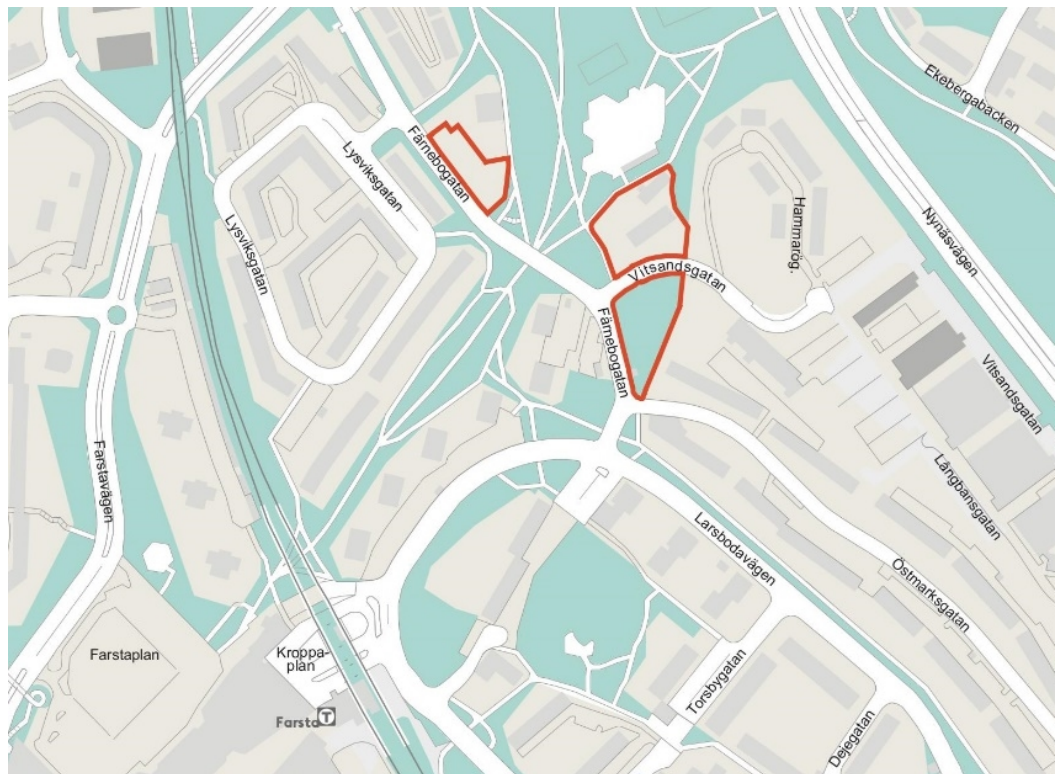


Planbeskrivning

Detaljplan för Våldö 6 m.fl. i stadsdelen Farsta, S-dp dnr 2022-05568



Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en blandad stadsutveckling med bostäder, centrumändamål och en ny skolbyggnad. Planen ska bland annat säkerställa bevarande av den befintliga skolbyggnadens karaktär och skapa attraktiva utomhusmiljöer för skolbarnen.

Planförslaget omfattar 106 bostäder varav tolv av dessa utgörs av LSS-boende. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Den nya bebyggelsen ska utgöra en sammanhållen årsring runt Farstaängen, präglad av hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska anpassas till den kuperade terrängen samtidigt som den harmonierar med Farstas gröna karaktär.

De nya byggnaderna förstärker områdets bebyggelsekaraktär genom att ta fasta på omgivande byggnadstypologier, där punkthus i grupp accentuerar höjdryggar och lamellhus definierar gaturummen. Bebyggelsen placeras intill Färnebogatan och Vitsandsgatan med synliga entréer och uppglasade bottenvåningar som bidrar till att förbättra orienterbarheten, öka upplevelsen av trygghet och skapa en mer levande stadsmiljö längs dessa stråk. Bebyggelsens påverkan på Farstaängens kulturhistoriska värden begränsas genom terränganpassning, placering av byggnader och bevarad naturmark.

Stadsbyggnadskontoret gör en preliminär bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Tidplan för planprocessen är följande:

- Samråd: 4 mars – 14 april 2025
- Granskning: Kvartal 3, 2026
- Antagande: Kvartal 1, 2027
- Laga kraft: Tidigast kvartal 2, 2027



Planområdet med respektive delområden sett från sydväst.

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	6
Allmän plats	7
Kvartersmark	10
Befintligt	21
Motiv till detaljplanens regleringar	21
Användningsbestämmelser	21
Egenskapsbestämmelser	21
Genomförandefrågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Tekniska frågor	27
Ekonomiska frågor	27
Organisatoriska frågor	28
Kulturvärden	29
Planeringsunderlag	30
Kommunala	30
Utredningar	30
Planeringsförutsättningar	31
Kommunala	31
Riksintressen	33
Miljö kvalitetsnormer	33
Fysisk miljö	33
Geotekniska förhållanden	35
Miljö	36
Hälsa och säkerhet	38
Kulturmiljö	40
Sociala förhållanden	41
Teknik	41
Service	41
Trafik	41
Konsekvenser	42
Bostadsförsörjning	42
Natur	42
Miljö	44
Miljö kvalitetsnormer	48
Hälsa och säkerhet	49
Social hållbarhet	53
Riksintresse	54
Trafik	54

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad stadsutveckling med bostäder, centrumändamål och en ny skolbyggnad. Planen ska också värna om den befintliga skolbyggnadens karaktär och skapa goda utomhusmiljöer för barn.

Den nya bebyggelsen ska utgöra en sammanhängande årsring runt Farstaängen och tillföra en mer levande stadsmiljö längs Färnebogatan och Vitsandsgatan. Bebyggelsen ska präglas av hög arkitektonisk kvalitet och bidra till en god stads- och landskapsbild. Byggnaderna ska anpassas till den kuperade terrängen och harmoniera med områdets grönskande karaktär.

Vidare ska planen ge förutsättningar för förbättrade gång- och cykelmöjligheter längs Färnebogatan och delar av Farstaängens parkstråk.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Våldö 6 m.fl. i stadsdelen Farsta, Stockholms stad, 2022-05568, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 25 maj 2023 § 10. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

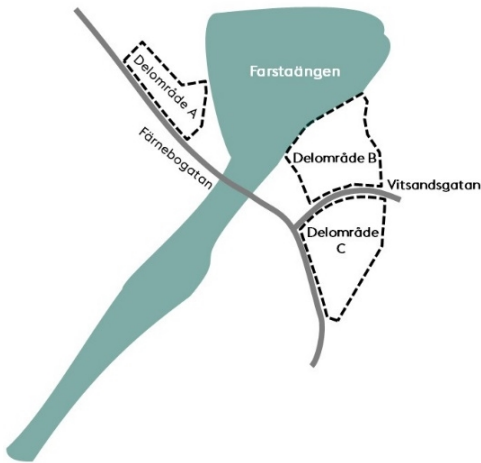
Planhandlingar

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 stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Adam Hörnedal. Från exploateringskontoret har Caroline Cronvall medverkat.



Schematisk bild över planområdet med de tre delområdena markerade.

Planens huvuddrag

Detaljplanen omfattar fastigheterna Våldö 6, del av Munsö 1 samt del av Farsta 2:1, längs Färnebogatan och Vitsandsgatan. Planområdet, med berörda fastigheter, är cirka 30 000 kvadratmeter stort. Fastigheterna ägs av Stockholms stad. Våldö 6 och Munsö upplåts med tomträtt till Nordiqus Förskolefastigheter.

Planförslaget möjliggör 36 bostäder på del av Munsö 1 (delområde A), en ny skolbyggnad för befintlig skolverksamhet på 240 elever på Våldö 6 (delområde B) samt 70 bostäder på del av Farsta 2:1 (delområde C). Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Skolan avses innehålla parallellklasser för årskurserna F-3 och ges både nya gårdsytor och en ny skolbyggnad, bättre anpassade till verksamhetens behov.



Strukturbild över planförslagets kvartersmark och möjlig utformning av allmän plats gata.

Illustration: Outer space arkitekter.

Genomförandetid

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

Arkitektonisk idé

Planförslaget utgår från den arkitektoniska idén om att skapa ett samband mellan den nya bebyggelsen och omgivande landskap, som stärker platsens rumsliga upplevelse samtidigt som områdeskaraktären med kuperad terräng och tongivande grönska bevaras.



Flygvy över planförslaget sett från sydväst som illustrerar lamellhusen i lila och punkthusen i gult.

Den nya bebyggelsen placeras längs Färnebogatan och Vitsandsgatan, med entréer som vetter mot gatan och stärker gaturummets karaktär. Bebyggelsen bidrar till att gatorna blir mer rumsligt definierade, vilket förbättrar orienterbarheten. Bottenvåningarna innehåller både synliga bostadskomplement och publika lokaler, vilket skapar aktivitet och främjar mänsklig interaktion, vilket i sin tur bidrar till en ökad känsla av trygghet för förbipasserande.

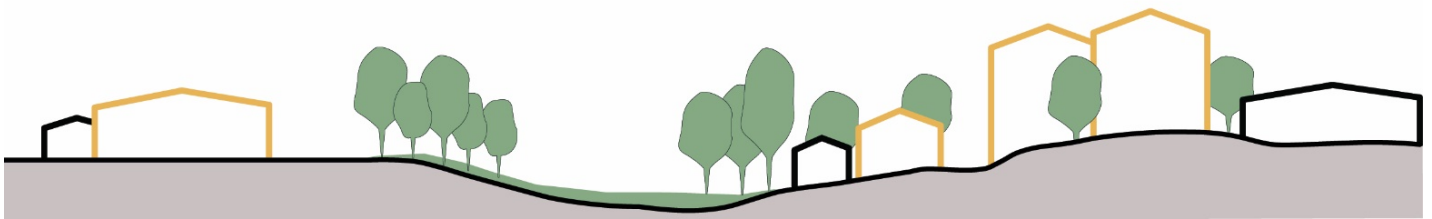
Bebyggelsen placeras med respektavstånd till Farstaängen, vilket bevarar grönskan närmast parkstråken. En bred zon med trädbevuxna sluttningar omgärdar parken. Den nya bebyggelsen placeras bakom denna gröna zon för att säkerställa att bebyggelsen inte påverkar upplevelsen av parkmiljön.

De nya byggnaderna förstärker områdets bebyggelsekaraktär genom att ta fasta på omgivande typologier såsom punkthus och lamellhus. Punkthusen placeras på de högre delarna i landskapet för att markerar höjdryggarna. Genom att de bryter igenom trädtoppsnivån får de en skulptural verkan i stadsbilden. Lamellhusen placeras längs gatorna för att skapa en horisontell rytm som definierar

gaturummen. Tillsammans bidrar de till en varierad stadsbild där olika skalor och former kompletterar varandra.

Bebyggelsen anpassas till terrängen genom att de högre byggnaderna placeras på områdets högsta punkter. Närmare Farstaängen trappas byggnadernas skala ned för att skapa en mjuk övergång mellan det byggda och parkmiljön.

Den nya bebyggelsen skapar en sammanhållen årsring runt Farstaängen, där typologien anpassas till den befintliga strukturen. Samtidigt ges byggnaderna ett samtida uttryck, bland annat genom uppglasade bottenvåningar, entréer mot gatan och ett taklandskap som skiljer dem från den befintliga bebyggelsen.



***Principskiss arkitektonisk idé.** Den nya bebyggelsen (gula volymer) placeras med respekt till Farstaängen, för att bevara parkmiljöns offentliga karaktär. Placeringen intill Färnebogatan och Vitsandsgatan stärker gatornas rumslighet och orienterbarhet. Byggnaderna placeras och utformas i förhållande till rådande topografi, omgivna av grönska.*

Allmän plats

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats.

Park och natur

En del av befintlig förskolegård inom kvarteret Munsö omvandlas till parkmark som syftar till att skapa en buffert mellan blivande bostadsgård och parkstråket närmast delområde A intill Farstaängen.

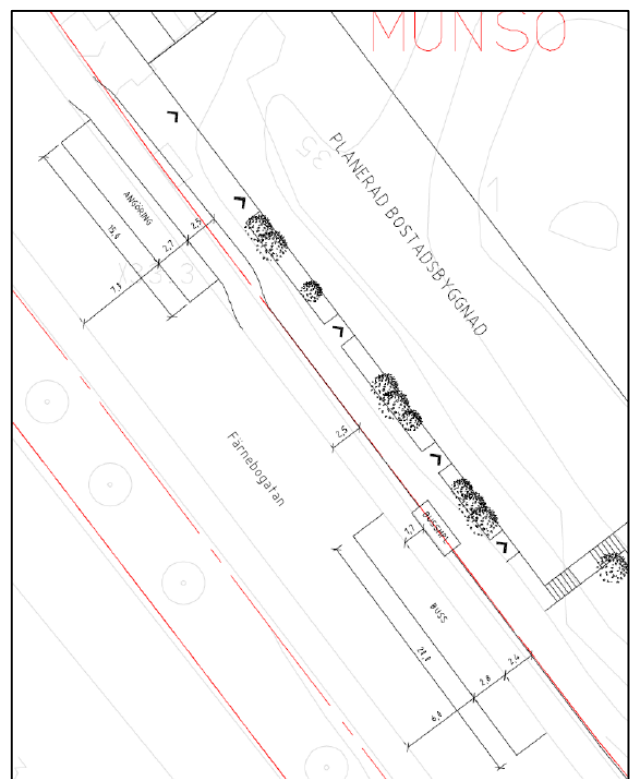
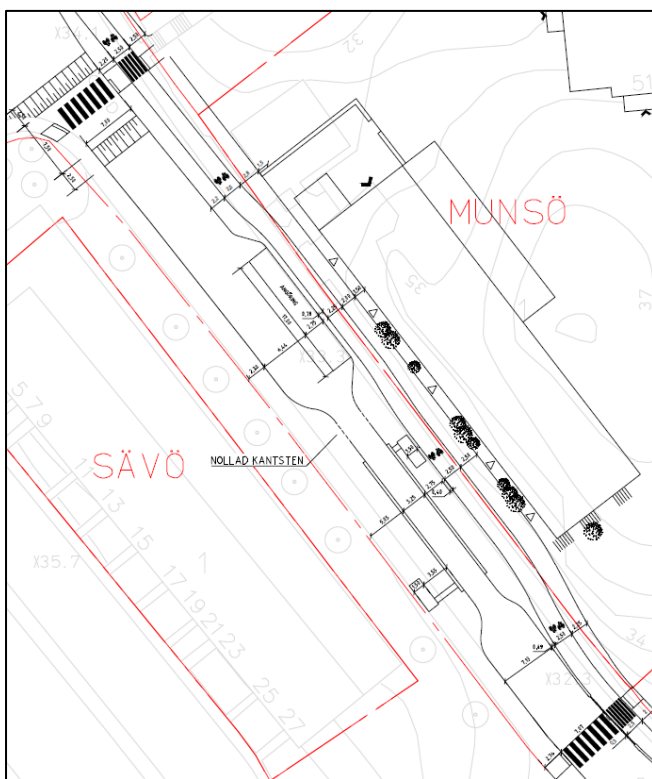
En del av befintlig skolgård omvandlas till parkmark som syftar till att bredda det parkstråk som löper längs västra och norra delen av delområde B intill Farstaängen. Parkstråket bedöms utgöra en viktig gång- och cykelkoppling.

Gator och trafik

Färnebogatan föreslås flera förbättringsåtgärder för att anpassa till den nya bebyggelsen, men samtidigt behålla befintlig utformning i så stor utsträckning som möjligt. Gångbanan, längs Färnebogatan och Vitsandsgatans södra sida, breddas till 2,5 meter närmast

delområdena A och C. Vitsandsgatan föreslås även en bredare skyddsremsa vid angöring/parkering för rörelsehindrade (RHP) intill delområde B.

Utrymme för en 2,5 meter bred dubbelriktad cykelbana, längs hela Färnebogatan, har säkrats i detaljplanen för att möjliggöra en standard för huvudnätet för cykel i enlighet med cykelplanen. I korsningen Vitsandsgatan och Färnebogatan möjliggörs utrymme för en genomgående gång- och cykelbana för att prioritera gående och cyklister. Detta kombineras med flera säkerhetshöjande åtgärder och sammantaget innebär det att utrymmet i detaljplanen för gata utökas.

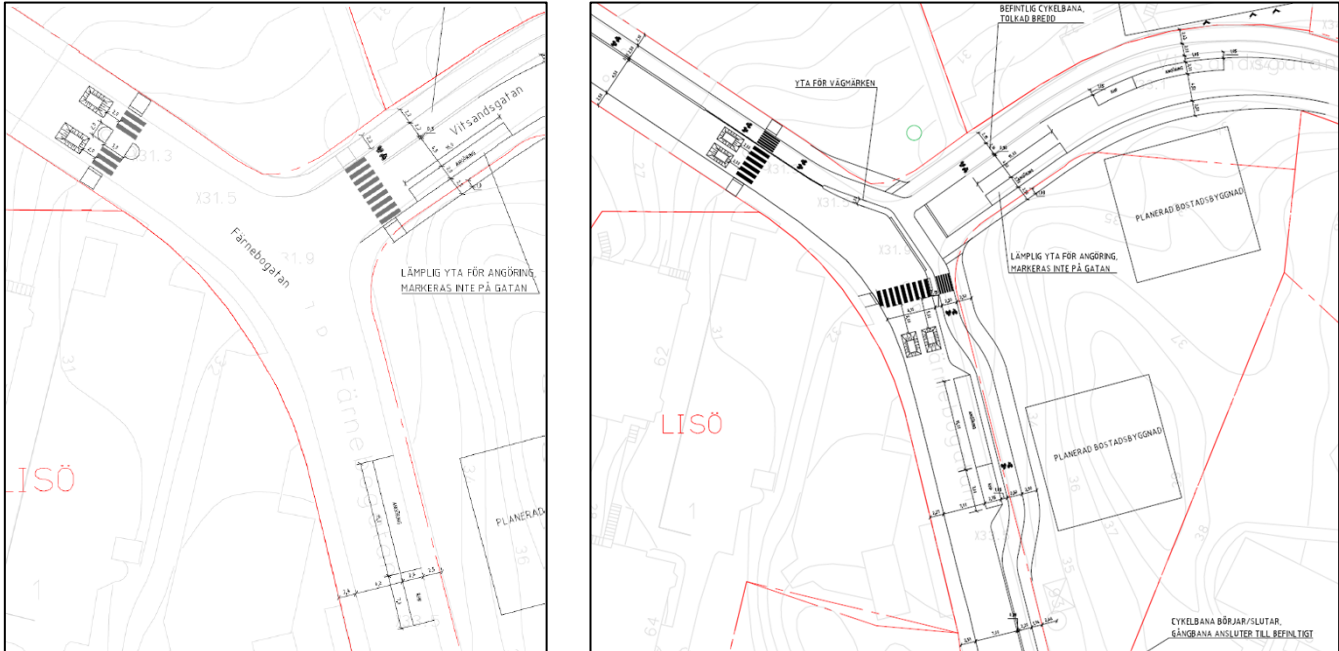


Föreslagen utformning av Färnebogatan och Vitsandsgatan, närmast delområde A till vänster. Dimensionerande utformning för cykelbana som underlag till plankartan i bild till höger. Illustration: Ramböll, 2025.

På Färnebogatan närmast delområdena B och C föreslås de två befintliga övergångsställena att behållas där det norra övergångsstället föreslås hastighetssäkras med vägkuddar. Angöringsficka med yta för en möjlig tillgänglig parkering för rörelsehindrad säkras intill respektive kvarter.

Vid delområde A planeras en angöringsficka i gatan nära bostadsentréerna. Befintligt övergångsställe vid Färnebogatans korsning med Lysviksgatan föreslås att tillgänglighetsanpassas och hastighetssäkras med hjälp av vägkuddar. I framtidsskedet föreslås övergångsstället ges en hastighetssäkring i form av ett platågupp. Busshållplats utanför delområde A föreslås att flyttas cirka 30 meter söderut för att inrymma plats åt angöringsfickan. Utrymme för gata

säkras i detaljplanen för att i framtiden kunna möjliggöra att busshållplatserna möts på vardera sida om Färnebogatan och utformas som en timlashållplats.



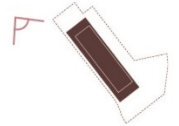
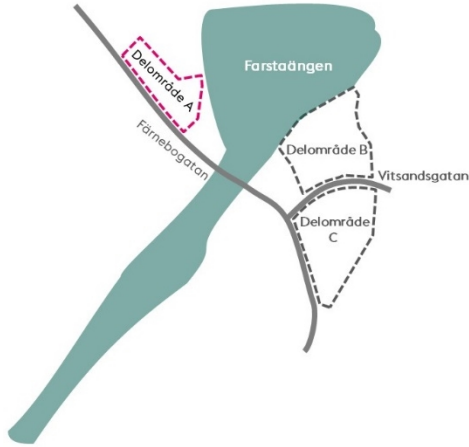
Föreslagen utformning av Färnebogatan och Vitsandsgatan, närmast delområdena B och C till vänster. Dimensionerande utformning för cykelbana som underlag till plankartan i bild till höger med timlashållplats. Illustration: Ramböll, 2025.

Tillgänglighet

Planförslaget innebär att samtliga övergångsställen tillgänglighetsanpassas vilket förbättrar framkomligheten för många gångtrafikanter. Lutningar på gator och gångvägar uppfylls i enlighet med stadens krav.

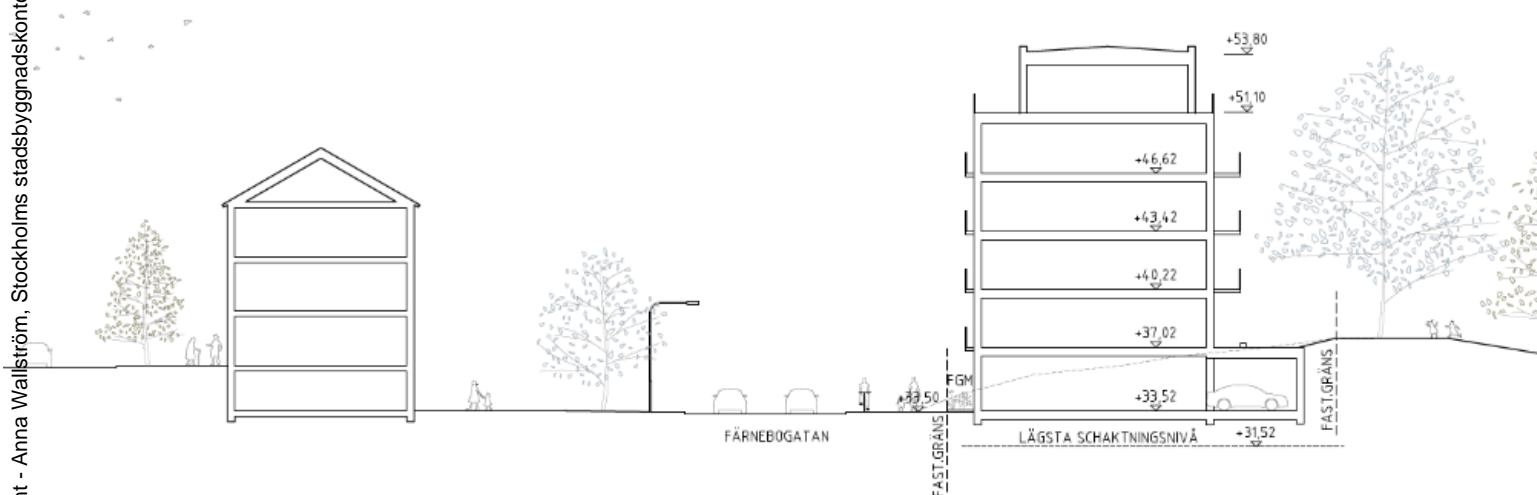
Kvartersmark

Delområde A



Visionsbild av ny bostadsbyggnad sett från Färnebogatan mot öster. Markerad bottenvåning och indragen översta bostadsvåning bidrar till att bryta upp volymens skala. Illustration: AndrénFogelström arkitekter.

I delområde A föreslås en ny lamellbyggnad placeras intill Färnebogatan. Bygganden består av två trapphus innehållandes 36 bostäder. Förslaget innebär att delar av befintlig förskolegård, närmast gatan, tas i anspråk. Byggnadens placering motiveras med att separera bostadsfunktion och förskolans verksamhet samt att skapa en mer stadsmässig upplevelse längs Färnebogatan. Byggnadens placering är också medvetet anpassad till Farstaängen, med ett avstånd till parkstråken. Den sydöstra gaveln linjerar med lamellbebyggelsen på andra sidan Färnebogatan, för att tydligt rama in gaturummet.



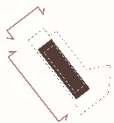
Sektion mot väst visar framtidsscenariot för Färnebogatan med breddad gång- och cykelbana närmast det planerade flerbostadshuset, till höger i bild. Bebyggelsen placeras i suterräng med garage delvis under mark. Illustration: AndrénFogelström arkitekter.

Byggnadens bottenvåning, som vetter mot Färnebogatan, får en mer publik prägel då den inte tillåts innehålla bostäder. Byggnaden förses med entréer mot gatan och en högre uppglasad bottenvåning som stärker Färnebogatan. Bottenvåningen ska markeras gentemot övrig fasad, antingen genom avvikande bearbetning, kulör eller material (**f₂**).



Bostadsbyggnaden sett från Färnebogatan mot väster, där vegetationen sparas mot parkstråken. Illustration: AndréFogelström arkitekter.

För att förstärka gaturummets allmänna prägel föreslås grunda balkonger mot Färnebogatan, där de tillåts kraga ut maximalt en meter. Tillsammans med fasadens regelbundna fönstersättning, bidrar balkongerna till att ett levandegöra gaturummet med en visuell kontakt mellan byggnadens insida och gatan utanför. En 1,5 meter bred förgårdsmark gör det möjligt med växtlighet och planteringar närmast gatan. Förgårdsmarken förses med regnbäddar som tar tillvara på dagvattnet från byggnaden och fördröjer det lokalt.



FASAD MOT NORDVÄST

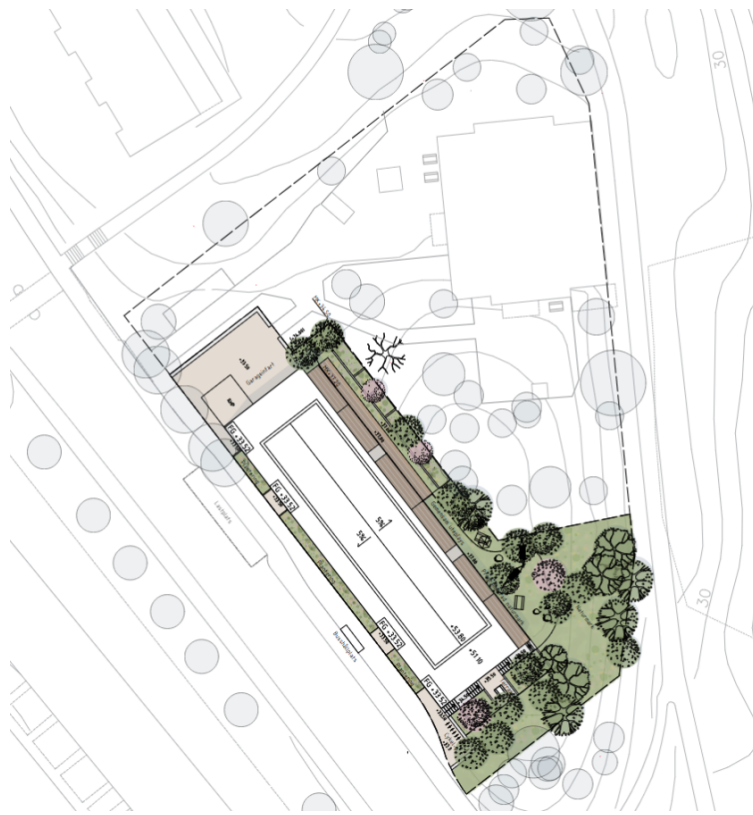


FASAD MOT SYDVÄST/FÄRNEBOGATAN

Byggnaden ges en uppglasad och markerad bottenvåning, med grunda balkonger mot Färnebogatan. Bottenvåningen innehåller inga bostäder utan ges utrymme för bostadskomplement. Den översta våningen dras in från gatan och respektive gavel för att bryta ned skalan, illustration till höger. Garaget angörs från byggnadens nordvästa gavel, illustration till vänster. Delar av bottenvåningen mot gatan förses med betongglas, rosa markering. Illustration: AndréFogelström arkitekter/Stadsbyggnadskontoret.

Byggnaden ska anpassas till den kuperade terräng, där höjdskillnader föreslås tas upp av suterrängvåning. På den högre marknivån möjliggörs för bostadsgård och gemensam uteplats. Mot gården tillåts maximalt 1,5 meter djupa balkonger (**f₁**). Bostadsgården består till största del av bevarad naturmark.

Närmast husets gavlar anläggs planteringar i terrasser som tillsammans med trappor tar upp höjdskillnader på ett mjukt sätt och skapar en grön gradient mellan byggnad och befintlig naturmark. För att omhänderta höjdskillnaderna föreslås marken ansluta angränsande förskolegård med maximalt 0,5 meter i höjdskillnad (**n₃**).



Situationsplan över föreslagen bostadsgård. Norr om bostadshuset syns angränsande förskola. Illustration: Outer space arkitekter.

För att uppfattas som en del av en ny årsring runt Farstaängen, föreslås byggnaden ges en form och materialverkan som skiljer den från närliggande bostadsbebyggelse. Byggnaden förses med ett platt tak (**o₁**) och en översta indragen våning. Ett sådant taklandskap bryter medvetet mot närmaste lamellbebyggelse på andra sidan Färnebogatan och förstärker den nya årsringen. Att den översta våningen är indragen bidrar också till att bryta ned skalan mot Färnebogatan. Byggnaden regleras med en högsta nockhöjd (**h₂**) samt en högsta totalhöjd (**h₁**) för den översta våningen. Höjdbestämmelserna är satta utifrån att bebyggelsen ska underordna sig trädtopparna intill och därmed inte ge ett dominant intryck sett från Farstaängen.



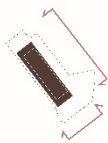
Från Farstaängen döljs byggnaden bakom trädtopparna.

Illustration: AndréFogelström arkitekter.

Boendeparkering möjliggörs i form av ett garage med in- och utfart från den nordvästra gaveln på byggnaden. Garaget inrymmer 14 parkeringsplatser, inklusive en bilpoolsplats. Vid husets nordvästra gavel möjliggörs en tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrad (RHP) utomhus, intill garaget. Totalt inrymmer förslaget 111 cykelparkeringsplatser. Majoriteten av cykelplatserna, 91 stycken, får plats i bottenvåningens cykelrum, medan 20 stycken platser anordnas i cykelställ, vid byggnadens sydöstra gavel.

Den kuperade fastigheten gör att en del av garaget placeras under bostadsgården och de uteplatser som är avsedda för lägenheterna på bottenvåningen mot gården. En bestämmelse möjliggör att marken får byggas under samt att marken ovan endast får förses med stödmurar (**ö₁**). En högsta bjälklagshöjd för garaget (**h_g**) samt planterbart bjälklag (**b₁**) möjliggör en god anpassning. Delar av garaget som vetter mot Färnebogatan förses med betongglas (**f₆**). Betongglaset gör att garaget inte syns från gatan, men bidrar samtidigt till att släppa igenom ljus.

Byggnadens avfallshantering sker via kärhämtning i ett miljörum. Miljörummet placeras i anslutning till angiven lastplats på Färnebogatan. Brandutrymning sker via Tr2-trapphus som direkt mynnar ut till entréplan.



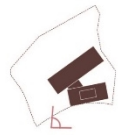
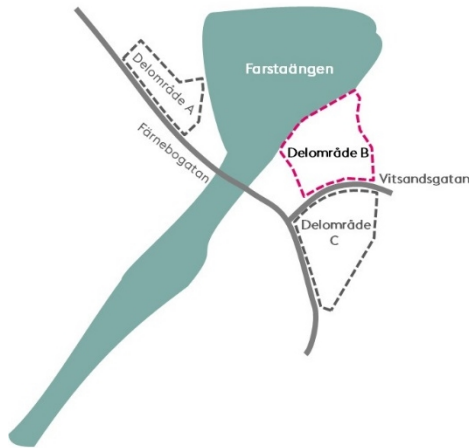
FASAD MOT SYDÖST



FASAD MOT NORDÖST

Mot bostadsgården tillåts större balkonger kraga ut från fasaden, illustration till höger. Bostadsgården nås från Färnebogatan via en trappa vid byggnadens sydöstra gavel, illustration till vänster. Illustration: AndréFogelström arkitekter.

