

Handläggare
Thérèse Rosén
Telefon: 08-50818268**Till**
Farsta stadsdelsnämnd
2025-04-24

Detaljplan för Hammarö 11 m.fl. i stadsdelen Farsta

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Hammarö 11 med flera. Planområdet ligger centralt i Farsta, vid korsningen Farstavägen och Nykroppagatan. Planförslaget innebär byggnation av nya bostäder, i form av lamellhus som inrymmer cirka 110 bostäder. Bostäderna kommer att vara hyreslägenheter och avses utföras som Stockholmshus.

Förvaltningen tycker det är positivt att fler bostäder tillkommer i enligt med intentionerna i programmet Tyngdpunkt Farsta. Detaljplanen ska utgöra en första etapp i omvandlandet av Farstavägen till stadsgata. Stadsdelsförvaltningen ser positivt på visionen kring Farstavägen men ser utmaningar med att denna första etapp förbi detaljplanen Hammarö utgör en begränsad sträcka av gatan. Byggnationen innebär att ett antal ädellövträd kommer att avverkas längst Nykroppagatan. Stadsdelsförvaltningen önskar grönkompensation genom nyplantering i närområdet.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Hammarö 11 med flera. Förslaget har remitterats till ett antal nämnder samt övriga instanser. Ett samrådsmöte ägde rum den 11 mars. Synpunkter på förslaget ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret den 24 mars 2025. Farsta stadsdelsnämnd

har fått förlängd remisstid till den 25 april. Ärendet hanteras därför med omedelbar justering.

Remissen i sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Hammarö 11 med flera.

Planens huvuddrag

Planområdet ligger centralt i Farsta, vid korsningen Farstavägen och Nykroppagatan och omfattar cirka 5600 kvadratmeter. Planförslaget innebär byggnation av nya bostäder, i form av lamellhus som inrymmer cirka 110 bostäder. Bostäderna kommer att vara hyreslägenheter och avses utföras som Stockholmshus.

Projektets arkitektoniska idé följer målen i översiktsplanen och programmet Tyngdpunkt Farsta, där fokus ligger på att utveckla Farstavägen och Nykroppagatan som lokala stadsgator. Genom att placera ny bebyggelse längs de angränsande gatorna inramas korsningen samtidigt som en skyddad bostadsgård skapas för de tillkommande bostäderna. För att bevara en större del av den gröna slänten föreslås den nya bebyggelsen placeras längs östra och södra gränsen av området. Den föreslagna bebyggelsen planeras med en enhetlig höjd på sex våningar, vilket bedöms vara lämpligt med hänsyn till områdets centrala läge i Farsta och intill Farstavägen och Nykroppagatan som är utpekade stadsgator i översiktsplanen.



Situationsplan. (Vera arkitekter och Nivå Landskapsarkitektur, 2024)

Gator och trafik

Farstavägens västra gång- och cykelbana breddas mot den

föreslagna bebyggelsen successivt från dess befintliga bredd i norr till en fullgod standard i söder för att möta upp och möjliggöra för en framtida större ombyggnation av Farstavägen. Det befintliga signalreglerade övergångsstället på Farstavägen föreslås rivas och ersättas av två nya obebakade övergångsställen, ett i södra delen vid cirkulationsplatsen och ett i norra delen i nivå med gångbron över Farstavägen. På den östra sidan föreslås cykeltrafiken ledas ut i ett cykelfält mellan de två nya övergångställena. Nykropppagatan får en ny utformning och justerad dragning i samband med genomförandet av detaljplanen för Nykropppagatan.

Bebyggelsens utformning

Planförslaget omfattar en sammankopplad lamellbyggnad som placeras med långsidorna längs Farstavägen och Nykropppagatan. Byggnaden delas upp i fem trapphus, var och en med egen entré. Huvudentréerna placeras utmed de angränsade gatorna och ska utformas genomgående för att möjliggöra god tillgång till bostadsgården.

Gårdsmiljön består huvudsakligen av en rekreativ yta mellan huset och den befintliga skogsslänten samt en funktionell förgårdsmark mot gatan, för bland annat cykelparkering. Förgårdsmarken fungerar som en buffertzona mellan det nya kvarteret och gatan samt möjliggör växtbäddar för plantering och lokal fördröjning av dagvatten. I korsningen, och längs Farstavägen, planeras lokaler för centrumverksamheter.



Vy från Farstavägen mot nordväst. Bottenvåningen längs Farstavägen föreslås innehålla lokaler för centrumändamål. (Vera arkitekter, 2024)

Parkering, mobilitet cykelparkering

De tillkommande bostäderna genererar en uppskattad parkeringsefterfrågan om 57 parkeringsplatser. Familjebostäder har

i kvarteret Hammarös närhet cirka 435 parkeringsplatser på kvartersmark. Familjebostäder planerar att implementera mobilitetsåtgärder enligt den ambitiösa nivån i Stockholms stads gröna parkeringstal, vilket medför en rabatt på 25 % på det angivna parkeringstalet. Det resulterar i ett behov av 43 parkeringsplatser för Hammarö 11, varav 5 är avsedda för besökare. Utöver detta krävs även 3 platser för en bilpool. De 43 parkeringsplatser som behövs för planförslaget bedöms kunna tillgodoses inom Familjebostäders p-bestånd.

Cykelparkeringstalet för nyproduktion av bostäder i Stockholm är 2,5–4 parkeringsplatser per 100 kvm BTA (bruttototalarea ovan mark). För detta projekt föreslås ett parkeringstal på 3,2 platser per 100 kvm BTA vilket innebär att det ska anordnas cirka 310 cykelparkeringsplatser.

Gestaltningens principer Stockholmshus

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar och kulörer för Stockholmshusen.

Planeringsunderlag

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5 § och 10-13 §§. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförvar. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, samt de och synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Planeringsförutsättningar

Området omfattas av program för Tyngdpunkt Farsta. Programmet som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016 har som ett huvuddrag att omvandla Farstas huvudgator till urbana stråk. Farsta är utpekat som ett av fyra fokusområden i översiktsplanens utbyggnadsstrategi. Utbyggnaden av tunnelbanan och Citybanan ökar turtätheten och kapaciteten vilket skapar goda möjligheter för fortsatt komplettering med fler bostäder och arbetsplatser i stadsdelsområdet. Enligt översiktsplanen kan centrala Farsta genom omfattande komplettering utmed områdets huvudgator tillföras nya stadskvaliteter som ger ökad orienterbarhet och en mer levande stadsmiljö.

Miljö

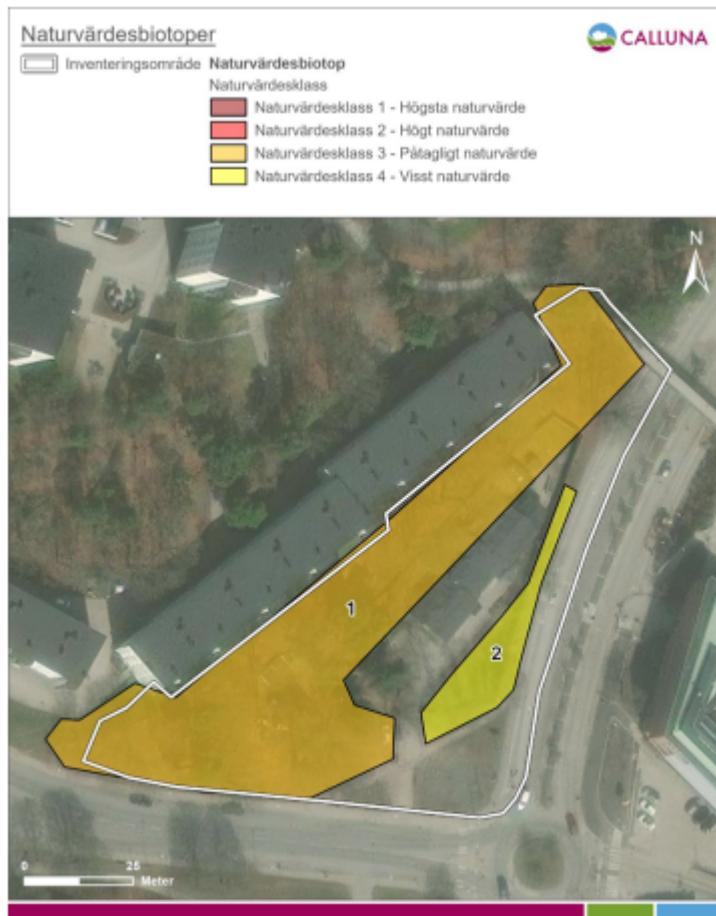
Dagvatten

Planområdet ingår inom Magelungens ytliga och tekniska avrinningsområde. Sjön ingår tillsammans med Forsån i huvudavrinningsområdet för Tyresån (Stockholms stad, 2024). Den kemiska statusen för Magelungen är ej god och den ekologiska statusen är otillfredsställande. Planområdet ingår inom Magelungens ytliga avrinningsområde. Utifrån topografin sker avrinning söderut mot Magelungen.

Natur

Området består huvudsakligen av ett glest skogsområde med ek, lönn och tall i trädsiktet, beläget i en sluttning mellan bostadshus och korsningen Nykroppagatan/Farstavägen.

En fågel- och naturvärdesinventering genomfördes inom det föreslagna planområdet och dess omedelbara närhet under 2023 av Calluna. Inventeringen identifierade ett område med påtagligt naturvärde (klass 3) och ett område med visst naturvärde (klass 4). Området av klass 3 utgörs av en blandskogsbiotop med grova ekar och äldre till gamla tallar. Området med visst naturvärde är ett mindre brynområde, dominerat av buskar med inslag av små ädellövträd.



Naturvärdesbiotoper inom planområdet (Calluna, 2024)

Vid fågelinventeringen noterades tolv arter som uppfyller häckningskriterierna, varav tre är prioriterade för artskydd. Naturvärdesinventeringen identifierade 26 naturvärdesträd inom området. Inga särskilt skyddsvärda träd noterades. Området bedöms ha få strukturer som kan nyttjas av fladdermöss.

Den samlade bedömningen är att en fladdermusinventering inte behövs, då området redan är delvis exploaterat och utsatt för ljud- och ljusstörningar. Inga generellt skyddade biotopskyddsområden påträffades inom inventerings- området.

Skyfall

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns platser inom eller strax intill planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Trafikkontoret genomförde åtgärder under 2023 för att hantera skyfallsproblem vid Farsta centrum, öster om rondellen.

Kulturmiljö

Fastigheterna inom planområdet är gulmarkerade på Stadsmuseets klassificeringskarta vilket betyder ”fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt

värde”. Farsta centrumets byggnader och övergripande struktur är grönklassade av Stadsmuseet.

Fysisk miljö

Planområdet består idag av en mindre förskola och gröna ytor. Utöver förskolan omfattar planområdet grönytor, vilka består av en bevuxen slänt i nordväst samt flacka gräsytor i söder, nära korsningen. Förskolan kommer att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse enligt planförslaget. Bygganden har tidigare hyrts ut till en privat aktör, men denna verksamhet har nu avvecklats och flyttat till fastigheten Hemmarö 2 vid Rådagatan i Farsta strand.

Sociala förhållanden

I stadsdelen är bostadsutbudet ojämnt fördelat, med brist på större bostäder, som utgör endast 14 procent. Majoriteten av bostäderna är mellan 41–80 kvm, medan mindre och större lägenheter utgör 14 procent respektive 15 procent. Trångboddheten ligger på stadens medelnivå, med en boarea på 36 kvm per person. Upplåtelseformerna är relativt jämnt fördelade mellan hyresrätter (46 procent) och bostads-/äganderätter (54 procent), inklusive pågående och planerade projekt.

Trafik

Farstavägen är en huvudgata i Farsta som kopplar samman Nynäsvägen i norr med Magelungsvägen i söder. Gatan är en viktig koppling såväl för motorfordonstrafik som för gång- och cykeltrafik. Nykroppagatan kommer att byggas om och flyttas söderut när gällande detaljplan för Nykroppagatan genomförs. Enligt gällande plan omarbetas gatan för att möjliggöra bebyggelse och skapa ett mer stadsmässigt och grönt gaturum.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen. Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. Byggaktören har för avsikt att bidra till en bättre blandning av bostadsstorlekar. Förslagen planlösning består av cirka 10 procent 4 rok, 20 procent 1 rok och resterande är 2 och 3 rok.

Natur

Delar av planområdet utgörs idag av obebyggd naturmark med uppvuxna träd. Ny bebyggelse placeras för att minimera ingreppen i grönytan så långt det är möjligt. Planförslaget innebär att delar av området med naturvärdeklass 3 (påtagliga naturvärden) samt ett

område med naturvärdeklass 4 (vissa naturvärden) tas i anspråk för ny bebyggelse. Förslaget möjliggör att bevara tallar och ekar i mitten av området, vilket upprätthåller möjligheterna för spridning av arter knutna till barrskog och ädellövskog. Dock försämras spridningsförhållandena i viss mån, eftersom bebyggelsen längs Nykroppagatan innebär att ett antal ekar och tallar behöver avverkas. De träd som behöver avverkas har inte klassats som skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda.

En bedömning gjordes för de prioriterade fågelarter som noterats i häckfågelinventeringen 2024. De prioriterade fågelarterna består av björktrast, duvhök, gråsparv, grönfink och kråka. För samtliga dessa fågelarter bedöms ianspråktagandet av området inte riskera att utlösa förbudet. Bedömningen är att det inte finns ytterligare behov av en fördjupad artskyddsutredning avseende fåglar för detaljplanen.

Området bedöms hysa få strukturer för fladdermöss att nyttja som boplatser. Området är påverkat av buller från trafiken och påverkas också av spilljus från belysning. Mot denna bakgrund bedöms att det inte behövs en fladdermusinventering i området.

Miljö - ställningstagande

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. 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. Dessa växtbäddar ska fördröja och hantera regnvatten som rinner ner från takytorna. För att förbättra hanteringen i områden där marken består av berg och lera, som ger dåliga infiltrationsmöjligheter, rekommenderas ett underliggande lager av makadam, vilket minskar risken för översvämning och avlastar dagvattensystemet.

Ljusförhållanden och lokalklimat

För att ge en tydlig bild av bebyggelsens skuggpåverkan har en solstudie tagits fram. Resultaten visar att den nya bebyggelsens skuggverkan på det närmaste lamellhuset i nordväst är marginell. Under kvällen skapas dock längre skuggor som sträcker sig över Farstavägen, öster om fastigheten.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

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.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

De planerade bostäderna utsätts främst för buller från trafiken på Farstavägen samt Nykroppagatan. Spårtrafikbuller från Nynäsbanan och tunnelbanan samt ger inget betydande bidrag till ljudnivåerna vid de nya flerbostadshusen. Den dygnsekvivalenta ljudnivån vid det nya bostadshusets fasader beräknas vara 63 – 67 dBA vid fasader som vetter mot Farstavägen och Nykroppagatan. Det innebär att lägenheterna som planeras vara belägna vid dessa fasader behöver planeras genomgående med tillgång till luddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen.

Social hållbarhet

Barn

Planförslaget inrymmer ett antal större lägenheter vilket är positivt eftersom det möjliggör för fler bostäder lämpliga för barnfamiljer i ett natur- och kollektivtrafikhärläge med närhet till skolor och förskolor. Genomförandet av planen innebär att den befintliga förskolebyggnaden inom planområdet måste rivas. Förskoleverksamhet har redan flyttat till annan lokalisering i Farsta Strand. I anslutning till planområdet finns två andra förskolor längs Farstavägen, belägna inom ett avstånd på cirka 150 och 500 meter. Därför bedöms rivningen av förskolan inte ha någon betydande påverkan ur ett barnperspektiv.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken i anslutning till planområdet kommer att förbättras. Farstavägens västra gång- och cykelbana byggs ut med högre standard.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsutveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen tycker det är positivt att fler bostäder tillkommer i närheten av Farsta centrum och enligt intentionerna i programmet Tyngdpunkt Farsta.

Ur miljö- och klimatsynpunkt vill förvaltningen lyfta att de ekar och tallar som ska bevaras i byggnationen kan komma att påverkas negativt av byggnationen samt få en ökad skuggning av den nya huskroppen. Byggnationen innebär sannolikt en kortare livslängd för träden och en begränsad möjlighet till nyetablering av träd i framtiden. Byggnationen innebär att ett antal ädellövträd kommer att avverkas längst Nykroppagatan. Stadsdelsförvaltningen önskar grönkompensation genom nyplantering i närområdet.

Detaljplanen ska utgöra en första etapp i omvandlandet av Farstavägen till stadsgata. Stadsdelsförvaltningen ser positivt på visionen kring att Farstavägen ska omdanas till en mer stadsmässig gata. Förvaltningen ser utmaningar med att denna första etapp förbi detaljplanen Hammarö utgör en begränsad sträcka av gatan. Att sträckan som omdanas är kort innebär att etappen inte kommer att ge upphov till en genomgripande omvandling av Farstavägens karaktär för trafikanter som passerar förbi.

Förvaltningen menar att det är angeläget att området mellan den planerade bebyggelsen och den befintliga bebyggelsen utformas på ett sådant sätt att den tillför kvaliteter även för de som bor i området idag.

Planförslaget innebär ett ökat antal bostäder i kollektivtrafiknära läge och omvandlingen av närliggande gator till stadsgator är positivt ur jämställdhets- och trygghetsperspektiv eftersom det bidrar till ökad aktivitet och rörelse i området. Ur barnperspektiv är det positivt att förslaget bidrar med fler lägenheter anpassade till barnfamiljers behov.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Fredrik Karlsson
Stadsdelsdirektör
Farsta stadsdelsförvaltning

Johanna Löfvenius
Avdelningschef
Farsta stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Samrådsbrev
2. Planbeskrivning
3. Plankarta

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Karlsson, Tillförordnad stadsdelsdirektör	2025-03-31
Johanna Löfvenius, Avdelningschef	2025-03-31