

Handläggare
Gabriel Manne
Telefon 08-508 27 343

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Hemmarö 2 i stadsdelen Farsta Strand (utökad byggrätt för förskola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson
T.f. stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder Anna Wallström
T.f. avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av en byggnad avsedd för förskoleverksamhet i anslutning till en befintlig villa på fastigheten Hemmarö 2 i Farsta Strand.

Gestaltning, anpassning till platsen, friytans kvalitet, kulturhistoriska värden och risk vid skyfall är viktiga frågor att studera under processen.

Fastigheten Hemmarö 2 upplåts med tomträtt till Hemmarö 2 fastigheter AB.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förskoleverksamhet genom uppförandet av kompletterande bebyggelse i anslutning till en befintlig sekelskiftesvilla. Den nya bebyggelsen ska utformas omsorgsfullt med hög arkitektonisk kvalitet i såväl gestaltningen som helhet och i detaljernas utförande. Hänsyn ska tas till befintliga värden och karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse. Särskild vikt ska läggas vid att förskolegården innehar tillräckliga friytor av god kvalitet. Såväl ny bebyggelse som förskolegården ska anpassas till befintliga natur- och kulturvärden.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bakgrund

Plandata

Detaljplanen omfattar fastigheten Hemmarö 2, belägen i stadsdelen Farsta Strand. Fastigheten omfattar ca 2200 kvadratmeter och är idag bebyggd med en villa på ca 160 kvadratmeter BYA.



Karta som visar planområdets avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

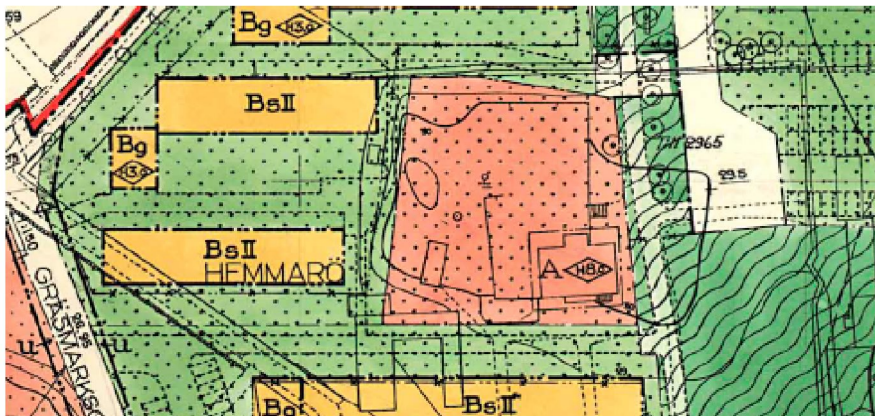
I närområdet bedrivs två pågående detaljplanearbeten som båda är i planskedet. Detaljplan för Värmdö och Granö (Dnr: 2018-02955) har markanvändningen bostäder, förskolor och verksamhetslokaler och detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 m.fl. (Dnr: 2022-04020) har markanvändningen bostäder.



Karta som visar pågående detaljplaner i området.

Gällande detaljplaner

Stadsplan Pl 5723 från 1962 medger allmänt ändamål (A-betecknat område) och prickmark där området inte får bebyggas. Genomförandetiden har löpt ut.



Planmosaik. Aktuell fastighet med A betecknat område.

Markägförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad och hyrs ut med tomträtt.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Området omfattas inte av något riksintresse.

Översiktsplan

Området är i översiktsplanen utpekat som en del av ett större stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås, exempelvis med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Vidare är Farsta särskilt utpekat som ett fokusområde där behovet av nya förskolor lyfts fram som stort.

Fastigheten tangerar ett utpekat regionalt ekologiskt samband, där förstärkningar föreslås i den regionalt betydelsefulla ekologiska infrastrukturen.

Program

Området omfattas av programmet för Tyngdpunkt Farsta men är inte utpekat för utveckling.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Gällande stadsplan medger allmänt ändamål. I nuläget bedrivs ingen verksamhet på fastigheten.

Stadsbild och karaktär

Planområdet ligger i Farsta Strand, en av Stockholms tunnelbanestadsdelar. Bebyggelsen i närområdet består av radhus uppförda på 60-talet som placerats längs strikta linjer i sluttningen ner mot strandkanten. Radhusen har en tidstypisk utformning med flacka sadeltak och fasader i mörkt tegel.

