



Handläggare: Carolin Andersson  
Tfn 08-508 272 83

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## Startpromemoria för planläggning av Farsta 2:1 i stadsdelen Hökarängen (130 lägenheter)

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Arne Fredlund

### Sammanfattning

Planområdet är beläget mellan Hökarängen och Farsta, nära Kvickentorpsskolan vid Lingvägens södra ände. Planarbetet kan bidra till att koppla samman stadsdelarna och förstärka Farsta som en regional tyngdpunkt, i enlighet med strategin i Stockholms översiktsplan, Promenadstaden. Förslaget innehåller 6 punkthus med totalt ca 130 lägenheter. Markanvisning är gjord till JM. Upplåtelseformen är hyresrätt. Nya hus föreslås i en sluttande skogsbacke, inspirerade av naturen runtomkring. Den nya gatan tar sig in vid Lingvägens södra ände och svänger längs skogsbacken.

Planområdet ingår i ett värdefullt naturområde och bebyggelsen har därför anpassats så att den södra delen av området som har störst rekreations- och naturvärden bevaras. Bedömningen har bland annat gjorts med hjälp av en barnkonsekvensanalys, eftersom flera förskolor använder området för utflykter. Antalet lägenheter i projektet har även anpassats med hänsyn till svårigheterna att ordna mer parkering.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det finns möjligheter att skapa en mycket attraktiv bostadsmiljö och att ett planarbete kan påbörjas.

## Utlåtande

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av bostadsbebyggelse på del av Farsta 2:1. Förslaget innehåller 6 punkthus med totalt ca 130 lägenheter

### Plandata

Planområdet ligger i Stadsdelen Farsta vid Lingvägens södra ände. Området avgränsas av ett tunnelbanespår i väster, en gångväg i öster och kvarteret Farinet i norr. Fastigheten Farsta 2:1 ägs av Stockholm stad. Områdets areal är ca 21000 kvadratmeter. Byggherre är JM. Området angörs från Lingvägen.



Planens läge i stadsdelen

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Förslaget stämmer väl överens med promenadstaden som har en strategi att fysiskt koppla samman Stockholms olika delar till en mer integrerad stadsmiljö. Detta för att nå en hållbar tillväxt och för att människor ska ha möjligheter att mötas och resa på ett hållbart sätt.

Några principer för denna strategi är att skapa ny sammanhängande bebyggelse i strategiska lägen och längs viktiga stråk. I översiktsplanen redovisas ett antal tyngdpunkter och kommunikationsstråk som bör förstärkas på lång eller kort sikt.



Planområdet ingår ej i något av de strategiska områdena för utveckling men däremot gränsar det till Farsta centrum som utpekats som ett stadsutvecklingsområde i Promenadstaden.

#### **Detaljplan**

Nu gällande detaljplaner: PL 6649A Kvickentorpsskolan mm samt PL 5397 A Delar av Hökarängen och Farsta. Området är idag planlagt för parkmark.

#### **Markanvisning**

Området markanvisades till JM januari 2011, med upplåtelseformen hyresrätter. Ansökan innehöll förslag om 7 mindre punkthus i fyra våningar plus souterräng med totalt ca 130 lägenheter.

#### **Riksintressen**

Området berör inget riksintresse

### **Förutsättningar**

#### **Natur**

##### **Mark och vegetation**

Området är ett skogsbevuxet höjdparti. Skogen utgörs av skogsmark i kuperad terräng. Delar av skogsmarken är blandskog och andra delar lövskog med inslag av ek.



Vegetationskarta

--- Samsöskogen

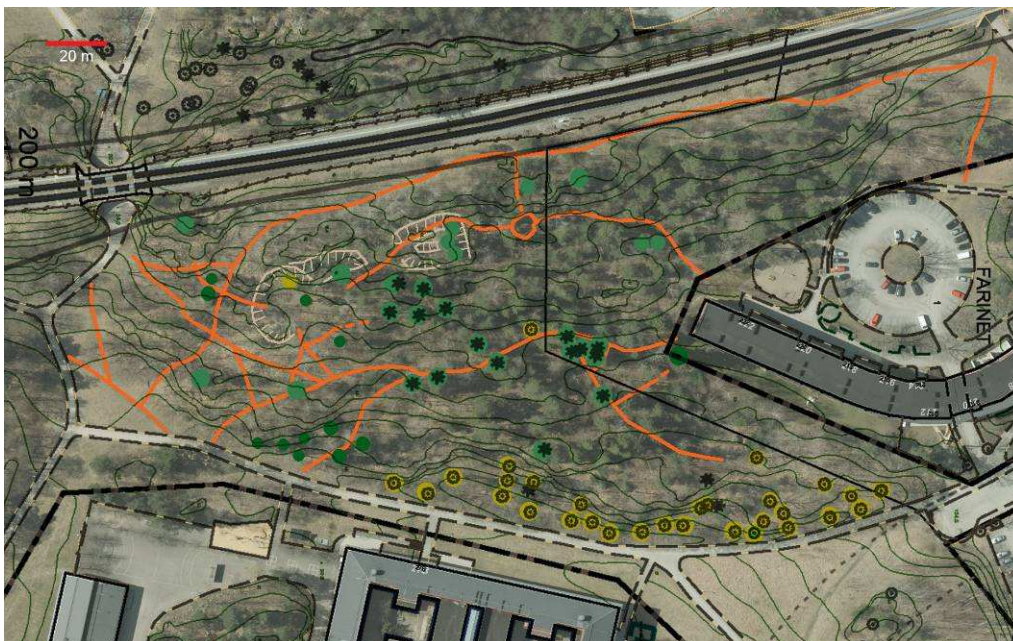
- A - Barrskog
- B - Lövskog
- C - Ådellövskog
- D - Öppen vegetation

- Ek
- Träd X
- Gran
- Tall

### Naturvärden

Föreslaget planområde består av naturmark som har både ekologiska och rekreativa värden. Enligt Stockholms Sociotopkarta har skogsområdet sociala och kulturella värden. Området anges ha värden som grön oas, naturlek och ro. Miljöförvaltningen har konstaterat på plats att det finns stigar och visst slitage i skogen som bekräftar att området används som rekreationsområde.

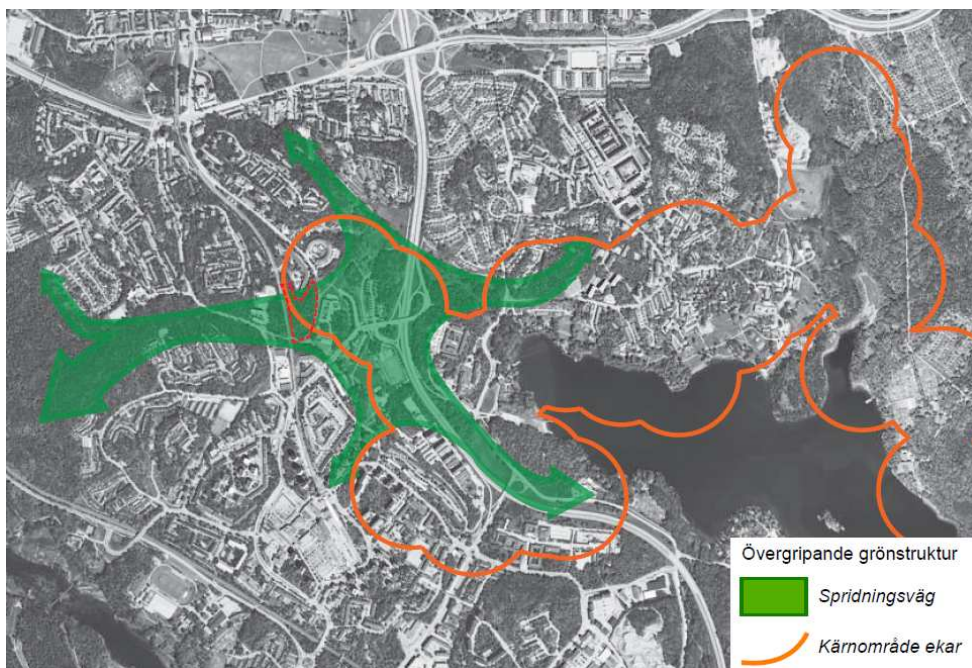




*Dokumentation från inventering av planområdet. Bilden visar stigar samt större ekar och tallar.*

Skogsområdet ingår i ett ekologiskt spridningssamband som sträcker sig mellan kärnområdena vid Flaten/Drevviken och Fagersjöskogen. Denna spridningsväg är den genaste mellan de två kärnområdena, men är idag relativt svagt och skulle behöva förstärkas.

Ekpartiet inom föreslaget planområde ingår i ett större så kallat kärnområde för ekar som sträcker sig söder och öster ut. Kärnområden bedöms ha höga biologiska och kulturella värden.



*Spridningsvägar och kärnområden för ek*



Området ingår också i habitatnätverken för groddjur och barrskogsfåglar. Habitatnätverkens kvaliteter och sammanbindningsgrad är högst väsentlig för arters möjlighet att överleva på sikt i området.

#### Rekreation och friluftsliv

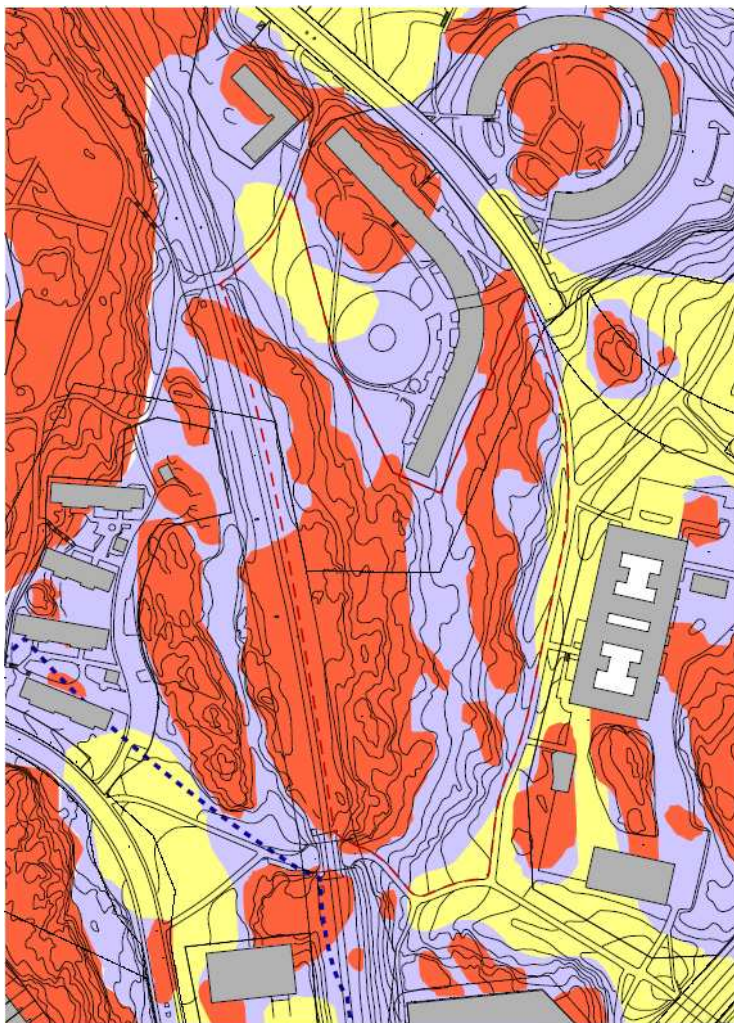
En barnkonsekvensanalys har gjorts som visar på hur området används idag av närliggande förskolor.

### **Geotekniska förhållanden**

#### Markförhållanden

Det aktuella området utgörs av ett skogsbevuxet höjddparti med berg i dagen eller med ett tunt moräntäcke ovan berg. Berggrunden består enligt geologiska kartan av gnejs.





Hydrologi- och geografikarta

- Samsöskogen
- Vattendelare
- Berg i dagen
- Morän
- Lerjord

Grundvattnet har en strömningsriktning mot lågpartiet i öster.

Inga kända ledningar finns i området.

### Hydrologiska förhållanden

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

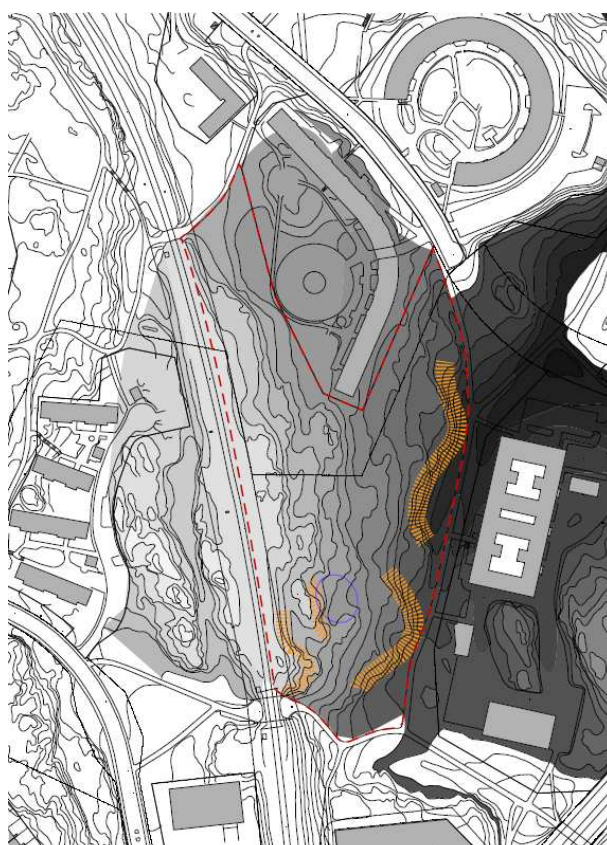
Dagvatten från området leds till Drevviken. Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och ska uppnå en god ekologisk status till 2021. Drevvikens nuvarande status är "Måttlig".

## Befintlig bebyggelse

Hökarängen domineras av en gles lamell- och punkthusbebyggelse som genomkorsas av naturstråk som innehåller parklekar och mindre picknickytor. Stråken ansluter till Fagersjö- och Hökarängsskogen i söder. Farsta har en varierad bebyggelse med huvudsak glesa lamell- och punkthusområden. Naturkvartersparker och skolgårdar ligger insprängda i bebyggelsen. Hökarängen i norr och Farsta i söder, med ett särskiljande grönstråk som en tydlig gräns mellan stadsdelarna.

## Landskapsbild/stadsbild

Landskapet är kuperat och planområdet är beläget mellan tunnelbanespåret och Kvickentorpskolan på en norr-sydlig bergrygg som även har en mindre utsträckning väster om tunnelbanan. De högsta delarna inom utredningsområdet ligger på +46 meter, nära tunnelbanan. Terrängen lutar ner mot söder och öster, mot gång- och cykelstråket som ligger på ca +30 meter. Totala höjdskillnaden är ca 15 meter. Utmed den östra sidan finns en del branta slänter.



Höjdkarta

--- Samsöskogen

||||| Branter

○ Platsbildning

Meter över havet

48 —————> 26





## **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

### **Bebyggelse**

Intill planområdet ligger Farinet 1 som är grönklassat, ett långsträckt lamellhus i tre våningar som byggdes i början av 60-talet. Kvickentorpsskolan som är gulklassad byggd ca 1970. Samt Toppsockret 1 som är gulklassat enligt Stockholms stadsmuseum.

### **Kulturlandskap**

Häradsekonomiska kartan (ca 1900) visar att planområdet ligger på östra kanten av ett utsträckt skogsområde (berg/morän) i vilket den nuvarande Fågersjöskogen ingår. Området ligger på övergången mot dalgångssystemet som står i förbindelse med Dreviken och Sköndal. Lanskapsstrukturen är tydligt igenkännbar. Huset Lugnet norr om Samsöskogen finns med på kartan. Det finns dock inte många gamla vägdragningar kvar i nuläget. Ekonomiska kartan (ca 1950) visar en hel del nya bostadskvarter som ligger till alla uppe på höjderna på berg. Bergbranterna utgör naturliga begränsningar av bebyggelsen. Södra änden av Pepparvägen visas som en stig som ligger i en mindre morändalgång. Tunnelbanans sträckning är redan igenkännbar och den framtida förlängningen av Lingvägen via Lugnets dalstråk kan anas.

### **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom området idag

## **Offentlig service**

### **Skola och förskola**

Inom 1 kilometers radie från området finns 6 förskolor samt 4 skolor, varav en är Kvickentorpsskolan som ligger i direkt anslutning till planområdet. Ett par av förskolorna är tillfälliga och ska flytta in i andra lokaler när dessa färdigställs.

### **Kommersiell service**

Det är ca 1 km till Farsta centrum som är ett köpcentrum. Närmaste livsmedelsbutik finns i anslutning till tunnelbanestationerna i Farsta och Hökarängen ca 1 km från planområdet.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät och biltrafik**

Planområdet angörs från Lingvägen. En ny lokalgata kommer att anläggas för att mata den nya bebyggelsen.

### **Gång- och cykeltrafik**

Enligt stadens nya miljöprogram ska gång- och cykelresandet öka. Detta ska bland annat ske genom att gångtrafikanternas behov ska beaktas i stadsbyggnadsprojekt och genom en väl fungerande och utbyggd infrastruktur för cykel. Staden ska också ställa krav på cykelparkeringar i bra lägen och i tillräcklig omfattning.

### Kollektivtrafik

Planområde ligger ca 0,8 km från Hökarängens tunnelbanestation samt 1 km från Farsta centrums tunnelbanestation

### Störningar och risker

#### Buller, vibrationer

Det föreslagna planområdet påverkas av buller från tunnelbanan som passerar väster om området. Riktvärdena för buller 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå överskrids cirka 15 meter från spårmittpunkt och 70 dB(A) maximal ljudnivå överskrids cirka 25 meter från spårmittpunkt på 2 meters höjd. Ljudet skärmas på 2 meters höjd i sluttningen bort från spåret, vilket innebär att ljudet på högre höjd kan vara något högre än bullerkartorna visar.

Ljudnivåerna utomhus ger goda förutsättningar för att skapa en god ljudmiljö inomhus med stängda fönster. Riktvärden för buller inomhus är 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå. Med fönster på glänt mot tunnelbanespåret kan ljudnivån då tågen passerar ändå bli relativt hög inomhus, framförallt den maximala ljudnivån, vilket innebär att det kan vara svårt att sova med öppet fönster. För att öka boendekvaliteten ur bullersynpunkt bör därför sovrum placeras mot tyst sida, d.v.s. bort från tunnelbanespåret.

#### Luftkvalité

Enligt miljöförvaltningen underskrider luftföroreningshalterna i området miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och planförslaget bidrar inte till att normerna överskrids.

### Planförslag

Nya hus föreslås i en sluttande skogsbacke, inspirerade av naturen runtomkring. Den nya gatan tar sig in vid Lingvägens södra ände och svänger längs skogsbacken. Förslaget medger 6 punkthus i 4-6 våningar som står som träd i skogen på var sida om gatan. Totalt antal lägenheter är ca 130.

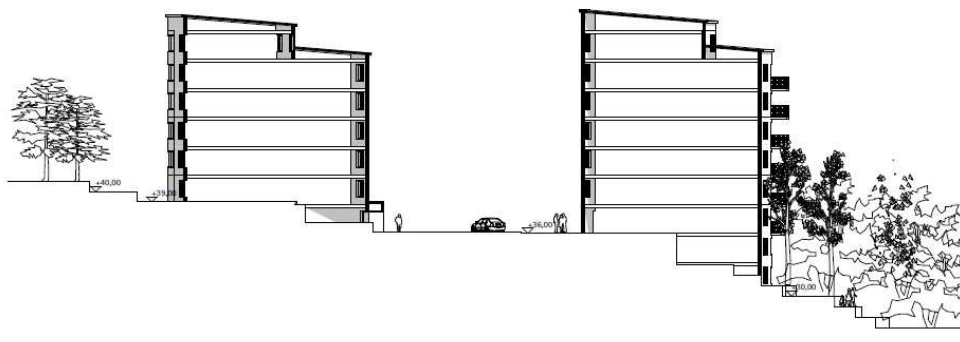


*Situationsplan*

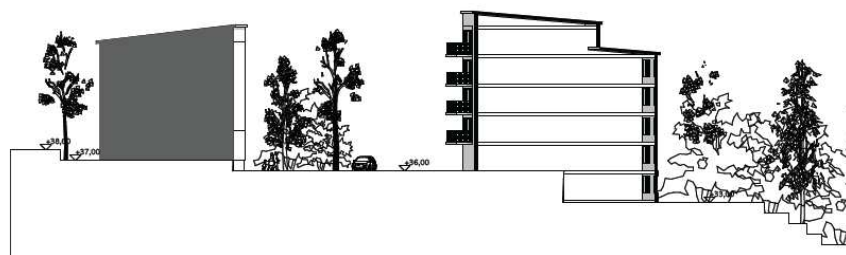


## Ny bebyggelse

Husen är placerade efter terrängen längs med höjdkurvorna, för bästa anpassning till naturen.



*Sektion AA*



*Sektion BB*

Husen väster om gatan har garage i suterräng mellan husen med infart från gatan. Här ligger gårdarna upphöjda ovanpå garagen och ansluter i nivå till skogen i backen. Alla hus har sina entréer mot gatan. Alla lägenheter får balkong eller uteplats.

Öster om gatan ligger husen i "nerförsbacke" med lägenheter i suterrängplan med ekar utanför fönstren.



*Volymstudie*

### **Gestaltungsprinciper**

I Lingvägens förlängning finns en vacker skogsbacke i östersluttning. Nedanför går en gångväg längs Kvickentorpsskolan. Här planeras nya hus i skogen med inspirerade av naturen runtomkring.



*Perspektiv från balkong på första våningen*

### **Bebyggelse**

Husen smälter in i skogen med en dämpad färgsättning i gröna kulörer och jordfärger. Husvolymerna trappas i backens riktning och har pulpettak. Balkongfronter utförs i perforerad plåt i ett naturinspirerat mönster.

**Omgivande miljö, park, gaturum**

Mellan gatan och husen i väster skapas en båtformad gård som utformas i varierande nivåer med olika funktioner: lek, plantering och sittplatser. Mellan husen, upphöjda från skogsbacken, ligger små gårdar med lugna sittplatser. Gatan avslutas med ett torg där bilar kan vända. Här är utformningen stramare, som kontrast till naturen runtomkring.

**Park och vattenområden**

I skogen sydväst om de nya husen ligger befintliga naturliga klätterplatser i skogen som besöks av grannskapets barn och förskolor. Husen föreslås placeras på ett sådant sätt att de delarna kan sparas som park för lek och rekreation

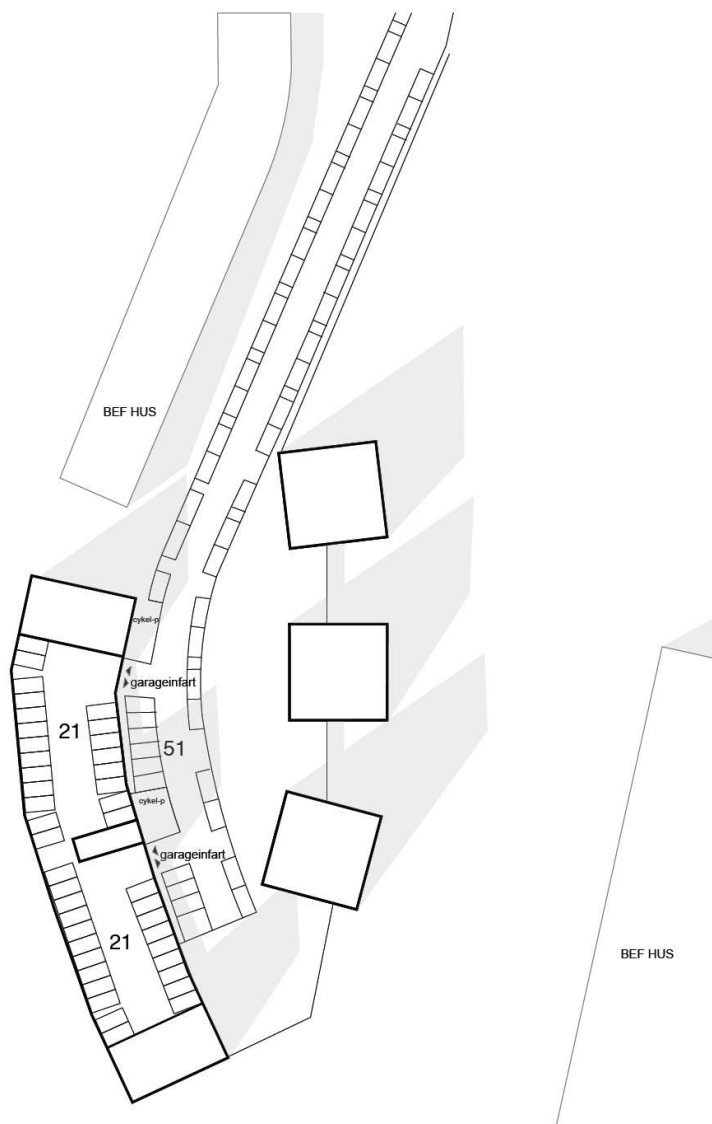
**Gator och trafik**

En ny lokalgata anläggs för den nya bebyggelsen.

**Biltrafik**

I planförslaget uppgår p-talet till 0,7. Vilket är något lågt med tanke på att det är ca 0,8 km till närmaste tunnelbanestation. Begränsningarna till varför ett högre p-tal inte uppnås utgörs av att garage under hus förläggs in i den sluttande backen och angörs från den tillkommande lokalgatan. Att lägga garage under husen som ligger nedåt i backen blir kostsamt och svårt att angöra från lokalgatan. Parkering i markplan kommer att ske längs med lokalgatan, samt till viss del på den gårdsyta som bildas mellan husen. Där måste en avvägning göras för att skapa balans mellan parkering och en trivsamt gårdsmiljö.





*Redovisning av parkeringsplatser*

#### Gång- och cykeltrafik

I förslaget föreslås cykelparkering med ett parkeringstal på ca 1,5 platser per lägenhet. Cykelparkeringarna inryms till viss del i husens bottenvåningar, tillgängliga med hiss. Det föreslås även anordnas cykelplatser i markplan i anslutning till entréerna.

#### Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet

#### Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Bebyggelsen förutsätts anslutas till befintligt VA-nät.

#### El/Tele

För tillkommande bebyggelse måste förmodligen kapaciteten i elnätet förstärkas.

### **Energiförsörjning**

Bostäderna kommer att kunna värmas upp med fjärrvärme eller något alternativt uppvärmningssystem som t.ex. bergvärme.

### **Avfallshantering**

Hushållsavfall föreslås lämnas i nedgrävda behållare på kvartersmark med placering i anslutning till planerade bostäder. Behållarna kan antingen tömmas med sopsug eller med särskild kranbil. De föreslås placeras ut på två ställen, se situationsplan.

## **Konsekvenser**

### **Behovsbedömning**

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.

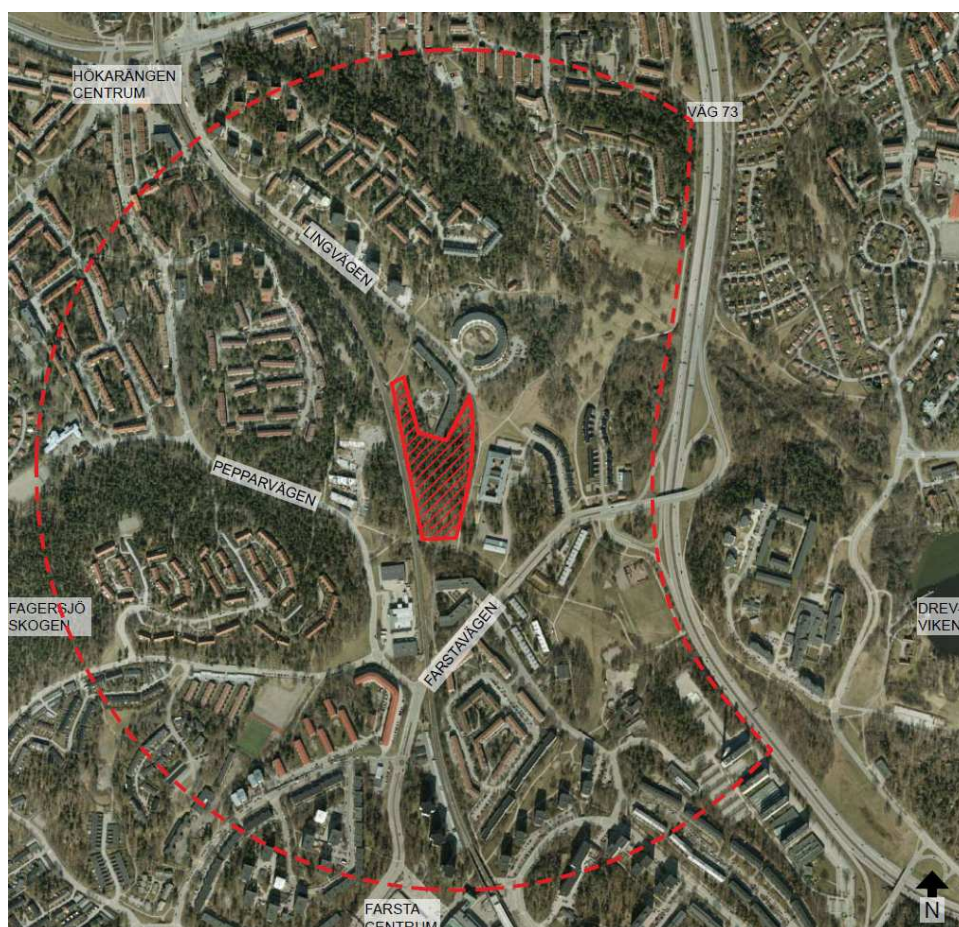
Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet ska studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Barnkonsekvenser**

Med utgångspunkt från Barnkonventionen, nationella mål och kommunala program för barns behov av naturupplevelser och lek utomhus, har en barnkonsekvensanalys tagits fram. I analysen benämns planområdet som Samsöskogen. Förslaget till ny bebyggelse tar sin utgångspunkt i analysen som gjorts och värnar de delar av området som identifierats för rekreation. Nedan följer utdrag av analysen:

Det finns tydliga spår av att Samsöskogen nyttjas på olika sätt. En mängd stigar går kors och tvärs genom skogen. Det finns kojbyggen, eldplatser på mer eller mindre skymda ställen. Skogen används mycket av förskolebarn och barn i förskoleklass.

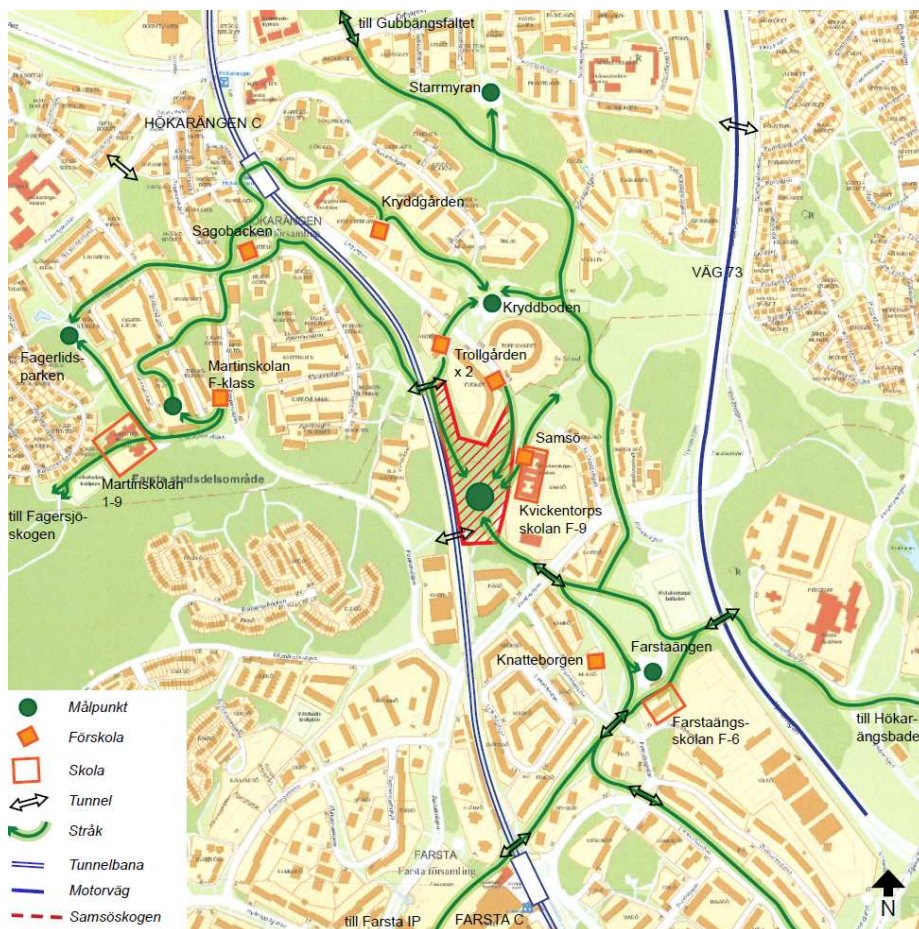


*Geografisk avgränsning för barnkonsekvensanalysen*

Alla förskolor har tillgång till egna gårdar och många har tillgång till ordnade lekparkar inom nära gångavstånd. Ändå berättar alla vi talat med på förskolorna om hur mycket större värde skogen har för barnens utveckling. Och just den aktuella skogen har många fördelar, nedan redovisas några:

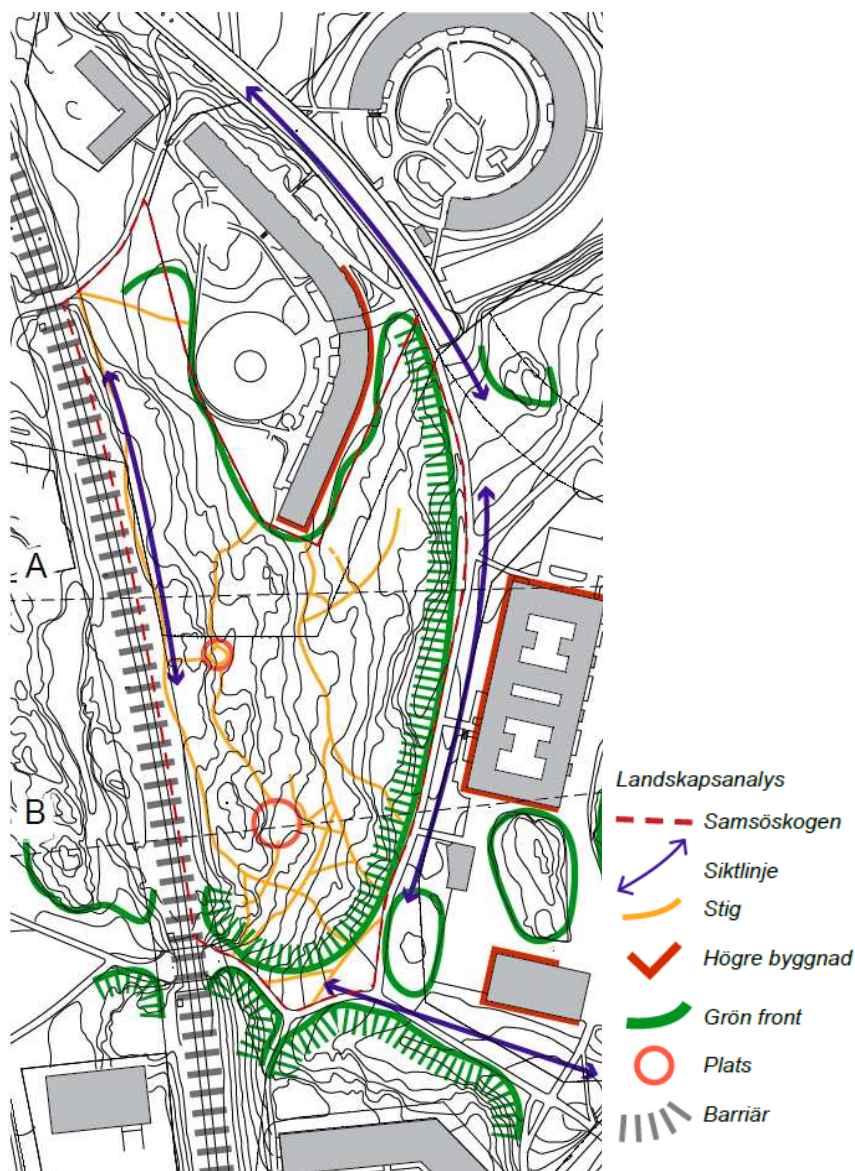
- den är lagom stor (svår)
- finns ingen bilväg i närheten
- man ser inga hus, vilket ger en riktig skogskänsla
- gamla stora träd och olika sorters träd
- klättra i berg (mycket viktigt för utvecklingen av barnens motorik, och bergen här är precis lagom svåra)





*Sammanställning av vilka förskolor i stadsdelen som använder området*

Den viktigaste delen av Samsöskogen utgörs av det södra området. Här finns naturliga klippor som är relativt stora, och som tillsammans skapar en tydlig rumslighet. Den här platsen är en viktig målpunkt och används av många förskolor som samlingsplats då de vistas i skogen. Här får barnen en mycket värdefull möjlighet att träna sin motorik, då de 'klättrar i bergen'. Flera personer vi talat med poängterar att skogen är precis lagom 'svår' för barnen. Olika åldrar hittar sina egna utmaningar, och nästa år har de 'nått ett steg längre'.



### Inventering

Ur ett långsiktigt hälsoperspektiv utsätts många barn i dag för risker som kan medföra ohälsa. En av dessa är bristen på fysisk aktivitet, som ökar risken för övervikt. En annan är överexponering för UV strålning från solen, vilket ökar risken för hudcancer senare i livet. Att barn har tillgång till utvecklande utemiljöer under trädkronornas tak är alltså en stor tillgång, och bör värderas högt i ett långsiktigt perspektiv.

Analysens slutsats blir att gläntan i Samsöskogen ska bevara sitt värde som lekplats för barn och ungdomar bör en eventuell bebyggelse hålla ett respektavstånd till gläntan. Det kan vara 30 meter och måste ha plats för minst två stora träd. Ådellövdelen av Samsöskogen bör bevaras för framtida generationer, och för att säkerställa en sammanhängande 'ekbiotop'

Förslaget till ny bebyggelse tar sin utgångspunkt i analysen som gjorts och värnar de delar av området som identifierats för rekreation.

### **Naturmiljö**

Studeras vidare i det fortsatta planarbetet

### **Landskapsbild/ stadsbild**

Studeras vidare i det fortsatta planarbetet

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken.

Dagvatten från mindre bostadsparkeringar bedöms som relativt rent och behöver inte föras till reningsanläggning, men det bör omhändertas lokalt till exempel genom att vattnet avrinner mot en yta med växtlighet. Dagvatten från övrig tomtmark och tak behöver vanligtvis ingen rening vid bostadsbebyggelse.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

En tidig bullerutredning har tagits fram med utgångspunkt i tidiga skisser på 7 punkthus. Bullerkällor är Nynäsvägen samt Tunnelbanan. Studien visar att flera fasader utsätts för ekvivalenta ljudnivåer mellan 50-57 dB(A). Maximal ljudnivå uppgår till 73 dB(A). Riktvärden kan uppfyllas genom avstegsfall B. Uteplatser ska placeras så att riktvärden ej överskrids. En komplettering av bullerstudien måste göras med utgångsläge i kommande förslag.

### **Ljuförhållanden och lokalklimat**

En solstudie ska göras under planarbetet

### **Tidplan**

Planen handläggs med normalt förfarande.

Samråd Hösten 2012

Utställning Vår 1013

Antagande Höst 2013