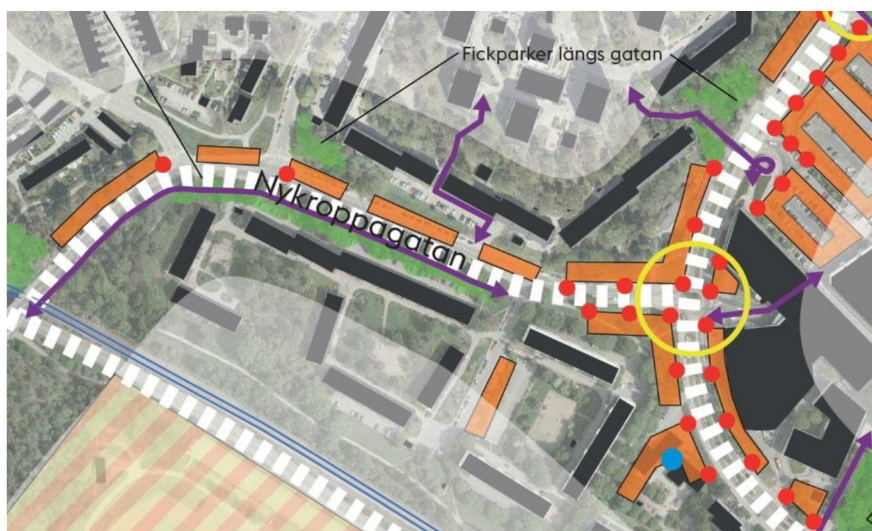
Detaljplaneförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan då den möjliggör för nya bostäder och bidrar till att utveckla Farsta som tyngdpunkt. Förslaget ligger också i linje med

förslaget till översiktsplan utifrån stadsbyggnadsmålen ”en växande stad” och ”god offentlig miljö”. Den möjliggör för både fler bostäder och utvecklar det offentliga rummet.

Program

Området ingår i planprogram Tyngdpunkt Farsta som godkändes i juni 2016. I programmet föreslås Nykroppagatan omvandlas till ett urbant stråk genom att placera ny bebyggelse i anslutning till Nykroppagatans norra och västra sida. Gatans sektion föreslås omfördelas för att ge utrymme för gång- och cykelbanor samt trädplanteringar. Angöring till de nya bostäderna föreslås ske längs kantstenen och utmed gatan finns inslag av värdefulla träd som föreslås sparas och kan bilda små fickparker.

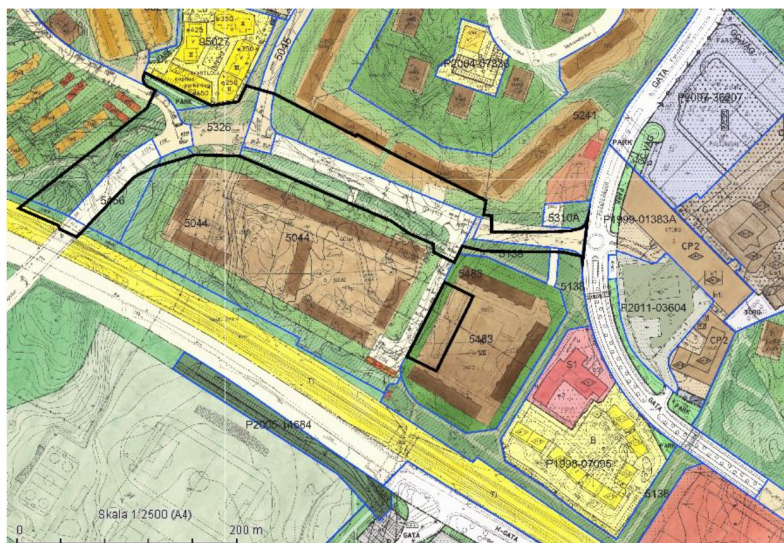
Programmet föreslår också kompletterande bostadsbebyggelse i kvarteret Dillö.



Utdrag från Tyngdpunkt Farsta där bebyggelse längs Nykroppagatan föreslås samt ny bostadsbebyggelse i kvarteret Dillö.

Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplanerna PL 5483 (laga kraft 1960), PL 5241 (laga kraft 1958), PL 5326 (laga kraft 1959), PL 5045 (laga kraft 1957), PL 5456 (laga kraft 1963) samt PL 5570A (laga kraft 1959). Planerna PL5483 och PL 5241 anger byggnadskvarter för Dillö 1 och 2 respektive för Hammarö 9. Övriga planer anger allmän platsmark i form utav gata och parkmark.



Gällande detaljplanegränser i blå linje, svart linje markerar planområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmshusen

I Stockholms stads budget för 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter med rimliga hyror. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande och kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram ett koncept för att göra det möjligt. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Markanvisning

Familjebostäder markanvisades 2013-06-13 för hyresrätter och Svenska hem i Bromma markanvisades 2016-06-09 för bostadsrätter, båda på del av Farsta 2:1. Tomträttshavarna av Dillö 2 och 3 markanvisades i exploateringsnämnden den 2016-09-22.

Riksintressen

Söder om planområdet går Nynäsbanan som utgör riksintresse för järnväg.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Delar av planområdet är hårdgjort i form utav väg och parkering men det finns också naturmark och klippta gräsytor med stora träd. Grönytor bidrar med olika typer av ekosystemtjänster, exempelvis dagvattenfördröjning, temperaturreglering och estetiska värden.

Naturvärden

Naturmarken inom planområdet ingår inte i stadens övergripande viktiga grönstrukturer" ekologiskt särskilt betydelsefulla områden" (ESBO) eller i något av habitatnätverken för groddjur, barrskogsfåglar eller eklevande arter.

I den västra delen av planområdet, strax norr om bron över Magelungsvägen finns områden med naturmark. En naturvärdesinventering gjordes av Ekologigruppen våren 2016 med syfte att få kännedom om områdets naturvärden inför planläggning av området. En del av naturmarken avses sparas i planarbetet för att låta det fungera som spridningsstråk.

Inventeringen visar att naturområden närmast järnvägsspåren på både den östra och västra sidan av Nykroppagatan har höga naturvärden där främst förekomst av äldre ekar och gamla tallar. Det naturområde som ligger öster om Nykroppagatan är dock det som har starkare ekologiskt samband med Magelungen och därmed det som föreslås sparas. I det västra delområdet finns förutsättningar för delar av naturvärdena knutna till tall att finnas kvar genom att spara träd även när nya hus byggs.



Bild från Naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2016). De gulmarkerade områdena visar områden med påtagligt naturvärde, grönt visar område med ett visst naturvärde och den röda linjen visar undersökningsområdet.

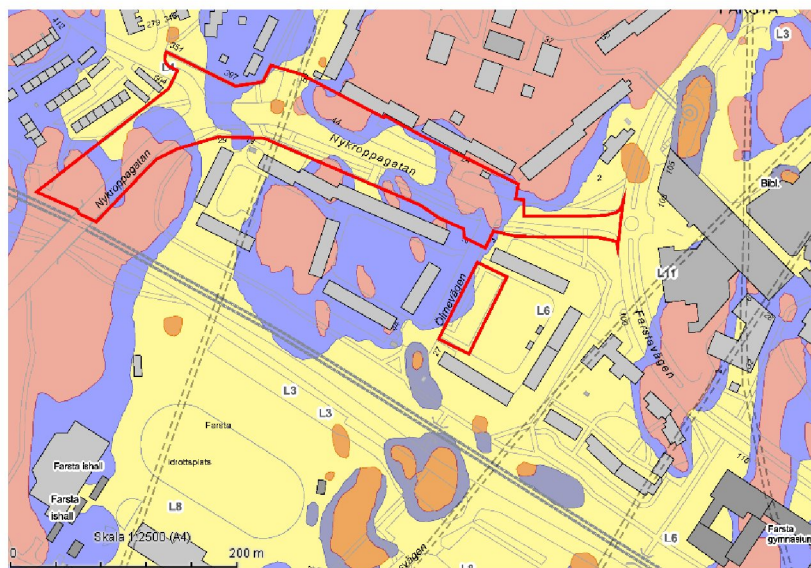
Rekreation och friluftsliv

Planområdet har god tillgänglighet till friluftsliv och rekreation då det ligger nära Fagersjöskogen, Magelungen och Farsta IP.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt byggnadsgeologiska kartan från ca 1980 utgörs planområdet av morän, lera och berg i dagen samt eventuella ledningar.



Utdrag från Byggnadsgeologiska kartan från ca 1980. Rödrosa/orangea områden markerar berg i dagen, gula områden lera, blå områden morän. Planområdet markeras med röd linje.

Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det bör därför säkerställas att byggnaderna konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna. Vibrationer i byggnaderna bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61).

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Magelungens tillrinningsområde. Magelungen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Miljö kvalitetsnormen för den ekologiska statusen är idag ”otillfredställande” och ska uppnå ”god” till år 2021. Miljö kvalitetsnormen för den kemiska statusen

är idag ”uppnår ej god” och ska uppnå ”god” (enligt VISS augusti 2016).

Dagvatten

Dagvatten avleds från bebyggda och hårdgjorda ytor inom planområdena via en dagvattenledning till en skärmbassäng i sjön Magelugnen. Dagvatten från hårdgjorda ytor såsom tak, vägar och parkering ska tas omhand inom kvartersområdet så långt det är möjligt.

Översvämningsrisk

Stockholms stads översiktliga skyfallmodell visar att det vid gångtunnel under Nykroppagatan, vid kvarteret Svartlöga, är maximal risk för översvämnings. Även på gården vid kvarteret Dillö finns det en lågpunkt där dagvatten riskerar att ansamlas.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

Landskapsbild/stadsbild

Nykroppagatan är präglad av 1950- och 1960-talets ideal med trafikseparering mellan olika trafikslag. Mellan gatan och bebyggelsen finns stora ytor av trafik- och parkeringsytor med uppväxta träd och inslag av berg i dagen. Naturmarken och det breda gaturummet ger Nykroppagatan en grön och lummig karaktär samtidigt som det gör gaturummet mindre definierat. På gatans södra sida finns en mindre gatupark med ett gångstråk.

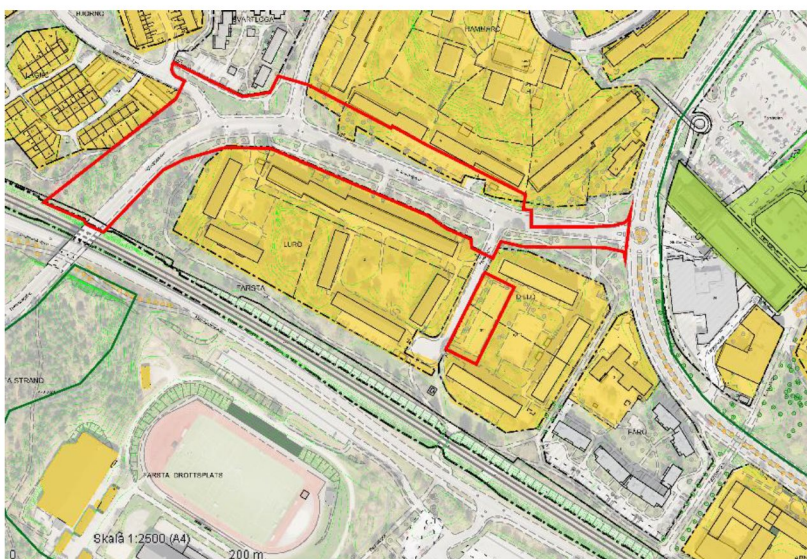
Bebyggelsen längs Nykroppagatans norra sida utgörs av lamellhus i tre våningar från slutet av 1950-talet med garage i bottenvåningen. Husen på den norra sidan av gatan har putsade fasader, pulpettak, balkonger mot söder och entréer från norr. Väster om Forshagagatan finns parhusbebyggelse som tillkommit under den senare delen utav 1990-talet. Vid Värmlandsvägen finns radhusbebyggelse.

Bebyggelsen längs Ölmevägen östra sida består av tre skivhus uppförda på 1960-talet. Tomten består idag till stor del av asfaltsbelagd markparkering och en bostadsgård med gräsmatta och flera större träd, bl. a. björkar och lönnträd. Bebyggelsen på den motsatta sidan av Ölmevägen utgörs av lägre lamellhus.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Fastigheterna i området är gulmarkerade på stadsmuseets klassificeringskarta vilket betyder ”fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde”. Området mellan Värmlandsvägen och Forshagagatan är inte inventerat och är markerat med streckad linje i stadsmuseets karta för kulturhistoriskt värdefull miljö.



Gulmarkerade fastigheter enligt Stadsmuseets klassificering. Gul färg visar fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Röd linje markerar planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningar registrerade och en arkeologisk utredning steg 1 har tagits fram under hösten 2016. Den arkeologiska utredningen omfattade kart- och arkivstudier samt en fältinventering. Vid fältinventeringen kunde det konstateras att lämningen RAÄ-nr Brännkyrka 128:1 som redan år 1981 bedömdes som försvunnen i Forsök inte kunde återfinnas.

Fältinventeringen visade också att RAÄ-nr Stockholm 310 syntes som ett röjningsröse och en förhöjning som skulle kunna utgöra det spisröse som omnämns i Forsök. På grund av hög och tät vegetation inom fornlämningen kunde inga ytterligare iakttagelser göras. Under projektets gång minskades planområdet vilket utmynnande i att inga ytterligare arkeologiska insatser i form av en utredning etapp 2 genomfördes, då RAÄ-nr Stockholm 310 kom att hamna utanför det nya planområdet. De grönområden som fanns kvar efter ändringen av planområdet

utgjordes antingen av berg i dagen eller av anlagda gräsmattor. Inget av antikvariskt intresse påträffades vid fältinventeringen. Det äldre historiska kartmaterialet uppvisade heller ingen bebyggelse inom undersökningsområdet.

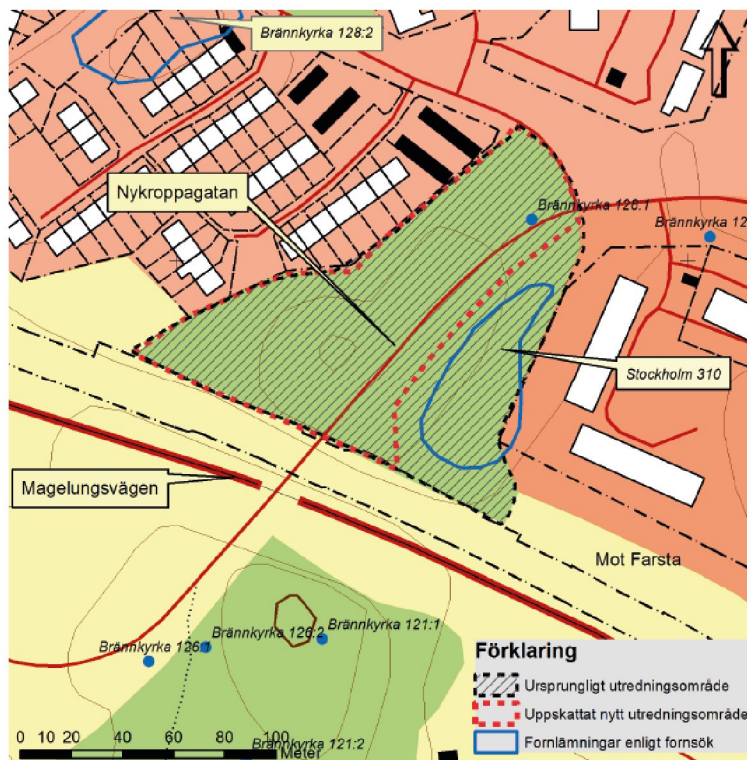


Bild från Arkeologisk utredning steg 1 (Arkeologgruppen 2016)

Offentlig service

Skola och förskola

Kvickentorpskolan och Farsta grundskola F-9. Närmsta förskolan är Rödkinda som ligger vid Farstavägen. Inom ca 600 meter nås ytterligare fyra förskolor.

Sjukvård

I Farsta centrum finns vårdcentral och tandläkare.

Kommersiell service

Farsta centrum ligger 150-800 meter från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet omfattar Nykroppagatans östra del norr om Magelungsvägen. Gatan sektion är idag 18 meter och har trottoar och gatuparkering på båda sidor. På den södra sidan av Nykroppagatan finns en mindre park med gångstråk.

Kollektivtrafik

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser. Farsta tunnelbanestation nås på mellan 500-800 meter. Nykroppagatan trafikeras av busslinje 165 mellan Farsta och Liljeholmen och nattbuss 190 mellan Stockholms C och Farsta strand.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Planområdet berörs främst av trafikbuller från Nykroppagatan (knappt 6000 fordon) samt spårtrafik på Nynäsbanan, med pendeltåg samt godstrafik. Visst buller tillkommer från anslutande gator samt Magelungsvägen, söder om pendeltåget.

Farligt gods

Transporter av farligt gods förekommer på Nynäsbanan, som ligger ca 35 meter från hörnet på den närmaste byggnaden. Godstransporterna väntas på sikt öka, då Stockholms hamnar utvecklar Norviks hamn och utbyggnad till dubbelspår planeras längre ut på Nynäsbanan. Magelungsvägen (drygt 40 meter från bebyggelsen) ger ett marginellt tillskott av risktransporter.

Planförslag

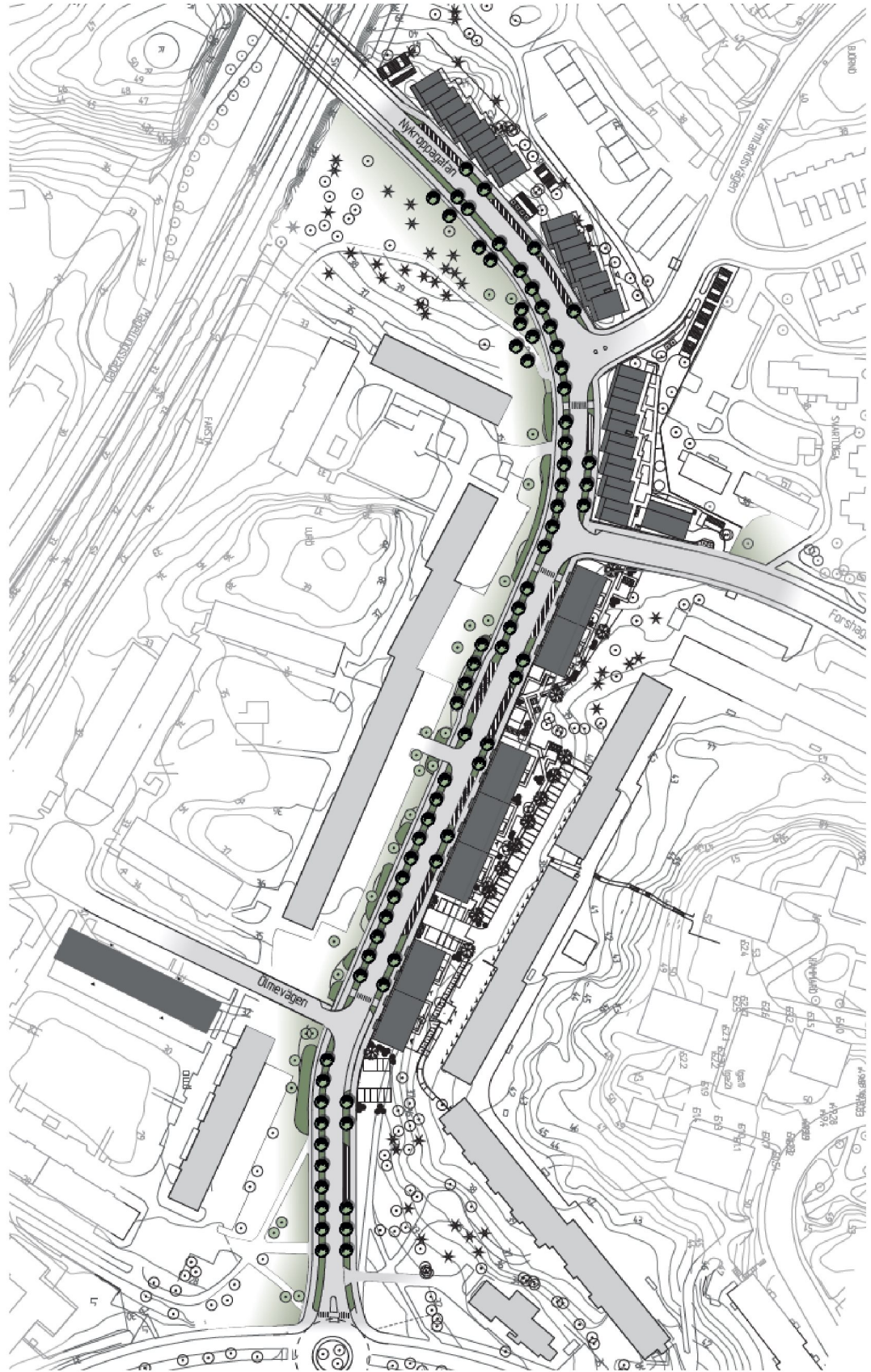
Ny bebyggelse

Övergripande

Förslaget innebär uppförande av sex byggnader i omkring fyra våningar längs Nykroppagatan och ett lamellhus i sex våningar längs Ölmevägen. Förslaget innehåller sammanlagt ca 240 lägenheter, 74 hyresrätter vid Ölmevägen, 80 hyresrätter (inom Stockholmshusprojektet) och 84 bostadsrätter längs Nykroppagatan. Nedan kallas områdena Dillö, Hammarö och Svartlöga och Lagnö.

