

Handläggare
Roseana De Almeida
Telefon 08-508 27 462**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och
ställningstagande inför granskning av förslag till
detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 m.fl.
vid Farstarondellen i stadsdelen Farsta strand
(cirka 300 bostäder)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Anna Wallström
Bitr avdelningschef Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret är positiv till planförslaget som innebär att området vid Farstarondellen omvandlas till en stadsgata med bostäder och verksamheter i enlighet med översiktsplanens mål. I översiktsplanen är Farsta utpekad som ett fokusområde och Magelungsvägen utpekad som urbant stråk. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 300 bostäder, LSS-boende, en ny elnätstation, verksamheter och en mindre park. Planen syftar även till att stärka sambandet mellan Farsta centrum och Farsta strand genom att omvandla Magelungsvägen och Farstavägen till mer stadsmässiga gator med förbättrad tillgänglighet och framkomlighet för fotgängare och cyklister.

Plansamråd pågick från den 7 juni till den 14 augusti 2023. Under samrådet har 61 yttrande från remissinstanser och privatpersoner samt en namnlista med 27 underskrifter inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, bland annat avseende planförslagets påverkan på riksintresset för kommunikationer Nynäsbanan, bebyggelseskalan, påverkan på naturvärden, bulleranpassning, markföröreningar och miljö kvalitetsnormer för vatten. De flesta sakägare och övriga

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

boende som framfört synpunkter önskar att Farstarondellen inte byggs om, de ifrågasätter att naturvärden försvinner, olägenheter för grannar, bebyggelsens utformning och gestaltning.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet. Kontoret anser att ett större tillskott av nya bostäder och utvecklade stadsrum är värden som kan motivera förändringar i närmiljön.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse med cirka 300 bostäder, LSS-boende, en mindre park samt lokaler för centrumändamål vid den nuvarande cirkulationsplatsen mellan Farstavägen, Magelungsvägen och Hagforsgatan i Farsta strand.

Detaljplanen är ett led i att omvandla Magelungsvägen till ett urbant stråk med utemiljöer som ska vara kvalitativa och mångfunktionella, för att åstadkomma en effektiv markanvändning där bebyggelsens placering avser bidra till att skapa ett mer aktivt gaturum.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är cirka två hektar stort och består av en cirkulationsplats, gatumark, gång- och cykelbanor samt mindre skogspartier. I norr gränsar området till Nynäsbanan, i söder och öster till högre flerbostadshus och i väster till radhus- och villabebyggelse.

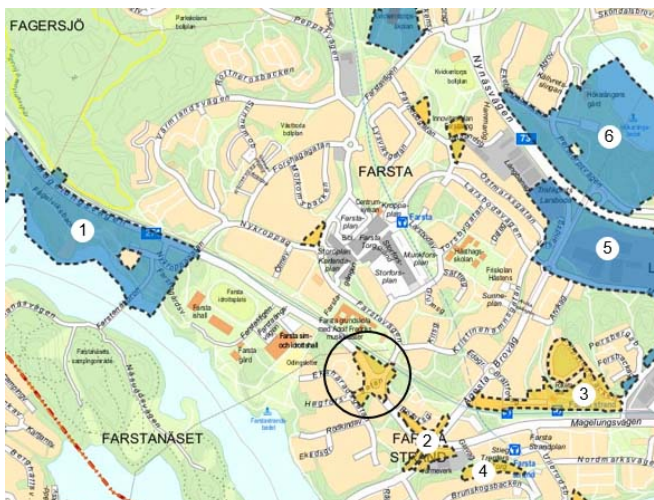


Planområdet markerat med röd linje.

Pågående detaljplaner i området

Det pågår ett flertal detaljplanearbeten i närområdet. Tillsammans bidrar detaljplanerna till att skapa en ny årsring i Farsta.

