

**Handläggare**  
Roseana De Almeida  
Telefon 08-508 27462Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Starpromemoria för planläggning inom del av Farsta 2:1 vid Farstarondellen i Farsta Strand (cirka 300 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse med cirka 300 bostäder, en förskola, LSS-boende samt verksamhetslokaler vid den nuvarande cirkulationsplatsen mellan Farstavägen, Magelungsvägen och Hagforsgatan i Farsta. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter och bostadsrätter. Projektet bidrar till stadens bostadsmål genom att möjliggöra bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Det ligger inom influensområdet för tunnelbanans utbyggnad. Planen överensstämmer med översiktsplanens strategier och ingår i programmet för Tyngdpunkt Farsta. Ett övergripande mål är att stärka det strategiska sambandet mellan Farsta centrum och Farsta strand.

Planområdet består av en stor cirkulationsplats, gatumark, gång- och cykelbanor samt viss natur. Platsen är utpekad för kvartersbebyggelse med bostäder i programmet Tyngdpunkt Farsta.

Framkomligheten för motortrafiken är viktig att omhänderta när markanvändningen effektiviseras.

Marken ägs av Stockholms stad. Markanvisning förväntas beslutas av exploateringsnämnden i december 2021, och är en förutsättning för att planarbetet ska fortskrida.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se*Bilagor: Inga bilagor*

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse med cirka 300 bostäder, en förskola samt verksamhetslokaler vid cirkulationsplatsen mellan Farstavägen, Magelungsvägen och Hagforsgatan i Farsta. Projektet bidrar till stadens bostadsmål i ett kollektivtrafikhögt läge. Det ligger inom influensområdet för tunnelbanans utbyggnad. Ett övergripande mål är att stärka det strategiska sambandet mellan Farsta centrum och Farsta strand.

Den nya bebyggelsen ska bidra med stadskvaliteter, arkitektoniska värden samt goda boende- och vistelsemiljöer anpassat till förutsättningarna i planområdet.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet består av en del av fastigheten Farsta 2:1 och omfattar cirka två hektar mellan Farstavägen, Magelungsvägen samt Hagforsgatan i Farsta. I norr och öster gränsar området till Nynäsbanan, i väster mot radhus- och villabebyggelse samt i söder mot högre flerbostadshus.



*Planområdets avgränsning intill befintlig bebyggelse, markerat med svart linje.*

#### Gällande detaljplaner

- Pl 5419 från 1960
- Pl 6965 från 1970

Marken är reglerad som parkmark och gatumark.  
Genomförandetiden på samtliga planer har gått ut.

#### Pågående detaljplaner i området

I närheten av planområdet pågår planarbete för Värmdö, Granö samt Blidö med diarienummer 2018–02955 samt för Äpplarö med diarienummer 2021–12892. Samtliga pågående detaljplaner är i planskede med planerade samråd till kvartal fyra 2022.



*Kartan visar pågående detaljplaner. Värmdö, Granö samt Blidö är markerad med "1". Äpplarö är markerad "2".*

#### Markägoförhållanden

Stockholms stad äger fastigheten Farsta 2:1.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

Farsta är ett av fyra utpekade fokusområden i översiktsplanen, vilket innebär att investeringar och planeringsresurser skall riktas dit. Stadsutvecklingspotentialen i Farsta bedöms vara hög, och komplettering ska generellt ske med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter samt behov.

Översiktsplanen anger att Farstavägen och Magelungsvägen kan omvandlas till urbant stråk samt kompletteras med ny bebyggelse för att koppla samman omkringliggande stadsdelar. Det strategiska sambandet mellan Farsta centrum och Farsta strand avses stärkas.

#### Stockholms byggnadsordning

I Stockholms byggnadsordning är området beskrivet som tunnelbanestad. I vägledningen står det bland annat att tunnelbanestädernas centrala stråk ska utvecklas genom att kompletteras med ny bebyggelse, verksamhetslokaler samt

arbetsplatser där så är möjligt. Närliggande bebyggelse med de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna vars typologier varierar med både punkthus och lamellhus ska beaktas.

#### Program för Tyngdpunkt Farsta

Ett program för Farsta godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2016 och omfattar totalt cirka 8 000 bostäder, arbetsplatser samt offentlig och kommersiell service. Enligt programmet ska stadsutvecklingen i Farsta utgå från lokala kvalitéer och skapa tydliga tillägg som tillför nya värden samt skapa en levande och sammanhållna stadsmiljö.

Programmet öppnar bland annat upp för stadsutveckling utmed Magelungsvägen och Farstavägen, som ska omvandlas till urbana stråk på Farstas villkor. Platsen är utpekad för komplettering med bostäder samt ny trafiklösning. Cirkulationsplatsen där Farstavägen möter Magelungsvägen tar stor yta. Den föreslås att ersättas med två trevägskorsningar så att plats frigörs för bostäder.



*Södra delen av programområdet ur godkänd handling från 2016 med planområdet grovt markerat med rödprickad linje.*

Tyngdpunkt Farsta har senare ersatts med att Farsta är utpekad som ett av fyra fokusområden i översiktsplanens utbyggnadsstrategi. Stadsdelen är viktig i utvecklingen av söderort, där Stockholmsförhandling och satsningar på t-banan möjliggör omfattande bostadskompletteringar.

#### Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

#### Riksintressen

Nynäsbanan är riksintresse för kommunikationer.



## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

Farsta ligger naturskönt mellan sjöarna Magelungen och Drevviken. Stadsdelen planerades på 1950-talet som en ABC-stad, det vill säga en komplett stadsdel med arbetsplatser, bostäder samt centrumfunktioner. Stadsbilden präglas av dåtidens planeringsideal med modernistisk bebyggelse och generösa grönytor. Bilarna har getts stort utrymme med trafikseparering, samt en tydlig uppdelning mellan olika funktioner och bebyggelsegrupper.

Norr om planområdet, på andra sidan Nynäsbanan, ligger Farsta grundskola och Farsta Centrum. En bit längre västerut längs Magelungsvägen ligger Farsta Gård och Farsta IP.



*Cirkulationsplatsen – Farstarondellen.*



*1- Farstarondellen, vy från norr.*



*2- Garage till radhusbebyggelse.*



3- 10 våningar punkthus.



4- 11 våningar skivhus.



5- Trappan i naturmark i norr.



6- Nynäsbanan.

### Kulturmiljö

Farsta byggdes i ett brytningsskede. Där ersattes 1950-talets grannskapsplanering med slutna gårdsrum av en mer storskalig planering. Samtidigt anpassades byggnadernas läge i landskapet på samma sätt som tidigare. Bebyggelsen i Farsta består av punkthus i upp till 17 våningar, skivhus i 7–12 våningar, lamellhus i 3 våningar samt radhus i fallande höjdskala inifrån centrum och utåt. Bebyggelsestrukturen kännetecknas av luftig bebyggelse i enklaver på naturmark.

Planområdet hamnar på utsidan av bostadsområden, i det som idag är en trafikmiljö. Detta bidrar till att tillägget kan uppfattas som ett separat område, med en egen nutida karaktär. Det är viktigt att studera Farstas höjdmässiga ordning, samt integrera ny bebyggelse på bästa sätt ur en kulturhistorisk synvinkel.

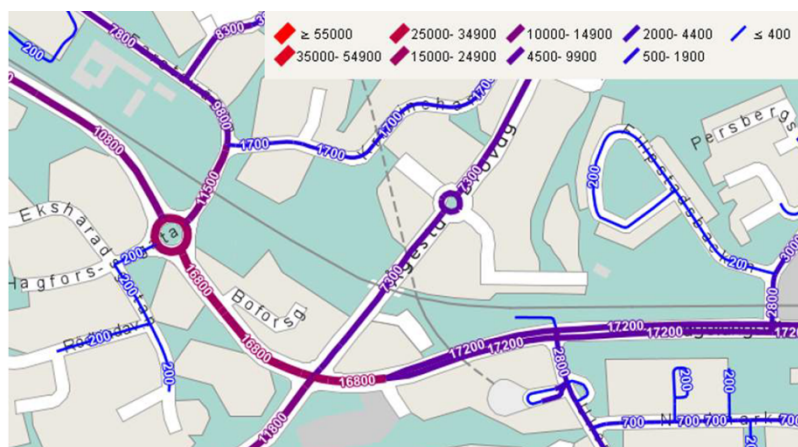
Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, förekommer gulklassad bebyggelse i samtliga direkt angränsande fastigheter.

### Trafik och kollektivtrafik

Tunnelbana och pendeltåg finns i Farsta strand cirka 600 meter från planerad bebyggelse. Tunnelbana finns även i Farsta centrum. Flertal busslinjer (mot bland annat Skarpnäck, Skogås och Farsta centrum) passerar området.

Längs Magelungsvägen finns dubbelriktade gång- och cykelstråk, och längs Farstavägen är de enkelriktade. Gångbana finns längs båda sidorna av Hagforsgatan. Enligt cykelplanen för Stockholm stad 2012 ingår Magelungsvägen i pendlingscykelnätet och Farstavägen i huvudcykelnätet.

Motorfordonstrafik studerades utifrån trafikflöden enligt Stockholms stads mätningar från 2014, samt enligt nya mätningar i cirkulationsplatsen 2020.



*Trafikflöden per dygn. Källa: Miljöbarometern, Stockholms stad 2014.*

### Miljö

Planområdet består till stor del av redan hårdgjord mark, eller gräsytor i anslutning till vägbanorna. Norra delen har inslag av naturmark med medelålders blandskog. De sydliga delarna har inslag av yngre-medelålders lövskog med inslag av ekar. Delar av området ingår i habitatnätverk för groddjur samt barrskogsfåglar.

Det står flera lönnar på rad öster om Farstavägen. De skulle kunna uppfylla kriterierna för biotopskydd för alléer. Eventuellt behövs dispens från länsstyrelsen för att ta ner dem. En kompensationsåtgärd skulle vara att ersätta lönnarna genom att plantera nya gatuträd längs Farstavägen, som även tar hand om vägens dagvatten.

Planområdet är utsatt för buller från väg och järnväg. Trafikbullret blir därför en viktig fråga att utreda. Det behövs en genomtänkt byggnadsutformning för att möjliggöra en god ljudmiljö i ett bullerutsatt läge.

### Vattenfrågor

Planområdet ingår i Magelungens tekniska avrinningsområde. Lokalt åtgärdsprogram för Magelungen ska beaktas och stadens dagvattenstrategi ska följas.



Idag avleds dagvattnet via duplicerat ledningssystem till Magelungen. Dagvattenutredningen ska visa att exploateringen av området inte leder till en situation där Magelungen belastas med föroreningar från planområdet i sådan utsträckning att normerna på sikt riskerar att inte kunna följas.

#### Riskfrågor

Närheten till Magelungsvägen och Nynäsbanan innebär att området är utsatt för buller samt risk för farliga godsolyckor.

Magelungsvägen är inte klassad som transportled för farligt gods, men sådana transporter förekommer på vägen i begränsad utsträckning. Nynäsbanan är transportled för farligt gods. Den tillkommande bebyggelsen måste utformas med hänsyn till dessa risker.

#### Service, idrott och kultur

Grundläggande service, som till exempel mataffär och restauranger, finns vid Stieg Trenters torg i Farsta strand samt i anslutning till pendeltåg och tunnelbana. I Farsta centrum finns bland annat handel, bibliotek samt fritidsgård. Farsta IP, en simhall, idrottshallar, bollplaner, en friidrottsanläggning samt en ishall ligger cirka 600 meter från planområdet.

#### Teknisk försörjning

Konsekvenserna för den tekniska försörjningen, utöver den nödvändiga utbyggnaden för försörjning av föreslagen bebyggelse, bedöms som obetydliga.

#### Planförslaget

Planförslaget förutsätter att den befintliga cirkulationsplatsen ersätts av en mindre skrymmande trafiklösning, vilket har studerats i en trafikutredning. Cirkulationsplatsen ersätts av två trevägskorsningar. Magelungsvägen föreslås placeras längre norrut närmare Nynäsbanan för att möjliggöra bebyggelse.

Magelungsvägens östra del föreslås kopplas ihop med Farstavägen, vilket tydliggör dess funktion som infart till Farsta centrum.

Magelungsvägens fortsättning västerut föreslås ske via en ny trevägskorsning som kopplas ihop med Hagforsgatan. Exakt utformning av trafiklösning och gator ska utredas under planarbetet.





*Befintlig cirkulationsplats och illustration över föreslagen kvartersstruktur.*

Planförslaget innebär att omkring 300 nya bostäder föreslås inom området. Den nya bebyggelsen ska utformas som en sammanhållen årsring i en enhetlig skala där byggnaderna kantar gatorna. De bidrar även till att stärka gaturummet och formar en tydlig entré till Farsta centrum. Verksamhetslokaler och en förskola om fyra avdelningar med kvalitativa friytor ska integreras i bottenvåningarna. Parkering för bil ska tillskapas i enlighet med stadens riktlinjer för gröna parkeringstal, och inrymmas i underjordsgarage på kvartersmark.

Bostadsgårdar och allmänna platser ska utformas med en tydlig grön karaktär, tillhandahålla ekosystemtjänster samt utvärderas med grönytefaktor. Stort fokus ges till gåendes upplevelse.



*Vy över ny bebyggelse längs Farstavägen. (Nyréns/Tomorrow)*

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Genom att möjliggöra för cirka 300 nya bostäder, är planförslaget ett viktigt bidrag för att uppfylla stadens mål att bygga 140 000 bostäder till år 2030. Bostäderna är även en viktig del, för att uppnå de 45 900 bostäder som Stockholms stad åtagit sig att planera inom tunnelbanans influensområde till år 2030.

Planförslaget medger fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Det ska skapa trygga boendemiljöer som också ger underlag för ökad service.

På en övergripande nivå är ombyggnationen av cirkulationsplatsen och projektets syfte i enlighet med översiktsplanens ambition att frigöra trafikyta för främst bostäder längs Magelungsvägen.

#### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Förslaget möjliggör en mindre utveckling av näringsliv och kompetensförsörjning genom lokaler i bottenvåningar. Det kan innebära att nya jobb tillskapas och serviceutbudet ökas.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Övergripande ska projektet bidra till målet att stärka sambandet mellan Farsta centrum och Farsta strand. Förslaget utformas med tillgängliga samt trygga kopplingar som ansluts till omkringliggande strukturer. Behovet av förskola studeras i enlighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta.

#### **Trygghet**

Sammantaget bedöms planförslaget generera ett ökat befolkningsunderlag, med en ökad rörelse av människor längs Magelungsvägen, Farstavägen samt Hagforsvägen.

Ombyggnationen av cirkulationsplatsen, samt den nya bebyggelsen längs vägarna, bidrar till tryggare miljöer och förbättrar möjligheter att röra sig samt vistas i stadsmiljön.

#### **Trafik och mobilitet**

Den största påverkan av ombyggnationen från cirkulationsplats till tvåvägskorsningar är att korsningstypen ändras. Ombyggnationen innebär att större delen av infrastrukturen kommer att behöva byggas om. Det är då viktigt att standarden höjs på passager med avseende på tillgänglighet, på gångbanor avseende breddmått samt på cykelbanor. Med en genomtänkt och god detaljutformning, kan

korsningarna bli en trygg och också trafiksäker lösning även för buss- samt motorfordonstrafik.

#### Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms sammantaget medföra positiva konsekvenser för barn, då det möjliggör en förskola i ett kollektivtrafikhögt läge samt bidrar till att skapa tydligare gatumiljöer. Barnkonsekvenser samt den nya förskolans friyta kommer att studeras under planarbetet. Förslaget bedöms inte påverka barns möjligheter till lek och rekreation i området i stort.

#### Jämställdhet

Planförslaget skapar förutsättningar för ett enkelt vardagsliv med tillgång till service nära hemmet. Förstärkningar i gång- och cykelnät, samt god tillgänglighet till kollektivtrafik, underlättar resande utan bil. En ökad trygghet i stadsmiljön har positiva effekter för jämställdheten, då fungerande och trygga samt säkra stadsmiljöer främst gynnar kvinnor.

### God offentlig miljö

#### Arkitektur och gestaltning

Planförslaget innebär en förändrad stadsbild, där befintliga gator utformas som urbana stråk och ges ett mer distinkt gaturum. Magelungsvägen och Hagaforssvägen får ökad betydelse som vistelsemiljö anpassad för gående. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Särskild omsorg ska ägnas åt utformningen av bottenvåningarna, vilket gör att planförslaget bedöms kunna bidra med nya stadslivskvaliteter.

Föreslagen bebyggelse utmed vägarna bryter delvis mot Farstas stadsplanehistoriska bebyggelsemönster, men bedöms bidra med andra mervärden.

### En klimatsmart och tålig stad

#### Grön och vattennära stad

Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi, och detaljplanen ska bidra till att minska översvämningsrisken. Möjligheterna till bättre infiltration för dagvatten och stadsgrönska är stor. Förslaget ska ta hänsyn till ekologiska spridningssamband samt främja biologisk mångfald.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget kan komma att bidra positivt gällande dagvatten och skyfall, där det planeras ny bebyggelse på idag hårdgjord mark. Förslaget kan komma att påverkas av buller, luft, översvämningsrisk samt riskfrågor som ska utredas i planprocessen.

### **Planprocess**

Planen genomförs med standardförfarande, och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samråd.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen samt Storstockholms brandförsvär.

### **Tidplan**

Förutsatt att erforderligt underlag för detaljplanen levereras enligt uppsatt tidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Start-PM	december 2021
Samråd	januari 2023
Ställningstagande	maj 2023
Granskning	april 2024
Antagande i SBN	oktober 2024

### **Planavtal**

Planavtal kommer att tecknas med byggaktörer efter erhållen markanvisning, för att täcka kontorets kostnader i samband med att detaljplanen upprättas. Markanvisning förväntas beslutas av exploateringsnämnden i december 2021 och är en förutsättning för att planarbetet ska fortskrida.

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser det som positivt att det föreslagna planområdet bebyggs med nya bostäder, verksamhetslokaler samt en förskola i ett kollektivtrafknära läge i Farsta strand. Förslaget ligger i linje med översiktsplanens mål för en socialt sammanhållen stad. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens bostadsmål samt åtagande i Stockholmsförhandlingen.

Projektet ska bidra med stadskvaliteter samt nya offentliga rum för vistelse och socialt liv. Befintliga gröna kvaliteter och ekologiska värden ska tillvaratas så långt som möjligt, och Farstas gröna karaktär ska sätta sin prägel på stadsbilden. Vi bygger ny stadsmiljö som skapar attraktiva miljöer och förtätar på ett klimatsmart sätt.



Stadsstrukturen ska utgå från lokala kvalitéer och skapa tydliga tillägg som tillför nya värden samt en levande och sammanhållen stadsmiljö. Bebyggelsen vid Magelungsvägen och Hagforsvägen ska följa översiktsplanens och programmet för Farstas huvudsakliga inriktning, samt bidra till det övergripande målet att stärka det strategiska sambandet mellan Farsta och Farsta strand.

Projektet ska tillgodose behovet av förskola, och lämpliga lägen ska studeras.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT