



## STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Torbjörn Johansson

Tfn 08-508 273 52

*Bilaga 3*

PLANBESKRIVNING

DNR 2007-36742-54

2010-02-16

REV 2011-11-16

1(13)

# **Detaljplan för Farsta 2:1, Ullerudsbacken i stadsdelen Farsta Strand i Stockholm, Dp 2007-36742**

## **Handlingar**

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, genomförande-beskrivning och denna planbeskrivning. Miljökonsekvenser beskrivs i planbeskrivningen. Konsekvenser för natur- och upplevelsevärden redovisas i bilaga.

## **Planens syfte och huvuddrag**

Farsta 2:1 är belägen i stadsdelen Farsta Strand norr om sjön Magelungen med närhet till tunnelbanestation, pendeltågstation, skola och förskola. Gällande detaljplan anger parkmark med undantag för en 3 meter bred remsa som ej har blivit planlagd.

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av fem terasshus i två våningar mot gata plus två souterrängvåningar mot parksidan, totalt 4 våningar mot söder. Terasshusen inrymmer 23 lägenheter.

Ärendet hanteras med normalt planförfarande utan program i överensstämmelse med gällande översiktsplans intentioner.



*Planområdets läge*

### **Plandata**

Planområdet, ca 8 500 m<sup>2</sup>, är beläget utmed Ullerudsbacken i Farsta Strand. Gatan ansluter i väster till Ågesta Broväg, och i öster till Magelungsvägen. Söder om området ligger sjön Magelungen. I anslutning till planområdet och Magelungen finns ett äldre sammanhängande skogsområde som ägs av kommunen.

Tunnelbanestationen i Farsta Strand är belägen ca 500 m från planområdet och pendeltågstationen ca 700 m från planområdet. Förskola och skola finns i närområdet.



*Planområd. Husens placering visas med ljusare ruta.*

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan 99 samt Stockholms byggnadsordning**

I översiktsplanen anges områdets markanvändning som tät stadsbebyggelse. Planområdet ingår också i ett område utmed sjön Magelungens norra strand



som innehåller kulturhistoriskt värdefulla miljöer såsom kulturlandskap och äldre bebyggelsemiljöer.

I Promenadstaden - Översiktplan för Stockholm, ÖP 2010, antagen men överklagad, anges områdets markanvändning som park- och grönområde. Planområdet anges även här ingå i ett område med kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

### **Detaljplan**

Gällande detaljplan Pl 5365, fastställd 1965, anger parkmark.

Gällande detaljplan Pl, 5565, fastställd 1959, anger parkmark.

En tre meter bred remsa i nord-sydlig riktning genom området har tidigare ej planlagts.

## **Förutsättningar och förändringar**

### **Bakgrund**

Området har av exploateringskontoret markanvisats till Arkitektmagasinet Bygg AB i syfte att uppföra flerbostadshus utmed Ullerudsbackens södra sida.

I samrådsförslaget föreslogs två punkthus i 10 våningar vilka inrymde ca 40 lägenheter. Med anledning av ett starkt lokalt motstånd och synpunkter från bl.a. Skönhetsrådet, prövade byggherren tillsammans med stadsbyggnadskontoret istället ett förslag med terrasshus. Detta förslag bedömer både Stadsbyggnadskontoret och byggherren som ett bättre alternativ på den aktuella platsen och Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-10-21 om att planförslaget skulle omarbetas till att bestå terrasshus.

Efter utställning har förslaget bearbetats något med anledning av synpunkter från boende som menade att den föreslagna bebyggelsen liknade en mur längs gatan. Bearbetningen har inneburit öppnare entrépartier och större genomsiktighet från gatan mot Magelungen vilket Stadsbyggnadskontoret ser positivt på.

### **Befintliga förhållanden**

#### **Mark och vegetation**

Planområdet består idag av naturmark belägen i bergsbranten ner mot sjön Magelungen. Nivåskillnaden är ca 18 meter. Slänten nedanför Ullerudsbacken hyser höga naturvärden, regionalt och kommunalt. Området innehåller riklig vegetation och består av värdekärnor av tall och ek med individer som varierar i storlek och ålder. Vissa exemplar är mycket gamla. Rödlistade arter har påträffats vilket understryker tallarnas höga värde.