1. Detaljplan för Magelungens strand (dnr 2015-14704), cirka 800 bostäder. Samrådsskede.
2. Detaljplan för Värmdö m.fl. (dnr 2018-02955), cirka 475 bostäder. Start promemoria godkändes 26 november 2020.
3. Detaljplan för Filipstadsbacken (dnr 2020-07097), cirka 350 bostäder. Start promemoria godkändes 9 juni 2022.
4. Detaljplan för Äpplarö (dnr 2021-12892), cirka 90 bostäder. Start promemoria godkändes 26 november 2020.
5. Detaljplan för Telestaden (dnr 2014-13908), cirka 1606 bostäder. Samrådsskede.
6. Detaljplan till Karlsvik strand (dnr 2012-13613), cirka 780 bostäder. Granskningsskede.



Pågående planer, planområdet inom svart cirkel.

Gällande detaljplaner

Föreslaget planområde omfattas av följande stads- eller detaljplaner.

- Stadsplan Pl 4568A, "Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Blidö m.m.", fastställd 1956. Medger gatumark och park.
- Stadsplan Pl 5419, "Förslag till utvidgning och ändring av stadsplanen för del av Farsta gård (Farsta gård V) i Stockholm, fastställd 1960. Medger gatumark och park.
- Stadsplan Pl 5793A, "Förslag till ändring av stadsplanen för Kv Skarpö och Gränö m.m.", fastställd 1962. Medger gatumark och park.
- Detaljplan (stadsplan) Pl 6965, "Utvidgad och ändrad stadsplan för område vid Farsta gård, fastställd 1970. Medger gatumark och park.

För samtliga detaljplaner har genomförandetiden gått ut.



Farstarondellen idag

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Farsta 2:1 och Blidö 4, som ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Nynäsbanan är riksintresse för kommunikationer.

Översiktsplan

Farsta är ett av fyra utpekade fokusområden i översiktsplanen. Farstavägen och Magelungsvägen ska omvandlas till urbana stråk samt kompletteras med ny bebyggelse för att koppla samman omkringliggande stadsdelar. Det strategiska sambandet mellan Farsta centrum och Farsta strand avses stärkas.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner om att värdeskapande kompletteringar lämpar sig i goda kollektivtrafiklägen och längs centrala stråk.

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.

Den grundläggande tanken med skapandet av de nya förorterna på 1950-talet, tunnelbanestäder, var att integrera arbetsplatser, bostäder och centrumfunktioner och därigenom skapa självförsörjande enheter - den så kallade ABC-staden.

Program

Området omfattas av programmet för Tyngdpunkt Farsta som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2016. Programmet pekar ut en stadsutveckling utmed Magelungsvägen och Farstavägen, där dessa ska omvandlas till urbana stråk på Farstas villkor. Platsen är utpekad för komplettering med bostäder samt ny trafiklösning.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade området till Brabo Stockholm AB, Byggnadsfirma Erik Wallin AB och Wallenstam AB den 16 december 2021.

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

Stadsdelen Farsta ligger naturskönt mellan sjöarna Magelungen och Drevviken. Stadsbilden kännetecknas av luftig bebyggelse i enklaver på naturmark. Bebyggelse i Farsta består av punkthus i upp till 17 våningar, skivhus i 7-12 våningar, lamellhus i tre våningar samt radhus i fallande höjdskala inifrån centrum och utåt. Bilarna har getts stort utrymme med trafikseparering, samt en tydlig uppdelning mellan olika funktioner och bebyggelsegrupper.

Planområdets mark utgörs av en stor cirkulationsplats med anslutande gator och vegetation. Marken är relativt plan med en svag lutning mot sydost och består av ett tunt moränlager ovanpå berg.

Naturvärdesinventeringen identifierade ett objekt med högt naturvärde (klass 2), tre objekt med påtagliga värden (klass 3) och ett objekt med visst naturvärde (klass 4). Det har påträffats 25 naturvårdsarter där sju arter är rödlistade, tre särskilt skyddsvärda träd, nio skyddsvärda träd och 26 värdefulla träd. Planområdet ingår inte i ESBO. I nordöst finns en allé bestående av sju lönnar som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för sjön Magelungen i Tyresåns vattensystem. Enligt senaste statusklassning uppnår Magelungen ej god kemisk status.

Farsta strands tunnelbanestation och pendeltåg ligger cirka 700 meter från planområdet och det är cirka 600 meter till tunnelbanestation i Farsta centrum. Flertal busslinjer mot bland annat Skarpnäck, Skogås och Farsta centrum passerar området. I Farsta centrum finns det cirka 150 butiker och restauranger samt tunnelbana. Vid Stieg Trenters torg i Farsta strand finns det mindre kommersiell- och serviceverksamheter där station för tunnelbana och pendeltåg finns.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget ska utveckla Magelungsvägen till ett urbant stråk och platsen omvandlas till en stadsgata med bostadshus, lokaler för verksamheter och allmänna platser.

Cirkulationsplatsen byggs om till två nya signalreglerade trevägskorsningar vilket frigör yta för tre nya bostadskvarter för flerbostadshus med cirka 300 bostäder. Samrådsförslaget innehåller också LSS-boende, centrumändamål i bottenvåningar, en ny elnätsstation och en mindre park.



*Situationsplan över planområdet indelade i tre kvarteren, A, B och C.
Illustration: ÅWL Arkitekter*

Arkitektonisk idé

Genom omvandlingen till ett urbant stråk ska planförslaget ge förutsättningar för att skapa attraktiva livsmiljöer som är lätta att nå för boende och besökare. Den nya bebyggelsen blir en del av Farstas nya årsring. Den övergripande arkitektoniska idén för bebyggelseförslaget är att det ska inordna sig i platsens höjdskala samt samspeja med den omgivande bebyggelsen. Planförslaget omvandlar en storskalig trafikmiljö, Farstarondellen, till ett levande och befolkat stadsrum med positiva effekter på stadsliv.

För att skapa ett nytt urbant sammanhang föreslås markerade entréer mot gatan och lokaler i bottenvåningarna genom stora glaspartier för att bidra till upplevelsen av en levande och tryggare gatumiljö i ögonhöjd. Korsningspunkter förses med funktioner som skapar platser för möten och vistelse. Bebyggelseförslag följer närområdets enhetliga kulör- och materialpalett i jordnära toner.

Naturen i planområdets nordöstra del föreslås bevaras som parkmark, en grön fond till det urbana stråket, och den befintliga lönnallén föreslås ersättas med en ny trädallé. Även nya träd och trädalléer föreslås inom planområdet.

Kvarter A bildar tillsammans med kvarter B en ny urban front mot Magelungsvägen och skyddar bakomliggande gårdsmiljöer. Boende- och besöksparkering anordnas på kvartersmark. I kvarter A föreslås underjordiskt garage och i kvarter B föreslås garage i bottenvåning utan att garagefunktionen synliggörs i fasaderna.. Gestaltningen av bostadsgården eftersträvar bevarande av två särskilt skyddsvärda träd inom planområdet. Även naturmarkskaraktären i mötet med befintlig radhusbebyggelse bevaras och skapar en grön avgränsning. För att bryta ner skalan och upplevelsen av en lång fasad föreslås varierande material och kulörer.



Fasad mot Magelungsvägen, kvarter A och B. Illustration ÅWL Arkitekter



Vy från Magelungsvägen kvarter B. Illustration: ÅWL Arkitekter.



Vy mot Magelungsvägen väst, kvarter B och A. Illustration: ÅWL Arkitekter.

Kvarter A och B bildar en relativ sluten struktur medan kvarter C har en mer uppbruten bebyggelse som möjliggör utblickar och grönska mellan husen.

Bebyggelsen i kvarter C föreslås som tre separata byggnader, hörnhuset och två lameller, där den successiva trappningen i nockhöjd bildar en följsam övergång från Magelungsvägens urbana skala och sammanhang till det stillsamma villaområdet.

Medan Hörnhuset är en aktiv del av Magelungsvägens nya urbana stråk är Terrasshusen längs Hagforsgatan och Ekshäradsgatan en del av övergången till miljön med villor och radhus. En befintlig byggnadstyp i Farsta är det kopplade punkthuset med två sammanlänkade byggnadskroppar. Det nya hörnhuset föreslås ha denna byggnadstyp.



Översiktlig elevation. Bebyggelsestruktur i kvarter C föreslår binda samman platsens skalor, den höga skalan mot Magelungsvägen och den låga skalan mot Ekshäradsgatan.



Bebyggelsestruktur i kvarter C. Illustration: Kjellander Sjöberg



Vy från Farstavägen med parken, gång- och cykelbana samt kvarter C och B i bakgrunden. Illustration: Kjellander Sjöberg

Förslag till ändringar inför granskning

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare inför granskning:

- Bebyggelsens skala och placering för kvarter A och B ses över för att åstadkomma en mjukare övergång mellan småhus och flerbostadshus. Placeringen kan justeras när Magelungsvägens bredd minskar.
- Den långa obrutna bebyggelsefronten mot Magelungsvägen studeras vidare. Den kan exempelvis brytas upp i tydligare mindre volymer, indragen i bebyggelsens volym eller balkongens placering/storlek/antal.
- Bevarande av vegetationen mot radhusområde förtydligas med syfte att minska insyn och förbättra miljön på bostadsgården.
- Gatubredd minskar med syfte att den totala mängden hårdgjord yta minskar och bevara mer naturmark genom justering av bebyggelsens placering i kvarter A och B.
- Kvarter A och B:s gemensamhetsanläggning för angöring av bil byggs in i bebyggelsestrukturen för att fler träd ska kunna sparas, höga stödmurar mot angränsande fastigheten ska kunna undvikas och för en bättre landskapsanpassning.
- Se över bebyggelsens skala i relation till taklandskapet, taklinje i kvarter C.
- Garagelösning till kvarter C studeras vidare med syfte att undvika stängda höga väggar mot Ekshäradsgatan och mot bostadsgården.



Garageinfart till kvarter C.



Garagevägg mot gården.



Följande utredningar uppdateras, kompletteras alternativ tas fram:

- Dagvattenutredning för allmän plats.
- Dagvattenutredning för kvartersmark.
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning.
- Bullerutredning.
- Parkering- och mobilitetsutredning.
- Artskyddsutredning.
- Fågelinventering.
- Miljöteknisk markundersökning.
- Biotopskyddsdispens för lönnträdsallé.
- Systemhandling för allmän plats.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar och vidare utredningsarbete innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens bostadsmål och åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen genom att möjliggöra omkring 300 bostäder i ett attraktivt, service- och kollektivtrafikhärläge. Det ska skapa trygga boendemiljöer som också ger underlag för utökad service.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bidrar till målet att stärka sambandet mellan Farsta centrum och Farsta strand. Cirkulationsplatsen tas bort och Magelungsvägen dras om mot öster för att skapa plats för tillkommande bebyggelse samt gång- och cykelstråk vilket medför en mer sammanhängande stadsmiljö.

Trygghet

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 upplevelsen av tryggare miljöer och förbättrar möjligheter för att vistas i stadsmiljön.

Jämställdhet

Planförslaget skapar förutsättningar för ett enkelt vardagsliv, med tillgång till service, kollektivtrafik, arbetsplatser och allmänna platser nära hemmet för boende i Farsta. Det tillsammans med en ökad upplevelse av trygghet i stadsmiljön har positiva effekter för jämställdheten.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Utöver bostäder föreslås verksamhetslokaler för centrumändamål i strategiskt läge i bottenvåningen invid korsningen mellan Magelungsvägen och Hagforsgatan. Lokaler för centrumändamål bidrar med en mindre mängde arbetsplatser. Nya bostäder bidrar till att öka kundunderlaget för Farsta centrum.

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget innebär en förändrad stadsbild, där befintliga gator utformas som urbana stråk och ges ett mer distinkt gaturum. Magelungsvägen och Farstavägen får ökad betydelse som vistelsemiljö anpassad för gående vilket gör att planförslaget bedöms kunna bidra med nya stadskvaliteter. Föreslagen bebyggelse utmed vägarna bryter delvis mot Farstas stadsplanehistoriska bebyggelsemönster, men bedöms bidra med andra mervärden.

Trafik och mobilitet

Planförslaget har utformats enligt stadens framkomlighetsstrategi vilket innebär att resor till fots, med cykel eller kollektivtrafik prioriteras. Magelungsvägen ges breddade gång- och cykelbanor, vilket skapar goda cykelpendlingsmöjligheter och förbättrad tillgänglighet till lokala målpunkter längs gatan.

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär en förändring av naturmiljö inom planområdet. Anläggandet av bostäder och nya gator medför påverkan på naturvärden i form av fällning av träd. För att säkerställa att förbud mot artskyddet inte utlöses kommer en artskyddsutredning tas fram till nästa skede. Grönkompensation ingår i projekt och utredas av exploateringskontoret. Både kvarter och allmän plats ska utformas för att tillhandahålla ekosystemtjänster.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

De miljö- och hälsoaspekter som behöver hanteras och utredas i det fortsatta planarbetet är främst miljökvalitetsnormer för vatten, buller och markföroreningar.

Teknisk försörjning

Planförslaget bedöms kunna försörjas av befintlig teknisk infrastruktur.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 9 december 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samråd

Plansamråd pågick från den 7 juni till den 14 augusti 2023. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Fyrkanten, Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Farsta lördag den 10 juni 2023. Samrådsmöte hölls i form av öppet hus den 13 juni 2023 i Farsta centrum, Tuben, Munkforsplan 45 där ca 40 personer närvarade.

Samlade synpunkter

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, bland annat avseende planförslagets påverkan på riksintresset för kommunikationer Nynäsbanan, bebyggelsens gestaltning, påverkan på naturvärden, bulleranpassning, markföroreningar och miljökvalitetsnormer för vatten.

Sakägare och övriga som yttrat sig framför synpunkter på förslagets påverkan på naturvärden, påverkan på stadens karaktär, volymhantering och olägenhet i form av ökad insyn i radhusområdet. Dessa har även framfört synpunkter om bebyggelsens gestaltning och störningar under byggtiden.

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. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett i samband med plansamråd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Om planförslaget riskerar att utlösa förbuden i artskyddsförordningen, går det dock inte att utesluta betydande miljöpåverkan orsakat av planens genomförande. Staden behöver därför bedöma och visa att planförslaget inte utlöser förbuden i artskyddsförordningen.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt tidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	januari 2025
Antagande SBN	maj 2025

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på ett tillskott av cirka 300 nya bostäder i ett attraktivt, centralt och kollektivtrafikhärläge samt att gatorna i Farstarondellen utvecklas till befolkade stadsrum med ökad upplevelse av trygghet. Planområdet har en central placering i stadsutveckling i Farsta och planförslaget ligger i linje med vad som anges i översiktsplanen samt programmet för Farsta. Detaljplanen är en viktig del i att uppfylla Stockholms bostadsmål och uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Under samråd har ett antal intressekonflikter identifierats. Intentionen är att bredda det lokala bostadsutbudet, skapa trygga och aktiva stadsrum samt omvandla Magelungsvägen till en stadsgata med goda gång- och cykelpendlingsmöjligheter. Detta medför intrång i naturmark samt påverkan på närboende i form av exempelvis ökad insyn. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en utveckling på platsen med ett större tillskott av nya bostäder och utvecklade stadskvaliteter i en växande stad är värden som uppväger förändringar i närmiljön. Ianspråktagandet av natur medför att träd med naturvärden försvinner men påverkan på spridningssamband bedöms som begränsad då det inte berör ett utpekad sådant. Utveckling av området i enlighet med program och översiktsplanen bedöms därmed väga tyngre än bevarandet av enskilda träden när spridningen inte påverkas.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras bland annat med en översyn av struktur, bearbetning av gestaltning och regleringar i plankartan. Påverkan på naturvärden, dagvatten, markföroreningar samt påverkan för närboende ska studeras närmare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT