

**Handläggare**  
Tony Andersson  
Telefon 08-508 27 318Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Antagande av detaljplan för del av Farsta 2:1 i stadsdelen Larsboda i Stockholm (19 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll

Avdelningschef

Petter Lindencrona

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 augusti 2015 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet för del av Farsta 2:1 i stadsdelen Larsboda. Exploateringsnämnden anvisade 2011 mark för ca 35-40 bostäder till Besqab AB och Familjebostäder. På grund av platsens begränsningar avseende strandskydd, naturvärden och topografi ändrades markanvisningen år 2014 till ca 16-21 bostäder genom att Familjebostäders del utgick.

Detaljplanen för del av Farsta 2:1 utgör en del i den stadsdel om ca 5000 bostäder som planeras längs Nynäsvägen och Drevvikens strand. Syftet med planen är att möjliggöra 19 bostäder i småhus vid Stortorpsvägen som en övergång mellan den nya och tätare stad som utvecklas norrut längs Perstorpsvägen. Bebyggelsen anpassas efter landskapets begränsningar på platsen. Viktiga träd som bedömts bevarandevärda sparas som en övergång mot den omgivande naturmarken.

Planen förutsätter att Stockholms stad kan förvärva ett mindre markområde som idag ägs av Huddinge kommun.

Bilagor: Plankarta rev, Planbeskrivning rev, Bilaga till Planbeskrivning,  
Granskningsutlåtande inkl samrådsredogörelse

Plansamråd pågick under tiden 2017-01-24 – 2017-03-07. Öppet hus ägde rum 2017-02-16 i FYRKANTEN i Tekniska nämndhuset. Under samråd inkom 22 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak gällande bl.a. ekbestånd, grönkompensation, elnät, dagvatten, avfall, trafik, buller samt luft och risk.

Planförslaget ställdes ut för granskning 2018-10-31 – 2018-11-28. Under granskningen inkom 12 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak gällande brand och parkering. Stockholms naturskyddsförening avstyrkte förslaget i sin helhet då det bl.a. ansågs strida mot miljöbalken med avseende på negativ miljöeffekt samt då förslaget ansågs ha en svag koppling till översiktsplanen. Sakägare hade synpunkter beträffande buller, naturpåverkan, påverkade solförhållanden och trafikflöden samt insyn.

Inkomna synpunkter från samråd och granskning sammanfattades i ett gemensamt samråds- och granskningsutlåtande daterat 2019-01-04. Synpunkterna föranledde att planen minskades i omfattning med hänsyn till värdefull natur. Vidare inventerades träden varvid bebyggelsens placering och utformning anpassades med hänsyn till det utpekade eksambandet.

Förslaget medförde 21 parkeringsplatser varav tre för rörelsehindrade. Bedömningen gjordes att en fjärde parkeringsplats för rörelsehindrade kunde anläggas vid västra parhuset på tomtmark. Samtliga parkeringsplatser för rörelsehindrade illustrerades på plankartan.

Föreslagen parkering vid Branta backen bedömdes vara möjlig. Parkeringsplatsen är planerad i indirekt anslutning till Branta backen och medför därför inte backning ut på Branta backen. Siktforhållanden vid Branta backen har analyserats och finns illustrerade i planbeskrivningen.

Plankartan kompletterades med utfartsförbud längs radhuslängas utsträckning mot Stortorpsvägen.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta planen.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 19 bostäder i form av radhus och parhus på del av fastigheten Farsta 2:1 vid Stortorpsvägen i Farsta. Bebyggelsen placeras i utkanten av ett grönområde med låg besöksfrekvens och som ansluter till befintlig stadsstruktur med småhus. Ny bebyggelse ska utformas med fokus på områdets terrängvariationer och naturvärden. I anslutning till området finns ett antal träd med högt naturvärde som ska sparas i syfte att säkerställa ekologiska och rekreativa värden.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet är ca 12 500 kvm stort och är beläget vid Stortorpsvägen i Farsta.



*Karta som visar planområdets avgränsning.*

#### Gällande detaljplan

Planområdet omfattas ej av någon gällande detaljplan.

#### Markägoförhållanden

Största delen av planområdet omfattas av fastigheten Farsta 2:1, som ägs av Stockholms stad. En mindre del omfattas av fastigheten Larsboda 1:1 som ägs av Huddinge kommun. Ett förslag till fastighetsbyte har tagits fram och bedöms vara möjligt.

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med den gällande översiktsplanens intentioner.

### Program

Planområdet ingår som en mindre del av ett större utvecklingsområde mellan Drevvikens strand och Nynäsvägen i Farsta som omfattar totalt ca 5000 lägenheter.

## Planförslaget

### Övergripande

Ny bebyggelse utgörs av 19 bostäder varav 6 inryms i parhus och 13 i radhus. Bebyggelsen föreslås bli en övergång mellan villabebyggelsen i Huddinge och den tätare karaktären mot en ny stadsdel som planeras vid Klockelund, nordväst om planområdet. Bebyggelsen placeras sammanhållen i en naturligt avgränsad slänt vid en bergsrygg. Viktiga ekar sparas som avgränsning mot naturmarken. Samtliga hus är tänkta att upplåtas som bostads- eller äganderätter.



Illustrationsplan. Bild: ETTTELVA Arkitekter

### Kvarter

Bebyggelsen utgörs av två radhuslängor med sex respektive sju radhus i vardera längan med två våningar, samt tre parhus med två våningar högst upp på slutningen i kvartersmarkens södra del. Samtliga hus har förgårdsmark samt en trädgård/uteplats på baksidan. Förgårdsmarkens storlek anpassas till angörings- och solförhållanden. Tomternas storlek varierar mellan 130 och 230 m<sup>2</sup>.

Som princip placeras de tre raderna på olika nivåer i sluttningen, och där terrängen kräver det utförs husen med suterrängvåning. Husen vänder sig mot Stortorpsvägen genom entréer, förgårdsmark, takkupor och fönstersättning och ska uppfattas som en sammanhållen grupp men med inbördes variation. Radhusen mot Stortorpsvägen förhåller sig i typ och skala till befintlig bebyggelse men utformas som tydliga gathus placerade närmre gatan med två våningar och inredd takvåning. Fasader utförs i ljus träpanel med variation i kulör. Takutförandet är plåt.



*Perspektiv 1: vy från nordost. Bild: ETTELVA Arkitekter.*





*Perspektiv 2: vy vid infart från Stortorpsvägen, mot söder. Bild: ETELVA Arkitekter.*

### **Gård och natur**

Samtliga radhus avgränsas med häck mot Stortorpsvägen och kvartersgatan för att skapa en grön och sammanhållen karaktär för det nya kvarteret. Ovan parhusen i söder släntas tomtmarken mot naturmarken där så är möjligt. Där detta inte bedöms möjligt uppförs stödmur. I öster avgränsas området av kvartersgatans parkering samt ett dräneringsdike mot befintligt bevarandevärd ekbestånd. Bergsskärningar ska utföras så att de upplevs som estetiskt tilltalande element i områdets utemiljö.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

I samband med detaljplanearbetet har en trafikutredning genomförts som redovisar principer för angöringsgatans utformning, parkering, tillgänglighet och avfallshantering. För att angöra området kommer en ny kvartersgata att anläggas. Gatans körbana kommer att ha en bredd på 4,5 till 5,5 meter och avslutas med en vändplan. Vändplanen i form av en T-vändning anpassas för sopbil.

#### **Parkering**

Bilparkering sker längs kvartersgatan samt på parkeringsytor vid radhusens gavlar. Parkeringsstalet är en parkeringsplats per hushåll samt en besöksparkering. Totalt planeras för 21 parkeringsplatser inklusive fyra möjliga parkeringar för funktionshindrade.

Parkeringen ska vara upphöjd med kantsten för att skapa ett ledstråk upp till bostädernas entré. Vid projektering av kvartersgatan bör detta studeras vidare, exempelvis vid val av markbeläggning då naturliga stråk inte kan uppnås längs hela sträckan.

Gatan planeras att uppnå 1:20 i lutning med undantag för vissa partier som begränsas av den mycket kuperade terrängen. Med hänsyn till husens placering och befintlig topografi får gatan lutningen 1:19 och 1:18 längs vissa partier.

#### Kollektivtrafik

För att frigöra plats åt den planerade bebyggelsen ska den befintliga busshållplatsen flyttas västerut. En ny gångbana med belysning kommer att ansluta för att tillgängliggöra busshållplatsen. Det befintliga övergångsstället kommer att anpassas till den nya busshållplatsutformningen för att säkerställa säkra passager över Stortorpsvägen.

### Planförslagets konsekvenser

#### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en särskild miljöbedömning behöver göras. Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Miljöförvaltningen, Stockholms Stadsmuseum och Storstockholms brandförsvär, som delar kontorets bedömning.

Planförslaget överensstämmer med den gällande översiktsplanens intentioner och 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.

#### En växande stad

##### Bostadsförsörjning

Ett genomförande av planförslaget tillmötesgår rådande bostadsbehov och bostadsmål i Stockholm. Bebyggelseförslaget bestående av småhus kompletterar det befintliga bostadsbeståndet i Stortorp samtidigt som det utgör en övergång till planerat stadsutvecklingsområde i Larsboda. Planområdet angränsar till område som i stadens översiktsplan är utpekad som stadsutvecklingsområde.

#### En sammanhängande stad

##### En socialt sammanhållen stad

Planområdet berör en plats som av staden bedöms vara attraktiv för barn. Områdets delar som gränsar mot Stortorpsvägen består idag av upplagsytor för vägunderhåll och en busshållplats. Läget mellan Nynäsvägens bullerintensiva område, den branta terrängen och

skogens täta karaktär gör denna del av skogsområdet svårtillgängligt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms dock innebära en god boendemiljö för barn med direkt närhet till grönytor och naturlig lek.

#### Jämställdhet

Planområdets läge innebär en relativ närhet till tunnelbana och goda kollektiva förbindelser i anslutning till planområdet. Staden ser det som positivt att busshållplatsen kan bevaras i ungefärligt läge i samband med ett genomförande av förslaget vilket bedöms skapa fortsatt goda förutsättningar för ett mer jämställt och hållbart resande. Staden bedömer även att området med omnejd med tiden kommer att få förbättrade kollektiva förbindelser i samband med den framtida utvecklingen av Larsboda längs Drevviken.

Platsens befintliga topografi och förutsättningar innebär svårigheter att göra platsen fullt tillgänglig inom hela kvartersmarken med avseende på markens lutning. Gatan planeras att uppnå lutning 1:20, men längs vissa partier klaras inte tillgänglighetskravet gällande markens lutning då gatan lutar 1:19 och delvis 1:18. Samtliga bostadsentréer ska utformas så att de kan tillgänglighetsanpassas.

### **God offentlig miljö**

#### Stads- och landskapsbild

Ny bebyggelse placeras som en övergång mellan villabebyggelsen i Huddinge kommun och den tätare karaktären av ny bebyggelse som planeras i Larsbodaområdet. Bebyggelsen inordnar sig efter förutsättningar på platsen genom en lämplig avgränsning mot en bergsrygg och håller distans mot Forsåns naturområde. Förslagets placering och utbredning innebär att befintliga gröna samband kan bevaras.

Staden bedömer att förslaget inte innebär en negativ påverkan på kulturmiljön och ser positivt på att förslaget innehåller småhus, vilket ger en viss anpassning till området som präglas av småhus i norr och öster liksom till grönska och naturmark.

### **En klimatsmart och tålig stad**

#### Grön och vattennära stad

Planområdet med omgivning är i översiktsplanen utpekad som viktig plats för bevarande av gröna samband. En stor del av planområdet planläggs som naturmark för att värna om dessa kvaliteter samtidigt som kvartersmarken begränsas med hänsyn till ovan aspekter.

Ett genomförande av planförslaget innebär att viss naturmark tas i anspråk där det finns större ekar av betydelse för habitatnätverket i området. Träden fungerar även som karaktärsträd i området. Ett



flertal värdefulla träd har bedömts viktiga att spara med avseende på att minimera påverkan på eksambandet samt att bibehålla en sammanhållen grupp ekar längs bergsluttningen. Bedömningen görs även utifrån att träden i sig har en långsiktig möjlighet att överleva i samband med uppförande av ny bebyggelse. Vissa träd inom planområdet kommer att fällas. Kompensationsåtgärder för detta föreslås som en del av planarbetet och genomförandet. En bedömning av bevarandevärda träd och kritiska gränser i landskapet har tagits fram och varit utgångspunkt för planens utformning.

#### Upphävande av strandskydd

Planförslaget innebär att en liten del av bebyggelsen vid Stortorpsvägen placeras inom strandskyddat område. För att planen ska bli genomförbar avser staden att upphäva strandskyddet inom den kvartersmark som berörs.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget inte påverkar strandskyddets syften negativt. Planförslaget berör en begränsad del av strandskyddat område. Stadsbyggnadskontoret anser att ett upphävande av strandskyddet är motiverat utifrån två av de särskilda skäl som anges i Miljöbalken kap 7 § 18.

#### Dagvatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken. Dagvatten från planområdet förväntas innehålla mycket låga halter föroreningar samt kommer att fördröjas inom fastigheten samt infiltrera inom planområdet. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

#### Översvämningsrisker

Stortorpsvägens befintliga gatunivå ligger under Länsstyrelsens angivna nivå för högsta dimensionerande flöde (+22,80 m). För radhusen medges en grundläggningsnivå under +22,80 om den utförs med en vattentät konstruktion. Lägsta nivå för färdigt golv regleras till + 22,80 m.

#### Buller och vibrationer

De planerade bostadshusen utsätts för måttliga bullernivåer från trafiken på Stortorpsvägen och Nynäsvägen. Vid fasaderna mot Stortorpsvägen blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning kan bostäder med god ljudkvalitet byggas. Samtliga lägenheter beräknas erhålla högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen. 2 av 3 bostäder får högst 55 dB(A) vid alla bostadsrum.

Alla lägenheter kan få tillgång till egen uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas. Planerad bostadsbebyggelse bedöms möta krav på högst 0,3 mm/s i komfortvägda vibrationer i byggnad på grund av trafik.

#### Farligt gods

Stortorpsvägens planerade bebyggelse ingår i den större riskanalys som tagits fram under arbetet med planen för Klockelundsvägen. Utredningen redovisar att planerad bebyggelse har tillräckligt avstånd till Nynäsvägen. Planområdet avgränsas även mot vägen av topografin genom en markerad bergsrygg.

#### Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras inom planområdet.

#### Ljusförhållanden och lokalklimat

Framtagen solstudie visar att rimliga solförhållanden kan tillskapas i området och att varje hus får en solbelyst uteplats under delar av dagen sommartid. Befintlig högvuxen skog kommer att finnas kvar i närheten av den föreslagna bebyggelsen som medför skuggning under vissa tider.

### Planprocess

#### Process

Detaljplanen har upprättats med standardförfarande enligt lydelsen från och med den 1 januari 2015, plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

#### Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 augusti 2015 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet för del av Farsta 2:1 i stadsdelen Larsboda. Exploateringsnämnden anvisade 2011 mark för ca 35-40 bostäder till Besqab AB och Familjebostäder. På grund av platsens begränsningar avseende strandskydd, naturvärden och topografi ändrades markanvisningen år 2014 till ca 16-21 bostäder genom att Familjebostäders del utgick.

#### Samråd

Plansamråd pågick under tiden 2017-01-24 – 2017-03-07. Öppet hus ägde rum 2017-02-16 i FYRKANTEN i Tekniska nämndhuset. Under samråd inkom 22 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak gällande bl.a. ekbestånd, grönkompensation, elnät, dagvatten, avfall, trafik, buller samt luft och risk.

### Granskning

Planförslaget ställdes ut för granskning 2018-10-31 – 2018-11-28. Under granskningen inkom 12 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak gällande brand och parkering. Stockholms naturskyddsförening avstyrkte förslaget i sin helhet då det bl.a. ansågs strida mot miljöbalken med avseende på negativ miljöeffekt samt då förslaget ansågs ha en svag koppling till översiktsplanen. Sakägare hade synpunkter beträffande buller, naturpåverkan, påverkade solförhållanden och trafikflöden samt insyn.

### Revidering efter samråd och granskning

Inkomna synpunkter från samråd och granskning sammanfattades i granskningsutlåtande daterat 2019-01-04. Synpunkterna föranledde att planen minskades i omfattning med hänsyn till värdefull natur. Vidare inventerades träden varvid bebyggelsens placering och utformning anpassades med hänsyn till det utpekade eksambandet.

Förslaget medförde 21 parkeringsplatser varav tre för rörelsehindrade. Bedömningen gjordes att en fjärde parkeringsplats för rörelsehindrade kunde anläggas vid västra parhuset på tomtmark. Samtliga parkeringsplatser för rörelsehindrade illustrerades på plankartan.

Föreslagen parkering vid Branta backen bedömdes vara möjlig. Parkeringsplatsen är planerad i indirekt anslutning till Branta backen och medför därför inte backning ut på Branta backen. Siktförhållanden vid Branta backen analyserades och finns illustrerade i planbeskrivningen.

Plankartan kompletterades med utfartsförbud längs radhuslängas utsträckning mot Stortorpsvägen.

### Tidplan

Antagande: februari 2019

### Planavtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och byggherren. Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i ett avtal om exploatering mellan byggherrarna och exploateringsnämnden. Föreslaget fastighetsbyte för del av fastighet inom Huddinge kommun kommer att regleras i avtal mellan Stockholms stads exploateringskontor och Huddinge kommun.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Från inkomna synpunkter under samråd och granskning har intressekonflikter huvudsakligen uppstått mellan tillskapandet av bostäder och bevarandet av värdefull naturmark, men även beträffande parkering, buller, strandskydd samt risk.

Planförslaget bedöms utgöra en lämplig avvägning utifrån platsens huvudsakliga utmaningar avseende strandskydd, värdefull natur, terrängförhållanden samt risk och buller i området. Efter inkomna synpunkter från remissinstanser, sakägare och boende är stadsbyggnadskontorets bedömning att planförslaget är väl avvägt utifrån olika intressen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det föreslagna upphävandet av strandskyddet är lämpligt och konstaterar att Länsstyrelsen inte haft invändningar mot detta.

Den avvägning och anpassning som är gjord i planen mellan bebyggelse och värdefull natur på platsen anses av kontoret vara rimlig. Planen har minskats i omfattning i flera steg med utgångspunkt i den konsekvensutredning som togs fram till programmet. Träden har därefter inventerats och bebyggelsens placering och utformning har anpassats för att spara de mest värdefulla exemplaren i förhållande till det utpekade eksambandet.

Området redovisas som naturmark i gällande översiktsplan och ingår i kategorin ”Område där komplettering kan prövas”. Kontoret bedömer att föreslagen planstruktur med avvägningar mot den gröna infrastrukturen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Planförslaget utgör en viktig länk i utbyggnaden av det nya och tätare utvecklingsområdet vid Drevviken och som möjliggör ett stort antal bostäder i ett attraktivt läge samt bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål. Den föreslagna bebyggelsen är väl gestaltad och kommer utgöra ett positivt tillskott till stadsmiljön längs Stortorpsvägen.

Kontoret anser att förslaget genererar ett viktigt tillskott av bostäder i Farsta.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplaneförslaget för del av Farsta 2:1, 2013-01114 antas.

**SLUT**