I mitten av området ligger sekelskiftesvillan Marieborg som är uppförd i vit spritputs med gröna detaljer, på grunden till en 1700-tals gård. Villan är placerad på en höjd med två sidor omgärdade av stödmurar i natursten, vilket gör att den framträder tydligt i stadsbilden. Fastigheten möts i sitt nordöstra hörn av en trädallé som leder upp mot Ågesta broväg vilken kan antas vara en rest från den ursprungliga gården. Strax öster om fastigheten finns en lekplats med anslutning till en äng som sträcker sig hela vägen ned mot Magelungens strand.

Kulturmiljö

Fastigheten Hemmarö 2 är enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering grönklassad, vilket innebär att fastigheten med bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

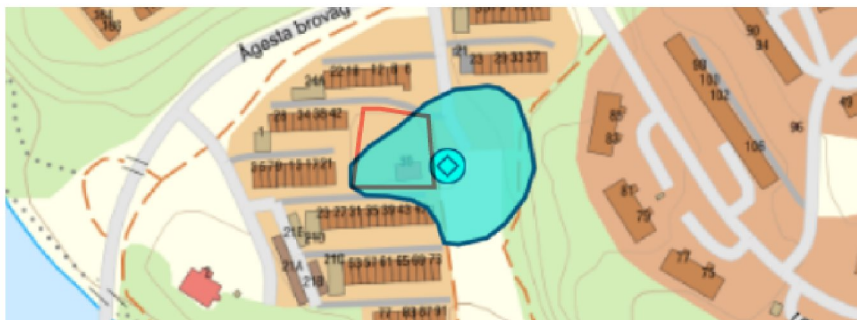
Villan Marieborg anses ha stora stadsbyggnadshistoriska och samhällshistoriska värden som ett välbevarat exempel på bebyggelsen i Södertörns villastad. Enligt muntliga uppgifter står villan på en grund till en äldre gård med anor från 1700-talet, vilket ytterligare stärker husets värde.

Fastighetens trädgårdstomt bedöms i sig ha kulturhistoriska värden som ett pedagogiskt exempel på villastadens äldre karaktär. Stödmurarna och viss växtlighet är med stor sannolikhet äldre än sekelskiftesvillan och kan anses särskilt värdefulla. Vidare ligger fastigheten i nära anslutning till området Magelungens norra strand som är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö.



Foton över Villa Marieborg idag.

En del av fastigheten är registrerad som lämning i form av lägenhetsbebyggelse, typ: torplämning (RAÄ-nr: Brännkyrka 256:1). Lägenhetsbebyggelse innebär lämningar efter mindre bebyggelseenhet. Fördjupad antikvarisk bedömning saknas.



Registrerad lämning, Riksantikvarieämbetet.

Trafik och kollektivtrafik

Området är väl försett med gång- och cykelstråk. Det är cirka 600 meter till Farsta Strands tunnelbane- och pendeltågsstationer samt ca 100 meter till busshållplatsen Ekshäradsgatan som trafikeras av tre busslinjer.

Öster om fastigheten löper en gång- och cykelväg som ansluter till ett bredare stråk längs Ågesta Broväg. Runt fastigheten finns gångstråk som angör till närliggande bostadsområden, lekplats, parkområde samt kollektivtrafik och målpunkter.



Gångstråk i anslutning till Hemmarö 2, bild till höger, som kopplar an till gång- och cykelstråket längs Ågesta Broväg, bild till vänster.

Miljö

Området avrinner till vattenförekomsten Magelungen. Den ekologiska statusen för Magelungen är idag otillfredsställande och uppnår ej god kemisk status.

Med en ökad andel hårdgjord yta kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden i området förändras. En dagvattenutredning bör utföras som redovisar hur dagvattnet från fastigheten och närområdet ska omhändertas.

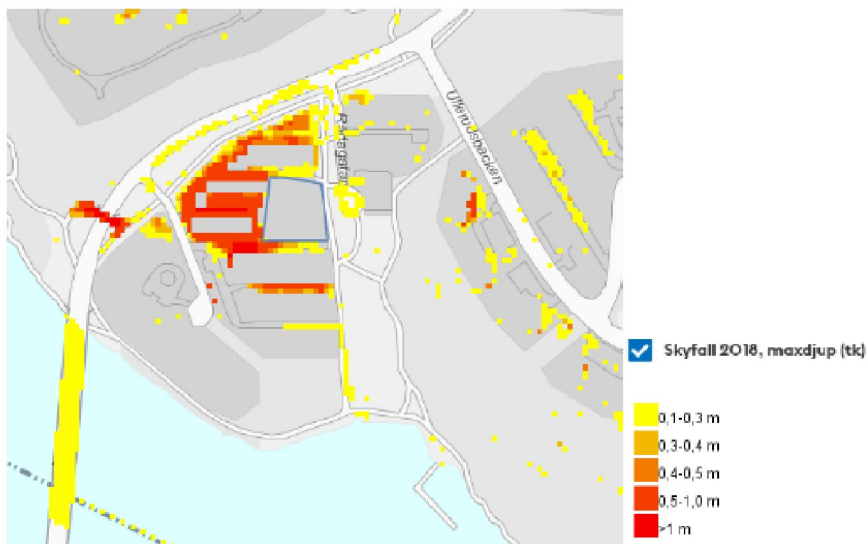
Den obebyggda delen av planområdet består av trädklädd naturmark. Planområdet ingår i habitatnätverk för eklevande arter och barrskogsfåglar samt utgör möjligt födosöksområde för fladdermöss. Planområdet ligger i anslutning till kärnområde i stadens gröna infrastruktur (ESBO) samt i ett regionalt spridningssamband för eklevande arter. En jätteek finns i sydvästra delen av planområdet.

Miljöförvaltningen föreslår att en naturvärdesinventering (NVI) på fältnivå enligt SIS standard (SS 199000:2014) genomförs med detaljeringsgrad *Medel* samt med tillägget naturvärdesklass 4. Inventeringen ska redovisa eventuell förekomst av särskilt skyddsvärda träd och övriga naturvårdsträd.

Störningar och risker

Skyfall

Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att det inte finns några lågpunkter på fastigheten där vatten riskerar att ansamlas vid ett kraftigt skyfall. Omgivande bebyggelse, särskilt väster om Hemmarö 2, är däremot i riskzon för att drabbas av större flöden och ansamlingar. Under planarbete ska en dagvattenutredning tas fram.



Skyfallskartering – maxdjup (Stockholm Vatten och Avfall, 2018). Planområde inom blå markering.

Markföroreningar

Nära planområdet har en plantskola legat där marken kan ha förorenats med diverse kemiska bekämpningsmedel. Enligt länsstyrelsens Mifo-kartering bedrevs verksamheten under 1950-1960-talet då bekämpningsmedel skulle kunna ha använts. Flera ämnen i bekämpningsmedel är svårnedbrytbara i miljön och kan förorena yt- och grundvatten, samt är i många fall fettlösliga vilket

gör dem benägna till att bioackumuleras. Under planarbetet bör en översiktlig provtagning av markföroreningar göras, med provtagning av jord på olika nivåer och analys av de vanligaste föroreningarna, som ett antal metaller, alifater, aromater och PAH.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Ågesta Broväg. Ljudnivån vid närmsta planerad byggnad är 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. För att klara boverkets rekommendationer för skol- och förskolegårdar bör en utredning som redovisar bullerkällor och hur riktvärden ska uppfyllas tas fram.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Utgångspunkten för arbetet är att fastigheten kompletteras med en ny byggnad och att förskoleverksamheten förläggs i både den existerande villan och den nya huskroppen. Fastighetens befintliga stödmurar kan med fördel nyttjas för att dela upp förskolegården i zoner för att tillåta olika typer av utelek samt bidra till en bättre överblickbarhet när barnen vistas utomhus. Genom att begränsa utvecklingen till en ny byggnad längs en av fastighetens sidor ramas gården in och befintliga naturvärden kan sparas. Skissen nedan visar ett tidigt koncept, men utformningen av byggnaden och gården bör utredas i framtida planarbete.



Tidigt bebyggelseförslag.

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska gestaltningen av en kompletterande bebyggelse ska förhålla sig till och harmonisera med den befintliga villan Marieborg samt bidra positivt till de kulturmässiga värdena på platsen. Den nya bebyggelsen kan överordna sig de modernistiska radhusen kring fastigheten men bör i sin höjdsättning samspela med den befintliga villan. Utformningen av såväl bebyggelsen som gården kan vara lekfull för att stimulera förskolebarnen och ge platsen en tydlig identitet.

Platsens typografi bidrar till att den bebyggelse som placeras på fastigheten naturligt kommer resa sig över sin omgivning och det är därför av stor vikt att den utformas med omsorg i detaljer såväl som volymer och materialval. Färg- och materialvalet bör anknyta till Marieborgs vita putsfasad och gröna detaljer, men kan i form leta inspiration i de modernistiska och mer samtida radhusen runt omkring.

Den kompletterande bebyggelsen föreslås placeras i linje med radhusen längs fastighetens norra gräns för att ytterligare förstärka den struktur som finns i området idag. På så vis nyttjas en byggbar yta och förskolegården ges en tydlig inramning med bra solförhållanden. En alternativ placering i fastighetens västra del bör utredas under planprocessen då äldre kart- och fotomaterial visar att det funnits bebyggelse där tidigare.

Utformningen av förskolegården ska ta avstamp i platsens historia, typografi och växtlighet för att möjliggöra tillräckligt stora och kvalitativa friytor som tillåter både lugn lek och rörelse. Äldre träd ska beaktas i gårdens utformning då de tillför höga natur- och kulturvärden till platsen. Särskilt beaktande bör tas till fastighetens stödmurar som anses vara av stort kulturhistorisk vikt.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Förslaget är förenligt med stadens ambitioner om att skapa en växande och ändamålsenlig stad där alla delar av Stockholm har god tillgång till grundläggande stadskvaliteter, som bland annat samhällsservice.

Trygghet

Fastigheten är idag vildvuxen med stora och delvis täta buskage som leder till sämre sikt och ökad otrygghet. Genom uppförandet av en förskola kommer fastigheten öppnas upp och upplevas som tryggare och mer levande.

Jämställdhet

Genom att tillåta förskola i nära anslutning till befintliga bostäder ökar möjligheterna för föräldrar och barn att få barnomsorg i närheten av hemmet. Detta bidrar till en mer likvärdig fördelning av stadens service.

Barnperspektivet

Ur ett barnperspektiv är planområdet väl lämpat för förskola. Området är tydligt avskilt från trafikerade genomfartsvägar och är lättillgängligt till fots. Planområdet har god tillgång till närbelägna naturområden och även strandområde finns inom gångavstånd. Den nära kopplingen till lekplats, gräsmattor och skogsområden kan tillföra höga rekreativa värden för förskoleverksamhet. För att säkerställa att utemiljön håller hög kvalitet med avseende till friyta och buller ska en barnkonsekvensanalys göras under planarbetet.

Kulturmiljö i en växande stad

Vid utformningen av den nya bebyggelsen och gården ska kulturhistoriska värden beaktas. Den befintliga villan har nyligen renoverats och den tillkommande byggnaden kan bidra till att knyta ihop de olika stadsbyggnadskaraktärer som finns på platsen genom att plocka upp detaljer från respektive karaktär. Den tillkommande bebyggelsen har potential att aktivera platsen och ger den kulturhistoriskt viktiga fastigheten ett nytt syfte och sammanhang. Stadsmuseet bedömer att det i samband med planeringen bör tas fram ett kulturhistoriskt underlag som bland annat fokuserar på trädgård och grönsstruktur.

Trafik och mobilitet

Planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik och har goda kopplingar för gång- och cykeltrafikanter. En utökad byggrätt i syfte att uppföra flera förskoleavdelningar kan dock leda till en större mängd biltrafik längs Rådagatan under för- och eftermiddag, då föräldrar lämnar och hämtar barn.

Fastigheten ligger på en höjd och är idag delvis otillgänglig. Lösningar för att klara tillgängligheten ska studeras i planarbetet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

En utökad byggrätt medför fler hårdgjorda ytor vilket kommer påverka infiltrations- och avrinningskapaciteten. En väl utformad gård kan dock bidra till ekosystemtjänster samt att kringliggande bebyggelse inte påverkas av förändringen.

Då det tidigare bedrivits en plantskola på fastigheten finns det en risk att marken är förorenad. En framtida utveckling innebär att dessa kartläggs och ger möjlighet till åtgärder.

Teknisk försörjning

Effekten för elförsörjningen är i nuläget begränsad. Utbyggnad av befintlig nätstation behöver utredas.

Planprocess

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	februari 2023
Samråd	juni 2023
Ställningstagande	augusti 2023
Granskning	november 2023
Antagande SBN	februari 2024

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget möjliggör utbyggnaden av en ny förskola i ett attraktivt läge vid Magelungens norra strand. Den nya förskolan med dess tre till fyra avdelningar utgör ett viktigt tillskott till ett växande Stockholm och bidrar till att fler föräldrar och barn får tillgång till barnomsorg i nära anslutning till hemmet. Vidare lämpar sig området väl för en förskola i och med den lugna trafiksituationen samt närheten till naturområden, gräsmattor och lekplatser.

Det är angeläget att förskolan utformas med tillräckliga och högkvalitativa friytor som tillåter både lek och lärande. Befintliga träd ska bevaras i så hög utsträckning som möjligt och fastighetens naturvärden ska studeras.

I det kommande planarbetet ska särskild hänsyn tas till byggnationens påverkan på kultur- och naturmiljön samt planförslagets konsekvenser för barn. Den nya bebyggelsen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT