

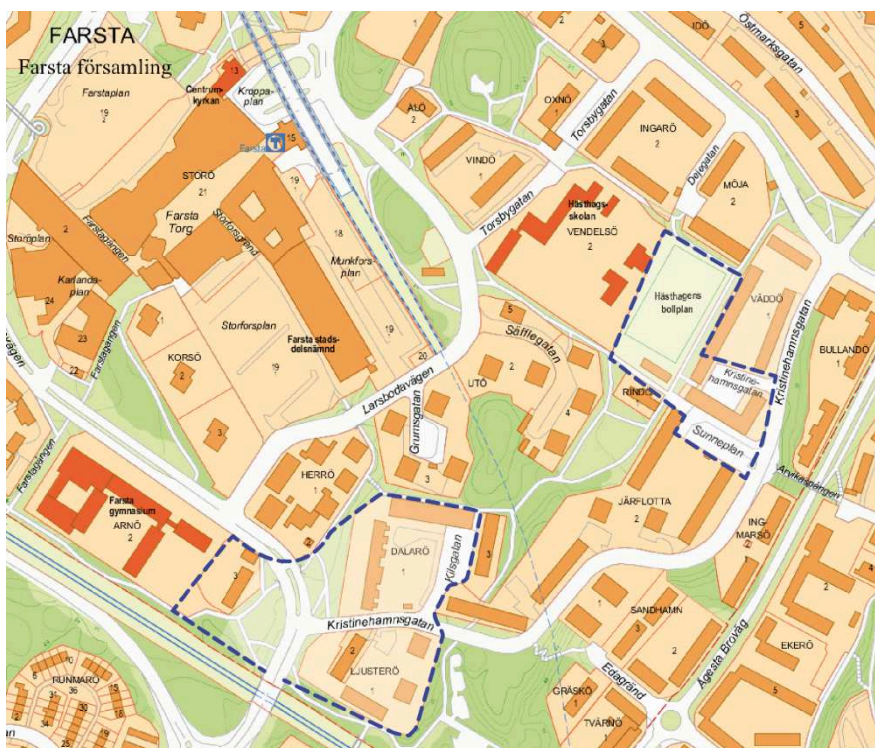
Handläggare
Maria Ibohm
Telefon 08-508 27 407**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning del av kv.
Väddö, Dalarö 1, Ljusterö 1 samt del av Farsta 2:1 i
stadsdelen Farsta (280-320 lägenheter)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

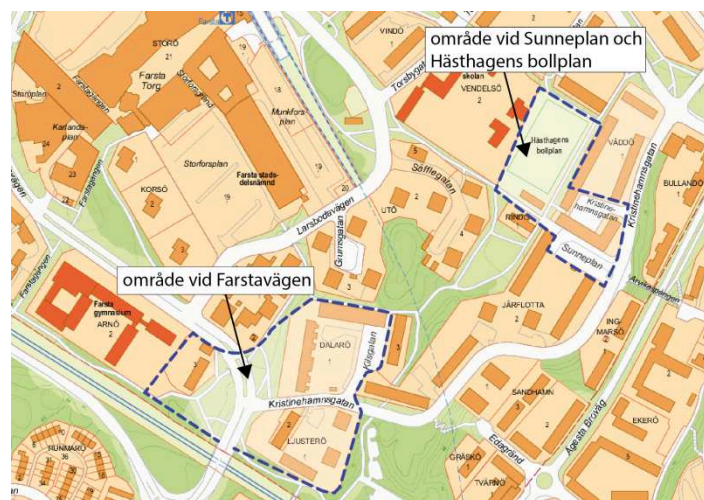
Jonas Claeson

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Ungefärligt planområde markerat***Sammanfattning**Bristen på bostäder är en av stockholmsregionens största utmaningar.
Kommunfullmäktige har därför gett de kommunala bostadsbolagen,

tillsammans med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret, i uppdrag att ta fram ett nytt koncept för bostadshus. Projektet heter Stockholmshusen och målet är att kunna bygga många hyreslägenheter med rimliga hyror genom att utveckla en metod för att snabbare kunna ta fram och producera bostadshus. Projektet har sin utgångspunkt i 2015 års budget för Stockholms stad där det anges att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter med rimliga hyror. Stockholmshusen är ett projekt för att uppnå bostadsmålet om 140 000 bostäder till år 2030.

Familjebostäder fick markanvisning i exploateringsnämnden 3 april 2014 för fastigheterna Dalarö 1, Vaddö 1 samt del av Farsta 2:1 (Sunneplan) för omkring 130 bostäder. Fördelningen mellan dessa är cirka 90 bostäder vid Sunneplan (Vaddö 1, del av Farsta 2:1) och cirka 40 stycken på den östra sidan av Dalarö 1. På dessa platser ska det prövas om det är möjligt att placera in Stockholmshus. Marken utgörs här av redan hårdgjorda ytor i form av parkeringar. Utöver bostäder föreslås nya förskolor samt möjlighet att utveckla Hästhagens bollplan som aktivitetsyta.

I programmet för Tyngdpunkt Farsta pekas ett område vid Farstavägen ut för ny bostadsbebyggelse. Delområdet vid Farstavägen är ännu inte markanvisat men bedöms kunna rymma omkring 170 bostäder. Avsikten är att komplettera med bostadsrätter för att skapa ett blandat utbud i området. Marken som ianspråkats vid detta område utgörs av natur- och parkmark samt gångvägar. Inom fastigheten Arnö 3 finns en förskola vars verksamhet ska finnas kvar. Samtliga fastigheter inom planförslaget ägs av Stockholms stad. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål samt för att åstadkomma goda boendemiljöer. Området ingår i nya tunnelbanans influensområde.



Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler bostäder, lokaler och förskolor vid Sunneplan samt utveckla Hästhagens bollplan till aktivitetspark och ny förskola. Detaljplanen syftar också till att omvandla Farstavägen till ett urbant stråk i enlighet med samrådshandlingen för Tyngdpunkt Farsta genom att möjliggöra ny bostadsbebyggelse utefter Farstavägen integrerat med plats för förskolor och möjlighet för lokaler i bottenvåningarna. Syftet är att skapa en tryggare miljö längs Farstavägen och befästa gångstråk som kopplar ihop Farstas målpunkter samt stråket längs järnvägen. Vidare är syftet med detaljplanen att möjliggöra för bostäder med rimliga hyror enligt Stockholmshusprojektet.

Bakgrund

Farsta är en utav flera tyngdpunkter som pekats ut i översiktsplanen och programmet för Tyngdpunkt Farsta var föremål för samråd till och med den 7 september 2015. Programmet ligger till grund för detaljplanarbetet och planförslaget utgår från programmets principer att utveckla Sunneplan, Hästhagens bollplan samt att omvandla Farstavägen till ett urbant stråk. Detaljplanen är också en del av projektet Stockholmshus.

Bakgrund om Stockholmshusen

Bristen på bostäder är en av stockholmsregionens största utmaningar. I Stockholms stads budget för 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter med rimliga hyror. Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 kompletteras med ett kortsiktigt mål om att bygga 40 000 lägenheter till 2020. De kommunalägda bostadsbolagen ska, som en del i denna ambitionshöjning, fördubbla sitt bostadsbyggande. Mot denna bakgrund har de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret fått i uppdrag av Kommunfullmäktige att tillsammans ta fram ett nytt koncept för bostadshus. Konceptet innebär ett utvecklat arbetsätt för att snabbare kunna bygga många hyreslägenheter till rimliga hyror. Projektet kallas Stockholmshusen.

Arbetet med att ta fram en projektplan för Stockholmshusen tog fart vid årsskiftet 2014/2015 och godkändes den 16:e mars 2015 av projektets styrgrupp. Det innebär att 3500-5000 bostäder av stockholmshustyp ska vara byggstartade till och med 2020 vilket i princip är hälften av allmännyttans nyproduktion under samma tid. Bostadsprojekten fördelas i etapper (två etapper/år) som innehåller omkring 750 bostäder/etapp. Första etappen, startar hösten 2015 och ska vara byggstartad under 2017.

Den breda bostadsutvecklingen i Stockholm har varit tydligt indelad i faser genom 1900-talet, beroende på målgrupper, standard, ekonomi och arkitektoniska förebilder. På 20-talet inleddes arbetet med att avhjälpa bostadsbristen av SKB och HSB. När de allmännyttiga bolagen bildades på 30- och 40-talet fortsatte arbetet. Exempel på detta finns i Vällingby, Blackeberg, Hammarbyhöjden, Skarpnäck och Kista. Hustyperna har varierat såsom smalhus, tjockhus, punkthus m.m.

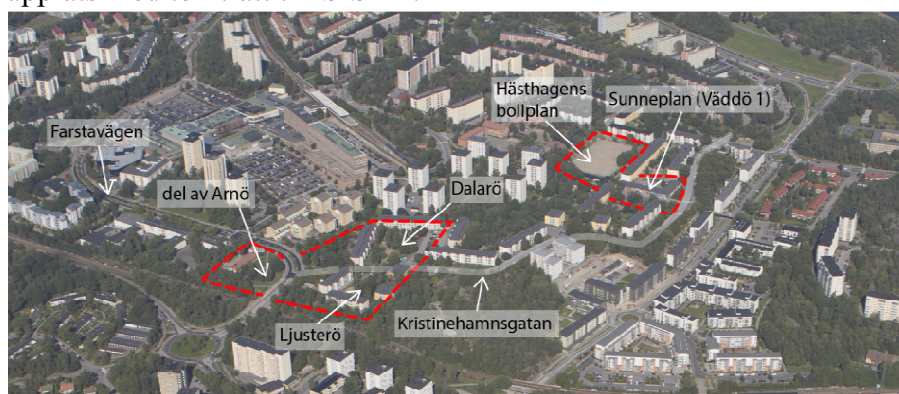
Visionen för Stockholmshusen är att det ska bli ett bra exempel på hur typhus kan byggas med hög kvalitet avseende på god arkitektur och bra material. Eftersom många av husen kommer att uppföras som kompletteringsbebyggelse i befintliga miljöer måste husen kunna förhålla sig till olika typer av bebyggelse. Ledord för visionen är nyenkla, älskvärda och smarta.

Områdets läge och omfattning

Fastigheterna ligger längs Kristinehamnsgatan och vid dess anslutning till Farstavägen i Farsta. Fastigheterna Vaddö 1, Ljusterö 1 och Dalarö 1 är bebyggda från slutet av 1950-talet. Fastigheten Vaddö 1 ligger vid Sunneplan och inrymmer en butiksbyggnad i ett plan. På Sunneplan finns idag gata och parkeringsplatser, omgivande bostadsbebyggelse är i tre våningar. I nära anslutning till Sunneplan ligger Hästhagens bollplan samt två förskolor med sammanlagt fyra avdelningar.

Söder respektive norr om Kristinehamnsgatans västra del ligger Ljusterö 1 och Dalarö 1 som båda innehåller bostadshus i tre våningar. Området vid kvarteret Arnö (del av Farsta 2:1 samt Arnö 3) består idag dels av en förskola med tre avdelningar och dels av en gräsyta med gångvägar och träd. Längs med järnvägen finns ett rekreationsstråk samt en plåtå med vegetation. Området del av kvarteret Arnö kopplas norr ut med en gångtunnel och gångstråk kopplar samman området med centrala Farsta.

Samtliga fastigheter ägs av Stockholms stad varav Vaddö 1, Ljusterö 1 samt Dalarö 1 upplåts med tomträtt till Familjebostäder. Arnö 3 upplåts med tomträtt till SISAB.



Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

I *Översiktsplan för Stockholm*, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-15, har flera tyngdpunkter pekats ut, varav Farsta är en. Syftet med tyngdpunkterna är att stödja utvecklingen av en mer flerkärnig stad med täta och innehållsrika stadsdelar även i ytterstaden.

Det finns ett stort behov av fler bostäder. Alla gruppers bostadsbehov ska tillgodoses och en stor del av utvecklingen behöver ske genom kompletteringar inom befintlig bebyggelse. Kompletteringar i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och marken nyttjas så effektivt som möjligt. Ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan. I planeringen ska konsekvenser av kompletteringar och förtätning tydliggöras.

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder, verksamheter, förskolor och bidrar till att utveckla Farsta som tyngdpunkt.

Byggnadsordningen

Byggnadsordningen anger att vid mindre kompletteringar ska hänsyn tas till kvaliteter i omgivningens befintliga karaktär och att ett medvetet förhållningssätt till befintlig bebyggelse behövs. Tillgängligheten till gröna miljöer ska öka.

Farsta är planlagd enligt ABC-stadens principer under 1950-talet. Ambitionen med ABC-staden var att integrera arbetsplatser, bostäder och centrumfunktioner i en självförsörjande enhet. ABC-stadsdelar växte fram på den tidigare obebyggda marken när tunnelbandelinjerna drogs ut. Kvaliteter att förvalta i ABC-staden, som är av vikt i detaljplanearbetet, är stadsdelens blandning av service, arbetsplatser, bostäder och parker samt de centrala parkstråken och dess samband med omgivande grönstruktur.

Tyngdpunkt Farsta

Området ingår i planprogram för Tyngdpunkt Farsta, som var föremål för samråd till och med den 7 september i år. I samrådshandlingen pekas Sunneplansstråket ut som ett viktigt gångstråk från östra Farsta mot centrum och stråket föreslås kompletteras med ny bostadsbebyggelse med lokaler och förskolor i bottenvåningarna. Hästhagens bollplan ligger i anslutning till Sunneplan och föreslås i samrådshandlingarna att omvandlas till aktivitetspark med plats för friliggande förskola. Farstavägen föreslås i samrådshandlingen att omvandlas till ett urbant stråk genom att placera ny bebyggelse i anslutning till Farstavägen. I samband med att Farsta växer behövs också fler förskolor. Samrådet av Tyngdpunkt Farsta har bekräftat förslaget att planlägga för bostäder på aktuella platser.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan vid Sunneplan är PL 4464 som fastställdes 1956. Detaljplanen anger byggrätt för handel och bostäder i ett plan för södra delen av Vaddö 1. Sunneplan och området norr om fastigheten Vaddö 1 är planlagda för gatumark (Farsta 2:1). I samma plan regleras kvarteret Dalarö som anges som byggnadskvarter med prickmark, det vill säga, marken får inte bebyggas och bebyggelsen inom kvarteret tillåts vara i två till tre våningar. För kvarteret Ljusterö medges bostadsbebyggelse i tre våningar. I en tilläggsplan till PL 4464, laga kraft 2013, upphävdes tomtindelningen för kvarteret Ljusterö då en bostadsrättsförening bildades inom en del av kvarteret Ljusterö. Hästhagens bollplan regleras i PL 6681, fastställd 1972, och anges som idrottsområde och prickmark, det vill säga att marken inte får bebyggas.

För fastigheten Arnö 3 anges allmänt ändamål med prickmark utmed Farstavägen i PL 6029, fastställd 1962. Området väster om Arnö 3 är planlagd för allmän plats park i PL 5138, samma bestämmelse gäller också området norr om Farstavägen, väster om kvarteret Dalarö.



Gällande detaljplaner vid Sunneplan och Hästhagens bollplan PL 4464 och PL 6681



Gällande detaljplaner vid området vid kvarteren Dalarö, Ljusterö och området vid Farstavägen, PL 6029, PL 513 och PL 4464

Kulturhistorisk klassificering

De bebyggda fastigheterna inom området är gulklassificerade vilket innebär att bebyggelsen har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde. Stadsmuseet har under samrådet av Tyngdpunkt Farsta uppmärksammat att förskolan vid Hästhagens bollplan är av kulturhistoriskt värde.

Riksintresse

Nynäsbanan är utpekad som riksintresse för järnväg.

Natur

Området vid Farstavägen består av park- och naturmark där det kan finnas träd som är värda att bevara. Vegetation finns främst i slänterna samt vid en platå längs Nynäsbanan.



Natur vid platån längs järnvägen, området vid Farstavägen

Trafik

Området vid Sunneplan och Hästhagens bollplan angörs med bil från Kristinehamnsgatan via Sunneplan. Vid området finns också flera gångvägar som kopplar ihop Farstas målpunkter. Området vid Farstavägen angörs med bil från Farstavägen. Inom och strax utanför området finns flera gångvägar som kopplar ihop olika målpunkter för gående.

Båda delområdena ligger omkring 500 meter från Farsta centrum tunnelbana och busstorg. Pendeltågsstationen Farsta strand ligger inom 700 meter. Inom planområdet finns busshållplatserna Kristinehamnsgatan, Kilsgatan och Sunneplan.

Tillgänglighet

Stadens riktlinjer för tillgänglighet och parkering för funktionshindrade bedöms i delar av området vara möjliga att uppfylla utan speciella åtgärder. Området vid Farstavägen har höjdskillnader men bedöms ändå kunna göras tillgängligt.

Buller och risk

Området vid Farstavägen är bullerutsatt från både Farstavägen och Nynäsbanan. På Nynäsbanan transporteras också farligt gods.

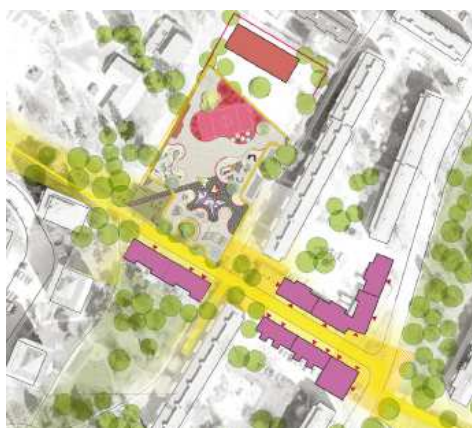
Förslaget

Området vid Sunneplan och Hästhagens bollplan

I samrådshandlingen för Tyngdpunkt Farsta redovisas Sunneplansstråket som ett viktigt gångstråk mellan östra Farsta och centrum. Utmed stråket vid Sunneplan finns en butikslänga, förskola och Hästhagens bollplan. I planförslaget föreslås butikslängan rivas och ersättas med ny bostadsbebyggelse i 4-5 våningar där bottenvåningarna ska kunna rymma lokaler för mindre verksamheter samt förskola. Familjebostäder fick markanvisning av exploateringsnämnden den 3 april 2014 på del av Väddö 1 samt inom Dalarö 1 för omkring 90 bostäder och det är inom denna markanvisning som det är aktuellt att pröva möjligheten att uppföra Stockholmshus. Stockholmshusen ska vara möjliga att placera i olika stadsmiljöer och ska finnas i form av punkthus, lamellhus och vinkelhus. Planförslaget utgörs också av Hästhagens bollplan som i samrådsförslaget av Tyngdpunkt Farsta föreslås utvecklas med en aktivitetspark och en mindre bollplan, en förskola med åtta nya avdelningar samt kompletterande bostadsbebyggelse.



*Visionsbild på Sunneplansstråket mot öster med aktivitetspark till vänster
Bild från samrådshandlingen Tyngdpunkt Farsta (Nyréns)*



Förslag till situationsplan över Sunneplan från samrådshandlingen Tyngdpunkt Farsta. Utformningen kommer att studeras mer i detalj under planprocessen (Nyréns).

Frågor att studera vid Sunneplan och Hästhagens bollplan

Under processen måste placering och volymer av den nya bebyggelsen studeras samt hur angöring ska ske till dels förskolan på Hästhagens bollplan och dels till förskolor som planeras vid Sunneplan. Angöring till verksamheter vid Sunneplan måste också studeras. Stadsmuseet har i samrådsyttrandet till programmet angett att befintlig förskola vid Hästhagens bollplan är kulturhistoriskt intressant. Stråk och kopplingar genom området måste studeras vidare liksom parkering. Planförslaget ska också utgå från barnens perspektiv.

Området vid Farstavägen

Området vid Farstavägen avses att markanvisas för bostadsrätter under början på 2016 och bedöms kunna rymma omkring 170 bostäder. Programmets princip att omvandla Farstavägen till ett urbant stråk ligger till grund för utformningen i denna del. Bebyggelsen ska vända sig mot gatan och därigenom definiera gaturummet. Bebyggelsen kommer på det sättet skilja sig från Farstas ursprungliga bebyggelse som är placerad mer fritt i landskapet. Både förgårdsmark och fasadlinje kan utgöra gränsen mellan privat och offentligt för att definiera gaturummet som ska ha en grön karaktär.

Entréerna på den nya bebyggelsen ska orientera sig mot gatan och i bottenvåningarna bör det ges möjlighet till olika användningar. Bottenvåningarna ska utformas med detaljer för att öka gatans attraktivitet och medborgarnas känsla av omsorg och trygghet i närmiljön. I planförslaget föreslås befintlig förskolebyggnad (Arnö 3) att ersättas med ny bostadsbebyggelse med förskolan integrerad i bottenvåningen. Genom området vid Farstavägen finns flera gångstråk som kopplar ihop olika delar av Farsta, de huvudsakliga kopplingarna avses att finnas kvar, om än i något ändrat läge.

Frågor att studera för området vid Farstavägen

Under processen måste en riskutredning angående farligt gods på Nynäsbanan tas fram samt bullerfrågan från både Nynäsbanan och Farstavägen studeras. Inom ramen för detaljplanarbetet måste organisation och gestaltning av offentliga platser studeras. Delområdet innehåller flera gångvägar som kopplar ihop olika målpunkter utanför planområdet och det är viktigt att dessa fungerar även fortsatt. Området vid Farstavägen utgörs idag av natur- och parkmark med träd som är värdefulla att behålla, vilket måste studeras i planprocessen. Förslaget ska också ta hänsyn till barnens perspektiv. Parkering och angöring är ytterligare frågor som måste studeras under detaljplanarbetet.

Behovsbedömning

Kontoret kommer med denna startpromemoria inhämta underlag för behovsbedömning hos berörda förvaltningar för att bedöma om detaljplanen anses innebära betydande miljöpåverkan eller inte. Resultatet kommer att samrådask med Länsstyrelsen. Vid betydande miljöpåverkan kommer en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken att upprättas. Kontorets initiala bedömning är att det inte föreligger risk för betydande miljöpåverkan.

Planprocess och tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Om det under arbetet visar sig lämpligt kan planområdet delas upp i två eller flera detaljplaner för att möjliggöra en snabbare process för stockholmshusen.

Den preliminära tidplanen är:

StartPM	2015-12-10
Samråd	2:a kvartalet 2016
Granskning	4:e kvartalet 2016
Antagande	1:a kvartalet 2017

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till förslaget då det medför att fler bostäder uppförs, vilket i förlängningen bidrar till att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020. Förslaget möjliggör också för Stockholmshus som bidrar till att fler bostäder med rimliga hyror uppförs, i enlighet med stadens budget. Detaljplanen möjliggör också att nya förskolor kan byggas och att Hästhagens bollplan kan utvecklas till aktivitetspark.

Förtätningen som föreslås i planförslaget ligger i linje med översiktsplanen och samrådshandlingen av programmet Tyngdpunkt Farsta. Inkomna yttranden under programsamrådet föranleder inga ändringar av det föreslagna innehållet på platsen.

Följande frågor kommer studeras under detaljplanearbetet:

- **Stads- och landskapsbild** samt placering och volym av den nya bebyggelsen.
- **Naturvärden** i området vid Farstavägen. Där finns natur- och parkmark med träd och annan vegetation som kan vara värd att bevara när ny bebyggelse tillkommer.
- **Kulturvärden.** Stadsmuséet har yttrat sig under programsamrådet att befintlig förskola vid Hästhagens bollplan är kulturhistoriskt intressant.
- **Parkering** vid förskolor, verksamheter och nya bostäder måste studeras.
- **Trafik och angöring** måste studeras närmare under detaljplanearbetet. Det handlar om hur angöring ska fungera till dels förskolan på Hästhagens bollplan och dels till förskolor och verksamheter som föreslås vid Sunneplan. Utöver det måste angöring till parkering förskolor och nya bostäder studeras också i området vid Farstavägen.
- **Gångstråk** som kopplar ihop olika målpunkter inom och utanför planområdet är viktiga att studera så att dessa fungerar även fortsatt.
- **Buller** från Farstavägen samt Nynäsbanan måste utredas och tas hänsyn till vid utformning och placering av ny bebyggelse
- **Farligt gods** transporteras på Nynäsbanan och utgör en risk för ny bebyggelse och en riskutredning måste tas fram.
- **Organisation och gestaltning** av offentliga platser studeras och den nya bebyggelsen ska studeras närmare
- **Barnperspektivet**

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT