

**Handläggare**  
Maria Ibohm  
Telefon 08-508 27 407**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Kompletterande Startpromemoria för planläggning av Hammarö 9 m.fl. i stadsdelen Farsta**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planområdet utvidgas i enlighet med denna kompletterande startpromemoria.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

### **Sammanfattning**

Nykroppagatan är belägen strax väster om Farsta centrum i Farsta och ingår i programområdet Tyngdpunkt Farsta.

Stadsbyggnadsnämnden fattade 2013-06-13 beslut om att påbörja detaljplanearbete för Nykroppagatan och därmed möjliggöra för omkring 150 bostäder i flerbostadshus. Denna startpromemoria omfattar ytterligare ca 50 bostäder i intilliggande kvarter Dillö, totalt omfattar detaljplanen ca 200 bostäder.

Sedan stadsbyggandsnämndens beslut 2013 har programmet Tyngdpunkt Farsta godkänts och planområdet utökats till att omfatta Nykroppagatan från bron över Magelungsvägen till korsningen med Farstavägen för att möjliggöra för ytterligare bostadsbebyggelse enligt programmet. Familjebostäder markanvisades 2013-06-13 för hyresrätter och Svenska hem i Bromma markanvisades 2016-06-09 för bostadsrätter. Tomträttsinnehavarna av kvarteret Dillö, som ligger i anslutning till planområdet på Ölmevägens östra sida, har visat intresse av att komplettera kvarteret med ny bostadsbebyggelse enligt programmet Tyngdpunkt Farsta.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplaneområdet utvidgas till att även omfatta Dillö 2 och 3, varför detta kompletterande Start-PM tas upp.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

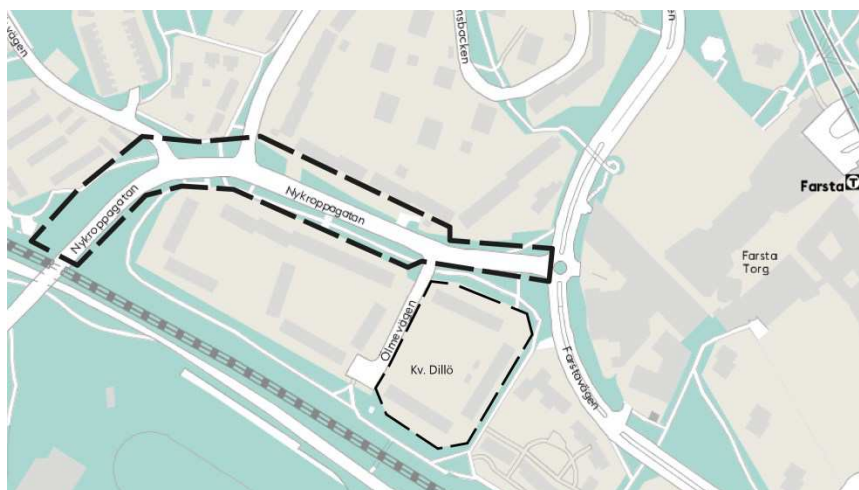
Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

---

*Bilaga: Startpromemoria för planläggning av del av Farsta 2:1  
m.fl. vid Nykroppagatan i stadsdelen Farsta*

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer samt är en del av projektet Stockholmshus.

I detta utlåtande redogörs endast det som är nytt i projektet, i övrigt se bilagt ursprungligt Start-PM.



*Planområde markerat med tjock streckad linje, föreslagen utvidgning (kvarteret Dillö) markerad med tunn streckad linje.*

## Utlåtande

### Bakgrund

Farsta är en av flera tyngdpunkter som pekats ut i översiktsplanen och programmet för Tyngdpunkt Farsta godkändes i stadsbyggnadsnämnden i juni 2016. Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att påbörja planarbete för Nykroppagatan 2013-06-13 och detaljplanarbetet utgår från programmets principer att omvandla Nykroppagatan till ett urbant stråk. Detaljplanen är också en del av projektet Stockholmshus.

### Bakgrund om Stockholmshusen

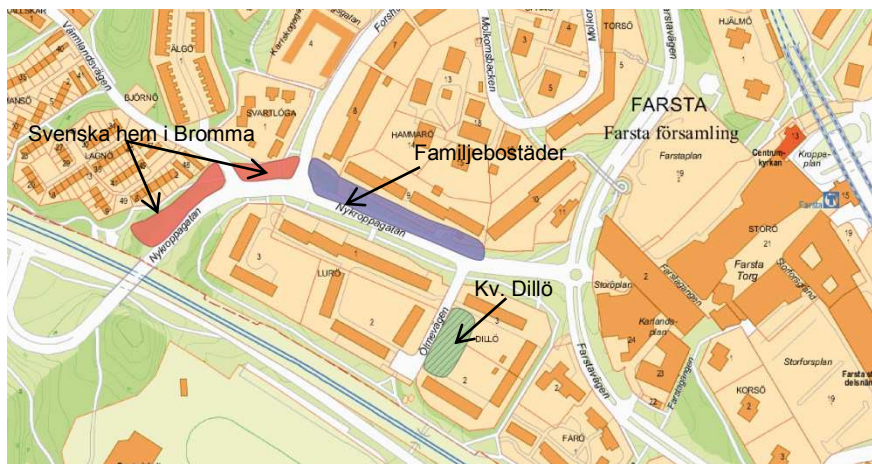
Bristen på bostäder är en av stockholmsregionens största utmaningar. I Stockholms stads budget för 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter med rimliga hyror. Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 kompletteras med ett delmål om att bygga 40 000 lägenheter till 2020. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande och kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram ett koncept för att göra det möjligt. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende

god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Till och med år 2020 ska 3500-5000 bostäder av stockholmslustyp vara byggstartade. Bostadsprojekten fördelas i två etapper per år som innehåller omkring 750 bostäder/etapp. Första etappen startade hösten 2015 och ska vara byggstartad under 2017.

### Planområdets läge och omfattning

Planområdet utgörs av fastigheterna Hammarö 9 som upplåts med tomträtt till Familjebostäder och del av fastigheten Farsta 2:1 varav en del är markanvisad till Svenska hem i Bromma och en del utgörs av Nykroppagatan. Planområdet föreslås i detta utlåtande utökas till att också omfatta Dillö 2 och 3 som ligger längs Ölmevägen.



*Rödmarkerade områden är markanvisade till Svenska hem i Bromma, blått område är markanvisat till Familjebostäder, grönt område är del av kvarteret Dillö där nytt bostadshus kan placeras.*

### Tidigare ställningstaganden

#### Vision 2040

Vision 2040 – Ett Stockholm för alla, beskriver att Stockholm ska utvecklas mot att bli en socialt, ekonomiskt, ekologiskt och demokratiskt hållbar stad. Stockholmshusen är ett bidrag till visionens mål om att skapa en levande stad där alla kan bo, med attraktiva stadsmiljöer och ett brett utbud av bostäder. Stockholmshusen är också en konkretisering av visionens beskrivning av satsningar på att effektivisera byggprocesser och bygga fler hyresrätter med rimliga hyror.

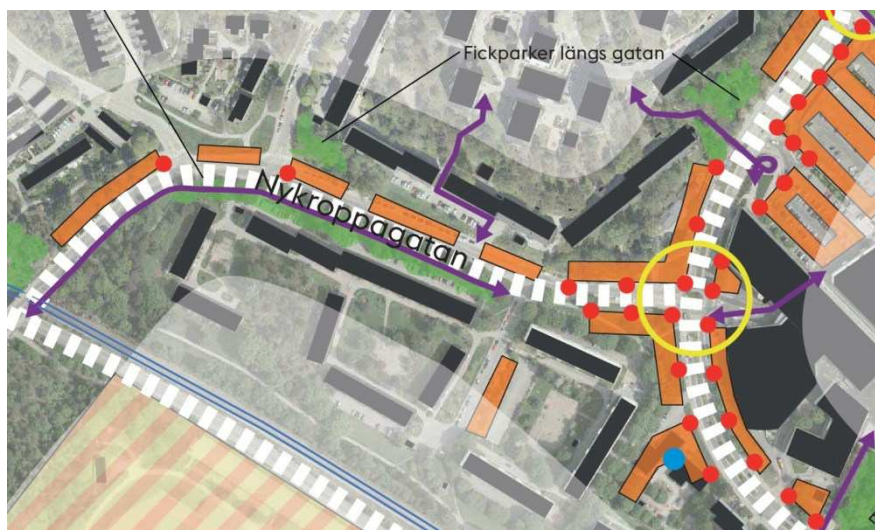
#### Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, är området markerat som tyngdpunkt. Detta innebär bland annat att Farstas roll som stadens port mot den sydöstra

regionen ska stärkas och att centrala Farsta utvecklas som mötesplats med attraktiva stråk till omgivande bebyggelse.

### **Program Tyngdpunkt Farsta**

Området ingår i planprogram Tyngdpunkt Farsta som godkändes i juni 2016. I programmet föreslås Nykroppagatan omvandlas till ett urbant stråk genom att placera ny bebyggelse i anslutning till Nykroppagatans norra och västra sida. Gatans sektion föreslås omfördelas för att ge utrymme för gång- och cykelbanor samt trädplanteringar. Angöring till de nya bostäderna föreslås ske längs kantstenen och utmed gatan finns inslag av värdefulla träd som föreslås sparas och kan bilda små fickparker. Programmet föreslår också kompletterande bostadsbebyggelse i kvarteret Dillö.



*Utdrag från Tyngdpunkt Farsta där bebyggelse längs Nykroppagatan föreslås samt ny bostadsbebyggelse i kvarteret Dillö.*

### **Gällande detalplaner**

För området gäller stadsplanerna PL 5483 (laga kraft 1960), PL 5241 (laga kraft 1958), PL 5326 (laga kraft 1959), PL 5045 (laga kraft 1957), PL 5456 (laga kraft 1963) samt PL 5570A (laga kraft 1959). Planerna PL5483 och PL 5241 anger byggnadskvarter för Dillö 2 och 3 respektive för Hammarö 9. Övriga planer anger allmän platsmark i form utav gata och parkmark.





*Gällande detaljplaner markerade med svart linje och ungefärligt planområde med röstreckad linje*

## Planförslaget

### Längs Nykroppagatan

På den norra och västra sidan av Nykroppagatan föreslås ny bostadsbebyggelse i flerbostadshus i en sammanhållen skala varav cirka 80 lägenheter planeras att upplåtas som hyresrätter i Stockholmshus och omkring 80 lägenheter som bostadsrätter. Planförslaget innebär en förskjutning av Nykroppagatan söderut för att kunna rymma den nya bebyggelsen och de föreslagna husen placeras i stor utsträckning på befintlig vägbana. Gatans sektion omfördelas för att rymma gång- och cykelbanor samt träd.

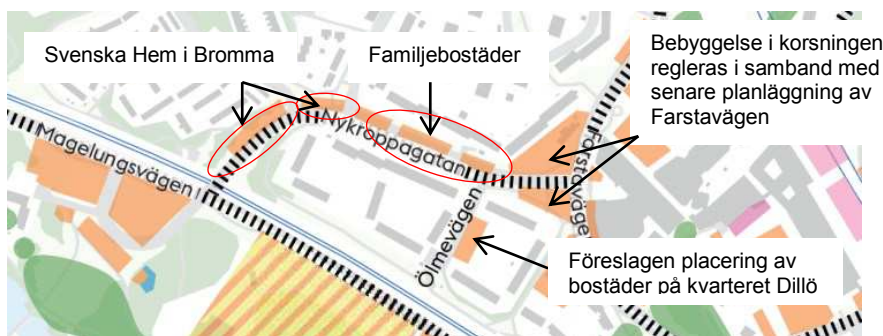
### Kvarteret Dillö

Programmet föreslår kompletterande bostadsbebyggelse i kvarteret Dillö längs Ölmevägen där det idag finns en parkering. I programmet anges att den nya bebyggelsen ska medföra nya värden och värna om naturmark och uppväxta träd. Skalan på den nya bebyggelsen ska relatera till omgivningen och bottenvåningarna ska utformas omsorgsfullt. Ny bebyggelse i Farsta ska medföra hög arkitektonisk kvalitet liksom boendekvaliteter i form av balkonger, terrasser eller uteplatser.

### Förändringar

Sedan Start-PM 2013-06-13 har några förändringar skett till följd av arbetet med programmet Tyngdpunkt Farsta. Dels är den cirkulationsplats som fanns med i de tidiga skisserna inte längre aktuell vid korsningen Forshagagatan – Nykroppagatan och dels omfattar planområdet hela Nykroppagatan, mellan bron över Magelungsvägen till Farstavägen. Ytterligare ändringar är att den bebyggelse som i de tidiga skisserna är föreslagen i korsningen

Nykroppagatan – Farstavägen inte studeras i denna detaljplan utan studeras närmare i samband med planläggning av Farstavägen enligt programmet, varför endast gatans nya sträckning i detta läge regleras i denna detaljplan.



Karta från program Tyngdpunkt Farsta

### Planförslagets konsekvenser

En utökning av planområdet som omfattar Dillö 2 och 3 innebär att fler bostäder i hyresrätter kan uppföras i närhet av kollektivtrafik och service i de centrala delarna av Farsta i linje med programmet Tyngdpunkt Farsta. Föreslagen bebyggelse på kvarteret Dillö placeras på en yta som redan är hårdgjord vilket innebär att naturmark inte behöver ianspråktagas. Ett nytt bostadshus med entréer mot Ölmevägen kan bidra med mer liv längs gatan och upplevd trygghet.

Förslaget innebär konsekvenser för de som idag är boende längs Ölmevägens västra sida vilka kommer att få ett bostadshus mittöver gatan samt för de boende i befintliga hus i kvarteret Dillö. Stadsbild, solstudier, parkering och buller ska studeras vidare under planprocessen.

### Planprocess

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt nedanstående preliminära tidplan:

Start-PM	juni 2013
Samråd	oktober-november 2016
Granskning	april 2017
Antagande	augusti 2017

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att utöka planområdet att också omfatta kvarteret Dillö då det ligger i linje med programmet Tyngdpunkt Farsta. Ny bebyggelse på kvarteret Dillö ökar bostadsutbudet i Stockholm i ett kollektivtrafiknära läge med god tillgång till service och natur.

Det är av vikt att den kompletterande bebyggelsen inom kvarteret Dillö utformas enligt programmet Tyngdpunkt Farstas principer som bland annat innebär att den nya bebyggelsen ska medföra nya värden till området och att den ska värna om befintliga kvaliteter som natur och uppväxta träd. Skalan på den nya bebyggelsen ska relatera till omgivningen i både kvarteret Lurö (väster om Ölmevägen) och kvarteret Dillö. Bottenvåningarna ska utformas omsorgsfullt.

I det fortsatta planarbetet kommer bebyggelsens gestaltning och skala studeras liksom parkering, buller och solstudier.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planområdet utvidgas i enlighet med denna kompletterande startpromemoria.

SLUT