

Handläggare
Saeed Ebrahimabadi
Telefon 08-508 27 210**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Hammarö 11 m.fl. i stadsdelen Farsta (75 Bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson Anna Wallström
Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget innehåller nybyggnad av cirka 75 bostäder i Stockholmshus samt lokal för centrumverksamheter vid Farstavägen i Farsta. Bostäderna föreslås uppföras enligt Stockholmshusprojektet. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

Planområdet är beläget nordöst om korsningen Farstavägen-Nykroppagatan. Marken ägs av Stockholms stad som i delar är upplåtna till Familjebostäder med tomträtt. Idag finns en förskola med två avdelningar i området. Förskolan hyrs av en privat aktör som ska inom kort flytta. Utöver förskolan utgörs resten av området av grönytor.

Översiktsplanen pekar ut att Farstavägen och Nykroppagatan ska omvandlas till en stadsgata av lokal karaktär, något aktuell plan är ett led i. Planförslaget har goda förutsättningar att ge ett tillskott av nya bostäder i ett område med goda boendekvaliteter. Den föreslagna bebyggelsen föreslås inordnas i befintlig bebyggelsestruktur samtidigt som den föreslås utgöra ett nytt tillägg i anslutning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

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

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 75 bostäder samt lokal för centrumverksamheter inom fastigheterna Hammarö 11 med fler.

Vidare är syftet att bidra till översiktsplanens mål om att omvandla Farstavägen och Nykroppagatan till en stadsgata med bebyggelse som ramar in gatan och prioriterar gång- och cykeltrafik.



Kartan visar planområdets läge

Plandata

Planområdet ligger direkt nordväst om korsningen Farstavägen och Nykroppagatan och omfattar fastigheten Hammarö 11, del av Farsta 2:1, samt del av Hammarö 10. Området är cirka 4800 kvadratmeter och delvis bebyggd med en förskolebyggnad i en våning.

Pågående detaljplaner i området



Pågående detaljplaner i närområdet.

I närheten av planområdet pågår planarbete för ett antal detaljplaner.

- Detaljplan för Farstarondellen var på samråd sommaren 2023 (Dnr 2021-07612) och föreslås möjliggöra cirka 300 bostäder och en förskola.
- Detaljplan för Värmdö, Gränö, Bildö (Dnr 2021-12892) syftar till att möjliggöra ny bebyggelse med cirka 400 bostäder, förskolor och verksamhetslokaler.
- Detaljplan för Äpplarö (Dnr 2018-02955) syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 100 bostäder.
- Detaljplan för Magelungens strand (Dnr 2015-14704) syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 850 bostäder, förskolor och verksamhetslokaler.

Gällande detaljplaner

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

Markägförhållanden

Fastigheterna inom området omfattar Hammarö 11 och del av Hammarö 10 som båda är upplåtna med tomträtt till Familjebostäder, samt del av Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Farsta är utpekad som ett av fyra fokusområden i översiktsplanens utbyggnadsstrategi. Utbyggnaden av tunnelbanan och Citybanan

ökar turtätheten och kapaciteten vilket skapar goda möjligheter för fortsatt komplettering med fler bostäder och arbetsplatser i stadsdelsområdet.

Enligt översiktsplanen kan centrala Farsta genom omfattande komplettering utmed områdets huvudgator tillföras nya stadskvaliteter som ger ökad orienterbarhet och en mer levande stadsmiljö. Planområdets läge invid Farstavägen utgör ett exempel på översiktsplanens inriktning och möjliggör för en växande stad och god offentlig miljö.

Stockholms byggnadsordning

Farsta är utpekad som tunnelbanestad där det är viktigt att ta utgångspunkt i de centrala parkstråken, sammanhållna husgrupper som utgörs av högre hus i och omkring centrum, lägre flerfamiljshus i ca fyra våningar i nästa krans och sedan småhus i stadsdelens utkanter. Lokala centrum och centrala stråk föreslås utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse, verksamhetslokaler och arbetsplatser där så är möjligt. Utveckling ska ske utifrån ett helhetsperspektiv. Höghusbebyggelsens skulpturala verkan i stadslandskapet ska beaktas och nya byggnader utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Program

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



Utdrag från program Tyngdpunkt Farsta där bebyggelse längs Farstavägen och Nykroppsgatan föreslås.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

Markanvisning

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

Stockholmshus

De föreslagna nya bostäderna föreslås utföras som Stockholmshus. Stockholmshusen har tagits fram av stadens förvaltningar tillsammans med Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder. Det ska vara ett bra exempel på hus som kan byggas med hög arkitektonisk kvalitet och bra material, kan anpassas till olika typer av befintlig bebyggelse och skapar något lägre hyror.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Inom planområdet finns en mindre förskola med två avdelningar. Förskolan hyrs av en privat aktör som avser att avveckla sin verksamhet till sommaren/hösten 2024 och flytta till en annan stadsdel, Dalen. Det finns inga nya hyresgäster som kommer att flytta in.

Utöver förskolan omfattas området av grönytor, dels av en bevuxen slänt i nordväst och dels av flacka gräsytor i söder närmast korsningen.



Flygfoto över området. Röd linje markerar planområdet.



Förskolan inom Hammarö 11.



Området sett från söder. Till vänster syns den gröna slänten inom området samt befintliga bostadsbyggelsen som angränsar till området från nordväst. Till höger syns den befintliga förskolan inom området.

Stadsbild och karaktär

Stadsbilden i Farsta präglas nästan helt av stadsplanen från 1955 där Farsta utformades att bli Stockholms andra distriktscentrum med tillgång till A-arbetsplatser, B-bostäder och C-centrum.

Bostadshusen är ofta renodlat modernistiska och placerade i en blandning av gårdar och fristående höghus, "hus i park". Mellan gatan och bebyggelsen finns stora trafik- och parkeringsytor med uppväxta träd och inslag av berg i dagen. Naturmarken och det breda gaturummet ger Farstavägen och Nykroppagatan en grön karaktär samtidigt som det gör gaturummet mindre definierat.

Bebyggelsen närmast till planområdet består av lamellhus i fyra våningar mot norr och skivhus i sju våningar söder om Nykroppagatan. I nordväst syns de tre höga skulpturala punkthusen placerade på höjden, vilket utgör en viktig del av stadsbilden i Farsta.

Farsta centrum bebyggelse har en mycket särpräglad gestaltning med ett antal kvartersstora byggnader som var och en har ett eget fasaduttryck. De låga volymerna och dekorerade fasaderna kontrasterar skarpt mot de omkringliggande bostadsområdenas rena modernism.



Vy från Farstavägen norrut. Höghusen vid Farsta centrum dominerar stadsbilden i Farsta.

Kulturmiljö

Fastigheterna inom planområdet är gulmarkerade på Stadsmuseets klassificeringskarta vilket betyder "fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde". Farsta centrum byggnader och övergripande struktur som ritats av Backström och Reinius är särskilt kulturhistoriskt värdefullt – grönklassade av Stadsmuseet.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Gul visar fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Grön visar miljöer som bedöms vara särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Trafik och kollektivtrafik

Farstavägen är en huvudgata i Farsta som kopplar samman Nynäsvägen i norr med Magelungsvägen i söder. Gatan är en viktig koppling såväl för motorfordonstrafik som för gång- och cykeltrafik. Farstavägen är utformad utifrån ett modernistiskt ideal med bilen i fokus. Nykroppagatan kommer att byggas om och flyttas när detaljplanen för Nykroppagatan genomförs.

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

Miljö

Delar av området inom befintlig förskola är hårdgjorda medan marken inom västra och nordöstra delar utgörs av grönytor med relativt stora träd. En grön och bevuxen slänt ligger i nordvästra delen. Södra delen av området omfattar huvudsakligen av gräsyta, som korsas av asfalterade gångbanor.

Området är markerat i stadens ekdatabas som innebär att i området finns värdefulla ekar. Området omfattas inte av ett ESBO-område.

Dagvatten i planområdet avleds idag via duplicerat dagvattennät till Magelungen som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Ytorna i planområdet är delvis hårdgjorda. Om naturmark hårdgörs ökar dagvattenflödena när vattnet inte kan infiltrera i marken.

Störningar och risker

Området är utsatt för trafikbuller från Farstavägen och Nykroppagatan. Ljudnivån närmast planområdesgränsen är som mest kring 65 dBA ekvivalent ljudnivå enligt stadens bullerkarta. I närliggande Farsta centrum kan det finnas verksamheter som orsakar bullerstörningar, till exempel från lastning/lossning och fläktar.

Delar av marken inom planområdet utgörs av lera vilket kan innebära risk för vibrationer i marken. Skyfallsmodellering för Stockholms visar inte någon risk för att vatten samlas inom området vid ett skyfall. Nära planområdet, direkt öster om Farstavägen finns en lågpunkt. Under 2022 genomförde Trafikkontoret åtgärder för att hantera skyfallsrisken vid denna plats.

Planförslaget

Planförslaget omfattar byggnation av nya bostäder i lamellform som placeras utmed Farstavägen och Nykroppagatan, och sammanlagt omfattar cirka 75 bostäder. Bostäderna föreslås byggas enligt Stockholmshusprojekt. Utöver bostäder föreslås lokal för centrumverksamheter i bottenvåning. Planen utgår från den justerade sträckningen för Nykroppagatan enligt gällande detaljplan. Det innebär att gatan flyttas söderut och större ytor för exploatering skapas norr om gatan. Förslaget innebär att den befintliga förskolan rivs.

Angöring till området föreslås anordnas från Nykroppagatan. Parkeringen bör i första hand ske i underjordiskt garage. Parkeringsbehovet och lösningar för parkering utreds i fortsatt planarbete.



En 3D-illustration av planförslaget. Volymer i ljus orange visar ett möjligt sätt att bygga området med lamellhus.

Arkitektonisk idé

Projektets arkitektoniska idé följer det utpekade målet i översiktsplanen och program Tyngdpunkt Farsta - att utveckla Farstavägen och Nykroppagatan som lokala stadsgator. Idén är att genom att placera nya lamellhus utmed angränsade gator, inramar korsningen och samtidigt skapar en skyddad bostadsgård för tillkommande bostäder. Med en placering av lamellhusen utmed planes östra och södra delar kan en större del av den gröna slänten i nordväst sparas.

Ny bebyggelse föreslås byggas med en sammanhållen höjdskala om fem respektive fyra våningar. Variationen i våningstal motiveras med hänsyn till den bredare gatusektionen vid Farstavägen. Bebyggelsen föreslås ha entréer mot gatorna och bostadsgården för att bidrar ett tryggare och levande gaturum och möjliggör lättare genomgång mellan gatorna och gården. Den föreslagna bebyggelsen avses följa utarbetade gestaltungsprogrammet för Stockholmshusen.

Områdets hörn i sydöst har potentialer för en platsbildning som kommer att studeras i fortsatt planarbete.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Enligt Stockholmsöverenskommelse har Stockholms stad ansvar för att 45 900 bostäder färdigställs till år 2030. Av dessa ska 40 000 bostäder uppföras i tunnelbanans. Planen bidrar till detta mål med att möjliggöra cirka 75 bostäder.

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Planförslaget bedöms bidra till ökad trygghet genom att möjliggöra att fler människor bor och rör sig i området. Genom att den nya bebyggelsen har entréer mot gatan och gården levandegörs gaturummet och bidrar till ökad upplevelse av trygghet.

Jämställdhet

Projektet möjliggör för att hyresbostäder av varierande storlekar uppförs nära en kollektivtrafiknod med tunnelbanestation. Detta bidrar till att personer av olika hushållstorlekar och ekonomiska bakgrunder kan bosätta sig i ett område med bra tillgänglighet till tunnelbanan vilket är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Arkitektur och gestaltning

Kontoret bedömer att projektet bidrar till högre arkitektonisk kvalitet i området genom att ändra områdets karaktär som idag

domineras av trafikfunktionen och impedimenttytor, till en mer levande gatumiljö samt bebyggelse som utformas med tilltalande arkitektur. Planförslaget tillsammans med gällande plan för Nykroppagatan kommer att förändra gatumiljön och stadsbilden vid Nykroppagatan till en mer sammanhållen stadsstruktur.

Stockholmshusens lameller bedöms passa bra på denna plats, genom att de typologiskt blir en förlängning av befintliga lamellhus runt omkring och tillkommande Stockholmshusen som medges av gällande plan för Nykroppagatan. Det är också viktigt att samordna aktuellt planförslag med de tillkommande bostäderna söder om Nykroppagatan.

Med huvudentréer mot gatan och lokal för centrumändamål i bottenvåning bidrar planen till stadslivet och stärka gaturummet.

Trafik och mobilitet

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik i form av tunnelbana och bussar. Farstavägen är stadsdelens enda genomfartsgata och denna funktion ska bevaras i framtiden. Nykroppagatan kommer att byggas om enligt gällande planen, vilket innebär att gång- och cykelbanorna byggs med en bättre standard.

Grön och vattennära stad

Planförslaget kommer att påverka grönskan i området, då delar av förslagen bebyggelse placeras i parkmark bevuxen med träd. Kontoret bedömer att förslagets påverkan på grönområden är begränsad genom att i första hand ianspråktagen mark bebyggs.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Med föreslagen exploatering kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden förändras i området och det är av stor vikt att beakta hur omgivningen påverkas ifall skyfallsstråk och lågpunkter förändras.

Planområdet ingår i Magelungens tekniska avrinningsområde, som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den föreslagna 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	december 2023
Samråd	januari 2025
Granskning	oktober 2025
Antagande SBN	mars 2026

Planavtal

Planavtal ska tecknas med byggaktörer för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen. Även om det är få bostäder är det också ett viktigt tillskott för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Under planprocessen kommer byggnadernas placering och förhållandet till närmiljön att studeras vidare. De föreslagna byggnaderna är tänkta att bidra med ny komplettering av bostäder i Farstas befintliga bebyggelse och samtidigt beakta omgivningens skala och volym.

Frågor gällande naturvärden, dagvatten, buller och geoteknik och vibration ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att planera för fler bostäder i inom ett av tunnelbanans influensområden. Planen bidrar till att stärka centrala Farsta genom att både Farstavägen och Nykroppagatan ges en mer levande gatumiljö vilket bidrar till en

ökad upplevelse av trygghet, samt främjar framkomlighet för gående och cyklister.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT