

**Handläggare**  
Cecilia Rivard  
Telefon: 0850818048

**Till**  
Farsta stadsdelsnämnd  
2020-10-22

## Detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 m fl, område vid Lingvägen (Samsö) i Farsta och Hökarängen

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

### Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 m fl, område vid Lingvägen (Samsö) i Farsta och Hökarängen.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden föreslår byggrätter för cirka 160 bostäder i tre punkthus, en förskola och en tillbyggnad av Kvickenstorpsskolan. En förlängning av Lingvägen till Farstavägen föreslås för att stärka kopplingen mellan Hökarängen och Farsta.

Sammantaget, trots stora ingrepp i naturmark, är förvaltningen positiv till förslaget. Farsta behöver fler bostäder och förlängningen av Lingvägen kopplar ihop Farsta och Hökarängen på ett bra sätt. Utbyggd skola och en stor friliggande förskola är attraktivt.

### Bakgrund

Stockholms stads översiktsplan, som beslutades 2018, pekar ut Farsta som ett fokusområde som ska utvecklas med bostäder, arbetsplatser, handel, idrott och kultur. I översiktsplanen finns Lingvägens förlängning utpekad. Området ingår i program för Tyngdpunkt Farsta som fastställdes av stadsbyggnadsnämnden 2016.

Detaljplanearbetet för området startades 2011 i syfte att möjliggöra bebyggelse strax norr om den plats mitt emot Kvickenstorpsskolan som nu är aktuell. Ett förslag med sex punkthus skickades ut på plansamråd 2013. Negativa yttranden inkom från flera remissinstanser som bland annat ifrågasatte i anspråkstagandet av naturmark.

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att påbörja ett nytt plansamråd med andra förutsättningar 2014.

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, har därefter meddelat behov av att utöka Kvickenstorpsskolan.

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning för bostadsrättslägenheter i maj 2018 till AB Borätt och till SISAB för skol- och förskoleändamål. Därefter har stadsbyggnadskontoret färdigställt sitt förslag till detaljplan för området.

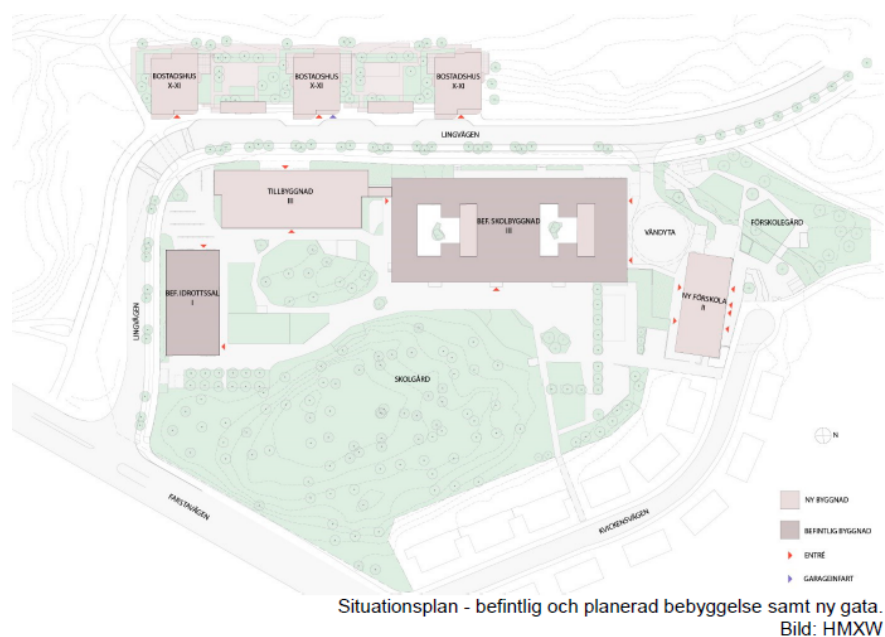
Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 23 oktober.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsutveckling i samråd med avdelningen för förskola.

### Remissen i sammanfattning

Förslaget möjliggör uppförande av tre flerbostadshus med cirka 160 lägenheter, en tillbyggnad av Kvickenstorpsskolan, en friliggande förskola och en förlängning av Lingvägen till Farstavägen.



Inom planområdet finns idag skolbyggnader, hårdgjorda ytor, parkeringsplatser och gång- och cykelvägar. Väster om skolans huvudbyggnad finns en skogsbeklädd bergsslänt. En stor del av skolgården utgörs av en tallbevuxen bergknalle. På skolgården finns en trädallé som omfattas av ett generellt biotopskydd.

Planområdet ligger inom en korridor av barrskogsområden som identifierats som viktiga för spridning av barrskogsfåglar. Området har många skyddsvärda träd med olika stort bevarandevärde.

**Farsta stadsdelsförvaltning**  
Stadsutveckling

Storforsplan 36, 11 tr.  
Box 113  
123 22 Farsta  
Växel 08-50818000  
Fax  
farsta@stockholm.se  
stockholm.se

Tretton är särskilt skyddsvärda träd och det finns därtill 46 skyddsvärda träd.

Skogsslätten väster om skolan används för lek av förskole- och skolbarn och hundrastning och det löper många vältrampade stigar i området.

Den enda bilväg som leder direkt mellan Hökarängen och Farsta är Pepparvägen, väster om tunnelbanespåret. Två busslinjer trafikerar närområdet med hållplatser på Farstavägen och Färnebogatan.

### **Förslaget**

Lingvägen föreslås få en ny sträckning och förlängning. Längs med den nya sträckningen av Lingvägen föreslås tre flerbostadshus i tio till elva våningar som placeras i suterräng i skogspartiet.

Fördelningen av storlekar mellan de cirka 160 lägenheterna är till 65 procent 2 och 3 rum och kök, resterande bostäder är 1 och 4 rum och kök. Mellan de tre högre byggnaderna ges byggrätt för två envåningsbyggnader med möjlighet till att inrymma garage. I suterrängvåningarna är det möjligt att placera trapphusentréer, bostadskomplement, garagedfart och ytterligare garageplatser. Cykelrum och cykelverkstad för de boende kan inrymmas med ingångar direkt från gatan. Lokal om minst 50 kvadratmeter för centrumändamål ska inrymmas på bottenvåning. Förslagsvis i den södra huskroppen där flest människor antas passera.

Gård till bostäderna kan ordnas på taken till de två lägre byggnaderna och på byggnadernas baksida. På gårdarna finns plats för växtlighet, sittplatser, grillplatser, cykelparkering och lek.

Kvickenstorpsskolans tillbyggnad syftar till att utöka elevkapaciteten från cirka 650 elever till cirka 1100 elever. En byggrätt för en tillbyggnad i tre våningar skapas och två lägre byggnadsdelar mellan tillbyggnaden och den befintliga byggnaden och befintlig idrottshall. Detaljplanen medger att den befintliga skolbyggnaden kan byggas på med en våning, från tre till fyra våningar.

Med ett elevantal om 1100 elever har skolgården en friyta om cirka 14,4 kvadratmeter per barn vilket är ungefär genomsnittet för Stockholms skolgårdar. Den större trädbevuxna trädkullen på skolgården ska bevaras.

### **Förskola**

En förskola med fyra avdelningar i Kvickenstorpsskolan måste flyttas. Norr om befintlig skolbyggnad skapas en möjlighet att uppföra en friliggande friskola. Den ska dels ersätta de avdelningar som ska flyttas och dels det behov som uppstår med tillkommande bostäder. Förskolans storlek möjliggör åtta avdelningar. Om behoven ändras kan byggnaden användas för skolverksamhet enligt användningsbestämmelsen i planen.

Förskolans gård anläggs på mark som idag till stora delar är parkmark. Åtta avdelningar med 18 barn vardera ger en friyta om cirka 20 kvadratmeter per barn.

### **Gator och trafik**

Planen möjliggör en ny vägsträckning för fordons-, gång- och cykeltrafik genom planområdet. Föreslagen sträckning mellan Lingvägens nuvarande vändplats och Farstavägen, strax norr om befintlig gång- och cykeltunnel, ökar tillgängligheten och orienterbarheten i området. Den nya gatan skapar alternativa körvägar vilket gör det övriga vägnätet mindre sårbart.

Lingvägens förlängning får ett utseende som liknar befintlig gata med gångbana, körbana och en gång- och cykelbana. Mellan körbana och gång- och cykelbanan planeras en remsa för trädplantering och dagvattenhantering. Där den nya gatusträckningen svänger, sydväst om skolans område, planeras ett upphöjt övergångsställe och en cykelpassage som leder mot skolans nya huvudentré.

Skolans cykelparkeringsplatser har beräknats till 390 stycken, 0,35 per barn. Till förskolan planeras 16 platser. För bostäderna beräknas antalet cykelparkeringsplatser utifrån ett tal om tre platser per 100 kvadratmeter ljus bruttoarea<sup>1</sup> (BTA) vilket ger att 344 platser ska anordnas. Hänsyn ska även tas till lastcyklar och cykelkärror som kräver extra utrymme.

### **Angöring och bilparkering**

Den nya gatusträckningen avlastar den smala Kvickensvägen där all trafik för leveranser och angöring till skolan sker idag. En in- och utfart till skolans lastplats föreslås som också ska serva den nya förskolan. Angöring till bostadshuset sker i angöringsfickor framför bostadsentréerna.

---

<sup>1</sup> Ljus bruttoarea i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen på vind.

Utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” har ett parkeringstal för de nya bostäderna räknats fram. Det lägsspecifika parkeringstalet har identifierats till 0,5 platser per lägenhet. Mot genomförande av mobilitetsåtgärder (exempelvis bilpool) kan ytterligare nedräkning av parkeringstalet göras. Byggaktören avser att uppnå den mest ambitiösa nivån vilket innebär att 66 bilparkeringsplatser i garage behöver anordnas.

Inom skolans område får endast bilparkeringsplatser anordnas för rörelsenedsatta.

### **Avfallshantering**

För bostäderna planeras att hushållsavfallet hanteras i bottentömmande behållare som placeras på förgårdsmarken mot Lingvägen. I ett av husen planeras ett återvinningsrum för källsortering. Avståndet från entréer och avfallsbehållare understiger 50 meter. Hämtning av avfallet sker via angöringsfickor på Lingvägen.

Förskolans återvinning planeras att ske i ett separat hus fristående från huvudbyggnaden. En avfallskvorn placeras i tillagningsköket för omhändertagande av matavfall.

### **Dagvatten**

Omhändertagande av dagvatten som uppkommer inom planområdets allmänna platsmark föreslås tas omhand i så kallade skelettjordar<sup>2</sup> inom gatumark och i diken i anslutning till parkmark.

Vatten behöver även tas omhand inom bostadsfastigheten. Ett avskärande stråk av växtbäddar föreslås mellan skogsmarken och bostadshusen. Dagvatten från övriga hårdgjorda ytor inom fastigheten fördröjs och renas i ytor med växtlighet som anläggs på garagetaket bjälklag. Skyfall avleds i växtbäddsstråket samt över gårdsytor mot gatan.

På skol- och förskolegården ska system för dagvatten utformas så att det inte blir stående vatten vid regn då det kan utgöra en säkerhetsrisk för barn.

### **Konsekvenser av förslaget**

Byggnationen kommer till stor del att ske inom ett område som har många träd. Ett flertal av träden är utpekade som värdefulla ur ett ekologiskt perspektiv men kommer att behöva tas ner.

---

<sup>2</sup> Skelettjord är en luftig växtbädd som ska klara trafikbelastning.

Exploateringen sker till största del inom områden som bedömts ha ett visst eller ett påtagligt naturvärde. Endast en liten del bedöms ha ett högt naturvärde. Den ekologiska spridningen kan minska i området.

Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms planförslaget vara förenligt med miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom varken näringsämnen eller föroreningar ämnen tillförs Drevviken.

Planförslaget kommer att bidra till att landskapsbilden förändras då oexploaterade öppna ytor bebyggs. Den nya bilgatan kommer tillsammans med kommande bostads- och skolbebyggelse och bredare ytor för gång- och cykeltrafik göra området mer urbant. Gränsen för Farstas bebyggda område flyttas norrut och närmar sig Hökarängen. Skogspartiet mellan Kvickenstorpskolan och tunnelbanespåret kommer att minska och upplevas mindre ostört. Stigar och ytor för rekreation kommer dock att finnas kvar och fortsätta utgöra en kvalitet för människor i området.

Bullernivåerna i området blir för höga men lösningar föreslås för att avskärma buller från vägtrafik. Skolan är en befintlig verksamhet och därmed får bullernivåerna accepteras. Planen möjliggör att bullerplank får uppföras runt hela skolgården. Förskolan är en ny byggnad och för att minska buller från nya Lingvägen ska ett bullerplank uppföras mot gatan.

Förhöjda halter av krom har påträffats i markens fyllnadsmassor. Dessa bör avlägsnas och omhändertas korrekt när schaktning inför byggnation inleds.

### **Barnkonsekvenser**

Barnkonsekvensanalysen pekade ut skogspartiets södra del som det viktigaste då det är där de flesta barn uppehåller sig. Denna del av skogen kommer att minska. Samtidigt är det positivt för barn att fler skol- och förskoleplatser tillkommer i området och att skolgården rustas upp.

Trafiksäkerheten bedöms bli sämre än idag då en bilgata tillkommer intill skolan. För att öka trafiksäkerheten föreslås en hastighet på 30 km/timme och en mängd andra åtgärder.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Något offentligt samrådsmöte har inte hållits på grund av pågående coronapandemi. Förslaget har visats i Tekniska nämndhuset på

Kungsholmen, Farsta bibliotek och på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Sammantaget, trots stora ingrepp i naturmark, är förvaltningen positiv till förslaget. Farsta behöver fler bostäder och förlängningen av Lingvägen kopplar ihop Farsta och Hökarängen på ett bra sätt. Utbyggd skola och en stor friliggande förskola ger attraktivitet till ett idag ganska ensligt område.

Lägenheternas upplåtelseform, bostadsrätt, bidrar till en jämnare fördelning av upplåtelse typer i Farsta och Hökarängen.

### **Föreslagen bebyggelse**

Förvaltningen gör bedömningen att det är en fördel att punkthus har valts som byggnadstyp då en större del av spridningssambanden av bland annat barrskogsfåglar kan behållas på detta vis.

Bostadsgårdar inryms främst på taken till de låga byggnaderna vilket begränsar utformningen av och innehållet i utemiljön. Förvaltningen får ofta förfrågningar om odling i bostadsnära lägen och ser det som positivt om det kan anordnas generöst med odlingsmöjligheter på bostadsgårdarna även om detta inte regleras i detaljplanen.

### **Kvickenstorpsskolan**

Förvaltningen tycker att utbyggnaden av skolan är positiv. Den ökar områdets attraktivitet och stärker kopplingen mellan Hökarängen och Farsta. Skolan kommer att inrymma årskurserna 0–9. Förvaltningen ser möjligheter – och är intresserad av – att samnyttja lokaler för fritidsverksamhet, exempelvis i skolans idrottshall. Skolans utökade yta för med sig att ett mindre område parkmark med uppvuxna träd i den sydöstra delen tas i anspråk. Förvaltningen gör bedömningen att detta ska grönkompenseras.

### **Förskolan**

Föreslagen förskola med utrymme för 8 avdelningar innebär plats för 144 barn. Det är en överkapacitet sett till antalet planerade bostäder och för de platser som ska ersättas i befintlig förskola i Kvickenstorpsskolan. Förvaltningens uppfattning är ändå att en stor förskola är det mest effektiva för planering av resurser, ekonomi, bemanning med mera. Det ger också möjlighet att avveckla äldre, sämre anpassade verksamheter. En stor friliggande förskola med stor gård är attraktiv och kan även locka föräldrar och barn att leka på gården när förskolan är stängd.

### **Lingvägens förlängning**

Förvaltningen ser positivt på Lingvägens nya gatusträckning som har fördelar ur flera aspekter. Förlängningen av gatan ger två kopplingar mellan Hökarängen och Farsta vilket ökar flexibiliteten och minskar trycket på Pepparvägen. Boende i radhusen på Kvickensvägen slipper lastbilar som kommer med leveranser till skolan.

Förvaltningen kan inte se att gatans alla funktioner ryms inom planerad gatumark. Vägbank förefaller läggas på befintlig parkmark på flera platser längs med Lingvägen. Vägbankarna kan inte ligga på parkmark varför gatumarken bör breddas så att hela vägkonstruktionen ryms.

### **Trafik och parkering**

En dubbelriktad cykelbana anläggs på samma sida som skolbyggnaden. Ett problem som finns idag är att många barn cyklar i fel riktning på Farstavägen på väg mot Kvickenstorpsskolan. Möjligheten att dubbelrikta den västra cykelbanan på Farstavägen, eller på annat sätt underlätta för cyklisterna, bör studeras.

För bostäderna ska 344 parkeringsplatser för cyklar ordnas, både ute på gårdar och inomhus. Även lastcyklar och kärror ska beredas plats liksom utrymme för cykelverkstad. Förvaltningen tycker det är bra att användning av cykel underlättas men är samtidigt något tveksam till att stora ytor inomhus tas i anspråk för endast cykelförvaring. Uppgifter om lägenhetsförråd, som bland annat kan användas för cykelförvaring, saknas i förslaget.

Parkeringsstalet för bilar är, med byggaktörens löfte om mobilitetsåtgärder (bilpool, cykelverkstad med mera) satt till 0,41 parkeringsplatser per lägenhet. Med tanke på avståndet till tunnelbana och buss är parkeringstalet lågt. Det är också relativt långt, cirka 1 kilometer, till butiker både i Hökarängen och i Farsta centrum.

Parkeringsmöjligheter för rörelsehindrade saknas vid bostadshusen och det nämns inte heller om det finns i garage. Detta måste åtgärdas i fortsatt planarbete.

Lutningen på norra delen av Lingvägen är för brant sett till stadens tillgänglighetskrav. Lutningen om drygt 7 procent godtas ändå då det inte verkar gå att lösa nivåskillnaden på ett acceptabelt sätt för just denna sträcka. Lutningen uppfyller dock Boverkets krav på ramper där större lutning, 8,3 procent, accepteras.



### **Avfallshantering**

Beskrivningen av avfallshantering är kortfattad i förslaget. Förvaltningen saknar redovisning för hur matavfallet ska hanteras. Enligt förslag till ny avfallsplan för staden ska matavfall samlas in från 100 procent av stadens hushåll år 2023. Möjlighet till separat hantering bör därför finnas med i alla planprojekt som avser bostadsbyggande.

### **Dagvatten**

På fastighetsmark finns en 6–7 meter bred remsa som ska användas för infiltration och avledning av dagvatten och skyfall. Förvaltningen ställer sig frågande till om denna yta är tillräcklig för ändamålet. Diket som ska hantera vattnet måste rymmas inom fastighetsmarken.

### **Park och natur**

Det smala området som föreslås som kvartersmark väster om bostadshusen kan antas schaktas ur för byggnationen. Särskilda åtgärder kommer att behövas på parkmarken intill. Träd som står inom ett avstånd om 8 meter från fastighetsgränsen hotas om inte åtgärder genomförs. Förvaltningen vill poängtera att risken annars är överhängande att träden på parkmarken blir så skadade att de dör inom en snar framtid.

Parkvägen från Kvickensvägen, som leder ut till parkvägen mot Skönstaholm, försvinner i och med förskolegårdens utbredning. Detta är parkvägar som används frekvent och förvaltningen anser att sträckan måste ersättas.

Det ser ut som att den befintliga parkmarken i sydligaste delen av planen planeras att förändras för att användas till dagvattenhantering, men det är otydligt redovisat. Förvaltningen önskar en redovisning om förhållandet mellan gatan och befintlig parkmark och vilka eventuella åtgärder som planeras på parkmarken utanför detaljplanen.

### **Grönkompensation**

Förvaltningen är förvånad över att grönkompensation helt saknas i förslaget. En del av ett väl använt rekreativområde, där det finns en stor andel skyddsvärda gamla träd, kommer att försvinna. Vi föreslår att närområdet förstärks med nyplantering av ek- och tallmiljöer och andra arter som gynnar den biologiska mångfalden.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Kerstin Sandström  
Stadsdelsdirektör

Sara Wrethed  
Avdelningschef

### **Bilaga**

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för del av fastigheten  
Farsta 2:1 m fl, område vid Lingvägen (Samsö) i Farsta och  
Hökarängen

**Farsta stadsdelsförvaltning**  
Stadsutveckling

Storforsplan 36, 11 tr.  
Box 113  
123 22 Farsta  
Växel 08-50818000  
Fax  
farsta@stockholm.se  
stockholm.se

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Kerstin Sandström, Stadsdelsdirektör	2020-10-02
Sara Wrethed, Avdelningschef	2020-10-02