

Planbeskrivning för fastigheten Oxnö 1 mfl i stadsdelen Farsta, S-dp 2023-13319



Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

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

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör 151 nya bostäder i Stockholmshus fördelat på fem nya byggnader vid kvarteren Oxnö, Ingarö och Möja i Farsta. Utöver detta möjliggörs även 10 bostäder i ombyggda garagevåningar inom kvarteren Ingarö och Möja samt att den befintliga paviljongen bevaras för att inrymma en publik lokal. Den nya bebyggelsen inordnas i stadsbilden genom att högre punkthus grupperas vid Torsbyhöjden och lägre lameller ramar in bostadsgårdarna i kvarteren Ingarö och Möja. Planförslaget innebär att stadsmiljön upplevs tryggare och grönnare då gator och byggnader byggs om och att markparkerings ersätts av nya bostadsgårdar och uteplatser. Torsbygatan öppnas upp för genomfartstrafik i låg hastighet genom att ett nytt gångfartsområde ersätter befintliga vändplaner. Dejegatan övergår till att bli en grönskande kvartersgata utformad för gångfart. Ett hållbart resande uppmuntras genom att mobilitetstjänster tillämpas för både nya och befintliga bostäder.

I samband med utarbetandet av detaljplanen har frågor avseende bland annat naturvärden, dagvatten- och skyfall, buller samt kulturmiljö utretts och de konsekvenser som planförslaget innebär bedöms vara rimliga.

12:6 samråd

Detaljplanens genomförande förutsätter att ett särskilt skyddsvärt träd tas bort i kvarteret Möja. För att säkerställa att tillstånd för detta ej behöver sökas efter avslutad planprocess förutsätts att samrådet av detaljplanen betraktas som samråd enligt 12 kapitlet 6 § i miljöbalken.

Tidplan

Samråd	6 maj – 16 juni 2025
Granskning	kvartal 2 2026
Antagande	kvartal 4 2026
Laga kraft, tidigast	kvartal 4 2026

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation.....	4
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	6
Allmän plats.....	8
Kvartersmark.....	14
Befintligt	22
Motiv till detaljplanens regleringar	24
Användningsbestämmelser allmän plats	24
Genomförandefrågor	29
Fastighetsrättsliga frågor.....	29
Tekniska frågor	31
Ekonomiska frågor	31
Organisatoriska frågor.....	32
Kulturvärden.....	33
Planeringsunderlag	33
Utredningar	33
Planeringsförutsättningar	34
Kommunala	34
Regionala	35
Regionplan	35
Miljökvalitetsnormer	35
Miljö.....	35
Hälsa och säkerhet	37
Geotekniska förhållanden	38
Hydrologiska förhållanden.....	39
Kulturmiljö	39
Fysisk miljö.....	41
Sociala förhållanden.....	42
Service	43
Trafik	43
Konsekvenser	45
Undersökning om betydande miljöpåverkan	45
Bostadsförsörjning	45
Natur	46
Miljö.....	48
Miljökvalitetsnormer	52
Hälsa och säkerhet	52
Social hållbarhet.....	54
Trafik	55

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder samt en lokal för centrumändamål i ett kollektivtrafikhärläge i Farsta. Detaljplanen ska även möjliggöra att bostäder kan inrymmas i bottenvåningar till befintliga hus. Den syftar också till att bevara en befintlig paviljong och möjliggöra centrumändamål för att inrymma en publik verksamhet.

Ny bebyggelse ska inordna sig i stadsbilden och i skala, volym och arkitektur anknyta till befintlig bebyggelse. Bebyggelsens placering ska anpassas till landskapet och värdefull natur ska skyddas. Nya byggnader ska utföras som Stockholmshus med hög arkitektonisk kvalitet och såväl nya som ombyggda bottenvåningar ska utformas så att de bidrar till att levandegöra stadsmiljön.

Detaljplanen ska bidra till att berika grannskapet med mer plats för möten, vistelse och grönska på allmän plats och kvartersmark. Ett hållbart resande ska uppmuntras och ytor för biltrafik och parkering ska minskas.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Oxnö 1 m fl i stadsdelen Farsta, Stockholms stad, S-dp 2023-13319, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 25 januari 2024 §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 Martin Styring på stadsbyggnadskontoret. Exploateringskontoret har deltagit i utformningen av allmän plats.

Planens huvuddrag



Situationsplan som visar planförslaget (Bild ÅWL).

Planområdet är cirka 2,4 hektar stort och omfattar delar av fastigheterna Oxnö 1, Ingarö 2, Möja 2, Hamnskär 3 och Farsta 2:1 i centrala Farsta, nordost om Farsta centrum. Planförslaget möjliggör 151 nya bostäder fördelat på fem nya byggnader som ska uppföras som Stockholmshus. De nya byggnaderna utgörs av två punkthus i nio våningar, ett punkthus i fyra våningar samt två lameller i fem våningar. I en av byggnaderna ska en lokal för centrumändamål inrymmas. Utöver de nya byggnaderna omfattar planförslaget även ombyggnation av befintliga bottenvåningar till 10 bostäder samt bevarande och upprustning av en befintlig paviljong som ska användas för centrumändamål. Planförslaget omfattar även förändringar i allmän plats och kvartersmark för att ge mer plats för möten, vistelse och grönska i området och mindre plats för biltrafik och parkeringar.

Genomförandetid

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

Arkitektonisk idé



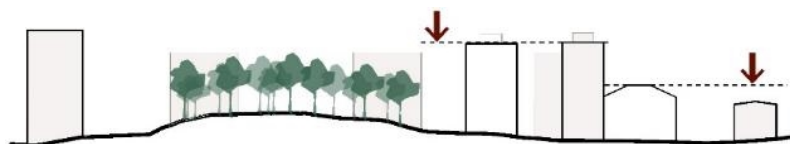
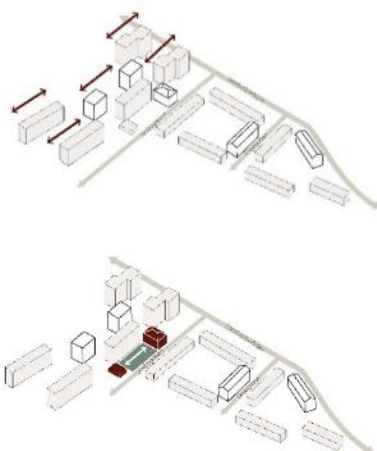
Flygvy som visar planförslaget sett från sydost (Bild ÅWL).



Längdsektion genom planområdet (Bild ÅWL).

Förtätning med nya Stockholmshus

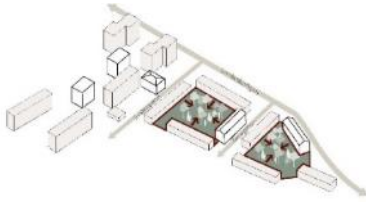
Planförslaget tillför nya bostäder genom en varsam förtätning som inordnar sig i stadsbilden i centrala Farsta, an knyter till befintlig bebyggelse och anpassas till landskapet. De nya bostäderna föreslås utföras som Stockholmshus och kommer på så sätt utgöra en del av en årsring av nya kvalitativa hyresrätter som växer fram på olika platser i Stockholm.



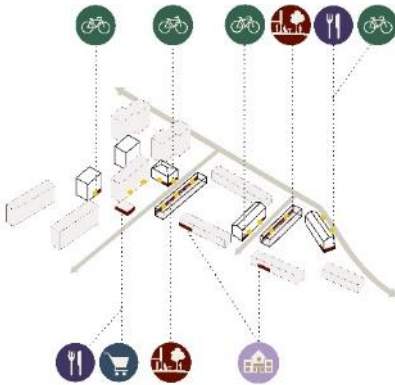
Vid foten av Torsbyhöjden, väster om skivhuset i kvarteret Oxnö, föreslås två nya punkthus som i sin skala, volym och arkitektur inordnar sig med den grupp av höga skivhus som finns kring Torsbyhöjden och som markerar planområdets högsta punkt.

Längs Torsbygatan föreslås ett punkthus som i sin skala underordnar sig det befintliga skivhuset. Punkthuset ramar in skivhuset vid dess nordöstra hörn och skapar en pendang till

paviljongen som i sin volym och arkitektur anknyter till såväl denna som till den närliggande Hästhagsskolan.



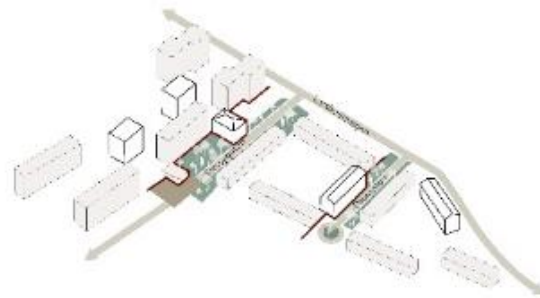
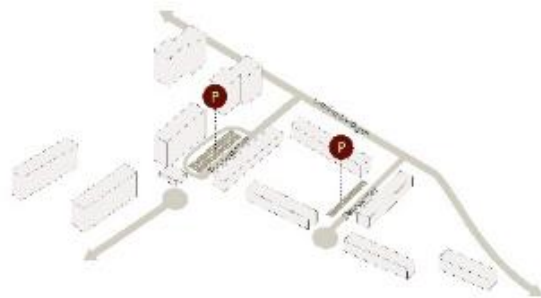
Inom kvarteren Ingarö och Möja föreslås ny bebyggelse i form av lamellhus som placeras längs befintliga gator, följer landskapet och ramar in de gröna bostadsgårdarna. Lamellhusen inordnar sig med den befintliga bebyggelsen avseende typologi men överordnar sig något i skala.



Bottenvåningar i ny bebyggelse ska ges en omsorgsfull gestaltning och entréer och bostadskomplement utformas så att de bidrar till att levandegöra stadsmiljön. En publik lokal som ger liv till gatan inryms i den nya byggnaden vid Larsbodavägen.

Berika grannskapet

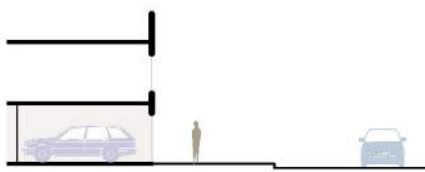
Planförslaget har inspirerats av forskningsprojektet ”Rikare grannskap” och området föreslås bli mer tryggt och levande genom att ytor för biltrafik och parkering ersätts med platser för möten, vistelse och grönska.



Torsbygatan levandegörs som en genomgående gata som kantas av en grönskande bostadsgård framför skivhuset i kvarteret Oxnö där nya och befintliga boende kan träffas. Ett väl gestaltat gångfartsområde anläggs i anslutning till paviljongen som rustas upp för att inrymma en publik verksamhet och bli en mötesplats i området.

Dejegatan omvandlas till en grönskande gångfartsgata där biltrafiken underordnas fotgängare och gaturummet gestaltas så att det upplevs vara till för alla.

I kvarteret Ingarö och Möja ersätts befintliga bottenvåningsgarage av nya bostäder, bostadskomplement och entréer som inordnas i husens arkitektur och levandegör gatan. Framför husen anläggs grönskande förgårdsmark med uteplatser.



Före: Enbilsgarage i bottenvåning



Efter: Bostäder i bottenvåning samt egna uteplatser

Allmän plats

Huvudmannaskap

Stockholm stad är huvudman för allmän plats.

Park

Planområdet omfattar till största delen kvartersmark men även delar av allmän plats föreslås rustas upp och utvecklas.

På det som tidigare var Hästhagens bollplan, söder om planområdet, anläggs under 2025 en ny park som får sin ena entré i anslutning till Dejegatans vändplan. Kring den stora eken som står på platsen anläggs en ny planteringsyta med sittmöjlighet som formar en förplats till parken. Befintliga gångvägar ges en naturligare sträckning och i samband med detta justeras befintliga fastighetsgränser.



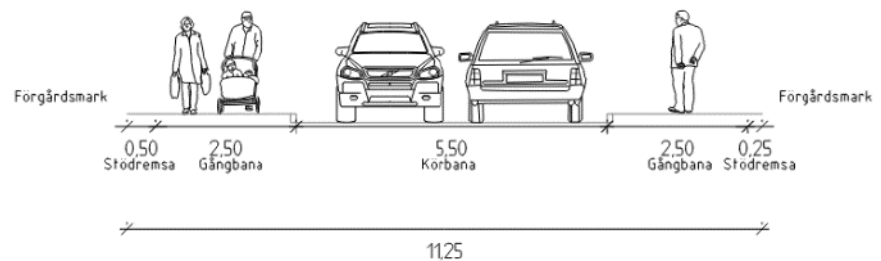
Illustration av platsbildningen mellan Dejegatan och Hästhagsparken, svart linje=planområdesgräns. (Bild AnderssonJönsson/ÅWL)

Gator och trafik

Torsbygatan

I syfte att skapa ett robustare och mer sammanhängande gatunät som möjliggör fler rörelser genom området föreslås Torsbygatan byggas ihop. Befintliga vändplaner tas bort och ett gångfartsområde som medger genomfartstrafik i låga hastigheter på de gåendes villkor anläggs i anslutning till den befintliga paviljongen. Gångfartsområdet ges en kvalitativ gestaltning med ett avvikande markmaterial, nya gatuträd och växtbäddar samt nya sittmöbler.

Torsbygatans körbana smalnas av mellan gångfartsområdet och korsningen med Larsbodavägen. Korsningen ges en ny utformning med en genomgående gångbana. En ny gångbana anläggs längs kvarteret Oxnö och Hamnskär. I anslutning till kvarteret Hamnskär 3 medför den smalare körbanan att befintliga planteringsytor kan breddas. Dessa föreslås övergå till allmän plats och planteras med nya gatuträd och växtbäddar. I detta läge föreslås även en ny infart till den befintliga parkeringen som ersättning för den befintliga infarten som behöver tas bort. I samband med detta föreslås även utformningen av den befintliga parkeringen ses över.



Ny föreslagen sektion för Torsbygatan

Larsbodavägen

Torsbygatans och Dejegatans korsningar med Larsbodavägen föreslås byggas om med genomgående gångbanor och vid hus 5 möjliggörs angöring, avfallshantering och rhp-parkering i gatan.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget utgår från att befintliga gångstråk bevaras, men på ett par ställen behöver befintliga gång- och cykelvägar anpassas till den nya bebyggelsen eller nya gångbanor anläggas.

I samband med att Torsbygatan görs genomgående anläggs en ny gångbana mellan gångfartsområdet och Larsbodavägen. För att ge plats för ny bebyggelse föreslås att cirka 25 meter av gångvägen sydväst om kvarteret Hamnskär 3 ges en ny sträckning något norr om dess nuvarande sträckning.

Dejegatan föreslås övergå till kvartersmark och utformas som ett gångfartsområde, se vidare under rubriken kvartersmark.

Allmänhetens möjlighet att röra sig längs gatan mellan Larsbodavägen och gångvägarna söder om Dejegatan säkerställs i plankartan med ett 2,5 meter brett utrymme (x1). Entrén från Dejegatan till den nya Hästhagsparken ges en ny utformning som medför att gångvägarna får en genare sträckning.

I samband med att ny bebyggelse uppförs inom kvarteret Möja behöver gångkopplingen mellan Larsbodavägen och den befintliga gångvägen byggas om. Kopplingen föreslås fortsatt utformas som

en ramp men på grund av dess kortare sträcka ges denna en brantare lutning.

Parkering för bilar

Det lägesbaserade parkeringstalet för nya bostäder är 0,5 platser/lägenhet. Bebyggelsen avses uppföras med mobilitetsåtgärder motsvarande ambitiös nivå vilket motiverar en rabatt med 25% på parkeringstalet. Parkeringstalet blir då 0,38 platser/lägenhet vilket innebär att det för de 161 nya bostäderna krävs 60 platser.

I kvarteren Oxnö, Ingarö och Möja finns idag 204 befintliga bostäder. Utifrån en bedömning av det bilinnehav som finns i området idag samt med hänsyn till de planerade åtgärder som hyresvärden avser göra för att minska efterfrågan på parkering hos sina hyresgäster (prissättning, tillståndsparkering, max en p-plats per bostad mm.) bedöms parkeringsbehovet för befintliga bostäder motsvara 0,5 platser/lägenhet. Genom att även befintliga hyresgäster får tillgång till de mobilitetsåtgärder som förslås bedöms en sänkning på 10% av det bedömda parkeringsbehovet vara motiverad. Det bedömda parkeringsbehovet motsvarar då 0,45 platser/ lägenhet vilket innebär att det för de 204 befintliga bostäderna krävs 92 platser. Detta bedömda parkeringsbehov bedöms kunna ersätta det antal parkeringar som regleras i nu gällande detaljplaner och de parkeringsplatser som tas bort i samband med genomförandet av detaljplanen.

De mobilitetsåtgärder som byggaktören avser att utföra är:

- Informationspaket till boende avseende mobilitet
- Respott och prova-på-kampanj för kollektivtrafik
- Leveransskåp för hemleveranser, returerna och delning
- Avfallshantering och fastighetsnära förpackningsinsamling
- Åtgärder för cykel
 - Cykelparkering av god kvalitet
 - Serviceplatser för pumpning, tvätt och reparation
 - Cykelpool med elcyklar och elassisterade lådcyklar
- Bilpool, 4 bilpoolsbilar ställs upp i området
- Uppföljning av mobilitetsarbetet

Sammantaget medför parkeringsbehovet för nya och befintliga bostäder samt för bilpoolen att det behövs 156 parkeringsplatser. Inom kvarteren Oxnö, Ingarö samt Möja föreslås plats för 76 parkeringsplatser, varav fem parkeringsplatser för rörelsehindrade och fyra platser för bilpool. Parkeringsplatserna fördelas på singelgarage (15 stycken) och markparkering (61 stycken).



Översikt över parkering motorfordon inom kvarteren Oxnö, Ingarö och Möja (Bild ÅWL).

Resterande parkeringsplatser kommer att tillgängliggöras i byggaktörens övriga fastighetsbestånd i norra Farsta där platser frigörs genom att de inför policyåtgärder i den omfattning som krävs.

Genom att tillståndsparkering tillämpas i området blir samtliga lediga parkeringsplatser möjliga att nyttja för besökare och därför behövs inga separata besöksparkeringar.

Parkering för cykel

Parkeringstalet för cykel är 3,5 parkeringsplatser per 100 kvm ljus BTA vilket innebär att det för de tillkommande bostäderna behövs 476 parkeringsplatser för cykel. Cykelparkeringar föreslås vara av god kvalitet och medge ramlåsning.

En betydande andel av cykelparkeringen anordnas inomhus i cykelrum i de olika kvarteren. Ett antal platser placeras även utomhus i nära anslutning till entréer tillsammans med ytor för parkering av elsparkcyklar. I en del av befintlig garagevåning i kvarteret Ingarö föreslås en cykelpool inrymmas med plats för upp till 19 poolcyklar.



Placering av cykelrum och cykelpool (ljusblå) (Bild ÅWL).

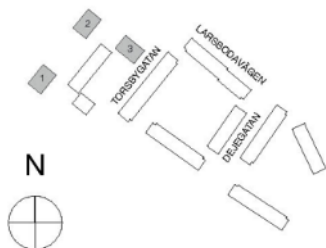
Tillgänglighet

I anslutning till det nya huset inom kvarteret Möja ändras sträckningen på kopplingen mellan gångvägen och Larsbodavägen. Den ändrade sträckningen innebär att lutningen blir 8%.

Angöring till huvudentréer till de nya husen sker inom tillgängliga avstånd (på 25 meter) för hus 1-3 via angöringsväg inom kvarteret Oxnö, för hus 4 via Dejegatan samt för hus 5 via Larsbodavägen. Även parkering för rörelsehindrad kan anordnas inom tillgängliga avstånd (på 25 meter) i anslutning till samtliga huvudentréer. Utvändiga nivåskillnader intill husen tas upp av ramper med maximal lutning 1:12.

Kvartersmark

Hus 1, 2 och 3 samt bostadsgården vid kvarteret Oxnö

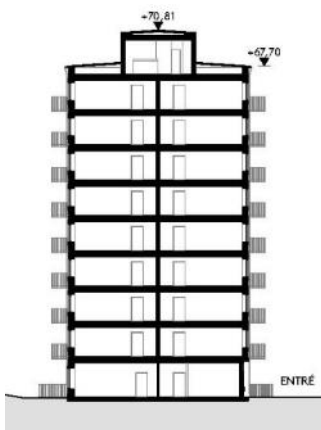
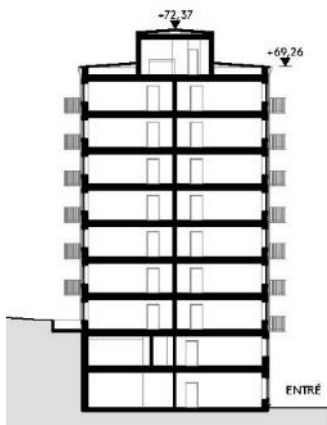


Perspektiv som visar gångfartsområdet vid paviljongen. Till vänster syns ett av de nya punkthusen, hus 1, vid Torsbyhöjden. Till höger syns det nya punkthuset, hus 3, vid Torsbygatan (Bild ÅWL).

I anslutning till det befintliga skivhuset i kvarteret Oxnö föreslås tre nya hus med totalt 82 lägenheter. Hus 1 och 2 är punkthus i nio våningar som placeras väster om skivhuset vid foten av Torsbyhöjden. Husen har ett rektangulärt fotavtryck och placeras i samma riktning som de befintliga husen. Hus 3 är ett punkthus i fyra våningar som placeras längs Torsbygatan i vinkel mot skivhuset för att tillsammans med paviljongen rama in den nya bostadsgården.



Utsnitt ur situationsplanen som visar hus 1, 2 och 3 kring det befintliga skivhuset i kvarteret Oxnö, svart linje=planområdesgräns (Bild ÅWL).



Ovan, hus 1, till vänster tvärsnitt, i mitten fasad mot söder, till höger fasad mot öster. Nedan hus 2, till vänster tvärsnitt, i mitten fasad mot söder, till höger fasad mot öster (Bild ÅWL).

Hus 1 och 2 nås via den angoringsväg som rundar skivhuset och husens entréer är placerade mot denna. Hus 1 är placerat i slänten och här utformas entréplatsen med terrasser i flera nivåer och en trappa för att ansluta till omgivningen. De två nedersta våningarna ligger i suterräng och i bottenvåningen finns en lägenhet med uteplats samt cykelrum. Lägenheterna i våning 3 har väl avgränsade uteplatser mot naturen. I hus 2 inrymmer bottenvåningen cykelrum och bostäder med väl avgränsade uteplatser som där det behövs vilar på max en meter höga stödmurar som terrasseras.

Balkonger med pinnräcken föreslås på husens långsidor och får vara 1,5 meter djupa. Den första våningen i hus 1 utförs med franska balkonger.

För att anknyta till kringliggande bebyggelse utförs husen med platta/låglutande tak med en diskret takfot. Ovan taket medges ett teknik/hissrum som dras in från samtliga fasader.



Ovan, hus 3, till vänster fasad mot norr, I mitten fasad mot öster, till höger tvärsektion (Bild ÅWL).

Hus 3 nås via bostadsgården i söder samt via Torsbygatan och välkomnande entréer är placerade mot båda dessa håll.

Bottenvåningen föreslås inrymma uppglasade cykelrum samt bostäder som placeras minst en meter över den intilliggande gångvägen för att undvika störande insyn.

För att anknyta till den närliggande paviljongen föreslås sockelvåningen utföras i tegel. Balkonger med pinnräcken föreslås på husets långsidor och får vara 1,5 meter djupa.

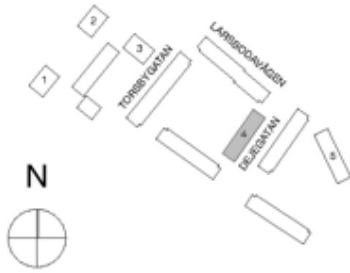
För att ge byggnaden en tydlig egen karaktär som anknyter till närliggande Hästhagsskolan föreslås taket utföras som ett valmat sadeltak med relativt brant lutning.



Till vänster ett foto av nuläge med markparkering och avfallshantering med vy mot Torsbygatan i sydväst, till höger en illustration av den nya bostadsgården i kvarteret Oxnö (Bild ÅWL).

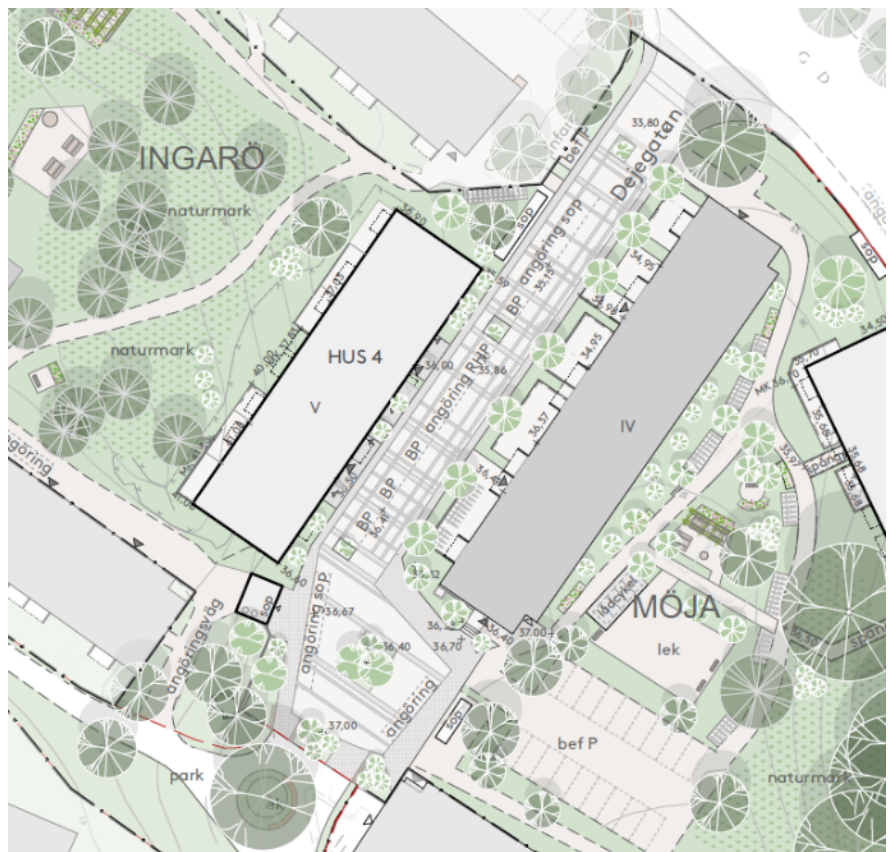
Framför det befintliga skivhuset ersätts gatuparkeringen med en grönskande bostadsgård som kan nyttjas av boende i kvarteret. I den södra änden av gården föreslås ett miljöhus i tegel. En pergola med klättrväxter placeras mot miljöhusets vägg och genom att rama in gården med häckar skapas flera gröna rum med möjlighet till grillning, picknick, spontan och organiserad lek.

Hus 4 i kvarteret Ingarö och Dejegatan



Perspektiv som visar hus 4 med Dejegatan i förgrunden (Bild ÅWL).

I den östra delen av kvarteret Ingarö föreslås hus 4, en byggnad i lamellform som rymmer 36 nya lägenheter. Byggnaden ramar in Dejegatan och sluter den befintliga lummiga bostadsgården. Byggnaden föreslås i fem våningar som trappar sig längs gatan och placeras delvis i suterräng.



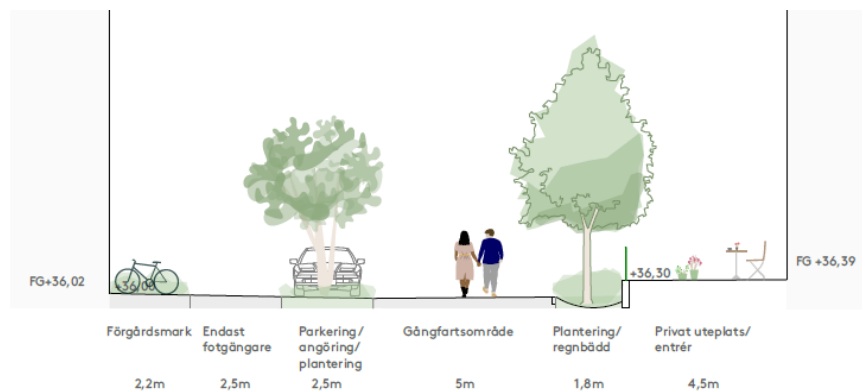
Utsnitt ur situationsplanen som visar hus 4, Dejegatans utformning som gångfartsområde samt de nya uteplatserna på gatans östra sida, svart linje=planområdesgräns (Bild ÅWL).



Hus 4, till vänster fasad mot Dejegatan, i mitten fasad mot norr, till höger tvärsektion (Bild ÅWL).

Hus 4 nås via Dejegatan och entréerna är placerade mot gatan. Framför huset föreslås en väl gestaltad förgårdsmark som ansluter till Dejegatans nya utformning. Huset ligger i sin södra del i suterräng och mot gården anordnas avskärmade uteplatser. I bottenvåningen finns uppglasade cykelrum och bostäder som har placerats minst en meter över gatan för att undvika störande insyn.

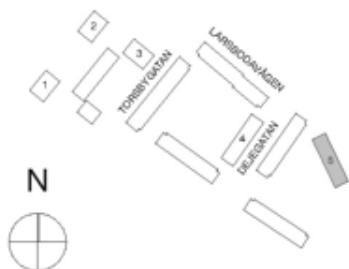
1,5 meter djupa balkonger med pinnräcken föreslås på husets långsidor. I bottenvåningen mot gatan föreslås franska balkonger. Huset utförs med sadeltak och hisstoppen inryms under takets lutning.



Sektion genom Dejegatan (Bild ÅWL).

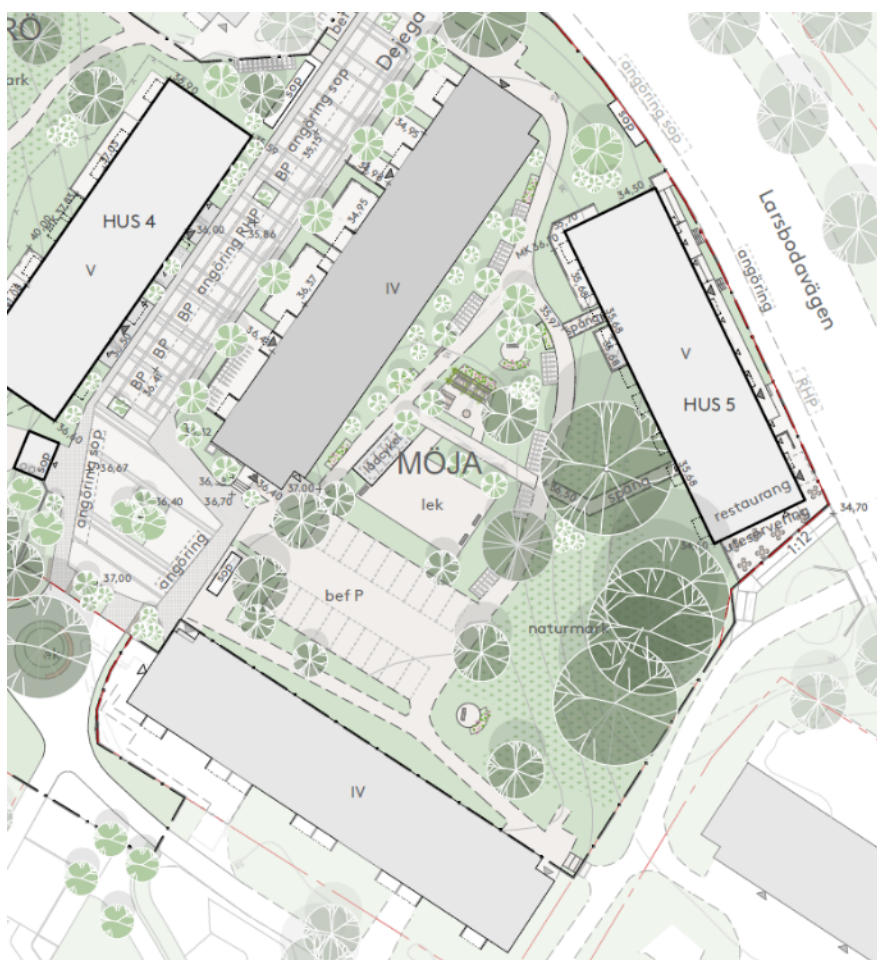
Dejegatan föreslås övergå från allmän gata till kvartersgata och utformas som ett gångfartsområde med utrymme för fotgängare och fordon i låg fart samt träd, vegetation och dagvatten. Gatan gestaltas med ett sammanhängande golv utan kantstenar med ett mönster av asfalt och marksten. Inom gatan ryms flera funktioner som platser för avfallshantering, angöring samt parkering för rörelsehindrade och bilar för bildelning. I mitten av vändplanen tas asfalt bort och ersätts med grönska. Allmänhetens passage möjliggörs genom att ett område regleras med x1 i plankartan.

Hus 5 i kvarteret Möja

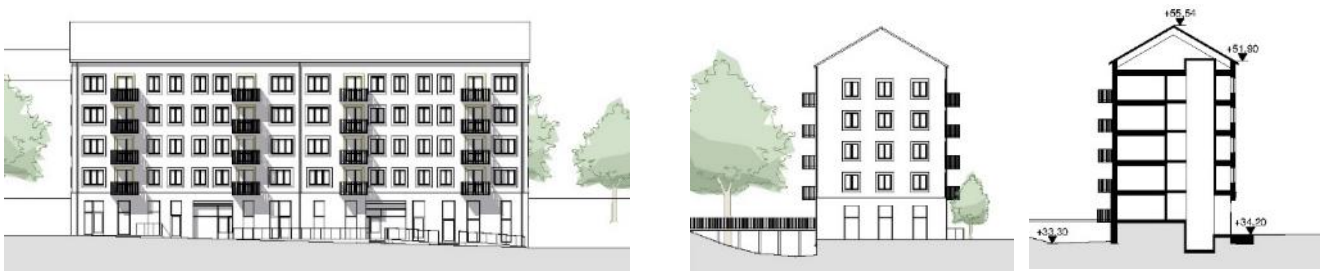


Perspektiv som visar hus 5 i kvarteret Möja med lokalen mot Larsbodavägen i förgrunden (Bild ÅWL).

I den nordöstra delen av kvarteret Möja föreslås hus 5, en byggnad i lamellform som placerats längs Larsbodavägen och ramar in den befintliga lummiga bostadsgården i söder. Byggnaden föreslås i fem våningar. I byggnadens ryms 33 lägenheter varav sex stycken i ett lss-boende som ligger en trappa upp.



Utsnitt ur situationsplanen som visar hus 5 i kvarteret Möja, svart linje=planområdesgräns (Bild ÅWL).



Hus 5, till vänster fasad mot gatan, i mitten fasad mot väster, till höger tvärsektion (Bild ÅWL).

Hus 5 nås från Larsbodavägen och entréerna är placerade mot gatan. Framför huset finns en väl gestaltad förgårdsmark med ramper som hanterar nivåskillnader på platsen. Huset har anpassats till en befintlig lågpunkt för skyfall genom att bostäderna på gårdssidan placeras högre än marken. Upplyfta spänger förbinder huset med den befintliga bostadsgården. I bottenvåningens östra hörn finns en uppglasad lokal för centrumändamål med möjlighet till uteservering. I övrigt inrymmer bottenvåningen uppglasade cykelrum mot gatan och bostäder mot gården.

Balkonger med pinnräcken föreslås mot gården i ett tyst och soligt läge och får vara 1,5 meter djupa. Mot gatan medges 0,6 meter djupa balkonger som inte tar för sig i gaturummet. Huset utförs med sadeltak och hisstoppen inryms under takets lutning.

Gestaltning Stockholmshus

De nya husen ska utföras som Stockholmshus vilket är ett koncept som har tagits fram av stadens förvaltningar och de allmännyttiga bolagen i syfte att möjliggöra hyresrätter med överkomlig hyra. Stockholmshusen ska byggas med hög kvalitet vad gäller arkitektur och material och ges en gemensam gestaltning som känns igen oavsett var i staden husen byggs. Hur detta ska göras beskrivs i det gestaltungsprogram som har tagits fram för Stockholmshusen.

Husen ska utföras med putsade fasader utan synliga skarvar och sockelvåningen utförs med avvikande putsstruktur eller material. Fönstersättningen ska vara harmonisk med putsramar i mörkare ton runt fönstren. Gestaltningen av byggnaderna kommer studeras vidare och redovisas tydligare vid granskningen av detaljplanen.



Exempel på den samordnade gestaltningen av Stockholmshusen. Till vänster väl gestaltade entréer med

*träpartier och sittmöjlighet. Till höger putsade fasader, fönster med ram samt
enhetlig färgsättning av detaljer.*

Befintligt

Paviljongen i kvarteret Oxnö



Perspektiv som visar den bevarade paviljongen söder om skivhuset i kvarteret Oxnö1 (Bild ÅWL).

Den paviljongliknande butiksbyggnaden inom kvarteret Oxnö bevaras och rustas upp på ett sätt som respekterar dess kulturhistoriska värden. Byggnadens värdebärande karaktärsdrag såsom volymbehandling, det smala röda teglet, det svävande taket samt glaspartier och takfönster i mörkt trä ska bevaras eller återställas. Byggnaden föreslås inrymma en lokal för centrumverksamhet och kan tillsammans med den generösa ytan framför byggnaden till exempel inrymma ett café eller restaurang med en uteservering. I byggnaden finns även en källare som även den är möjlig att nyttja för centrumverksamhet.

Ombyggda garagevåningar i kvarteren Ingarö och Möja



Perspektiv som visar hur de befintliga bottenvåningsgaragen i kvarteret Ingarö ersätts av nya entréer och bostäder med uteplatser mot gatan, (Bild ÅWL).

Planförslaget innebär att befintliga bottenvåningsgarage mot Torsbygatan i kvarteret Ingarö samt mot Dejegatan i kvarteret Möja ersätts av 10 nya bostäder och cykelrum. De befintliga garageportarna ersätts av generösa glaspartier som inordnas i den befintliga fasadkompositionen. De breda asfaltskytorna framför

garagen ersätts av generösa uteplatser som minskar störande insyn och avgränsas från gatorna av halvhöga häckar. För att levandegöra stadsmiljön ytterligare föreslås även nya huvudentréer till bostadshusen placeras mot gatorna.



Ombyggd garagevåning mot Torsbygatan i kvarteret Ingarö. Högst upp fasad mot Torsbygatan, ovan förslag till planlösning som visar de nya bostäder, gemensamma entréer samt cykelrum som ersätter garagen (Bild ÅWL).



Ombyggd garagevåning mot Dejegatan i kvarteret Möja. Högst upp fasad mot Dejegatan, ovan förslag till planlösning som visar de nya bostäder, gemensamma entréer samt cykelrum som ersätter garagen (Bild ÅWL).

Avfallshantering

För befintliga och nya bostäder inom kvarteret Oxnö föreslås ett nytt miljöhus på bostadsgården norr om paviljongen samt nya avfallskassuner placerade längs Torsbygatans västra sida. För befintliga och nya bostäder inom kvarteret Ingarö sker avfallshantering dels i befintliga avfallskassuner vid korsningen Torsbygatan/ Larsbodavägen, dels via nya avfallskassuner och ett miljöhus med ett sopnedkast placerat på taket som föreslås på Dejegatans västra sida. För befintliga och nya bostäder inom kvarteret Möja sker avfallshantering dels i befintliga avfallskassuner vid Dejegatans vändplan, dels via nya avfallskassuner placerade längs Larsbodavägen. Ett miljörum för nya och befintliga bostäder inom kvarteret Ingarö och Möja inryms i en del av den tidigare garageväningen mot Larsbodavägen.

Brand

Samtliga nybyggda hus, förutom hus 3 i kvarteret Oxnö, föreslås att utföras med Tr2-trapphus och ha uppställningsplatser för släckbil inom 50 meter från bostadsentréerna. Längs Larsbodavägen, framför hus 5, finns risk för översvämning vid skyfall. Alternativ räddningsväg till detta hus finns på gårdssidan från vilken man når bostadsentréerna inom 50 meter. Räddningsvägar och uppställningsplatser till befintliga hus anpassas till nya förutsättningar efter ombyggnation.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser allmän plats

GATA: Gatuområdet anpassas till Torsbygatans nya utbredning.

GATA₂: Reglerar att ytan där Torsbygatan korsar befintliga gångstråk utformas som ett gångfartsområde.

PARK: Reglerar ytor som ska användas som parkmark.

Användningsbestämmelser kvartersmark

Bostäder: Bestämmelsen möjliggör att uppföra nya bostäder samt att utveckla befintliga bostadshus inom planområdet.

Centrum: Syftet med bestämmelsen är möjliggöra lokaler för centrumändamål inom nya och befintliga bostadshus inom planområdet samt att ge den befintliga paviljongen ett publikt innehåll.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark: Marken får inte förses med byggnad. Balkonger får finnas ovan prickmark. Avfallskassuner får finnas.

Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning och till att säkerställa tillräckliga friytor inom planområdet samt förtydligar att avfallskassuner får finnas och att balkonger får skjuta ut ovan prickmarken.

Kryssmark: Marken får endast förses med pergola, växthus och avfallskassuner.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utrymme för vistelse genom pergola och växthus samt sophantering genom avfallskassuner får uppföras på bostadsgårdarna.

ö₁ Marken får endast förses med uppbyggd uteplats, uteservering samt ramp och trappa.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra nödvändiga uppbyggnader för uteplatser, uteservering, ramper och trappor som behöver anläggas i anslutning till nya och befintliga byggnader.

ö₂ Marken får endast förses med upplyft spång mellan bostadshus och gård.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra upplyfta spänger som förbinder bostäder med tillgängliga delar av bostadsgården utan att hamna i konflikt med lågpunkten för skyfall.

ö₃ Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra mindre komplementbyggnader i form av miljöhus.

Byggnaders användning

s₁ Lokal för centrumändamål om minst 90 kvadratmeter med en fri våningshöjd om minst 3,5 meter ska finnas i bottenvåning.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en tillräckligt stor och användbar lokal för flera typer av verksamhet placeras i bottenvåningen.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter. Utöver angiven nockhöjd får räcken finnas.

Bestämmelsen syftar till att reglera höjden på komplementbyggnader för miljöhus samt till att möjliggöra att räcken får inrymmas på taket där så är nödvändigt.

h₂-h₁₂ Högsta nockhöjd är x meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att reglera nya byggnaders höjd med utgångspunkt i planförslagets arkitektoniska idé samt till att bekräfta befintliga byggnader som omfattas av detaljplanen.

Markens anordnande och vegetation

Synliga stödmurar till terrasseringar, uteplatser m.m. får inte vara högre än 1,0 m.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god helhetsverkan genom att begränsa höjden på synliga stödmurar vid uteplatser, terrasser mm. i planområdet

n₁ Marken får inte användas för parkering.

Bestämmelsen hindrar att kvartersmark avsedd för bostadsgård eller förgårdsmark användas som markparkering.

n₂ Endast parkering för rörelsehindrad och max 4 parkeringsplatser för bildelning får finnas.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa hur stor del av Dejegatan som får användas för parkering samt till att möjliggöra viss parkering för bildelning som utgör en del av detaljplanens mobilitetstjänster.

n₃ Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom.

Bestämmelsen syftar till att skydda ekologiskt värdefulla träd inom kvartersmarken.

n₄ Gångfartsområde

Bestämmelsen säkerställer att Dejegatan utformas som ett gångfartsområde som gestaltas för att prioritera gående och cyklister över biltrafik.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen säkerställer att ledningar får finnas under Dejegatan och tillgängligheten till dem.

x₁ Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Bestämmelsen säkerställer att allmänheten kan använda Dejegatan för passage mellan kringliggande allmänna gång- och cykelstråk.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för angöring och in- utfart till kringliggande fastigheter.

Bestämmelsen säkerställer att Dejegatan kan nyttjas för angöringstrafik samt in- utfart till de fastigheter som ansluter till gatan.

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivas.

Bestämmelsen säkerställer att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden bevaras och behåller sin roll i området.

Takvinkel

o_{1.02} Takvinkeln ska vara x grader.

Bestämmelserna reglerar takvinkeln på de hus som gestaltats med sadeltak i enlighet med Stockholmshusens gestaltningsprinciper.

o₃ Största takvinkel ska vara 6 grader.

Bestämmelsen reglerar den största tillåtna takvinkeln på de hus som gestaltats med platta eller låglutande tak.

Utformning

f₁ Balkong får finnas på långsida av byggnad, får kraga ut max 1,5 meter från fasad och ska placeras minst 3 meter över mark som vetter mot allmän plats, om inte annat anges. Balkongräcke ska utföras med pinnräcke. Fasader ska utföras i puts utan synliga skarvar. Fönster, rännen och stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör. Skärmtak får finnas över entré och får kraga ut högst 1,0 meter från fasad.

Bestämmelsen syftar till att reglera var balkonger får finnas och hur de får utformas samt att säkerställa att nya byggnader ges en kvalitativ gestaltning enligt Stockholmshusens gestaltningsprinciper.

f₂ Balkong placerad mot Larsbodavägen får kraga ut max 0,6 m från fasad.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra balkonger med ett begränsat djup mot Larsbodavägens gaturum.

f₃ Färdig golvnivå i bostäder med fönster mot gata/park/kvartersgata ska vara minst 1,0 meter över mark.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäder som vetter mot stråk där många människor rör sig skyddas från störande insyn.

f₄ Hisstopp och fläktrum får överstiga maximalt 3,2 meter över angiven nockhöjd och ska vara indragna minst 4,5 meter från byggnadens långsida samt minst 2,5 meter från respektive gavel.

Bestämmelsen säkerställer att teknikrum ovan byggnader som gestaltas med platta/låglutande tak dras in från fasaden och inte blir dominerande i stadsbilden.

f₅ Tak ska utformas som symmetriskt sadeltak eller valmat tak. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom taket.

Bestämmelsen säkerställer att byggnadernas tak utformas i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprinciper.

Utförande

b₁-b₂ Entréer ska finnas mot gata/bostadsgård/Dejegatan. Entréparti ska utföras i trä och glas.

Bestämmelserna säkerställer att gemensamma entréer placeras mot platser i området som bör levandegöras samt att entréerna utformas i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprinciper.

b₃-b₄ Minst två/tre huvudentréer ska finnas och placeras mot Dejegatan/Torsbygatan.

Bestämmelserna säkerställer att huvudentréer inryms i befintliga bottenvåningar och att de placeras mot platser i området som bör levandegöras.

b₅ Lägsta höjd på överkant golvbjälklag till bostäder och lokaler för centrumändamål får inte understiga +34,2 m över angivet nollplan.

Bestämmelsen säkerställer att golvbjälklaget i bostäder och lokaler för centrumändamål placeras på en tillräcklig höjd för att undvika att de påverkas av översvämning vid skyfall.

b₆-b₇ Minst x % av marken ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen säkerställer att förgårdsmarken inte blir helt hårdjord utan ges en grön karaktär.

Varsamhet

k₁ Byggnadens ursprungliga karaktär ska bibehållas avseende fasadmaterial, takform och nedkragad takplåt och fönsterindelning. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadens värdebärande karaktärsdrag inte påverkas vid renovering eller ombyggnation.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Oxnö 1 som ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder
- Ingarö 2 som ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder
- Möja 2 som ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder
- Hamnskär 3 som ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Bostadsrättsföreningen Hamnskär 3
- Farsta 2:1 som ägs av Stockholms kommun

Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade, bland annat avtalsservitut för fjärrvärmeledning. Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts (x). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut. I det fall berörda fastigheters ägare begär det ska kommunen som huvudman för allmän plats förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt, tex servitut.

Markreservat för gemensam in- och utfart har avsatts (g) för intilliggande bostadsfastigheters rätt till utfart över kvartersmark fram till allmän gata. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner helt upphör att gälla inom planområdet. Förutsättningar för att göra ändringar i befintliga byggnader utanför planområdet ska utredas vidare inför kommande skede i planprocessen.

Förändrad fastighetsindelning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Områden utlagda som kvartersmark med bostads- och centrumanvändning respektive centrumanvändning kan utgöra del av befintliga bostads- och handelsfastigheter genom fastighetsreglering, eller flera separata nya fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är dels belägna inom område utlagt som kvartersmark med användning bostad och handel, dels allmän plats med användning park samt gata i nuvarande planer. Några mindre områden ändras från kvartersmark med användningen bostad till allmän platsmark park samt gata och några mindre områden ändras från allmän platsmark gata till allmän platsmark park. I det fall berörda fastigheters ägare begär det har kommunen skyldighet att lösa in mark som är planlagd som allmän plats, kommunen har även rätt att på eget initiativ lösa in marken. Fastighetsreglering som ett genomförande av detaljplan motsvarar inlösen.



Förändringskarta. Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella vid detaljplanens genomförande. Gula områden övergår från allmän plats till kvartersmark. Röda områden övergår från allmän plats gata till allmän plats park. Grönt område övergår från kvartersmark till allmän plats.

Områden utlagda som allmän platsmark med användningarna gata och park ska ingå i den av Stockholm stad ägda fastigheten Farsta 2:1. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar, markerade med grön färg i förändringskartan nedan, från fastigheterna Hamnskär 3, Ingarö 2 och Möja 2 som är utlagda som allmän platsmark. Områden av Farsta 2:1, utlagda som kvartersmark med bostads- och centrumanvändning vilka ändras från allmän platsmark med användningarna gata och park till kvartersmark är markerade med gul färg i förändringskartan nedan. Markområdena skulle kunna tillföras de intilliggande fastigheterna Oxnö 1, Ingarö 2 och Möja 2 genom fastighetsreglering eller delvis avstyckas till nya fastigheter. Rödmarkerade områden i förändringskartan nedan redovisar områden med allmän plats som i och med ny detaljplan byter användning från gata till park, detta kräver ingen förändring i fastighetsindelningen.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att ansluta ny bebyggelse till de kommunala näten för dricks- och spillvatten.

SVOA ansvarar för nya förbindelsepunkter och har rätt att ta ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande tomträttsfastigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Byggaktören ansvarar för och bekostar all utbyggnad 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.

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

Exploateringskontoret ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmän plats.

Planavgift

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.

Ersättningsanspråk och inlösen

I samband med dessa fastighetsbildningsåtgärder kan frågor om ersättningsanspråk och inlösen av mark uppkomma. Hanteringen av dessa ersättningsanspråk och inlösen av mark kommer att ske inom ramen för befintliga avtal och kommande avtal mellan de berörda parterna.

Gemensamhetsanläggningar

I plankartan möjliggörs att Dejegatan ska utgöra en gemensamhetsanläggning, eller att servitut kan bildas, för angöring till intilliggande fastigheter.

Drift allmän plats

Trafikkontoret ansvarar för drift och anläggningar inom allmän platsmark med användningen GATA.

Farsta stadsdelsförvaltning ansvarar för drift och anläggningar inom allmän platsmark med användningen PARK.

Drift vatten och avlopp

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för drift av vatten- och avloppsanläggningar inom berörda fastigheter.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

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

Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade den 14 december 2023 beslut om markanvisning för 125 bostäder med hyresrätt samt ett LSS-boende till AB Familjebostäder.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	6 maj – 16 juni 2025
Granskning	kvartal 2 2026
Antagande	kvartal 4 2026
Laga kraft, tidigast	kvartal 4 2026

Kulturvärden

Rivningsförbud

Detaljplanen innebär att paviljongbyggnaden inom kvarteret Oxnö förses med en planbestämmelse som säkerställer att byggnaden inte får rivas.

Bevarandekrav

Detaljplanen innebär att paviljongbyggnaden inom kvarteret Oxnö förses med en planbestämmelse (q och k) som skyddar byggnadens kulturhistoriska värden. Fastighetsägaren har inga ersättningskrav enligt PBL mot staden med anledning av detaljplanen.

Planeringsunderlag

ÅWL har tagit fram det illustrationsmaterial som ingår i planbeskrivningen. Stockholmshusens gestaltning beskrivs mer utförligt i det gestaltningsprogram som bifogas planhandlingarna.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Trafikbillerutredning (Acad, 2025)*
- *Vibrationsutredning (Acad, 2025)*
- *Dagvatten- och skyfallsutredning (Structor, 2025)*
- *PM Geoteknik (WSP, 2025)*
- *Miljöteknisk markundersökning (WSP, 2025)*
- *Naturvärdesinventering (Ekologigruppen, 2025)*
- *Fladdermusinventering (Ecogain 2025)*
- *Besiktningssprotokoll träd (Trädliv, 2024)*
- *Mobilitets- och parkeringsutredning (Trivector, 2025)*
- *Avfallsutredning (ÅWL, 2025)*
- *Kulturmiljöutredning (White, 2025)*
- *Solstudier (ÅWL 2025)*

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas av följande detaljplaner:

- Stadsplan 4464 för del av Farsta, 1955, bostäder, skola mm. I planen regleras att 76 parkeringsplatser ska finnas i kvarteret Ingarö och 44 parkeringsplatser i kvarteret Möja.
- Stadsplan 4389 för del av Farsta, 1956, bostäder, skola mm. I planen regleras att 10 parkeringsplatser och 12 garageplatser ska finnas i kvarteret Oxnö.
- Stadsplan 4554 för kvarteret Hamnskär, 1956, bostäder.
- Ändrad stadsplan 6681 för kvarteret Vendelsö, allmänt ändamål, gångtorg, park mm.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga stadsplaner.

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret gav den 24 januari 2024 positivt planbesked till exploateringskontoret om planändring för fastigheterna Oxnö 1, Ingarö 2 och Möja 2.

Planprogram

Planområdet omfattas av program för Tyngdpunkt Farsta som godkändes 2016. Programmet redovisar strategier för en utveckling av Farsta som en blandad stadsdel med 8000 nya bostäder.

Delar av det aktuella planområdet beskrivs i programmet som lämpligt för utveckling av nya bostäder.

Översiktsplan

Farsta är i översiktsplanen utpekad som ett fokusområde dit stadens investeringar och planeringsresurser ska riktas. Centrala Farsta beskrivs som ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås.

Detaljplanen bedöms bidra till uppfyllandet av översiktsplanens utbyggnadsstrategi om att rikta satsningar till fokusområden och samband.

Byggnadsordningen

Farsta är beskrivet som en tunnelbanestad/ABC-stad. Typiskt för tunnelbanestäderna är en uppdelning av olika typologier där högre byggnader placerades närmast centrumanläggningen och tunnelbanestationen, med en succesiv nedtrappning av skalan med

grupper av rad- och kedjehus längre ut. Ett vanligt inslag är lamellhus i tre våningar grupperade kring bostadsgårdar. Öppna naturstråk genom bebyggelsen med ett sammanhängande gångvägssystem, skolor, idrottsplatser och parker är också ett vanligt karaktärsdrag.

Det aktuella planområdet med sin bebyggelse av högre skivhus och lägre lameller utgör ett tydligt exempel på ABC-stad. I vägledningen framgår att nya byggnader inom befintlig struktur bör utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Det står även att man bör ta tillvara befintliga lokaler för handel, verksamheter och kultur samt att den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet bör tas tillvara och utvecklas och parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgårdar ska undvikas.

Regionala

Regionplan

Farsta är i RUFS 2050 utpekat som ett strategiskt stadsutvecklingsläge.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken (WA27714985). Enligt VISS april 2025 har Drevviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status år 2033 och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

Miljö

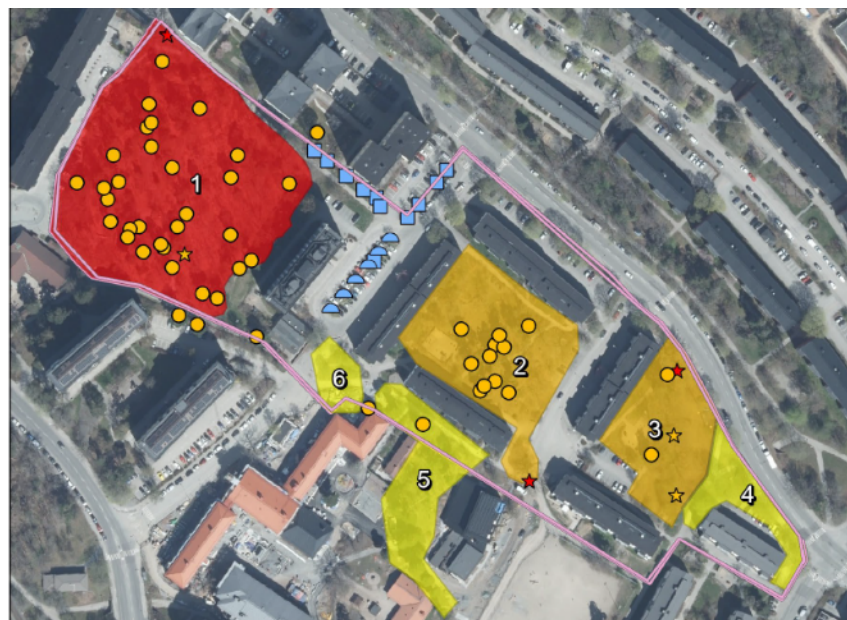
Dagvatten

Planområdet omfattar två naturliga avrinningsområden för dagvatten, väster och öster om kvarteret Ingarö. Vatten från båda områdena rinner norrut från planområdet mot Larsbodavägen men fördelas sedan väster- respektive österut mot Drevviken. Även det tekniska dagvattennätet fördelar sig på samma sätt. Allmänna dagvattenledningar med servispunkter finns i Torsbygatan och Dejegatan. Avvattning från byggnader inom kvarter Ingarö och Möja sker via stuprör till ledning, i invändig kulvert eller i mark. Fördröjning eller rening av dagvatten från hårdgjorda ytor antas ej förekomma.

Natur

En naturvärdesinventering har gjorts i och i anslutning till planområdet. Av inventeringen framgår att Torsbyhöjden, beläget väster om planområdet, har ett högt naturvärde, främst knutet till förekomst av gamla tallar. Bostadsgårdarna inom kvarteren Ingarö och Möja har ett påtagligt naturvärde och övriga ytor ett visst eller inget värde. Tre särskilt skyddsvärda träd och 52 skyddsvärda träd, samt 21 alléträd fördelat över tre alléer finns inom det inventerade området.

Även förekomst av fåglar och fladdermöss har inventerats. I området har 20 naturvårdsarter, inklusive värdearter, påträffats i samband med naturvärdesinventeringen eller är kända från databasen Artportalen. Av de noterade arterna är 15 arter skyddade enligt artskyddsförordningen (14 av de skyddade arterna är fåglar och en är växten liljekonvalj). Av de noterade arterna är 15 arter rödlistade, 13 av dessa utgörs av fåglar. Utöver fåglar noterades flera förekomster av de rödlistade arterna talticka och ekticka vilka båda är knutna till de äldre trädmiljöerna i området. I fladdermusinventeringen noterades sammanlagt sju fladdermusarter av vilka dvärgpipistrell står för flest registreringar på alla undersökta platser.



Naturvärdesbiotoper, Oxnö, Farsta, 2024

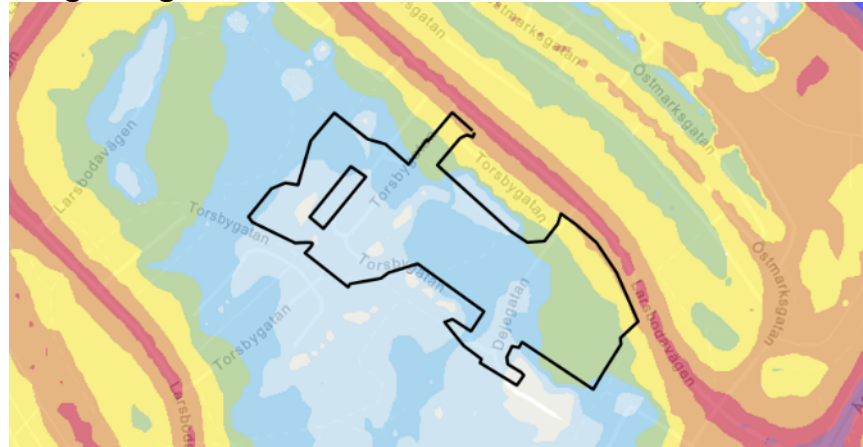
Trädart	Värdeklass	Naturvärdesklass
★ Skogsek	■ Klass 1 - Särskilt skyddsvärt träd	■ Högt naturvärde - klass 2
☆ Skogsek	■ Klass 2 - Skyddsvärt träd	■ Påtagligt naturvärde - klass 3
■ Vårtbjörk	■ Klass 3 - Värdefullt träd	■ Visst naturvärde - klass 4
■ Skogslönn	■ Uppnår ej skyddsvärde	□ Inventeringsområde
● Tall	□ Ej bedömd	

Producerad 2024-10-21 av Ekologigruppen AB
 Bakgrundskarta: Ortofoto från 2023, © Lantmäteriet

Inventeringsområdet ingår i habitatnätverk för barrskogsmesar respektive ädellövslevande insekter.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller



Utdrag ur Stockholms bullerkarta (miljöförvaltningen, 2022), planområdet markerat med svart linje.

Planområdet påverkas av trafikbuller från trafik på Larsbodavägen där ekvivalenta bullernivåer uppgår till 60-65 dB(A). I övriga delar av planområdet är bullernivåerna låga.

Risk för översvämning

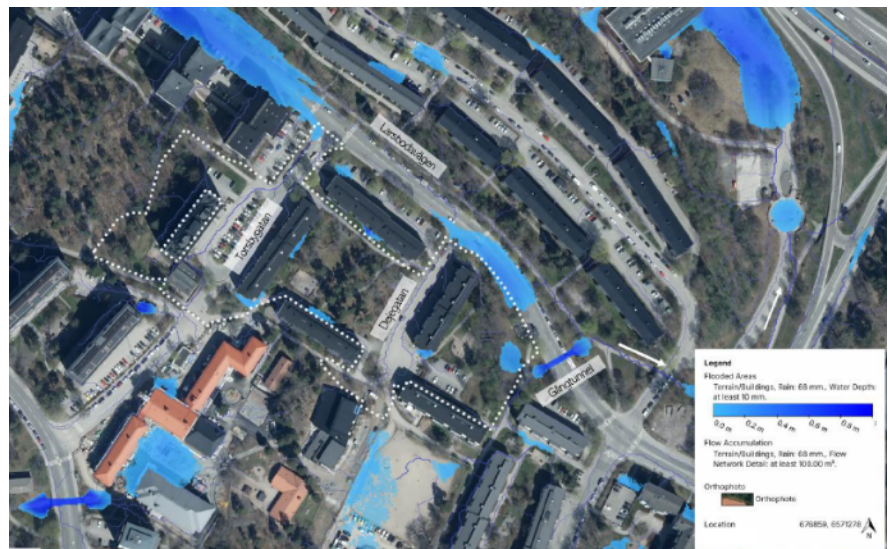


Illustration av lågpunkter och rinnvägar kring planområdet (Bild Structor), utredningsområdet markerat med vit streckad linje.

Inom och i anslutning till planområdet finns ett antal lågpunkter som riskerar att översvämmas vid skyfall. På två ställen längs Larsbodavägen och vid gångtunneln norr om kvarteret Möja finns större lågpunkter där vatten blir stående. Även inom planområdet finns ett antal mindre lågpunkter i anslutning till den befintliga bebyggelsen. Lågpunkterna längs Larsbodavägen är så djupa att det riskerar att påverka räddningstjänstens framkomlighet.

Risk för skred och ras

Enligt genomförd geoteknisk utredning finns det inte risk för skred eller ras inom planområdet. I östra delen av området vid kvarteret Möja består jorden av olika typer av lera vilket gör den känslig för sättningar. Marksättningar kan uppstå genom att ny last påförs jorden.

Förorenad mark

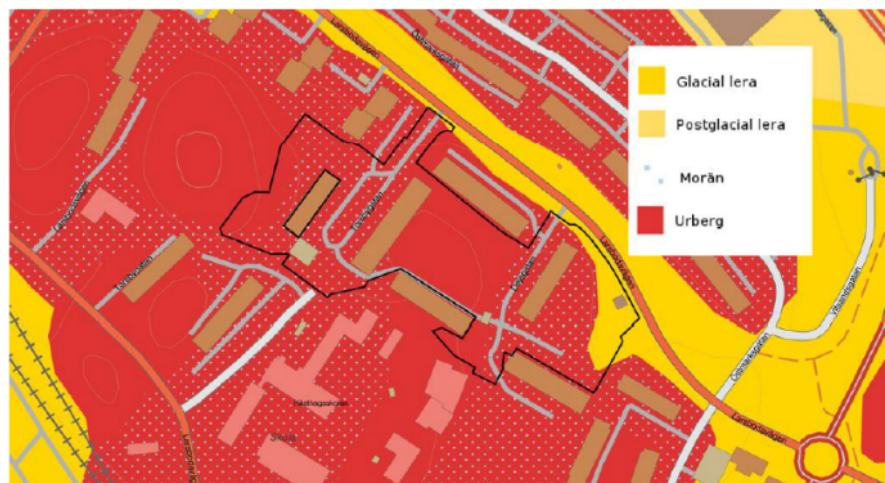
Förekomsten av markföroreningar har utretts genom provtagningar i planområdet. Resultatet av markundersökningen visar att området generellt bedöms ha låga föroreningshalter men i en av provpunkterna i en gångväg inom kvarteret Ingarö påträffades höga halter av koppar och vidare utredningar kan krävas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Resultatet av grundvattenprovtagningen har påvisat förekomst av PFAS i det djupa grundvattnet under leran i den nordöstra delen av detaljplaneområdet. Källan till PFAS-förekomsten är okänd och kan komma från områden utanför detaljplaneområdet. Flödesriktningen för grundvattnet har inte kunnat bedömas då endast ett grundvattenrör har installerats.

Vibrationer

Risken för vibrationer i bebyggelse som placeras i anslutning till Larsbodavägen har utretts och utredningen visar inte på någon sådan risk.

Geotekniska förhållanden



Jordartskarta från SGU, (Structor 2025). Planområdet markerat med svart linje.

Utredningsområdet består till största del av urberg med ett tunt överliggande lager morän. I den östra delen av området, vid kvarteret Möja vid Larsbodavägen är djupet till berg 6 meter. Ovan

berget består jorden av finsandig siltig lera, grusig sandig varvig lera och finsandig torrskorpelera.

Hydrologiska förhållanden

Eftersom det inte finns djupare jordlager antas det inte finnas något sammanhängande grundvattenmagasin i området.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom planområdet är gulklassad av stadsmuseet vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Hästhagsskolan och bebyggelsen norr om Larsbodavägen, i nära anslutning till planområdet, är grönklassad vilket innebär att byggnader och/eller miljöer bedöms vara särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, planområdet markerat med röd linje.

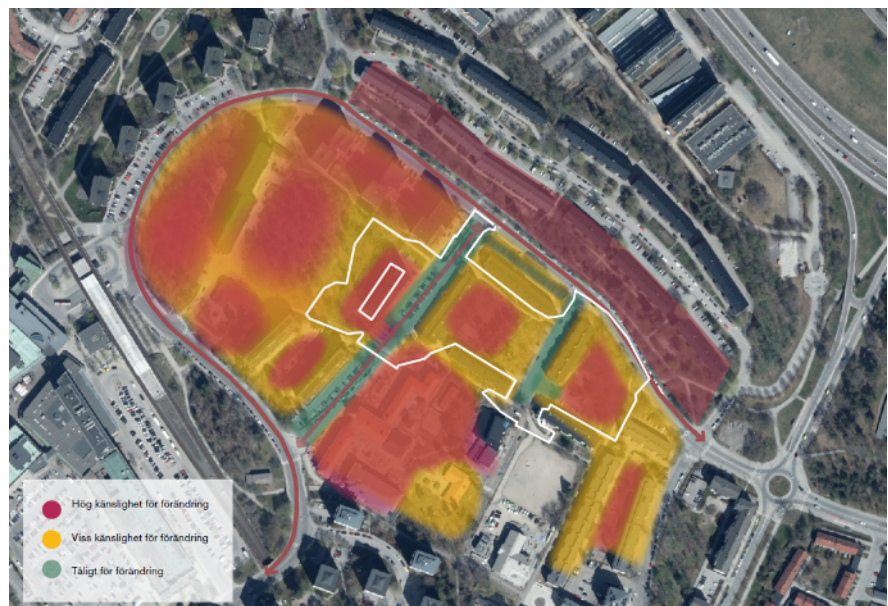


Skivhuset och paviljongen i kvarteret Oxnö (Ur boken, Längs linje 18).

Områdets kulturhistoriska värde består främst av den bevarade modernistiska öppna planstrukturen där naturen har bevarats mellan husen och hur den är ett uttryck för 1950-talets samhällsplanering. Bebyggelsens modernistiska arkitektur är fortfarande avläsbar trots att byggnaderna genomgått olika typer av renoveringar och ändringar såsom tilläggsisolering och byte av fönster och portar.

De modernistiska stiluttrycken är särskilt avläsbara i paviljongen/butiksbyggnaden i kvarteret Oxnö. Byggnadens gestaltning och exteriöra material är välbevarade och vittnar om en väl avvägd och omsorgsfullt gestaltad byggnad med höga arkitektoniska värden, trots dagslägets eftersatta underhåll.

Av känslighetsanalysen framgår att de lummiga bostadsgårdarna inom kvarteren Ingarö och Möja samt kompositionen med det höga skivhuset och den låga paviljongen inom kvarteret Oxnö har hög känslighet för förändring.



Kulturhistorisk känslighetsanalys, planområdet markerat med vit linje (White 2025).

Fysisk miljö



Flygfoto som visar planområdet med kvarteret Möja i förgrunden, Ingarö i mitten och skivhuset i kvarteret Oxnö i bakgrunden.

Större delen av planområdet utgörs idag av kvartersmark för bostäder i flerbostadshus. I bottenvåningar i kv Ingarö och Möja bedrivs skolverksamhet. Vid kvarteret Oxnö finns en paviljong som tidigare har inrymt en kommersiell verksamhet och vid Larsbodavägen i höjd med kvarteret Möja finns en mindre kiosk som inrymmer en restaurang. Övriga delar av planområdet utgörs av gator, markparkeringar samt natur- och parkmark.

Stadsbilden i planområdet är utpräglad modernistisk med låga lameller och högre skivhus grupperade kring höjder i landskapet. Larsbodavägen har en luftig och grön karaktär och kantas främst på sin norra sida av stora träd.



Lamellhus i kvarteret Ingarö, garagevåning mot Torsbygatan till vänster och terränganpassning mot gården till höger (ÅWL och White 2025).

Bebyggelsen i kvarteret Möja och Ingarö utgörs av samma typ av lameller i vit och gul puts samt betong grupperade kring generösa bostadsgårdar med uppvuxna träd. Husen har tre bostadsvåningar ovan en bottenvåning som i de flesta fall innehåller garage och i vissa fall lokaler för skola, föreningar och bostadskomplement.

Kvarteret Oxnö utgörs av ett 11 våningar högt putsat skivhus med garage i bottenvåningen samt en paviljong i en våning. Paviljongen har en uttrycksfull arkitektur i tegel med fönsterband och ett kraftigt utskjutande tak. Väster om skivhuset ligger Torsbyhöjden, ett bergsparti med naturmarkskaraktär kring vilket flera höga skivhus har grupperats.



Skivhuset i kvarteret Oxnö till vänster och paviljongen till höger (White 2025).

Söder om planområdet ligger Hästhagsskolan, en skolbyggnad i rött tegel som nyligen har kompletterats med en ny byggnad för högstadie samt en större idrottshall. Genom och kring planområdet går ett flertal trafikseparerade gångvägar.

Sociala förhållanden

Inom planområdet är samtliga bostäder upplåtna med hyresrätt men i intilliggande kvarter finns även bostadsrätter. Merparten av bostäderna utgörs av lägenheter om tre rum och kök och andelen små och stora lägenheter är låg.

I anslutning till planområdet ligger Hästhagsskolan som bedriver undervisning från förskoleklass till högstadium. Inom skolans fastighet finns en skolgård som nyligen har rustats upp. I två bottenvåningslokaler i kvarteret Ingarö och Möja finns en mindre friskola som endast har små utläppsgårdar och vars elever nyttjar den intilliggande bollplanen som skolgård. På bostadsgårdarna inom kvarteren Oxnö, Ingarö och Möja finns mindre lekplatser för barn som bor i området. Cirka 500 meter nordost om planområdet ligger Farstaängen, en större park med parklek. Hästhagens bollplan ska under 2025-2026 omvandlas till en kvarterspark med plats för lek och vistelse. Sammantaget bedöms tillgången till allmänna parker i planområdets närhet vara god.

I kvarteren Ingarö och Möja finns stora bostadsgårdar med uppvuxna träd men vid skivhuset i kvarteret Oxnö saknas en större bostadsgård. Utöver gårdarna finns det idag få mötesplatser för boende och andra i området då både paviljongen och en tidigare föreningslokal står tomma.

Stadsmiljön vid Torsbygatans vändplaner är stökig vilket tillsammans med den tomställda och delvis förfallna paviljongen kan bidra till otrygghet på platsen. De befintliga lamellhusen har få entréer och dessa är ofta orienterade bort från gatorna vilket tillsammans med garagevåningarna ger byggnaderna en sluten karaktär mot gatorna. Enligt de trygghetsmätningar som stadsdelsförvaltningen gör är Torsbyhöjdens topp idag otillgänglig och här finns omfattande trygghetsproblem kopplade till missbruk och störande beteende. Enligt de undersökningar som hyresvärden gjort bland hyresgästerna upplever boende i området större trygghetsproblem utomhus, främst under kvällar och nätter, än i andra jämförbara områden.

Service

Vid Larsbodavägen, i anslutning till kvarteret Möja, finns en mindre restaurang. I Farsta centrum, cirka 400 meter från planområdet, finns ett omfattande utbud av handel och olika typer av service och vård.

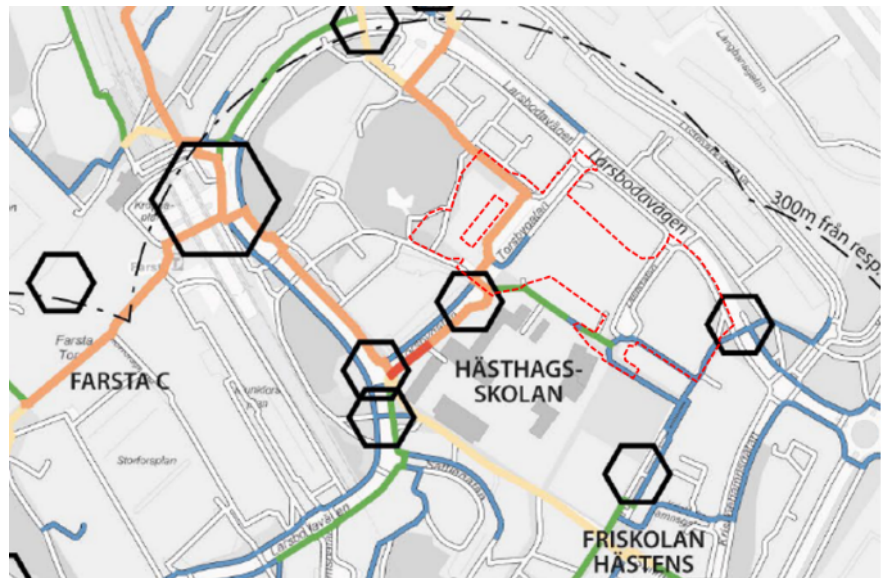
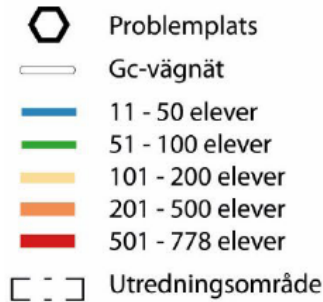
Trafik

Gång- och cykeltrafik

Längs områdets gator finns kantstenseparerade gångbanor. Utöver dessa finns även kombinerade gång- och cykelvägar som löper genom och utmed bostadskvarteren, separerade från övrig trafik. Ett gång- och cykelstråk sträcker sig mellan Torsbygatans norra och södra del där gatan är avstängd och skapar en viktig koppling till Farsta centrum och tunnelbanan.

Larsbodavägen är utpekad som ett huvudcykelstråk i stadens cykelplan. I dagsläget finns en kombinerad gång- och cykelbana mellan Ågesta Broväg och Östmarksgatan, men denna uppfyller inte cykelplanens standard. Utöver detta finns kantstenseparerade gångbanor längs Larsbodavägen.

Säkra skolvägar



Analys av skolvägar till Hästhagsskolan och Hästens friskola (Trafikkontoret 2025).

Under 2024-2025 har trafikkontoret tagit fram analyser och åtgärdsförslag för säkra skolvägar i Farsta och ett antal probleplatser där trafiksäkerheten behöver förbättrats har identifierats. Då planområdet ligger i direkt anslutning till både Hästhagsskolan och Hästens friskola går flera av de analyserade skolvägarna genom området. Ett relativt välutnyttjat stråk går via gångvägen norr om kvarteret Oxnö via Torsbygatan till Hästhagsskolan. Vid Torsbygatans södra vändplan och in-/utfarten från skolans inlastning finns en konstaterad probleplats som bör åtgärdas.

Motortrafik

Larsbodavägen är områdets huvudgata och har en uppsamlande funktion. De båda återvändsgatorna Torsbygatan och Dejegan som ligger inom planområdet ansluter till Larsbodavägen.

Torsbygatan är en lokalgata som delas upp av två vändplaner med olika utformning. Längs den norra delen av gatan finns tvärställd parkering samt utfarter till garage, vilket medför backrörelser över gångbanan. Inom planområdet ligger även Dejegan som är en lokalgata som avslutas med en vändplats. Längs gatan finns flera in- och utfarter samt garage som skapar korsande backrörelser över gångbanorna.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik och ligger cirka 350 meter från tunnelbanan vid Farsta centrum. Vid Farsta centrum finns även en bussterminal som trafikerats av ett flertal busslinjer.

Ett flertal busslinjer trafikerar även Larsbodavägen i direkt anslutning till planområdet.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10 – 13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

De miljöfrågor som bedöms kunna påverkas av planförslaget är naturvärden, buller, dagvatten och skyfall, markföroreningar samt kulturmiljö. Den nya bebyggelsen påverkar naturvärden genom att ett antal skyddsvärda träd behöver tas ner men påverkan på områdets ekologiska funktion bedöms bli begränsad. Frågor gällande buller, dagvatten och markföroreningar bedöms vara möjliga att hantera utan negativ påverkan på miljö eller människors hälsa. Avseende skyfall så har bebyggelsen anpassats till befintliga lågpunkter och planförslaget bidrar till en större robusthet avseende räddningstjänstens framkomlighet. Då planförslaget bedöms vara väl anpassat till stadsbilden och då den befintliga paviljongen skyddas från rivning bedöms konsekvenserna för kulturmiljön bli begränsade. Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa och de konsekvenser som detaljplanen medför vara motiverade sett till de värden som planförslaget möjliggör. Se utförligare beskrivning avseende konsekvenser under respektive rubriker nedan.

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 161 bostäder med hyresrätt vilket leder till en ojämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/äganderätter i stadsdelen.

Byggaktören har för avsikt att bidra till en bättre blandning av bostadsstorlekar genom att möjliggöra fler små och stora lägenheter.

Detaljplanen möjliggör för

- 151 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader.

Detaljplanen möjliggör för 6 gruppboistäder i LSS vilket bidrar till uppfyllandet av identifierat behov i stadens Boendepplan - Bostad med särskild service SoL och LSS.

Natur

Naturvärden

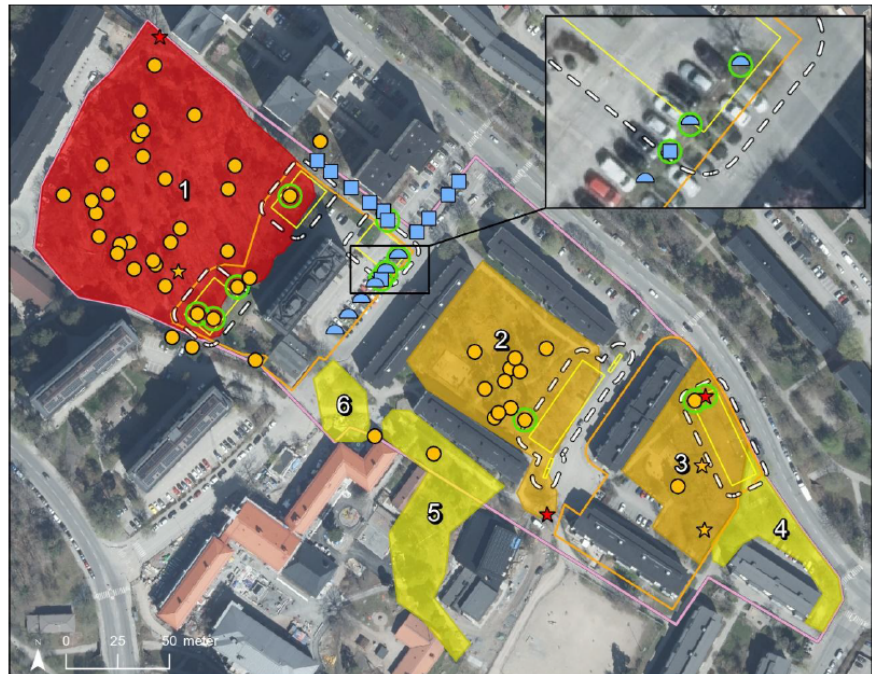


Illustration av bedömda konsekvenser för naturmiljön (Bild Ekologigruppen)

En konsekvensbeskrivning avseende planförslaget påverkan på områden med naturvärden kommer att påverkas. Vid Torsbyhöjden bedöms en del av ett område med högt naturvärde (klass 2) påverkas av hus 1 och 2, men det bedöms samtidigt vara positivt att området till största del bevaras så att områdets ekologiska funktion finns kvar. Hus 4 och 5 medför att delar av områden med påtagligt förekomsten av gamla tallar och ekar och planförslaget har utformats med hänsyn till detta. Trots det behöver fyra skyddsvärda tallar vid Torsbyhöjden, en skyddsvärd tall i kvarteret Ingarö samt en skyddsvärd tall och en särskilt skyddsvärd ek (nr 47 i naturvärdesinventeringen) i kvarteret Möja avverkas. Utöver dessa träd kommer även flera yngre träd som inte uppnår skyddsvärde att behöva avverkas.

Vid risk för påverkan på särskilt skyddsvärda träd krävs samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Samrådet för detaljplanen bedöms uppfylla detta krav. Statusen för den särskilt skyddsvärda eken (nr 47) har utretts av arborist och det finns stora skador i trädets krona vilket skulle kräva omfattande beskärning för att trädet ska gå att bevara på ett säkert sätt i en stadsmiljö. I nära anslutning till eken finns flera något yngre ekar av betydande storlek som har goda förutsättningar att bevaras och som i framtiden bedöms kunna utveckla höga naturvärden på platsen. Sammantaget bedöms den ekologiska konsekvens som fällningen av det särskilt skyddsvärda trädet medför vägas upp av det framtida värde som de träd som i stället kan bevaras kommer utveckla. Dessa träd ges ett skydd i detaljplanen.

Detaljplanen innebär att flera yngre träd i form av alléträd längs Torsbygatan behöver avverkas då de påverkas av föreslagen bebyggelse eller är i så dåligt skick att de föreslås ersättas av nya träd. Alléträd omfattas av ett generellt biotopskydd och inför genomförandet av detaljplanen avser staden och/eller byggaktören ansöka om dispens från biotopskyddet.

I området förekommer fåglar, fladdermöss och kärlväxter som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Förekomsten av dessa arter har inventerats inför samrådet och planförslagets påverkan bedöms utifrån resultatet av dessa inventeringar vara begränsad. Påverkan på dessa arter och behov av eventuella skyddsåtgärder ska utredas vidare i en artskyddsutredning som tas fram inför granskningen av detaljplanen.

Utöver de arter som omfattas av artskyddsförordningen påverkas även ett fåtal ovanliga och rödlistade arter av planförslaget. På en av de äldre tallar som föreslås fällas förekommer Tallticka och på den särskilt skyddsvärda eken (nr 47) som föreslås fällas finns Ekticka. Såväl Tallticka som Ekticka förekommer dock på ett antal andra träd som ska bevaras i området.

Planförslaget innebär att en särskilt skyddsvärd ek (nr 35) vid Dejegatan bevaras och ges förbättrade förutsättningar genom att asfalt runt stammen tas bort och ersätts med ny jord. Vidare innebär detaljplanen att värdefulla träd inom kvartersmarken skyddas med planbestämmelser, att hårdgjorda ytor tas bort och ersätts med ny grönnska samt att kvartersmarken utformas för att tillhandahålla ekosystemtjänster, vilket säkerställs genom stadens verktyg för beräkning av grönytefaktor.

Sammantaget bedöms detaljplan medföra små till märkbara negativa konsekvenser för områdets ekologiska funktion och för spridningssambanden knutna till barrskog och ädellövmiljöer.

Miljö

Dagvatten

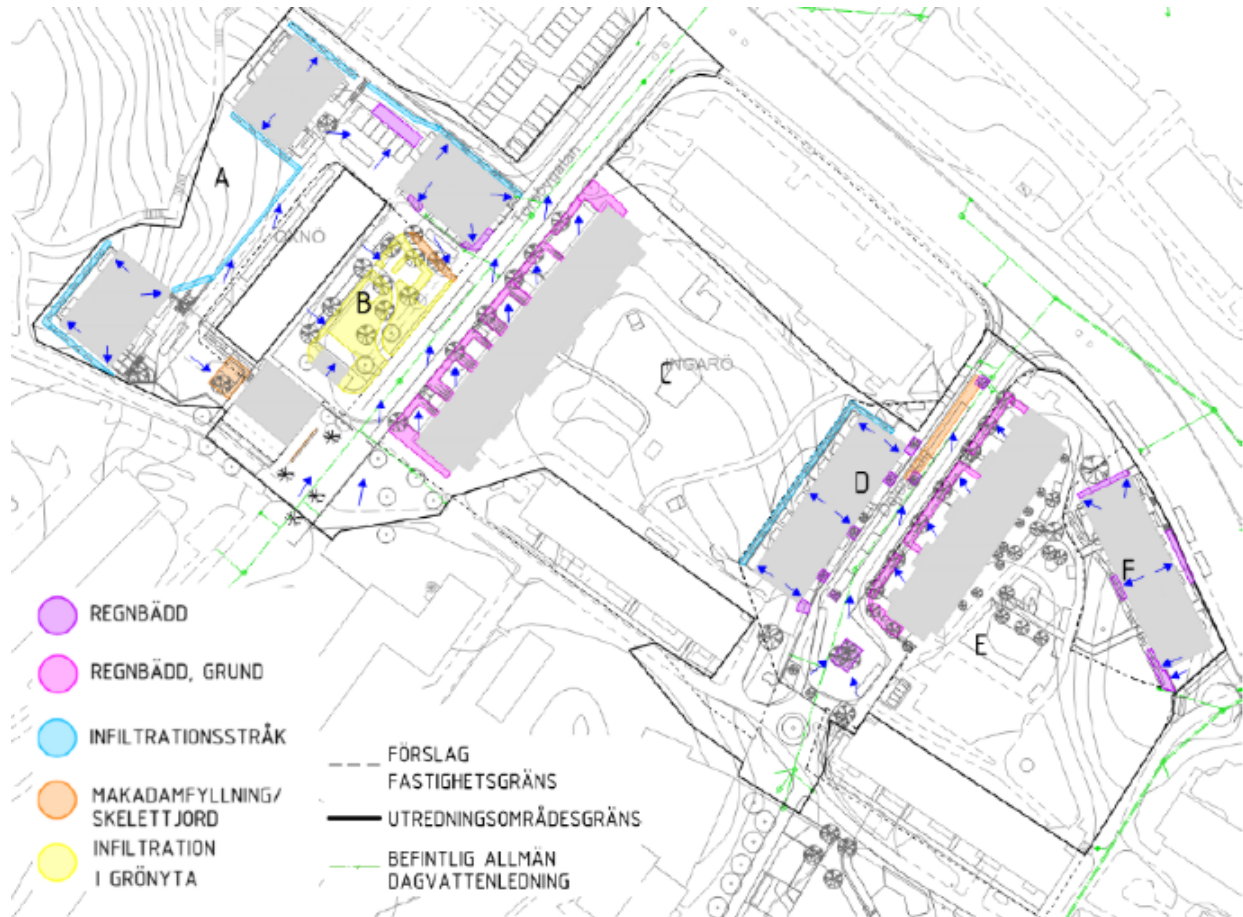


Illustration av tänkbar dagvattenlösning inom planområdet (Structor 2025)

En dagvattenutredning har tagits fram där tänkbara lösningar för att uppnå stadens åtgärdsnivå för fördröjning och rening av dagvatten för kvartersmark beskrivits. Fördröjning av dagvatten från hårdgjorda ytor som genomgår ny- eller större ombyggnation ska dimensioneras för 20 millimeter regndjup enligt Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten. Då planförslaget inte bedöms medföra omfattande ombyggnation av allmän plats tillämpas åtgärdsnivån endast för kvartersmarken.

Dagvattenflöden i planområdet beräknas öka något i och med detaljplanens genomförande. Samlad erforderlig fördröjningsvolym är 105 kubikmeter vilket föreslås uppnås genom infiltrationsstråk, regnbäddar, skelettjord, öppet förstärkningslager och infiltration i grönyta. Dagvattenanläggningar i anslutning till ny byggnad på befintlig fastighet Möja 2 ska utföras täta för att inte riskera ökad spridning av PFAS-förorening i grundvatten.

Rekreation

Planförslaget innebär att stadsmiljön ges en grönare karaktär genom att hårdgjorda ytor ersätts av ny grönska. Vid det föreslagna gångfartsområdet förbättras vistelsekvaliteterna och vid slutet av Dejegatan utvecklas en välkomnade entré till den nya kvartersparken som anläggs vid Hästhagens bollplan (utanför planområdet).

Stadsbild

Planförslaget har utformats med utgångspunkt i ABC-stadens stadsbild där högre byggnader placerats vid höjder i landskapet och lägre byggnader däremellan, allt inbäddad i bevarad natur. De nya punkthusen inom kvarteret Oxnö inordnar sig bland de befintliga skivhusen kring Torsbyhöjden avseende höjd, riktning och arkitektur. Det låga punkthuset vid Torsbygatan underordnar sig skivhuset i skala och anknyter i sin arkitektur till den befintliga paviljongen. De nya byggnaderna inom kvarteren Ingarö och Möja inordnar sig i kvarteren avseende typologi och placering men ges en viss överordning i skala. Den nya bostadsgården i kvarteret Oxnö bidrar tillsammans med de nya trädgårdarna framför de ombyggda garavåningarna till att öka mängden grönska i området och minska bilens dominans i stadsmiljön. Tillsammans med övriga förändringar i gaturummen bidrar detta till att förändra områdets modernistiska karaktär där biltrafiken gavs stort utrymme.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En beskrivning av planförslagets påverkan på områdets kulturhistoriska värden har tagits fram där påverkan inom respektive kvarter beskrivs.

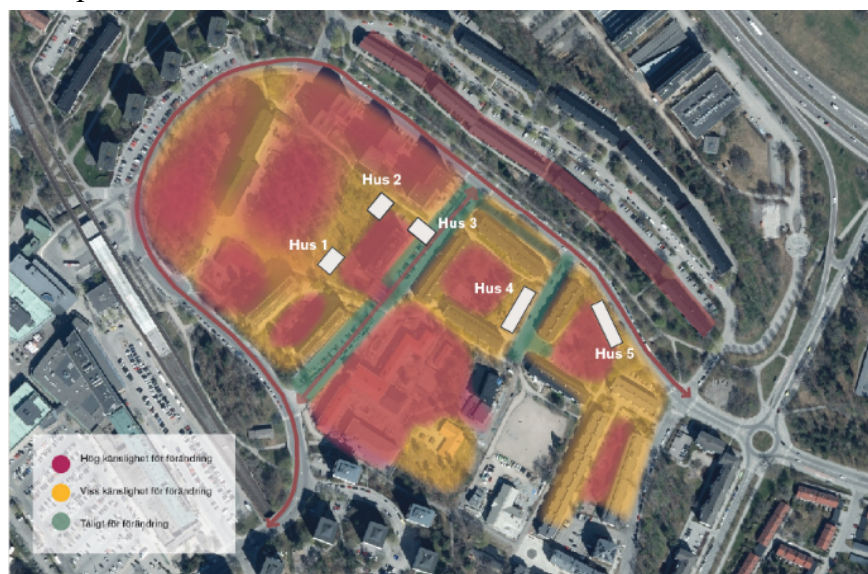


Illustration av planförslagets konsekvenser i relation till kulturmiljöns känslighet (White 2025).

Sammantaget bedöms den nya detaljplanen innebära neutral till viss skada på planområdets kulturhistoriska värden. Hus 1 och 2 vid Torsbyhöjden samspelar med befintliga skivhus i omgivningen. Hus 3 vid Torsbygatan bryter mot den tidigare strukturen och försvagar därmed den ursprungliga butikslokalens roll i stadsbilden. Det bedöms samtidigt vara positivt att butikslokalen bevaras och skyddas i detaljplanen.

Det är positivt att de kulturhistoriskt värdefulla innergårdarna i huvudsak bevaras men med de nya byggnaderna i kvarteren Ingarö och Möja minskar kontakten med naturparkerna från det offentliga rummet.

En ombyggnad av befintliga garage i kvarteren Ingarö och Möja till bostäder med uteplatser få neutral påverkan på det kulturhistoriska värdet på platsen. Detta då byggnaderna redan är så pass förändrade av olika renoveringar. Möjligheten att avläsa bilens plats i stadsplaneringen minskar genom att garagen byggs om. Detta bedöms få neutral påverkan på det kulturhistoriska värdet då berättelsen om bilens givna plats inom modernismens stadsplanering bärs vidare inom kvarteret Oxnö.

Ljuförhållanden och lokalklimat

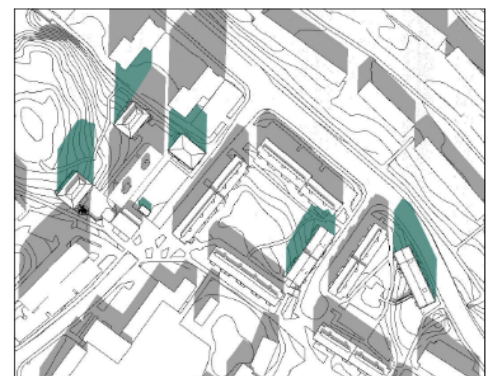
Nedan visas sol/skuggstudie för vår-höstdagjämning samt sommarsolståndet, tillkommande skuggor markerade med grön färg. En utförligare sol/skuggstudie utgör bilaga till planhandlingarna.

Av sol/skuggstudien för vår- och höstdagjämning framgår att hus 2 och 3 skuggar olika delar av byggnader och gårdar inom kvarteret Hamnskär vid kl 12 och 15. Skuggor från hus 1, 4 och 5 faller i första hand på områden med naturmark, gator eller bostadsgårdar.

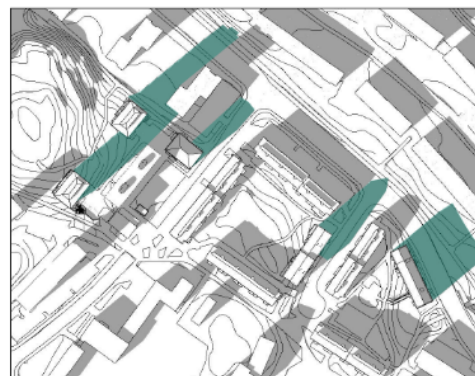
Bostadsgårdar och allmänna platser är generellt solbelysta under en stor del av dagen.



09:00



12:00



15:00

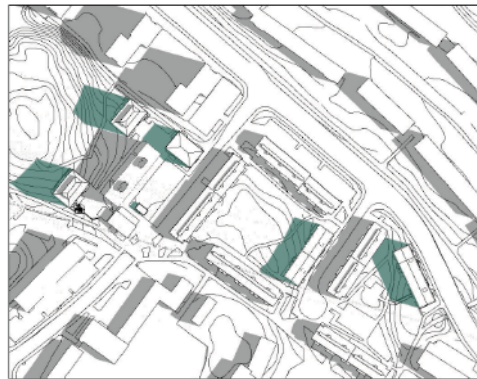


18:00

Sol/skuggstudie vårdagjämning 20 mars.

Av sol/skuggstudien för den 5 maj framgår att hus 2 skuggar olika delar av byggnader och gårdar inom kvarteret Hamnskär vid kl 15 och 18. Skuggor från hus 1, 3, 4 och 5 faller i första hand på områden med naturmark, gator eller bostadsgårdar.

Bostadsgårdar och allmänna platser är generellt solbelysta under en stor del av dagen.



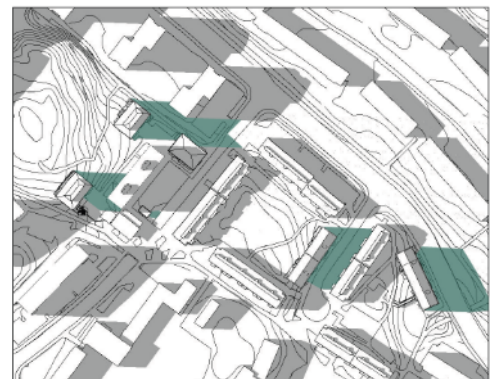
09:00



12:00



15:00



18:00

Sol/skuggstudie 5 maj

Av sol/skugg-studien för sommarsolståndet framgår att hus 2 skuggar olika delar av byggnader och gårdar inom kvarteret Hamnskär vid kl 15 och 18. Skuggor från hus 1, 3, 4 och 5 faller i första hand på områden med naturmark, gator eller bostadsgårdar.

Bostadsgårdar och allmänna platser är generellt solbelysta under en stor del av dagen.



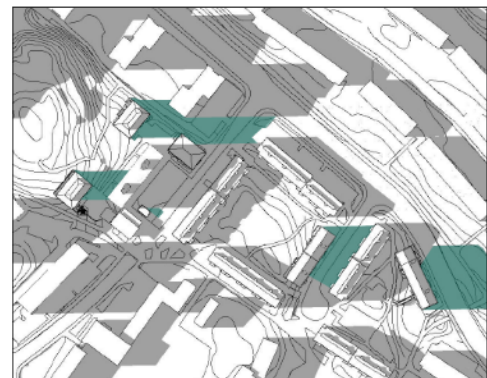
09:00



12:00



15:00



18:00

Sol/skuggstudie sommarsolstånd 20 juni.

Miljö kvalitetsnormer

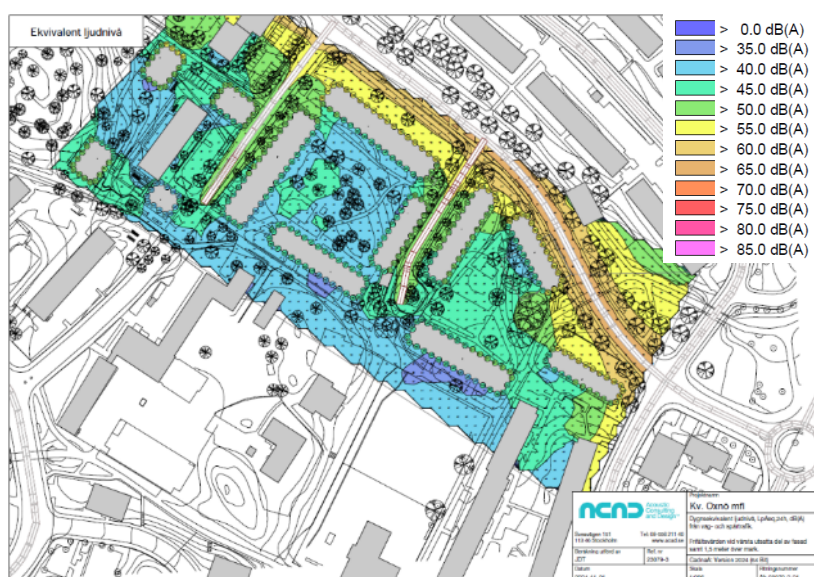
Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Förutsatt att föreslagna åtgärder vidtas bedöms planförslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller föroreningar som riskerar att tillföras Drevviken minskar. Dagvatten från planområdet fördröjs och renas inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning. Dagvattenanläggningar i anslutning till ny byggnad på befintlig fastighet Möja 2 ska utföras täta för att inte riskera ökad spridning av PFAS-förorening i grundvatten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller



Karta som visar ekvivalent ljudnivå i planområdet (Bild Acad).

Ekvivalenta ljudnivåer uppgår som högst till 60 dBA mot fasad, vilket innebär att riktvärden enligt trafikbullerförordningen och därmed även Stockholms stads vägledning uppfylls utan anpassningar eller åtgärder. Planlösningar kan därför väljas fritt utan behov av anpassningar eller restriktioner.

Maximal nivå nattetid uppgår till som högst 78 dBA mot fasad. Eftersom 60 dBA dygnsekvivalent nivå ej överskrids så innehålls dock riktvärden oavsett vilken maximal ljudnivå som beräknas nattetid.

Det finns flera ytor där tyst uteplats kan anläggas. Stora delar av gårdarna uppfyller riktvärden för tyst uteplats. I kvarteret Möja bidrar den nya byggnaden till av avskärma bostadsgården från buller från Larsbodavägen.

Översvämning



Illustration som visar skyfallssituationen i planområdet (Bild Structor).

En skyfallsutredning har tagits fram där skyfallssituationen för planområdet har simulerats för ett 100-årsregn. Simuleringen har tagit hänsyn till pågående planering inom detaljplanen för Telestaden vilket ger en något högre översvämningsnivå i lågpunkten i den östra delen av planområdet där hus 5 (F i illustrationen ovan) föreslås. Lågpunkten kommer finnas kvar söder om byggnaden och som ett skydd mot översvämning säkerställs en lägsta höjd för bjälklag i nya bostäder genom en bestämmelse i plankartan. Nya byggnader och mark i anslutning till dem höjdsätts så att avrinning sker mot platser där det inte orsakar skada. Höjdsättning och utformning av mark kring de byggnader som byggs om behöver beaktas särskilt och vara sådan att avrinning styrs mot gata och inte mot entréer.

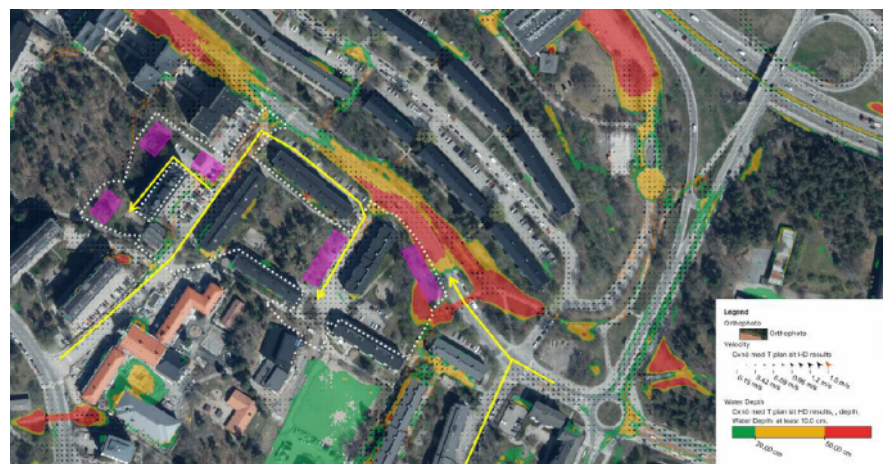


Illustration av skyfallssituationen med maxdjup och maximala vattenhastigheter vid 100-årsregn. Framkomliga räddningsvägar inom utredningsområdet illustreras med gula streck, nya byggnader i lila (Bild Structor).

Befintliga lågpunkter på Larsbodavägen påverkar räddningstjänstens möjligheter att nå området. Att Torsbygatan föreslås göras genomgående för trafik förbättrar situationen och tillsammans med en körväg via en befintlig parkering kan hela planområdet nås av räddningstjänsten även vid skyfall.

Ras och skred

I den östra delen av planområdet vid kvarteret Möja består marken av lera och här finns risk för sättningar. För att undvika risk för sättningar bör all sättningkänslig jord schaktas ur med en maximal lutning på 1:2 mot Larsbodavägen.

Vibrationer

Enligt genomförd utredning finns det inte risk för vibrationer i nya eller befintliga byggnader inom planområdet.

Social hållbarhet

Planförslaget möjliggör ett tillskott av 151 hyresrätter med överkomliga hyror i Stockholmshus samt ytterligare 10 bostäder i ombyggda garagevåningar, vilket gör det möjligt för nya hushåll med begränsade tillgångar att flytta till området. Av de nya bostäderna utgörs cirka 60 % av små lägenheter om ett till två rok och cirka 30 % stora lägenheter om fyra rok vilket ökar variationen av bostadsstorlekar i området. Planförslaget möjliggör även ett LSS-boende med sex lägenheter vilket det finns stort behov av.

Detaljplanen innebär att hårdgjorda ytor som idag främst nyttjas av bilar och för parkering omvandlas till grönskande bostadsgårdar, förgårdsmark och trädgårdar som kan användas av och främjar möten mellan de som bor i området. I kvarteren Ingarö och Möja bevaras de stora gårdarna och vid kvarteret Oxnö tillskapas en ny stor bostadsgård framför huset som kan bli en mötesplats för befintliga och nya boende i kvarteret. Paviljongen bevaras och föreslås inrymma en publik verksamhet som tillsammans med den lokal som föreslås vid Larsbodavägen kan bli nya mötesplatser i området.

Hus 1 och 2 innebär att fler bostäder byggs i anslutning till Torsbyhöjden vars fönster, balkonger och uteplatser vetter mot toppen. Detta bidrar till fler ögon på platsen vilket bedöms öka tryggheten. Att paviljongen rustas upp och ges ett nytt innehåll samtidigt som Torsbygatan byggs om och görs genomgående för trafik bedöms göra platsen mer levande och trygg under en större del av dygnet. På samma sätt bedöms de nya bostäderna i hus 3 och 4 tillsammans med de nya bostäderna och entréerna som ersätter garagevåningarna bidra till att forma en mer levande och trygg stadsmiljö vid både Torsby- och Dejegatan.

De nya bostäderna byggs i ett kollektivtrafiknära läge och genom att omfattande mobilitetsåtgärder tillämpas ges även sådana grupper som inte har tillgång till egen bil möjlighet att nyttja t ex bil- och cykelpool vilket sammantaget främjar ett jämställt resande.

Trafik

Motortrafik - gångfartsområden

Torsbygatan byggs om för genomgående biltrafik i låga hastigheter vilket möjliggör en mer robust gatustruktur och säkerställer fungerande räddningsvägar även vid skyfall. Både gångfartsområdet vid Torsbygatan och Dejegatan föreslås byggas om på ett sätt som ger mer utrymme för fotgängare och vistelse och som tvingar biltrafik att passera platserna i låg hastighet.

Gång- och cykeltrafik - säkra skolvägar

Planområdet korsas av ett antal viktiga skolvägar och planförslaget har utformats med hänsyn till detta. Planförslaget innebär att infarten till Hästhagsskolan byggs om samt att nya och bättre gångbanor fria från backrörelser från parkerade bilar anläggs längs Torsbygatan vilket bedöms förbättra trafiksäkerheten i området. Vid korsningen med Larsbodavägen görs gångbanan genomgående i syfte att prioritera gående och stärka skolvägens säkerhet. Det nya gångfartsområdet vid Torsbygatan innebär att det tidigare trafikseparerade gång- och cykelstråket kommer att korsa gångfartsområdet vilket kräver interaktion med motorfordonstrafik. Denna nya korsningspunkt mellan oskyddade och skyddade trafikanter medför en viss försämring av trafiksäkerheten längs en utpekad skolväg genom området. Det är därför av största vikt att utformningen säkerställer att det blir obekvämt att köra genom gångfartsområdet och att gående förblir det prioriterade trafikslaget. Dejegatan omvandlas till en kvartersgata men allmänhetens passage säkerställs genom att ett område för detta regleras med x1 i plankartan.

Tillgänglighet

Såväl allmän plats som kvartersmark utformas för att uppfylla tillgänglighetskrav där så är möjligt sett till topografin. Planförslaget möjliggör bostäder som går att nå på ett tillgängligt sätt. I anslutning till den nya byggnaden inom kvarteret Möja dras en befintlig gångväg om och får i samband med detta en något brantare lutning.