Nykroppagatan föreslås omvandlas till en stadsgata och flyttas söderut för att möjliggöra bebyggelse på gatans norra sida. För att skapa ett tydligare och tryggare gaturum placeras bebyggelsen nära gatan och lokaler möjliggörs i bottenvåningen. För att värna naturvärden och skapa ett grönare gaturum har bebyggelsen placering anpassats till topografi och vegetation. Omvandlingen av gatan innebär även att nya träd föreslås planteras längs gatan och gatuparkering tas bort.

Illustrationsplan som visar den föreslagna bebyggelsen och Nykroppsgatan nya placering och sektion. Norconsult



Dillö



Illustrationsplan för kvarter vid Dillö. Joliark.

I kvarteret Dillö föreslås ett lamellhus i fyra till sex våningar med 80 lägenheter. Byggnaden placeras parallellt med Ölmevägen och förses med två entréer från gatan respektive från gården. Bebyggelsens volym och placering bygger vidare på strukturen i kvarteret Dillö. För att möta den lägre bebyggelsen på andra sidan gatan dras delar av de övre våningarna in.

Mellan Ölmevägen och befintlig gård är höjdskillnaden över 3 meter. För att ta upp höjdskillnaden skapas en suterrängvåning som rymmer garage, bostadskomplement och eventuellt några lägenheter. Befintliga parkeringsplatser som finns på platsen idag ersätts i garaget.

Framför den nya bebyggelsen skapas en mindre, grön förgårdsmark för cykelparkering och sophantering. På gårdssidan skapas en mindre hårdgjord yta för angöring och uppställningsplats för räddningsfordon.



*Illustrationsbild för bebyggelse längs Ölmevägen sett från Nykroppagatan.
Joliark*



*Illustrationsbild för bebyggelse längs Ölmevägen sett från gården på
fastigheten Dillö 2 och 3. Joliark*

Hammarö



Illustrationsplan för kvarter vid Hammarö. ÅWL Arkitekter.

Vid kvarteret Hammarö föreslås tre lamellhus i fyra våningar med 80 lägenheter uppföras. Lamellhusen placeras parallellt med Nykroppagatan och förses med två till tre entréer i varje huskropp från gatan och gården.

Den nya bebyggelsen placeras till största del på tidigare gatemark. Bebyggelsen har placerats för att värna bergspartiet med större ekar och för att skapa gröna släpp mellan bebyggelsen. Mellan gatan och den nya bebyggelsen anordnas förgårdsmark på en halvmeter. Bakom den nya bebyggelsen bevaras befintlig parkering och en mindre gård skapas. Infarten till befintlig parkering behåller sitt nuvarande läge.



Illustrationsbild för bebyggelse längs Nykroppagatan sett från korsningen Ölmevägen västerut. ÅWL Arkitekter.



Illustrationsbild för bebyggelse vid kvarteret Hammarö sett från Nykroppagatan österut. ÅWL Arkitekter.

Svartlöga och Lagnö



Illustrationsplan för kvarter vid Svartlöga och Lagnö. In Praise of Shadows
Arkitektur AB

Vid kvarteren Svartlöga och Lagnö föreslås fyra byggnader i tre till fyra våningar med en smal trappande högdal på 8 våningar med 84 lägenheter att uppföras. Byggnaderna placeras parallellt med Nykroppagatan och förses med en genomgående entré i varje huskropp. Bostäderna utgörs huvudsakligen av genomgående smålägenheter med entrébalkong på ena fasaden och privata balkonger på andra sidan.

Byggnaden förskjuts i plan för att följa gatan och skapa ett volymsspel mot gata och gård som bryter ner skalan och ger byggnaderna en egen karaktär. Sektionen med ett asymmetriskt sadeltak tar sitt motiv från bakomliggande radhusbebyggelse. Under byggnaden vid kvarteret Svartlöga placeras ett parkeringsgarage. Parkeringsgaraget angörs via en ramp som går parallellt med Forshagagatan. Garageinfartens ramp integreras i en mindre volym placerad längs med Forshagagatan.

Bebyggelsen har placerats för att värna värdefulla träd som finns i släppet mellan husen vid kv Langö och utformats för att begränsa skuggverkan på bakomliggande bostäder. Högdelen placeras vid mötet med Värmlandsvägen där Nykroppagatan byter riktning för att öka orienterbarheten mellan Farsta centrum och Magelungen strand.



Illustrationsbild för bebyggelse vid kvarter vid Svartlöga och Lagnö sett från järnvägsbron norrut. In Praise of Shadows Arkitektur AB



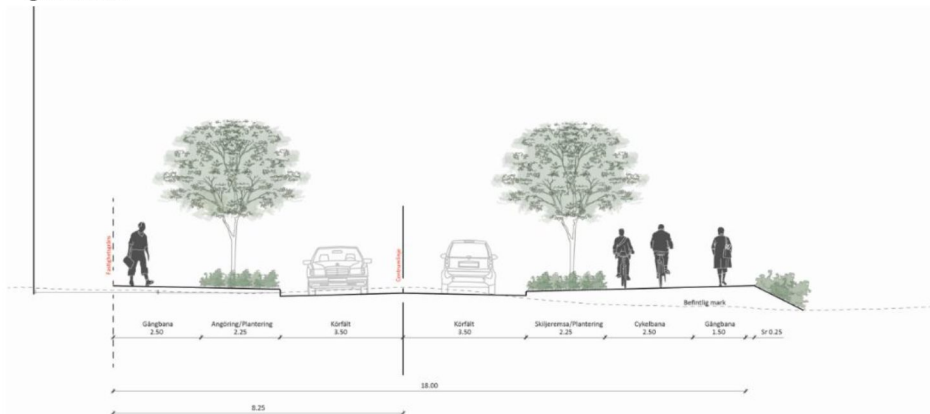
Illustrationsbild för bebyggelse vid kvarter vid Svartlöga och Lagnö sett från Värmlandsvägen mot Nykroppsgatan. In Praise of Shadows Arkitektur AB



Illustrationsbild för bebyggelse vid kvarter vid Svartlöga och Lagnö sett från Nykroppsgatan västerut. In Praise of Shadows Arkitektur AB

Gator och trafik

Gatunät



Bilden visar föreslagen sektion för Nykroppagatan. Norconsult.

Nykroppagatan föreslås flyttas söderut och omarbetas för att möjliggöra bebyggelse och skapa ett mer stadsmässigt och grönt gaturum. Sektionen som föreslås är 18 meter och förses med gångbanor och en bredare remsa med trädplanteringar på båda sidorna. Angöring placeras på gatans norra sida och en dubbelriktad cykelbana på gatans södra sida. Körbanan bredd minskas något till fördel för en breddning av gång- och cykelbanorna. Befintlig gatuparkering längs med Nykroppagatan tas bort.

Gång- och cykeltrafik

Befintligt gångstråk i naturmarken vid kv Lagnö som mynnar ut vid Värmlandsvägen flyttas något västerut. Gångstråket inom området vid kvarteret Svartlöga ersätts med trottoar vid Värmlandsgatan, Nykroppagatan och Forshagagatan. Tunneln under Nykroppagatan i anslutning till kvarter vid Svartlöga tas bort och ersätts av övergångsställe. Befintlig park längs Nykroppagatan halveras och gångstråket blir en del av gatusektionen.

Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats Värmlandsvägen (linje 165 från Farsta) flyttas österut och placeras utanför kvarter Hammarö.

Parkering

Parkeringsstal för bil har tagits fram i enlighet med ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkerings tal i Stockholms stad”. Det lägesbaserade parkeringstalet har satts till 0,45 platser per lägenhet. Sedan tilläggs 10% för besöksparkering. Talet motiveras av det goda service- och kollektivtrafikläget med ca 500 m till tunnelbana samt ett avstånd till city på cirka 5 km.

Det projekt specifika parkeringstalet beror på lägenhetssammansättning och kan ge ett påslag för en stor andel större lägenheter och avdrag för en stor andel mindre lägenheter. Byggaktören har möjlighet att sänka sitt parkeringstal ytterligare till ett så kallat grönt parkeringstal genom att välja att arbeta med mobilitetsåtgärder. Beroende på val av åtgärdspaket kan det innebära en sänkning av parkeringstalet mellan 10 och 25 procent. Ambitionsnivå för att nå respektive ”rabatt” framgår av riktlinjerna.

Dillö

Byggaktörens ambition är att sänka parkeringstalet genom att använda sig av gröna parkeringstal och föreslår i sin parkeringsutredning en sänkning av parkeringstalet med 10% vilket innebär att de åtar sig att ordna mobilitetslösningar till en grundläggande nivå enligt riktlinjerna. Sedan tilläggs 10% för besöksparkering. Parkeringstalet blir då på 0,45 för nyproduktionen.

Byggaktören ska efter föreslagna mobilitetslösningar för denna plats (74 lgh och 0 % rabatt) anordna 33 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna tillskapas i ett parkeringsgarage under den nya fastigheten samt genom parkeringsköp av parkeringsplatser av intilliggande fastigheter.

Hammarö

Byggaktörens ambition är att sänka parkeringstalet genom att använda sig av gröna parkeringstal och föreslår i sin parkeringsutredning en sänkning av parkeringstalet med 25% vilket innebär att de åtar sig att ordna mobilitetslösningar till en ambitiös nivå enligt riktlinjerna, samt har en majoritet smålägenheter som ger en sänkning på 7 %. Sedan tilläggs 10% för besöksparkeringar. Parkeringstalet blir då 0,35 för nyproduktionen.

Byggaktören ska efter föreslagna mobilitetslösningar för denna plats (80 lgh och 25 % rabatt) anordna 28 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna avses att lösas genom anordnande av flera mindre markparkeringar samt genom parkeringsköp av 8 platser av intilliggande fastigheter.

Svartlöga och Lagnö

Byggaktörens ambition är att sänka parkeringstalet genom att använda sig av gröna parkeringstal och föreslår i sin parkeringsutredning en sänkning av parkeringstalet med 15%

vilket innebär att de åtar sig att ordna mobilitetslösningar till en medelnivå enligt riktlinjerna, samt har en majoritet smålägenheter som ger en sänkning på 30 %. Sedan tilläggs 10% för besöksparkeringar. Parkeringstalet blir då 0,27 för nyproduktionen.

Byggaktören ska efter föreslagna mobilitetslösningar för denna plats (84 lgh och 25 % rabatt) anordna 17 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna tillskapas främst i ett parkeringsgarage under fastigheten vid kvarteret Svartlöga. Tre parkeringar för funktionshindrade anordnas på kvartersmark.

Tillgänglighet

Gatunätet är tillgängligt och angöring kan ske i direkt anslutning till entréer. Avstånd till parkering för funktionshindrade och avstånd till sophantering följer gällande regler.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark i enlighet med stadens riktlinjer för dagvattenhantering och åtgärdsplan för dagvattenhantering innan avtappning till ledningsnätet sker. Gjorda dagvattenutredningar följer stadens riktlinjer och utgår från att 20 mm dagvatten behöver fördröjas från de hårdgjorda ytorna och avtappas under 12 timmar.

Dillö

Exploateringen av området innebär ett minskat flöde från 36 l/s till 28 l/s. Minskningen beror på att tidigare hårdgjord yta (parkering) ersätts med gröna ytor på befintlig gård och på den nya förgårdsmarken. Marken består till stor del av lera och förgårdsmarken är underbyggd vilket gör möjligheten för infiltration av dagvatten begränsad. Dagvattenet från parkeringsytan leds idag direkt till dagvattenledningen. Dagvatten som kommer från takytor bedöms generera mindre föroreningar. Föroreningssituationen bedöms därav förbättras.

Hammarö

Exploatering av området innebär ett minskat flöde från 83 l/s till 51 l/s. Några ytterligare åtgärder för att minska flödet bedöms inte behövas. Förhöjda halter av kadmium finns inom området. Dagvatten föreslås fördröjas och renas innan det avleds till befintligt dagvattennät. Rening föreslås ske genom anläggning av tre biofilter om totalt 12 m². Förslagsvis anläggs tre biofilter om vardera 4 m² vid respektive byggnad.

Svartlöga och Lagnö

För område vid kvarter Svartlöga (område a) behövs ett dagvattenmagasin på 17 m³ för att fördröja dagvatten så att avtappningen från området blir högst 19 l/s. Fördröjningen föreslås ske genom en öppen dagvattenlösning (växtbäddar) alternativt i ett underjordiskt dagvattenmagasin. Den översvämningsrisk som stadens skyfallskartering visar hanteras genom höjdsättning av kvarteret så att inget vatten från angränsande fastigheter kan rinna in på fastigheten.

För område vid kvarter Lagnö (område b) behövs ett dagvattenmagasin på 24m³ för att fördröja dagvatten. Fördröjning föreslås ske via en öppen dagvattendam som placeras i nordöstra delen av kvarteret, i anslutning till Värmlandsvägen.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse allmänt

Bebyggelsens typologier och höjder har anpassats för att ansluta sig till de olika bebyggelsekaraktärerna som finns längs Nykroppagatan och Ölmevägen samtidigt som de skall utgöra ett eget tillägg till den befintliga strukturen genom sin placering längs gatorna. Bebyggelsens huvudentréer är placerade mot gatan vilket bidrar med liv och rörelse i gaturummet.

Balkonger

Balkonger får skjuta ut högst 1,4 meter från fasad. Allt för stora balkonger inskränker på gaturummet vid Nykroppagatan och Ölmevägen. Vid Nykroppagatan och Ölmevägen ska fria höjden från mark till underkant balkong vara minst 3 meter på grund av byggnadens relativa nära placering vid gatan. Detta regleras med planbestämmelser.

Kvartersmark

Parkering på prickmark tillåts endast där bestämmelsen ej parkering inte finns. Komplementbyggnader med en högsta byggnadshöjd på 3 meter och angivet exploateringsstal får uppföras på kryssmark. Sopkassuner får endast anordnas med nedkast ovan mark. Stödmurar får uppföras till en högsta höjd om 1 meter. Skärmtak får kraga ut högst 1 meter från fasad. Detta regleras med planbestämmelser.

Dillö

Volym

f8 Byggnadens två översta våningar mot Ölmevägen ska vara indragna utmed minst 60% av fasadlängden mot Ölmevägen med minst 1,5 meter.

Detta regleras för att bryta ned skalan mot gatan och för att bebyggelsen ska möta bebyggelsen på andra sidan gatan i höjd.



Fasadens komposition utförs med indrag av de två översta våningarna (1, visar två våningar) mot Ölmevägen utmed minst 60% av fasadlängden (2, visar exempel på volym som är indragen). Joliark.

Hammarö

Allmänt/volym

p1 Byggnad ska placeras 0,5 meter från den södra fastighetsgränsen. Förgårdsmark ska finnas mellan gatumark och byggnaden.

Byggrätten är generell och därför regleras att förgårdsmark på minst 0,5 meter ska finnas.

Tak

f5 Taket är utformat som symmetriskt sadeltak i en takvinkel som relaterar till sin omgivning. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen.

Detta regleras då takutformning är en viktig gestaltungsprincip för Stockholmshusens.

Fasad

Fasaderna ska utföras i grå eller grön puts för att anpassas till färgsättningen i omgivande befintlig bebyggelse. Den slutgiltiga kulören fastställs i bygglovsskedet.

f6 Fasaden ska utformas utan synliga elementskarvar.

Detta regleras då det fasaden en viktig gestaltungsprincip för Stockholmshusens.

Gestaltningsprinciper för Stockholmshusen (f7)

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar samt kulörer för Stockholmshusen. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltung som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning.

- Byggnad ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljomsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad.
- Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt. Fönster i sockelvåningen ska vara högre än i bostadsvåningarna.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet bestå av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugeradplåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.



Fasadens komposition utförs med regelbunden placering av fönster och med få fönstertyper. Sockelvåningen ska vara förhöjd och fönster högre i relation till överliggande bostadsvåningar. (1, visar exempel på relationen mellan sockelvåningen och bostadsvåningar). AWL Arkitekter.



Sockelvåningen utförs i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen helt eller delvis bekläs med tegel i kulör i likhet med fasad. Teglet muras på högkant. Entréparti utförs i ask eller ek samt med glas. Entrépartiet utförs något indraget och med skärmtak. Det kompletteras med identitetsbärande detaljer för Stockholmshuset såsom sittbänk, draghandtag och adresssiffra. Bild Dinell Johansson.



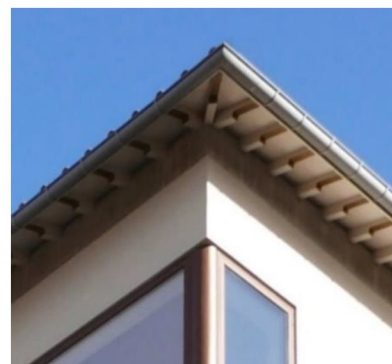
Sockelvåningen markeras med en plåttist i samma kulör som övriga plårdetaljer. Fönster i sockelvåning är högre än på övriga våningsplan. Bild White.



























Balkongdörr- och fönsteromfattningar utförs i samma kulör som fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. Bild Dinell Johansson.



Balkong med pinnräcke. Den kan även utföras med perforerad korrugeradplåt. Balkongplattan i betong får en ursparning i framkant så att den upplevs nättare. Bild White.



Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar. Det skyddar fasaden och ger byggnaden ett lättare intryck. Referensbild Dinell Johansson

PUTSFÄRG	SOCKEL	PLÅT/FÖNSTER.ALT.1	PLÅT/FÖNSTER.ALT.2	PLÅT/FÖNSTER.ALT.3
 GRÖN NCS: S5005-G20Y	  NCS: S6005-G20Y	 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KÖPPARMETALLIC FÖNSTER: INTERPON MARS 2525 SABLÉ*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*
 BRUN NCS: S6005-Y50R	  NCS: S7005-Y50R	 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KÖPPARMETALLIC FÖNSTER: INTERPON MARS 2525 SABLÉ*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*
 SAND NCS: S3010-Y30R	  NCS: S4010-Y30R	 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KÖPPARMETALLIC FÖNSTER: INTERPON MARS 2525 SABLÉ*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*
 VARMVIT NCS: S3005-Y20R	  NCS: S3005-Y20R	 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KÖPPARMETALLIC FÖNSTER: INTERPON MARS 2525 SABLÉ*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*

*Kulörbeteckning enligt Lindab

Möjliga kulörer för puts och plåtdetaljer enligt gestaltungsprogrammet. Varje huskropp ska endast ha en kulör på fasad och plåtdetaljer. Val av kulör utgår ifrån omgivningens förutsättningar.

Svartlöga och Lagnö

Byggnaderna har en livförskjutning i sidled som skapar ett volymspel mot gatan och gården. Förskjutningen skapar en variation i gaturummet och bryter ned skalan. Byggnadens livförskjutning regleras genom bebyggelsens fotavtryck på plankarta.

Taket är utformat som asymmetriskt sadeltak i en takvinkel som relaterar till sin omgivning. För att hålla samman gaturummet ansluter takfotshöjden i bebyggelsen vid kvarteret Svartlöga till takfotshöjden i bebyggelsen i kv Hammarö
Takfotshöjd regleras på plankartan.

Tak

Variationen av taket görs för att bryta ned skalan mot gatan och gården. Utformningen av taklandskap och takvåningar syftar till att genom indrag och lägre byggnadsdelar möta den mer småskaliga angränsande bebyggelsen. Följande planbestämmelser reglerar detta.

- f1** Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen.
- f2** Översta våningsplanet får uppta högst 60 % av byggnadsytan upp till angiven takfotshöjd. Byggnaden ska utformas med genomgående släpp i översta våningsplanet. Se Illustration A.
- f3** Lamellhuset övervåning mot kvarteret Svartlöga ska ha ett indrag om minst 3 meter för att möta befintlig bebyggelse.
- f4** Högdelen ska trappa och ansluta intilliggande byggnadskropp.



Illustration A visar taklandskapets utformning där högst 60% av översta våningsplanet får gå upp till angiven takfotshöjd (1). In Praise of Shadows Arkitektur AB.

Bottenvåning

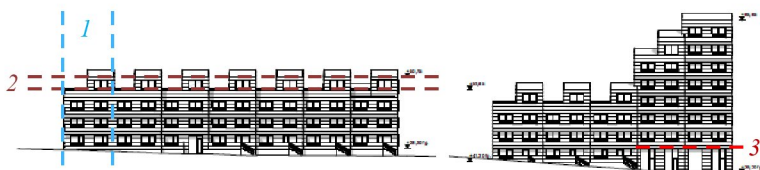
- f9** Sockelvåningen ska utformas för att kunna användas som lokal för centrumändamål. Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar. Fönster i sockelvåningen ska vara högre än i bostadsvåningarna. Sockelvåningen ska vara tillgänglig från allmänplats.

Högdels sockelvåning i korsningen Nykroppagatan/ Värmlandsvägen ska utformas för att kunna användas för lokal om behovet uppstår.

Fasadgestaltning (f10)

Byggnadens fasad regleras för att få en karaktär som ansluter till angränsande småskalig bebyggelse. Utformningen med balkonger och entréer mot gatan bidrar till en levande gatumiljö, samtidigt som det ställer krav på en sammanhållen och väl bearbetad gestaltning. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper för att uppnå detta.

- Byggnad ska vara förskjuten i plan och vara uppdelad minst fyra avläsbara volymer.
- Lägenheter i sockelvåning ska ha sekundära entréer med uteplats och entrétrappor mot Nykroppagatan.
- Balkonger ska utformas som en del i gestaltningen och ta stöd i byggnadsdelar och utformas i liknande material och kulör som den övriga bebyggelsen.



Fasadens komposition utförs med minst fyra volymer (1, visar exempel på en volym) som är förskjuten i plan och takvolym som utformas med genomgående släpp. (2, visar exempel på genomgående släpp). Högdels takvolym ska trappas och ansluta intilliggande byggnadskropp (bild till höger). Högdels sockelvåning ska utformas för att kunna användas som lokal för centrumändamål (3). In Praise of Shadows Arkitektur AB.

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 påverkar inte något Ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) eller spridningsstråk av övergripande betydelse. Däremot berörs ett mindre område i den västra änden av planområdet som bedöms ha ett påtagligt naturvärde, med inslag av bland annat välvuxna ekar och tallar. Även annan vegetation av viss naturvärde berörs. Genom släpp i bebyggelsen kan dock en del av den värdefulla vegetationen utmed Nykroppagatan sparas. Värdefulla träd skyddas med bestämmelsen n1 på plankartan.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen.

I den västra delen av planområdet genererar den planerade bebyggelsen ökade vattenflöden, varför fördröjning sker inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Forshagagatan respektive Värmlandsvägen. För bebyggelsen i den östra delen av området minskar det totala flödet, då merparten av exploateringen sker på trafikytor. Rening av dagvatten sker inom fastigheten.

I kv Dillö sker exploateringen i princip på hårdgjorda körytor (asfalt) Den föreslagna exploateringen kommer att innebära en viss minskning av avrinningen från området, då fler grönytor tillkommer i anslutning till byggnaderna. Föroreningshalten minskas dessutom då takytor innebär lägre föroreningshalt än körytor.

De föreslagna dagvattenlösningarna innebär sammantaget en god reningseffekt, vilket innebär att förväntade halter ut från områdena klarar riktvärdena. Därmed påverkas inte Magelungens status i negativ riktning. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Bebyggelsen utgör ett tydligt tillägg till Farstas ursprungliga bebyggelse, genom sin placering i direkt anslutning till gatan. Nykroppagatan förändras därmed från ett öppet gaturum präglad av trafikytor och varierad grönska till en tätare och mer stadslig gata, med sammanhållna trädrader.

Detaljplaneförslaget medför att befintliga hus på Nykroppagatans norra sida kommer skymmas av den nya bebyggelsen. De luckor som skapas mellan bebyggelsen på den norra sidan kommer göra att man anar den äldre bebyggelsen.

Störningar och risker

Buller

Utgångspunkten för planeringen är att bebyggelsen skall klara de riktvärden som preciseras i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Bostäderna utsätts för buller från vägtrafik på Nykroppagatan och spårtrafik på Värtabanan. Bullerutredningar har tagits fram för respektive delprojekt enligt följande:

- Trafikbullerutredning kv. Hammarö, Farsta (Structor 2017-08-21)
- Nykroppagatan, Farsta Omgivningsbuller (Structor 2017-06-30)
- Kvarteret Dillö 2 & 3, Farsta, Beräkning av buller från väg och järnväg (Akustikbyrå 2017-09-05)

Längs Nykroppagatans östra del, vid kv Hammarö, ligger bullernivåerna på den bullerutsatta sidan på mellan 62 och 65 dBA ekvivalent nivå, och på den bullerdämpade sidan ligger nivåerna på mellan 50 och 53 dBA ekv. Det innebär att enkelsidiga lägenheter om högst 35 kvm kan anordnas mot gatan. Större lägenheter bör planeras med tillgång till en ljuddämpad sida med högst 55 dBA ekv i minst hälften av bostadsrummen.

Längs den västra delen av Nykroppagatan ligger bullernivåerna mellan 62 och 68 dBA ekv på den bullerutsatta sidan. Högst nivåer erhålls i den del som ligger närmast Nynäsbanan, där både spår- och väg ljud påverkar bebyggelsen. Där bullret underskrider 65 dBA kan enkelsidiga bostäder om högst 35 kvm anordnas mot gatan. I övrigt bör bostäderna planeras genomgående med tillgång till tyst sida. På den bullerskyddade sidan av bebyggelsen ligger ekvivalentnivåerna till större delen omkring 50 dBA ekv.

Maximalnivåerna överskrider på den bullerutsatta sidan för större delen av Nykroppagatan. Ljuddämpad sida, med maximalt 70 dBA maximal nivå kan dock erhållas vis större delen av bebyggelsen utan vidare åtgärd.

Närmast järnvägsspåret längs Nykroppagatan förekommer överskridanden av riktvärdena för såväl ekvivalent- som maximalnivåer på båda sidor av bebyggelsen. För att möjliggöra en ljuddämpad sida och tillgång till en tyst uteplats krävs här särskilda åtgärder, till exempel en lokal skärm vid fasad.

Bullerutredningen för kv Dillö visar att samtliga delar av bebyggelsen klarar gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen. Utformningen av bebyggelsen kan därmed ske fritt, med enkelsidiga bostäder åt samtliga sidor.

Översvämningsrisker

Idag föreligger översvämningsrisk i den tunnel som går under Nykroppagatan. Då denna tas bort bedöms översvämningsrisken i området upphöra, då marknivåerna anpassas och möjliggör avrinning längs Nykroppagatan.

Farligt gods

Genomförd riskanalys visar att risknivåerna är acceptabla på individnivå men att samhällsrisken är så stor att åtgärder för att begränsa risknivån bör undersökas. Det som till största delen kan bidra till risknivån är transporter med brännbara gaser på Nynäsbanan, vilket kan komma att öka då hamnen i Norvik, Nynäshamn byggs ut och kopplas till Nynäsbanan. För att

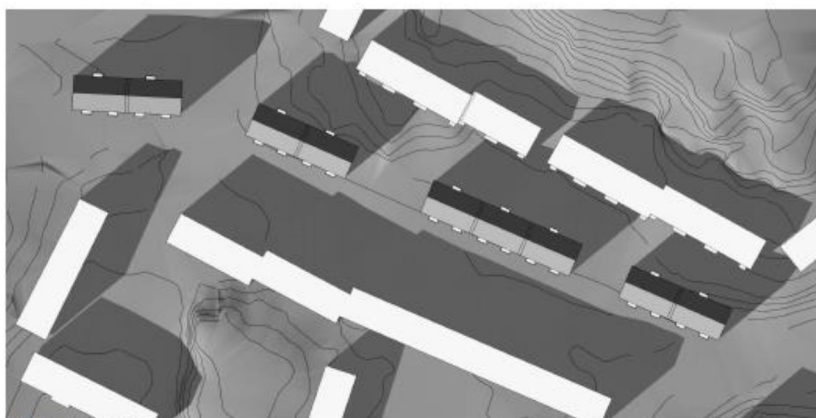
hantera riskerna regleras utformningen av bebyggelsen inom 50 meter från Nynäsbanan så att friskluftsintag placeras bort från Nynäsbanan och fasaderna utförs i obrännbart material.

Ljuförhållanden och lokalklimat

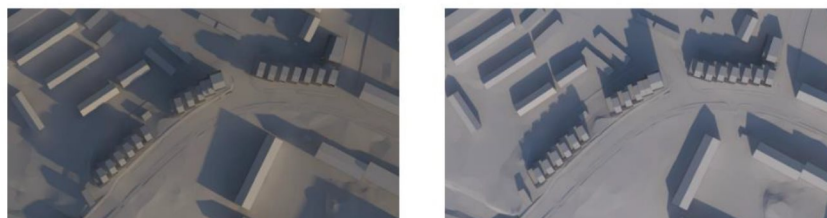
Förslaget innebär en påtaglig förtätning i redan byggd miljö. En del av befintliga bostäder kommer att skuggas under delar av dagen. Påverkan bedöms dock vara acceptabel och rimlig i en något tätare stadsmiljö.



Utdrag ur solstudien för kvarter vid Dillö 20 mars. Vid 9-tiden skuggas bebyggelsen vid Lurö och vid 15-tiden skuggas lamellhuset norr om föreslagen byggnad delvis. Vid övriga tider skuggas inte befintlig bebyggelse. Joliark.



Utdrag ur solstudien för kvarter vid Hammarö 20 mars. Vid 18-tiden skuggas bebyggelse norr om föreslagen bebyggelse delvis. Vid övriga tider skuggas inte befintlig bebyggelse. ÅWL Arkitekter.



Utdrag ur solstudien för kvarter vid Svartlöga och Lagnö 21 mars. Vid 09-tiden skuggas radhusbebyggelse norr om föreslagen bebyggelse delvis. Vid 12-tiden skuggas lamellhus norr om föreslagen bebyggelse delvis. Vid övriga tider skuggas inte befintlig bebyggelse. In Praise of Shadows Arkitektur AB.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms ha begränsade konsekvenser – varken positiva eller negativa – för barn. Bebyggelsen tillkommer huvudsakligen på ytor som inte nyttjas för lek eller rekreation. Inom planområdet tillkommer inga målpunkter för barn, så som lekplatser eller förskolor. Bostäderna ges inom detaljplanen relativt små friytor på kvartersmark, men har tillgång till lekytor i bla kv Dillö och kv Hammarö. Barns skolvägar påverkas genom att en gångtunnel tas bort, men goda alternativ säkerställs i form av övergångsställen och generösa ytor för gång- och cykeltrafik.

Tidplan

Start-PM	juni 2013
Samråd	20 februari – 20 mars 2018
Granskning	Q2-Q3 2018
Antagande	Q4 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder, på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Exploateringskontoret ansvarar för och bekostar omläggning av Nykroppagatan samt flytt av ledningar.

Byggherrarna ansvarar för projektering och utbyggnad inom blivande kvartersmark samt för anslutningar mot allmän mark.

Huvudmannaskap

Staden har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Följande avtal behövs för detaljplaneförslagets antagande och genomförande:

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och AB Familjebostäder.

- Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och Svenska hem i Bromma.
- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse samt tillägg till tomträttsavtal, mellan exploateringsnämnden och Fastighets AB Erik Dahl.
- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse samt tillägg till tomträttsavtal, mellan exploateringsnämnden och Togo Danielssons Byggnads AB.
- För flytt av ledningar tecknas erforderliga avtal mellan exploateringsnämnden och berörda ledningsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att delar av befintliga stadsplaner PL 5483 (laga kraft 1960), PL 5241 (laga kraft 1958), PL 5326 (laga kraft 1959), PL 5045 (laga kraft 1957), PL 5456 (laga kraft 1963), PL samt 5570A (laga kraft 1959) upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar fastigheterna Hammarö 9, Dillö 2 och 3 samt del av Farsta 2:1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholm stad varav Hammarö 9 är upplåten med tomträtt till Familjebostäder och Dillö 2 och 3 till Fastighets AB Erik Dahl respektive Danielsson Fastigheter i Stockholm AB

Användning av mark

Hammarö 9, Dillö 2 och 3 och del av Farsta 2:1 som ingår i planområdet är utlagd som kvartersmark (bostäder) och allmän plats (park, natur och gata) i gällande planer.

Områden utlagda som park, natur och gata i gällande plan, ändrar användning till bostäder och några områden ändrar egenskap från park till gata.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Farsta 2:1 och delar av Hammarö 9 som idag utgör allmän platsmark (dvs marken är utlagd som park och gata i dagens gällande planer) respektive kvartersmark, bildas tre nya fastigheter (dvs i förslaget till ny plan är marken utlagd som kvartersmark för bostäder, betecknad med B på plankartan) Omfånget av fastigheterna är markerade med gul färg på plankartan och betecknat med B.

Genom avstyckning från Farsta 2:1 som idag utgörs av allmän plats kan en ny fastighet för en elnätstation bildas (betecknad E på plankartan).

Genom fastighetsreglering av fastigheterna Dillö 2 och 3 som idag utgörs av kvartersmark så överförs mark från Dillö 3 till Dillö 2. Omfånget av den nya kvartersmarken är markerade med gul färg på plankartan och betecknat med B.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning för parkeringsgaraget skapas för de två nya fastigheterna för kvarteren vid Svartlöga och Lagnö.

En gemensamhetsanläggning för parkeringsgaraget och angöring skapas för de befintliga fastigheterna Dillö 2 och 3.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Byggaktören står för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktören bygg- och anläggningsarbete inom kvartersmarken. Staden ansvarar för och bygger ut den allmänna platsmarken och ansvarar för flytt av ledningar.

Vatten och avlopp

Stockholm vatten AB ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för den blivande tomträttsfastigheten.

Fastighetsbildning

Staden ansöker och bekostar avstyckning av tre nya fastigheter.

Fastighetsägare för Dillö 3 och 4 ansöker och bekostar justering av fastigheter.

Ledningar

Inom blivande kvartersmark finns ledningar som behöver flyttas vid genomförande av detaljplanen. Staden bekostar flytt av ledningar.

El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktören.

Grönkompensation

Grönkompensation föreslås ske genom plantering av gatuträd längs med Nykroppagatan.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala spillvattennätet. Anslutningspunkt finns i anslutning till fastigheterna.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattensstrategi och åtgärdsnivå.

EI/Tele

Ledningar och möjlighet till anslutning till elnät finns i anslutning till den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Fjärrvärme

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av planerad bebyggelse. Vidare utredning av anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer. Avfallshantering ska placeras inom 50 meter från bostadsentré och miljörum för grovsopor och förpackningar ska anordnas inom respektive fastighet.

Avfallshantering för samtliga kvarter föreslås ske via botten tömmande behållare för maskinell tömning.

Räddningstjänst

Brandbildsuppställning för kvarter vid Dillö kan ske på Ölmevägen och för Kvarter vid Hammarö och Kvarter vid Svartlöga och Lagnö på Nykroppagatan.

Genomförandetid

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