Delområde B

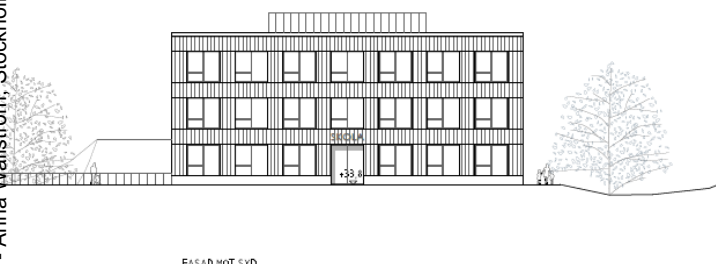


Visionsbild med den nya skolbyggnaden sett från Vitsandsgatan mot nordost.

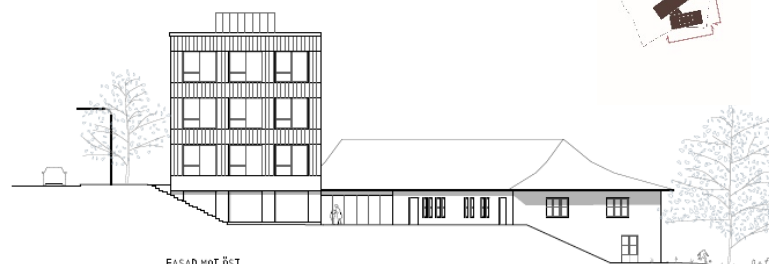
Den befintliga skolbyggnaden skymtar till vänster i bild. Illustration: AndrénFogelström

En ny skolbyggnad placeras närmast Vitsandsgatan. Byggnadens placering intill gatan innebär minsta möjliga påverkan på Farstaängen och anslutande parkstråk. Skolans huvudentré markeras av ett skärmtak (**f₅**) och placeras mot gatan, där den uppglasade högre bottenvåningen bidrar positivt till gaturummet med sin öppna karaktär. Den nya skolbyggnadens gestaltning bryter medvetet mot den tidigare årsringen och ges en tydligt samtida karaktär med platt tak (**o₁**), generösa våningshöjder och hög andel fönster placerade i ett symmetriskt rutnätsmönster. För att varken hisstopp eller fläktrum på taket ska synas från gatan föreslås tydliga indrag (**f₃**).

Fastigheten präglas av ett relativt brant sluttande landskap mot Farstaängen, innehållandes berg i dagen och karaktärsskapande träd. Den nya skolbyggnaden föreslås uppföras i suterräng och varsamt infogas på till största delen redan ianspråktagen och hårdgjord mark. Suterrängdelen föreslås uppföras i exempelvis betong eller sten, medan övriga våningsplan ges en bearbetad träarkitektur. För att låta de större träden fortsatt upplevas som tongivande på platsen, föreslås byggnaden att underordna sig trädtoppshöjden (**h₅**).



FASAD MOT SYD



FASAD MOT ÖST

Den nya skolbyggnaden placeras närmast Vitsandsgatan. Genom sin placering i landskapet markerar byggnaden den sluttande terrängen från Vitsandsgatan ned till Farstaängen. Illustration: AndrénFogelström arkitekter.

Den befintliga huvudskolbyggnaden, centralt placerad på fastigheten, föreslås bevaras. Den äldre byggnadens arkitektur och värdebärande karaktärsdrag ska fortsatt vara avläsbar, där även den ursprungliga låga byggnadsvolymen säkras (**h₃**).

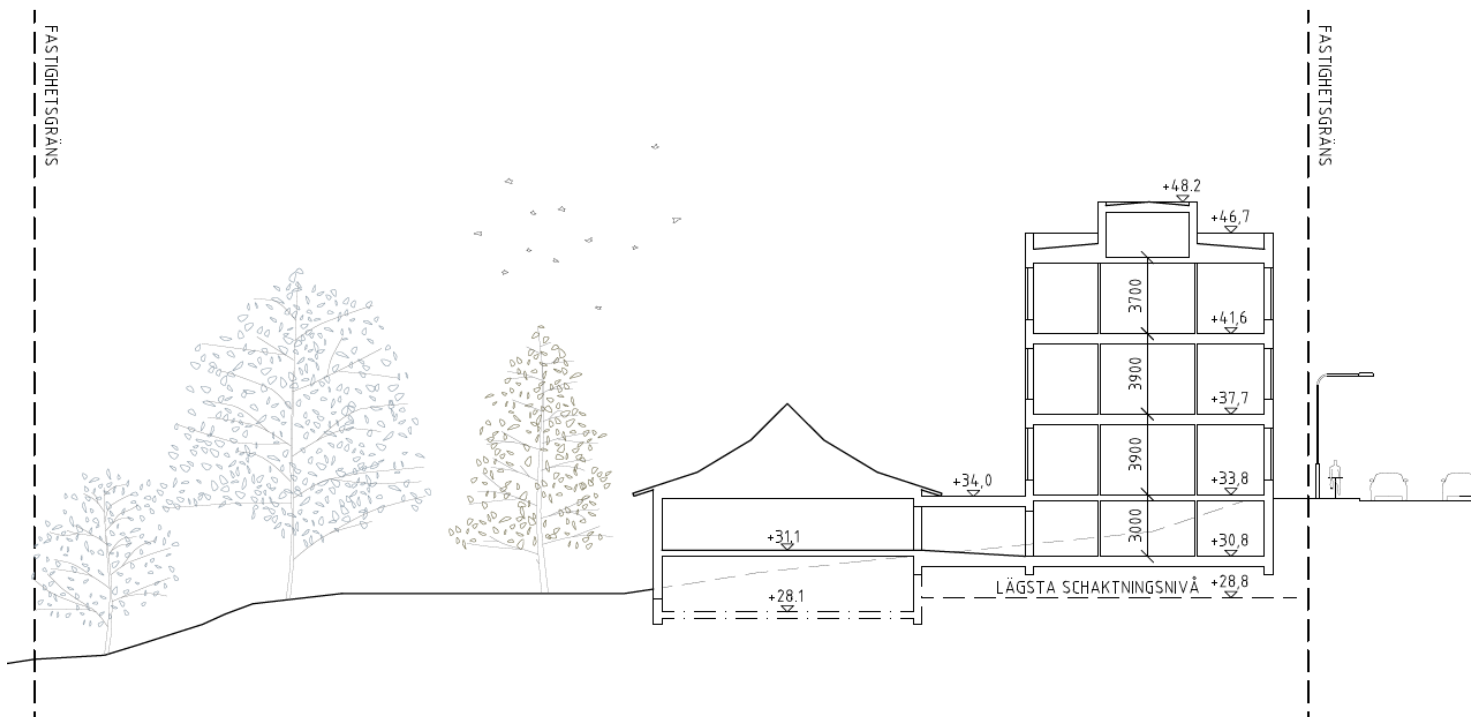
För att möjliggöra ändamålsenliga och sammanhållna ytor för skolverksamheten, länkas den äldre och den nya skolbyggnaden samman av en länkbyggnad i ett våningsplan (**h₄**). Länkbyggnaden har ett lågmålt uttryck och en kilformad planform med uppglasade fasader för att möjliggöra sikt igenom. I anslutning till länken återfinns skoltorg och barnens huvudsakliga entré till skolgården.



Befintlig skolbyggnad kopplas samman med den nya genom en ny länkbyggnad.

Tillsammans skapar de ett slutet uterum för barnen.

Illustration: AndrénFogelström arkitekter.



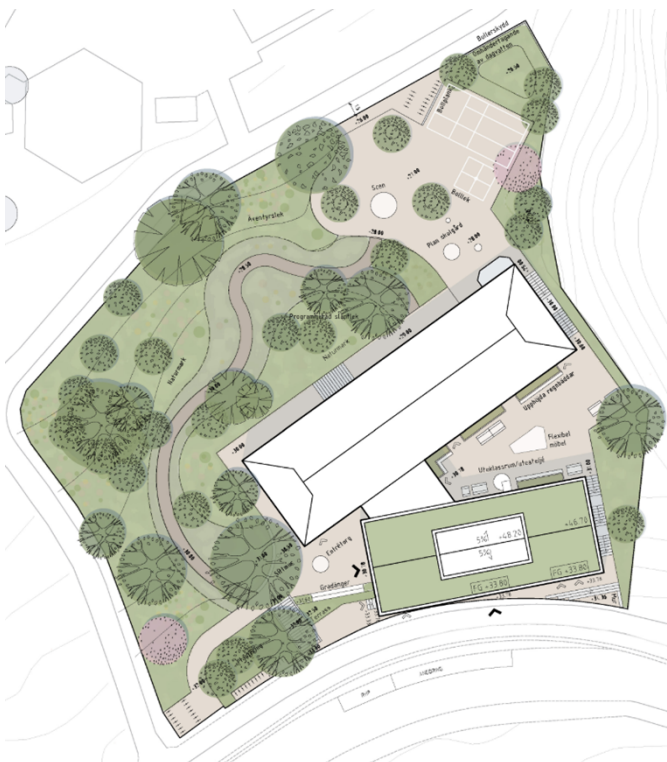
Sektion mot norr, visar byggnadens relation till gaturummet och befintlig skolbyggnad. Illustration: AndrénFogelström arkitekter.



Vypunkt från Farstaängen. Den nya skolbyggnadens placering mot Vitsandsgatan, gör att dess påverkan på parkmiljön blir begränsad. Illustration: AndrénFogelström arkitekter.

Skolgården är cirka 3 100 kvadratmeter stor och föreslås präglas av kuperad naturmark som uppmuntrar till lek och rörelse, där träd sparas som bland annat bidrar till skuggning. Dagens tillfälliga paviljongbyggnader utgår, vilket gör att bebyggelsen får ett längre avstånd till, och ett öppnare möte med Farstaängen, samt att plana delar för skolgården kan tillskapas.

I det nordöstra hörnet av skolgården skapas lokala nedsänkningar i marken som fördröjer dagvatten. Utanför dessa placeras en bullerskärm för att skapa bättre akustikförhållanden på den norra delen av skolgården. För att inte riskera att bidra till en otrygg miljö närmast parkstråket, men samtidigt utgöra en tillräckligt effektiv ljudbarriär, får bullerskärmen anordnas till en höjd om max två meter ovan mark (**m₁**).



Situationsplan över föreslagna utemiljöer för skolbarnen. Illustration: Outer space arkitekter.

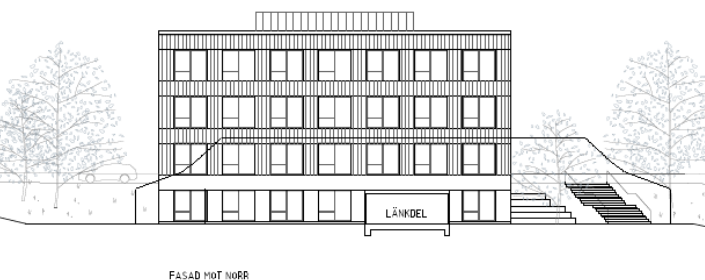
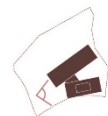
Skolan får en tillgänglig huvudentré direkt från Vitsandsgatan. Invändigt går det att ta sig tillgängligt mellan Vitsandsgatan och skolgården. Utrymning sker via den nya skolbyggnadens trapphus som mynnar direkt till Vitsandsgatan. Alternativ utrymning sker via utvändigt utrymningstrappa till skolgård.

Uppställning av brandfordon finns längs Vitsandsgatan. Avfallshantering sker via kärllhämtning i ett miljörum. Miljörummet är placerat i den nya skolbyggnadens entréplan i anslutning till lastplatsen vid Vitsandsgatan.

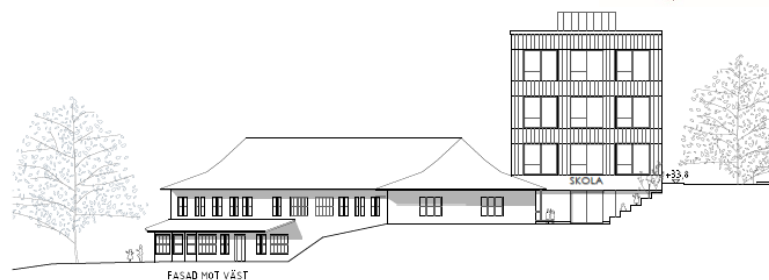
Totalt planeras 108 cykelplatser för elever och personal. 74 av cykelplatserna placeras vid Vitsandsgatan, medan 34 av dem placeras på skolgården mot Farstaängen



Visionsbild över föreslagen skolentré, sett från Farstaängens entré vid Vitsandsgatan. Illustration: AndrénFogelström arkitekter.



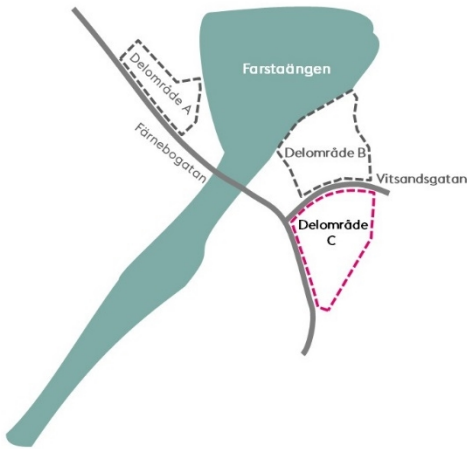
FASAD MOT NÖRR



FASAD MOT VÄST

Den befintliga skolbyggnaden ligger centralt på tomten och upplevs stega ned mot Farstaängen medan den nya skolbyggnaden vrider sig mot Vitsandsgatan och vänder sig uppåt. Den nya skolbyggnadens placering och utformning är avpassat till omgivande träd. Illustration: AndrénFogelström arkitekter.

Delområde C



Elevation med det de två punkthusen, placerade vid korsningen av Färnebogatan och Vitsandsgatan. Illustration: Vardag arkitekter.

Delområde C omfattar två kubiska punkthus, placerade i korsningen mellan Färnebogatan och Vitsandsgatan. Byggnaderna placeras i suterräng med sju våningar mot gatan och sex våningar mot gården. Bostadsgården ligger skyddad från gatorna och delas med angränsande fastighet (Våldö 2). Gårdsplanet nås via trappor från Färnebogatan och Vitsandsgatan samt tillgängligt österifrån via Östmarksgatan. Sammanlagt inrymmer de byggnaderna cirka 70 bostäder, varav tolv av dem utgör LSS-bostäder.

För att stärka gaturummet markeras bottenvåningarna närmast gatan med avvikande bearbetning, kulör eller materialitet i förhållande till övrig fasad (f_2). Innehållet i byggnaderna närmast gatan får mer publika inslag då inga bostäder tillåts i bottenvåningarna. Istället glasas de upp och ges en högre våningshöjd jämfört med resterande våningar som stärker dess offentliga karaktär. I det södra punkthuset, närmast Färnebogatan, ska en lokal för centrumändamål finnas i bottenvåningen (s_1). I det norra punkthuset föreslås en gemensam lokal för LSS-bostäderna med egen uteplats mot gården.



Punkthusens placering markerar höjdryggen i landskapet och bidrar till en sammanhängande stadsbild. Illustration: Vardag arkitekter.

Byggnadernas fasadmateriäl hämtas från omgivningens röda tegelarkitektur. Gestaltningen är stillsamt utformad i samspel med omgivande bebyggelse och naturlandskap. Den knyter an till den omgivande bebyggelsens karaktärsdrag genom bland annat regelbunden fönstersättning, utanpåliggande balkonger och grönska mot gaturummen. För att hålla byggnadernas relativt enkla volymer, föreslås maximalt en meter djupa balkonger.

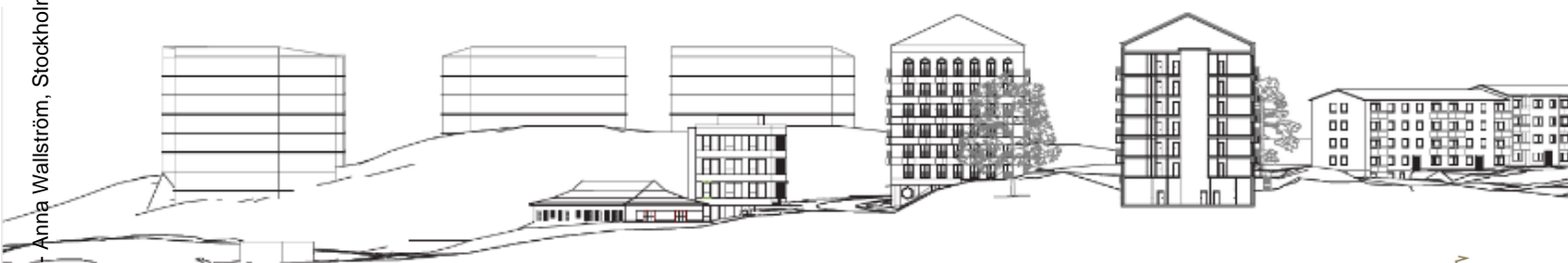


Vypunkt från Färnebogatans viadukt som visar det gröna fondmotivet med bevarade berghällar och sparad vegetation mellan de två punkthusen.

Illustration: Vardag arkitekter.

För att kontrastera mot omgivande punkthus flacka tak med synliga teknikdelar längst upp, föreslås de bägge punkthusen få symmetriskt valmade tak, där hisstopp och fläkttrum ryms inom takfallen (**f₄**). På så vis förstärker byggnadernas taklandskap idén om en ny årsring. Byggnadernas ges en höjd och placering som följer landskapets form och markerar den kuperade terrängen. Punkthusens respektive nockhöjder (**h₆**, **h₇**) regleras till en maxnivå för att inte inverka på upplevelsen av Farstaängens parkmiljö.

Mellan de båda byggnaderna, närmast gatukorsningen föreslås den befintliga naturmarken med vegetation och synliga berghällar att skyddas (**n₂**) som en del i bevarandet av områdets grönskande karaktär.



Sektion genom det södra huset mot öster som visar mötet med delområde B och hur bebyggelsen tillsammans förstärker orienterbarheten längs Vitsandsgatan. Illustration: Vardag arkitekter.



Husen förses med varsitt miljörum för avfallshantering i direkt anslutning till bostadsentréerna mot gatan och angöringsficka. Bägge husen har genomgående entréer som gör att bostäderna kan angöras både via gatorna och från bostadsgården. Husen förses även med TR2-trapphus för utrymning mot gata. Tillgänglig angöring för räddningstjänst och uppställning av brandfordon längs gatan är möjlig för båda husen.



Godkänt dokument - Anna Wallström, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2025-02-26, Dnr 2022-05568

Befintligt

Inom delområde B ska den ursprungliga skolbyggnaden från år 1984, som är placerad ungefär i mitten av tomten, bevaras.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

GATA

Möjliggör, genom breddning av Färnebogatan och Vitsandsgatan, för förbättrade gång- och cykelmöjligheter.

PARK

Säkerställer parkmark närmast Farstaängen och möjliggör bland annat en breddning av befintligt parkstråk.

B [Bostäder]

Syftar till att möjliggöra bostäder inom delområdena A och C.

C [Centrum]

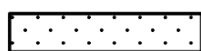
Syftar till att möjliggöra lokal för centrumändamål i delområde A och säkerställer lokal för centrumändamål i delområde C.

S [Skola]

Syftar till att möjliggöra skoländamål i delområde B.

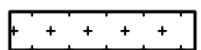
Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande



[Marken får inte förses med byggnad. Skärmtak ovanför entréer medges. Bilparkering medges ej.]

Syftar till att skapa goda utomhusmiljöer och säkerställer att marken kan användas som friyta för skolan, gemensam uteplats för bostäderna samt att möjliggöra förgårdsmark närmast gatan.



[Marken får endast förses med komplementbyggnad om inget annat anges. Utkragande byggnadsdelar, skärmtak ovanför cykelparkering samt bullerskärm medges.]

Syftar till att möjliggöra för komplementbyggnader samt att exempelvis låga balkonger och skärmtak ovan entréer, som inte inräknas i byggrätten, får finnas. Bestämmelsen syftar även till att tillåta skärmtak ovanför cykelparkering samt möjliggör för uppförande av bullerskärm.

ö₁ [Marken får endast förses med stödmurar ovan planterbart bjälklag. Byggnadsverk tillåts under planterbart bjälklag.]

Syftar till att den gemensamma uteplatsen, som utförs med planterbart bjälklag, ovan mark höjs upp med hjälp av stödmurar. Under mark tillåts byggnadsverk, bland annat för parkeringsändamål.

Byggnaders användning

s₁ [Lokal för centrumändamål ska finnas i bottenvåning vänd mot GATA.]

Säkerställer att en kommersiell verksamhetslokal ska finnas mot Färnebogatan.

[Bottenvåning vänd mot GATA får inte inredas till bostäder.]

Syftar till att bottenvåningar ges andra funktioner än bostäder som bidrar till att de kan glasas upp i högre utsträckning.

Höjd på byggnadsverk

h₁ [Högsta totalhöjd över angivet nollplan.]

Säkerställer byggnadens högsta totalhöjd för den översta, indragna, våningen. Höjden anses vara lämplig med hänsyn till omgivande stads- och landskapsbild.

h₂₋₇ [Högsta nockhöjd över angivet nollplan.]

Säkerställer en högsta nockhöjd för bebyggelsen som anses vara lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild.

h₈ [Högsta bjälklagshöjd för planterbart bjälklag.]

Säkerställer en högsta tillåtna höjd för byggnadsverk under mark.

[Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter.]

Säkerställer att komplementbyggnad får uppföras till en högsta nockhöjd som anses vara lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild.

Markens anordnande och vegetation

n₁ [Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.]

Säkerställer bevarande av träd med särskild betydelse för biologisk mångfald.

n₂ [Markens naturmarkskaraktär med vegetation och berghällar ska bevaras.]

Säkerställer att markens karaktär bibehålls med vegetation och topografi. Bestämmelsen syftar till att bevara ett grönt möte i fonden mellan de två punkthusen i Färnebogatans siktlinje.

n₃ [Maken ska ansluta till angränsande fastighets markhöjd med maximalt 0,5 meter i nivåskillnad.]

Säkerställer en mjuk övergång med angränsande kvartersmark, där bostadsgårdens översta kant endast får möta förskolans utemiljö med maximalt en halv meter.

n₄ [Parkering för rörelsehindrad får finnas.]

Möjliggör tillgänglig parkering för rörelsehindrad på kvartersmark.

Skydd mot störningar

m₁ [Bullerskärm får anordnas till en höjd om 2,0 meter ovan mark.]

Säkerställer att skolgården ges goda ljudnivåer.

[Bostäder ska utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras.]

Säkerställer att bostäder ges en utformning som uppfyller både ekvivalent och maximal ljudnivå invid fasad.

Takvinkel

o₁ [Största takvinkel är 5 grader.]

Säkerställer att lamellbebyggelsen ges en takutformning med flackt tak, som arkitektoniskt särskiljer dem från omgivande lamellhus.

Utformning

f₁ [Balkong får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv mot gård i nordost.]

Begränsar utkragande av balkong från byggnadens fasad. Detta för att inte inskränka på bostadsgården i allt för hög grad.

f₂ [Bottenvåning vänd mot GATA ska markeras genom avvikande bearbetning, kulör eller materialitet i förhållande till övrig fasad.]

Syftar till att bostädernas bottenvåning närmast gatan gestaltningsmässigt urskiljs mot övriga bostadsfasaden.

f₃ [Hisstopp och fläktrum får överstiga maximalt 1,5 meter över angiven nockhöjd och ska vara indragna minst 2,5 meter från fasad mot GATA samt minst 7,0 meter från respektive gavel.]

Säkerställer en god gestaltning av taket där att teknikutrymmen på taket är tydligt indraget från fasad för att minimera dess upplevelse sett från Vitsandsgatan.

f₄ [Tak ska utformas som symmetriskt valmat tak. Hisstopp och fläktrum ska rymmas inom takfall.]

Säkerställer att punkthusen ges en takform som särskiljer dem från de omgivande punkthusens mer flackare tak. Bestämmelsen säkerställer en god gestaltning av taken där teknikutrymmen inte syns.

f₅ [[Skärmtak ovanför entré får kraga ut maximalt 1,5 meter över allmän plats och får ha en lägsta frihöjd om 3,0 meter ovan mark.]

Möjliggör att väderskydd kan uppföras ovanför entré och kraga ut över angränsande gata. Lägsta frihöjd säkerställer att stadens driftfordon kan underhålla gatan.

f₆ [Uppglasad del av garage mot GATA ska utföras i betongglas.]

Säkerställer att den del av garaget som ligger mot Färnebogatan glasas upp i form av betongglas. Syftar till att främja en god gestaltning närmast gatan.

[Entréer ska finnas mot GATA.]

Syftar till rikta flödena av människor till gaturummet och därigenom bidra till en mer levande stadsmiljö längs Färnebogatan och Vitsandsgatan.

[Balkong får ha en lägsta frihöjd om 3,5 meter ovan mark mot GATA.]

Säkerställer en luftighet mellan balkong och marknivå som inte riskerar att inskränka på upplevelsen av gaturummet samt drift och underhåll av stadens gator.

[Balkong får kraga ut maximalt 1,0 meter från fasadliv, om inget annat anges.]

Begränsar utkragande av balkong från bebyggelsefasad. Detta för att minimera upplevelsen av byggnadernas volym.

[Våningshöjd i bottenvåning vänd mot GATA ska vara minst 3,5 meter.]

Säkerställer dels att skolbyggnadens entré ges en högre reslighet, dels att bostäders bottenvåningar mot gatan får en högre höjd för att i framtiden möjliggöra för andra funktioner, exempelvis centrumändamål.

[Fasadlängden på bottenvåning vänd mot GATA ska vara uppglasad till minst 40 procent och ha en bröstning om maximalt 0,6 meter.]

Säkerställer att bottenvåningar närmast gatan glasas upp. Uppglasade bottenvåningar syftar till att bidra till en ökad trygghet i gaturummet och tillföra en mer levande stadsmiljö.

Utförande**b₁ [Bjälklag ska utföras planterbart.]**

Syftar till att gemensam uteplats ovan garagebjälklaget kan planteras.

Utnyttjandegrad**e₁ [Största sammanlagda byggnadsarea är 30 kvadratmeter för komplementbyggnader.]**

Begränsar utbyggnad av komplementbyggnader med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Bestämmelsen anger att komplementbyggnaders area sammantaget får vara maximalt 30 kvadratmeter på den mark som bestämmelsen omfattar.

Varsamhet**k₁ [Fasaddetaljer i form av mönstermålning ovanför fönster på gavlar samt fasadmålning på gavel mot sydväst med inskrift ska bibehållas till sin utformning.]**

Värna befintlig mönstermålning i röd kulör ovanför fönster på byggnadens gavlar samt fasadmålningen på den sydvästra gaveln med inskriften 1984 som antyder vilket år byggnadens uppfördes.

k₂ [Fasader i ljust slammat tegel samt fasaddetaljer i stark accentkulör ska bibehållas till sin utformning.]

Värna om byggnadens ljusslammade tegelfasad som avfärgats i en krämgul kulör, med starka accentkulörer på olika byggnadsdetaljer. Bestämmelsen syftar till att bevara byggnadens enhetliga kulör.

k₃ [Tak, skärmtak samt gavelspetsar under taknock ska till form och material bibehållas till sin utformning.]

Värna den ursprungliga takformen som är en hybrid av pagodtak som korsats med ett sadeltak, med förlängd takfot som övergår till skärmtak. Bestämmelsen syftar också till att värna de ursprungliga gavelspetsarna, beklädda med ett rött raster i trä, som på ett kreativt sätt döljer ventilationsanläggningen inom volymen.

k₄ [Fönster- och entréplacering ska vid fasad vänd mot norr samt vid gavlar bibehållas till sin utformning.]

Värna de ursprungliga fönster- och dörrplaceringarna för de delar av byggnadens fasad som inte ska länkas samman med den nya skolbyggnaden.

Markreservat för allmännyttiga ändamål**u₁ [Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.]**

Säkerställer att befintlig underjordisk elledning utmed Färnebogatan skyddas på ett sätt som inte begränsar ledningsägarens möjlighet till drift och underhåll av ledningen.

Genomförandefrågor**Fastighetsrättsliga frågor****Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar hela fastigheten

- Våldö 6 (delområde B), ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Nordiqus Förskolefastigheter,

samt del av fastigheterna

- Munsö 1 (delområde A), ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Nordiqus Förskolefastigheter.
- Farsta 2:1 (delområde C), ägs av Stockholms kommun.

Rättigheter

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

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

In- och utfart samt parkering för delområde C avses ske inom fastigheten Våldö 2, utanför planområdet. En gemensamhetsanläggning avses bildas för infart och parkering där Våldö 2 och delområde C blir delägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 5160A, Pl 7853 och Pl 8129 helt upphör att gälla inom planområdet.

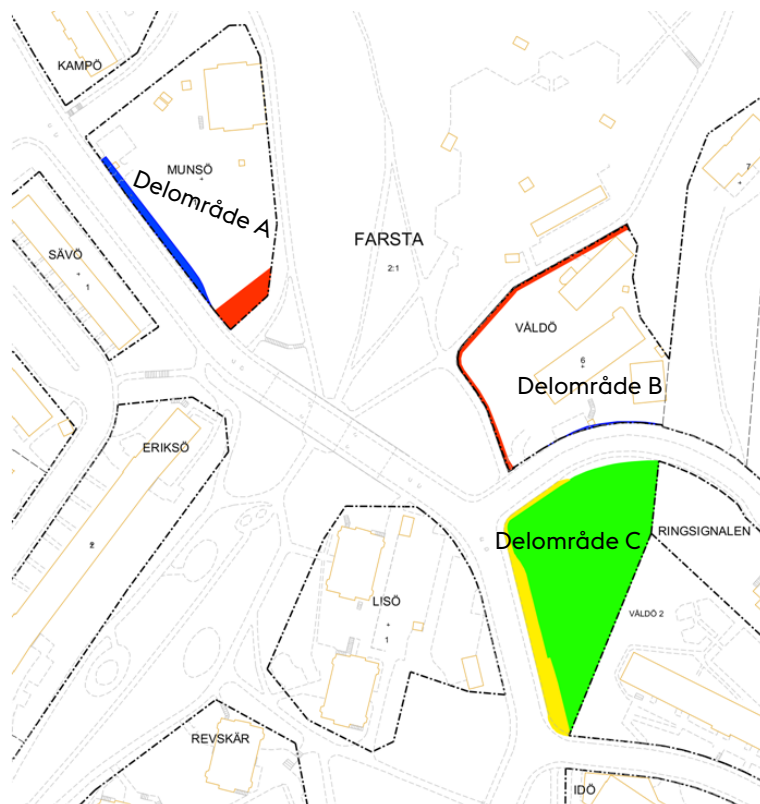
Förändrad fastighetsindelning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Delområde A och C, ska utgöra två separata fastigheter, som bildas genom avstyckning.

Fastighetsbildning krävs för att ändra områden utlagda som allmän platsmark till kvartersmark och vice versa. Områden utlagda som allmän platsmark ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet.

Fastighetsförändringar:

- Blåa områden (2 st) övergår från kvartersmark till allmän plats, gata
- Röda områden (2st) övergår från kvartersmark till allmän plats, park
- Gult område övergår från allmän plats, park till allmän plats, gata
- Grönt område övergår från allmän plats, park till kvartersmark



Förändringskarta till följd av planförslaget.

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

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ledningar för el, tele, fiber, fjärrvärme samt vatten och avlopp finns i området. Staden tillsammans med de ledningsägande bolagen ansvarar för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom området vid behov.

Delområden B är redan anslutet till ledningsnät för VA, el, fjärrvärme och tele/fiber. Ny bebyggelse inom delområdena A och C kommer att behöva anslutas till de ledningsnäten. Ny bebyggelse kommer att försörjas med fiberbroadband.

Respektive ledningsägande bolag ansvarar för utbyggnaden inom planområdet. Anslutning av den föreslagna bebyggelsen till fjärrvärme-, el- och telenätet bekostas av byggaktörer.

Byggaktörer ansvarar för att fastigheterna får fungerande dagvattenhantering. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Utbyggnad allmän plats

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnad av allmän plats. De förändringar på allmän plats som planförslaget medför berör främst ledningsflytt, anpassning av Färnebogatan och intilliggande områden samt grönkompensation.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Byggaktörer ansvarar för och bekostar all utbyggnad på kvartersmark som ett genomförande av detaljplanen innebär. Byggaktörer 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.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) ansvarar för att möjliggöra anslutning av fastigheter till kommunalt vatten och avlopp och har rätt att ta ut en anläggningsavgift enligt VA-taxan. Staden bekostar anläggningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp vid nyupplåtelse av en fastighet med tomträtt.

Planavgift

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan. Planavtal har tecknats med byggaktörer för att täcka

stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplan.

Drift allmän plats

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

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

Drift vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) ansvarar för det kommunala vatten- och avloppsnätet och för att anslutning av fastigheter till vatten och avlopp kan ske.

Gatukostnader

Utbyggnad av allmän plats bekostas av exploateringskontoret.

Organisatoriska frågor

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

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

Exploateringsavtal

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse ska tecknas mellan exploateringskontoret och byggaktörer innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar närmare villkoren för genomförandet av exploateringen.

Markanvisning

Planområdet markanvisades av exploateringsnämnden den 11 maj 2023 för cirka 45 bostäder, förskola och grundskola inom fastigheterna Våldö 6, Munsö 1 och del av Farsta 2:1 till Nordiqus Förskolefastigheter samt för cirka 80 bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Olov Lindgren AB.

Sedan markanvisningen har den del som tidigare omfattat förskola utgått från planförslaget.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd 4 mars 2025 – 14 april 2025

Granskning Kvartal 3, 2026

Antagande Kvartal 1, 2027

Laga kraft, tidigast Kvartal 2, 2027

Kulturvärden

Varsamhetskrav

Den tidigare barnstugan, numera skolbyggnad i delområde B, är specialritad (i en kategori byggnader där typhus dominerar) som har anpassats efter den rådande terrängen på platsen. Byggnaden omges av en rumsskapande vegetation i form av ekar och berg i dagen med få hårdgjorda ytor.

Byggnaden består av en låg byggnadsvolym och har en långsträckt rektangulär byggnadsform placerad i souterräng med en hel våning och sluttningsvåning. Byggnaden har inte genomgått några större utvändiga ändringar sedan den uppfördes.

Byggnadens fasader består av slammat tegel som avfärgats i en krämigul kulör. På fasad mot väster finns en inskrift med byggåret 1984 och ovanför fönster på respektive gavel finns mönstermålningar i en röd kulör.

Byggnaden har en ovanlig takform, som en hybrid av ett pagodtak och ett sadeltak. Taket är belagt med svartgråa tvåkupiga betongpannor. Ovanför den stora entrén ut mot söder är takfoten förlängd och övergår till ett skärmtak över entrén. Ett större skärmtak finns över entrén ut mot norr. Under taknocken har taket skurits av, som en trekant, och fasaden är beklädd med ett rött raster i trä. Vindskivorna runt om trekanten är grönmålade. Gavelspetsarna under taknocken kan tolkas som ett kreativt sätt att dölja ventilationsanläggningen inom volymen.

Byggnaden har en postmodernistisk arkitekturstil som är både lekfull och färgglad. Stilen framträder främst i fönsterformer, målade fönsteröverstycken och i byggnadens takform. De postmoderna inslagen gör att byggnaden tydligt bryter mot den tidigare modernistiska arkitekturstilen med dess rationella och strama arkitektur. Byggnaden är välbevarad och bedöms inneha ett samhällshistoriskt värde som anknyter till det socialhistoriska värdet samt ett arkitektoniskt och miljöskapande värde.

Varsamhetsbestämmelser (**k_{1.4}**) har utformats för att bevara byggnadens värdeskapande karaktärsdrag för platsens kulturvärden, där ändringar på byggnaden ska utföras varsamt med hänsyn till dessa.



Gavel mot sydväst med inskriften "1984" och mönstermålningar ovan fönster. Vid gavelspetsen syns den särpräglade ventilationslösningen som ger byggnaden sin unika takform. Foto: Nordiqus.



Fasad mot söder. Takfoten förlängs och övergår till ett skärmtak ovanför entrén. Foto: Nordiqus.



Suterrängsvåningens fasad mot norr. Foto: Nordiqus.

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret gör preliminärt bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5§ och 10-13§§.

Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram ligger till grund för stadsbyggnadskontorets preliminära bedömning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Bullerutredning, delområde A och B* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2024)
- *Bullerutredning, delområde C* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2024)
- *Dagvattenutredning, delområde A* (Niras, 2025)
- *Dagvattenutredning, delområde B* (Niras, 2025)
- *Dagvattenutredning, delområde C* (Novaterra, 2024)
- *Geoteknisk undersökning, delområde A och B* (Bjerking, 2024)
- *Konsekvensbedömning naturvärden, delområde A* (Calluna, 2024)
- *Kulturmiljöanalys och antikvarisk konsekvensbeskrivning, delområde A och B* (Tyréns, 2024)
- *Markteknisk undersökning, delområde A och B* (Bjerking, 2024)
- *Miljöprovtagning, delområde A och B* (Bjerking, 2024)
- *Naturvärdesinventering och häckfågelinventering* (Calluna, 2024)
- *Mobilitets- och parkeringsutredning, delområde C* (Trivector, 2024)
- *Sulfidbergs- och hydrogeologisk utredning, delområde C* (Tyréns, 2024)
- *Trafikutredning* (Ramböll, 2025)
- *Trädinventering, delområde A* (Trädmästarna AB, 2024)
- *Trädinventering, delområde B* (Trädmästarna AB, 2024)
- *Trädinventering, delområde C* (Clinton Mätkonsult AB, 2023)

- *Trädvärdering, delområde C* (VIÖS AB, 2023)

Övrigt underlag

- *Barnkonsekvensanalys* (Stadsbyggnadskontoret, 2024)
- *Socialt värdeskapande analys* (Stadsbyggnadskontoret, 2024)
- *Sol- och skuggstudier, delområde A och B* (AndréFogelström arkitekter, 2024)
- *Sol- och skuggstudier, delområde C* (Vardag arkitekter, 2024)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplaner:

- Delområde A omfattas av stadsplan Pl 8129 som medger allmänt ändamål i form av barnstuga om högst två våningar.
- Delområde B omfattas av stadsplan Pl 7853 som medger allmänt ändamål i form av barnstuga i en våning.
- Delområde C berörs av stadsplanen Pl 5160A som medger gatumark samt park, allmän plats.

Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

Översiktsplan

Farsta är utpekad som ett av fyra fokusområden i översiktsplanens utbyggnadsstrategi, med hög stadsutvecklingspotential.

Detaljplanen är förenlig med ambitionerna som uttrycks i översiktsplanen, då planområdet ingår i ett större stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering av fler bostäder och arbetsplatser föreslås. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa skolfunktioner, är en viktig del i stadsutvecklingen. Farstaängen med omnejd pekas i översiktsplanen ut som en viktig mötesplats som har en stor betydelse för att uppnå målet om en sammanhängande stad och en god offentlig miljö.

Planprogram

Program för Tyngdpunkt Farsta

Planprogram för Tyngdpunkt Farsta godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016. Delar av planområdet pekas i programmet ut som lämpligt för huvudsakligen bostäder. I programmet lyfts Farstråket fram, i form av ett parkstråk som sträcker sig från Magelungen med Farstabadet till Drevviken med Hökarängsbadet. Farstaängen är en del av det stråket som föreslås utvecklas till en aktivitetspark med idrottsfunktioner.

Ett sammanhängande gång- och cykelnät är utpekat i programmet för att skapa bättre orienterbarhet och kopplingar till och genom Farsta centrum. I programmet pekas bland annat en ny gång- och cykelbana ut längs Färnebogatan samt en ny gång- och cykelkoppling strax öster om aktuell del av Farsta 2:1 som binder ihop Telestaden med Larsbodavägen.

Byggnadsordningen

I Stockholms byggnadsordning karaktäriseras Farsta som tunnelbanestad. Enligt byggnadsordningens vägledning utvecklas tunnelbanestäderna med utgångspunkt ur de centrala parkstråken, de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna som utgörs av höga punkthus kring centrum, flerfamiljshus i tre till fyra våningar och områden av småhus i stadsdelarnas utkanter. Punkthusens skulpturala verkan i stadslandskapet behöver beaktas.

I vägledningen anges att nya byggnader bör utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Centrala stråk utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse, verksamhetslokaler och arbetsplatser där så är möjligt. Grupper av nya hus formas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Husens anpassning till naturlandskapet är ett tydligt karaktärsdrag. Den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet tillvaratas och utvecklas, där de centrala parkstråkens samband med omgivande grönstruktur skapar ett nätverk av gröna promenader. Parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgårdar undviks.

Kommunala beslut i övrigt

Start-PM

Startpromemoria för planläggning behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 25 maj 2023. Nämnden beslutade att påbörja planarbete i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

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 avses 40 000 uppföras i söderort. Utbyggnaden av tunnelbanan i söderort och Citybanan för pendeltåg gör att nya bostäder och arbetsplatser nära bra kollektivtrafik och service kan byggas i Farsta.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen. Cirka 140 meter från planområdet finns Riksväg 73, Nynäsvägen, som är riksintresse för kommunikation.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 18-24 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken (SE656793-163709). Enligt VISS (februari år 2025) har Drevviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk status år 2033 och god kemisk ytvattenstatus år 2027, med mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Ett lokalt åtgärdsprogram som syftar till att uppnå miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten har tagits fram för Drevviken. Ingen av föreslagna åtgärder ligger dock inom eller i närheten av planområdet.

Fysisk miljö

I Farsta är sprickdalslandskapet tydligt med långa åsar och dalstråk orienterade i nordvästlig-sydöstlig riktning. I samband med att stadsplanen för Farsta togs fram var strävan att ge det nya stadslandskapet en anknytning till den ursprungliga landskapstypen med vegetation. Sprickdalslandskapet har således en haft en betydande roll för stadsbyggandet där bebyggelsen har placerats på höjdpartierna medan vägarna, gångstigar och rekreationsområden är placerade i dalgången. Planområdet och Farsta centrum kopplas samman av parkvägar som innebär att inga bilvägar behöver korsas.



Flygvy över centrala Farstas norra delar.

Topografin har även varit styrande för val av bebyggelsetypologi där höga hus i grupp har låtits accentuera höjdryggar medan lägre hus är placerade i landskapets flackare delar. På så vis betonas landskapets kuperade karaktär.

Invid Farsta centrum har generellt högre byggnader placerats, med en successiv nedtrappning av skalan med grupper av rad- och kedjehus längre ut. I den ursprungliga stadsplanen för Farsta går gränsen för flerbostadshusbyggandet i Färnebogatan, bortom den vidtar zonen för radhus. Denna avtrappning vad gäller täthet och exploatering från kärnan ut mot periferin är ett centralt karaktärsdrag för stadsdelen.

Farstaängen är beläget i dalgångens lägsta punkt, vilket möjliggör att det från parken går att uppleva Farstas landskapsformer och långa siktlinjer. Parken har tillsammans med anslutande stråk karaktären av en dalstråkspark. Det äldre natur- och kulturlandskapet är integrerat i parken och kan upplevas som en del av ett öppet jordbrukslandskap. Parken har stora kulturhistoriska värden som en sammanhållen och tidstypisk kulturmiljö, och saknar som storskalig dalstråkspark motsvarighet i det lokala sammanhanget.

Gatustrukturen i omgivningen omkring Farstaängen och dess dalgång (Dällden) följer den rådande terrängen. I vissa lägen måste gatorna korsa dalgångar, som genom viadukter eller broar fortsatt förblir upphöjda i stadslandskapet. Viadukter bidrar till en ökad genomsiktlighet med långa siktlinjer inom området samtidigt som dalstråket inte bryts.



Farstaängen sett från Färnebogatan mot norr. Foto: Stadsbyggnadskontoret.



Dalstråket Dällden, söder om Färnebogatan. Foto: Tyréns.



Delområde A med kuperad naturmark, träd och synliga berghällar närmast Färnebogatan. Foto: Tyréns.



Delområde B med den ursprungliga skolbyggnaden och skolgården som innehåller flera stora ekar.

Foto: Stadsbyggnadskontoret.



Delområde C med befintlig kioskverksamhet och stora ek närmast Färnebogatan.

Foto: Vardag arkitekter.

I anslutning till delområde A finns en förskolebyggnad i två plan uppförd år 1978. Byggnaden består av röd tegelfasad, klädd med diagonalställd spontad brunmålad panel mot takfoten. Fastigheten är kuperad, varpå byggnadens entré ligger i suterräng.

Fastigheten innehåller dels en aktiverad lektyta med gångvägar, dels orörd natur i kuperad terräng. Platsen är väl lämpad för att kunna erbjuda varierande lektytor för barn i en miljö med naturkaraktär.

Inom fastigheten, längs delar av Färnebogatan, finns bland annat tydliga bergformationer och en allé med hästkastanjer.

Delområde B innehåller en skola för årskurserna F-5 fördelat på cirka 240 elever. Delområdet består av en huvudskolbyggnad uppförd år 1983-1984 och ritad av Stockholms stads fastighetskontor samt två modulbyggda skolpaviljonger uppförda cirka år 2000. Den ursprungliga skolbyggnaden bär tydligt postmodernistiska drag och har ett format tak med pagodakaraktär. Fasaden består av vitslammat tegel med mörkröda fönsteromfattningar och tillägg av lekfulla detaljer.

De två paviljongsbyggnaderna består av träfasad i gulbeige respektive ljusorange kulör. Skolgården är cirka 3 000 kvadratmeter, cirka 12,5 kvadratmeter per barn. Liksom delområde A är tomten kuperad med många stora och äldre träd, främst ek. De många ekarna mot Vitsandsgatan utgör en värdeskapande karaktär för platsen.

Delområde C ligger vid korsningen mellan Färnebogatan och Vitsandsgatan och består av orörd natur med en tydlig bergsklack samt stora ekar och tallar närmast gatan. Från Vitsandsgatan går en upptrampad stig genom området till och från angränsande bostadsfastighet i öster. Likt de övriga två delområdena är även denna tomt kuperad och bedöms vara svårtillgänglig.

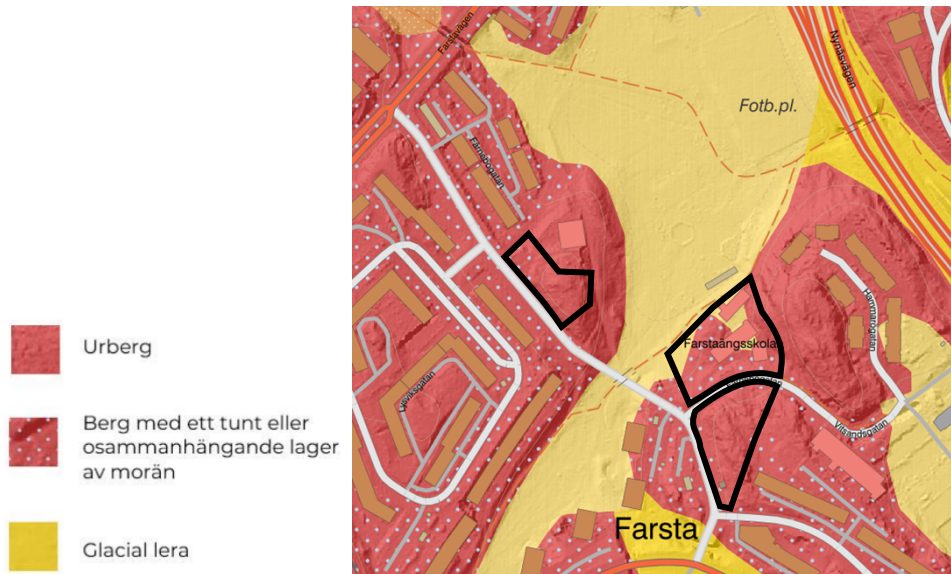
Vid Färnebogatan finns ett gatukök med tillfälligt tillstånd till att upplåta platsen för sin verksamhet. Intill kiosken finns en stor ek med högt bevarandevärde som avses skyddas.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av en varierad topografi med sluttning mot Farstaängens sprickdalslandskap. Marken består huvudsakligen av urberg med ett ovanliggande lager av morän. Förutsättningarna för grundläggning bedöms som goda. Eftersom planområdet till största del utgörs av tunna jordlager på berg råder det ingen särskild risk för erosion, ras eller skred.

Inom delområdena A och B har fyllning lagts ut i samband med exploateringen av befintliga förskole- och skolbyggnader. Fyllningen består av sandig siltig torrskorpelera och av grusig lerig sand.

En sulfidprovtagning visar att bergmassan i delområde C har viss indikation av sulfidberg, då svavelhalten på en av punkterna för provtagning är bedöms som syraproducerande.



Jordarter inom berörda (svartlinjerade) delområden, ungefärligt markerade. Karta: SGU Jordartskartan.

Miljö

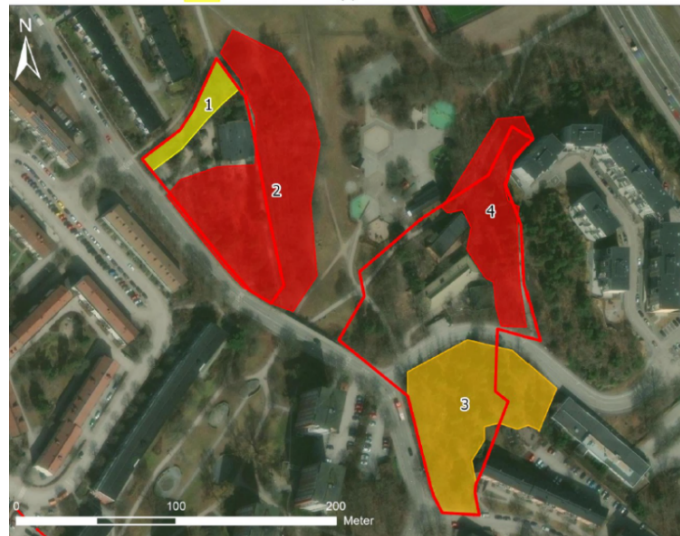
Natur

En naturvärdesinventering med tillhörande fågelinventering har tagits fram för planområdet. Naturvärdesinventeringen visar att de identifierade naturvärdesbiotoperna i området utgörs av skogsbiotoper med gamla träd av ek och tall i sluttningar och på höjder med berg i dagen samt av brynmiljöer med buskar och lövträd. Naturvärdesobjekten uppvisar sådana strukturer eller kvaliteter att de sannolikt kan vara livsmiljö för fridlysta arter.

De högsta naturvärdena (naturvärdesklass 2 – högt naturvärde) har registrerats i blandskogen inom och omkring delområde A samt i nära anslutning till delområde B, båda med förekomst av äldre till gammal ek och tall med flera rödlistade arter knutna till dessa.

Naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) består av hållmarken i delområde C med hållar och gamla tallar.

Naturvärdesobjektet med visst naturvärde (naturvärdesklass 4) består av ett mindre objekt norr om delområde A, utanför planområdet, som utgörs av brynmiljöer och enstaka gamla träd av ek och tall.



Naturvärdesbiotoper och dess naturvärdesklassning. Illustration: Calluna.

Vid häckfågelinventeringen påträffades 22 arter, inom och i närheten av planområdet, som uppfyller häckningskriterierna. Sju av dem är fridlysta arter. Dessa prioriterade fågelarter är: björktrast, gråsparv, grönfink, kråka, stare, svartvit flugsnappare och ärtsångare. Då ett flertal hålträd har påträffats i samband med naturvärdesinventeringen bedöms planområdet omfatta potentiella livsmiljöer för fladdermöss.



Prioriterade fågelarter från fågelinventeringen. Markeringarna motsvarar platser där fågelarterna bedöms ha revir. Illustration: Calluna.

Uti från naturvärdesinventeringens inventeringsområde har fem särskilt skyddsvärda träd påträffats. Ingen av dessa finns inom planområdet. Totalt visar trädinventeringen att det inom eller i närheten av planområdet finns 56 naturvärdesträd fördelade på 31 tallar, 23 ekar och två aspar.



Naturvärdesträd och särskilt skyddsvärda träd. Illustration: Calluna.

Vid delområde A, närmast Färnebogatan finns fem hästkastanjeträd på rad som kan betraktas som en trädallé och således omfattas av generellt biotopskydd. Inga särskilda naturvärden är knutna till dessa träd.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avrinner naturligt samt i ledningsnät till recipienten Drevviken.

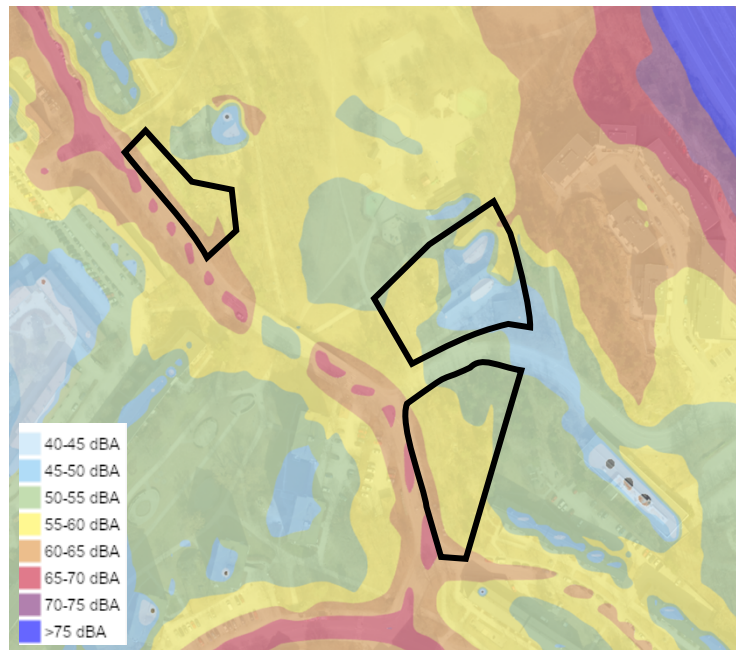
Då planområdet består till störst del av urberg bedöms möjligheterna till infiltration som låg. Dock finns det möjlighet för vattnet att infiltrera i jordlagren ovan berget.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Färnebogatan, Vitsandsgatan, Östmarksgatan och Nynäsvägen. Enligt stadens bullerkarta omfattas delar av planområdet av en ljudnivå på cirka mellan 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå.

För skolbyggnader finns inga bullerkrav mot fasad, däremot finns riktvärden för trafikbuller på skolgård. Delar av befintlig skolgård exponeras för ljudnivåer över 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

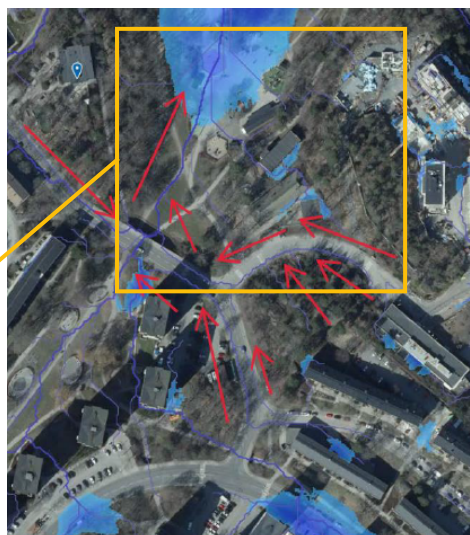
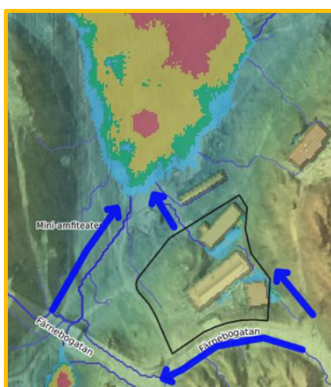


Stadens bullerkarta med delområdena ungefärligt markerade.

Karta: Miljöförvaltningen, 2022.

Risk för översvämning

I delområde B har tre mindre lågpunkter identifierats i anslutning till befintlig bebyggelse. En modellering i Scalgo visar att lågpunkterna innehåller en total volym om cirka 16 kubikmeter vid modellerat 100-årsregn med klimatfaktor 1,4. Lågpunkterna avtappas mot söder och vidare ned mot Farstaängen. I övrigt bedöms inte någon risk för översvämning finnas, då berörda fastigheter ligger högre än omkringliggande mark med en lutning mot nordväst till Farstaängen. Parkleken utgör en större lågpunkt och ansamlar större volymer vatten från omkringliggande områden som ytligt avrinner dit.



Riktning på ytavrinningen från Färnebogatan och Vitsandsgatan samt ansamling av vatten, utdrag från Scalgo. Karta: Novaterra/Stadsbyggnadskontoret.

Förorenad mark

Inom planområdet har ingen tidigare verksamhet identifierats som skulle ha orsakat större markföroreningar. Inget av uppströms lokaliserade MIFO-objekt i närområdet bedöms utgöra en direkt hälso- eller miljörisk för aktuella fastigheter med avseende på föroreningstransport via grundvatten. Det bedöms föreligga en låg risk att föroreningar ska ha spridits via grundvatten till marken inom planområdet.

En översiktlig provtagning av markföroreningar visar att fyllningsmaterialet inom delområde A och B kan innehålla föroreningar i halter över nivån för känslig markanvändning. Ämnen med högst risk att förekomma i halter över nivån för känslig markanvändning är arsenik, bly, kobolt och kvicksilver. Även halter av PAH bedöms kunna överstiga nivån för känslig markanvändning på grund av långvarig, atmosfärisk deposition.

Vibrationer

Då planområdet till största del består av berg är bedömningen att det inte föreligger påtaglig risk för störning av varken stömljud eller vibrationer.

Kulturmiljö

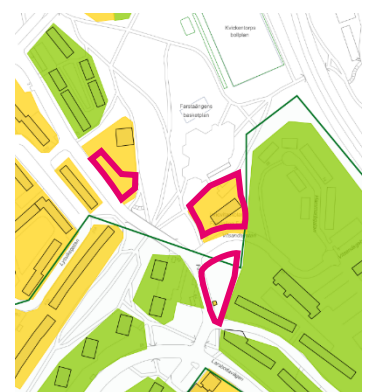
Fornlämningar

Direkt norr och öster om Munsö 1 finns fornlämningar enligt 2 kap. Kulturmiljölagen. Dels en stensättning (RAÄ-nummer Brännkyrka 181:1), dels en terrassering (RAÄ-nummer Brännkyrka 181:2).

Stadsmuseets klassificering

Förskolebyggnaden intill delområde A, huvudskolbyggnaden inom delområde B samt kioskbyggnaden inom delområde C är gulmarkerade på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

En mindre del av planområdet ingår i den kulturhistoriskt värdefulla miljön av Farstas centrala delar, utpekad i Stockholms översiktsplan.



Stadsmuseets klassificeringskarta med planområdets delar (röd linjering) ungefärligt markerade. Grön linje omfattar den kulturhistoriskt värdefulla miljön över centrala Farsta.

Sociala förhållanden

Tillgången till arbetsplatser i Farsta är relativt låg, med en arbetsplatskvot på 0,5, jämfört med genomsnittet i Stockholm som helhet (1,1). I stadsdelen råder en ojämn fördelning av bostadsstorlekar uttryckt i antal rum och kök. Framför allt finns ett underskott på större bostäder (4+ rum och kök) i Farsta. Vad gäller bostadsstorlekar uttryckt i antal kvadratmeter finns ett underskott på mindre lägenheter (<41 kvm) och större lägenheter (>80 kvm). Inom Farsta råder en relativt jämn fördelning mellan upplåtelseformerna hyresrätt (46 %) och bostads-/äganderätt (54 %).

Den senaste trygghetsmätningen, gjord av Stockholms stad, visar att andelen Farstabor som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde succesivt har ökat mellan åren 2014-2023, från tre till fem procent. Entrétätheten längs Färnebogatan är förhållandevis låg, där exempelvis entréer direkt mot gatan helt saknas.

Planområdets direkta närhet till Farstaängen innebär att tillgången till offentlig friyta, med flera sociala värden, bedöms som mycket god.

Teknik

Delområdena A och B är anslutna till befintligt ledningsnät för el samt vatten och avlopp. För delområde C behövs nya ledningar. Längs Färnebogatan, närmast delområde C, finns en elledning som avses vara kvar i befintligt läge.

Service

Inom planområdet finns Innovitaskolan Farstaäng för årskurs F-5 och i anslutning till planområdet finns Knatteborgens förskola.

Planområdet ligger cirka 500 meter från Farsta centrum med ett stort utbud av både kommersiell och offentlig service.

Trafik

Färnebogatan ingår i huvudnätet för cykel i stadens cykelplan. I dagsläget saknas ett sammanhängande separerat cykelvägnät längs Färnebogatan, där cyklister istället hänvisas till blandtrafik. I stadens cykelplan finns en ambition att koppla cykelstråk till målpunkter såsom skolor. Detta för att underlätta barns cykling till och från skolan.

Längs Vitsandsgatan finns en relativt nybyggd dubbelriktad cykelbana längs gatans norra sida med ett breddmått på två meter. Vitsandsgatan ingår inte som ett stråk i stadens cykelplan.

Planområdet bedöms ha god tillgång till kapacitetsstark kollektivtrafik. Längs Färnebogatan trafikerar busslinje 167 till och från Älvsjö station. Planområdets närhet till Farsta centrum gör att tillgången till tunnelbanans gröna linje bedöms som god.

Motorfordonstrafikens tillgänglighet är mycket god med kopplingar till Nynäsvägen och Magelungsvägen som båda utgör kapacitetsstarka länkar i det regionala vägnätet. Den norra delen av Vitsandsgatan angörs från Färnebogatan, som tillhör det lokala vägnätet, via Farstavägen alternativt Ågesta broväg och Larsbodavägen som tillhör Farstas huvudvägnät.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Detaljplanen möjliggör för cirka 106 bostäder som avses upplåtas som hyresrätter, vilket leder till en jämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/ägarerätt i stadsdelen.

Byggaktörer har för avsikt att bidra till en bättre blandning av bostadsstorlekar i Farsta genom att låta cirka 20 % av kommande bestånd utgöras av stora lägenheter (fyra rum eller större).

Detaljplanen möjliggör en servicebostad med tolv stycken lägenheter enligt LSS/SoL.

Natur

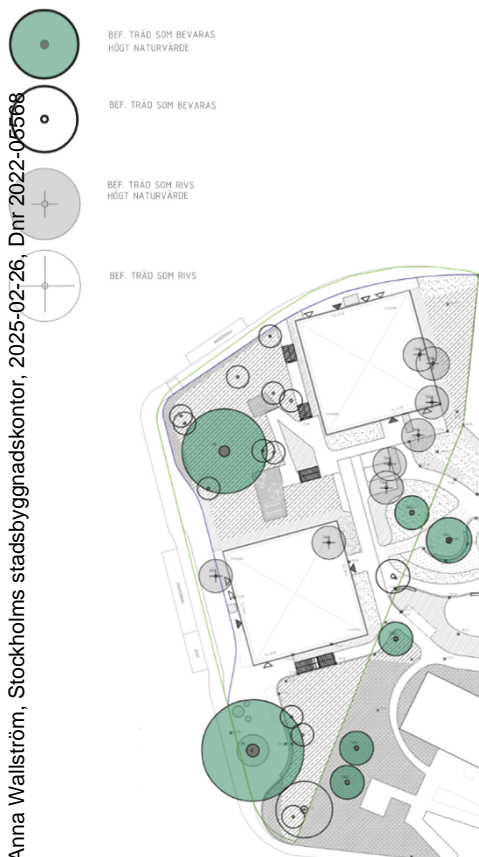
Grönområde

Bebyggelsens volymstruktur och placering har anpassats för att mildra intrång på naturmiljön och delområdenas naturvärdesbiotoper.

Av naturvärdesinventeringens identifierade särskilt skyddsvärda träd är samtliga utanför föreslaget planområde. Vid ett eventuellt genomförande av planen ska ett tillräckligt skyddsavstånd tas till de särskilt skyddsvärda träden, så att de kan bevaras.

Planförslaget innebär att vissa av naturvärdesinventeringens identifierade naturvärdesträd riskeras att tas ned till förmån för ny bebyggelse (2 st i delområde A, 1 st i delområde B och 8 st i delområde C). Bland de naturvärdesträd, som inom planområdets kvartersmark, inte bedöms påverkas av föreslagen bebyggelse ges skyddsbestämmelse (n_1) i plankartan. Bestämmelsen innebär att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Föreslagen bebyggelse inom delområde A omfattar cirka 0,12 hektar av naturvärdesbiotop med högt naturvärde. En konsekvensbedömning av planförslaget för delområde A konstaterar



Sparade respektive påverkade träd av planförslaget i delområde C. Illustration: Kragh & Berglund Landskapsarkitekter.

att påverkan avseende habitatnätverk för ädellövskog och barrskog blir liten, medan del av värdekärna för ek försvinner och spridningsvägar försvagas något. Den lokala påverkan på naturvärden är stor då exploatering sker i naturmark med naturvärdesbiotoper, medan övriga aspekter bedöms till små till måttliga. Sammantaget bedöms påverkan och konsekvens för naturmiljö bli måttlig vid ett eventuellt genomförande.

Utiifrån naturvärdes- och häckfågelinventeringens resultat är bedömningen att planförslaget inte riskerar att utlösa förbud för påträffade fågelarter enligt artskyddsförordningen inom delområde A. Planförslaget bedöms heller inte riskera att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen för de fridlysta växterna blåsippa och liljekonvalj inom delområde A. Detta då de båda växtarterna är vanligt förekommande i området och att arternas fortlevnad inte bedöms påverkas av planerad exploatering. För att med säkerhet kunna konstatera att resterande delområde inte riskerar att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen krävs artskyddsutredning för dessa.

För hästkastanjeallén närmast delområde A, innebär ett genomförande av planförslaget att tre av hästkastanjerna, som omfattas av biotopskydd, kommer att påverkas i samband med uppförandet av bebyggelsen och markarbeten runt om. De två resterande träden kan sannolikt stå kvar tills den dag då gång- och cykelbanan längs Färnebogatan byggs ut. En ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att kunna genomföra delar av planförslaget kommer att göras efter samråd.

För att kunna bedöma planförslagets eventuella påverkan på habitatnätverk för fladdermöss, ska en fördjupad inventering av fladdermöss för hela planområdet göras efter samråd.

Landskapsbild

Delområde A omges idag av radhus och tre-fyra våningar höga lamellhus på andra sidan Färnebogatan. Att placera ett nytt flerbostadshus på sex våningar enligt planförslaget innebär en växande skala istället för en nedtrappning enligt befintligt stadsmönster. Den föreslagna skalan innebär dock att byggnaden relaterar till trädtoppshöjden och den bedöms därmed inte ge ett lika dominant intryck sett från Farstaängen.

Planförslaget innebär att det fortsatt blir möjligt att se och läsa av den ursprungliga bebyggelsens trappning från tätt till glest, från höga punkthus via de typiska lamellhusen till radhus och öppen parkmark, men det blir inte lika tydligt.

Genom att bygganden i delområde A orienteras längs Färnebogatan och inte mot Farstaängen blir påverkan på parklandskapet



Samlad konsekvenskarta över naturvärdena i delområde A. Illustration: Calluna.

begränsad och att den utpräglad offentliga karaktären i parkmiljön bedöms inte påverkas långtgående. Bygganden placeras med gaveln i sydost i samma liv som motsvarande gavel på flerbostadshuset på andra sidan Färnebogatan. Det innebär att byggnaden inte snävar in i öppningen mellan Dälden och Farstaängen mer än i begränsad omfattning. Den för kulturmiljön så betydelsefulla siktlinjen från Dälden mot Farstaängen bedöms därmed inte påverkas mer än närmast viadukten vid Färnebogatan.

Rivningen av den norra skolpaviljonsbyggnaden i delområde B innebär att bebyggelsen åter drar sig tillbaka från den kulturhistoriskt intressanta parkmiljön. Det stärker den offentliga prägeln i parkmiljön och bedöms ge positiva konsekvenser för landskapsbilden. Att placera den nya byggnaden i anslutning till Vitsandsgatan innebär att dess påverkan på parkmiljön och parkstråket blir begränsad.

För delområde C har föreslagen placering av högre bebyggelse, i grupp, vid landskapets höjdryggar anpassats till omgivningens befintliga planmönster, grönstruktur och topografi. Förslaget bedöms vara lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden i förhållande till Farstas befintliga bebyggelsemönster och Farstaängens kulturhistoriska värden.

Miljö

Ställningstagande 4:33b PBL

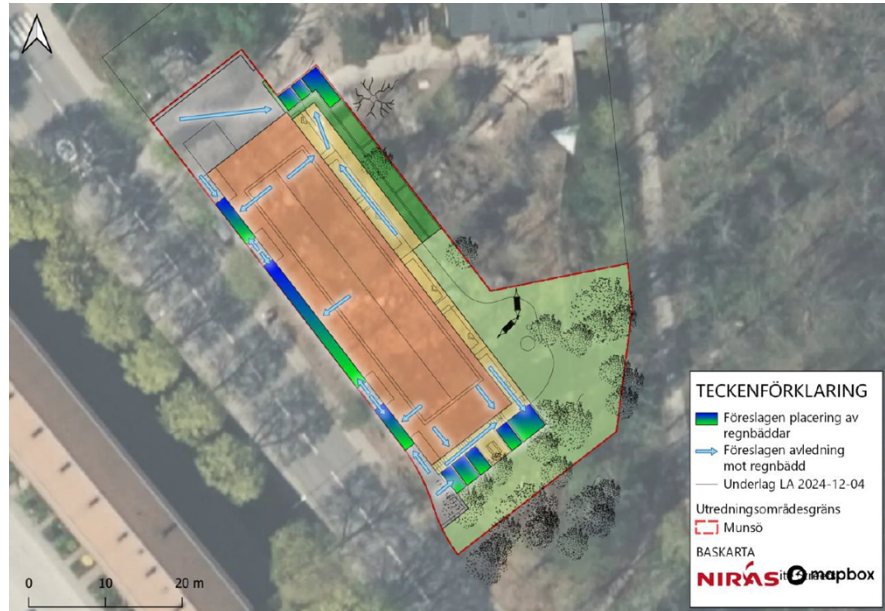
Stadsbyggnadskontoret gör den preliminära bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms 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 har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Dagvatten

Flödesberäkningar för planförslaget har dimensionerats enligt ett 20-årsregn med klimatfaktor på 1,25 samt en åtgärdsnivå om att fördröja och rena 20 millimeter nederbörd lokalt.

I delområde A föreslås dagvatten avledas från takytor och hårdgjorda ytor till regnbäddar mot Färnebogatan och gårdssidan för fördröjning och rening. Totalt behöver 17 kubikmeter

omhändertas inom delområdet. Trots planerade dagvattenåtgärder bedöms en mindre ökning, enligt det dimensionerade flödet, från 22 l/s till 24 l/s, vid ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25. Hanteringen bedöms som tillfredställande.



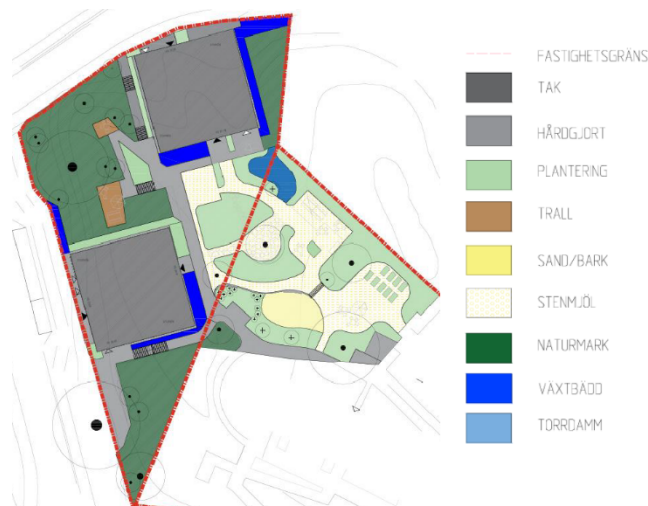
Föreslagen dagvattenhantering för delområde A. Illustration: Nirás.

För delområde B föreslås dagvatten ledas från skolgårdens hårdgjorda ytor till en nedsänkt vegetationsyta. Takvatten från befintlig skolbyggnad leds ner i upphöjda regnbäddar. Den nya skolbyggnaden får ett vegetationsbeklätt tak med sedumväxter för hantering av dagvatten. Erforderlig fördröjningsvolym uppgår till 26 kubikmeter. Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms dagvattenflödet efter exploatering att bli 71 l/s, vilket innebär en minskning från 74 l/s mot befintlig situation vid ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25.



Föreslagen dagvattenhantering för delområde B. Illustration: Nirás.

För delområde C behövs en fördröjningsvolym på 41 kubikmeter. Dagvatten från de hårdgjorda gårdsytorna avleds till en nedsänkt gräsyta, centralt placerad på bostadsgården. Takvattnet avleds via stuprör till växtbäddar inom fastigheten. Med föreslagna dagvattenåtgärder förväntas dagvattenflödet efter exploatering bli 20 l/s, vilket innebär en minskning från 29,4 l/s mot befintlig situation vid ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25.



Föreslagen dagvattenhantering för
delområde C. Illustration: Novaterra.

Rening av dagvatten föreslås ske enligt Stockholm stads åtgärdsnivå. Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms inte planförslaget försvåra möjligheterna till att uppnå fastställda miljö kvalitetsnormer i recipienten Drevviken.

Även efter föreslagen exploatering kommer stora delar av planområdet att bestå av naturmark. För att bland annat kunna nyttja dessa områden för fördröjning, rening och avledning av dagvatten, har de markerats med bestämmelsen n₂ i plankartan – att områdenas naturmarkskaraktär och befintliga marknivåer i huvudsak ska bevaras.

Rekreation och friluftsliv

Planförslaget innebär att främst ytor som idag är svårtillgängliga för rekreation tas i anspråk för ny bebyggelse. Samtidigt tillförs ytor för parkmark närmast Farstaängen.

Ett genomförande av planen förväntas ge ett högre besöksstryck hos Farstaängen som medför ett ökat slitage på parkleken.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

Strukturmässigt blir föreslagen bostadsbyggnad i delområde A en solitär i en stadsdel där flerbostadshusen i regel ingår i tydliga grupper. Ur kulturmiljösynpunkt bör den nya byggnaden som solitär skilja sig från omgivningens bebyggelse på rätt sätt för att uppfattas som en varsamt inplacerad förtätning. Genom en form och

materialverkan som skiljer sig från närliggande bostadsbebyggelse och som istället tar fasta på platsens park- och naturkontext minskar de negativa konsekvenserna för kulturmiljön av att bebygga ytan markant. En sådan utformning underlättar förståelsen för de ursprungliga planeringstankarna.

Inom delområde B har de två paviljonsbyggnadernas tillfälliga bygglov löpt ut och de föreslås rivas och ersättas av en ny permanent skolbyggnad. Den ursprungliga skolbyggnaden bevaras och sammanbinds med den nya skolbyggnaden i form av en lägre länkbyggnad. Länkbyggnaden bedöms ge en lågmäld och logisk koppling mellan byggnaderna.

Den nya skolbyggnadens direkta möte med gatan, i delområde B, saknar koppling till Farstas övriga skolor, då barnstugor likt den befintliga tidigare har planerats som friliggande byggnader. Att bygga en ny typ av skolbyggnad nära gatan och som länkas samman med befintlig skolbyggnad innebär en påtaglig förändring av platsens förhållanden. Föreslagen byggnads placering och utformning bedöms dock ge goda möjligheter till att avläsa den befintliga byggnadens arkitektur.

För delområde C innebär planförslaget att befintligt gatukök föreslås rivas för att ge plats åt den nya bostadsbebyggelsen. De två punkthusen bedöms, både i skala och placeringar, vara väl avvägda i förhållande till naturlandskapet. Genom att låta byggnaderna uppföras på höjdryggarna i landskapet blir de avläsbara med omgivande bebyggelse.

Ljusförhållanden och lokalklimat

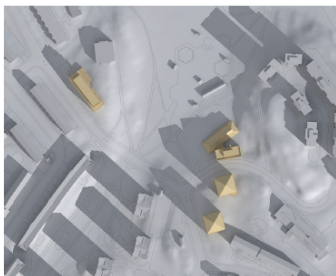
Sol- och skuggstudier har genomförts för vårdagjämning (20 mars) och sommarsolstånd (20 juni) som visar bebyggelsens skuggverkan vid fyra olika tidpunkter (klockan 9, 12, 15 och 18) på dagen.

Studierna visar att föreslagen bebyggelse inom delområde A, under vårdagjämning klockan 9, skuggar del av närmast intilliggande radhus uteplats. Vid vårdagjämning klockan 12 skuggas delar av den intilliggande förskolegården väster om befintlig förskolebyggnad, medan förskolans gårdsyta söder om förskolebyggnaden är belyst. Vid vårdagjämning klockan 15 skiftar ljusförhållandena och den södra delen av förskolegården skuggas, medan den västra delen av gårdsmiljön inte får skuggverkan. Planförslaget innebär att förskolegården under dagtid aldrig skuggas helt och att förskoleverksamheten fortsatt bedöms få goda ljusförhållanden. Vid sommarsolståndet ger den planerade byggnaden i delområde A inte någon större skuggverkan på intilliggande fastigheter.

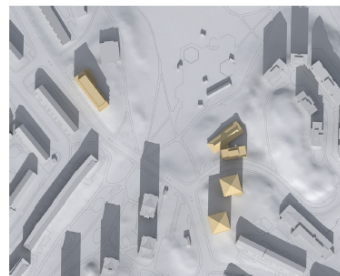
Delområde B orsakar ingen skuggverkan över varken omkringliggande bebyggelse eller Farstaängen. Den nya skolbyggnadens placering gör att den stundtals skuggar befintlig skolbyggnad. Den stora öppna delen av skolgården skuggas sällan medan den mindre delen mellan huskropparna skuggas desto mer. Barnen bedöms få tillräckligt många soltimmar av förslaget. Vidare bedöms det vara positivt för barnen med en utemiljö som erbjuder både sol- och skuggförhållanden på olika delar av skolgården.

Delområde C orsakar skuggning över delar av den planerade skolgården vid vårdagjämning klockan 12 samt delar av gårdsmiljön för angränsande flerbostadshus i öster vid sommarsolståndet klockan 18.

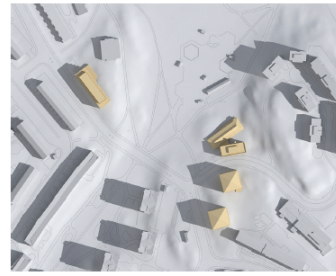
Sammantaget är bedömningen att planförslagets skuggverkan på omgivningen bedöms som acceptabel i en urban miljö.



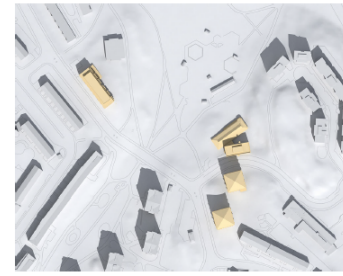
20 mars kl. 09:00



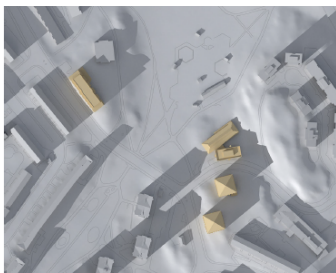
20 mars kl. 12:00



21 juni kl. 09:00



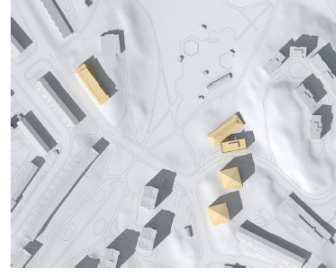
21 juni kl. 12:00



20 mars kl. 15:00



20 mars kl. 18:00



21 juni kl. 15:00



21 juni kl. 18:00

Miljökvalitetsnormer

Illustration: Ljuförhållanden vid vårdagjämning respektive midsommar.

Luft

Föreslagen byggnation på platsen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inom planområdet.

Vatten

Förutsatt att föreslagna dagvattenåtgärder tillämpas bedöms inte planerad bebyggelse påverka möjligheterna att uppnå de fastställda miljökvalitetsnormerna för vatten i recipienten Drevviken.

Hälsa och säkerhet

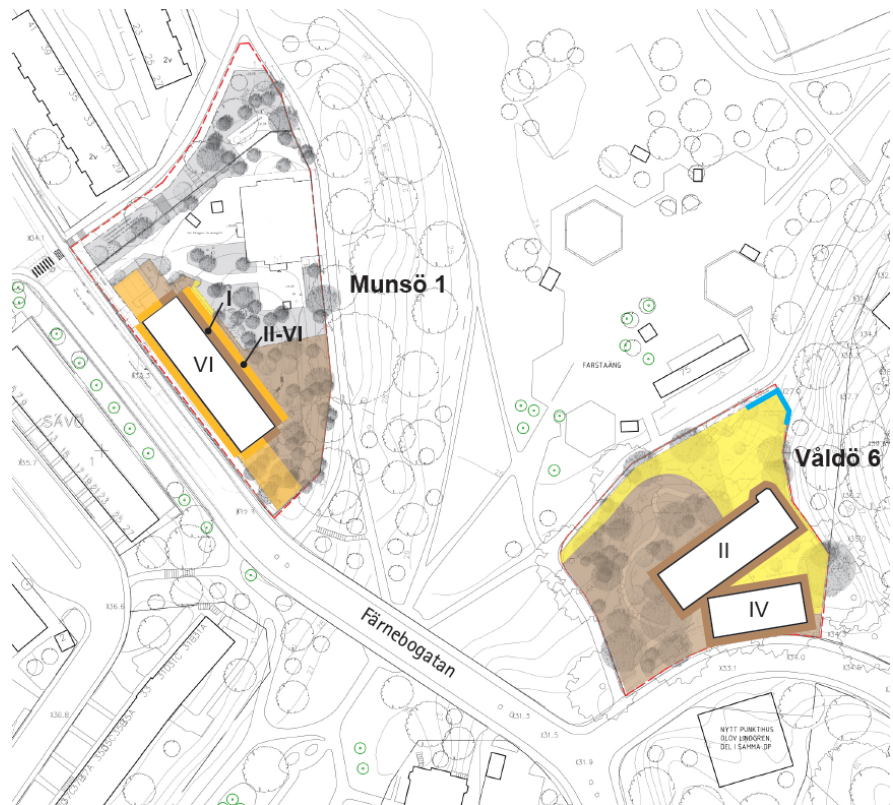
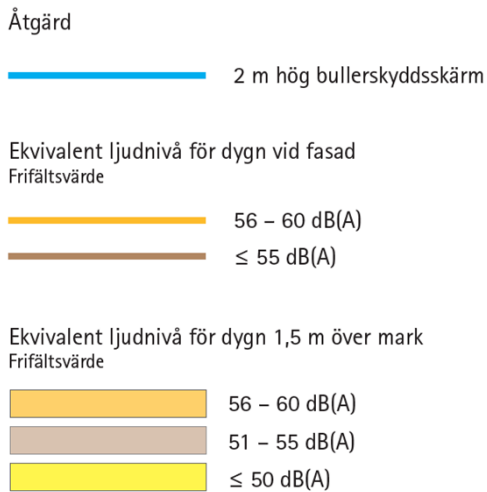
Beräkning av omgivningsbuller

Föreslagen bebyggelse- och lägenhetsutformning i delområde A innebär att två lägenheter, om högst 35 kvadratmeter, per våningsplan får 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen med vissa tekniska åtgärder.

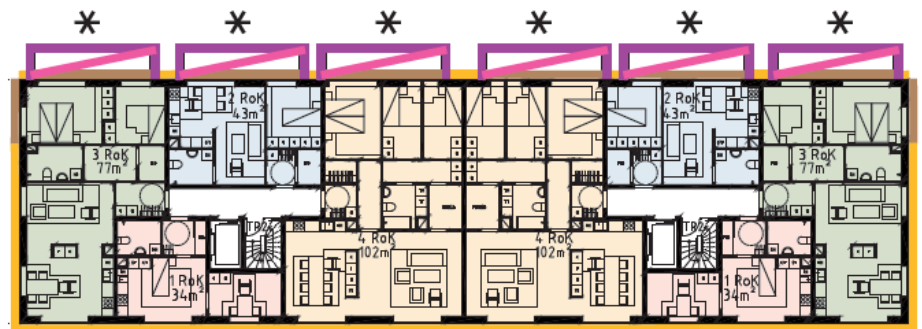
För att samtliga bostäder ska få tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå krävs att en lokal två meter hög bullerskyddsskärm anordnas nära den gemensamma uteplatsen, bakom huset i förhållande till Färnebogatan.

Trafikbullerförordningen anger högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad för lägenheter större än 35 kvadratmeter. Stadens riktlinjer är högst 55 dB(A) vid hälften av bostadsrummen vid fasad för lägenheter större än 35 kvadratmeter. Förslaget uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden, men vissa bullerdämpande åtgärder krävs för att även stadens vägledning kan uppfyllas. Balkonger mot gårdssidan föreslås förses med täta räcken och ljudabsorbent i balkongtaken för att skapa en totalt sett god ljudmiljö.

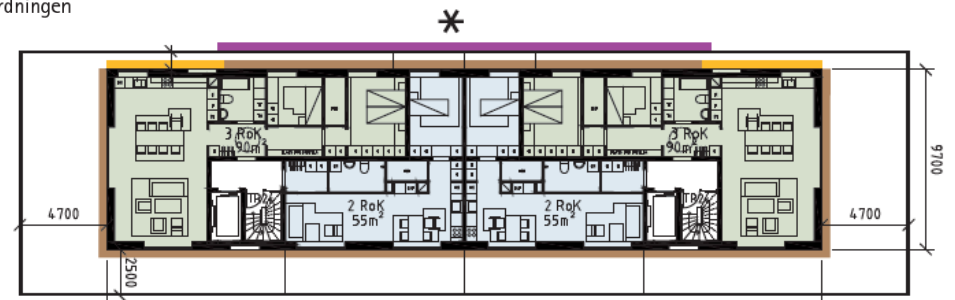
För att åstadkomma god ljudkvalitet på skolgården i delområde B, motsvarande högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå på minst hälften av skolgården, behövs en lokal två meter hög bullerskyddsskärm som placeras i fastighetens nordöstra hörn närmast Farstaängens parkstråk. Med förslaget uppnår övriga vistelseytor inom skolgården högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.



Ekvivalenta bullernivåer över delområde A och B. Illustration: Åkerlöf Hallin Akustik.



Plan 2-4 Typplan



Plan 5 Indragen takvåning

Exempel på planlösning, inom delområde A, som uppfyller trafikbullerförordningens bestämmelser om riktvärden för både ekvivalent och maximal ljudnivå vid bostadsbyggnader. Illustration: Åkerlöf Hallin Akustik/AndrénFogelström arkitekter.

För delområde C bedöms föreslagen byggnadsutformning och planlösning för bostäder innebära att 9 av 12 lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför alla bostadsrum. En av 12 lägenheter, en bostad om högst 35 kvadratmeter får 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå på bullerdämpad sida och 70 dB(A) maximal ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen.

Samtliga bostäder får tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

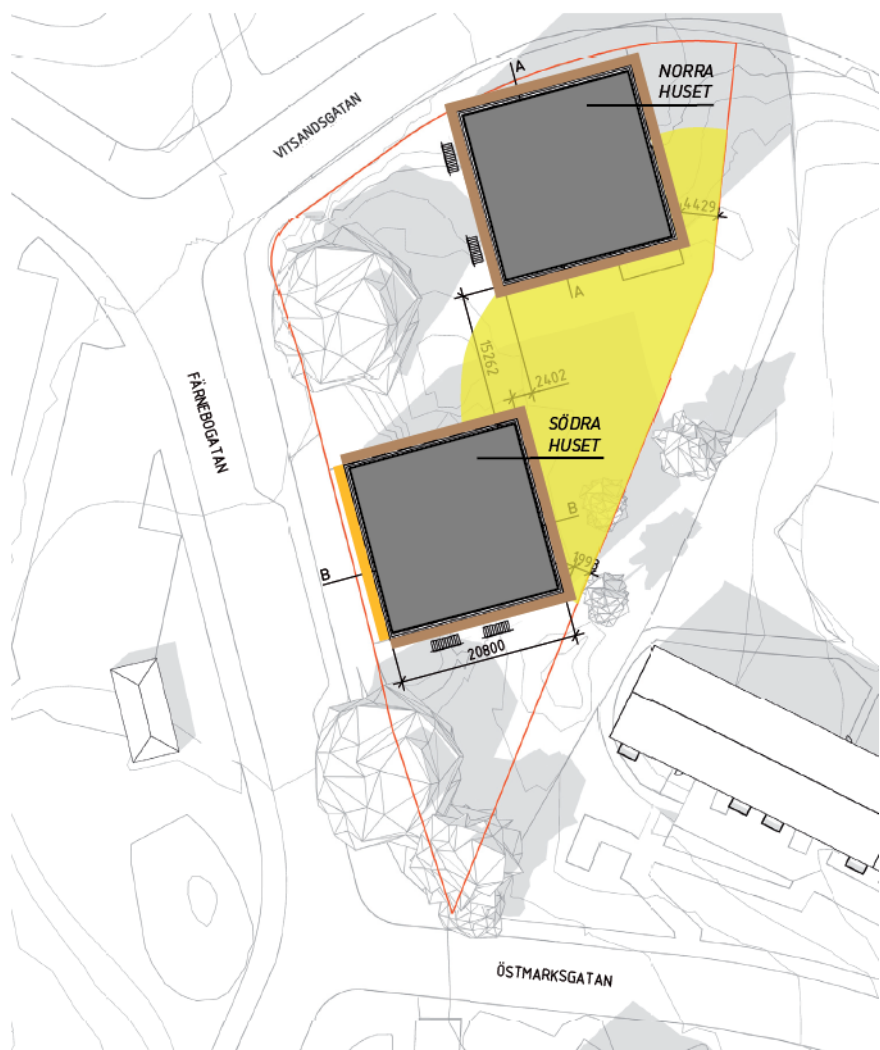
Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frifältsvärde



Ekvivalent ljudnivå för dygn 1,5 m över mark
Frifältsvärde



(Lämpligt läge för gemensam uteplats)



Exempel på planlösning, för delområde C, som uppfyller trafikbullerförordningens bestämmelser om riktvärden för både ekvivalent och maximal ljudnivå vid bostadsbyggnader. Illustration: Åkerlöf Hallin Akustik/Vardag arkitekter.

Ekvivalenta bullernivåer över delområde C. Illustration: Åkerlöf Hallin Akustik.

Föreslagen bebyggelseutformning och lägenhetsplanlösning för delområde C innebär att både trafikbullerförordningens riktvärden och stadens vägledning för hantering av omgivningsbuller vid bostadsbyggande i Stockholm, kan uppnås utan tekniska åtgärder på bebyggelsen.

Översvämning

För delområde A bedöms ingen större problematik med skyfall tillkomma vid exploatering. Inga lågpunkter inom delområdet byggs bort och inga större flödesstråk påverkas av planförslaget.

Planförslaget innebär att de tre lågpunkterna i delområde B byggs bort. Vid exploateringen bör det därför säkerställas att 16 kubikmeter ska fördröjas ytligt inom fastigheten för att inte försämra skyfallssituationen utanför planområdet. En yta har markerats i nordöstra hörnet av fastigheten, var det bedöms kunna inrymma tillräcklig volym för fördröjning av skyfallsvattnet enligt ovan beräkning. Det är viktigt att skyfallsvatten kan ledas mot skyfallsytan samt att ytan i sin tur kan brädda ut vidare mot Farstaängen.



Förslag till avledning av vatten vid händelse av skyfall för delområde B.

Illustration: Niras, 2025.

För delområde C bedöms ingen större problematik med skyfall tillkomma vid exploatering. Marken höjdsätts så att vattnet avleds västerut vid skyfall likt dagens situation.

Grundvatten

Planförslaget kan genomföras utan grundvattenpåverkan då grundvattensänkning inte behövs för grundläggning av planerad bebyggelse.

Sulfidberg

Från de provpunkter och analyser som utförts av förurningspotentialen hos bergmassan går det inte, utifrån dagens riktlinjer, att utesluta att bergmassor efter schakt kommer producera surt lakvatten (pH <7).

Inför schaktning och byggnation ska vidare undersökning om eventuell särskild hantering av bergmassor med avseende på sulfider göras för delområde C.

Social hållbarhet

En socialt värdeskapande analys (SVA) har tagits fram för att beskriva detaljplanens konsekvenser med avseende på social hållbarhet.

Både fler bostäder och arbetsplatser längs Färnebogatan bidrar till aktivitet under olika tider på dygnet. Planförslaget möjliggör blandade funktioner i form av bostäder, skola och lokal för centrumändamål. För delområde C föreslås en servicebostad med tolv lägenheter enligt LSS/SoL som bidrar både till fler arbetsplatser och en bredd avseende boendeformer.

Planförslaget innebär en jämn fördelning av olika bostadsstorlekar. En högre andel större bostäder än vad som finns i Farsta idag eftersträvas, genom att låta cirka 20 % av tillkommande bostäder utgöras av lägenheter med minst fyra rum och kök.

På allmän plats möjliggör planförslaget en utbyggnad av gång- och cykelväg längs Färnebogatan som kan kopplas samman med Vitsandsgatans gång- och cykelväg. Längs Färnebogatan och Vitsandsgatan bidrar ny bebyggelse med entréer vända mot gatan, med välgestaltade aktiva bottenvåningar, vilket bedöms vara en positiv konsekvens för den sociala hållbarheten.

Barn

En barnkonsekvensanalys har tagits fram för att inkludera barnrättsperspektivet i framtagandet av detaljplanen.

Planförslaget bidrar till trygga och säkra skolvägar för barn genom att möjliggöra för en framtida utbyggnad av gång- och cykelväg längs Färnebogatan. Planförslaget säkerställer även parkeringslösningar som undviker backrörelser över gång- och cykelbanor längs Färnebogatan och Vitsandsgatan.

Två andra önskade effekter av detaljplanen är dels att barn har möjlighet till lek och rörelse, dels att utemiljöer för skolan utformas med goda sol- och skuggförhållanden samt varierade terräng- och vegetationsförhållanden. Planförslaget säkerställer detta genom bestämmelser om mark som inte få bebyggas samt att skydda värdefulla träd vid barnens utemiljöer. Planförslaget bedöms bidra till en kvalitativ skolgård med en god utemiljö, där friytan blir cirka 13 kvadratmeter per barn, från tidigare 12,5 kvadratmeter per barn.

Utemiljön för skolan utformas med god ljudkvalitet genom att ny bebyggelses placering samt utformning av gårdsytor tillför

förbättrade ekvivalenta ljudnivåer på skolgård för de delar som är avsedda för lek, rekreation samt pedagogisk verksamhet. Genom att den norra paviljonsbyggnaden försvinner skapas möjligheter till en planare del på den annars kuperade skolgården, vilket bedöms förbättra barnens lekmöjligheter.

En konsekvens av planförslaget blir att befintlig förskola i kvarteret Munsö får minskad gårdsmiljö. Kvarvarande yta är cirka 1 939 kvadratmeter, vilket ger en friyta på cirka 21 kvadratmeter per barn. Den friyta som försvinner är sådan mark som är längst ifrån förskolebyggnaden. Då den mark som tas i anspråk dessutom sluttar kraftigt ned mot Färnebogatan bedöms den inte vara särskilt tillgänglig för att nyttjas av förskoleverksamheten.

Jämställdhet

Detaljplanen bidrar till en funktionsblandad miljö längs Färnebogatan och Vitsandsgatan som säkerställer flöden under både dag- och kvällstid. En komplettering med ny bebyggelse med närhet till kollektivtrafik är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. Förbättrade gång- och cykelmöjligheter minskar behovet av bil, vilket skapar mer jämställda villkor för transport.

Riksintresse

Trafikkommunikation

Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka riksintresset för Nynäsvägen (riksväg 73).

Trafik

Motortrafik

Tillkommande bebyggelse bedöms inte ha någon större inverkan på intilliggande allmänna gator. Skolan vid Vitsandsgatan har goda förutsättningar för barn att ta sig till fot, cykel och kollektivtrafik. Det tillkommande trafikflödet till följd av föreslagen bostadsbebyggelse bedöms som försumbar.

Gång- och cykeltrafik

Breddade gångbanor skapar bättre framkomlighet och trafiksäkerhet för gående. Hastighetssäkringarna längs Färnebogatan och Vitsandsgatan bedöms vara viktiga då gatorna och passagera i stor mån kommer användas av barn som ska till och från skolan.

För cykeltrafiken innebär planförslaget att en dubbelriktad cykelbana med en bredd på 2,5 m anläggs längs med hela Färnebogatan vilket förbättrar trafiksäkerheten och framkomligheten för cyklister avsevärt. Cykelinfrastruktur längs

Färnebogatan möjliggör för skolbarn att i högre utsträckning kunna cykla till skolan.

Tillgänglighet

Planförslaget innebär att tillgänglig parkering för rörelsehindrad (RHP) anordnas längs Vitsandsgatan för skolan i delområde B och längs Färnebogatan för det södra bostadshuset i delområde C. För delområde A anordnas RHP på kvartersmark, i anslutning till garageinfarten, och för det norra bostadshuset i delområde C på gårdsplan. För delområde A och för det norra huset i delområde C nås RHP nås inom tio meters gångavstånd från respektive bostadsentré. För det södra huset i delområde C nås RHP inom 14 meter. Skolans planerade RHP nås inom 25 meter.

Angöringsfickor i gatan anordnas framför samtliga entréer, med tillgänglig angöring för bland annat räddningstjänst, avfallshantering och godstransporter.