

## Planbeskrivning för Hemmarö 2 i stadsdelen Farsta Strand, S-dp 2022-14238



**Stadsbyggnadskontoret**  
Planavdelningen

Flemingatan 4  
Box 8314  
10420 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Innehåll

<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>3</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>3</b>
Ärendeinformation .....	3
Planens huvuddrag .....	4
Genomförandetid .....	4
Arkitektonisk idé .....	5
Allmän plats .....	5
Kvartersmark .....	6
Befintligt .....	8
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>9</b>
Användning av mark och vatten .....	9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	9
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>10</b>
Fastighetsrättsliga frågor .....	10
Tekniska frågor .....	10
Ekonomiska frågor .....	11
Organisatoriska frågor .....	11
Kulturvärden .....	11
<b>Planeringsunderlag .....</b>	<b>12</b>
Kommunala .....	12
Utredningar .....	13
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>13</b>
Kommunala .....	13
Riksintressen .....	14
Miljö kvalitetsnormer .....	14
Miljö .....	15
Hälsa och säkerhet .....	16
Geotekniska förhållanden .....	16
Hydrologiska förhållanden .....	17
Kulturmiljö .....	17
<b>Fysisk miljö .....</b>	<b>19</b>
Teknik .....	19
Service .....	19
Trafik .....	19
Natur .....	19
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>20</b>
Miljö .....	20
Miljö kvalitetsnormer .....	23
Hälsa och säkerhet .....	23
Social hållbarhet .....	24
Trafik .....	24

## Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra förskoleverksamhet i en befintlig sekelskiftesvilla och en tillkommande bygggrätt. Den nya bebyggelsen ska uppföras med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och bli ett samtida tillägg på platsen. Planen syftar vidare till att stärka skyddet av de kulturhistoriska värden som den befintliga villan, terrassmuren och gården besitter. Det är av stor vikt att gårdens friyta är kvalitativ, tillgänglig och överblickbar samtidigt som den ger plats för både lugn, lek och rörelse. Utformningen av skolgården ska ta avstamp i dess historiska utformning och anpassas efter topografin.

Den tillkommande bebyggelsen ska genom sin placering, höjd och utformning inordna sig med sekelskiftesvillan samtidigt som den överordnar sig kringliggande radhus. Bebyggelsen ska placeras med hänsyn till natur- och kulturvärden och synliggöra vad som är nytt och gammalt. Bebyggelsen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet utifrån dess placering, taklandskap, fasadmateriell och detaljernas utförande. Bebyggelsens utformning ska verka för att tillgängliggöra den idag otillgängliga gården.

## Beskrivning av detaljplanen

### Ärendeinformation

Detaljplan för Hemmarö 2 i stadsdelen Farsta Strand, Stockholms stad, S-dp 2022-14238, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 23 februari 2023 §17.

### Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

### Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Gabriel Manne och kartingenjör Sara Vedin på stadsbyggnadskontoret.

## Planens huvuddrag

Detaljplanen omfattar fastigheten Hemmarö 2 i stadsdelen Farsta Strand. Planområdet innefattar endast kvartersmark. Fastigheten tillhör Stockholm Stad och upplåts med tomträtt till Hemmarö 2 Fastigheter AB.

Fastigheten är cirka 2200 kvadratmeter stor och är sedan tidigare bebyggd med en sekelskiftesvilla i två plan. Den trädgård som tillhör villan ramas in av en terrassmur med anor från 1700-talet som till del består av en källargrund. På fastigheten finns flertalet ekologiskt och kulturhistoriskt värdefulla träd.

Förslaget möjliggör uppförandet av en ny förskolebyggnad i två våningar som tillsammans med den befintliga villan ger plats åt fyra avdelningar för cirka 75 barn. Förskolan placeras ovanpå och bredvid en befintlig terrassmur längs fastighetens norra gräns. Tre avdelningar förläggs i den nya byggnaden och en avdelning i den befintliga sekelskiftesvillan.

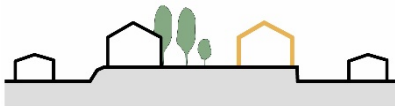
Skolgården utvecklas med avstamp i trädgårdens historiska utformning och flera befintliga träd bevaras vilket ger goda skuggförhållanden. En sedan tidigare plomberad entré tas upp i stödmuren och kompletteras med hiss, vilket tillgängliggör både den nya och befintliga bebyggelsen, som tidigare endast varit tillgänglig via trappor.



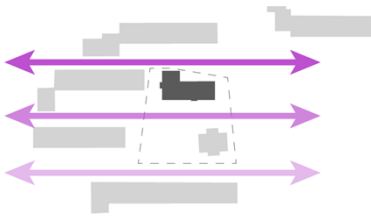
*Situationsplan. (Wilund arkitekter & antikvarier, 2024)*

## Genomförandetid

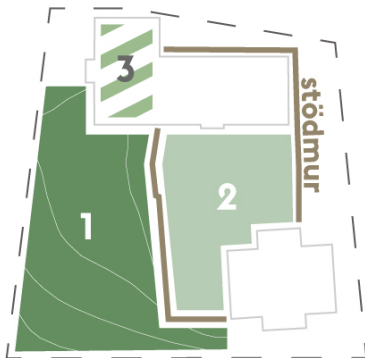
Genomförandetiden slutar 5 år (60 månader) efter att planen har fått laga kraft.



*Duon på kullen med radhusen omkring. Överordnat radhusen och inordnad med villan*



*Formen och riktningen plockas från de befintliga radhusen*



*Skolgården delas genom stödmuren och terrassen in i tre tydliga zoner med möjlighet till olika sorters aktivitet*

## Arkitektonisk idé

Den tillkommande byggnaden ska uppföras med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och bli ett samtida komplement på platsen. Byggnaden ska knyta an till historien samtidigt som den tydliggör vad som är befintligt och nytt. Platsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet i såväl detaljer som helheten.

Byggnaden placeras ovanpå den befintliga terrassmuren vilket ger den en tydlig och framträdande plats i landskapet. Genom sin placering och volym inordnar sig den nya byggnaden med den befintliga villan och tillsammans skapar de en duo som reser sig över sin omgivning. Båda byggnaderna överordnar sig radhusen som ligger i linjer kring planområdet.

Förskolebyggnaden tar i sin form inspiration av radhusen, med en tydligt öst-västlig orientering, flacka tak och avskalade fasader. Byggnaden, likt radhusen, avslutas i väster med en lågdel som sticker ut från fasadlivet. Den enkla volymen gestaltas med inspiration av de ekonomibyggnader som tidigare omgärdat Villa Marieborg.

Byggnadens framträdande placering bidrar till att detaljer och material behöver utformas med omsorg. Fasaden utformas med inspiration från ekonomibyggnader och uppförs i stående slät träpanel. Val av färg ska inspireras av platsens historiska användning och ytterligare stärka idén av en ekonomibyggnad tillhörande Villa Marieborg.

Utformningen av förskolegården ska ta avstamp i platsens historia, typografi och växtlighet för att möjliggöra tillräckligt stora och kvalitativa friytor som tillåter både lugn lek och rörelse. Äldre träd ska beaktas i gårdens utformning då de tillför höga natur- och kulturvärden till platsen. Särskilt beaktande bör tas till fastighetens terrassmurar som anses vara av stor kulturhistorisk vikt.

## Allmän plats

### Gator och trafik

I anslutning till planområdet finns en befintlig vändplats som tidigare utnyttjats för angöring och lastning. Vändplatsen är inte en del av planområdet och kommer fortsatt användas för uppställning vid leveranser. Planförslaget innebär ingen förändring i gatunätet.

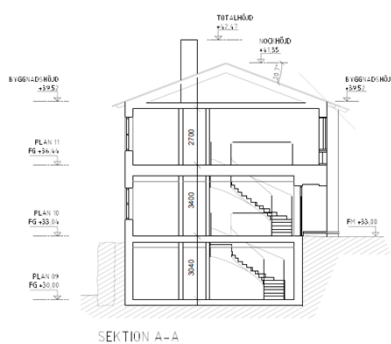
### Tillgänglighet

Fastigheten består i huvudsak av en höjdpunkt i geografin och är därför starkt kuperad. I dagsläget går det inte att nå byggnaderna utan att använda trappor. I och med tillkommande bebyggelse

öppnas en tillgänglig entré upp i terrassmuren, från vilken byggnaderna och förskolegården kan nås via hiss. En ny parkeringsplats för rörelsehindrade anordnas längs Rådagatan, cirka 23 meter från den tillgängliga entrén.

## Kvartersmark

Förslaget möjliggör uppförandet av en ny byggnad som tillsammans med en befintlig sekelskiftesvilla ger plats åt fyra förskoleavdelningar. Tre avdelningar förläggs i den nya byggnaden och en avdelning i den befintliga sekelskiftesvillan. Den befintliga villan bevaras och ges ett exteriört skydd mot förvanskning.



*Tvärsektion av den nya byggnaden sett från väst (Wilund arkitekter och antikvarier, 2024)*

*Föreslagen utformning av förskolan. Vy från Rådagatan, sett från nordöst. (Wilund arkitekter och antikvarier, 2024)*

Den nya byggnaden placeras ovanpå en befintlig terrassmur längs fastighetens norra gräns. Byggnaden uppförs i två våningar med en källarvåning innanför muren. I källaren placeras soprum, barnvagnsparkering och teknikutrymmen. I fastighetens nordvästra hörn tar förskolan ett kliv ned från muren med en lägre byggnad. Den lägre byggnaden möter de befintliga radhus i väster höjdmässigt och möjliggör för en terrass på taket. Byggnaden tar upp mötet med marken genom dess placering i suterräng.



*Tvärsektion och relation till omgivning sett från öst (Wilund arkitekter och antikvarier, 2024)*



Skolgården placeras mellan den befintliga villan och den nya bebyggelsen samt på takterrassen och beräknas till cirka 1400 kvadratmeter. Befintliga terrassmurar bidrar till att dela in skolgården i olika zoner för olika aktiviteter. Den tillkommande terrassen ovanpå lågdelen nås via en trappa från skolgården och kan nyttjas för lugnare aktivitet. Utformningen av skolgården tar avstamp i trädgårdens historiska användning och flera träd bevaras, vilket ger goda skuggförhållanden.



*Föreslagen utformning av förskolan. Flygvy från sydväst.  
(Wilund arkitekter och antikvarier, 2024)*

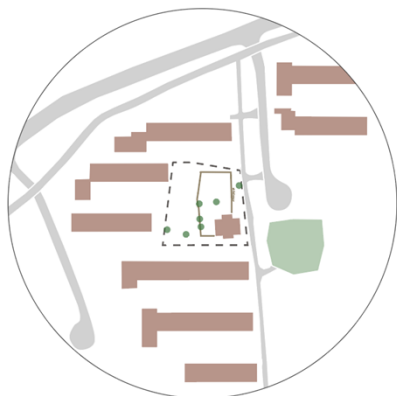
Fasaden uppförs i stående slät träpanel. Taket uppförs i svart falsad plåt i skivtäckning och med synliga taktassar. Materialvalen är gjorda för att knyta an till de ekonomibyggnader som tidigare omgärdat Villa Marieborg.



*Fasad sett från sydväst.*

*(Wilund arkitekter och antikvarier, 2024)*

## Befintligt



*Byggnaders placering i området.  
Planområdet markerat med svart  
streckad linje. Befintlig lekplats i  
grönt.*

Planområdet består i sin helhet av fastigheten Hemmarö 2. På fastigheten står idag Villa Marieborg som är uppförd på tidigt 1900-tal, i vit spritputs med gröna detaljer, på grunden till en 1700-tals gård. Villan är placerad på en höjd med två sidor omgärdade av terrassmurar i natursten vilket gör att den framträder tydligt i stadsbilden. Fastigheten angränsar i det nordöstra hörnet en trädallé upp mot Ågesta Broväg, vilken kan antas vara en rest från den ursprungliga gården. Strax öster om fastigheten finns en lekplats med anslutning till en äng som sträcker sig hela vägen ned mot Magelungens norra strand.

Planområdet omgärdas av tvåvåningsradhus uppförda på 60-talet som placerats i rader längs slutningen ner mot strandkanten. Radhusen har en tidstypisk utformning med flacka sadeltak och fasader i mörkt tegel. Radhusen avslutas i öster med låga förrådsbyggnader som sticker ut från fasaden. Lågdelen är uppförda i trä med platta tak.



*Villa Marieborg sett från sydöst.*



*Radhus norr om planområdet sett från sydöst.*



*Källargrunden och terrassmuren sett från nordöst.*



*Radhus söder om planområdet med entréer och  
utstickande lågdela. Sett från nordöst.*



## Motiv till detaljplanens regleringar

### Användning av mark och vatten

#### **S<sub>1</sub> – Kvartersmark**

Regleras för att möjliggöra förskoleverksamhet på fastigheten.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### **Begränsning av markens nyttjande**

Prickmarken regleras för att säkerställa terrassmurens synlighet i landskapet. Korsmarken regleras för att möjliggöra uppförandet av skolgård med tillhörande lekutrustning och trappor.

#### **Fastighetsstorlek**

Regleras för att säkerställa fullgod friyta och förhindra styckning.

#### **h<sub>1</sub>, h<sub>2</sub> och h<sub>3</sub> – Höjd på byggnadsverk**

Regleras för att tillkommande bebyggelse ska inordna sig höjdmässigt med den befintliga villan samt för att skapa goda sol- och skuggförhållanden mot kringliggande bebyggelse. Nockhöjd regleras för att tillåta installationer på tak och terrass med tillhörande räcke på den lägre byggnaden.

#### **n<sub>1</sub> – Markens anordnande och vegetation**

Regleras för att bevara de kulturhistoriska och ekologiska värden som träden besitter.

#### **r<sub>1</sub> – Rivningsförbud**

Regleras för att säkerställa Villa Marieborgs bevarande.

#### **q<sub>1</sub> – Skydd av kulturvärden**

Regleras för att säkerställa att villans exteriöra utformning bevaras med hänsyn till dess kulturhistoriska värde. Fasadens och takets utförande regleras för att bevara helhetsuttrycket. Detaljerna bevaras då är utmärkande delar av villa Marieborgs byggnadshistoriska värde och karaktär.

#### **o<sub>1</sub> och o<sub>2</sub> – Takvinkel**

Regleras för att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen samspelar med befintliga byggnader samt för att begränsa skuggning mot kringliggande radhus.

### **f<sub>1</sub>, f<sub>2</sub>, och f<sub>3</sub> – Utformning**

Regleras för att säkerställa att utformningen håller hög kvalitet och uppfyller den framtagna arkitektoniska idén. Fasadmateriell regleras för att anspela på de ekonomibyggnader som tidigare funnit kring platsen. Takmaterial regleras för att knyta an till Villa Marieborg. Stödmuren regleras för att bekräfta befintlig användning. Trappor och entréer regleras för att möjliggöra funktionella entréer.

### **Villkor för startbesked**

Regleras för att säkerställa en förskolemiljö fri från föroreningar.

## **Genomförandefrågor**

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar hela fastigheten Hemmarö 2 som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Hemmarö 2 Fastigheter AB.

#### **Rättigheter**

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

#### **Verkan på befintliga detalplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan PL 5723, Stadsplan för Kv. Hemmarö och Vånö m.m., helt upphör att gälla inom planområdet.

#### **Förändrad fastighetsindelning**

För genomförandet av planen bedöms ingen fastighetsbildning krävas.

### **Tekniska frågor**

#### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Fastigheten är ansluten till de kommunala näten för dricks- och spillvatten.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för anslutning och iordningställande av utemiljöer på allmän plats.

### Planavgift

Planavtal har tecknats med exploatören för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplan. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan.

### Ersättningsanspråk

Med anledning av att skyddsbestämmelser skall införas på plankartan ska fastighetsägaren, innan planen antas av stadsbyggnadsnämnden, träffa ett avtal med Stockholms stad för att avsäga sig ersättningsanspråk. Avtalet träffas med exploateringsnämnden.

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras genom överenskommelse om exploatering mellan byggaktören och exploateringsnämnden.

### Markanvisning

Fastigheten markanvisades till den befintliga tomträttshavaren Hemmarö Fastigheter 2 AB den 23 februari 2023.

### Tidplan

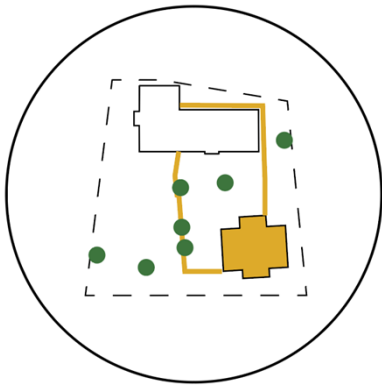
Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	oktober – november 2024
Granskning	april – maj 2025
Antagande	oktober 2025
Laga kraft, tidigast	november 2025

## Kulturvärden

### Rivningsförbud

Villa Marieborg med lindallé, parkträd och terrassmur har höga kulturhistoriska värden på lokal nivå och vissa kulturhistoriska värden på regional och nationell nivå. Värden bärs främst av den



**Gult:** Villan och stödmuren som skyddas från rivning och förvanskning.

**Grönt:** Träd som skyddas från fällning.

ursprungliga huvudbyggnaden i anläggningen med dess utformning och till viss del även av placeringen i terrängen och i förhållande till terrass, omgivande vägar och lindallé. För att bevara de värdebärande karaktärsdragen beläggs villan och terrassen med rivningsförbud. Även vissa träd beläggs med fällningsförbud då trädgården och trädens placering besitter kulturhistoriska värden.

### Bevarandekrav

Huvudbyggnaden (Villa Marieborg) förses med skyddsbestämmelse  $q_1$  för att skyddas mot rivning och förvanskning. Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt och därmed omfattas den av förvanskningförbudet i PBL 8 kap 13 §.

Skyddsbestämmelse  $q_1$  anger att huvudbyggnaden ska bevaras till sin volym och exteriöra utformning med fönstersättning och fasadindelning, slätputsad grund och spritputsad fasad med dragna lister, falsat plåttak i skivtäckning, ursprunglig entrédörr, övriga dekorativa element som profilerade taktassar, altan med dekorerade stolpar samt synligt underlagstak i taksprånget. Färgsättning ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska sammanhang.

Skyddsbestämmelser för huvudbyggnaden är inte tänkt att hindra ett återställande av idag förlorade äldre delar, såsom vissa ornament i fasadputsen eller sockelavtäckningens kulör.

En generell skyddsbestämmelse anges för hela planområdet för att värna terrassmuren och dess disposition. Bestämmelsen anger att tomtens karaktär vad gäller stödmuren i natursten och terrasseringen ska bevaras

## Planeringsunderlag

### Kommunala

#### Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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.



## Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Kulturmiljöanalys* (Wilund arkitekter och antikvarier, 2024)
- *Barnkonsekvensanalys* (Wilund arkitekter och antikvarier, 2024)
- *Dagvatten- och skyfallsutredning* (Envigo, 2024)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Envigo, 2024)
- *Naturvärdesinventering* (Calluna, 2024)
- *Beräkning av buller från vägtrafik* (PE Teknik & Arkitektur, 2024)

## Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Wilund arkitekter och antikvarier, 2024)

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala

#### Detaljplan

Området omfattas av stadsplan PL 5723, Kv Hemmarö och Vånö m.m. som medger allmänt ändamål och prickmark där området inte får bebyggas. Genomförandetiden har löpt ut.

#### Planbesked

Planbesked gavs 24 september 2021.

#### Planprogram

Området omfattas av program för Tyngdpunkt Farsta men är inte utpekad för utveckling.

#### Översiktsplan

Området är i översiktsplanen utpekad som en del av ett större stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås, exempelvis med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Vidare är Farsta utpekad som ett av stadens fyra fokusområden där behovet av nya förskolor lyfts fram som stort.

Fastigheten tangerar ett utpekad regionalt ekologiskt samband där förstärkningar föreslås i den regionalt betydelsefulla ekologiska infrastrukturen.

#### Byggnadsordningen

Planområdet ligger i Farsta Strand, en av Stockholms tunnelbanestadsdelar. Bebyggelsen i närområdet består av radhus

uppförda på 60-talet som placerats i rader längs slutningen ned mot strandkanten. Radhusen har en tidstypisk utformning med flacka sadeltak och fasader i mörkt tegel.

I byggnadsordningen anges att tunnelbanestäder ska utvecklas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Kompletteringsbebyggelse i anslutning till tunnelbanestäderna ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv och man ska beakta närliggande bebyggelse.

### **Varsam utveckling av småhus- och villaområden**

Planområdet klassas som ett gruppbyggt småhusområde i tunnelbanestaden och präglas av de enhetliga radhusen med högkvalitativ arkitektur och höga miljömässiga värden. Villan är ursprungligen en del av Södertörns villastad. Villastäderna karaktäriseras av varierade bebyggelse där kvartersmarkens och gatumiljöernas grönskande karaktär är ett sammanhållande karaktärsdrag. I vägledningen anges att villastäder ska utvecklas med utgångspunkt ur husens anpassning till terrängen och att byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Vidare anges att man ska ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt.

### **Riksintressen**

Detaljplanen omfattas inte av något riksintresse.

### **Miljökvalitetsnormer**

#### **Luft**

Miljökvalitetsnormer för luft klaras för planområdet.

#### **Vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS augusti 2024 har Magelungen otillfredställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status år 2033 och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

Detaljplanen berörs av lokalt åtgärdsprogram för Magelungen och Forsån.

## Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Ågesta Broväg. Ljudnivån vid närmsta byggnad är 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta.



Bullerkarta. Planområdet inom röd markering.

(Miljöförvaltningen, 2016)

## Miljö

### Natur

Planområdet är lätt kuperat och ligger på en liten höjd. Trädskiktet utgörs av ett visst olikåldrigt trädskikt med enstaka äldre, grova träd, unga lövträd och ett tätt buskskikt med ungt lövsly. De dominerande trädslagen är skogslind, skogsek, skogsalm, skogslönn, rönn och oxel. På förskolegården finns några skogslindar men i övrigt är stora delar av ytan hårdgjord.

En naturvärdesinventering enligt SIS standard (SS 199000:2023) har utförts i september 2024. Vid inventeringen avgränsades ett landskapsområde som bedömdes vara ett värdelandskap för ädellöv. Värdelandskap är ett landskapsområde med särskild betydelse för biologisk mångfald. Vid den fördjupade inventeringen av naturvärdesträd avgränsades totalt åtta träd varav tre av dessa är särskilt skyddsvärda.

Vid fladdermusinventeringen har det noterats fyra till fem arter i området. Det går inte att utesluta att kolonier förekommer i något av de ihåliga träden eller fundamentet/muren vid villan. Ytterligare arter kan tillkomma vid vidare analys.

### Strandskydd

Fastigheten omfattas inte av strandskydd.

## Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Idag avrinner dagvatten direkt mot sjön Magelungen utan fördröjning eller dagvattenåtgärd. Fastigheten består nästan uteslutande av urberg och är omgärdad av glacial lera med ett varierande jorddjup på 3 till 20 meter. Enligt SGU är urbergets genomsläpplighet medelhög medan den glaciala leran har en låg genomsläpplighet.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för översvämning

Då planområdet i sin helhet består av en kulle föreligger ytterst liten risk för översvämning på fastigheten. Radhusen väster och söder om planområdet ligger däremot i en sänka vilket innebär att risken för översvämning är stor. Tillkommande bebyggelse ska utformas så att översvämningsrisken inte ökar för kringliggande bebyggelse.

### Risk för ras

Vid ny- eller ombyggnation kring eller på terrassmuren i planområdets östra och västra delar behöver murens bärlighet beaktas och säkerställas.

### Förorenad mark

I samband med planläggningen av området har en markmiljöundersökning gjorts för fastigheten. Undersökningarna visar att riktvärdet för känslig markanvändning (KM) överskreds i 17 av 26 markprover och riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) i 2 av 26 prover. Överskridande ämnen för känslig markanvändning avser bly, PAH-H, PAH-M, kvicksilver och zink. Överskridande ämne för mindre känslig markanvändning avser bly.

Föroreningarna påträffas ytligt (ned till 0,5 meter under markytan) i majoriteten av proverna. Två prover uppvisade föroreningar på 0,1 – 0,6 meter under markytan och en punkt visade föroreningar på djupare nivå. Halter överskridande känslig markanvändning uppmättes för PAH-H på provtagningsdjupet 0,5 – 1,0 meter under markytan.

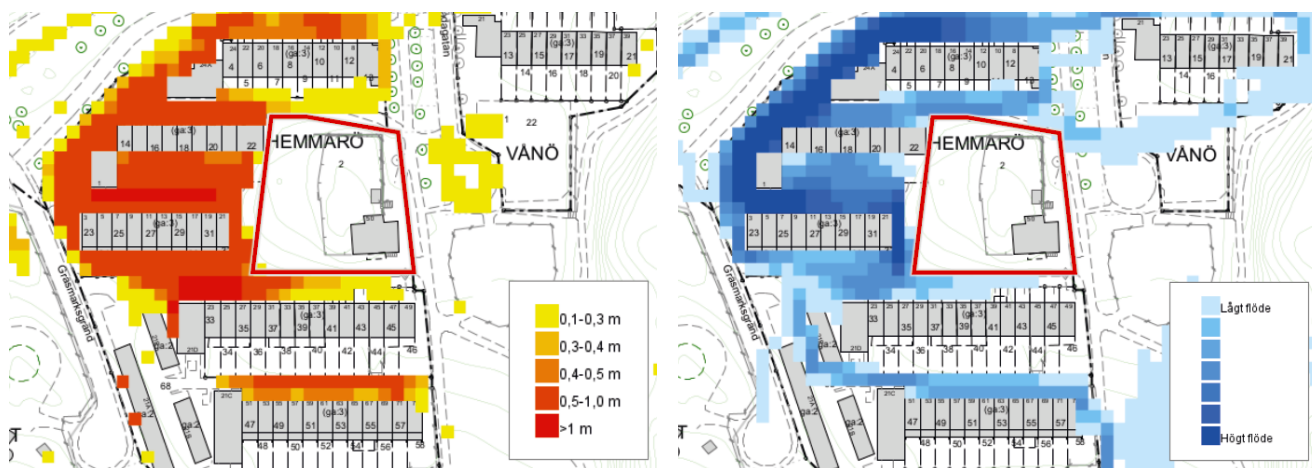
### Geotekniska förhållanden

Fastigheten består i princip uteslutande av ytnära urberg med ovanliggande lera. Kringliggande områden består av glacial lera.



## Hydrologiska förhållanden

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag inte finns några platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Området direkt väster om fastigheten har däremot stora risker för vattensamlingar.



*Skyfallskartering – Maxdjup (t.v.) och Flödesvägar (t.h.) (Stockholms stad, 2018)  
Planområdet inom röd markering*

## Vattenskyddsområde

Planen ingår inte i vattenskyddsområde.

## Kulturmiljö

Delar av den befintliga bebyggelsen har höga kulturhistoriska värden, inte minst på en lokal nivå. Huvudbyggnaden besitter byggnadshistoriska och byggdansteknikhistoriska värden genom de många förändringar och den bevarade timmerstommen samt socialhistoriska värden som ett exempel på ett borgerligt boende från 1700-talet och sekelskiftet 1900. Byggnaden har också ett samhällshistoriskt värde som en sparad del av Södertörns villastad i den nya stadsdelen Farsta strand, där de exproprierade villorna användes för sociala ändamål, vilket speglar den tidens tro på det offentliga roll i både den byggda miljön och samhällslivet.

Byggnaden har också ett visst arkitekturhistoriskt värde som ett tidigt verk av den välkände arkitekten Hakon Ahlberg. Byggnaden har vidare ett arkitektoniskt värde genom sin volym och fasadgestaltning med frontoner och gavlar mot öppna vyer i norr, öst och söder. Byggnaden har även ett miljöskapande värde som till stor del bärs av dess placering på terrassen och i alléns axel. Byggnaden har även ett värde i att den sedan åtminstone 1950-talet använts för barnomsorg i olika former.

Den omgivande landskapsgestaltningen är huvudsakligen förändrad, men terrassmuren, vissa av parkträden och lindallén finns fortfarande kvar och berättar om den gamla herrgårdsliknande anläggningen Marieborg och bär på miljöskapande och samhällshistoriska värden.

Sammantaget konstateras att villa Marieborg med lindallé, parkträd och terrass har höga kulturhistoriska värden på lokal nivå och vissa kulturhistoriska värden på regional och nationell nivå. Värdena bärs främst av den ursprungliga huvudbyggnaden i anläggningen, med nuvarande volym, takform, fönstersättning, putsad fasad, sågade taktassar, altan med dekorerade stolpar och ursprungliga dörrar. Till viss del bärs värdena även av placeringen i terrängen och i förhållande till terrass och omgivande vägar och lindallé.

### Fornlämningar



*Registrerad lämning.  
Riksantikvarieämbetet  
Planområdet markerat med röd linje.*

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet eller i dess omedelbara närhet. En uppgift om en torplämning finns registrerad i Forsök med bedömningen ”Ingen antikvarisk bedömning - Uppgift om lämning, ej bekräftad i fält”. Då ett äldre bostadshus fortfarande finns på platsen anses inte klassificeringen ”varaktigt övergiven” som uppfyllt och det bedöms därför som osannolikt att denna uppgift skulle anses utgöra en fornlämning.

### Stadsmuseets klassificering

Fastigheten Hemmarö 2 är enligt stadsmuseet grönklassad, vilket innebär att fastigheten med bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Villa Marieborg har enligt stadsmuseet stora stadsbyggnadshistoriska och samhällshistoriska värden som välbevarade exempel på bebyggelsen i Södertörns villastad.

Byggnaden i Hemmarö 2 ligger på en höjd och har både ett stadsbyggnadshistoriskt och ett miljöskapande värde. Byggnaden präglas av en ombyggnad utförd år 1927 och bevarar byggnadsdelar från såväl byggnadstiden år 1902 som 1920-talet, t.ex. volym och takform, fönster, dörrar, dekorativa verandastolpar m.m. Enligt muntliga uppgifter ska byggnaden stå på grunden till en äldre gård – Marieborgs gård, vilket i så fall ytterligare förstärker husets kulturhistoriska värde.

Runt planområdet ligger radhus från 1960-talet, vilka har givits gul klass. Väster om planområdet, vid stranden mot Magelungen, ligger fastigheten Vilohemmet 1 med en grönklassad byggnad. Söder om planområdet nere vid stranden ligger det gamla rökeriet på fastigheten Farsta 2:1 som också givits grön klass.



*Utdrag från stadsmuseets  
klassificeringskarta. Planområdet  
markerat med röd linje.*

## Fysisk miljö

### Teknik

Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet för dricksvatten och spillvatten. El- och fjärrvärmeledningar finns inom området.

### Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer.

### Service

Planområdet har god tillgång till service på gång- och cykelavstånd. På Stieg Trenters Torg, cirka 600 meter från planområdet, finns Farsta Strands tunnelbanestation, matbutik och restaurang. I Farsta Centrum, cirka en kilometer från planområdet finns ett brett utbud av service med butiker, restauranger, gym, tandläkare, vårdcentral, bibliotek, stormarknad med mera.

Det bedrivs idag förskoleverksamhet på fastigheten. Närmsta nästa förskola är Förskolan Guldgruvan vid Ekhäradsgatan och Solglimten Martingården vid Högerudsbacken, cirka 650 respektive 800 meter från planområdet. Närmaste skola är Magelungsskolan F-6 som ligger ca 700 meter från planområdet.

### Trafik

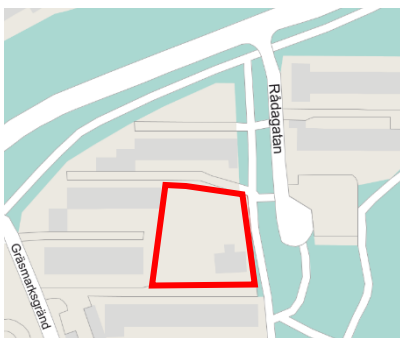
Området är väl försett med gång- och cykelstråk. Det är cirka 600 meter till Farsta Strands tunnelbane- och pendeltågsstationer samt cirka 100 meter till busshållplatsen Ekshäradsgatan som trafikeras av tre busslinjer.

Fastigheten nås via en stickgata från Ågesta Broväg som avslutas med en vändplan precis öster om fastigheten. Gång- och cykeltrafik är separerat från vägtrafik genom en trädallé. Längs fastighetens norra, västra och södra sida finns enskilda angöringsgator till kringliggande radhus. På fastighetens östra sida går ett kommunalt gång- och cykelstråk som leder till lekplats, parkområde samt kollektivtrafik och andra målpunkter. .

### Natur

#### Grönområde

Planförslaget bedöms ha liten påverkan på grönområden. Den nya bebyggelsen placeras främst på fyllnadsmassor, ovanpå terrassmuren och delvis på en grön slänt i fastighetens nordvästra del. Ytorna har begränsat med ekologiska värden.



**Rött:** Planområdet

**Grått:** Kvartersmark.

**Vitt:** Det kommunala gång-, cykel- och vägnätet.

För att säkerställa de naturvärden som finns på platsen, förskolegårdens gröna karaktär, trädgårdens kulturhistoriska värden och för att dra nytta av ekosystemtjänster så som skuggning, ges värdefulla träd med skyddsbestämmelser. Placeringen av bebyggelsen har gjorts för att bevara de höga naturvärden som påträffats på fastigheten. En fördjupad inventering av vedlevande insekter kommer utföras inför granskning.


**TECKENFÖRKLARING:**

	Inventeringsområde	<b>Träd</b>
	Naturvärdesbiotop	 Ek
	Preliminär naturvärdesklass 3 Påtagligt naturvärde	 Skogsalm
		 Skogslind
		 Skogslönn
		 Skyddsvärda träd

Karta över inventeringsområdet med avgränsad naturvärdesbiotop och naturvärdesträd, inklusive skyddsvärda träd (Calluna, 2024)

## Konsekvenser

### Miljö

#### Ställningstagande 4:33b PBL

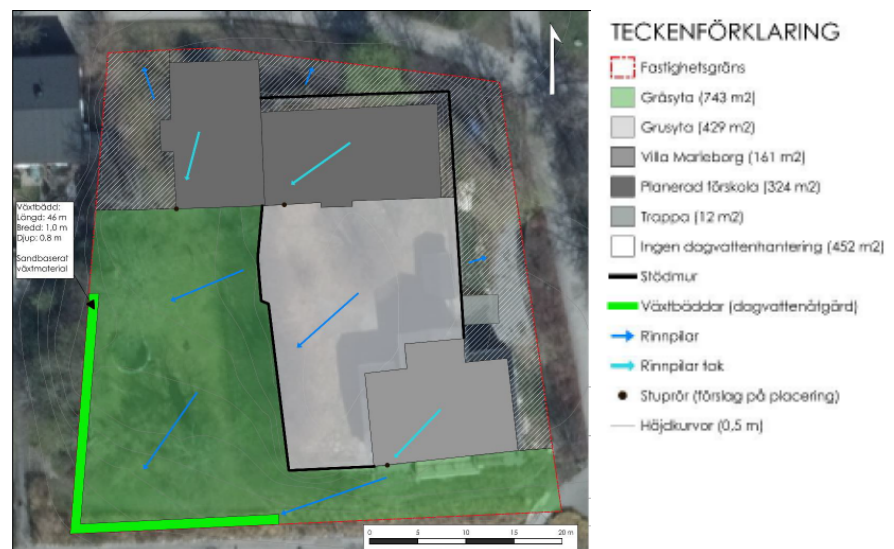
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några 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.



## Dagvatten

Dagvatten föreslås hanteras med växtbäddar placerade i fastighetens södra och västra gräns. Växtbäddarna dimensioneras för att klara stadens krav om att hantera 20 millimeter nederbörd inom fastigheten. Den planerade dagvattenåtgärden bedöms medföra en kvalitativ förbättring då dagvatten kommer fördröjas, renas och magasineras i högre utsträckning än i nuläget.

Föroreningsberäkningarna för utgående dagvatten visar att föroreningskoncentrationerna och föroreningsmängderna för samtliga undersökta ämnen kommer att minska. Växtbäddar kan innebära en ökad användning av gödsel, vilket kan bidra till övergödning hos recipienten Magelungen. Tekniska lösningar bör väljas ut så att användning av gödsel minimeras eller utesluts.



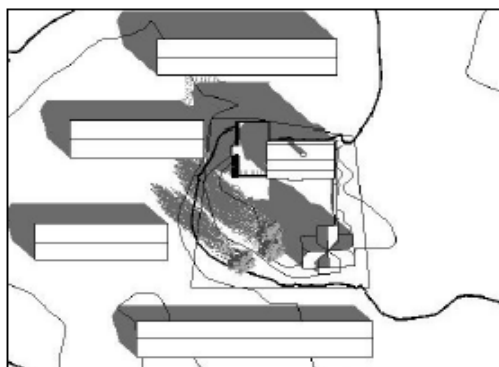
*Föreslagen dagvattenhantering med avrinningspipor mot växtbäddarna i fastighetens västra och södra hörn. (Envigo, 2024).*

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

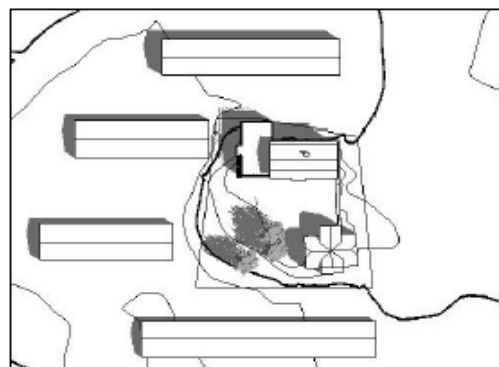
Stadsbyggnadskontoret bedömer att framtaget planförslag är lämpligt utifrån landskaps- och stadsbild. Ett antikvariskt underlag har tagits fram där värdebärande karaktärsdrag identifieras och skyddsbestämmelser föreslås. I och med planförslaget säkerställs Villa Marieborg och terrassmurens bevarande. Den nya bebyggelsen placeras på fastigheten med hänsyn till platsens historia och tar medvetet avstånd från befintliga byggnadskomponenter för att tydliggöra vad som är befintligt och nytt. Placeringen av ny bebyggelse ovanpå muren innebär en påverkan på trädgårdens ursprungliga utformning men bedöms inte vara så stor att det utgör en förvanskning av utemiljön. Sammantaget bedöms åtgärderna som anpassade till kulturvärdena på platsen och är därmed förenliga med PBL 2 kap 6 § samt 8 kap 13 §.

## Ljusförhållanden och lokalklimat

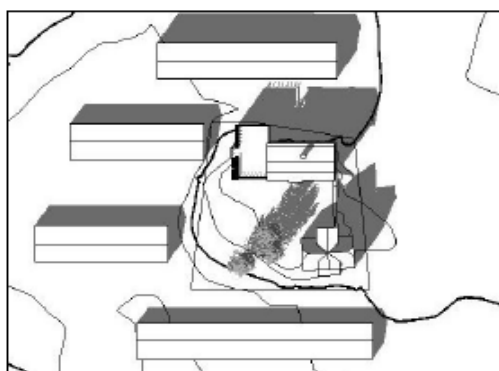
För att ge en tydlig bild av bebyggelsens skuggpåverkan har en solstudie tagits fram. Studien visar skuggbildningen vid sommarsolståndet och vårdagjämningen vid tre klockslag.



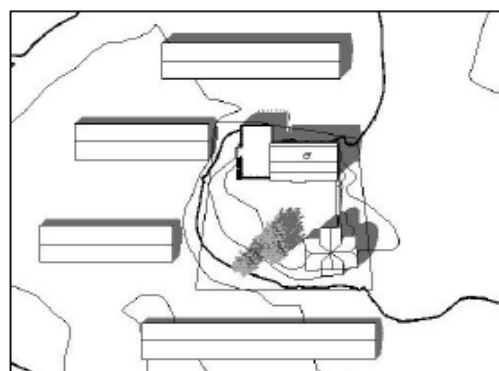
Vårdagjämning 09.00



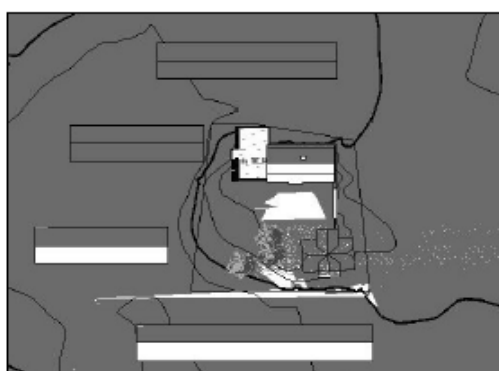
Sommarsolstånd 09.00



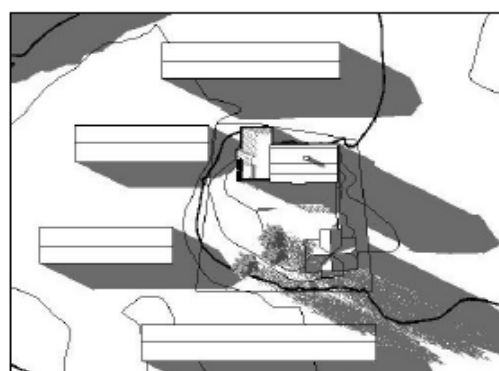
Vårdagjämning 14.00



Sommarsolstånd 14.00



Vårdagjämning 19.00



Sommarsolstånd 19.00

*Solstudie*

*(Wilund arkitekter och antikvarier, 2024)*

Studien visar att den nya bebyggelsen vid vårdagjämningen, kommer ge skuggverkan på det närmsta radhuset i väst klockan 09.00 och på de norra radhusens uteplatser klockan 14.00. Vid 19.00 har solen gått ned. Vid sommarsolståndet kommer den nya bebyggelsen inte skugga någon grannfastighet. På kvällen bildas längre skuggor över vändplatsen öster om fastigheten. I framtiden redogörs för skuggförhållandena för fler datum vilka ger motsvarande resultat som ovan.

## Miljökvalitetsnormer

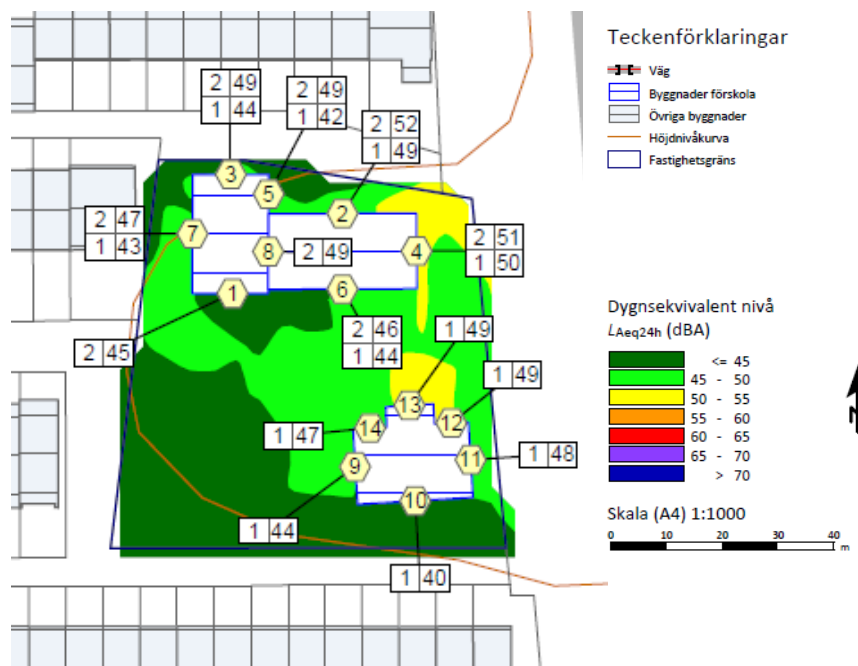
### Vatten

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Buller

Den föreslagna bebyggelsen uppfyller riktvärdet 50 dBA på minst 50% av skolgårdens vistelseytor, vilket är målsättningen för ny skolgård enligt Naturvårdsverkets vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar.



Utdrag från bullerutredningen

(PE Teknik och Arkitektur, 2024)

## Hälsa och säkerhet

### Översvämning

Förslaget antas medföra en begränsad påverkan på infiltrations- och avrinningsförhållanden inom planområdet. Risken för översvämning bedöms inte öka med den nya bebyggelsen

## Social hållbarhet

### Barn

Planförslaget innebär att fler barn får tillgång till ändamålsenliga förskolelokaler. Villa Marieborg, som tidigare varit hussvampsangripen har renoverats och den förorenade marken på skolgården saneras, vilket bidrar till en mer hälsosam läromiljö. Den utökade byggrätten innebär att fler barn behöver samsas om mindre friyta men stadsbyggnadskontoret bedömer att tillgången till närbelägna naturområden, befintlig lekplats och äng precis öster om planområdet fortsatt är god. Vidare uppgår friytan på skolgården till ungefär 19 kvadratmeter per barn, vilket bedöms som bra. Sammantaget kommer barnen ha tillgång till varierade och ändamålsenliga friytor inom och i närheten av planområdet.

### Jämställdhet

Genom att planera för fler förskoleplatser i anslutning till bostäder förbättras förutsättningarna för hushåll att dela på det obetalda arbetet, som hämtning och lämning innebär, vilket kan ha positiva effekter för jämställdhet.

### Trafik

#### Motortrafik

I och med att antalet förskoleplatser ökar kommer fler barn lämnas vid fastigheten under för- och eftermiddagar. Detta kommer sannolikt att öka motortrafiken längs Rådagatan stundvis men trafiken bedöms som begränsad.

#### Gång- och cykeltrafik

Förutsättningarna för att gå och cykla till planområdet är goda i och med det separerade gång- och cykelnätet i området. Gång- och cykeltrafiken beräknas öka vid hämtning och lämning i och med att fler förskoleplatser tillkommer. För att uppmuntra till hållbart resande planeras för en barnvagns- och lådcykelparkering i entréplan.

#### Tillgänglighet

I och med den tillkommande bebyggelsen tillgänglighetsanpassas fastigheten. En ny entré tillkommer i markplan och den nya byggnaden förses med hiss som kan nyttjas för att nå det upphöjda gårdsplanet. Den tillkommande parkeringsplatsen för rörelsehindrade bidrar också till ökad tillgänglighet.

### **Avfallshantering**

Avfallshanteringen föreslås hanteras i bottenplan och är åtkomlig via den tillgängliga entrén. Uppställning av fordon sker på den befintliga vändplatsen.

### **Räddningstjänst**

Räddningsfordon bedöms kunna ställas upp på den befintliga vändplanen samt på angöringsgatorna längs fastighetens norra och södra gräns. Gatornas bärighet har inte studerats, inte heller vändplats för räddningsfordon.