#### **Rekreation**

Planområdet ansluter till skogsområdet mot Magelungen och hyser rekreativa värden där slänten ger möjligheter till naturlek och spontana mötesplatser. Nedanför släntens, längs planområdets gräns, finns ett kommunalt värdefullt gångstråk. Precis väster om planområdet finns en trappa som leder ner till naturstigar och strandpromenad. Från Ullerudsbacken är utsikten, med trädtoppar i fonden, fin ut mot Magelungen.



### Bebyggelsekaraktär

Den omgivande bebyggelsen i norr och väster är från 1960-talet i form av lamell- och punkthus i 4-10 våningar. Lamellhusen utgör ett karaktärsskapande inslag i området. I söder och öster ner mot Magelungen finns blandad villabebyggelse.

### Infrastruktur och tillgänglighet

All teknisk försörjning är framdragen i området. Planområdet ligger i anslutning till busshållplats och 500 m från T-bana.

## Planförslag

### Bebyggelseutformning

Planförslaget innehåller fem terrasshus med 23 lägenheter i totalt fyra våningar, två våningar mot gatan och två souterrängvåningar mot parksidan. En del av det övre souterrängplanet utgörs av garage. Husens höjd överstiger ej trädtopparna eller de lägre husen väster om planområdet. Därmed kommer husen inte störa Farsta strands siluett och liten utsträckning påverka utsikten från omgivande bebyggelse.

Entréer nås från gatan i samma plan eller via trappor, genom inskjutna entrépartier med genomsiktliga gränder. De nedre lägenheterna kan nås direkt från garaget och lägenheter med entréer i gatuplan, kan från garaget nås via trappor eller hiss. Mot gatan är gränderna bredare för att skapa öppna välkomnande entréer. De entrépartierna med de genomsiktliga gränderna skapar variation i bebyggelsevolymerna samt kontakt mellan gatan, parkområdet och sjön Magelungen. Alla lägenheter utformas med en terrass i söderläge. Lägenheter som utformas i två våningar har även en balkong i norr.

Husens fasader föreslås med liggande träpanel där gränderna eventuellt utförs med avvikande fasadmateriäl, t.ex. puts. Taken föreslås vara växtbeklädda, med t.ex. sedum, för att minska dagvattenvolymerna samt uttrycka harmoni med parkområdet.



*Sektion i nord-sydlig riktning*



*Vänster: Modell. Gränd mellan huskropparna Höger: Modell, koncept fasadgestaltning*





*Modell, utsikt från Ullerudsbacken 74*



*Fotomontage från Högerudsbackens nedre del efter planens genomförande.  
Planförslagets bebyggelse är knappt synbar.*



*Fotomontage från södra sidan av Magelungen efter planens genomförande*



*Fotomontage från östra delen av Ullerudsbacken efter planens genomförande*



*Fotomontage från västra delen av Ullerudsbacken efter planens genomförande*



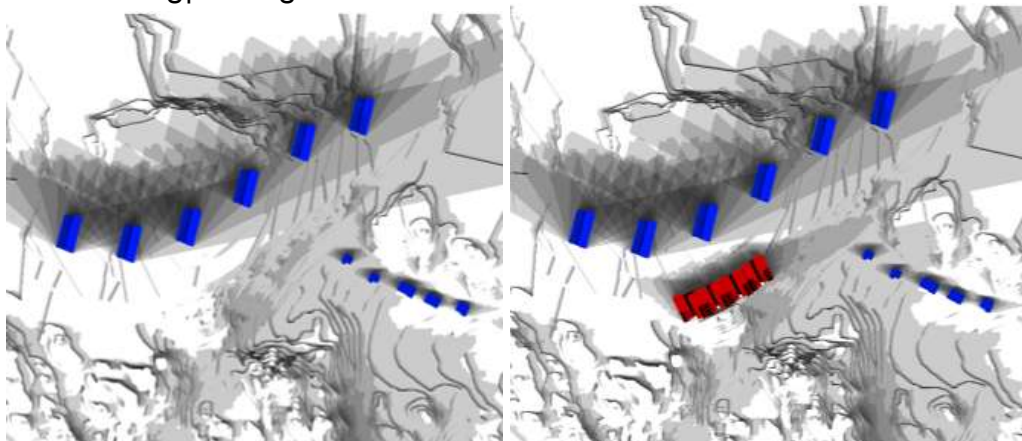
## Energi

Byggnaderna ansluts till fjärrvärmenätet. Ett byggnadssätt som resulterar i ett lågt energibehov ska eftersträvas.

## Solstudie

Studien, gjord av Arkitektmagasinet i Stockholm AB, visar att planförslaget, med den föreslagna låga bebyggelsen, inte innebär nämnvärda förändringar i skuggförhållanden för omgivningen eller den befintliga bebyggelsen.

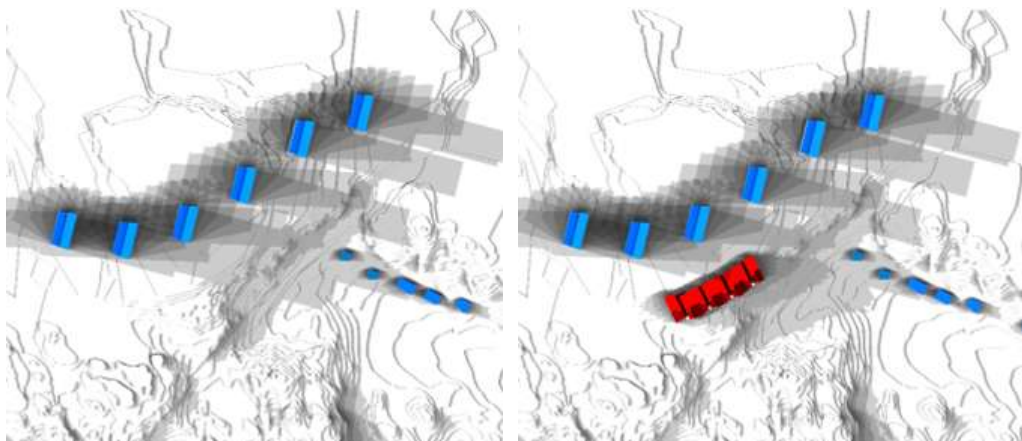
### Vår/höstdagjämningen



Vänster: Befintliga förhållanden

Höger: Efter planens genomförande..

### Sommarsolståndet



Vänster: Befintliga förhållanden

Höger: Efter planens genomförande.

## Mark och vegetation

Den befintliga vegetationen på den föreslagna tomten kommer att behöva tas bort. För att minimera skadorna på naturen i planområdet ska marken runt de föreslagna husen skyddas. Byggherren har endast tillåtelse att utföra byggnationen från Ullerudsbacken. Därmed får byggherren inte angöra bygget från söder eller på annat sätt använda sig av naturmarken utanför fastigheten. Marklov krävs för trädfällning och träd får endast fällas pga ålder sjukdom eller säkerhetsskäl.





*Situationsplan med ny bebyggelse samt illustration av träd som finns kvar efter planens genomförande*

## Gator och trafik

### Angöring

Bostäderna angörs från Ullerudsbacken. Garageinfarten föreslås i västra delen av fastigheten då terrängförhållandena den östra skulle resultera i ett större markintrång.

### Parkering

Parkering för 24 bilar föreslås i garage. Parkeringstalet uppfyller de riktlinjer som finns för ytterstaden om 1,0 bilplatser per lägenhet. Plats för en handikapparkering och en gästparkering finns.

Cykelparkering föreslås i garage med plats för 48 cyklar.



*Plan, souterrängvåning och garage, Arkitektmagasinet i Stockholm AB.*



### **Tillgänglighet**

Samtliga entréer ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Entréerna nås inom 10 meter från gata, parkering och besöksparkering. Garaget angörs via ramp eller hiss från gatuplan.

Entréer nås från gatan i samma plan. De lägenheter som ligger i soutteräng nås via trappor från gatuplan. Lägenheterna i soutterängplan kan nås direkt från garaget och lägenheter med entréer i gatuplan nås via trappor eller hiss från garaget. Handikapparkering ska placeras i nära anslutning till hiss. I gränderna finns trappor som leder från gatuplan ner till skogsområdet.

### **Teknisk försörjning**

All teknisk försörjning är framdragen i området och anslutning kan ske till befintliga ledningar för vatten, avlopp och el.

### **Avfallshantering**

Sophantering för hushållssopor och andra fraktioner planeras ske i djupbehållare. Behållarna placeras i östra delen av tomten. Avfallet hämtas maskinellt.

### **Geoteknik**

Geoteknisk undersökning ska ske innan planens genomförande.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

## **Konsekvenser för miljön**

### **Behovsbedömning**

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

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

### **Luft**

Inom planområdet ligger dygnsmedelhalterna för inandningsbara partiklar under gällande miljö kvalitetsnormer.

### **Buller**

Avsteg från riktvärdena för buller kan ske i centrala lägen med god kollektivtrafik. Möjligheterna att anordna en tyst sida för samtliga lägenheter ska då särskilt uppmärksammas.

I rapporten fastslås två s.k. avstegsfall (A och B). Avstegsfall B (Stockholmsmodellen) innebär följande minimikrav på ljudmiljön:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus,
- 45 dBA maximalnivå (mellan kl. 22-06) inomhus.
- Samtliga lägenheter har tillgång till tyst sida om högst 55 dBA ekvivalent

nivå utomhus vid fasad (frifältsvärde) för minst hälften av boningsrummen samt tyst uteplats i anslutning till bostaden.



Stockholms bullerkarta, Ullerudsbacken

Bullernivån på Ullerudsbacken ligger kring 45-60 dB(A). Bostadslägenheter ska utformas med åtgärder så att minimikraven enligt avstegsfall B för detaljplaner och trafikbuller uppfylls.

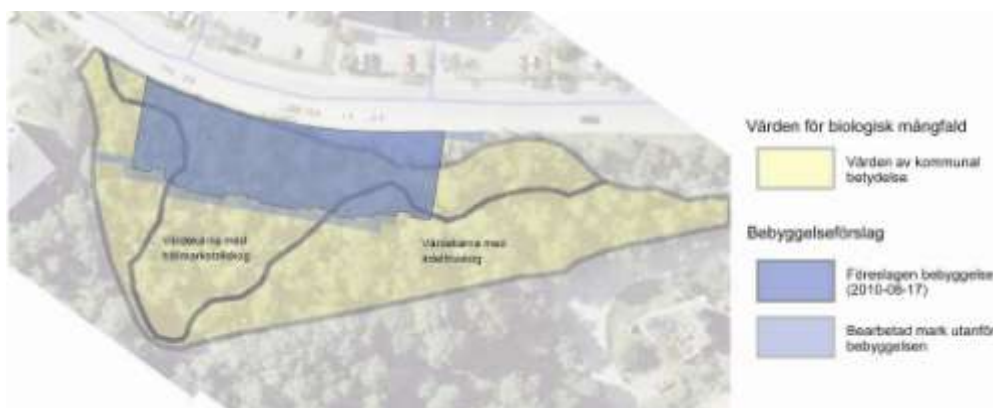
### Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas. Dagvatten som inte kan omhändertagas genom infiltration på tomtmark leds till omgivande skogsområde där infiltration sker i naturmarken.

Dagvatten från planområdet bedöms ej innebära negativ påverkan på naturen söder om planområdet eller sjön Magelungen, vid ett genomförande av planen.

### Naturmiljö

Ekologigruppen har gjort en bedömning av natur- och upplevelsevärden i Ullerudsbacken (Ullerudsbacken, Farsta. Bedömning av natur- och upplevelsevärden, 2001).



Värdekärnor hällmarktallskog, övre området, och ädellövskog, nedre området, samt planförslagets utbredning.

Ekologigruppens menar att planområdet är litet till ytan och att konsekvenserna av planförslaget, som enskild företeelse, endast är av begränsad omfattning. 10-15 äldre tallar respektive 2-4 senvuxna ekar berörs av förslaget. För tallar och ekars ekologiska spridningssamband kommer förslaget inte att åstadkomma skada av märkbar betydelse, men förlusten utgör dock en försvagning. Kärnområdet för ek runt Farstanäset försvagas av förslaget. Den sammanlagda effekten från flera småprojekt skulle vara påtaglig negativ för spridningssamband och värdekärnor för tall och ek. Stadsbyggnadskontoret anser därför att det är viktigt att undvika eller minimera skador på övriga värdekärnor och spridningssamband för tall och ek i närområdet. Ekologigruppen har identifierat hotklassade arter, talltickan och ektickan, vilka återfinns enligt *Rödlistade arter i Sverige 2010*, inom kategorin "NT", missgynnad.



Kartan visar Farsta värdekärna, en av de viktigaste kärnområdena för värdefulla ekbestånd inom Stockholms stad. De senvuxna ekarna på Ullerudsbacken ingår ekologiskt sett i denna värdekärna. (Ur "Stockholms unika ekmiljöer", Ekologigruppen 2007).

Byggprocessen eller den föreslagna bebyggelsen kommer inte att innebära att arter i det kvarstående naturområdet hotas.

#### Grönkompensation

Grönkompensation föreslås ske genom upprustning av den före detta parkleken Regnbågen, belägen mellan Ullerudsbacken och Brunskogsbacken. Parkleken ska utformas som park med plats även för annan användning än lek. Del av strandpromenaden nedanför Högerudsbackens vändplan, en sträcka på 30-40 meter, kommer att förstärkas i syfte att minska risken för erosion och öka tillgängligheten. Karaktären kommer även fortsättningsvis att vara naturstrand. Belysningen förbättras längs förbindelsen mellan trätrappan, som leder ner från Ullerudsbacken, och Högerudsbacken. Den nya bebyggelsen föreslås utformas med växtbäklädda tak





### **Konsekvenser för rekreation**

Ekologigruppens slutsatser är att ytor för naturlek och spontana mötesplatser på platsen minskar, vilket får konsekvenser lokalt. Det kommunalt värdefulla stråket nedanför slänten kommer att påverkas då den gröna fond, som idag finns, kommer att störas visuellt av de nya byggnaderna. Det är av stor vikt att vegetation kring den planerade fastigheten sparas för att så långt som möjligt bidra till att bevara den gröna fond som slänten utgör. Ekologigruppen konstaterar att tillgången på bostadsnära natur i Farsta strand bedöms vara fortsatt god. Påverkan är begränsad till en liten yta, sett till hela grönområdets omfattning.

Utsikten längs Ullerudsbacken trottoar kommer att påverkas då nya byggnader skymmer delar av utsikten. Här kommer planförslaget att skymma mer av utsikten än vad samrådsförslaget gjorde. Däremot kommer utsikten från Ullerudsbackens befintliga punkthus störas mindre än i samrådsförslaget.

### **Revideringar efter utställning**

- Mindre redaktionella revideringar har gjorts genom hela planbeskrivningen.
- Komplettering har skett under rubriken *Handlingar* där konsekvenser för natur- och upplevelsevärden lagts till.
- Komplettering under rubriken *Bakgrund* har gjorts gällande förändringar i planförslaget efter utställning
- Förtydliganden som efterfrågats under utställningen har gjorts under rubriken *Befintliga förhållanden*.
- Justering av beskrivning av bebyggelseutformningen under rubriken *Bebyggelseutformning*
- Förtydliganden som efterfrågats under utställningen har gjorts under rubriken *Konsekvenser för miljön* gällande *Naturmiljö* och *Rekreation*.
- Tidplanen har uppdaterats i genomförandebeskrivningen.

### **Medverkande**

Planen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret genom Torbjörn Johansson med hjälp av plankonsult Hanna Ellmén, Sweco Architects AB. Från Exploateringskontoret har Nils Tunving medverkat och från byggherren Ullerudsbacken i Farsta AB har Lasse Vretblad medverkat som även är arkitekt för förslaget.

Nina Åman  
Planchef

Torbjörn Johansson  
Handläggare