

Handläggare
Maria Tognolina
Telefon: 08-508 27 205Till
StadsbyggnadsnämndenAnna Olmårs
Telefon: 08-508 27 265

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Burmanstorp 1 m.fl. i stadsdelen Farsta (cirka 3000 lägenheter, verksamheter, skola mm.)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

Sammanfattning

I östra delen av Farsta, längs med Nynäsvägen, ligger ett verksamhetsområde som tidigare disponerades av Televerket och numera av Telia. Sommaren 2016 kommer Telia att flytta sin verksamhet. Då efterfrågan på kontor och verksamhetslokaler i Farsta inte är lika stor som omfattningen av de lokaler som friställs ser fastighetsägarna en möjlighet att omvandla det gamla arbetsplatsområdet till ett område med blandade funktioner. Detaljplanen syftar därmed till att möjliggöra en omvandling av området till en stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter, kontor, service och skola. Visionen är att området ska bli en modern och varierad blandstad med bevarande av betydande samhällshistoriska värden.

Planområdet är utpekad som ett område för nya funktioner i programmet för Tyngdpunkt Farsta. Marken ägs till två tredjedelar av Ikano Bostad och Rikshem tillsammans och till en tredjedel av staden.

Området föreslås huvudsakligen innehålla uppemot 3000 lägenheter, men även två grundskolor, förskolor, service, handel och verksamheter. Generellt föreslås ett genare vägnät som prioriterar gående och cyklister. Ett centralt stråk föreslås binda ihop kv. Vitsand och kv. Mårbacka. Till stråket bör service, handel och verksamheter lokaliseras. Ågesta broväg föreslås bli kantad av

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

ny bebyggelse med verksamheter i bottenvåningarna. Nya gång- och cykelbroar över Nynäsvägen föreslås samt att trafikplats Larsboda förses med på- och avfartsramper söderut, vilket saknas idag.

De flesta byggnader inom kv. Mårbacka föreslås bli bevarade, då de är enkla att omvandla till andra funktioner samt har den högsta kulturhistoriska klassningen. För byggnaderna på kv. Vitsand ska frågan om bevarande utredas under planprocessen. De är också av högt kulturhistoriskt intresse, men är svåra att omvandla för andra funktioner än kontor utan att riskera förvanskning.

En omvandling av området bedöms medföra konsekvenser ur kulturmiljö- och stadsbildssynpunkt och ska därför utredas vidare i planprocessen. Planeringen ska ta hänsyn till planer som finns på att etablera ett livsmedelscentrum i Larsboda industriområde, samt till frågor om buller, risk och luftkvalitet.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en förtätning som kompletterar befintlig bebyggelse, då förslaget utgör en viktig del i att nå målet om 40 000 nya bostäder till år 2020 samt ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana. Projektet kan även bidra till att stärka Farsta som tyngdpunkt.

Omvandlingen kommer att medföra en väsentlig förändring av området och en minskning av antalet arbetsplatser, men innebär samtidigt en positiv möjlighet att koppla ihop centrala Farsta med området vid Drevviken. Med bättre kopplingar över Nynäsvägen och ett relativt omfattande utbud av service kan området utgöra ett viktigt nav i en expansiv del av Farsta. Genom att bygga vidare på ett område med befintliga byggnader av hög kvalitet skapas goda förutsättningar för en miljö som är attraktiv genom sin blandning och historiska förankring på platsen. Det är viktigt att planera så att kulturhistoriska kvaliteter kan samexistera med ny bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en omvandling av Telias verksamhetsområde i Farsta till en stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter, kontor, service och skola.

Utlåtande

Planområdet är utpekad som ett område för nya bostäder i program för Tyngdpunkt Farsta som kommer färdigställas under våren 2016. Programmet ligger till grund för detaljplanearbetet.

Visionen för områdets utveckling är att det ska bli en modern och varierad blandstad med bevarande av betydande samhällshistoriska värden.



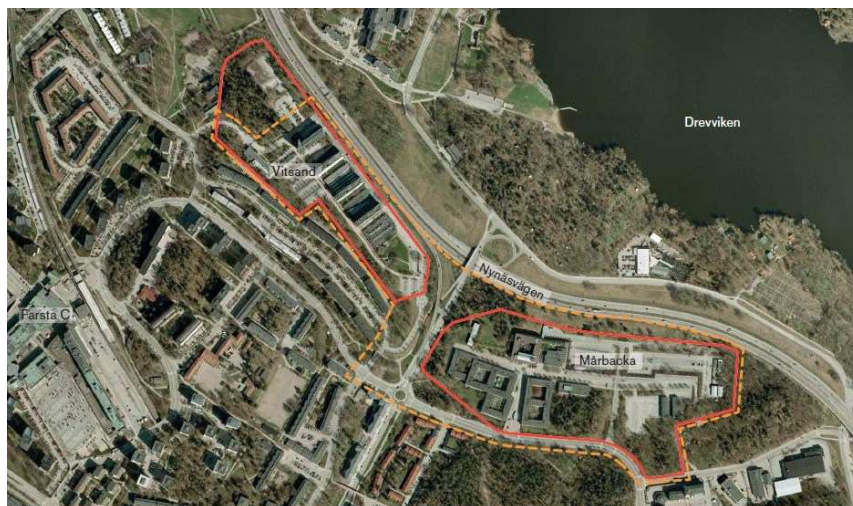
Planområdet är ungefärligt markerat med röd streckad linje

Planområdets omfattning och läge

Planområdet omfattar drygt 20 hektar av fastigheterna Burmanstorp 1:1 och 1:2 samt Farsta 2:1. Det är beläget i östra delen av Farsta och sträcker sig utmed Nynäsvägens sydvästra sida. Området ligger mellan Farsta centrum och Drevviken.

Till Farsta centrum och tunnelbanan, är avståndet ca 700 meter och till Farsta strand, med både tunnelbane- och pendeltågsstation, är avståndet ca 800 meter.

Området omfattar idag två stora kvarter. Det i nordväst benämns Vitsand och det i sydöst Mårbacka.



Orienteringsbild som visar de två delområdena Vitsand och Mårbacka med röda markeringar och projektområdet med orange streckad linje. Bild: White arkitekter

Markägoförhållanden

Planområdet ägs till omkring två tredjedelar av Farsta Stadsutveckling AB, ett bolag som samägs av Ikano Bostad och Rikshem. Stockholm stad äger omkring en tredjedel av markytan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stockholms översiktsplan har pekat ut Farsta som en av flera tyngdpunkter. I tyngdpunkterna ska täta och innehållsrika stadsdelar utvecklas med en blandning av bostäder och verksamheter samt ett stort utbud av offentlig och kommersiell service. Ny bebyggelse ska bidra till en attraktiv stadsmiljö och utvecklingen ska ta fasta på områdets kvaliteter och bygga vidare på stadsdelens karaktär.

Översiktplanen anger vidare att en stor del av stadens utveckling behöver ske som kompletteringar inom ramen för pågående markanvändning. Ett sätt att utnyttja mark effektivt är att återanvända redan exploaterad mark för nya ändamål.

Bostäder med olika typer av upplåtelseformer ska byggas för att skapa ett variationsrikt utbud. En sammanhållen och mångsidig stadsmiljö ska utvecklas, liksom ett rikt utbud av levande och trygga offentliga miljöer, särskilt anpassade för gående och cyklister. Befolkade offentliga stråk ska skapas, exempelvis genom levande bottenvåningar. Behov av förskolor och skolor ska mötas, samt tillgänglighet till grönområden förbättras. Barriäreffekter ska minska och nya kopplingar över vägar skapas.

Riksintresse

Nynäsvägen som passerar området är utpekad som ett riksintresse.

Program för Tyngdpunkt Farsta

Området ingår i programmet för Tyngdpunkt Farsta, som varit föremål för samråd fram till den 7 september 2015. Inkomna synpunkter under programsamrådet föranleder inga ändringar i inriktningen för detta planområde.

Programmet konkretiserar hur Farsta kan utvecklas till en tyngdpunkt - en komplett, modern och promenadvänlig stadsdel - och ger förslag på övergripande strategier, varav följande är relevanta för aktuellt planprojekt:

- **Skapa urbana stråk.** Huvudvägarna omvandlas till gator där alla trafikslag samsas med tät och blandad bebyggelse.
- **Vänd Farsta mot sjöarna.** Vid Magelungens och Drevvikens stränder utvecklas boendemiljöer samtidigt som park- och naturmiljöerna stärks. Genom att överbrygga vägar som idag utgör barriärer skapas tillgänglighet till strandområdena.

Programmet anger därtill att utvecklingen i Farsta så långt som möjligt ska skapa en blandad stadsbebyggelse där en flexibel

användning av bottenvåningarna möjliggörs. Ambitionen är att tillföra värden som stadsliv, orienterbarhet och trygga stråk, samtidigt som Farstas kvaliteter värnas och omkringliggande områden till stor del bevaras.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner. *0180-5160 Farsta VIII* omfattar Vitsand och medger kvartersmark för laboratorier, kontor, industri och jämförliga ändamål, samt park. *0180-6096 Larsbodatorpet mm.* omfattar Mårbacka och medger byggnadskvarter för allmänt ändamål samt park.



Planmosaik med ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje

Stadsmuseets klassificering

Kvarteret vid Vitsandsgatan är grönklassat i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, vilket innebär att dess bebyggelse har bedömts vara särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Kvarteret ingår enligt klassificeringen i ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område tillsammans med Farsta centrum och delar av Farstas bostadsbebyggelse.

Huvuddelen av anläggningen vid Mårbackagatan är blåklassad av stadsmuseet. Det innebär att bebyggelsen har ett kulturhistoriskt värde som bedöms motsvara fordringarna för byggnadsminne i kulturmiljölagen. En vaktpaviljong vid bilinfarten till fastigheten är grönklassad. Fem barackbyggnader inom området är gulklassade, vilket innebär att de bedöms vara av positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha ett visst kulturhistoriskt värde.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta med ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje

Nuvarande förhållanden

Planområdet inrymmer idag ett verksamhetsområde som disponeras av Telia. Totalt rymmer området omkring 70 000 m² kontorsytor där 3000 personer arbetar. Telia kommer sommaren 2016 att flytta från området. Då efterfrågan på kontor och verksamhetslokaler i Farsta inte är lika stor som omfattningen av de lokaler som kommer att stå tomma ser fastighetsägarna därmed en möjlighet att omvandla det gamla arbetsområdet till ett område med blandade funktioner.

Planområdet består av två delområden på varsin sida av Ågesta broväg. Delområdet i nordväst angörs från Vitsandsgatan och benämns därför Vitsand. Delområdet sydöst om Ågesta broväg angörs från Mårbackagatan och benämns Mårbacka. Områdena ligger relativt åtskilda åt, särskilt som de omringas av stängsel. Trots närhet till Farsta centrum är kopplingarna dit få. Vitsand och Mårbacka ligger därtill avskurna från Drevviken som en följd av den barriärverkan Nynäsvägen har.

Planområdet utgör en viktig entré till Farsta för den som kommer med bil från Nynäsvägen. Stora delar av det befintliga byggnadsbeståndet är kulturhistoriskt intressant, liksom det har betydelse för Farstas identitet.



Bild över Nynäsvägen och Vitsand, vy från Ågesta broväg. Foto: SBK

Bebyggelsen i Vitsand utgörs av skivhus om nio våningar med olikfärgade gavlar tvärställda mot Nynäsvägen. Där finns även ett telekommunikationstorn som syns på långt håll i omgivningen, samt ett antal lägre byggnader, varav en matsals- och aulabyggnad. En kvartersgata går parallellt med Nynäsvägen.



Vy över bebyggelsen i Mårbacka med Ågesta broväg i förgrunden, Nynäsvägen skymtar i nedre vänstra hörnet. Foto: White arkitekter

Bebyggelsen i Mårbacka utgörs av tre till fyra våningar höga byggnader. I detta område finns en idrottshall. Endast en del av planen för Mårbacka byggdes ut enligt de ursprungliga intentionerna, men i den del som har byggts kan anas en tydlig struktur med entré från Mårbackagatan och ett östvästligt stråk, parallellt med Nynäsvägen, genom området.

När bebyggelsen ritades på 1960-talet var tanken att binda ihop Vitsand och Mårbacka, men detta skedde aldrig.

Omgivning

Nynäsvägen utgör en kraftig barriär mot Drevviken och kan endast passeras vid ett fåtal passager ovan eller under vägen. Kopplingarna mellan aktuellt planområde, liksom Farsta centrum, och Drevviken är därför bristfälliga.

Utöver det övergripande planeringsarbetet i Farsta finns ett antal pågående plan- och exploateringsprojekt i närområdet. Längs Ågesta brovägs förlängning söder om planområdet har en omfattande bostadsbebyggelse tillkommit under senare år. 2014 vann en detaljplan precis norr om Vitsand laga kraft, vars syfte är att möjliggöra för uppförande av bostadsbebyggelse om cirka sex våningar. På andra sidan Nynäsvägen, intill Drevviken, pågår planering för bostäder, dels vid Klockelund och dels på platsen för Farsta sjukhem. Området däremellan kallas Karlsviks strand och ska också planläggas för bostäder. Bostäder planeras även vid Hästhagens bollplan och i Stortorp.



Bild som visar pågående och kommande planer i närområdet.

Sydöst om planområdet pågår hantering av massor som ska bereda plats för ytterligare verksamhetsytor inom Larsboda industriområde. Tankar finns att här skapa ett livsmedelscentrum som ersättning för de ytor som omvandlas i slakthusområdet. En annan typ av verksamhet som har föreslagits här, men där det dröjer till beslut, är ett akutsjukhus.

Kulturhistoria och kulturmiljö

Vitsand och Mårbacka byggdes för att inrymma dåvarande Televerket. Anläggningen på Vitsand uppfördes 1962-1966 som en forsknings- och utvecklingsanläggning, vilket var första steget i att flytta Televerkets verksamhet från Stockholms innerstad. Mårbacka byggdes 1966-1969 för att inrymma verkets huvudkontor. I detta område fanns då service såsom restauranger, bank, resebyrå och idrottshall.

Televerket var den största arbetsplats som etablerades i Farsta i samband med stadsdelens utbyggnad under 1950- och 1960-talet. Anläggningen kan betraktas som ett utmärkt exempel på en storarbetsplats i folkhemsbyggandet där visionen om ABC-staden förverkligades. Där Televerket stod för arbetsplatser (A) stod den storskaliga förstaden Farsta för bostäder (B) och centrum (C).

Trots att de två delområdena har mycket olika karaktär var den arkitektoniska ambitionen vid uppförandet av dem hög. Till detta hör att hela området ur samhälls- och socialhistorisk synvinkel kan sägas vara en mycket tydlig exponent för den framstående roll som svensk telekommunikationsindustri hade under senare delen av 1900-talet. Den yttre miljön inom hela området har stora kvaliteter där befintlig natur är utgångspunkt för gestaltningen.



Miljöbilder, Vitsand. Foton: White arkitekter och SBK

På Vitsand finns ett cirka 80 meter högt telekommunikationstorn och fyra skivhus, vilka utgör ett landmärke i Farsta. Bebyggelsen är hög, slätputsad och synlig. Vitsand kan beskrivas som en manifestation av det gamla Televerket och dess tekniska framsteg. Anläggningen på Vitsand har dock ett lägre kulturhistoriskt värde jämfört med Mårbacka. Här är inte markbehandlingen och gårdarna av särskilt hög kvalitet.



Miljöbilder, Mårbacka. Foton: White arkitekter

På Mårbacka har bebyggelsen så höga kulturhistoriska värden att det motsvarar fodringar på byggnadsminne. Arkitekturen och planeringen är av hög klass gällande både hus och utemiljöer. Mårbacka är betydligt mer återhållsamt och inåtvänt än Vitsand. Sparsmakade fasader i grå betongelement med röd accentfärg i fönster och portar mjukas upp av välformade gaturum och gårdar. De låga byggnaderna omsluter små atriumgårdar. Mårbacka är ett framstående exempel på ett konsekvent genomfört industriellt byggande med förtillverkade betongelement samtidigt som det utgör en sammanhållen karaktär med sin terränganpassning.

Trafik

Planområdet omgärdas av Nynäsvägen, Edsvallabacken, Mårbackagatan och Östmarksgatan. Området ansluts från Mårbackagatan, Vitsandsgatan och Färnebogatan, samt genomkorsas av Ågesta broväg.

Nynäsvägen har idag ett trafikflöde på cirka 65 000 fordon per vardagsmedeldygn norr om trafikplats Larsboda och cirka 53 000 fordon per vardagsmedeldygn söder om trafikplatsen. På Ågesta broväg går cirka 12 000 fordon och på Mårbackagatan cirka 6 000 fordon per vardagsmedeldygn.

Ågesta broväg tillhör huvudvägnätet och har idag ett körfält i vardera riktningen på sträckan mellan trafikplats Larsboda och korsningen med Mårbackagatan och Larsbodavägen.

Trafikplats Larsboda utformades när Sverige hade vänstertrafik vilket betyder att det som då fungerade som retardationssträcka idag fungerar som accelerationssträcka och tvärtom. Därtill saknar den helt koppling söderifrån. Trafikplatsen saknar busshållplats vid Nynäsvägen.

Kollektivtrafiken i Farsta är väl utbyggd med bussar och tunnelbana i Farsta centrum och Farsta strand, där det även finns pendeltåg.

Natur

I östra Farsta är tillgången till större naturområden otillräcklig, liksom för olika typer av sociotoper, medan tillgången till stadsdelparker är god. På Farstaängen nordväst om Vitsand finns en parklek och bollplaner. I planområdet finns sparad natur i form av öppna gräsytor samt dungar med träd, vilket omgärdar de två bebyggelseområdena.

Skola och förskola

Andelen barn i Farsta är relativt hög och väntas öka när ytterligare bostäder tillkommer i stadsdelen. Det finns därför behov av platser i både förskola och skola. Programmet för Tyngdpunkt Farsta anger att beredskap för två nya grundskolor behöver finnas och föreslår att lägen för nya skolor inom Teliaområdet utreds, antingen i befintliga eller tillkommande byggnader.

Buller

Området utsätts för buller från Nynäsvägen, Ågesta broväg och Mårbackagatan. Mot Nynäsvägen, med mätningar gjorda med aktuella hastigheter på Nynäsvägen får området ljudnivåer över riktvärdena i *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 2015:216*. Ytor vid Ågesta broväg och Mårbackagatan får också för höga ekvivalenta ljudnivåer närmast vägarna. De höga ljudnivåerna innebär exempelvis att befintliga byggnader och utemiljöer i Vitsand därför inte möjliggör skolverksamhet.

Luft

Luftkvaliteten är till största delen god och miljökvalitetsnormerna klaras inom hela området, men halterna är relativt höga längs Nynäsvägen.

Risk

En av Brandskyddslaget framtagna översiktlig inventering och beskrivning avseende risk har visat att olyckor med vissa typer av farligt gods på Nynäsvägen kan leda till påverkan inom planområdet.

Verksamheter

Bebyggelsen inom planområdet utgör en värdefull resurs för Farsta i form av en stor sammanhållen arbetsplatsmiljö. När nuvarande verksamhet lämnar området frigörs stora ytor med kontor. Dock bedöms intresset för större kontorsetableringar i detta läge som lågt.

Farsta centrum är en tydlig nod i området, dit den största delen av handeln i stadsdelen är lokaliserad. Utbudet av livsmedel och servicehandel i resterande del av Farsta är lägre och det är tydligt att service och handel har svårt att etableras i stadsdelens yttre delar.

Förslaget

En omvandling av det gamla televerksområdet innebär en positiv möjlighet att tillföra området blandade funktioner och skapa önskvärda kopplingar mellan olika delar av Farsta. Samtidigt innebär det att ett antal avvägningar mellan olika intressen behöver göras.

Omvandlingen kommer att medföra en väsentlig förändring av området, framför allt genom en omfattande förtätning. I kommande planprocess ska studeras hur de kulturhistoriska värdena ska tas om hand.

Planområdet kommer huvudsakligen att innehålla bostäder, men det är också viktigt att ge plats för service, både offentlig och kommersiell, samt andra typer av verksamheter. Projektets omfattning gör att allmänna funktioner som till exempel förskola och skola behöver lösas i tillräcklig omfattning inom området. Mycket av bebyggelsen kommer att placeras på befintliga parkeringsplatser samt på oexploaterad naturmark.

Den övergripande ambitionen är att inom planområdet skapa ett varierat och välintegrerat område med attraktiva allmänna platser, gator, torg och parker, samt en levande urban miljö med närhet till vatten och natur. Fastighetsägarna önskar ha fokus på social hållbarhet, exempelvis genom att blanda olika typer av upplåtelseformer, samt ta fasta på och bygga vidare på platsens historia.

Under planprocessen ska utarbetas ett mer konkret planförslag, men redan nu finns några frågor och principer som utgör riktlinjer i kommande arbete.

Kulturmiljö

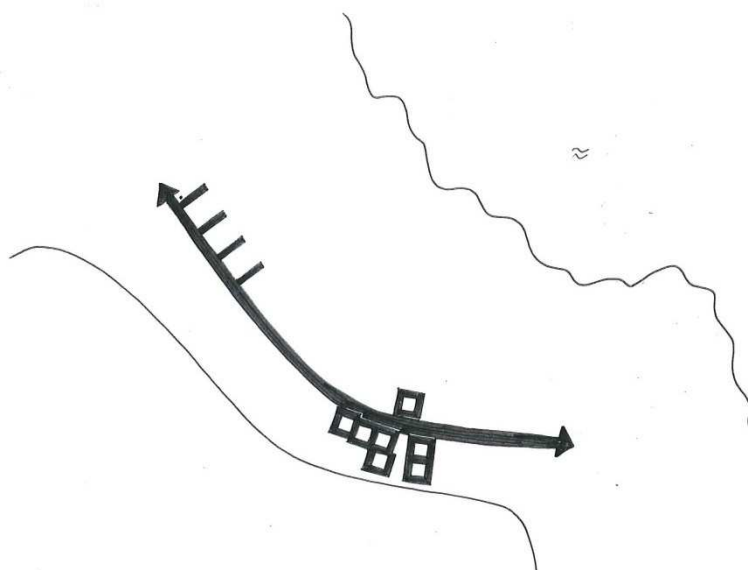
De flesta byggnader inom anläggningen i Mårbacka föreslås bevaras. Det finns ett stort värde i att bevara dessa, särskilt som de har den högsta kulturhistoriska klassningen. Dessa avses till största delen omvandlas för att inrymma små bostäder men det ska även strävas efter att omvandla delar av byggnaderna för verksamheter. Ombyggnationen kommer att kräva framtagande av konsekvensbeskrivningar. Ett av husen i Mårbacka, som idag utgör befintlig verksamhets huvudkontor, avses dock att endast innehålla kontor eller verksamheter då det ligger i ett bullerexponerat läge mot Nynäsvägen samt för att tillföra arbetsplatser i området.

För byggnaderna i Vitsand är frågan om bevarande mer komplex. Det finns ett stort kultur- och samhällshistoriskt värde i att bevara, men den mängd arbetsplatser husen rymmer idag finns inte någon efterfrågan på. Det bullerutsatta läget kräver en tillbyggnad av skivhusen för att kunna använda dem för bostäder eller skola. En sådan tillbyggnad, i form av nya huskroppar som bullerskärmar, ger en stor påverkan på bebyggelsens nuvarande karaktär.

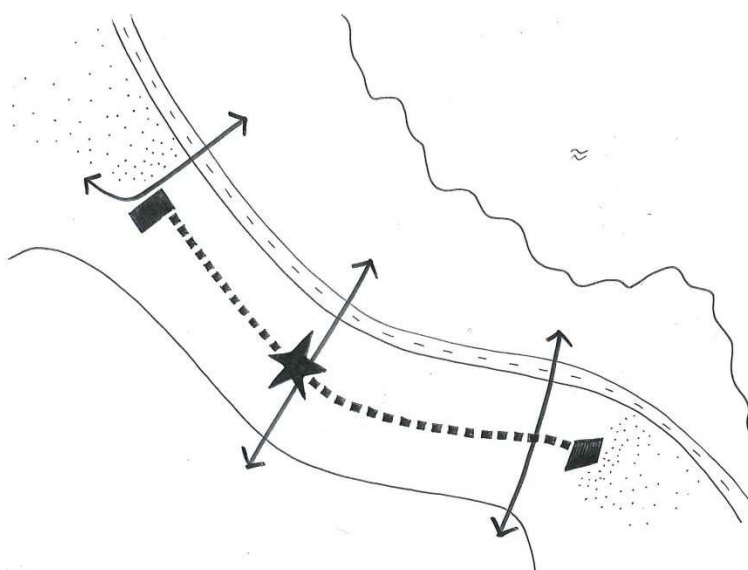
För att närmare studera frågan om skivhusens bevarande och eventuell framtida utformning föreslås att parallella uppdrag utförs som ett moment i planprocessen, se vidare under rubriken *Planprocess*.

Stråk

En av de tongivande delarna i nuvarande riktlinjer för utformning är att området byggs upp kring ett centralt stråk som löper genom och binder ihop Vitsand och Mårbacka. Till stråket bör lokaliseras service, handel och verksamheter. Där stråket korsar tvärförbindelser, som Ågesta broväg, finns särskild stor potential för denna typ av lokalisering liksom för offentliga rum.



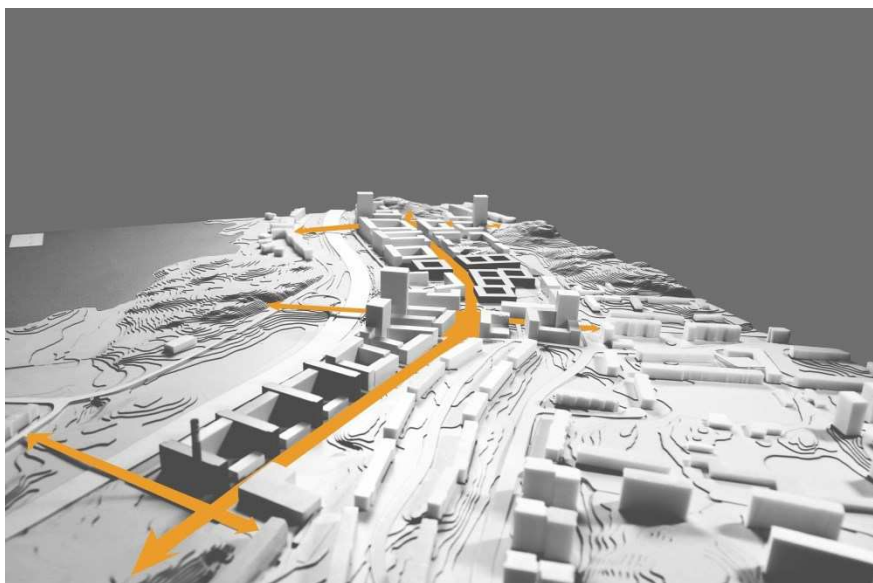
Konceptsskiss, centralt stråk. Bild: White arkitekter



Konceptsskiss, centralt stråk med möjliga tvärförbindelser och grönområden som målpunkter i varje ände. Bild: White arkitekter

Inom Mårbacka har stråket redan en egen karaktär med fin beläggning och vegetation. Dessa kvaliteter kan nyttjas och förstärkas när stråket förlängs genom området. Stråket ger möjlighet att koppla ihop två grönområden, där terrängen skapar ett tydligt fondmotiv i varsin ände. I nordväst finns även möjlighet att förbättra kopplingen till Farsta centrum.

Stråket bör göras grönt med träd, planteringar och dagvattenhantering. Det föreslås vara ett så kallat shared-space för gående, cyklister och biltrafik. Längs stråket kan det finnas torg och mindre platsbildningar.



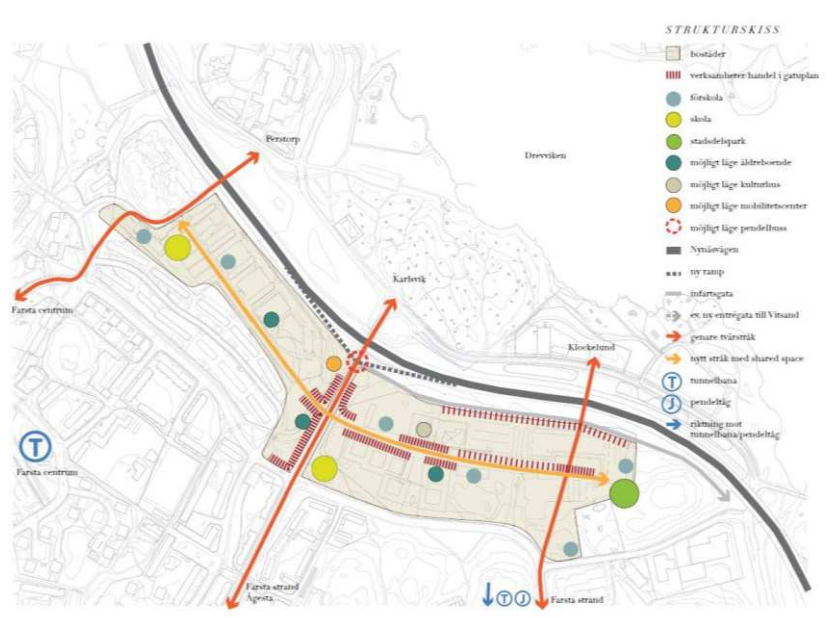
Centralt stråk med tvärförbindelser. Bilden visar exempel på utformning av området samt möjliga lägen för förbindelser med området vid Drevviken. Vy från norr. Bild: White arkitekter

Den del av Ågesta broväg som ligger centralt i planområdet och idag utgör en barriär mellan Vitsand och Mårbacka föreslås kantas av ny bebyggelse så att den upplevelse av stråk som skapats längs med gatans förlängning söder om planområdet fortsätter även norrut. Nyttillkommen bebyggelse utmed förlängningen inrymmer verksamhetslokaler, till exempel butiker, i bottenvåningen. För att skapa en levande gatumiljö och erbjuda viss kommersiell service bör detta även eftersträvas i den nya bebyggelsen inom planområdet. Här skulle exempelvis en större matbutik kunna placeras. Ambitionen är att stadsbebyggelsen i Farsta ska närma sig Nynäsvägen och utgöra en välkomnande entré till stadsdelen.

Bebyggelse och innehåll

Inom området planeras för uppemot 3000 nya bostäder, men plats ska även skapas för olika typer av verksamheter, till exempel förskolor och skolor, livsmedelsförsäljning, kontor, caféer och restauranger, verkstäder, vård och kulturverksamheter. Ambitionen är att skapa flexibla bottenvåningar som kan anpassas till olika verksamheter, bokaler med mera. En variation av grönytor bör

finnas, med tillgång till både naturmark med sparad vegetation och mer iordningställda parkrum.



Strukturskiss över området som visar möjliga placeringar av funktioner.
Bild: White arkitekter

Bebyggelsens skala och karaktär kommer att studeras vidare under det fortsatta planarbetet. Generellt kan bebyggelsen vara högre mot Nynäsvägen i nordöst och lägre mot sydväst, vilket både hanterar buller och tar tillvara solläget. Ny bebyggelse måste ta god hänsyn till den blåklassade anläggningen i Mårbacka.

Det kommersiella underlaget bedöms vara förhållandevis lågt inom planområdet, bland annat på grund av närheten till Farsta centrum. För att stärka möjligheterna till ett lokalt stadsliv föreslås kommersiell och social service koncentreras till ett fåtal platser längs områdets centrala stråk, till exempel vid mötet med Ågesta broväg.

Gator och trafik

Generellt föreslås ett genare vägnät skapas där gående och cyklister prioriteras framför andra trafikslag, vilket kan ske genom minskade ytor för bilvägar och ytparkering. Tydligare entréer till området och bättre kopplingar till befintligt nätverk bäddar för att flöden bildas genom området.

En ny gata föreslås anläggas parallellt med Nynäsvägen mellan Larsboda trafikplats och Larsboda verksamhetsområde. Denna kommer dels att fungera för att leda tung trafik till det planerade livsmedelscentrumet och dels för angränsning till Mårbackaområdet. Därmed avlastas Mårbackagatan som kan ges en tydligare karaktär av lokalgata.

Trafikplats Larsboda föreslås bli utformad för att möjliggöra nya på- och avfarter mot söder. Här kommer också den önskvärda möjligheten att anlägga hållplatser för pendlarbussar som skulle kunna ge en snabb kollektivtrafikförbindelse med centrala staden att studeras.

Mårbackagatan och Edsvallabacken kan få smalare körbanor som ger plats åt bredare gång- och cykelbanor.

Två nya gång- och cykelbroar över Nynäsvägen föreslås. Den ena placeras i nordväst, strax norr om skivhusen på Vitsand, för att skapa en koppling till Hökarängsbadet och exploateringsområdet vid Farsta sjukhem. Den andra föreslås placeras i sydöst, öster om Mårbackaanläggningen, vilket skulle ge en bättre koppling mellan Farsta strand och utbyggnadsområdet Klockelund. Nya gång- och cykelbroar skulle gynna, förutom detta projekt, Farsta som helhet som får fler och genare vägar till Drevviken samt de områden som är under utveckling på Nynäsvägens östra sida, vilka får bättre kopplingar till Farsta centrum.

I norra delen av Vitsand föreslås att en genare koppling för gång- och cykeltrafik mot Farsta centrum ses över, vilket även skulle ge en bättre tillgänglighet till gång- och cykelbron över Nynäsvägen mot Hökarängsbadet.

Förutsättningar för ett mobilitetscentrum i området ska utredas. I ett sådant kan olika funktioner för resande och transporter samlas i form av parkering, bilpool, service för cyklar och bilar, mottagningsstation för varuleveranser och liknande. Placeringen bör vara i närheten av busshållplatser för lokaltrafik och pendlingsbussar.

En ny hållplats för pendlingsbussar på Nynäsvägen skulle vara möjlig om trafikplats Larsboda förses med på- och avfartsramper söderut.

Kontakt ska tas med Trafikverket i ett tidigt skede för att utreda möjliga på- och avfarter söderut på Nynäsvägen från Ågesta broväg. Nynäsvägen som riksintresse får inte påverkas av planerad utveckling av området.

Skolor och förskolor

Två platser inom planområdet föreslås bli reserverade för grundskolor. Den ena är lokaliserad till en yta vid korsningen mellan Ågesta broväg och Mårbackagatan. Läget är centralt i området. Den idrottshall som idag finns i Mårbackaområdet skulle eventuellt kunna användas av skolan. I annat fall kan en ny idrottshall byggas närmare Nynäsvägen, där det är bullerstört.

Den andra platsen för en framtida grundskola är intill befintlig matsal i norra delen av Vitsandsområdet. Att använda det tillagningskök och den aula som redan finns är resurseffektivt.

Troligtvis kommer en successiv utveckling av Farsta som tyngdpunkt ge att endast en av skolorna byggs till att börja med. Under tiden kan den ena skoltomten förslagsvis tas i anspråk av en förskola.

Det behov av förskoleplatser som uppstår med tillkommande bostäder ska lösas inom planområdet. Förskolor ska vara jämnt spridda och placeras där tillräcklig yta för utevistelse finns, med fördel i direkt anslutning till naturmark eller större bostadsgårdar där så är möjligt.

Frågor att utreda

Kulturmiljö

Omvandlingen av området bedöms medföra särskilt stora konsekvenser ur kulturmiljö- och stadsbildssynpunkt. Kulturmiljön ska därför utredas vidare i planprocessen. En kulturmiljöutredning planeras att tas fram och senare en konsekvensanalys av kommande bebyggelse.

Det är viktigt att planera så att kulturhistoriska kvaliteter kan samexistera med ny bebyggelse, så att flera samhällsintressen tas tillvara. Även i framtiden ska Mårbacka och Vitsand kunna läsas som kulturhistoriskt intressanta verksamhetsmiljöer.

Ifråga om bevarande av vissa av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna planeras en utredningsprocess i form av ett parallellt skissuppdrag, se vidare under rubriken *Planprocess*.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Trafik och parkering

Trafiksituationen som helhet kommer att behöva studeras vidare med utgångspunkt i de föreslagna förändringarna och en väntad ökning av trafiken inom hela Farsta.

Nya broar över Nynäsvägen samt möjligheter till avfarter söderut och busshållplatser vid Larsboda trafikplats kommer att behöva studeras vidare i dialog med Trafikverket och samordnas med pågående detaljplanering vid Drevviken.

Parkeringsantal ska bestämmas i planprocessen. Ett lågt tal föreslås vara inriktningen.

Natur

Ekologiska kvaliteter och samband ska värnas och utvecklas så att behov av upplevelserik rekreation främjas och att omistliga ekologiska värden inte förloras.

Buller

Placering och utformning av byggnader ska ta hänsyn till bullersituationen i området. För att skapa en attraktiv boendemiljö behöver inte bara bullernivåerna i bostäderna hanteras, utan också ljudmiljön som helhet i området.

En översiktlig bullerutredning utförd av Sweco visar att om området närmast Nynäsvägen utformas med stängda kvarter avskärmas bullret effektivt mot resten av området, samt gör att innergårdar i området får ljudnivåer under riktvärden för uteplats. Det centrala stråket som löper parallellt med Nynäsvägen får ekvivalentnivåer under 50 dB(A) och maximalnivåer under 70 dB(A) för största delen av ytorna. De två tänkta skolgårdarna i området får även dessa ekvivalenta ljudnivåer under 50 dB(A).

Generellt sett får fasader mot trafikerade vägar ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet, högst får fasader mot Nynäsvägen med värden upp till 72 dB(A). Tack vare den stängda kvartersutformningen får fasader mot innergårdar ekvivalenta ljudnivåer under riktvärden. I de fall där byggnaden får ljudnivåer vid fasad över riktvärden kan bostäder utformas så att minst hälften av bostadsrummen ligger mot innergård. På så vis klarar bostäderna kraven enligt riktvärdena.

Risk

Riskfrågor ska tydliggöras i ett tidigt skede. Fortsatt förtätning innebär att många funktioner samlas på en begränsad yta och att komplexiteten i riskarbetet blir större. En riskanalys ska göras under planarbetet då planområdet ligger inom 150 meter från transportled för farligt gods. För att möjliggöra bebyggelse intill Nynäsvägen och Mårbackagatan kan särskilda åtgärder bli nödvändiga för att minska risken.

Dagvatten

Hantering av dagvatten ska utredas i planarbetet i enlighet med stadens dagvattenstrategi.

Förskola och påverkan på barn

Placering av förskolor i området ska utredas vidare i planarbetet i samarbete med stadsdelsförvaltningen. Utformning av förskolegårdar ska värna om de kvalitativa värden som redovisas i miljöförvaltningens vägledning om utemiljö vid skolor och förskolor.

Innehåll och utformning

Områdets innehåll och utformning är en viktig fråga i fortsatt planprocess. Övergripande frågor att hantera gällande detta är

bebyggelsens möte med Nynäsvägen så att det bidrar positivt till stadsbilden. Volymerna mot vägen måste studeras noggrant och intrycket av en sluten mur och baksida mot vägen bör undvikas.

En omfattande bostadsbebyggelse ställer krav på utökad service i området. Därutöver tillkommer behov av att iordningsställa gator, parker, lekplatser och annat som behövs för en god boendemiljö.

Planeringen av området bör anpassas efter en eventuell etablering av någon typ av verksamhet i närheten. Den mark staden äger öster om Mårbacka lämnas orörd i avvaktan på närmare besked.

Luftkvalitet

Trafikmängden i området bedöms öka, vilket innebär att utsläpp av luftföroreningar kommer att öka. Luftföroreningar bör beaktas vid byggnation längs Nynäsvägen och Ågesta broväg. Planeringen ska se till att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet inte överskrids.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Kontoret kommer med detta start-PM som grund att inhämta underlag för behovsbedömning av Stadsmuseet, miljöförvaltningen och brandförsvaret, vilket därefter ska samrådats med Länsstyrelsen. Bedöms planen medföra betydande miljöpåverkan kommer en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken att upprättas.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Tidplan för planarbetet

Planen hanteras med följande preliminära tidplan:

Start-PM	15 mars 2016
Plansamråd	Q4 2016
Granskning	Q2 2017
Antagande	Q4 2017

Området kan vid behov delas upp i flera detaljplaner om delar av det rymmer frågor som väsentligt bidrar till att fördröja planprocessen.

Parallella uppdrag

För att ge ett fördjupat underlag till samrådsförslaget föreslås ett antal nyckelfrågor att utredas i en skissprocess som inkluderar parallella uppdrag och diskussioner med referensgrupper. De frågor som särskilt avses belysas är hanteringen av den kulturhistoriskt intressanta miljön och förhållandet mellan Nynäsvägen och bebyggelsen.

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet debiteras Farsta Stadsutveckling AB enligt planavtal.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till förslaget då det utgör en viktig del i att nå målet om 40 000 nya bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana. Kontoret ser också att utvecklingen skapar olika värden som goda boendemiljöer och service.

En förtätning av detta slag ligger i linje med vad översiktsplanen anger. Förslaget är också förenligt med programmet för Tyngdpunkt Farsta, där förslaget planområde pekas ut som lämpligt för ny bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling där planområdet förtätas genom ny bebyggelse som kompletterar den befintliga. Projektet kan bidra till att stärka Farsta som tyngdpunkt genom ett omfattande och välkommet tillskott av bostäder och andra verksamheter. Genom att bygga vidare på ett område med befintliga byggnader av hög kvalitet skapas goda förutsättningar för en miljö som är attraktiv genom sin blandning och historiska förankring på platsen. Projektet kan också bidra till att koppla ihop centrala Farsta med området vid Drevviken. Tillsammans med planerade bostäder på andra sidan Nynäsvägen möjliggörs drygt 4500 nya bostäder i närområdet. Med förbättrade kopplingar över Nynäsvägen och ett relativt omfattande utbud av kommersiell och social service kan planområdet utgöra ett viktigt nav i en expansiv del av Farsta. Nedan sammanfattas de viktigaste utmaningarna som behöver hanteras i en omvandling av området:

- **Skapa en levande och väl integrerad stadsdel.**
Planområdet ska upplevas som ett område med en blandning av bostadstyper där den lokala servicen bidrar till stadslivet. Behovet av skola, förskola, parker och övriga mötesplatser ska tillgodoses inom området. Genom fler kopplingar över Nynäsvägen och mot andra delar av Farsta kan tillgängligheten till service, rekreation och andra värden förbättras, både för planområdet och för Farsta som helhet.
- **Nyttja den kulturhistoriska bebyggelsen som en resurs.**
Den befintliga bebyggelsen rymmer stora arkitektoniska och kulturhistoriska värden som kan bidra till att ge området en stark egen identitet. Hur dessa värden kan tillvaratas kommer att behöva belysas ytterligare med stöd av en fördjupad kulturhistorisk analys och fortsatt skissprocess.

- **Hantera mötet med Nynäsvägen.** Mötet med motorvägen behöver hanteras omsorgsfullt, såväl när det gäller luft- och bullerfrågor som stadsbildsmässiga aspekter. För att skapa en attraktiv boendemiljö behöver inte bara bullernivåerna i bostäderna hanteras utan också områdets ljudmiljö som helhet. Planområdet har ett strategiskt läge vid infarten från Nynäsvägen till Farsta. Det är angeläget att hantera mötet med Nynäsvägen så att det bidrar positivt till stadsbilden och att skapa en inbjudande entré till Farsta vid Ågesta broväg.
- **Skapa balans mellan bostäder och verksamheter.** Förslaget ger ett värdefullt tillskott av bostäder, samtidigt som det innebär att en stor mängd arbetsplatser försvinner från området. Även om huvuddelen av bebyggelsen utgörs av bostäder är det angeläget att skapa utrymme för lokaler för handel och övriga verksamheter. Utöver de inslag av verksamheter som kan möjliggöras är det viktigt att utforma området så att det inte hindrar en utveckling med ett eventuellt framtida livsmedelscentrum i Larsboda.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

SLUT