

Planbeskrivning för fastigheten Hammarö 11 m.fl. i stadsdelen Farsta, S-dp 2023- 15669



Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder och centrumlokaler inom fastigheten Hammarö 11 med flera. Planen ska bidra till översiktsplanens mål att omvandla Farstavägen och Nykroppagatan till stadsgator med centrumlokaler i bottenvåningen och prioritera gång- och cykeltrafik. Den avser också att anpassa bebyggelsen till landskapet och platsens naturvärden. Planförslaget anses uppföras som Stockholmshus.

Ny bebyggelse placeras längs angränsande gator för att rama in korsningen och skapa en skyddad bostadsgård. Bebyggelsen planeras ha en enhetlig höjd på sex våningar, vilket bedöms som lämpligt med hänsyn till det centrala läget i Farsta och stadsgatornas betydelse.

Bebyggelsen föreslås ha entréer mot både gator och bostadsgården för att bidra till ett tryggare och mer levande gaturum samt möjliggöra enklare passage mellan gatorna och gården. Den föreslagna utformningen följer gestaltungsprogrammet för Stockholmshusen. Planförslaget omfattar cirka 110 lägenheter varav sex lägenheter är LSS-boende. Samtliga lägenheter avses bli hyresrätter. Bostäderna avses utföras som Stockholmshus.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Planens viktiga frågor inkluderar stadsbilden, natur, dagvatten, buller samt mobilitet och parkering.

Tidplan för planprocessen är följande:

- Samråd: 11 februari–24 mars 2025
- Granskning: Kvartal 4, 2025
- Antagande: Kvartal 2, 2026
- Laga kraft: Tidigast kvartal 3, 2026

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	4
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	5
Allmän plats	6
Kvartersmark	7
Motiv till detaljplanens regleringar	12
Genomförandefrågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	19
Organisatoriska frågor	20
Planeringsunderlag	21
Kommunala	21
Utredningar	21
Planeringsförutsättningar	21
Kommunala	21
Hushållningsbestämmelser enligt MB 3 kap.	22
Miljökvalitetsnormer	23
Miljö	23
Hälsa och säkerhet	25
Geotekniska förhållanden	27
Hydrologiska förhållanden	28
Kulturmiljö	28
Fysisk miljö	29
Sociala förhållanden	30
Teknik	30
Avfallshantering	30
Service	30
Trafik	31
Konsekvenser	31
Bostadsförsörjning	31
Natur	32
Miljö	33
Miljökvalitetsnormer	36
Hälsa och säkerhet	37
Social hållbarhet	38
Riksintresse	39
Trafik	39

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder samt lokaler för centrumverksamheter inom fastigheterna Hammarö 11 med flera. Ett vidare syfte är att bidra till översiktsplanens mål om att omvandla Farstavägen och Nykroppagatan till en stadsgata som ramas in av bebyggelse med centrumlokaler i bottenvåning och prioriterar gång- och cykeltrafik. Planförslaget syftar även till att anpassa bebyggelsen till landskapet och platsens naturvärden. Planförslaget anses uppföras som Stockholmshus.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för fastigheten Hammarö 11 m.fl. i stadsdelen Farsta, Stockholms stad, 2023-15669, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 14 december 2023 § 11.

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 Saeed Ebrahimabadi och kartingenjör Sara Wilk. Från exploateringskontoret har Caroline Cronvall deltagit.

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. Planförslaget möjliggör också lokaler för centrumverksamheter i byggnadens bottenvåning.

Gällande detaljplan anger allmän anläggning och park.
Genomförandetiden har gått ut för planen.



Situationsplan. (Vera arkitekter och Nivå Landskapsarkitektur, 2024)

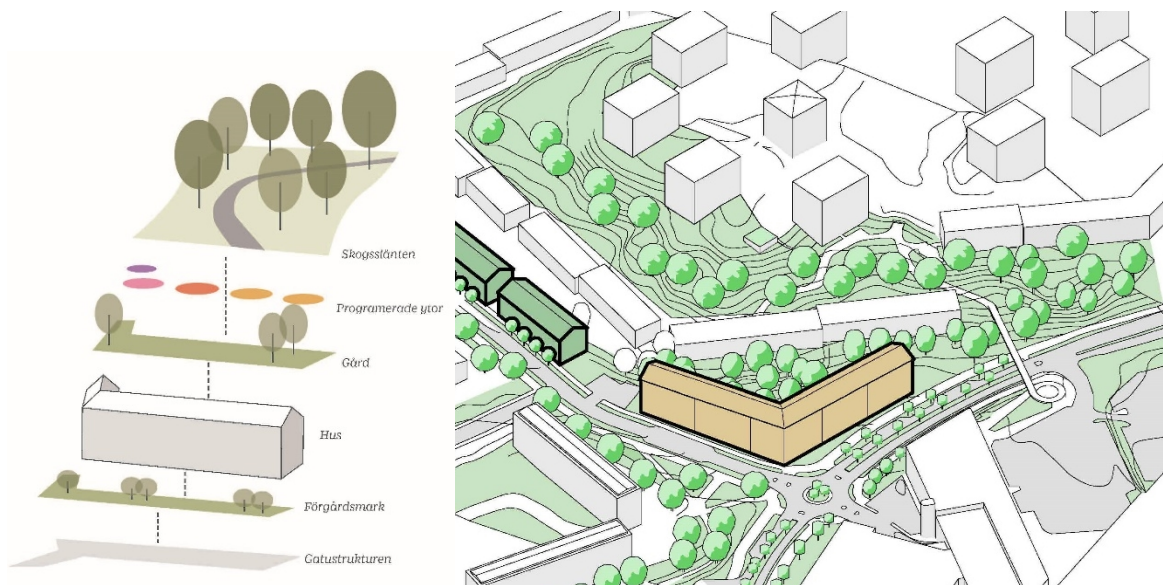
Genomförandetid

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

Arkitektonisk idé

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.

Bebyggelsen föreslås ha entréer mot gatorna och bostadsgården för att bidra till upplevelsen av ett tryggare och levande gaturum och möjliggör lättare passage mellan gatorna och gården. Den föreslagna bebyggelsen avses utformas i enlighet med gestaltungsprogrammet för Stockholmshuset.



Vänster: Principillustration av hur den föreslagna bebyggelsen integreras med omgivningen. Höger: 3D-Illustration av den föreslagna bebyggelsen inramar korsningen (Nivå Landskapsarkitektur och Vera arkitekter 2024)

Allmän plats

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap av allmän plats inom planområdet är kommunalt.

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. Öron tillskapas vid de bägge nya övergångsställena för att möjliggöra en tryggare passage. På den östra sidan föreslås cykeltrafiken ledas ut i ett cykelfält mellan de två nya övergångsställena för att skapa mer utrymme för gående och cyklister.

Nykroppagatan får en ny utformning och justerad dragning i samband med genomförandet av detaljplanen för Nykroppagatan

(Dnr 2013-06730). Läs om Nykroppagatans nya utformning på sida 31.

*Förslagen utformning av
gang- och cykelbanan vid
korsningen Farstavägen och
Nykroppagatan. (Nivå
Landskapsarkitektur, 2024)*



Kvartersmark

Bebyggelsens utformning

Planförslaget omfattar en sammankopplad lamellbyggnad som placeras med långsidorna längs Farstavägen och Nykroppagatan. Byggnadsvolymerna förbinds vid hörnet och skapar en kontinuerlig fasad mot korsningen. Bebyggelsen föreslås uppföras i total sex våningar med en förhöjd bottenvåning.



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

Taket föreslås ha en enhetlignockhöjd längs hela byggnadsvolymen, vilket ger en sammanhängande takfot. Taket utformas som sadeltak med enligt rekommenderade material i programmet för Stockholmshus. 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.



Ovan: Vy från Farstavägen mot sydväst. Nedan: Vy från Nykroppagatan mot öster. (Vera arkitekter, 2024)

Bottenvåningen markeras tydligt som en sockelvåning genom ett avvikande fasadmaterial jämfört med de högre delarna. Marken

sluttar nedåt mot söder och öster, vilket medför att bottenvåningens höjd varierar, med högre våningshöjd närmast korsningen.



Ovan: Fasad mot Farstavägen. Nedan: Fasad mot Nykroppagatan (Vera arkitekter, 2024)

Byggnadens utformning skapar en tydlig gräns mellan den framtida innergården och de angränsande gatorna. Gården nås via de genomgående entréerna och genom en portik nära byggnadens hörn vid korsningen. Portiken möjliggör inblick mot innergården från trottoaren. Den är dessutom utformad för att underlätta skyfallshantering genom att möjliggöra att vatten rinner ut från innergården vid kraftiga regn.



Förslag till Gårdens utformning i anslutning till hus A1 och A2 (Nivå Landskapsarkitektur, 2024)

Gårdsmiljön består huvudsakligen av en rekreativ yta mellan huset och den befintliga skogsslänten samt en funktionell förgårdsmark mot gatan, för bland annat cykelparkering och en välkomnande gestaltning kring bostadsentréerna. Förgårdsmarken fungerar som

en buffertzona mellan det nya kvarteret och gatan och möjliggör växtbäddar för plantering och lokal fördröjning av dagvatten.

I korsningen, och längs Farstavägen, planeras lokaler för centrumverksamheter med en total bruttoarea på cirka 160 kvm.

Planförslaget omfattar cirka 110 lägenheter.



Sektioner genom gårdens norra delar, genom hus A1 och A2 (Nivå Landskapsarkitektur, 2024)

Parkering och mobilitet

Bilparkering

Ett lägesbaserat parkeringstal på 0,5 har tilldelats projektet av Stockholms stad för Hammarö 11. Detta innebär att 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. Mobilitetspaketet förväntas därmed minska parkeringstalet med 25 %, vilket 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

befintliga parkeringsanläggningar i området. Platserna för bilpoolen och parkering för verksamheterna kommer att ordnas inom planområdet på de 8 nya parkeringsplatserna som tillkommer i markplan. Boende i planerad bebyggelse kommer erbjudas möjlighet att hyra parkeringsplats inom någon av Familjebostädernas befintliga parkeringsanläggningar i området.

Cykelparkering

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. Den nya bebyggelsen omfattar totalt 9554 kvm BTA, vilket innebär att det ska anordnas cirka 310 cykelparkeringsplatser. Av dessa placeras cirka 240 platser inomhus i bottenvåningen och 70 platser utomhus.

Avfallshantering

Avfallet föreslås hanteras genom miljörum belägna mot Farstavägen samt Nykroppagatan.



Förslag till avfallshantering: Avfalls- och miljörum föreslås placeras mot Farstavägen och Nykroppagatan. Rullkärlen ska hämtas av hämtpersonalen från dedikerade uppställningsplatser som är belägna inom accepterat avstånd. (Nivå Landskapsarkitektur, 2024)

Gestaltningens principer Stockholmshus

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

- Byggnad ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare kulör. 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 sockeln ska vara högre än standardfönstren i bostadsvåningarna.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet består 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 korrugerad plåt 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.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser allmän plats

GATA: Gatuområdet anpassas till gatans utbredning och en justering för att bredda gångbanan möjliggörs.

Användningsbestämmelser kvartersmark

Bostäder: Bestämmelsen möjliggör uppföra bostäder inom planområdet.

Centrum: Syftet med bestämmelsen är möjliggöra lokaler för centrumändamål inom planområdet. Bestämmelsen bidrar till planens syfte att omvandla Farstavägen och Nykroppagatan till en stadsgata.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark: Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning och säkerställa att bebyggelsen anpassas i befintlig bebyggelsestruktur.

Kryssmark: Marken får endast förses med komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea om högst 20 kvm.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra mindre komplementbyggnader, såsom en pergola eller en paviljong inom bostadsgården.

Byggnaders användning

s1 lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ändamål avsedda för centrumverksamheter placeras på bottenvåningen.

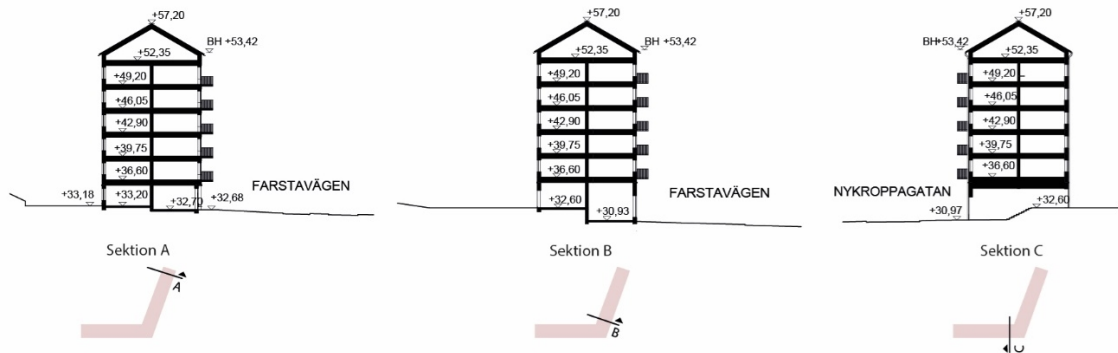
s2 Vind får inte inredas med bostad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att vinden inte får inredas med bostäder för att bevara byggnadens helhet och dess visuella uttryck.

Höjd på byggnadsverk

h1 Högsta nockhöjd är 57.4 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadsvolymnernas utbredning anpassas i förhållande till den befintliga bebyggelsen. Nockhöjden har fastställts utifrån planförslagets byggnadsvolym, som omfattar sex våningar med sadeltak.

h2 Högsta nockhöjd är 3.0 meter.

Syftet med bestämmelsen är att reglera nockhöjd för komplementbyggnader som medges inom kryssmark.



Sektioner genom förslag till bebyggelse: Sektion A: Farstavägen, norr. Sektion B: Farstavägen genom lokalen i bottenvåningen. Sektion C: Genom portiken mellan Nykroppagatan och innergården. (Vera arkitekter, 2024)

Markens anordnande och vegetation

n1 Marken får inte användas för parkering.

Syftet med bestämmelsen är att skydda kvartersmark avsedd för bostadsgård från att användas som markparkering.

n2 Träd får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädskjudom eller om det utgör en fara för person eller egendom.

Syftet är att skydda de stora värdefulla naturvärdesträden inom planområdet.

Skydd mot störningar

m1 Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.

Stängsel, utfart, annan utgång.

Utfartsförbud

Syftet med bestämmelsen är att reglera placeringen av infarter och utfarter för att säkerställa en god trafiksäkerhet genom att ingen infart till området anläggs i närheten av korsningen vid Farstavägen.

Takvinkel

o1 Minsta takvinkel är 28 grader.

o2 Största takvinkel är 35 grader.

Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att den nya bebyggelsen utformas med en takvinkel i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprinciper.

Utformning

- Tak ska utformas som ett symmetriskt sadeltak, där takfallen har samma lutning ochnocklinjen placeras i mitten av byggnaden. Takkupor får inte anordnas.

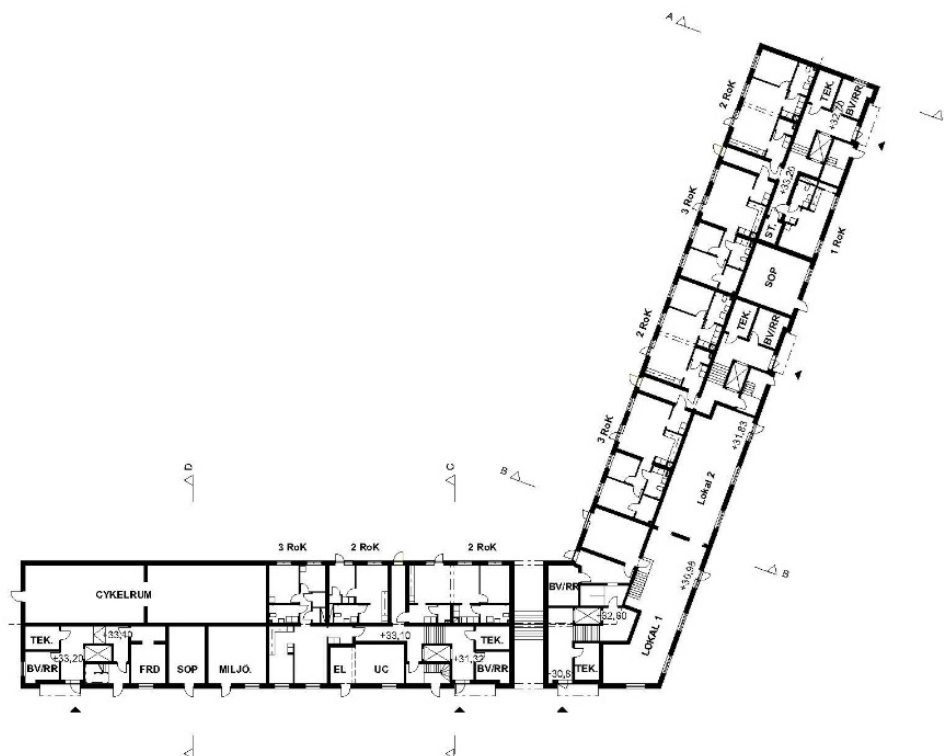
Syftet med bestämmelsen är att reglera takets utformning som ett sadeltak, utan utstickande byggnadselement såsom hisstopp eller fläktrum, för att ge byggnaden en enkel och sammanhållen takutformning.

- Fasader ska utföras i puts utan synliga elementskarvar.

Syftet med bestämmelsen är att reglera fasadsmaterial i puts. Syftet är också att undvika synliga elementskarvar för att fasaden ska upplevas mer sammanhållen.

- Portik ska finnas mellan gården och Nykroppagatan med en minsta bredd på 3 meter.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en portik mellan Nykroppagatan och innergården för att hantera skyfall samt att skapa visuell kontakt mellan gatan och innergården.



Förslagen entrénplan. Portiken är placerad vid planens lågpunkt nära till korsningen. (Vera arkitekter, 2024)

- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet ska bestå av glas och trä.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden bidrar till ökad rörelse och liv på de angränsande gatorna, samt att entréerna uppförs i glas och trä, i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprinciper.

- Balkonger får kraga ut högst 1,4 meter från fasaden och ska ha en fri höjd på minst 3,0 meter. Balkonger får inte kraga ut över allmän plats. GATA.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa balkongernas djup för att undvika alltför volymskapande balkonger och för att säkerställa att tillräcklig fri höjd under balkongerna.

- Bottenvåningen ska vara förhöjd och markeras med en list av plåt.

Syftet med bestämmelsen är att bottenvåningen tydligt ska skilja sig från de ovanliggande våningarna genom en högre våningshöjd och fönster. En bottenvåning med högre våningshöjd passar också planens syfte att omvandla Farstavägen och Nykroppagatan till en stadsgata.

- Skärmtak får finnas över entré och får kraga ut högst 1,0 meter från fasad.

Syftet med bestämmelsen är möjliggöra uppföra skärmtak över i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprinciper.

- Bottenvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som ovanförliggande fasad eller något mörkare kulör. Alternativt kan sockelvåning bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med ovanliggande fasad.

Syftet med bestämmelsen är att bottenvåningens fasad ges samma kulör eller en något mörkare kulör, i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprinciper. Detta bidrar till att skapa en sammanhållen färgpalett i höjddled.

- Fönster, rännor och stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett enhetligt visuellt intryck genom att alla synliga byggnadsdetaljer, som fönster, rännor, stuprör och balkongräcken, utförs i samma kulör.

- Balkongräcken ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparring i yttre underkant.



Utsnitt av den förslagna fasaden mot Nykroppagatan. Bottenvåningens fasad är illustrerad i något mörkare kulör.

Syftet med bestämmelsen är att reglera detaljerna för balkongräcken och balkongplatta i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprinciper.

- Lokaler för centrumändamål ska ha en fri höjd om minst 3,5 meter mot allmän plats GATA.

Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa att lokaler för centrumändamål får en tillräcklig takhöjd för att möjliggöra flexibel användning. En fri höjd på minst 3,5 meter bidrar också till en mer inbjudande och öppen känsla mot gaturummet, vilket förstärker stadsmiljön.

- Färdig golvnivå i bostäder med fönster mot gata ska vara minst 0,8 meter ovan närmast belägna trottoarnivå.

Syftet med bestämmelsen är att minska insyn från förbipasserande och att fasaderna som vetter mot gatan bättre anpassas till stadsgatans karaktär.

- Byggnadens fasad ska delas upp vertikalt baserat på trapphusen, med en variation i färgsättningens toner.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fasaden får en vertikal uppdelning med variation i färgsättnings toner.

Utnyttjandegrad

e1 Minsta bruttaarea är 160 kvm inom användningsområde Centrum.

Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa att lokaler för centrumändamål får en tillräcklig bruttaarea för att möjliggöra flexibel användning.

Ändrad lovplikt

a1 Marklov krävs även för fällning av träd

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fällning av de naturvärdesträden som omfattas av bestämmelsen n2 kräver lov.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr. o. m. laga kraft.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna

- Fastigheten Hammarö 11, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Familjebostäder AB,

samt del av fastigheterna

- Fastigheten Hammarö 10, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Familjebostäder AB.
- Fastigheten Farsta 2:1, ägs av Stockholms kommun.

Rättigheter

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

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga stadsplaner PL5241 och PL 5310A helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Kvartersmarken inom planområdet omfattar Hammarö 11 samt delar av Hammarö 10 och Farsta 2:1. Det blåmarkerade området är en del av Farsta 2:1, som för närvarande är planlagt som park och gata men planeras om till kvartersmark för bostäder. Det gulmarkerade området utgör en del av Hammarö 10, som idag redan är planlagt som kvartersmark för bostäder. Hammarö 11 är idag planlagt som kvartersmark för allmänt ändamål men planeras att omvandlas till kvartersmark för bostäder.



Delar av Farsta 2:1 (markerat i blått) och Hammarö 10 (markerat i gult) övergår till den framtida fastigheten och planläggs som kvartersmark för bostäder.

All kvartersmark är tänkt tillhöra en fastighet som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Område utlagt som allmän platsmark gata ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Utbyggnad av ledningar

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för framdragning av vatten-, spill- och dagvattenledningar till fastigheten. Hammarö 11 är redan ansluten till kommunalt vatten och avlopp, och Stockholm Vatten utreder om befintliga serviser har tillräcklig dimension eller om nya serviser behövs.

Byggaktören bekostar och ansvarar för anslutning av föreslagen bebyggelse till el, fjärrvärme och tele.

Staden utreder vidare under planprocessen om befintliga ledningar behöver flyttas eller tas bort vid genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för och bekostar även återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Den blivande fastigheten inom planområdet planeras att upplåtas med tomträtt. Ett tomträttsavtal, som reglerar tomträttsavgälden, kommer att upprättas mellan tomträttsinnehavaren och exploateringskontoret som markägare.

Planavgift

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov. Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter.

Beställaren ska betala planavgift enligt plan- och bygglagen (PBL) 12 kap. 9 §. Beräkningen av avgiften ska ske i enlighet med kommunfullmäktiges taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet. Avgiften ska enligt taxan motsvara stadsbyggnadsnämndens

självkostnad för de åtgärder som erfordras för att upprätta den nya detaljplanen samt grundkarta till denna.

Drift allmän plats

Trafikkontoret i Stockholm stad ansvarar för drift av anläggningar inom allmän platsmark med användningen GATA.

Drift vatten och avlopp

Stockholm vatten och avfall ansvarar för drift av vatten- och avloppsanläggningar inom fastigheterna.

Gatukostnader

Staden, genom exploateringskontoret, ska bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter.

En överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse ska tecknas mellan exploateringskontoret och byggaktören innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar närmare villkoren för genomförandet av exploateringen.

Ett tilläggsavtal till tomträttsavtal för fastigheten Hammarö 10 behöver upprättas mellan tomträttshavaren AB Familjebostäder och fastighetsägaren Stockholms kommun, då tomträtten till Hammarö 10 föreslås minska till följd av exploateringen på Hammarö 11.

Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade beslut den 9 november 2023 om markanvisning för 75 bostäder med hyresrätt till AB Familjebostäder.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd 11 februari- 24 mars 2025

Granskning kvartal 4 2025

Antagande Kvartal 2 2026

Laga kraft, tidigast kvartal 3 2026

Planeringsunderlag

Kommunala

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 miljöbedömningsförfordningen 5 § och 10-13 §§. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, samt de och synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Trafikbillerutredning, Hammarö 11 (Structor, 2024)
- Förstudie riskutredning, Hammarö (Säkerhetspartner, 2024)
- PM Geoteknik – inventering, Hammarö (WSP, 2024)
- PM Markmiljö – inventering, Hammarö (WSP, 2024)
- Naturvärdesinventering (NVI) och fågelinventering inkl. bedömning (Calluna, 2024)
- Skyfallsutredning, Hammarö 11 (Incoord, 2024)
- Dagvattenutredning (Incoord, 2024)
- Hammarö 11: Mobilitets- och parkeringsutredning (Trivektor, 2024)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Område omfattas av stadsplaner PL5241 och PL 5310A som medger allmän anläggning och park. Genomförandetiden har gått ut för planen.

Planbesked

Planbesked gavs den 14 december 2023.

Planprogram

Området omfattas av program för Tyngdpunkt Farsta.

Programmet som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016 har som ett huvuddrag att omvandla Farstas huvudgator till urbana stråk. Det innebär att Farstavägen och Nykroppagatan föreslås få en ändrad karaktär, från genomfartsväg till huvudgata i en tätare stadsmiljö. Urbana stråk definieras i programmet med bland annat väldefinierade gaturum och levande gatumiljö. Korsningen mellan Nykroppagatan och Farstavägen utgör en viktig förmedlare mellan Nykroppagatan och Farsta centrum. Aktuellt område är utpekat i programmet som kvarter med huvudsakligen bostäder.

Översiktsplan

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. Planområdets läge invid Farstavägen utgör ett exempel på översiktsplanens inriktning och möjliggör för en växande stad och god offentlig miljö.

Byggnadsordningen

Farsta är utpekat som tunnelbanestad där det är viktigt att ta utgångspunkt i de centrala parkstråken. Stadsdelen kännetecknas av sammanhållna husgrupper med högre byggnader i och kring centrum, lägre flerfamiljshus på cirka fyra våningar i den närliggande kransen, och småhus i ytterområdena. Lokala centrum och centrala stråk föreslås utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse, verksamhetslokaler och arbetsplatser där så är möjligt. Utveckling ska ske utifrån ett helhetsperspektiv.

Höghusbebyggelsens skulpturala verkan i stadslandskapet ska beaktas och nya byggnader utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Den gröna karaktären och förgårdsmarken i gaturummet bör tas tillvara.

Hushållningsbestämmelser enligt MB 3 kap.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Området ingår inte i stadens gröna infrastruktur (ESBO).

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer för luft klaras för planområdet.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS december 2024 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Miljö

Dagvatten

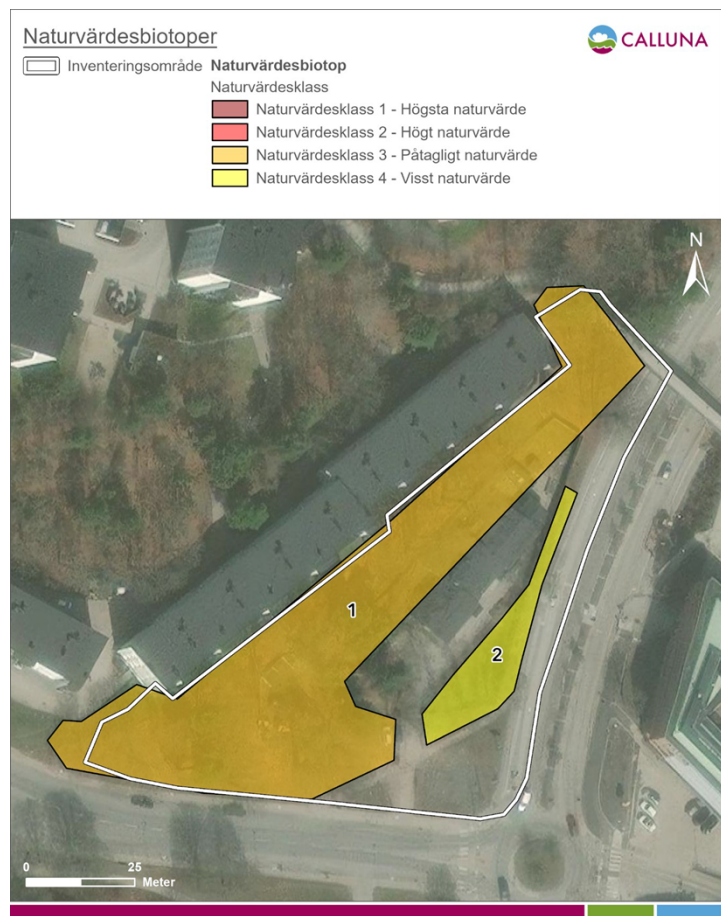
Planområdet ingår inom Magelungens ytliga och tekniska avrinningsområde. Sjön ingår tillsammans med Forsån i huvudavrinningsområdet för Tyresån (Stockholms stad, 2024). Den kemiska statusen för Magelungen är ej god och den ekologiska statusen är otillfredsställande. Planområdet ingår inom Magelungens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

I den befintliga situationen beräknas dagvattenflöden vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet uppgå till 43 l/s utan klimatfaktor och 54 l/s med klimatfaktor (Incoörd, 2024).

Natur

Området består huvudsakligen av ett glest skogsområde med ek, lönn och tall i trädskiktet, beläget i en sluttning mellan bostadshus och korsningen Nykroppagatan/Farstavägen. Naturen i området omfattar skogs- och brynbiotoper.

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.



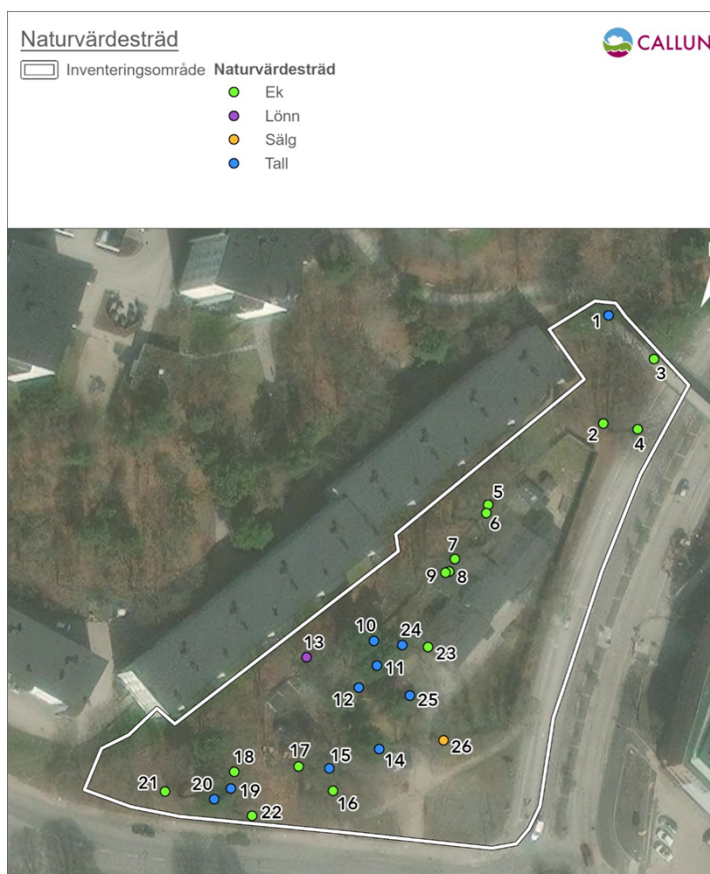
Naturvärdesbiotoper inom planområdet (Calluna, 2024)

Vid fågelinventeringen noterades tolv arter som uppfyller häckningskriterierna, varav tre är prioriterade för artskydd. Ytterligare två arter registrerades för bedömning av artskydd via Artportalen. De prioriterade arterna är: björktrast, duvhök, grönfink, gråsparv och kråka.

Naturvärdesinventeringen identifierade 26 naturvärdesträd inom området. Dessa fördelades på följande trädslag: 14 ekar, tio tallar, en lönn och en sälg. Inga särskilt skyddsvärda träd noterades.

Området bedöms ha få strukturer som kan nyttjas av fladdermöss som boplats, eftersom inga av de registrerade naturvärdesträden hade håligheter. Den samlade bedömningen är att en fladdermusinventering inte behövs, då området redan är delvis exploaterat och utsatt för ljud- och ljusstörningar, vilket gör det olämpligt för fladdermöss att fortplanta sig där.

Inga generellt skyddade biotopskyddsområden påträffades inom inventeringsområdet.



Identifierade naturvärdesträd inom planområdet (Calluna, 2024)

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Farstavägen och Nykroppagatan. Ljudnivån vid närmsta byggnad är 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta.



Bullerkarta. Planområdet markerads med röd streckad linje. (Miljöförvaltningen, 2016)

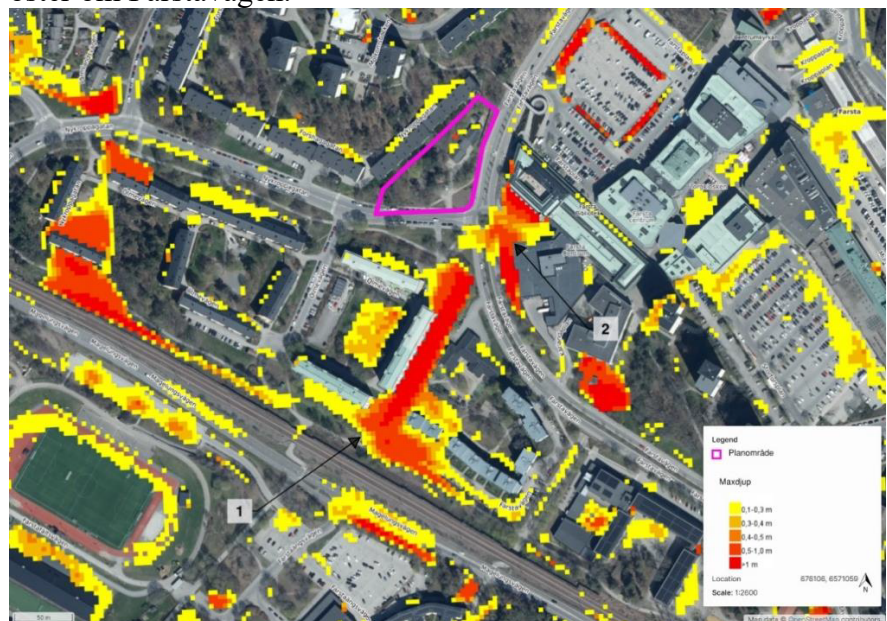
Risk för olyckor

En förstudie riskutredning har utförts av Säkerhetespartner i 2024. Utredningen pekar ut järnvägen Nynäsbanan som passerar cirka 220 meter söder om planområdet samt en drivsmedelstation belägen cirka 310 meter norr om planområdet som potentiella riskkällor.

Översvänningsrisk

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. Resultaten visar att det finns lågpunkter intill den befintliga förskolans norra sida där vatten samlas under ett skyfall. Djupet på ansamlingen varierar mellan 0,5–1 m samt 0,1–0,3 m.

I närheten av planområdet förekommer två större översvämmade områden där vattendjupet överstigen 1 m. Ett intill Farsta centrum, sydöst om planområdet (2 i figuren), och ett söder om Farstavägen, rakt söder om planområdet (1 i figuren). Trafikkontoret genomförde åtgärder under 2023 för att hantera skyfallsproblem vid Farsta Centrum (område 2), öster om rondellen. Åtgärderna inkluderade en ombyggnation av mittrefugen med nedsänkta regnbäddar samt ett upphöjt övergångsställe för att leda bort vatten från bebyggelsen öster om Farstavägen.



Resultat av Stockholms stads skyfallskartering (2018) — Maximalt vattendjup under hela simuleringstiden. Planområdets visas i rosa.

Risk för skred

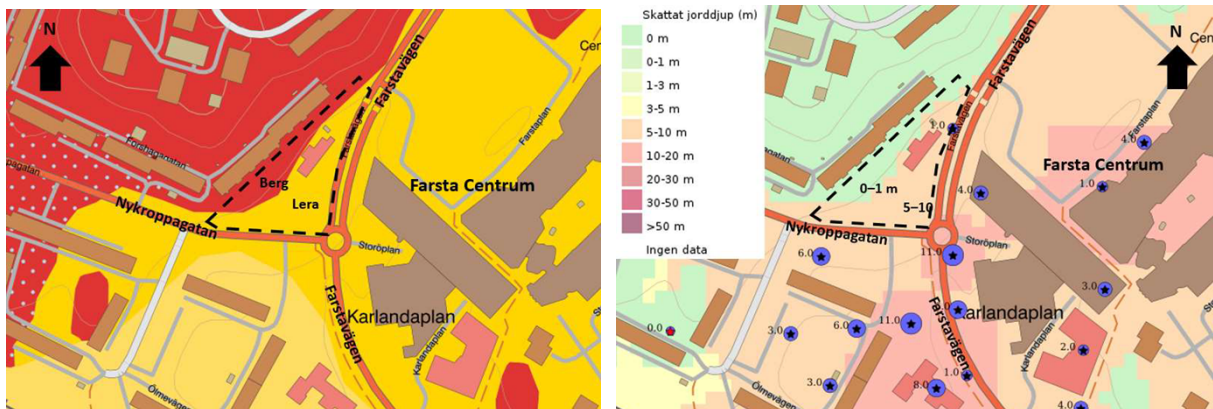
Enligt den geotekniska utredning som genomförts för området bedöms det inte föreligga risk för skred och ras med dagens marknivåer och områdets nuvarande utformning.

Förorenad mark

En miljöinventering har genomförts (WSP, 2024) för att bedöma risken för föroreningar inom planområdet. Närmaste potentiellt förorenande verksamhet är en kemptvätt, belägen 80 meter bort, men grundvattenflödet gör det osannolikt att föroreningar sprids till området. Inom området har ingen tidigare verksamhet identifierats som skulle ha orsakat omfattande föroreningar. Smärre föroreningar, såsom förorenad fyllnadsjord, asfalt med PAH eller lokala spill, är möjliga men anses inte avvika från vad som är normalt i urbana miljöer i Stockholm. Risken för spridning av klorerade alifater i grundvattnet bedöms som låg. Vid behov kommer vidare undersökningar och provtagning att genomföras under det fortsatta planarbetet innan granskning.

Geotekniska förhållanden

Ett geotekniskt PM har tagits fram i samband med detaljplanen som genomförts genom en arkivinventering (WSP 2024).



Till vänster: Jordartskarta där aktuellt område är markerat med svart streckad linje, rött indikerar berg och gult indikerar lera (SGU, 2024). Till höger: Jorddjupskarta där aktuellt område är markerat med streckad svart linje (SGU, 2024).

Enligt Geotekniska PM:et bedöms den nordvästra delen av området huvudsakligen bestå av ytnära berg, täckt av ett tunt jordlager, samt mindre partier med synligt berg i dagen. Block förekommer i markytan. I områdets sydöstra del, inom den befintliga förskolan och längs de befintliga gatorna i öster och söder, antas jordlagren bestå av fyllningsjord ovanpå lera och friktionsjord på berg. Jorddjupen bedöms öka från nordväst mot sydost.

Det finns inga uppgifter om lerans tjocklek eller dess egenskaper i området, men förekomst av lös jord (lera) innebär en risk för sättningar. I det föreslagna byggområdet uppskattas jorddjupet vara cirka 5–10 meter till berg. Grundläggning av nya byggnader kan därför kräva pålning.

Uppfyllnader ovan nuvarande marknivåer, schaktning i lös jord eller under grundvattenytan kan påverka stabiliteten negativt. För att minska risken för sättningar och försämrad stabilitet kan uppfyllnader utföras med lättfyllning, och schaktning kan behöva temporära stödkonstruktioner (spont).

Hydrologiska förhållanden

Planområdet tillhör avrinningsområdet för Magelungen som är belägen cirka 700 m söderut.

Grundvattennivån i grundvattenrör i närheten av området har mätts 2018 och 2019 (2024 var röret igenfyllt och en grundvattennivå kunde inte mätas). Djup till grundvattennivå visade mellan 7,4–7,7 m under markytan under 2018 och 2019. Ytterligare mätningar och installation av nytt/nya grundvattenrör behövs för att kunna bedöma om tidigare uppmätta nivåer är representativa för aktuellt område.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

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 centrums byggnader och övergripande struktur som ritats av Backström och Reinius är grönklassade av Stadsmuseet.



Utdrag ur Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

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.



Flygfoto över planområdet (SBK, 2023).



Vy mot den befintliga förskebyggnaden sedd från söder.



Ny nedsänkta växbäddar i Farstavägen i anslutning till planområdet.

Sociala förhållanden

I Farsta är arbetsplatskvoten 0,5 (0,37 inom stadsdelsområdet), vilket är lägre än Stockholms genomsnitt på 1,1. Endast en tredjedel av befolkningen arbetar dagtid i stadsdelen, medan två tredjedelar pendlar ut.

Bostadsutbudet har en ojämn fördelning, med brist på större bostäder (4+ rum och kök), som utgör endast 14 %. I budgeten för 2025–2027 planeras en ökning av dessa. Majoriteten av bostäderna (60 %) är mellan 41–80 kvm, medan mindre (<41 kvm) och större (>80 kvm) lägenheter utgör 14 % respektive 15 %.

Trångboddheten ligger på stadens medelnivå, med en boarea på 36 kvm per person. Upplåtelseformerna är relativt jämnt fördelade mellan hyresrätter (46 %) och bostads-/äganderätter (54 %), inklusive pågående och planerade projekt.

Entrétäthet är en indikator på liv och rörelse i stadsmiljön, där en högre entrétäthet bidrar till en ökad känsla av trygghet. Vid Farstavägen är entrétätheten låg, och det saknas helt entréer som vetter direkt mot gatan.

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

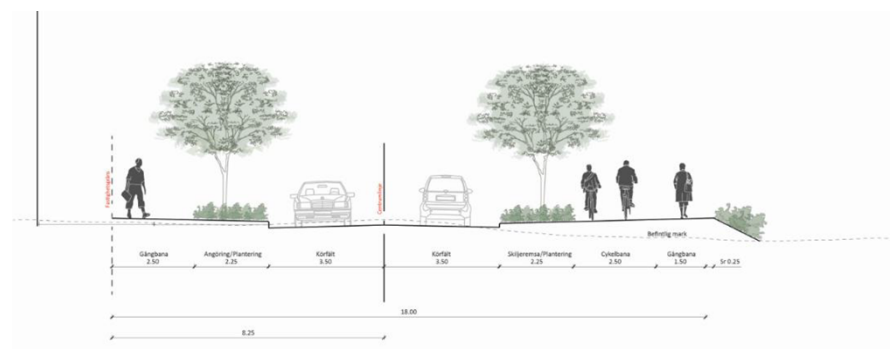
Planområdet har mycket god tillgång till service på gång- och cykelavstånd. I Farsta centrum, som ligger cirka 100 meter från

området, finns ett brett utbud av butiker, restauranger, gym, tandläkare, vårdcentral, bibliotek och stormarknad.

Farsta tunnelbanestation ligger cirka 400–500 meter från planområdet. Den närmaste förskolan, Förskolan Rödkinda, ligger cirka 150 meter söder om området, medan Förskolan Skogsläntan ligger vid Farstavägen, cirka 500 meter bort. Närmaste skola, Farsta grundskola (F–9), är belägen cirka 300 meter från planområdet.

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. Farstavägen är utformad utifrån ett modernistiskt ideal med bilen i fokus. Nykroppagatan kommer att byggas om och flyttas söderut när gällande detaljplan för Nykroppagatan genomförs (Dnr 2013-06730). Enligt gällande planen omarbetas gatan 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.



Föreslagen sektion för Nykroppagatan enligt gällande detaljplan. (Norconsult, 2019)

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Gångavståndet till tunnelbanestationen Farsta är cirka 450 meter. Vid tunnelbanestationen finns en bussterminal som trafikeras av ett stort antal busslinjer som erbjuder direkta förbindelser till bland annat Farsta strand, Skarpnäck, Liljeholmen och Älvsjö station.

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. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för cirka 110 bostäder, varav samtliga avses bli hyresrätter.

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.

Detaljplanen möjliggöra sex servicebostäder. Behovet bidrar till uppfyllandet av identifierat behov i stadens Boendeplan - Bostad med särskild service SoL och LSS.

Natur

Grönområde

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.

Exploaterings påverkan på naturmiljön innebär att områden av naturvärdeklass 3 och 4 kommer att tas i anspråk. Cirka 600 kvm av marken som tas i anspråk utgörs av naturvärdeklass 3 och cirka 400 kvm utgörs av naturvärdeklass 4.

Bedömning av artskyddssituationen för påträffande fågelarter.

En bedömning gjordes för de prioriterade fågelarter som noterats i häckfågelinventeringen 2024 eller i närområdet genom data som inhämtat från Artportalen. 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, utan att den bedömning som görs för prioriterade fågelarter är tillräcklig för att uppfylla utrednings- och kunskapskravet.

Bedömning Fladdermöss

Området bedöms hysa få strukturer för fladdermöss att nyttja som boplatser då inga av träden som registrerades under inventeringen av naturvärdesträd hade några hål. Området är påverkat av buller från trafiken på angränsade gator, och påverkas också av spilljus från belysningen längs bil- och cykelvägarna som kantar området samt från bostadshusen nordväst om inventeringsområdet. Därtill förekommer även belysning på skolgården inom inventeringsområdet och under trädens lövverk. Mot denna bakgrund bedöms att det inte behövs en fladdermusinventering i området.

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. 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. Ytterligare föreslås anlägga växtbäddar norr om huskropparna B1 och B2, specifikt vid stuprören, för att slippa kompensationsfördröja dagvattnet från de norra takytorna på dessa byggnader. Växtbäddarna skulle kunna fånga upp och fördröja regnvattnet som samlas på takytorna, vilket ger det möjlighet att infiltrera i marken i stället för att direkt rinna av. Nordväst om byggnad A1 finns en vattendelare, denna anses inte påverka planområdet.

Planområdets topografi lutar från norr till söder, vilket innebär att terrängen naturligt leder vatten mot huskropparna B1 och B2. För att motverka risken för vattensamling längs byggnaderna och

hantera skyfall har en portik föreslagits. Området vid fasaderna behöver höjas och avledas mot portiken.

För att förhindra vattenansamling i portiken föreslås en rännal längs gången för effektiv avledning av regnvatten samt en brunn vid den norra öppningen för att minska inflödet av vatten i portiken.



Föreslagen dagvattenhantering. (Incoörd, 2024)

Efter exploatering och med föreslagna åtgärder beräknas flödet från planområdet under ett 10-årsregn utan klimatfaktor minska från 43 l/s till 33 l/s. Med klimatfaktor på 1,25 och för 10 års-regn beräknas flödet minska från 54 l/s till 53 l/s. Detta resultat uppnås genom de föreslagna växtbäddarna, som även fungerar som fördröjningsvolym och reningssystem.

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. Resultaten från utredningen visar att de föreslagna dagvattenåtgärderna generellt förbättrar vattenkvaliteten och minskar föroreningshalten för samtliga ämnen. Det är viktigt att notera att föroreningsbelastningen har uppskattats med hjälp av schablonvärden, vilket innebär en viss osäkerhet i resultaten. Planen

bedöms inte försämra recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

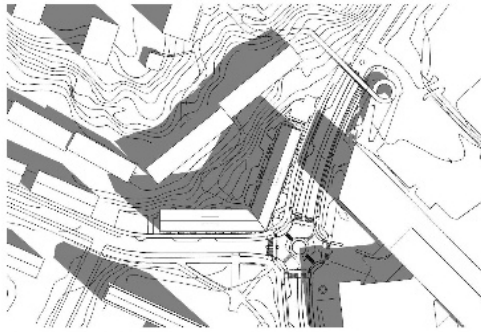
Den föreslagna bebyggelsen består av sex våningar och skapar en taklinje som underordnar sig de höga punkthusen vid Farsta centrum samt de befintliga skivhusen söder om Nykroppagatan. Fasaderna föreslås i ljusbruna och beige nyanser för att harmonisera med Farstas färgpalett. Materialvalen omfattar puts och tegel, i enlighet med gestaltungsprinciperna för Stockholmshus, som är ett vanligt förekommande fasadmateriäl i området.

Den nya bebyggelsen föreslås placeras längs de angränsande gatorna. Detta avviker från Farstas ursprungliga stadsbyggnadsstruktur, där byggnader ofta var frikopplade från gatorna och placerades i landskapet. Den nya placeringen är dock medvetet vald för att följa intentionerna i översiktsplanen, som syftar till att omvandla Farstavägen och Nykroppagatan till stadsgator. På så sätt skapas en tydlig årsring som speglar Farstas utveckling. Kontoret bedömer att konsekvenserna av planens genomförande är hanterbara för platsen och att de befintliga bebyggelsevärdena fortfarande kommer att kunna upplevas

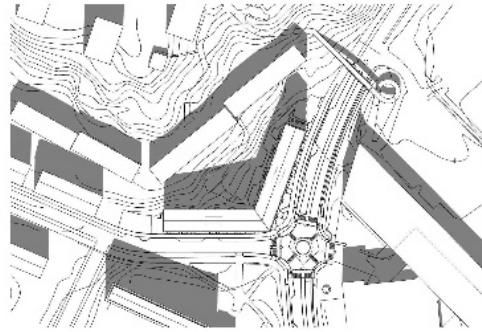
Ljuförhållanden och lokalklimat

För att ge en tydlig bild av bebyggelsens skuggpåverkan har en solstudie tagits fram. Studien redovisar skuggbildningen vid sommarsolståndet och vårdagjämningen vid fyra tidpunkter: 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00.

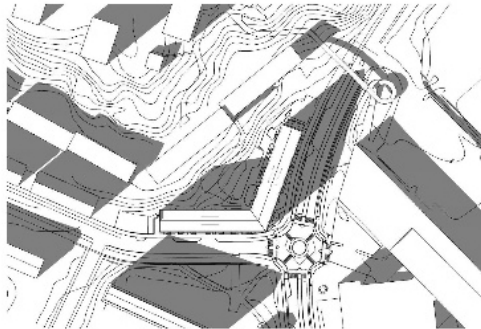
Resultaten visar att den nya bebyggelsens skuggverkan på det närmaste lamellhuset i nordväst är marginell, vilket framgår vid klockslaget 09.00. Vid vårdagjämningen, klockslagen 12.00 och 15.00, ger den föreslagna bebyggelsen ingen skuggverkan på det närliggande lamellhuset. Vid klockslaget 18.00 har solen gått ned i Stockholm under vårdagjämningen. Vid sommarsolståndet kommer den nya bebyggelsen inte att skugga någon grannfastighet. Under kvällen skapas dock längre skuggor som sträcker sig över Farstavägen, öster om fastigheten.



Solstudie 21 mars 09.00



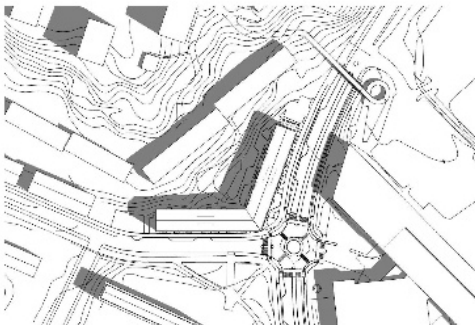
Solstudie 21 mars 12.00



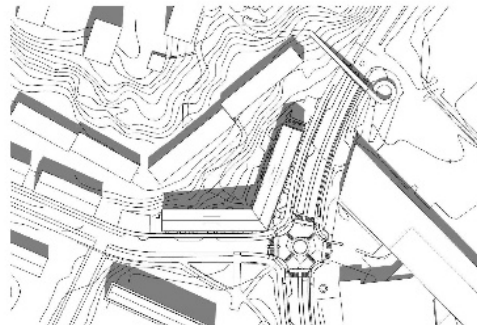
Solstudie 21 mars 15.00



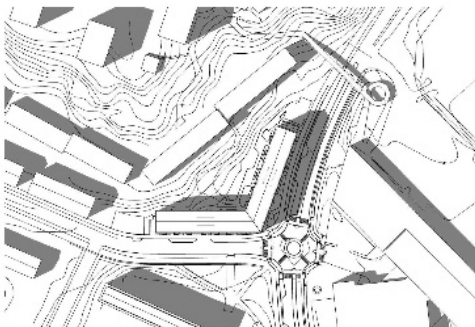
Solstudie 21 mars 18.00



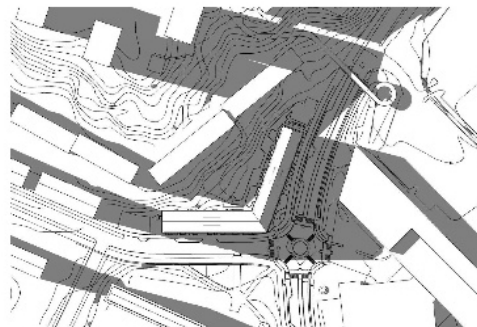
Solstudie 21 juni 09.00



Solstudie 21 juni 12.00



Solstudie 21 juni 15.00



Solstudie 21 juni 18.00

Solstudie (Vera arkitekter, 2024)

Miljökvalitetsnormer

Vatten

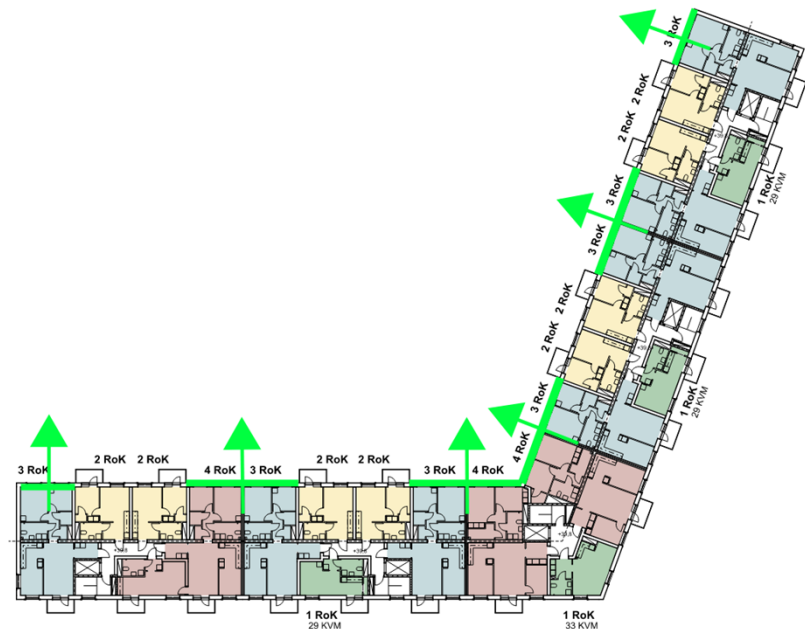
Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller

förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Resultaten från utredningen visar att de föreslagna dagvattenåtgärderna generellt förbättrar vattenkvaliteten och minskar föroreningshalten för samtliga ämnen.

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 ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen. Vid de fasader där den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till som högst 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå är enkelsidiga små lägenheter om högst 35 m² ett alternativ.

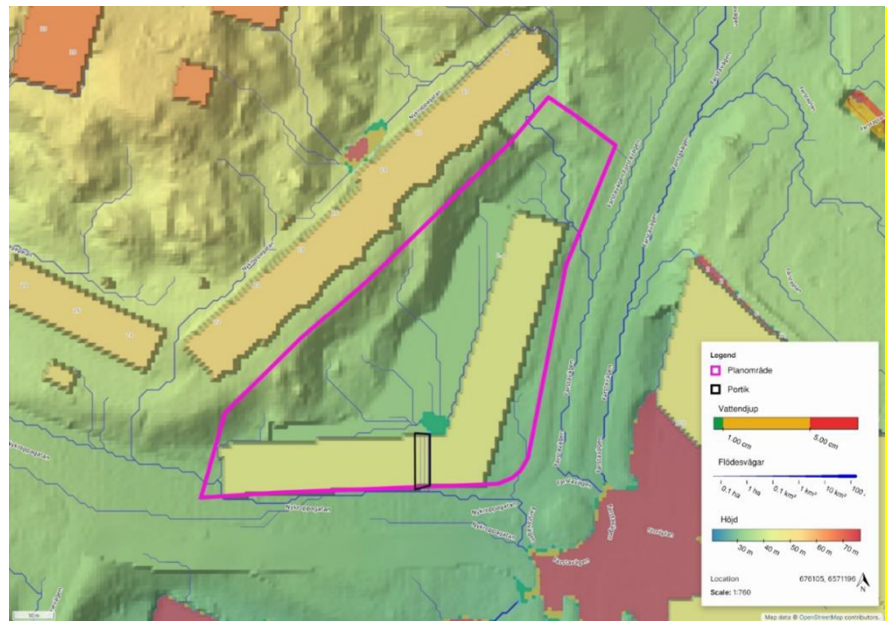


Figur redovisar ett exempel på planlösning för bostadshuset som uppfyller riktvärdena. Detta genom att berörda lägenheter får tillgång till ljuddämpad sida (markeras med grönt) för minst hälften av bostadsrummen alternativt begränsas till högst 35 m². (Structor, 2024)

Översvämning

För närvarande bedöms översvänningsrisken som låg eftersom planområdet är beläget på en slänt där vattnet naturligt rinner nedåt. Vattnet leds genom tre flödesvägar: en från bostadsområdet i väster, en genom området och en från Nykroppagatan i sydväst. Dessa flöden samlas vid en lågpunkt söder om planområdet, med en kapacitet på cirka 41000 m³.

Den föreslagna portiken vid planområdets lågpunkt motverkar risken för vattensamling intill fasaderna som vetter mot gården.



Beräknade vattendjup och flödesvägar vid 100-årsregn med varaktighet 6h och klimatfaktor på 1,25 (Incoörd, 2024)

Skred

Ingen risk för skred inom området föreligger då grundläggning och schakt kommer att utföras i friktionsjord på berg. Risker för stabilitetsproblem inom området bedöms inte öka med förändrat klimat så som ökad nederbörd och höjda temperaturer.

Social hållbarhet

Barn

Planförslaget inrymmer ett antal större lägenheter vilket är positivt eftersom att 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 laktisering 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.

Jämställdhet

En ökad tillgänglighet till bostäder i kollektivtrafiknära lägen kan främja jämställdhet och bedöms positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. Genomförandet av planen innebär en ökad rörelse och närvaro vid Farstavägen och Nykroppagatan, vilket bidrar till en ökad trygghet längs dessa gator.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse, och inget riksintresse i närheten bedöms påverkas av planförslaget.

Trafik

Motortrafik

Planförslaget ger inte upphov till förändringar av gatunätet. Andelen trafikrörelser på Farstavägen och Nykroppgatan bedöms öka något. In och utfart till parkeringen sker vid Farstavägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken i anslutning till planområdet kommer att förbättras. Farstavägens västra gång- och cykelbana byggs ut med högre standard genom en breddning vid korsningen samt tillskapandet av "öron" vid övergångsstället för en tryggare passage mot östra sidan av Farstavägen. Även gångbanan direkt söder om planområdet kommer att byggas om till en bredd av 2,5 meter i samband med genomförandet av detaljplanen för Nykroppagatan.

Tillgänglighet

Parkering för rörelsehindrade planeras i markparkeringen inom planområdets norra del med infart från Farstavägen samt i form av gatuparkering vid Farstavägen och Nykroppagatan. Där parkering planeras på gata kan entré nås inom 10 meter.