

Handläggare
Johanna Rosvall
Telefon 08-508 271 72Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Del av Farsta 2:1 vid Mårbackagatan i stadsdelen Larsboda (ca 90 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Petter Lindencrona

Sammanfattning

Förslaget syftar till att möjliggöra byggnation för cirka 90 bostäder i Stockholmshus i Larsboda vid Mårbackagatans södra del. Det föreslagna planområdet innefattar naturmark som är delvis kuperad.

Detaljplanen är en av flera planer med utgångspunkt i programmet för Tyngdpunkt Farsta som stadsbyggnadsnämnden godkände 2016-06-16. AB Familjebostäder har inkommit med ansökan om planläggning av del av fastigheten Farsta 2:1 för Stockholmshus. Markanvisningen beslutades om 2018-03-08 i exploateringsnämnden.

Ny bebyggelse föreslås uppföras på vardera sidan av Persbergsbacken längs Mårbackagatan. Byggnadernas utformning och placering kommer utredas under planprocessen. Den tänkta byggnationen ger ett värdefullt bidrag till uppfyllandet av bostadsmålet om 80 000 bostäder till år 2025 i Stockholm och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana. Till och med år 2020 ska även 3500-5000 bostäder av stockholmshustyp vara byggstartade.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska påbörjas.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se



Preliminärt planområdet markerat i rosa. Farsta strands pendel- och tunnelbanestation i nedre hörnet av bilden.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 90 bostäder i närheten av Farsta strand. Det aktuella området har ett attraktivt kollektivtrafikhärläge och nära till rekreationsområden samt Farsta centrum. Gestaltningens kvalitet ska säkerställas med tanke på planområdets läge invid befintlig småskalig bebyggelse och relation till Mårbackagatan samt till naturområde.

Bakgrund

Bristen på bostäder är en av Stockholmsregionens största utmaningar. I Stockholms stads budget tydliggörs takten på bostadsbyggandet. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material. De måste även kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse. Till och med år 2020 ska 3500-5000 bostäder av stockholmslustyp vara byggstartade.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar cirka 8000 kvadratmeter. Området gränsar till ett radhusområde i väst och till Larsboda verksamhetsområde i öst. Farsta strands pendel- och tunnelbanestation ligger 600 meter sydväst om planområdet. Den berörda fastigheten, Farsta 2:1, ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden**Översiktsplan**

I gällande översiktsplan är planområdet markerat som stadsutvecklingsområde (komplettering) med stora stadsutvecklingsmöjligheter. Planområdet ligger även invid Magelungsvägen som är markerat som ett urbant stråk vilket planeras omvandlas till en levande stadsmiljö. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Program för Larsboda strand

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2010-06-23 programmet för Larsboda strand. Bebyggelseområdena i programmet lyftes sedan in i programmet för Tyngdpunkt Farsta (antogs 2016-06-16). I samrådet inkom synpunkter från närboende samt Larsboda Trädgårdsstadsförening (131 namnunderskrifter) som infattar radhusområdet intill aktuellt planområde. De uttryckte en oro över insyn, skuggning och att de träd som skärmar mot Mårbackagatan och Larsboda verksamhetsområde tas ned. De är särskilt oroad av sprängningar orsakat av kommande exploatering då de upplevt att Skanskas stenkross i Larsboda verksamhetsområde orsakat vibrationer som gett skador på radhusen. Skanskas stenkross väntas läggas ner under 2018.

Under byggtiden för aktuellt planområde ska radhusens vibrationskänsliga konstruktion tas i beaktande för att minska skador som kan uppstå vid sprängning.

Tyngdpunkt Farsta

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2016-06-16 programmet för Tyngdpunkt Farsta. Programmet innehåller cirka 8000 nya bostäder. Aktuell detaljplan omfattar ett av delområdena vid Mårbackagatan/Filipstadsbacken.'

Vision 2040

Vision 2040 – Ett Stockholm för alla, beskriver att Stockholm ska utvecklas mot att bli en socialt, ekonomiskt, ekologiskt och demokratiskt hållbar stad. Stockholmshusen är ett bidrag till visionens mål om att skapa en levande stad där alla kan bo, med attraktiva stadsmiljöer och ett brett utbud av bostäder. Stockholmshusen är också en konkretisering av visionens

beskrivning av satsningar på att effektivisera byggprocesser och bygga fler hyresrätter med rimliga hyror.

Stockholms stads budget för 2018

Staden ska enligt beslut fortsätta att arbeta utifrån fyra inriktningsmål fram till 2019:

- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Särskilt det första målet berör planen – Ett Stockholm som håller samman – där alla kan utvecklas, en sammanhållen stad som sjuder av liv och rörelse i alla stadens delar.

Detaljplan

För preliminärt planområde gäller stadsplan pl 5315, pl 6097, pl 4311 och pl 4441. Gällande planer föreskriver markanvändning främst för allmänt ändamål som park och gata men även kvartersmark för garage. Ingen plan har genomförandetid kvar.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2018-03-08 föreslaget planområde längs Mårbackagatan till AB Familjebostäder.



Snedbild från syd med preliminärt planområdet markerat med rött. Farsta strands pendeltågsstation i nedre vänstra hörnet i bild och Larsboda verksamhetsområde till vänster i bild. Norr är uppåt i bild.

Planförslaget

Utgångspunkten för bebyggelsens utformning är gestaltningsprogrammet för Stockholmshusen. Planförslaget innebär att man kommer utveckla delar av fastigheten Farsta 2:1 med cirka 90 bostäder.

Husens gestaltning och placering längs Mårbackagatan ska skapa en tydligare inramning och karaktär av en stadsgata och tydliggöra gatans betydelse som ett viktigt samband mellan Farsta Strand och Drevvikens strand. Bebyggelsen ska anpassas till terrängen och beakta omgivningen. Placering och platsspecifik utformning kommer studeras under planskedet.



Det här är ett exempel på hur ett Stockholmshus kan se ut, i enlighet med gestaltningsprogrammet för Stockholmshusen.

Planförslagets förutsättningar och konsekvenser

En viktig fråga i planarbetet kommer att bli hur planerad bebyggelse inom planområdet förhåller sig till den kuperade terrängen och till Mårbackagatan för att skapa ett tydligare gaturum. Den tillkommande bebyggelsens volym, placering och utformning ska studeras samt släpp mellan husen, både ur gestaltnings- och bullerperspektiv samt med hänsyn till Larsboda verksamhetsområde. En viktig aspekt i planarbetet blir att utreda den bästa lösningen för angöring och bilparkering.

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 miljöbedömning behöver göras. Bedömningen kommer att samrådas med Länsstyrelsen i det fortsatta planarbetet.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Mårbackagatan samt från Nynäsbanan med pendeltågstrafik och godstransporter. Ljudnivån vid de planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden. Genom att placera bebyggelsen så att en tyst sida kan tillskapas bedömer miljöförvaltningen det möjligt att ljudnivån på ljuddämpad sida underskrider riktvärdet 55 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. I och med utbyggnad enligt programmet för Tyngdpunkt Farsta kommer Mårbackagatan succesivt omvandlas till ett mer urbant stråk som bland annat kopplar samman Drevvikens strand och Telestaden med Farsta Strand.

På motsatt sida av Mårbackagatan ligger Larsboda verksamhetsområde där de östra delarna mellan Frykdalsbacken och Perstorpsvägen kommer att utvecklas för att ersätta delar av livsmedelcentrum i Slakthusområdet. Det finns risk att befintliga och tillkommande verksamheter genererar störningar i form av verksamhetsbuller, även störningar i form av damning och lukt kan vara aktuellt.

Under planprocessen kommer buller- och störningsfrågan utredas.

Risk

Nynäsbanan, där det transporteras farligt gods, ligger cirka 50 meter från planområdet vilket innebär att man uppnår det rekommenderade skyddsavståndet för bostadsbebyggelse som anges i Länsstyrelsens riktlinjer. Nynäsbanan ligger nedanför en sluttning som gör att det är en relativt stor höjdskillnad mellan planområdet och spåret. Storstockholms brandförsvaret bedömer att det inte behövs någon riskutredning eller några skyddsåtgärder.

Det finns heller inga verksamheter med tillstånd för brandfarliga eller explosiva varor inom ett avstånd som gör att de skulle kunna påverka planområdet. Den närmsta verksamheten, med tillstånd för hantering av brandfarlig vara, ligger över 200 meter från planområdet.

Naturvärden

Området består i huvudsak av ung- till medelålders lövskog med inslag av ädellövträd. Delar av området utgörs av hållmarksbarrskog men även till viss del blandskog. Planområdet ligger utanför habitatnätverk för barrskogsfåglar, eklevande arter och groddjur. Platsens naturvärden är främst kopplade till områdets funktion som bostadsnära natur samt funktion för spridning av arter. I landskapet är det viktigt att upprätthålla strukturer och funktioner för biologisk mångfald och spridning av arter. En naturvärdesinventering kommer att tas fram under planprocessen.

Vatten

Planområdet ingår i Tyresån-Forsåns tillrinningsområde. Den ekologiska statusen är idag måttlig (VISS, 2018-03-13). Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2027. Idag uppnår vattenförekomsten ej god kemisk ytvattenstatus (VISS, 2018-03-13).

Området ligger inom stadens duplicerade avloppssystem, vilket innebär att dagvattnet avleds mot recipient, medan spillvattnet avleds till reningsverk. I samband med att området bebyggs kommer andelen hårdgjorda ytor att öka vilket genererar ökande flöden. Omvandlingen av området från naturmark till kvartersmark kommer även innebära att föroreningsmängder och halter kommer att öka. En dagvattenutredning kommer att tas fram under planprocessen.

Kulturhistoriska värden

Radhusbebyggelsen vid Perstorpsbacken och Forsbackagatan är markerad som gul på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Kontors- och industribyggnaderna på motstående sida av Mårbackagatan är markerade som gröna. Området består av ett sparat skogsområde som har bebyggts med radhus inplacerade i grönskan. Områdets kulturvärden och kvaliteter består i den för naturen anpassade lägre skalan som omges av skog. Stadsmuseets bedömning är att ny bebyggelse bör höjd- och avståndsmässigt ta hänsyn till den befintliga bebyggelsen för att inte inkräkta på de befintliga kvaliteterna och det natursköna läget. Den nya bebyggelsens påverkan på kulturhistoriska värden kommer att utredas under planprocessen.

Jämställdhet

Nytt tillskott av bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära läge ger en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. En större flexibilitet, närmare koppling till andra delar av staden och möjlighet att kombinera arbets- och vardagsliv blir genom läget lättare för såväl kvinnor, som män. Viktigt är även att utforma de offentliga platserna och gatumiljön på ett tryggt och levande sätt, som underlättar det vardagliga livet samt bidrar till en starkare upplevelse av trygghet för dess brukare.

Enligt stadens trygghetskarta är den upplevda tryggheten i Larsboda relativt god, dock finns det en betydande andel bland kvinnorna (mellan 19-28 %) som mycket eller ganska ofta känner en oro över, alternativt undviker att vistas på den tågstation som ligger närmast där de bor. För männen ligger motsvarande siffra lägre. En stor andel kvinnor uppger även att det finns mörka områden med dålig belysning i området.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande, då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och programmet för Tyngdpunkt Farsta.

Stockholmshusen är ett samarbetsprojekt mellan stadens förvaltningar och bolag. Tidplanen utgår från en handläggning där både tiden för samråd och granskning hålls så korta som plan- och bygglagen tillåter. Det innebär att nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, kan ärendet dock komma att redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Tidplan för planarbetet

Planen hanteras med standardplanförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

- | | |
|--------------|----------------|
| - Start-PM | 23 maj 2018 |
| - Plansamråd | Kvartal 4 2018 |
| - Granskning | Kvartal 2 2019 |
| - Antagande | Kvartal 3 2019 |

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att pröva platsen för ny bostadsbebyggelse som bidrar till att uppfylla bostadsmålet 140 000 bostäder till år 2030 och som ingår i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Detaljplanen är en av flera kommande planer med utgångspunkt i det godkända programmet för Tyngdpunkt Farsta. Läget är attraktivt då det ligger i närheten av Farsta strands pendel- och tunnelbanestation samt nära natur- och rekreationsområden som Drevviken och Magelungen.

Kontoret bedömer att bostadsbebyggelse inom planområdet kan bidra till att utveckla Mårbackagatans karaktär som stadsgata och stärka sambanden mellan Farsta strand och Drevvikens strand.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande att planarbetet ska påbörjas.

SLUT