

**Handläggare**  
Anna Olmårs  
Telefon: 08-508 27 265Till  
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av del av  
kvarteret Bjurö mm. i stadsdelen Farsta strand  
(300 lägenheter varav cirka 90 inom projektet  
Stockholmshusen)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe-Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

**Sammanfattning**

Projektet omfattar nya hyreslägenheter längs med gatorna Magelungsvägen, Nordmarksvägen och Ullerudsbacken i Farsta strand, intill befintlig flerbostadsbebyggelse inom kvarteren Bjurö och Marö. Familjebostäder har idag tomträtt på fastigheten Bjurö 1 och fastigheterna Marö 1-3.

Exploateringsnämnden beslutade 2015-11-12 om markanvisning till AB Familjebostäder för cirka 225 lägenheter, samt att cirka 75 lägenheter ska upplåtas som bostadsrätter. Cirka 90 av hyresrätterna ska byggas inom projektet Stockholmshusen.

Planområdet rymmer idag parkeringsytor och parkytor. Bebyggelsen intill planområdet utgörs av lamellhus från 1960-talet.

Föreslagen bebyggelse håller en generell höjd om fyra till fem våningar. Ett högre punkthus föreslås vid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken om det är möjligt ur bullersynpunkt. Förskola och eventuella lokaler ska rymmas inom planområdet. Magelungsvägen ska få en ny utformning som stadsgata.

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

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till förslaget då det bidrar till att öka bostadsutbudet i Stockholm i ett kollektivtrafikhärläge. En förtätning av detta slag ligger i linje med stadens översiktsplan. Förslaget är förenligt med program för Tyngdpunkt Farsta, där området pekats ut för ny bebyggelse.

Planarbetet ska genomföras med standardförfarande. Inom ramen för planarbetet ska områdets utformning, inklusive volymer och placering av dessa, studeras. Trafik- och parkeringslösningar samt miljöstörningar ska utredas, liksom relevanta frågor rörande natur och terräng.

Projektet är en viktig del i att nå målet med 40 000 bostäder fram till år 2020 och ingår i nya tunnelbanans influensområde.



Översiktsbild med föreslaget planområde ungefärligt markerat

## Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 300 nya lägenheter samt förskola och eventuella lokaler på del av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 i Farsta strand.

Vidare syfte med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder med rimliga hyror enligt Stockholmshusprojektet som planeras omfatta cirka 90 tillkommande lägenheter.

## Utlåtande

Planområdet är utpekatsom ett område för nya bostäder i program för Tyngdpunkt Farsta. Programmet ligger därmed till grund för detaljplanarbetet och planförslaget ska utgå från programmets

principer. Detaljplanen är också en del av projektet Stockholmshusen.

Exploateringsnämnden gav 2015-11-12 AB Familjebostäder markanvisning för att uppföra cirka 225 lägenheter varav minst 90 lägenheter ska rymmas i så kallade Stockholmshus. Bebyggelsen ska uppföras på och i anslutning till egen tomträttsfastighet. Familjebostäder har idag tomträtt på fastigheten Bjurö 1 och intilliggande fastigheterna Marö 1-3. Cirka 75 lägenheter ska upplåtas som bostadsrätter i ett senare skede.

### Bakgrund Stockholmshus

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 produktion av bostadshus tillsammans med 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 stockholmslustyp 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. Exempel på detta finns i Vällingby, Blackeberg, Hammarbyhöjden, Skarpnäck och Kista. Hustyperna har varierat såsom smalhus, tjockhus, punkthus mm.

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.

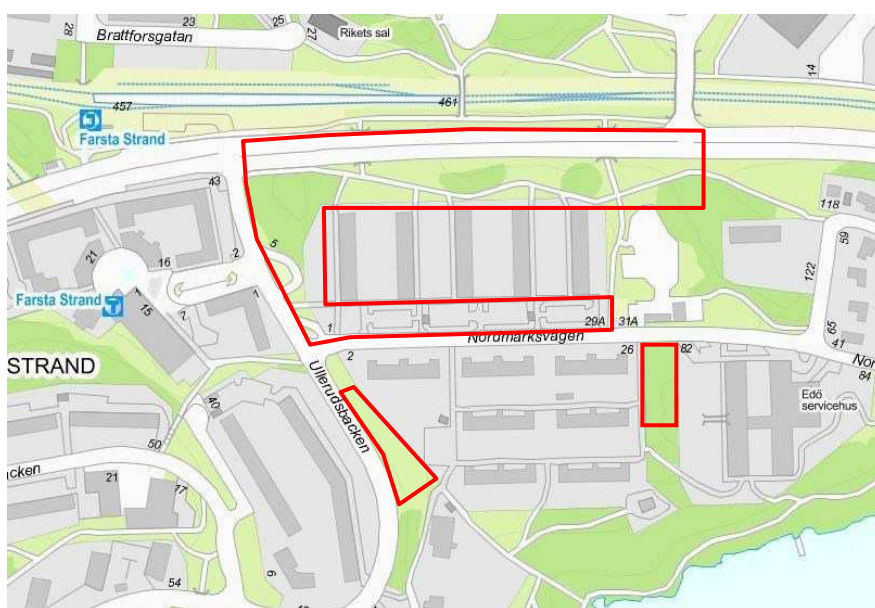
### Planområdets läge och omfattning

Aktuella delar av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 är belägna i Farsta strand. Eventuellt kan även del av fastigheten Marö 1 komma att beröras av planläggningen.

Gångavstånd till Farsta strands tunnelbanestation är mellan cirka 150 och 400 meter, och till Farsta strands pendeltågsstation mellan cirka 75 och 280 meter.

Farsta strand är beläget vid sjön Magelungen. Närmsta gångavstånd till vattnet från planområdet är mellan cirka 150 och 350 meter.

Det tänkta planområdet omfattar cirka 35 000 kvadratmeter.



Karta med föreslaget planområde markerat

### Markägoförhållanden

Fastigheterna Bjurö 1, Marö 1 och Farsta 2:1 ägs av Stockholm stad. Familjebostäder har tomträtt på fastigheterna Bjurö 1 och Marö 1-3.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Översiktsplanen för Stockholm har pekat ut Farsta som en av flera tyngdpunkter i Stockholms stad. I tyngdpunkterna ska täta och innehållsrika stadsdelar i ytterstaden utvecklas.

Det finns ett stort behov av fler bostäder. Alla gruppers bostadsbehov ska tillgodoses. 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 tydliggöras konsekvenser av kompletteringar och förtätning.

### **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.

I byggnadsordningen beskrivs Farsta strand som en punkthusstadsdel, men där finns även inslag av element typiska för en storskalig stadsdel, vilket särskilt gäller i aktuellt planområde. Kvaliteter att förvalta för den senare stadsbyggnadstypen, som är av vikt för just denna detaljplan, är den rationella planstrukturen som ofta ger ljusa och luftiga stadsrum och gårdsmiljöer, samt säkra trafikmiljöer.

### **Riksintresse**

Nynäsbanan som sträcker sig cirka 30-40 meter från planområdet är av riksintresse för kommunikationer.

### **Program för Tyngdpunkt Farsta**

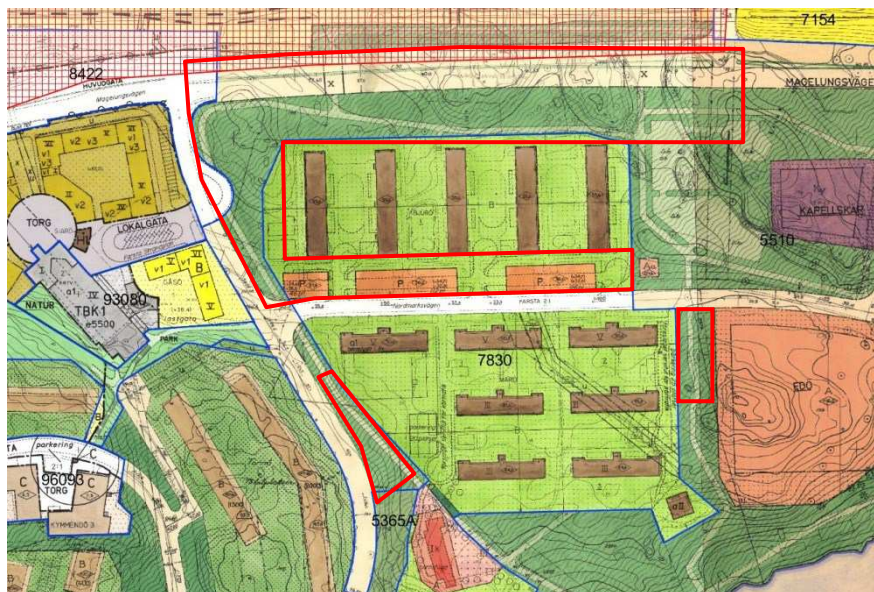
Området ingår i program för Tyngdpunkt Farsta, som varit föremål för samråd fram till den 7 september i år. Inkomna synpunkter under programsamrådet föranleder inga ändringar i inriktningen för detta planområde.

I samrådsförslaget står att läsa att utgångspunkten för mindre kompletteringar i befintliga bebyggelsegrupper är att inordna dessa i befintlig struktur efter det planmönster som finns i området. Programmet anger även 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 kvalitéer värnas och omkringliggande områden till stor del bevaras. Programmet anger också att Farstas huvudvägar ska omvandlas till urbana stråk där gång- och cykeltrafik prioriteras och där bebyggelse placeras längs med sidorna.

Naturlandskapets påtagliga närvaro i stadsmiljön ska omhändertas och framhållas, men inordnas i en tätare bebyggelsestruktur. En avvägning mellan olika intressen - till exempel naturvärden och rekreativevärden - behöver göras inom varje delprojekt för att uppnå en god helhet och en långsiktigt hållbar utveckling.

### **Gällande detaljplaner**

Planområdet omfattas idag av detaljplanerna pl 7830 och pl 5510. Pl 7830 antogs av kommunfullmäktige 1981 och reglerar bostäder, parkeringsområden, park- och gatumark samt kvarter för allmänt ändamål. Pl 5510 anger parkmark. Detaljplanerna har aldrig haft någon genomförandetid.



*Planmosaik med tänkt planområde ungefärligt markerat*

### **Stadsmuseets klassificering**

Bebyggelsen inom kvarteret Bjurö är gulklassificerad, vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Inom kvarteret Marö är bebyggelsen grönklassificerad, vilket innebär att den är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

### **Nuvarande förhållanden**

Planområdet ligger vid infarten till östra Farsta strand och rymmer idag parkeringsytor och natur i anslutning till befintliga bostadshus.

Bebyggelsen intill planområdet utgörs av putsade lamellhus från 1960-talet. Inom kvarteret Bjurö 1 finns fem stycken 6-7 våningar höga lameller ställda parallellt med varandra i nord-sydlig riktning. Bebyggelsen inom kvarteret Marö 1 utgörs av 4-6 våningar höga lameller ställda parallellt i öst-västlig riktning. Mellan bebyggelsen och Nordmarksvägen, som kvarteren angörs från, finns markparkeringsplatser.



*Bebyggelse i kvarteret Bjurö med Nordmarksvägen i förgrunden*

Andelen barn i Farsta är relativt hög och väntas öka. I Farsta strand finns därmed ett stort behov av förskoleplatser och fler platser beräknas komma att behövas i framtiden när ytterligare bostäder tillkommer i stadsdelen.



*Nuvarande förhållanden*

### **Omgivning**

Större delen av Farsta strand byggdes under 1960-talet och karaktäriseras av ett storskaligt byggande. 1971 förlängdes tunnelbanan till Farsta strand. Under 1980- och 1990-talen har mindre kompletteringar gjorts i bebyggelsen, bland annat runt Farsta strands tunnelbanestation vid Stieg Trenters torg, där stadsdelens nya centrum kom att hamna. Den nya bebyggelsen vid

torget utgörs bland annat av ett par semislutna kvarter med flerbostadshus, vilka även vetter mot Magelungsvägen.

Direkt öster om planområdet ligger Forsängens parklek där det finns organiserad lek, olika verkstäder, öppen förskola och bevarad naturmark för lek. Parken är bemannad dagtid. Stadens sociotopkarta beskriver parkleken med nyckelorden ”grön oas, lekplats, naturlek, bollek, parklek, pulkaåkning, skridskoåkning”.

I närområdet finns flera förskolor och familjedaghem. Magelungsskolan, som har klasser från förskoleklass till årskurs sex, ligger cirka 250 meter från planområdet.

I stadsdelen Farsta strand är cirka 58 % av lägenheterna hyresrätter och 42 % bostadsrätter. 18 % av lägenheterna är ettor, 23 % tvåor, 36 % treor och 23 % är fyror eller större.

### **Trafik**

Planområdet avgränsas av Magelungsvägen, Ullerudsbacken och Nordmarksvägen.

Magelungsvägen är en bred genomfartsled i öst-västlig riktning som knyter samman Nynäsvägen i öster med E14/E20 i väster. Den utgör en barriär i Farsta och är en källa till bullerstörning. Programmet för Tyngpunkt Farsta föreslår att Magelungsvägen ska få en ny utformning, som ger den mindre karaktär av genomfartsgata och mer som stadsgata. Det innebär att gatan ska kantas av bebyggelse och få en ny sektion med generösa gång- och cykelytor, trädplanteringar och minskade körfält. I linje med stadens övergripande ambition ska gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras. Nuvarande markreservat för breddning av körbanan föreslås tas bort.

Ullerudsbacken är huvudgata för östra Farsta strand. Nordmarksvägen försörjer kvarteren Bjurö och Marö, liksom Edö servicehus och ett tiotal villor längre österut. Nordmarksvägens gaturum är brett och domineras av biltrafik.

Till Farsta strand går både tunnelbana och pendeltåg. Båda stationerna ligger inom några hundra meters promenad från planområdet. Att hitta från stationerna till planområdet är däremot något svårare, särskilt från pendeltågsstationen från vilken tunnlar under Magelungsvägen måste passeras.

I parkstråket mellan bebyggelsen på Bjurö 1 och Magelungsvägen löper en gång- och cykelväg som också utgör ett regionalt stråk för cykelpendling.

Intill Ullerudsbacken, nära kvarteret Bjurö, finns en busshållplats med vänd- och reglerzon för bussar. Enligt SLL kan behov av att utöka zonen uppstå när Farsta och Farsta strand förtätas.

Parkering i området utgörs enbart av markparkering.

### Natur

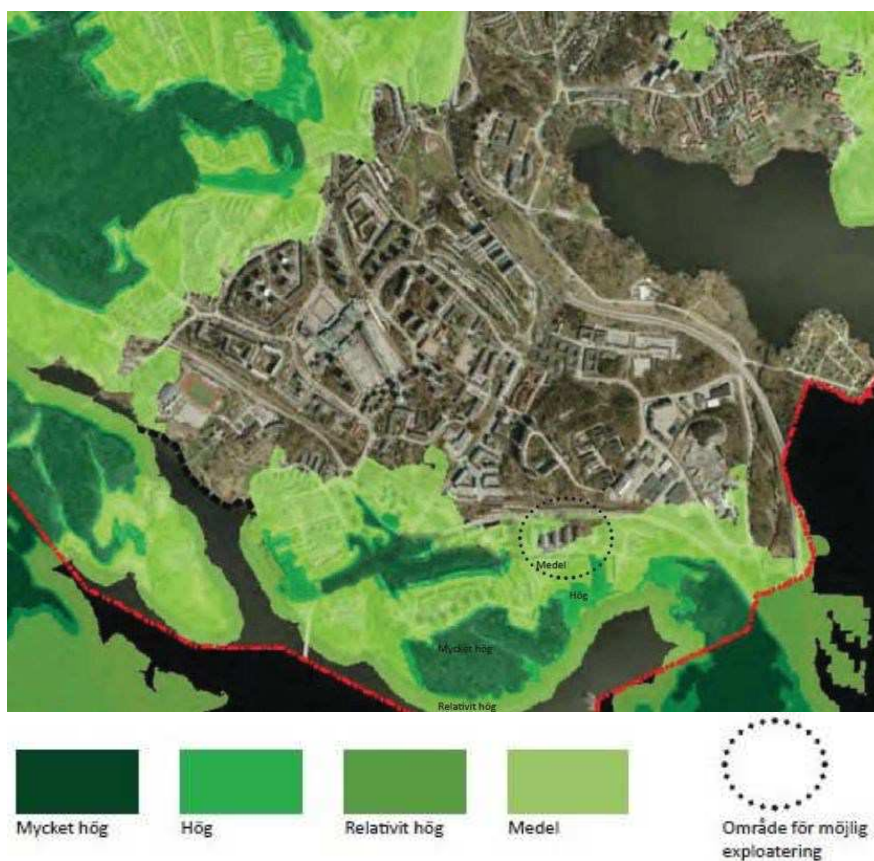
Planområdet ligger nära gränsen till område som av staden pekats ut som "Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden" (ESBO). ESBO utgörs av ett sammanhängande nätverk av större kärnområden, mindre naturområden med livsmiljö för skyddsvärda arter, samt spridningszoner mellan dessa. Detta ekologiska nätverk är stommen i stadens ekologiska infrastruktur och det är avgörande att funktionerna inom nätverket inte försvagas.



*Blått fält visar ESBO-område i närheten av planområdet*

Inom planområdet finns enstaka berg i dagen och bostadsgårdar med bevarad naturmark mellan husen. I området finns en del äldre ekar och tallar. Familjebostäder gav 2013 i uppdrag åt Topia Landskapsarkitekter att göra en landskapsutredning, från vilken följande information kommer:

Planområdet gränsar till sammanhängande miljöer av barrskogssamband och habitatnätverk för barrskogslevande arter. Därtill tangeras planområdet av barrskogsmiljöer. Planområdet ligger även i utkanten av stora spridningssamband för ek, som är en nyckelart för biologisk mångfald.



*Karta som visar barrskogssamband. Bild från landskapsanalys, Topia landskapsarkitekter, 2013.*



*Karta som visar habitatsamband med ek. Bild från landskapsanalys, Topia landskapsarkitekter, 2013.*

Längs med Magelungsvägen finns en slänt ner mot ett parkstråk. I slänten och längs parkstråket finns inslag av vegetation samt en del stora träd.

Den obebyggda ytan intill korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken består av blockrik naturmark med en bergsknalle och träd i form av ekar och tallar. En större ek med stort stamomfång står söder om bergsknallen.

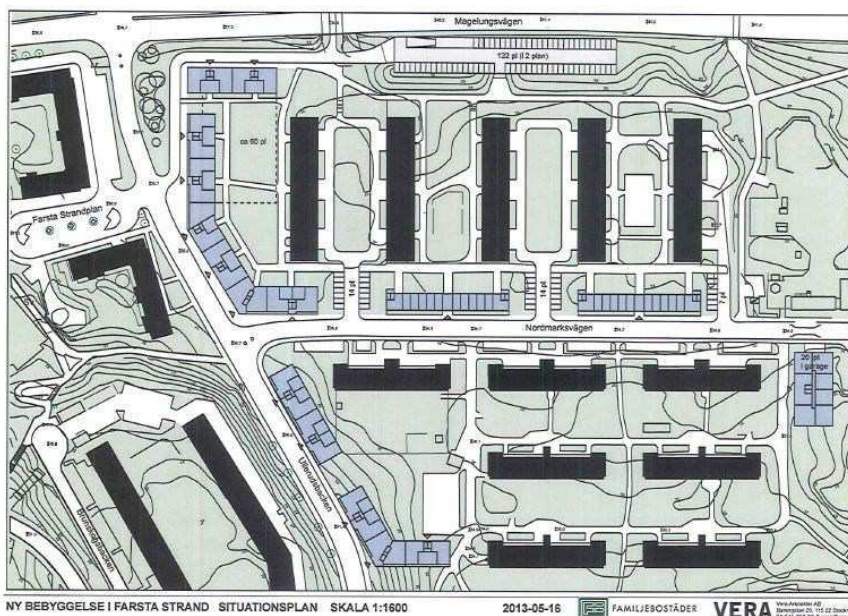
Slänten från Ullerudsbacken ner mot kvarteret Marö är brant och inhyser uppväxta träd, bland annat ekar. Nedanför slänten finns en upptrampad stig som leder mellan korsningen Ullerudsbacken och Nordmarksvägen till Magelungen.

Området öster om kvarteret Marö innehåller bergsknallar och större träd. Enligt Topias landskapsutredning är kopplingen mellan detta område och naturstråket vid Magelungen viktig både för djurliv och för habitatnätverk. Området har en trolig spridning av groddjur.

### Miljöstörningar

Delar av planområdet är mycket utsatt för buller och avgaser från Magelungsvägen. Även Nynäsbanan bidrar till buller från gods och persontåg, samt risker med transporter av farligt gods. Drygt 300 meter västerut finns en bensinstation.

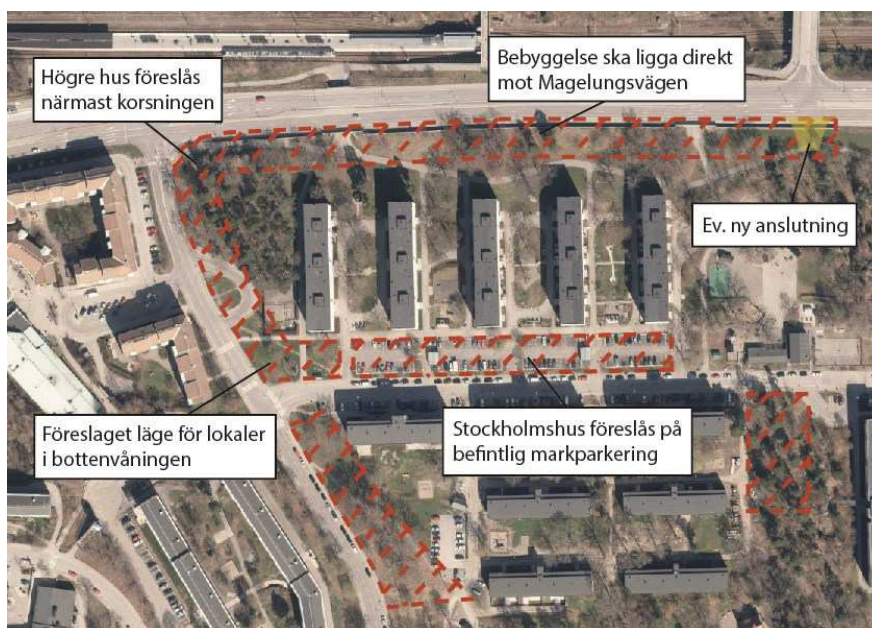
### Förslaget



*Familjebostäders exploateringsförslag. Bild från markanvisningsansökan.*

Familjebostäder önskar upprättande av en detaljplan som möjliggör för bostadsbebyggelse samt förskola och lokaler för verksamheter. Förslaget omfattar cirka 300 lägenheter varav cirka 90 inom ramen för projektet Stockholmshusen.

Bebyggelsen föreslås placeras längs med gatorna Magelungsvägen, Nordmarksvägen och Ullerudsbacken. I skissen ovan finns ett parkeringsdäck i två våningar mot Magelungsvägen, men denna föreslås utgå och istället ska bebyggelse placeras direkt mot Magelungsvägen med bostäder och garagelösning integrerat, se principskiss för bebyggelsens placering nedan.



*Principskiss för exploatering – skräfferade fält anger var bebyggelse föreslås*

Föreslagen bebyggelse håller generellt en höjd om fyra till fem våningar. För att markera entrén till Farsta strand kan ett högre punkthus bli aktuellt vid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken, om det är möjligt ur bullersynpunkt. Hur många våningar som är lämpligt där ska utredas i planarbetet.

För att skapa levande bottenvåningar föreslås upphöjda terrasser mot Ullerudsbacken samt lokaler i hörnet där Ullerudsbacken och Nordmarksvägen möts. Stockholmshusen föreslås bli placerade på befintlig markparkering i kvarteret Bjurö där marken är plan och därmed har goda förutsättningar för denna typ av hus.

En ny anslutning till planområdet kan vara möjlig från korsningen mellan Magelungsvägen och Mårbackagatan, i planrådets nordöstra del.

Planförslaget kan komma att delas upp i flera detaljplaner under planprocessens gång.

## Frågor att utreda

### **Riksintressen**

Den framtida detaljplanens innehåll och utformning kommer troligtvis inte att påverka Nynäsbanan som riksintresse för kommunikation, men det ska ändå beaktas i processen.

### **Tillgänglighet**

Stadens riktlinjer för tillgänglighet och parkering för funktionshindrade bedöms i delar av området vara möjliga att uppfylla utan speciella åtgärder. En utmaning blir dock att få till en bra angöring till byggnader längs Magelungsvägen samt längs Ullerudsbacken. Angöring ska ske inom tio meter från entréer. Detta behöver utredas i fortsatt planarbete.

### **Trafik och parkering**

En av de viktigaste frågorna i planarbetet kommer att bli omgestaltningen av Magelungsvägen till att bli mer lik en stadsgata och hur planerad bebyggelse inom planområdet förhåller sig till denna. På vilket sätt framtida byggnader möter gatan kommer att behöva beaktas.

En vägutredning kommer att tas fram för Magelungsvägen, vilket kommer att ske parallellt med planarbetet. I nuläget är idén att Magelungsvägen ska få en annan karaktär från korsningen vid Mårbackagatan och hela vägen bort till Farsta IP. Gällande sträckan som passerar planområdet finns tanken att de båda körfälten i vardera riktningen bör vara kvar, men att det ena reserveras för kollektivtrafik. Gatan kan emellertid ges en annan karaktär genom att exempelvis vägren nyttjas på annat sätt.

En hastighetssänkning är av vikt för att få den typ av gata som önskas, där inte bara skyltar inverkar, utan även hur gaturummet upplevs. Ett sätt att göra det är att skapa en känsla av att köra in i en ”port” av bebyggelse. En sådan föreslås vid Magelungsvägens korsning med Mårbackagatan. Korsningen skulle även kunna användas för att skapa en ny anslutning till planområdet genom att addera en anslutning söderut. Korsningen föreslås därför bli införlivad i planområdet.

Hur Magelungsvägen kan förändras mer i detalj liksom hur kommande bebyggelse integreras med vägen ska studeras i planarbetet. Arbetet med detaljplanen och med vägutredningen måste samverka för att få till den bästa lösningen.

En annan aspekt i planarbetet blir att utreda bästa lösning för bilparkeringar. Inom ramen för detta ska studeras hur många parkeringar som kan förläggas i garage under mark. Lämpligt parkeringstal ska bestämmas i planarbetet.

I planarbetet kommer hänsyn att tas till det regionala cykelstråket som föreslås få en standardhöjning i enlighet med stadens cykelplan.

I förslaget till exploatering påverkas befintlig busshållplats Farsta strandplan med vänd- och reglerzon. I planarbetet ska studeras om hållplatsen kan ligga kvar eller om den måste flyttas till annat läge och i så fall var.

### **Natur**

I planarbetet ska utredas om närheten till ESBO-område kan ha betydelse och i så fall vilken, liksom betydelsen av att planområdet gränsar till sammanhängande miljöer av barrskogssamband och habitatnätverk för barrskogslevande arter. Även betydelsen av att planområdet ligger i utkanten av stora spridningssamband för ek ska utredas. De ekar som finns i området bör mätas in och värderas.

I planarbetet ska vidare studeras övrig naturmiljö och vegetation samt hur planerad bebyggelse ska förhålla sig till denna. Även nivåskillnader ska beaktas i planeringen, liksom viktiga kopplingar och spridningsvägar för både människor och djur. En konsekvensbeskrivning för groddjur bör utföras för området öster om kvarteret Marö.

Grönkompensationsåtgärder för den naturmark som tas i anspråk ska utredas i samarbete med Farsta stadsdelsförvaltning.

### **Miljöstörningar**

I planarbetet ska bullerstörningar från Magelungsvägen och Nynäsbanan hanteras, liksom risker med transport av farligt gods som passerar på Nynäsbanan. Det ska prövas om det föreslagna punkthuset är möjligt med tanke på buller, eller om annan utformning av bebyggelsen närmast den bullerutsatta korsningen är mer lämpligt.

När ny bebyggelse planeras intill gator med mer än cirka 10 000 fordon per dygn kan luftföroreningshalterna förändras kraftigt, eftersom luftomblandningen då minskar. Därför ska även luftföroreningar beaktas vid byggnation längs Magelungsvägen. Det ska säkerställas att miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids.

### **Dagvatten**

Hantering av dagvatten ska utredas i planarbetet i enlighet med stadens dagvattenstrategi. En övergripande dagvattenutredning avses att tas fram till reviderat program för Tyngdpunkt Farsta, vars resultat kan bidra även till denna detaljplan.

### **Förskola och påverkan på barn**

300 nya lägenheter kommer att föranleda förskoleplatser för cirka 75 barn, vilket innebär att en förskola om fyra till sex avdelningar ska placeras inom planområdet. Planarbetet ska säkerställa att förskolan har en tillräckligt stor lekgård.

Exploateringen kan komma att påverka barn och deras livsmiljö i form av att en del av deras gröna närmiljö tas i anspråk. Hur stor påverkan som blir ska utredas i planprocessen.

### **Innehåll och utformning**

I planarbetet ska studeras hur riktlinjerna gällande gestaltning från översiktsplanen, programmet för Tyngdpunkt Farsta samt Byggnadsordningen ska appliceras. Särskilt viktigt i detta område blir att göra moderna tillägg både i samspel med eller i medveten kontrast till omgivande bebyggelse utan att de grundläggande karaktärsdragen går förlorade, att förhålla sig till befintlig bebyggelses skala, proportioner, byggnadsmaterial och färgsättning samt att utforma mötet mellan bebyggelse och grönska på ett sätt som stärker den offentliga karaktären, exempelvis genom tydliga offentliga stråk.

Den tillkommande bebyggelsens volym och placering ska studeras, liksom hur den utformas för att skapa så lite skugga som möjligt på befintliga bostadsgårdar. Det förslagna punkthuset som är högre än övrig tillkommande bebyggelse ska särskilt studeras för att se vilken höjd och utformning som är lämplig. Hur stora släpp som ska vara mellan husen och var dessa placeras ska studeras, både ut gestaltungs- och bullerperspektiv.

Det ska även studeras hur ambitionen att skapa levande bottenvåningar kan uppfyllas och hur stockholmshus bäst integreras i planområdet.

### **Konsekvenser för miljön**

#### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Dock kommer en behovsbedömning att tas fram i samband med start av planarbetet. Underlag till denna kommer att begäras in av stadsmuseet, miljöförvaltningen och brandförsvaret och därefter samrådas med Länsstyrelsen.

### **Planprocess**

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.

**Tidplan för planarbetet**

Planen hanteras med följande preliminära tidplan, vilken är anpassad efter uppskattad tidplan för vägutredning för Magelungsvägen:

Start-PM	december 2015
Plansamråd	Q4 2016
Granskning	Q2 2017
Antagande	Q3 2017

Delar av planområdet som berör projektet Stockholmshusen kan vid behov brytas ut under planarbetet och hanteras i en särskild plan för att minimera tidåtgången.

**Ekonomiska frågor**

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet debiteras AB Familjebostäder 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. Förslaget bidrar till att öka bostadsutbudet i Stockholm i ett kollektivtrafiknära läge. Därtill bidrar förslaget till utbudet av bostäder med rimliga hyror, vilket är i enlighet med översiktsplanen och stadens budget för 2015, då stockholmshus planeras i området.

En förtätning av detta slag ligger i linje med vad översiktsplanen anger. Förslaget är också förenligt med programmet för Tyngdpunkt Farsta, där föreslaget planområde pekas ut som lämpligt för ny bebyggelse. Inkomna yttranden under programsamrådet föranleder ingen omprövning av föreslaget innehåll på platsen.

Programmet för Tyngdpunkt Farsta stödjer därtill förslaget att i detaljplanen möjliggöra en omvandling av berörd del av Magelungsvägen.

En positiv konsekvens av förslaget kan bli att buller på befintliga gårdar minskar, dels på grund av att hastigheten sänks på Magelungsvägen och dels på grund av att nya hus tillkommer både mot Magelungsvägen och mot Nordmarksvägen. Att Magelungsvägen går från att vara en genomfartsled till att bli mer stadsgatulik gynnar inte bara planområdet utan Farsta och Farsta strand i stort.

Inom ramen för planarbetet ska utformning av området studeras, inklusive volymer och placering av dessa, liksom hur ny bebyggelse på ett bra sätt kan möta den omvandlade Magelungsvägen. Det kommer att bli viktigt att ta hänsyn till riktlinjer från stadens översiktsplan, programmet för Tyngdpunkt Farsta och

Byggnadsordningen. Ytterligare en viktig aspekt i arbetet blir hur stockholmshusen integreras i området. Trafik- och parkeringslösningar ska utredas, liksom relevanta frågor rörande natur och terräng. Miljöstörningar såsom buller, risk och luftföroreningar ska utredas, liksom hur stor påverkan som exploateringen kan komma att få på barn och deras livsmiljö. Exploateringen ska uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

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

SLUT