

Handläggare
Martin Styring
Telefon +46 (0)8-50827593**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Oxnö 1 med flera i stadsdelen Farsta (125 bostäder i Stockholmshus)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefAnna Wallström
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som möjliggör ett tillskott av 125 nya bostäder i Stockholmshus, ett SoL-boende samt publika lokaler i ett centralt läge i Farsta. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen. Planförslaget ligger väl i linje med såväl översiktsplanens inriktning om att prioritera satsningar i fokusområden som de inriktningar som fastslagits i programmet för tyngdpunkt Farsta.

Planförslaget ska utformas som ett sammanhållet tillägg till ABC-staden Farsta och utföras med hög arkitektonisk kvalitet. Under planprocessen behöver frågor gällande bland annat kultur- och naturmiljö, skyfall och buller utredas vidare. Med utgångspunkt i planområdets goda tillgång till service och kollektivtrafik och genom tillämpning av mobilitetstjänster ska möjligheten att sänka parkeringstalet utredas.

Exploateringsnämnden avser den 14 december 2023 markanvisa mark för hyresrätter och SoL-boende inom det föreslagna planområdet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse med cirka 125 bostäder i Stockholmshus samt om- och tillbyggnad av befintliga bostadshus i centrala Farsta. Ny bebyggelse ska utformas som ett sammanhållet tillägg med ett medvetet förhållningssätt till Farstas kulturhistoriska värde som ABC-stad. Larsbodavägen och Torsbygatan föreslås utvecklas som trygga och väl gestaltade stråk med fokus på gående och cyklister. I kvarteret Möja 2 och Ingarö 2 föreslås befintliga kvartersformer förtydligas med kompletterande bebyggelse. I kvarteret Oxnö 1 föreslås det befintliga skivhuset ramas in av ny bebyggelse som adderar en lägre skala och förbättrar utemiljön. Den befintliga paviljongen föreslås bevaras och tillsammans med kringliggande allmän plats utvecklas som en målpunkt i området. Ny bebyggelse föreslås utföras med hög arkitektonisk kvalitet och särskild omsorg föreslås läggas vid utformningen av byggnadernas bottenvåningar. Hänsyn ska tas till det befintliga landskapet och naturvärden på platsen och samtliga kvarter ska utformas för att tillhandahålla ekosystemtjänster. Mobilitetsåtgärder och låga parkeringstal föreslås tillämpas i syfte att minimera parkeringsbehovet och möjliggöra en ändrad användning av befintliga parkeringsytor och garage.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 3,3 ha och ligger i ett centralt läge i Farsta öster om Farsta centrum.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

I närheten av det aktuella planområdet pågår ett antal detaljplaner:

- Telestaden, Dnr 2014-13908, ställningstagande efter samråd 24 september 2020, 1500 bostäder, skola, förskola, handel mm.
- Våldö 6 m.fl. vid Färnebogatan, 2022-05568, beslut om start promemoria 25 maj 2023, bostäder, skola, förskola.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner:

- Stadsplan 4464 för del av Farsta, 1955, bostäder, skola mm.
- Stadsplan 4389 för del av Farsta, 1956, bostäder, skola mm.

Genomförandetiden har gått ut för båda stadsplanerna.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar mark som ägs av Stockholms stad och som i stora delar upplåts med tomträtt till AB Familjebostäder.

Relaterade beslut och styrande dokument**Riksintressen****Översiktsplan**

Farsta är i översiktsplanen utpekad som ett fokusområde dit stadens investeringar och planeringsresurser ska riktas. Centrala Farsta beskrivs som ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Kompletteringen ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Genom omfattande komplettering utmed huvudgator kan nya stadskvaliteter tillföras som ger ökad orienterbarhet och en mer levande stadsmiljö och innebär ett positivt nyttjande av det goda serviceutbudet och det kollektivtrafiknära läget. Detaljplanen bedöms bidra till uppfyllandet av översiktsplanens utbyggnadsstrategi om att rikta satsningar till fokusområden och samband.

Stockholms byggnadsordning

Farsta är beskrivet som en tunnelbanestad/ABC-stad. Typiskt för tunnelbanestäderna är en uppdelning av olika typologier där högre byggnader placerades närmast centrumanläggningen och tunnelbanestationen, med en succesiv nedtrappning av skalan med grupper av rad- och kedjehus längre ut. Ett vanligt inslag är lamellhus i tre våningar, grupperade kring bostadsgårdar. Öppna naturstråk genom bebyggelsen med ett sammanhängande gångvägssystem, skolor, idrottsplatser och parker är också ett vanligt karaktärsdrag. Det aktuella planområdet med sin bebyggelse av högre skivhus och lägre lameller utgör ett tydligt exempel på detta. I vägledningen framgår att nya byggnader inom befintlig struktur bör utformas utifrån en samtida tolkning av platsens

förutsättningar och närliggande bebyggelse. Det står även att man bör ta tillvara befintliga lokaler för handel, verksamheter och kultur. Även den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet bör tas tillvara och utvecklas och parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgårdar ska undvikas.

Program

Planområdet omfattas av program för Tyngdpunkt Farsta som godkändes 2016. Programmet redovisar strategier för en utveckling av Farsta som en blandad stadsdel med 8000 nya bostäder. Delar av det aktuella planområdet beskrivs i programmet som lämpligt för utveckling av nya bostäder.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Exploateringsnämnden beräknas den 14 december 2023 fatta beslut om markanvisning för 125 bostäder med hyresrätt samt ett SoL-boende till AB Familjebostäder.

Fokusområden

Planområdet ingår i det i översiktsplanen utpekade fokusområdet Farsta.

Stockholmshus

De föreslagna nya bostäderna föreslås utföras som Stockholmshus där så är möjligt.

Stockholmsöverenskommelsen

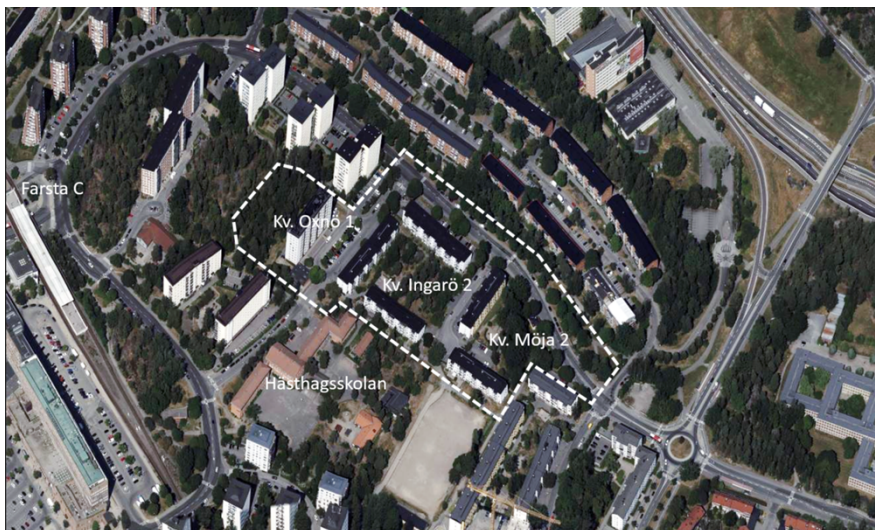
I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Större delen av planområdet utgörs idag av kvartersmark för bostäder i flerbostadshus med gröna bostadsgårdar. Vid kvarteret Oxnö 1 finns en paviljongbyggnad som tidigare har inrymt en kommersiell verksamhet och vid Larsbodavägen i höjd med kvarteret Möja 2 finns en mindre byggnad som inrymmer en restaurang. Övriga delar av planområdet utgörs av gator, markparkeringar samt natur- och parkmark.

Stadsbild och karaktär



Flygfoto som visar planområdet (vit streckad linje) med omgivning.

Stadsbilden i planområdet är utpräglad modernistisk med låga lameller och högre skivhus vars placering utgår från landskapet. Larsbodavägen har en luftig och grön karaktär och kantas främst på sin norra sida av stora träd. Bebyggelsen i kvarteret Möja 2 och Ingarö 2 utgörs av samma typ av 4 våningar höga lameller i vit och gul puts samt betong grupperade kring generösa bostadsgårdar med uppvuxna träd. Kvarteret Oxnö 1 utgörs av ett 11 våningar högt putsat skivhus samt en paviljong i en våning som har inrymt en publik lokal. Paviljongen har en uttrycksfull arkitektur i tegel med fönsterband och ett kraftigt utskjutande tak. Väster om skivhuset ligger ett bergsparti med naturmarkskaraktär.



Kvarteret Oxnö 1. I förgrunden syns paviljongen och i bakgrunden skivhuset.



I förgrunden lameller i kvarteret Möja 2, i bakgrunden syns även kvarteret Ingarö 2.

Kulturmiljö

Planområdets bebyggelse är gulklassad av Stadsmuseet vilket betyder att den bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Planområdet ligger i anslutning till ABC-stadens kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljö vid Farsta C och längs Larsbodavägen där merparten av bebyggelsen är grönklassad. Även Hästhagsskolan är grönklassad.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik och ligger cirka 350 meter från tunnelbanan vid Farsta centrum. Vid Farsta centrum finns även en bussterminal som trafikeras av ett flertal busslinjer. Bussar trafikerar även Larsbodavägen. I och omkring planområdet finns ett sammanhängande nät av trafikseparerade gång- och cykelvägar som förbinder området med närliggande målpunkter såsom Farsta centrum, Hästhagsskolan och parkleken vid Farstaängen. Området präglas idag av omfattande markparkeringar och garage i bottenvåningar till de befintliga bostadshusen. Även de allmänna gatorna nyttjas för parkering i kantstenen eller vid större parkeringstorg.



Exempel på garage i bottenvåning och markparkering vid kvarteret Ingarö 2.

Miljö

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Drevviken. Det är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Dagvatten från kvartersmark och allmänna platser ska omhändertas i enlighet med stadens åtgärdsnivå.



Till vänster: naturmark öster om kvarter Möja 2 samt en befintlig restaurang vid Larsbodavägen. Till höger: naturmark i slänten väster om kvarteret Oxnö 1.

Naturmarken intill kvarteret Möja 2 ingår tillsammans med Larsbodavägen i ett område med klass 3 i Ekdatabasen och här finns ett antal större ekar. Även på bostadsgården till kvarteret Ingarö 2 samt väster om kvarteret Oxnö 1 finns befintlig natur.

Störningar och risker

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Larsbodavägen vilket behöver beaktas vid utformning av nya bostäder. Vid skyfall rinner vatten längs gångvägar i området norrut mot gångtunneln nordöst om kvarteret Möja 2 där vatten ansamlas i en lågpunkt. Det finns även befintliga lågpunkter på Larsbodavägen där vatten riskerar att bli stående vilket kan påverka räddningstjänstens möjlighet att nå planområdet. Det finns risk för förekomst av markföroreningar och detta behöver utredas under planprocessen.

Teknisk försörjning

Behovet av att inrymma ytterligare elnätstationer inom planområdet behöver utredas under planprocessen.

Planförslaget



Illustrationsplan över planområdet med föreslagen ny bebyggelse samt huvudsakliga stråk och målpunkter i närområdet.

Planförslaget möjliggör en förtätning med cirka 125 nya bostäder i Stockholmshus, ett SoL-boende samt publika lokaler. Även möjligheten att bygga om befintliga garagevåningar samt att addera nya våningsplan på befintliga lamellhus i syfte att bättre utnyttja platsens centrala läge i Farsta ska utredas. Den nya bebyggelsen föreslås utformas som ett tydligt sammanhållet tillägg med ett medvetet förhållningssätt till Farstas kulturhistoriska värde som ABC-stad. Den nya bebyggelsen föreslås generellt utföras som fem våningar höga Stockholmshus i lamellform med en sammanhållen gestaltning. Nya byggnader föreslås tillsammans med befintlig bebyggelse bidra till att forma attraktiva allmänna platser och stråk samt generösa bostadsgårdar. Såväl allmänna plaster som kvarter föreslås präglas av grönska och utformas för att inrymma ekosystemtjänster såsom rening av dagvatten eller skuggning. Nya och befintliga bottenvåningar föreslås utformas för att bidra till upplevelsen av stadsmiljön genom att inrymma publika lokaler i synliga lägen, bostadsentréer, bostadskomplement och bostäder.

Om bostäder föreslås i bottenvåningar föreslås de antingen lyftas upp över omgivande mark eller utföras med förgårdsmark framför. Möjligheten att genom samordning av befintliga parkeringar och tillämpning av mobilitetstjänster begränsa såväl befintliga som tillkommande bostäders behov av parkering ska utredas.

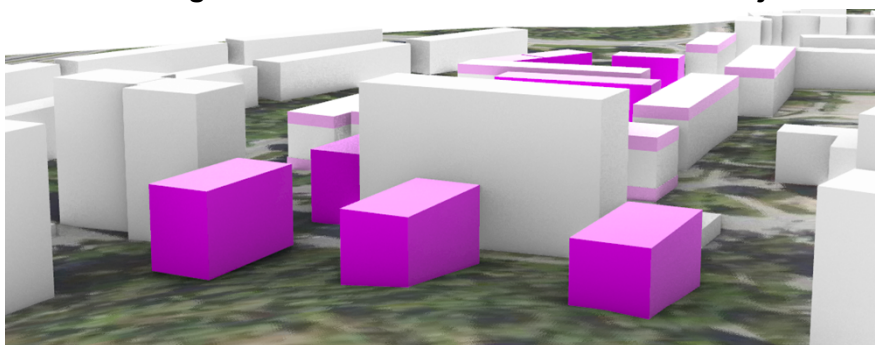
Arkitektonisk idé



Flygvy sedd från norr. Förslag till princip för placering av ny bebyggelse. Ljust rosa = påbyggnad/ombyggnad garagevåningar, lila=ny bebyggelse i Stockholmshus, orange=publika lokaler i bottenvåning.

Planförslagets arkitektoniska utgörs av tre delar vilka beskrivs nedan:

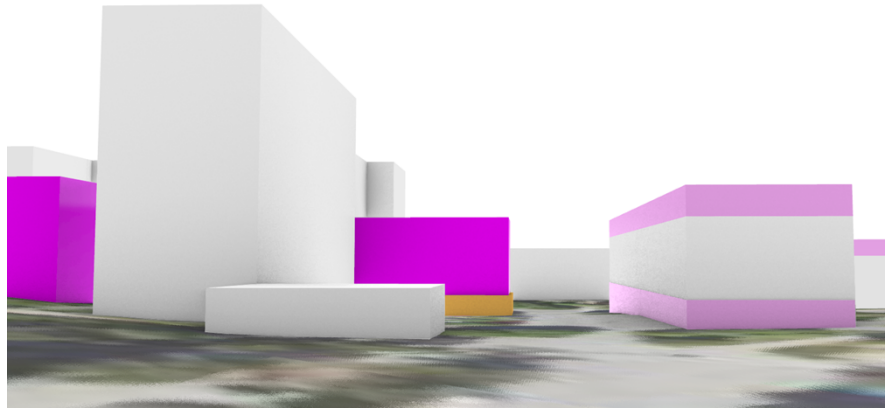
Rama in skivhuset i kvarteret Oxnö 1 med ny bebyggelse som adderar en lägre skala och förbättrar kvarterets utemiljö



Förslag till princip för placering av ny bebyggelse med tre tvärställda lameller väster om skivhuset i kvarteret Oxnö 1.

- En grupp om tre tvärställda lamellhus placerade i suterräng föreslås i slänten väster om skivhuset. Husen föreslås angöras via en angöringsgata som dras från Torsbygatan runt skivhuset.

Utveckla Torsbygatan som ett attraktivt stråk i centrala Farsta



Förslag till princip för placering av ny bebyggelse vid Torsbygatan, i förgrunden den befintliga paviljongen som föreslås bevaras och inrymma en publik verksamhet, i bakgrunden en ny lamell i fem våningar med en publik lokal i bottenvåningen.

- För att levandegöra stråket och möjliggöra en vackrare stadsmiljö utan skrymmande vändplaner föreslås Torsbygatan göras genomgående för biltrafik i låga hastigheter.
- Den befintliga paviljongen vid kvarteret Oxnö 1 föreslås bevaras och rustas upp för att inrymma en publik lokal med en platsbildning framför.
- Nordost om skivhuset föreslås en ny lamellbyggnad med en publik lokal i bottenvåningen forma en pendang till paviljongen som ramar in platsen framför skivhuset.

Komplettera befintlig bebyggelse med ny bebyggelse som formar tydliga kvarter kring gemensamma gröna gårdar



Förslag till princip för placering av ny bebyggelse vid kvarteren Möja 2 och Ingarö 2. Mot Larsbodavägen föreslås en lamell med en publik lokal i bottenvåningen kanta gatan.

- Kvarteret Ingarö 2 föreslås kompletteras med ett nytt lamellhus som tillsammans med den befintliga bebyggelsen

formar ett sammanhållet kvarter kring en gemensam bostadsgård.

- Öster och norr om kvarteret Möja 2 föreslås två lameller placeras i en vinkel och tillsammans med befintliga byggnader rama in en gemensam bostadsgård.
- Den norra lamellen placeras längs Larsbodavägen och här föreslås en publik lokal inrymmas i hörnet mot gatan. Möjligheten att inrymma ett garage under kvarteret samt att bevara befintliga träd på platsen föreslås utredas.
- Möjligheten att bygga om befintliga garagevåningar till bostäder eller bostadskomplement samt att bygga på befintliga hus med ytterligare en våning föreslås utredas.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål genom att möjliggöra 125 nya bostäder i Stockholmshus samt ett SoL-boende.

En socialt sammanhållen stad

Genom att möjliggöra nya bostäder till en överkomlig kostnad ges fler människor möjlighet att bo i en attraktiv del av Farsta.

Möjligheten att inrymma ett SoL-boende ska utredas vilket bidrar till en social blandning i området. En utveckling av den befintliga paviljongen kan bidra till att skapa en ny mötesplats i området.

Trygghet

Att Torsbygatan utvecklas till en genomgående gata kantad av ny bebyggelse och levandegjorda bottenvåningar bedöms bidra till en ökad upplevelse av trygghet på platsen under dygnets mörka timmar.

Jämställdhet

Att nya bostäder med hyresrätt placeras i ett läge med god tillgång till service och kollektivtrafik bedöms bidra positivt till jämställdhet.

Kulturmiljö i en växande stad

Ett bevarande av den befintliga paviljongen bedöms vara positivt för upplevelsen av kulturmiljön. För att minimera konsekvenser för kulturmiljön är det angeläget att den nya bebyggelsen utformas med ett tydligt sammanhållet förhållningssätt till Farstas kulturhistoriska värde som ABC-stad.

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget bedöms kunna bidra till en mer attraktiv stadsmiljö genom att ny bebyggelse utförs med hög arkitektonisk kvalitet,

genom att allmänna platser och kvarter rustas upp samt genom att markparkeringar tas bort och ersätts av t ex en väl gestaltad förgårdsmark.

Trafik och mobilitet

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik i form av tunnelbana och bussar. Det är även lätt att röra sig till fots eller på cykel på det finmaskiga nätet av gång- och cykelvägar som förbinder området med målpunkter i omgivningen. Att utveckla Torsbygatan till en sammanhängande gata bedöms bidra till ett mer robust och finmaskigt gatunät. Det är viktigt att gatan utformas med hänsyn till den intilliggande skolmiljön vid Hästhagsskolan. Inom ramen för planarbetet ska den befintliga parkeringen inventeras och möjligheten att genom att tillämpa mobilitetstjänster minimera behovet av parkering för såväl nya som befintliga bostäder ska utredas.

Grön och vattennära stad

Såväl kvartersmark som allmänna platser ska präglas av grönska och utformas för att tillhandahålla ekosystemtjänster såsom hantering av dagvatten och skuggning. Möjligheten att anpassa ny bebyggelse till befintlig natur så att konsekvenser för naturmiljön kan begränsas ska utredas under planprocessen.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Att utveckla Torsbygatan till en sammanhängande gata bedöms kunna bidra till en bättre möjlighet att nå planområdet vid skyfall då delar av Larsbodavägen riskerar att översvämmas. Ny bebyggelse bedöms genom sin utformning kunna anpassas till trafikbuller på platsen. Förekomst av markföroreningar behöver utredas under planprocessen.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den föreslagna användningen och utformningen är lämplig. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av 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 och Storstockholms brandförsvar.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	december 2023
Samråd	april 2025
Granskning	april 2026
Antagande SBN	oktober 2026

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som möjliggör ett tillskott av 125 nya bostäder i Stockholmshus, ett SoL-boende samt publika lokaler i ett centralt läge i Farsta. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen. Planförslaget ligger väl i linje med såväl översiktsplanens inriktning om att prioritera satsningar i fokusområden som de inriktningar som fastslagits i programmet för tyngdpunkt Farsta.

Planförslaget ska utformas som ett sammanhållet tillägg till abc-staden Farsta och utföras med hög arkitektonisk kvalitet. Under planprocessen behöver frågor gällande bland annat påverkan på kultur- och naturmiljö samt hantering av skyfall och buller utredas vidare. Med utgångspunkt i planområdets goda tillgång till service och kollektivtrafik och genom tillämpning av mobilitetstjänster ska möjligheten att sänka parkeringstalet utredas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT