

## DETALJPLAN FÖR OMRÅDE VID VÄRMLANDSVÄGEN

I STADSDELEN FARSTA I STOCKHOLM  
DP 2010-14634-54

### HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen skapar möjligheter för ca 40 nya lägenheter fördelat i två delområden vid Värmlandsvägen, Farsta. Förslaget innebär ny bebyggelse i form av bostadshus i två plan plus inredd vind, med baksida mot skog och parkmark och med entréer mot Värmlandsvägen och Rottnerosbacken. Dessa gator ändrar därmed delvis karaktär till bostadsgata, från att tidigare ha fungerat enbart som matargator till radhusenklaverna. Bostäderna får uteplatser på marknivå.



Planområdets läge

Parkering föreslås lösas genom effektivare utnyttjande av befintlig parkering och som markparkering vid bostadslängorna.

## **PLANDATA**

### **Planområde**

Planområdet består av två delområden som är belägna utmed Värmlandsvägen i Farsta inom fastigheten Farsta 2:1 och omfattar ca 1 ha.

### **Markägoförhållanden**

All mark inom planområdet ägs av staden. Exploateringsnämnden anvisade 2007-12-13 mark för bostadsändamål inom aktuellt område till Svenska Hem AB. Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt och staden har för avsikt att sälja marken.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

Området anges i Stockholms översiktsplan 1999 dels som tät stadsbygd, dels som natur och park. Inom tät stadsbygd ska markanvändningen bibehållas i stort. Området kan kompletteras genom byggande främst för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen. För natur och park anges att den övergripande grönstrukturens områden och stråk skall bibehållas. Stockholms byggnadsordning karaktäriserar området som tunnelbanestad där karaktären ska bevaras och utvecklas. Komplettering kan ske om bebyggelsen anpassas till tunnelbanestadens skala och karaktär. Det öppna sambandet mellan bebyggelse och natur upprätthålls. I förslaget till ny översiktsplan, *Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm, antagen 15 mars 2010*, redovisas delområde 1 som pågående markanvändning: grönområde och delområde 2 som gles stadsbebyggelse. Områdena ansluter till den lokala noden i Farsta. I de fyra stadsbyggnadsstrategierna står bland annat att staden ska planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö och att behovet av innehållsrika parker, attraktiva offentliga miljöer och stråk ska säkerställas. En mångsidig stadsmiljö ska vidareutvecklas med utgångspunkt från områdets kvaliteter och planeringen ska skapa förutsättningar för ett variationsrikt utbud av bostäder. Tillgängligheten till värdefulla grönområden ska förbättras. De gemensamma målen är att ny stadsbebyggelse ska bidra till en mångsidig urban miljö där det är mer lockande att promenera och att använda cykeln för vardagsresor.

### **Detaljplan**

För viss del av delområde 1 gäller stadsplan PL 6229 laga kraftvunnen 1966-02-18 som anger markanvändningen park. Övrig mark är ej planlagd. Parkeringsytan som planeras för delområde 1 ligger inom och PL 5570 A laga kraftvunnen 1959-09-14 som anger gatumark. Delområde 2 omfattas av stadsplan PL 6170 laga kraftvunnen 1963-01-30 som anger parkmark och PL 5570 A laga kraftvunnen 1959-09-14 som anger park, allmän plats.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Delområde 1

Området består idag av naturmark med i huvudsak två karaktärer. Ett gräsbevuxet område med enstaka äldre tallar mot gatan och dels en skogsbevuxen sluttning som utgör gräns mot Fagersjöskogen. Skogspartiet ligger på moränmark med blandskog bestående av tall, björk, ek, asp, och gran. Längs skogsbrynet och in mot skogen går informella gångstigar. Området är en del av det större friyteområdet Fagersjöskogen som enligt grönkartan erbjuder höga sociala värden, se vidare under ”konsekvenser för miljön”. I anslutning till planområdet finns några större ekar och på gräsytan solitära större tallar.



Delområde 1 utgörs av öppen mark i anslutning till korsningen vid Rottnerosbacken

### Delområde 2

Området består av två delar belägna på västra och östra sidan om vägen. Delområde 2 väster utgörs av gräsbevuxen mark med berg i dagen och är bevuxet med enstaka stora ekar. På berghällarna finns uppvuxen blandskog och hällmarksflora. Delområde 2 öster utgörs av en inhägnad bollplan av grus från områdets etablering under 60-talet och omkringliggande skogsmark med blandskog som innehåller flera stora ekar med utbredda kronor.



Delområde 2 västra delen utgörs av en mindre gräsyta i anslutning till ett skogsparti

Delområde 2 östra delen utgörs av en befintlig bollplan

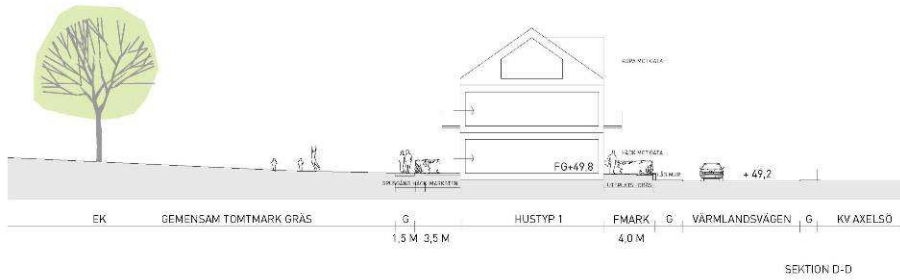
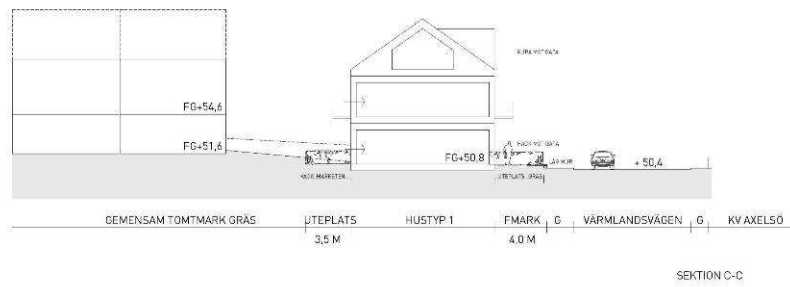
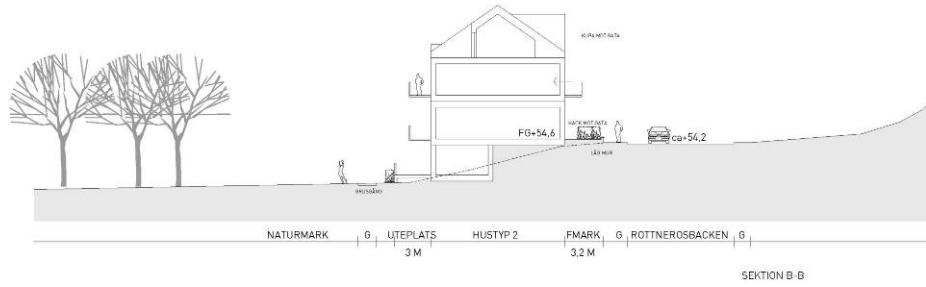
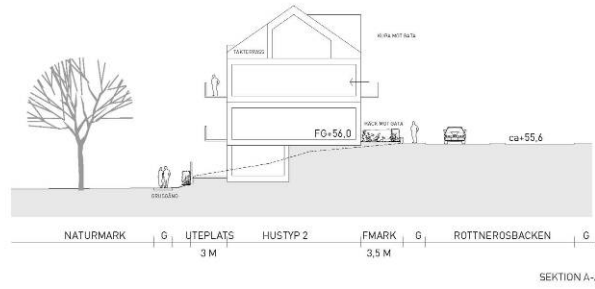
Områdena ligger utmed Värmlandsvägen och den aktuella sträckan är lågt trafikerad och bedöms ha mindre än 1000 fordon/vardagsdygn. Parkering är tillåten utmed längre sträckor.

### Ny bebyggelse

Förslaget består av totalt ca 40 st nya bostäder. De utgörs av fyra bostadslängor omfattande två våningar plus inredd vind. Varje länga innehåller tio lägenheter vardera som anknyter till områdets radhuskaraktär i sin typ och skala. Husen är placerade längs Värmlandsvägen och är orienterade mot gatan. Bebyggelsen ges en sammanhållen utformning med en enhetlig skala och gemensamt formspråk. Byggnaderna föreslås utföras med fasader huvudsakligen i grå skiffer med inslag av trä på fasadsidor och vid entréer och balkonger. Taken består av sadeltak i plåt. Gavlarna är ca elva meter breda. Gårdsmarken ges begränsad utbredning och inramas av häckar för att begränsa intrång i naturmarken. Förändringar av markens höjd ska undvikas så långt som möjligt. Principen med hus som vänder sig mot gatan är ny för området och ställer krav på att anpassa bebyggelse till sammanhanget. Detta innebär att husen kan vara högre för att möta gaturummets proportioner. Byggnadernas volym och skala har referenser till den befintliga bebyggelsen i området längs Värmlandsvägen.



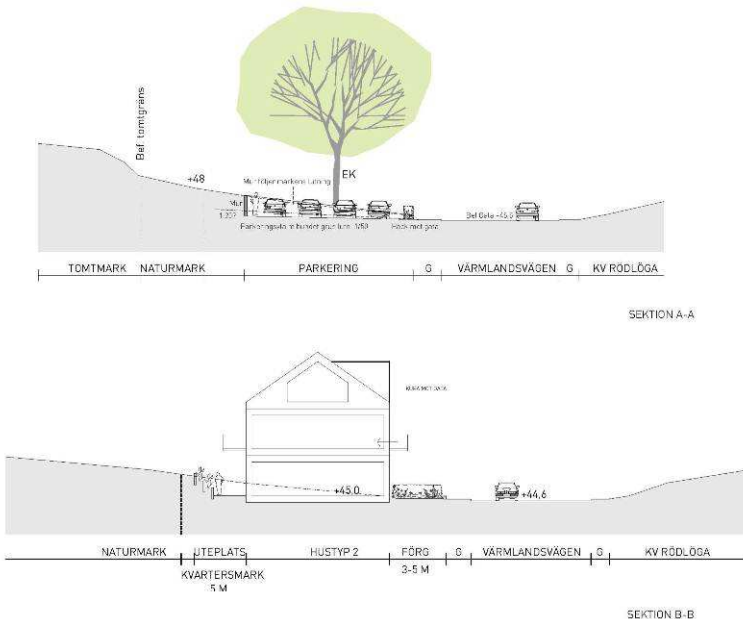
*Delområde 1: Illustrationsplan (Brunnberg&Forshed arkitektkontor). En bostadslänga förläggs mot Värmlandsvägen respektive Rottnerosbacken. Befintlig parkeringsyta söder om Värmlandsvägen kan med ny utformning rymma 23 p-platser.*



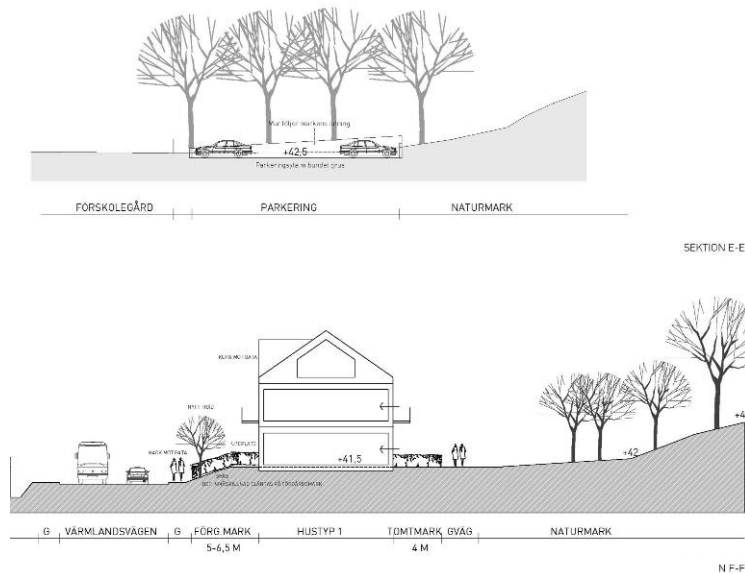
Delområde I: Sektioner (Brunnberg&Forshed arkitektkontor).



Delområde 2: Illustrationsplan (Brunnberg&Forshed arkitektkontor). En bostadslänga förläggs mot naturmark i väster och en länga på befintlig bollplan i öster.



Delområde 2: Sektioner (Brunnberg&Forshed arkitektkontor).



Delområde 2: Sektioner (Brunnberg&Forshed arkitektkontor).

### Mark och vegetation

Mötet med omgivande mark och natur är viktigt för att integrera bebyggelsen väl i området. Förgårdsmarken mot gatan ramas in tydligt av häckar och stödmurar. Där slänter krävs ska de ansluta till den befintliga topografin så att synliga schakter undviks (se vidare under gestaltungsprinciper).

### Friytör och rekreation

Då planområdet är beläget i anslutning till ett större rekreationsområde, Fagersjöskogen, görs tomterna små med utrymme att passera där det finns stråk och behov av släpp för att åstadkomma ett bra samband mellan bebyggelse och omgivande natur. Detta skapar även en känsla av natur nära husen och tillgängligheten till rekreationsområdet blir god för både boende och allmänhet. I delområde 2 öster placeras bebyggelse på en befintlig bollplan. Bollplanen ersätts med ny och mindre bollplan som kan ingå som del av befintligt anslutande parkområde.

### Service

Kommunal och privat service med stort handels- och serviceutbud finns i Farsta centrum ca en km sydost om planområdet. Här finns även tunnelbanestation. Värmlandsvägen trafikeras av buss 185. Ett flertal skolor finns i området.

### Gator och trafik

#### *Parkering och angöring*

Parkeringen inom delområde 1 föreslås lösas genom effektivare utnyttjande av befintlig parkering på fastigheten Farsta 2:1 belägen i anslutning till fastigheten Sandö 55. Totalt ryms 23 platser där 18 platser kan användas för de nya bostäderna och fem kan disponeras för verksamheten på fastigheten Sandö 55. En RH-parkering placeras vid varje bostadslänga. Detta ger ett parkeringstal på en plats/lgh. Inom delområde 2 placeras markparkering i anslutning till husen. Besöksparkering kan ske genom platser på gatan.

### **Tillgänglighet**

Stadens mål avseende tillgänglighet bedöms kunna uppnås. Tillgängligheten till bostäderna från gatan är god. Nivåskillnader mot gatan tas upp genom att en gemensam entré alltid är nåbar på ett tillgängligt sätt

### **Teknisk försörjning**

Anslutningar kan ske till befintliga ledningar för el, vatten, avlopp och fjärrvärme. Del av befintlig fjärrvärmeledning inom delområde 2 öster behöver flyttas. En dagvattenledning som går genom delområde 2 öster från kvarteret Resarö behöver utredas för alternativ dragning ner till Värmlandsvägen.

### **Belysning**

Befintlig gatubelysning är placerad växelvis på olika sidor om Värmlandsvägen på naturmark i anslutning till trottoaren. För att tydliggöra ägande, skötsel och drift av belysningsanläggningen utökas gatumarken 0,5 m från gatumarkens befintliga gräns mot kvartersmark.

### **Avfallshantering**

Sophanteringens föreslås lösas genom att nedsänkta behållare för sopor placeras framför entrén till husen. Stadens riktlinjer för sophantering ska följas.

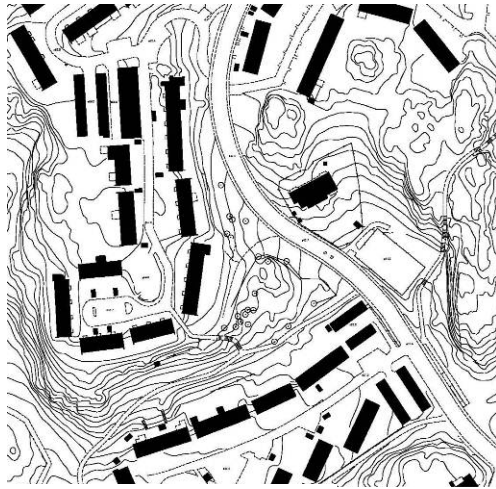
## **GESTALTNINGSPRINCIPER**

Följande principer för gestaltning ligger till grund för utformning inom kvartersmark och i planområdet.

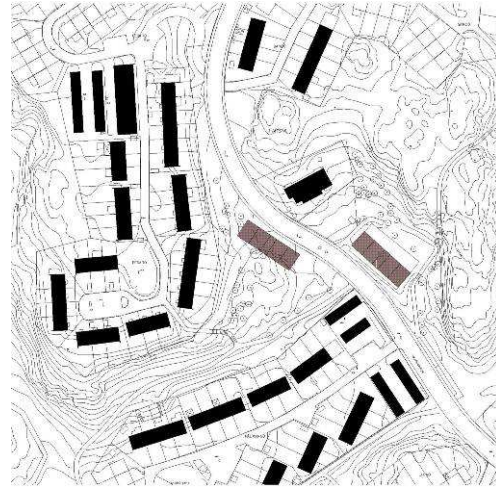


*Perspektiv över föreslagen bebyggelse i delområde 1 vid Värmlandsvägen (Brunnberg&Forshed arkitektkontor).*





Befintlig bebyggelse grupperar sig i slutna enklover



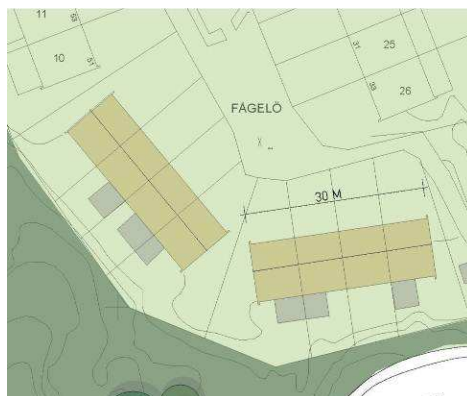
Ny bebyggelse placeras vid gatan med entréer och förgårdar vända mot gatan

### Befintlig bebyggelsekaraktär

Karakteristiskt för Farsta och området kring Värmlandsvägen är att bostadsbebyggelsen är utformad som enklover, slutna öar, som grupperar sig kring återvändsgator. Huvudgator är utformade i första hand för att gynna trafikframkomlighet. De flesta hus vänder baksidor, slutna gavlar eller har garagebyggnader mot huvudgatan. Bostadsbebyggelsen utgörs av radhusbebyggelse med en till två våningar.

### Stadsbyggnadsprinciper

- Ny bebyggelse placeras utmed Värmlandsvägen och vänder sig mot gatan genom entréer, förgårdsmark, takkupor och fönstersättning
- Ny bebyggelse utgår i typ och skala från befintlig bebyggelse men tillåts bli en våning högre i egenskap av gatuhus placerade vid bred gata
- Ny bebyggelse placeras med hänsyn till grönstråk, karaktärsträd och entréer till Fagersjöskogen
- Uteplatser och förgårdsmark ges begränsad utbredning för att minimera intrång i naturmark



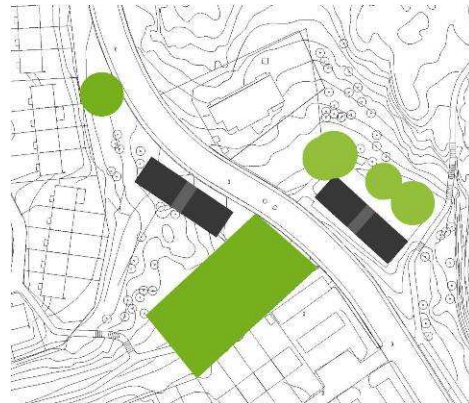
Befintlig bostadslänga i kv Fågelo



Föreslagen bostadslänga



Delområde 1: Karaktärsträd och entréer mot Fagersjöskogen sparas



Delområde 2: Grönstråk och karaktärsträd sparas

### Utformning av ny bebyggelse

- Husen vänder sig mot gatan med sina entréer
- Husens gatusida ges stadsmässig karaktär i stenmaterial
- Husens natursida karaktäriseras av trä
- Husens öppna trapphus ramas in av genomsläppligt ribbverk av trä

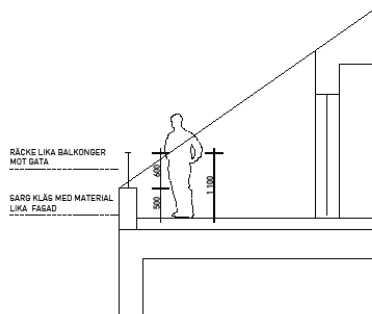
Den föreslagna bebyggelsen består av fyra huskroppar i två våningar plus inredd vind. Husen utformas som två huspar med ett mellanliggande öppet trapphus. Husen får en tydlig gatusida och natursida. Gatusidan ges en stadsmässig karaktär i stenmaterial med inslag av träpanel och takkupor. Fasaderna föreslås utföras i skiffer (alternativt i tegel) och trä. Natursidan karaktäriseras av trä. Fasaderna föreslås utföras med träpanel med större fönsterpartier, balkonger och uteplatser. Husen vänder sig mot gatan med sina entréer. De öppna trapphusen ramas in av ett genomsläppligt ribbverk av trä med klätterväxter. Cykelparkering anordnas vid gemensam entré.



Utformning av hus: Gavel och fasad mot gata (Brunnberg&Forshed arkitektkontor).



Referensbilder: Skiffer och trä som fasadmaterial



Principsektion utformning och placering av räcke på takterrass (Brunnberg&Forshed arkitektkontor).

### Referenser till befintlig bebyggelse

Ny bebyggelse refererar till befintlig bebyggelse i form, skala och karaktär. I området i dag finns många fina tegelgavelfasader. Den nya bebyggelsen fortsätter temat med uttrycksfulla gavelfasader i stenmaterial och utformas i raka längor som i sin planform påminner om omkringliggande bebyggelse.

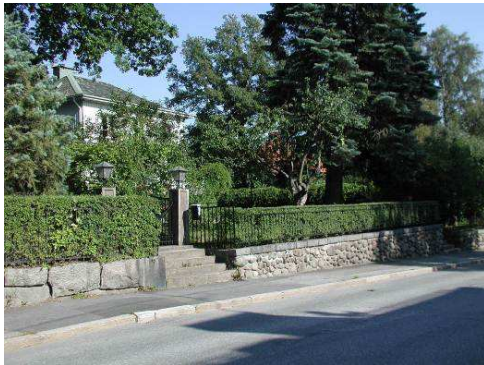


Befintlig bebyggelse i kv Fågelo med gavlar i tegel. Sadeltaken har takkupor och fasaderna är i puts

### Utformning av mark

Förgårdsmarken utformas med tydliga gränser i form av murar och häckar (se principsektion mur mot gata). Nivåskillnader mellan befintlig gatemark och förgårdsmark tas upp med låga stödmurar med häckar enligt principsektion. Husens huvudentré placeras i nivå med befintlig trottoarhöjd. I delområde 2

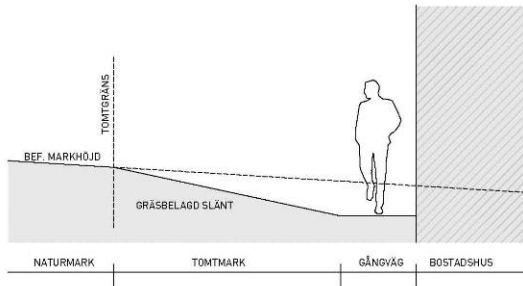
väster ligger bottenvåningen i anslutning till befintlig berggrund. Efter sprängning terrasseras marken enligt principsektion på terrassutformning. I delområde 2 ligger bostädernas markparkeringar försänkta i befintlig terräng. Markbeläggningen utgörs av bundet grus med en lutning på max 1/50. Stödmurar utförs i platsgjuten betong och kläs förslagsvis med naturstensplattor, integrerad belysning och/eller klätterväxter. Insynsskydd mellan uteplatserna föreslås utföras med spaljé i trä med samma behandling som träfasaden. I de fall som det behövs insynsskydd mot gatan så ställs spaljén innanför häckplanteringen (se sektioner).



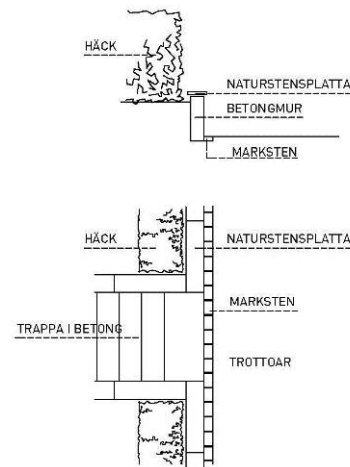
Referensbild: Låg mur och häck som gräns mot gata



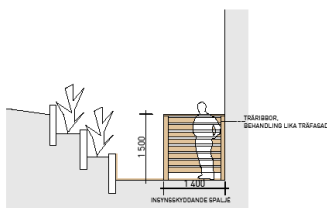
Referensbild: Betongmur med täckning av natursten



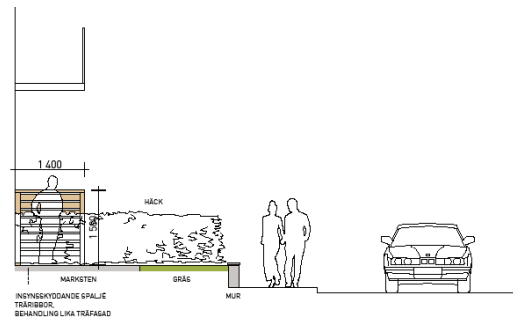
Principsektion: Slänt mot naturmark vid nordligaste gaveln i delområde 1



Principsektion: Mur mot gata

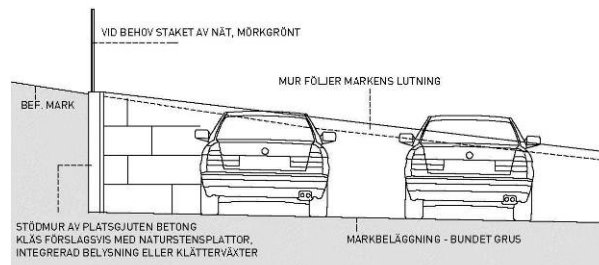
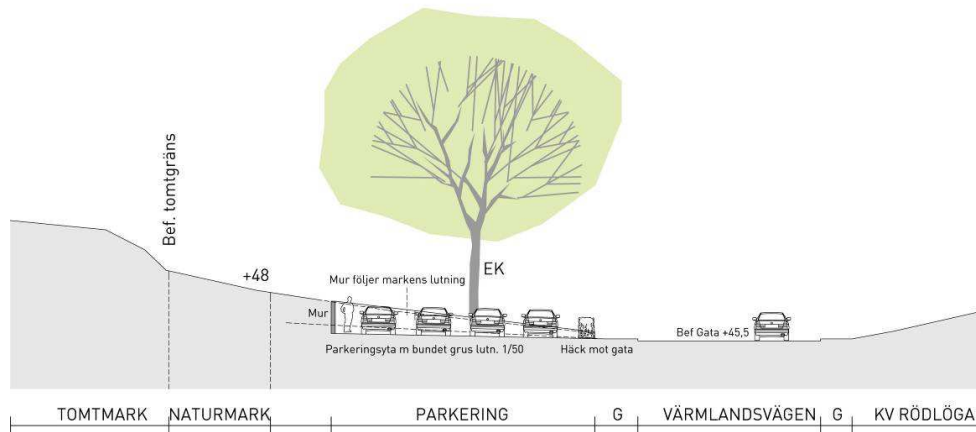


Principsektion för terrass mot naturmark inom delområde 2 västra inkl. placering och utformning av insynsskydd (spaljé) mellan uteplatserna



Principsektion för utformning och placering av insynsskydd (spaljé) mot gatan

Samtliga illustrationer: Brunnberg&Forshed arkitektkontor



Principsektion för parkeringsutformning inom delområde 2.  
Genom att ge parkeringsytan en lutning på 1/20 blir stödmurarna något lägre.  
(Brunnberg&Forshed arkitektkontor)

## KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. 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 nedan.

### Buller och vibrationer

Enligt stadens bullerkartläggning ligger den ekvivalenta ljudnivån för området på 45-50 dBA. Minst hälften av bostadsrummen i lägenheterna samt balkonger/uteplatser kommer att ligga mot tyst sida. Med de aktuella planlösningarna har alla lägenheter möjlighet att uppfylla bestämmelserna enligt Stockholmsmodellen.

Området är känsligt för vibrationer eftersom en del av marken inom föreslaget planområde utgörs av lera. Miljöförvaltningen har haft ett antal klagomål om vibrationer från Värmlandsvägen. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar föreligger risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det bör därför säkerställas att byggnaderna konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna. Vibrationer i byggnaderna bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61).

### **Natur**

Delområde 1 består till största del av öppen gräsmark men även en del av skogsbrynet ligger inom det planerade området. Den del av området som ligger i skogsbrynet används idag som en entré till Fagersjöskogen. I skogsbrynet finns det ekologiskt värdefulla miljöer med spridningszoner och habitatnätverk för bl.a. barrskogsfåglar och eklevande arter. Tillgängligheten till naturområdet är viktig och bebyggelsen anpassas så att naturområdet även är väl tillgängligt för allmänheten när planområdet är färdigställt. Delområde 2 planeras längs Värmlandsvägen öster om radhusbebyggelsen i kvarteret Resarö. Området där bebyggelsen är planerad består av öppna gräsytor men även ekologiskt värdefull växtlighet i form av barrträd, björk, buskar, ekar och bergknallar. Även detta område är ekologiskt känsligt med spridningszoner och habitatnätverk för barrskogsfåglar, groddjur och eklevande arter. Söder om hus vid delområde 2 väster finns även ett grönstråk med en viktig entré till naturområdet som ska bevaras.

Exploateringen ligger inom habitatnätverk och spridningszoner för barrskogsfåglar, eklevande arter samt groddjur. Väsentligt för att minimera påverkan på dessa är att undvika intrång i skogsmiljöer, bevara viktiga ekar och tallar i området samt behålla stråk som idag utgör viktiga samband inom habitatnätverket. Planförslaget har därför utformats med stor hänsyn till befintlig naturmiljö. Hus och parkeringar har placerats på extensivt använda ytor som i huvudsak utgörs av trivial gräsmark. De flesta befintliga större ekar och tallar av skyddsvärde har sparats. Enstaka betydelsefulla träd som behöver tas ned ersätts genom nyplantering som avses regleras i exploateringsavtal mellan staden och Svenska Hem. Planförslaget bidrar till att länka samman Farstas yttre delar och skapar ett mer publikt stråk längs Värmlandsvägen som idag saknar bebyggelse på långa sträckor. Detta ökar tryggheten i området, vilket kan leda till en ökad användning av stråket. Dessa positiva sociala konsekvenser kan kompensera för de ingrepp som kommer att göras i naturmark till följd av förslaget. För att behålla kontakten mellan grönområdet och vägen ges husen små tomter. Gröna släpp och entreér till naturen sparas för att samordna ny bebyggelse med behovet av tillgänglighet till naturmarken. Dessa ger genomsläpplighet vad gäller bland annat sikt, tillgänglighet, samt växt- och djurliv. Ett betydelsefullt grönstråk i delområde 2 bevaras, både av rekreativa skäl och som ekologisk spridningskorridor. En befintlig informell stig från Värmlandsvägen vid delområde 1 bevaras som entré in till Fagersjöskogen. För att undvika större påverkan på naturmarken har kvartersmarkens utbredning begränsats.



### **Kulturmiljö**

Området som planerades under början av 60-talet karakteriseras av radhusbebyggelse i enklaver kring säckgator, med Värmlandsvägen som matargata. Bebyggelsen i området är småskalig med låga radhusenheter i en till två våningar som är väl inpassade i terrängen. Ofta med souterrängvåning och halvplanslösningar. Förslaget innebär en brytning med befintlig planstruktur med syfte att tillskapa en mer sammanhängande stadsmiljö. Ny bebyggelse placeras mot Värmlandsvägen med entreér mot gatan för att tillskapa tryggare och mer urbana kvaliteter på platsen. Utformning och skala förhåller sig till områdets småskalighet och karaktär.

### **Luftkvalitet**

Miljöförvaltningen bedömer att områdets luftkvalitet är god och det föreligger inte någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormer i området.

### **Dagvatten**

Enligt stadens dagvattenstrategi ska dagvattnet i första hand omhändertas på tomtmark. Med hänsyn till områdets markförutsättningar är det inom delar inte lämpligt att infiltrera, varför dagvattnet efter fördröjning bör avledas från fastigheten enligt VA-huvudmannens anvisningar.

### **MEDVERKANDE**

Planen har upprättats av stadsbyggnadskontoret, planavdelningen genom Maria Graham. Plankonsulter har varit Jesper Fornander och Nico van Gelderen, Nyréns Arkitektkontor.

Katrin Berkefelt  
Planchef

Maria Graham  
Planhandläggare