

Handläggare
Therese Rosen
Telefon: 08-50818268

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2025-03-18

Detaljplan för del av fastigheterna Farsta 2:1, Äpplarö 2 och 3 m.fl. i stadsdelen Farsta Strand

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland andra Farsta stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheterna Farsta 2:1, Äpplarö 2 och 3 med flera.

Planförslaget innehåller cirka 100 bostäder som avses uppföras som hyresrätter för seniorbostäder. Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder i ett läge nära kollektivtrafik samt att stärka befintliga kopplingar till naturmarken, gröna stråk och omkringliggande bebyggelse.

Förvaltningen tycker det är positivt att detaljplanen möjliggör fler seniorbostäder i stadsdelen. I samband med planförslagets genomförande föreslås att en trappa anläggs vid vändplanen på Glavagatan på fastigheten Ängsö 5. Förvaltningen menar att om en trappa ska anläggas behöver den och stigen/parkvägen också kunna snöröjas. Parkvägen behöver anläggas enligt standardmått med belysning.

Förvaltningen menar att det är angeläget att området mellan den befintliga bebyggelsen och den planerade bebyggelsen utformas på ett sådant sätt att den tillför kvaliteter för de som bor i området idag.

Farsta stadsdelsförvaltning
Avdelningen för stadsutveckling

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

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Farsta 2:1, Äpplarö 2 och 3 med flera. Förslaget har remitterats till ett antal nämnder samt övriga instanser. Ett

samrådsmöte ägde rum den 28 januari. Synpunkter på förslaget ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret den 24 februari 2025. Farsta stadsdelsnämnd har fått förlängd remisstid till den 14 mars. Ärendet hanteras därför med omedelbar justering.

Remissen i sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder i ett läge nära kollektivtrafik samt att stärka befintliga kopplingar till naturmarken, gröna stråk och omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen ska anpassas till landskapet, naturmarken, omkringliggande bebyggelse samt bidra med nya arkitektoniska värden och skapa förutsättningar för en god boendemiljö. Planförslaget innehåller cirka 100 bostäder som avses uppföras som hyresrätter för seniorbostäder.

I översiktsplanen är Farsta utpekad som ett av fyra fokusområden. Planområdet utpekas som en del av ett större stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås.

Förutsättningar

I naturvärdesinventeringen noterades 23 naturvärdesträd där samtliga är tallar, inget av dessa klassades som särskilt skyddsvärt. Det noterades tre naturvårdsarter och 19 skyddade arter enligt artskyddsförordningen. Påträffande av tre naturvårdsarter indikerar att området har förutsättningar att vara artrikt eller att själva området har särskild betydelse för biologisk mångfald. Planområdet ligger inte i Stockholms stads utpekade ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO).

I inventeringen av häckande fåglar noterades 23 fågelarter med någon form av häckningskriterium i eller i nära anslutning till inventeringsområdet. Den generella fladdermusaktiviteten bedöms vara relativt låg men utredningsområdet är en del av livsmiljön för fyra påträffade fladdermusarter.

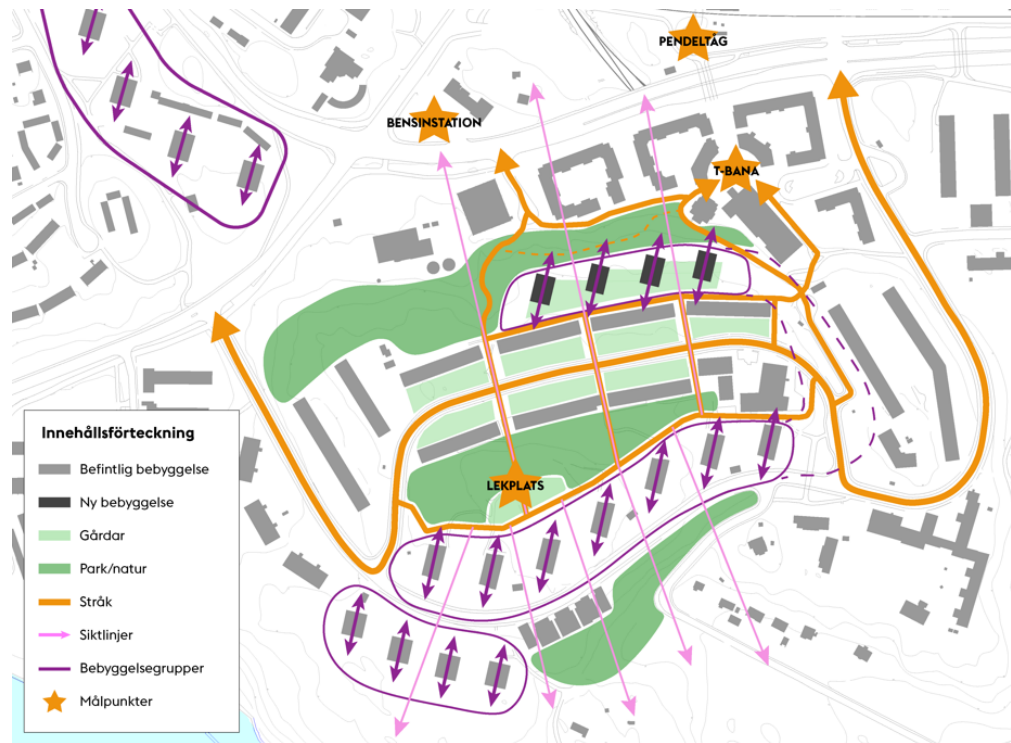
Planområdet består av naturmark, så kallad bostadsnära natur, och används delvis av närboende till rekreation och friluftsliv. Det finns upptrampade stigar inom området samt några öppna platser där allmänheten kan vistas. Topografin gör dock att tillgängligheten till området är begränsad. Lekplatsen Ullerudstoppen ligger cirka 100 meter från planområdet. Sjön Magelungen med strandpromenad ligger cirka 300 meter söder om planområdet.

Planområdet består av berg med tunt lager jord samt berg i dagen. Markens förmåga att omhänderta dagvatten är en av osäkerheterna som behöver utredas i framtida geundersökningar.

Planförslaget

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén hämtar inspiration från arkitekturen i området och ifrån Farsta i stort, genom att ett antal punkthus placeras med samma riktning som punkthusen på Ullerudsbacken samt övriga punkthus i området.



Bilden visar de snedplacerade punkthusen i förhållande till befintliga snedplacerad punkthus, samt siktlinjer, målpunkterna och stråk i området.

Byggnadernas riktning placeras snett mot kvartersgatan och skapar på så vis en lite luftigare gata med rumslig variation som möjliggör gröna förgårdar. Genom att aktivera gårdarna skapas mer rörelse i området vilket bidrar till upplevelse av trygghet. Planförslaget möjliggör uppförande av fyra punkthus med cirka 100 bostäder.

De nya byggnadernas utformning

Husens huvudvolym är utformade i ljusa fasader inspirerade av omkringliggande hus i Farsta Strand. Balkongerna är till skillnad mot omgivande hus i Farsta, utanpåliggande och gestaltas som skulpturala element inpassade i fasadens övergripande formspråk.

Gröna gårdar och tydliga entréer

Punkthusen placeras längs lokalgatan och möjliggör utblickar mot naturen. Vridningen av husen ger en generös förgårdsmark för socialt umgänge. Markens beläggning är tänkt som en

stenmjölsyta som är körbar för till exempel ambulans och snöplogning.

De två husen längst i öster får mellan sig ett underjordiskt garage. Placeringen ger förutsättning för att mellan husen ovan garaget skapa en större sammanhållen grön gård som ska fungera som en mötesplats för de boende.

I utrymmet nedanför byggnaderna föreslås att området ska utformas med naturmarkskaraktär. Marken får hårdgöras maximalt 15% och påverkade ytor ska återplanteras med naturliga planteringar. Nya markhöjder ska ansluta till befintlig naturslänt.



Gatuvy mot de två husen längst i öster med förgårdar. Till höger syns befintliga lameller, vars bottenvåningar planeras få nya funktioner. Bild: AIX.

Kopplingar och natur

Fastigheten Ängsö 5 föreslås få en ändrad markanvändning från E1 (sopsuganläggning) till NATUR för att möjliggöra en nord-sydlig koppling från Magelungsvägen via Glavagatan till lekplatsen Ullerudstoppen.

Biltrafik och cykel

Parkering sker längst i öster och väster, delvis som markparkering och delvis i underjordiskt garage.

Kvartersgatan byggs om för att kunna hantera ökad fordonstrafik. Körspår är studerade för att säkerställa bra framkomlighet för olika typ av fordon.

Cykelparkeringstalet föreslås sättas till 3 platser per 100 kvm bruttototalarea (BTA) för nya bostäder, 270 cykelparkeringsplatser ska anordnas för den nya bebyggelsen. Cykelparkering föreslås i cykelrum och utomhus i cykelställ. Parkeringsbehovet för de nya bostäderna, vilket uppskattas till 48 bilparkeringsplatser, löses inom

kvartersmark: 25 i underjordiska garage, 17 i anslutning till garageinfart och 6 platser längs med kvartersgatan. Två av platserna avses reserveras för bilpool och fyra för besökare. Det finns 25 befintliga uthyrda p-platser inom planområdet som planeras flyttas till Familjebostädernas övriga parkeringsbestånd. Eftersom det finns ett tillgängligt utrymme inom befintlig parkeringsanläggning på cirka 85 bilplatser bedöms de 25 platserna som hyrs ut av Familjebostäder inte behöva ersättas.

Konsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom detaljplanarbetet.

Naturmiljö

Föreslaget planområde som i dagsläget består av naturmark kommer att påverkas av exploateringen. Planområdet har begränsats till att inte omfatta mer markyta än nödvändigt och förslaget med punkthus som byggnadstyp har anpassats för att kunna bevara så mycket av naturmarken som möjligt.

Konsekvensen av genomförandet av planen är att naturmarken inom planområdet till stor del ersätts av bebyggelse och att ett flertal träd behöver avverkas. Det utreds huruvida de nedtagna träden kan sparas i så kallade faunadepåer i området för att bidra till biologisk mångfald.

Aktuellt område utgör ingen central del av spridningssamband för ek- och ädellövsmiljöer. Enligt stadens handlingsplan för biologisk mångfald är det funktionerna i den kommunalt betydelsefulla blågröna infrastrukturen (även kallad ESBO) som har högsta prioritet i stadens arbete med den biologiska mångfalden. Planområdet ligger inte i Stockholms stads utpekade ESBO-områden. Utveckling av området bedöms väga tyngre än bevarande av träden när spridningen inte påverkas.

En artskyddsutredning av påträffade prioriterade fågelarter och fladdermöss utreds i nästa skede för att säkerställa att artskyddet hanteras rätt och synliggörs.

Landskaps- och stadsbild

Stadsbilden kommer att förändras med de fyra nya byggnadsvolymer. Föreslagen bebyggelse kan upplevas som hög i jämförelse med intilliggande fyravåningslameller som

ligger vid Brunskogsbacken. De nya byggnaderna förhåller sig till rådande planstruktur på så sätt att de ligger i samma riktning som de befintliga punkthusen på Ullerudsbacken.

Översvämningsrisker

Risk för översvämning bedöms inte föreligga inom planområdet men höjdförändringarna som planen föreslår förändrar avrinningsvägarna.

Ljusförhållanden

Planområdet omfattar höga och täta träd. Planförslaget kommer att innebära förändring av ljusförhållanden i anslutning till ny bebyggelse. En solstudie har tagits fram för att visa på bebyggelsens skuggverkan. Solstudierna är gjorda för vårdagjämning och sommarsolstånd samt är uppdelad på fyra klockslag. Påverkan bedöms som begränsad för befintlig och ny bebyggelse.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningens för stadsutveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen tycker det är positivt att detaljplanen möjliggör fler seniorbostäder i stadsdelen. Antalet äldre kommer att öka kraftigt de kommande åren och Farsta har idag ett förhållandevis lågt antal seniorbostäder.

Förvaltningen vill lyfta fram att tillgänglighet i den fysiska miljön och till service och transporter är extra angeläget för målgruppen. Det är därför viktigt att utemiljön och anslutningen till gatumiljön ges extra omsorg.

Den planerade bebyggelsen tar naturmark i anspråk. Förvaltningen menar att det är angeläget att placeringen av huskropparna görs på ett sådant sätt att ingreppet i naturmarken minimeras.

De bostadshus som ligger på Brunskogsbacken mellan vägen och det grönområde där den nya bebyggelsen uppförs påverkas av den nya bebyggelsen samt den nya väg som planeras. Förvaltningen menar att det är angeläget att området mellan den befintliga bebyggelsen och den planerade bebyggelsen utformas på ett sådant sätt att den tillför kvaliteter för de som bor i området idag.

I samband med planförslagets genomförande föreslås att en trappa anläggs vid vändplanen på Glavagatan på fastigheten Ängsö 5. Syftet med trappan är att klara den branta bergsryggen i slutet av Glavagatan och förstärka kopplingen Brunskogsbacken –

Magelungsvägen. Förvaltningen menar att om en trappa ska anläggas behöver den också kunna snöröjas. Även stigen/parkvägen som ansluter till trappan behöver kunna snöröjas. Den behöver utformas så att snöröjningsfordon kan vända vid parkvägen i början av trappan, vilket kommer ta ytterligare naturmark i anspråk. Parkvägen behöver utformas enligt standard, tre meter bred och med belysning.

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

Fredrik Karlsson
Tillförordnad stadsdelsdirektör
Farsta stadsdelsförvaltning

Johanna Löfvenius
Avdelningschef
Farsta stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Samrådsbrev
2. Planbeskrivning
3. Plankarta

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Karlsson, Tillförordnad stadsdelsdirektör	2025-02-19
Johanna Löfvenius, Avdelningschef	2025-02-19