

**Handläggare**  
Anna-Stina Bokander  
Telefon 08-508 26 265**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Ledarö 3 i stadsdelen Farsta (cirka 20 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Petter Lindencrona

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planens syfte är att bidra till en utveckling med fler tillgängliga bostäder i området som idag domineras av fastigheter utan hiss och anpassning till dagens tillgänglighetskrav, men också att tillskapa en större variation i lägenhetsbeståndet genom fler stora hyresbostäder.

Bebyggelsen inom Ledarö 3 vid Lysviksgatan, norr om Farsta tunnelbanestation, behöver genomgå en omfattande upprustning. I samband med det vill fastighetsägaren se över möjligheten att utöka byggrätten dels med ett nytt gårdshus, i fyra våningar från gården och inredd vind, dels genom tillbyggnad av befintliga lameller i in-dragen vid kvarterets norra hörn. Planförslaget möjliggör ca 20 nya bostäder och att befintliga bostäder kan utökas och bli stora lägenheter.

De nya tilläggen ska komplettera den befintliga bebyggelsen genom samtida arkitektur som respekterar befintliga värden och tillför nya kvaliteter, samtidigt som lägenhetsbeståndet blir mer varierat med fler tillgängliga lägenheter och fler stora hyresbostäder

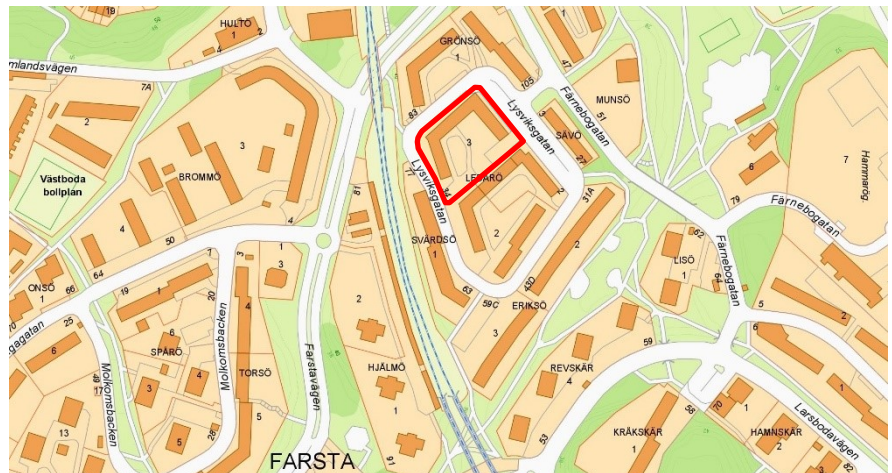
Denna detaljplan är en av tre som ingår i pilotprojekt för byggaktörsdriven planprocess vilket innebär att byggaktören tillåts göra så mycket som möjligt av detaljplanarbetet utan att stadens myndighetsutövande påverkas. Rutiner och resultat kommer under planprocessen dokumenteras och utvärderas.

Planförslaget överensstämmer med inriktningen i översiktsplanen och ligger inom influensområdet för tunnelbanans utbyggnad.

Knäckfrågor att utreda under planarbetet är:

- Värden med avseende på historisk planstruktur och bebyggelse
- Befintliga naturvärden och sociala kvaliteter på gården
- Dagsljusförhållanden och insyn i angränsande bostäder

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.



Ungefärligt planområde markerat med röd begränsningslinje. (Karta: SBK).

## UTLÅTANDE

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att i samband med en kommande omfattande renovering av fastigheten även möjliggöra för en utökning av antalet bostäder för en större variation i lägenhetsbeståndet och för att möjliggöra ett inslag av tillgängliga bostäder enligt dagens lagkrav.

Ett nytt gårdshus möjliggör ca 20 nya bostäder i kvarteret. Tillbyggnad av befintliga lameller i indragen vid kvarterets norra hörn innebär att befintliga bostäder kan utökas och bli stora lägenheter.



*Ortofoto med planområdet markerat med röd linje och den tänkta placeringen av kompletterad nybyggnation markerat med vita cirklar. Runt fastigheten löper Lysviksgatan. Farsta centrum och tunnelbanan ligger ca 400 meter söder om planområdet. (Bild: SBK/Blom)*

## Bakgrund

### Plandata

Föreslaget planområde omfattar cirka 6500 kvm. Planområdet avgränsas mot öster, väster och norr av Lysviksgatan och i söder mot fastigheterna Ledarö 1 (Wåhlin fastigheter) och Ledarö 2 (Familjebostäder).

### Gällande detaljplan

Gällande stadsplan 5021 är från 1956 och anger byggnadskvarter och torg inom föreslaget planområde.

### Markägoförhållanden

Området utgörs av fastigheten Ledarö 3 som ägs av Olov Lindgren AB.



## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan ligger föreslaget planområde inom Tyngdpunkt Farsta – ett av fyra fokusområden i stadens utbyggnadsstrategi.

Översiktsplanen anger föreslaget planområde som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Inom området kan finnas delar där större strukturförändringar föreslås.

### Riksintressen

Föreslaget planområde är inte berört direkt av något riksintresse. Närmast finns Väg 73 – Nynäsvägen som är en kommunikation av riksintresse.

### Program för tyngdpunkt Farsta

Enligt Program för Tyngdpunkt Farsta är visionen att området år 2030 är den levande kompletta stadsdelen som visar vägen för en expanderande söderort. En stadsdel för alla, där man bor och arbetar och mångfalden berikar stadslivet. Programmet godkändes 2016.



*Vy från söder. Aktuellt stadsdelsområde präglas av en öppen eller halvsluten byggnadsstruktur som tar hänsyn till topografin och landskapet. Bebyggelsen i området domineras av lamellhus med sadeltak i tre till fyra våningar, lameller med platta tak i fem till sex våningar och punkthus med 9–12 våningar. (Bild: Bing maps)*

## Kommunala beslut i övrigt

### *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.

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

1955 antogs en ny generalplan för Farsta, ritad av Sven Markelius, med ABC-staden som utgångspunkt – en förort med arbetsplatser, bostäder och centrum inom samma område. Farsta är idag en blandad och bitvis kontrastfull stadsdel där upplevelsen i stor utsträckning fortfarande präglas av 1950- och 1960-talets planering. Förutom ett växelspel mellan stad och natur finns en stor variation av byggnader, upplåtelseformer och bebyggelsestrukturer. Bebyggelsen från tiden präglades av folkhemsarkitekturens ideal med bostäder i grannskapsenheter där husen planerades anpassade till terrängen som ”hus-i-park”. Samtidigt skedde en förskjutning mot en mer standardiserad byggteknik med långa, raka huskroppar eller rektangulära punkthus. Grupper av höga punkthus placerades nära centrum i kombination med lägre skivhus. Längre ut byggdes lamellhus, punkthus och radhus. Mellan husen och längs gatorna lämnades stora ytor med naturmark.



*Gatuvy från Lysviksgatan mot kvarterets östra fasad med lokaler i bottenplan och hårdgjord förgårdsmark som tillsammans formar ett litet lokalt centrummotiv.  
(Bild Vardag arkitekter)*



*Vy från gårdsrummet med sparad natur till vänster i bild och underbyggt gårdsbjälklag till höger (Bild Vardag arkitekter)*



*Bilder från bebyggelsen – till vänster mot gården, till höger mot infarten till garaget i den underbyggda gårdsdelen. Byggnaderna är utförda med fasader i ljus beige ädelputs med fönsterkarmar och portar i brunmålat trä. Utanpåliggande balkonger med räcken av vit sinuskorrigerad plåt. Sadeltak av rött tegel. (Bilder Vardag arkitekter)*

### Kulturmiljö

Husen inom kvarteret byggdes 1957–61 av byggmästare Olov Lindgren AB efter ritningar av arkitekt Archibald Frid.

Bebyggelsen består av ett öppet kvarter med tre till fyra våningar i två vinklar som ramar in en gård som till del består av sparad natur och till del är underbyggd. I bottenvåningarna finns lokaler där butikerna mot öster tillsammans med förgårdsmarken formar en liten lokal centrumpås. Fastigheten rymmer 57 bostäder, 6 butikslokaler och 6 kontorslokaler. Fasaderna är ursprungligen i ljusbeige ädelputs med sockel i betong och balkonger med front av vit sinuskorrugerad plåt och runda överliggare i svart smide.

Bebyggelsen är gulklassad, dvs av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



#### Trafik och kollektivtrafik

Runt fastigheten Ledarö 3 löper Lysviksgatan. Tunnelbanestation Farsta och Farsta centrum är inom gångavstånd, ca 400 meter söder om planområdet.

Längs kvarterets östra sida, intill fastighetens verksamhetslokaler, finns en liten centrumplats som utgörs av en yta som till del, ca 3 meter, ligger på kvartersmark och till del, ca 5,5 meter, på stadens mark. Lysviksgatans östra del, utanför centrumplatsen, är ca 30 meter bred mellan kvartersmarken på vardera sida och rymmer idag en markparkering i mitten av gatan.

Gångbanorna längs Lysviksgatan är ca 1,6 meter. Det finns inga cykelbanor längs gatorna.

#### Miljö

Miljöförvaltningen bedömer att aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete.

Planområdet utsätts för låga nivåer av trafikbuller från Lysviksgatan. Ljudnivån på platsen för föreslaget bostadshus är mellan 45–50 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Miljöförvaltningen bedömer att det inte krävs någon bullerutredning för projektet, eftersom ekvivalentnivåerna understiger riktvärdena med mer än 5 dBA.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet idag. Byggnation på platsen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Markföroreningar kan ändå förekomma om det har bedrivits verksamhet, spill eller dumpning på platsen alternativt genom fyllnadsmassor. Frågan ska därför utredas under planarbetet.

Översvämningsrisk samt ras- och skredrisk behöver utredas med beaktande av den kuperade terrängen.

#### Vattenfrågor

Planområdet utgörs av en innergård med delvis hårdgjord och delvis genomsläpplig mark med viss möjlighet till infiltration.

Dagvatten från planområdet avleds via ett duplicerat dagvattennät till Drevvikens vattenförekomst. Den ekologiska statusen är idag otillfredsställande. Vattenförekomsten uppnår idag ej god kemisk

status. Detaljplanen berörs av lokalt åtgärdsprogram för Drevviken. Planförslaget innebär att genomsläpplig mark tas i anspråk och att andelen hårdgjord yta ökar. En dagvattenutredning ska visa att exploateringen av området inte leder till att Drevviken belastas med föroreningar från planområdet i sådan utsträckning att ickeförsämringskravet bryts eller att normerna på sikt riskerar att inte kunna följas.

Enligt skyfallsmodelleringen för Stockholms stad finns inga platser inom planområdet med någon större risk för att vatten samlas vid ett kraftigt skyfall.

#### Service, idrott och kultur

Ungefär 400 meter söder om planområdet finns Farsta Centrum med ett brett och stort utbud av både kommersiell och social service. I närheten finns även Hästhagsskolan, Kvickentorpsskolan och Farsta gymnasium.

#### Teknisk försörjning

Längs fastighetsgränsen mot Ledarö 1 och 2 i sydost löper fjärrvärmeledningar som behöver beaktas i planarbetet.

#### Naturvärden

Planområdet utgörs av en innergård med ett fåtal träd av olika art. Planändringen kan medföra att träd behöver fällas. Miljöförvaltningen bedömer att det inte finns behov av ytterligare ekologiska utredningar.

## Planförslaget

Planförslaget innebär att cirka 20 nya hyresbostäder skapas genom nybyggnation av ett gårdshus i fyra våningar från gården plus inredd vind och en tillbyggnad av befintliga lameller i indragen vid kvarterets norra hörn. I hörnutbyggnaden utökas befintliga bostäder till större lägenheter.

Inom planprojektet utreds möjligheten till en ny gångkoppling genom kvarteret, längs gränsen mot fastigheterna i sydost, med en terrängtrappa som kopplar ihop de olika nivåerna.

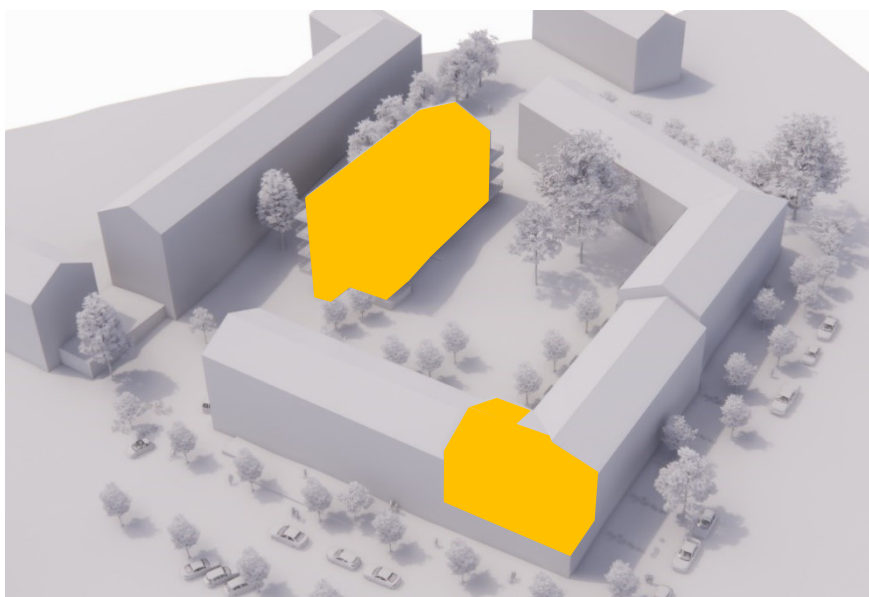
Planarbetet ska drivas utifrån följande förutsättningar:

- Tillkommande bebyggelse ska beakta befintlig bebyggelses värden med avseende på den öppna planstrukturen, den enkla och tydliga volymhanteringen och kvalitativa



materialval.

- Bebyggelsen ska placeras och utformas med hänsyn till grannar, stadsbild och natur- och kulturmiljövärden.
- Naturvärden och plats för lek och andra sociala kvaliteter ska finnas på gården
- Markförhållanden med avseende på föroreningar, ras- och skredrisk ska utredas
- Dagvatten från nya och befintliga delar ska utredas och översvämningsrisker hanteras



*Illustrationen visar en av flera möjliga utvecklingar av planområdet. Fågelvy från norr med föreslaget gårdshus i fyra våningar från gården och inredd vindsvåning. Utökade lameller i kvarterets norra hörn, i bildens förgrund. Ny gångkoppling söder om gårdslamellen längs fastighetsgränsen som knyter ihop Lysviksgatans två nivåer. (Illustration Vardag arkitekter)*

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

Planen medför att fler hyresbostäder i ett kollektivtrafikhärläge kan byggas och ligger i linje med stadsbyggnadsmålet ”En växande stad”. Området ligger inom tunnelbanans influensområde. Förslaget ska tillskapa nya goda, trygga och tillgängliga boendemiljöer som ger underlag för utökad närservice.

### Bostadsförsörjning

Planförslaget bedöms kunna rymma cirka 20 nya hyresbostäder. De nya lägenheterna avses få en variation av storlekar med mellan ett och sex rum och kök. De nya bostäderna bidrar till att öka andelen tillgängliga hyresbostäder i kvarteret och området, där huvuddelen av befintliga hus saknar hiss och tillgänglighetsanpassade lägenheter.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Verksamhetslokalerna i det lilla lokala centrumet i bottenplan mot öster förväntas bli mer bärkraftiga med fler boende och människor i rörelse i området om platsen rustas upp och får större kvaliteter med inslag av planteringar och sittmöbler.

### Kulturmiljö i en växande stad

Utvecklingsförslaget bygger vidare på den befintliga planstrukturen i området med halvöppna kvarter där byggnaderna placeras anpassade efter topografin parallellt med gatorna, indragna med gröna förgårdar. Den nya volymen följer riktningen av gångkopplingen längs den södra fastighetsgränsen som förbinder de två nivåerna av Lysviksgatan.

Den nya bebyggelsen tar fasta på befintliga byggnaders karaktärsskapande kulörer, byggnadsdelar och detaljer.

Områdets gröna karaktär, med förgårdsmark mot gaturummen, tillvaratas. Förgårdarna föreslås utvecklas bland annat med möjligheten att fördröja dagvatten.

### En sammanhängande stad

#### En socialt sammanhållen stad

Planförslaget innebär att människor med behov av tillgänglighetsanpassade bostäder kommer kunna leva på mer jämlika villkor i kvarteret då det nya huset får hiss och de nya bostäderna blir tillgänglighetsanpassade enligt dagens lagkrav. Även tillskottet av stora hyresbostäder är ett komplement till befintligt bestånd som ger en större mångfald av lägenhetstyper i området.

#### Trygghet

Den lilla lokala centrumplatsen längs kvarterets östra fasad ses över för att utreda möjligheten att utveckla platsen till en stärkt lokal mötesplats med inslag av planteringar och möblering som ökar potentialen för lokal förankring i grannskapet.

#### Jämställdhet

En utvecklad gångkoppling längs fastighetsgränsen mot söder, med en ny terrängtrappa mellan Lysviksgatans olika nivåer, kan bli en tydligare genväg mellan det lilla lokala centrumet och tunnelbanan och Farsta centrum. En ny entréplats vid det nya husets entré på den nedre nivån och bostadsfönster mot stråket kan ge ett gångstråk med

större mänsklig närvaro och bättre belysning som innebär att fler kan uppleva kopplingen som trygg, vilket bidrar till en mer jämställd möjlighet att röra sig genom området.

#### Trafik och mobilitet

Närheten till tunnelbanan innebär att antalet parkeringsplatser kan begränsas. Parkering anordnas i huvudsak i befintlig lokal under gården som nås från sydost. Principer för ”gröna p-tal” ska tillämpas.

### **God offentlig miljö**

#### Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen gestaltas som samtida arkitektur av hög kvalitet som respekterar befintliga värden samtidigt som nya funktioner och skönhetsvärden tillförs. De nya tilläggen görs avläsbara och underordnas befintlig bebyggelse men bidrar samtidigt till att forma en ny helhetsmiljö.

Med en ombyggnation av befintliga bottenvåningar mot nordväst till lägenheter i etage med egen entré, görs förgårdsmarken om till små entréträdgårdar som har potential att bidra med en mer befolkad, omhändertagen och planterad övergång mot den allmänna gatumarken.

### **En klimatsmart och tålig stad**

Komplettering inom befintlig struktur ger ett mer effektivt nyttjande av stadens infrastruktur.

#### Grön och vattennära stad

Med det nya planförslaget ges möjligheten för en moderniserad dagvattenhantering inom kvarteret med målet att även vattnet från befintliga delar tas om hand lokalt. Både förgårdsmark och delar av gården som inte är underbyggda kan fungera för infiltration och fördröjning av dagvatten.

### **Planprocess**

#### **Process**

Staden har i sin budget för 2020 en inriktning för stadsbyggnadsnämnden som handlar om att utveckla processer där byggaktörers innovationskraft tas till vara och där handläggningstider kortas genom byggaktörsdrivna planprocesser och att nämnden ska genomföra ett pilotprojekt för att pröva detta. Kontoret avser att

testa denna process genom att starta tre stycken planer och under planprocessen pröva och utvärdera rutiner och resultat. Den aktuella detaljplanen ingår i pilotprojektet och det innebär att byggaktören tillåts göra så mycket som möjligt av detaljplanearbetet utan att stadens myndighetsutövande påverkas. Erfarenheter från pilotprojekten kommer senare att redovisas.

Planen genomförs med standardförfarande. 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 och Storstockholms brandförsvär.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte tillkommer nya eller okända omständigheter som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Startpromemoria (SBN)	november 2020
Samråd	februari-april 2021
Ställningstagande (SBN)	juni 2021
Granskning	september-oktober 2021
Antagande (SBN)	december 2021/januari 2022

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med Olov Lindgren AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret är positivt till att området förtätas med fler bostäder i ett attraktivt läge nära Farsta centrum och med god kollektivtrafikförsörjning. Den nya bebyggelsen innebär en komplettering med cirka tjugo nya lägenheter och även om det är få bostäder är det ett viktigt tillskott för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen

Den lilla lokala centrumplatsen längs kvarterets östra fasad har



potential att stärkas som lokal mötesplats med ett ökat underlag för mer bärkraftiga verksamheter genom större vistelsevärden med inslag av vegetation, möjlighet till nya dagvattenlösningar och iordningsställd plats för möblering.

För att säkerställa ett lyckat projekt ska de nya tilläggen komplettera den befintliga bebyggelsen genom samtida arkitektur som respekterar befintliga värden samtidigt som nya funktioner och skönhetsvärden tillförs.

Hänsyn till kulturmiljövärden och dagvattenhantering är avgörande för en bra utveckling av platsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT