

**Handläggare**  
Natali Klosterling  
Telefon 08-508 27 303**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Filipstadsbacken i stadsdelen Larsboda (cirka 250 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Petter Lindencrona

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 250 nya bostäder och park. Bebyggelsen ska stärka stråket Filipstadsbacken och bidra till att skapa trygghet i miljöerna omkring parken och pendeltågstationen Farsta Strand. Detta sker bland annat genom aktiva bottenvåningar och entréer mot gatan. Bebyggelsen ska vid behov möjliggöra för LSS, SoL eller försöks- och träningslägenheter.

Planförslaget överensstämmer med inriktningen i översiktsplanen och ligger inom influensområdet för tunnelbanans utbyggnad. Förslaget är i linje med program för tyngdpunkt Farsta, där området pekas ut som potentiellt kvarter med huvudsakligen bostäder och värdefull parkmark med lekplats bevaras i parken Klippbacken. Projektet bidrar även till att utveckla Mårbackagatan till ett urbant stråk som bjuder in till promenad och vistelse, i enlighet med programmets ambitioner.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ett förslag om att möjliggöra bostäder, park och verksamheter är lämpligt. Bebyggelsens skala och omfattning ska ske med beaktande av befintliga parkkvaliteter, naturvärden, sociotopvärden samt buller- och riskfrågor kopplat till Nynäsbanan och verksamhetsområdet.

Fastigheten Farsta 2:1 i Farsta ägs av Stockholms stad. Marken som omfattar planområdet har markanvisats till Familjebostäder och ByggVesta.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 250 nya bostäder och park. Bebyggelsen ska stärka stråket Filipstadbacken och bidra till att skapa trygghet i miljöerna omkring parken och pendeltågstationen. Detta sker bland annat genom aktiva bottenvåningar och entréer mot gatan.

Parken Klippbacken integreras i strukturen och utvecklas med kvaliteter som tillför mervärden till boende och besökare.

Detaljplanen ska studera bebyggelsens omfattning så att anpassning sker dels till Nynäsbanan och närliggande verksamhetsområde, dels med hänsyn till ekologiska spridningssamband, värdefulla träd och prioriterade stråk. Mårbackagatan är i programmet för tyngdpunkt Farsta utpekad som ett urbant stråk/stadsgata och ska beaktas i planarbetet.

### Bakgrund



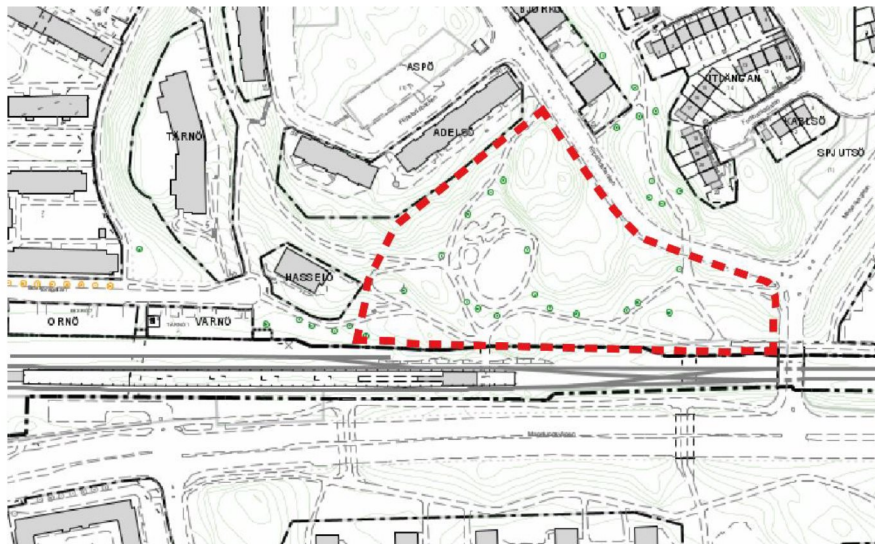
*Flygvy över stadsdelen Larsboda med planområde markerat i rött.*

### Plandata

Planområdet utgör del av Farsta 2:1 i stadsdelen Larsboda och omfattar cirka 20 000 m<sup>2</sup>. Marken ägs av Stockholms stad.

Planområdet avgränsas av gatan Filipstadbacken i norr, Nynäsbanan i söder och Mårbackagatan i öst. I väst gränsar området till befintliga skivhus på en höjdplatå som utgör tydliga markörer i stadsbilden. Öster om Mårbackagatan ligger Larsboda verksamhetsområde präglad av fastigheter för kontor, lager och

verkstäder från 1980-talet. Farsta Strand ligger cirka 200 meter fågelvägen från Filipstadsbacken.



*Karta över planområdets ungefärliga avgränsning med röd-streckad begränsningslinje. Illustration: SBK.*

### Gällande detaljplaner

Gällande stadsplan är P1 4384 B (laga kraft 1957) som anger parkmark. Genomförandetiden har gått ut.

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Förslaget är förenligt med ambitionerna som uttrycks i översiktsplanen. I översiktsplanen är området utpekade som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås, exempelvis med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor.

### Program

I programmet för tyngdpunkt Farsta föreslås nya kvarter med huvudsakligen bostäder i parkområdets ytterkanter. En ekologisk spridningsväg löper i nordsydlig riktning över området och vidare nordost mot Drevviken vid Forsåns utlopp. Utpekade ekologiska spridningszoner inom planområdet ska beaktas vid utvecklingen av planområdet. Lekplats och värdefull parkmark i Klippbacken ska bevaras i enlighet med programmet och tillföra boendekvaliteter till området.

### Pågående planer och projekt

Farsta är ett av flera pågående stadsutvecklingsområden i Stockholm med planer för en mångfald av bostäder, service och



verksamheter. En utveckling på Filipstadsbacken, del av Farsta 2:1, tillför variation till området och bidrar till att skapa en levande stads- och gatumiljö längs Mårbackagatan.

I närområdet finns pågående detaljplaner för:

- Telestaden (dnr 2014-13908)
- Del av Farsta 2:1, västra sidan av Mårbackagatan (dnr 2018-02681)
- Sillö 5 (dnr 2020-06982)

Pågående utbyggnadsprojekt i närområdet:

- Bjurö (dnr 2016-16239)



*Pågående planer och byggprojekt i närområdet. Viktiga kopplingar mellan områdena illustreras med orange pil. Streckad linje visar potentiellt gc-stråk genom Telestaden över Nynäsvägen till Karlsviks strand. Aktuell planområde inom röd-streckad linje. Illustration: SBK.*

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**

Planområdet ligger i direkt anslutning till Farsta Strands pendeltågstation i stadsdelen Larsboda. Området består av en kuperad hällmarksskog med barr- och lövträd. I söder löper en gång- och cykelväg och i centrala parkrummet finns Klippbacken

som innehåller bland annat en öppen gräsyta, lekutrustning, sandlådor och parkbänkar.

I nordväst gränsar planområdet till befintliga skivhus på 8 våningar ritade av arkitekt Archibald Frid i mitten av 1950-talet. Skivhusen står på en höjdplatå och är framträdande markörer i stadsbilden. I norr gränsar planområdet till radhus som är placerade i sänkorna.



*Gatuvy från Filipstadsbacken mot Mårbackagatan (foto till vänster). Till höger visas anslutande skivhus norr om planområdet. Foto: SBK.*

### Riksintressen

Nynäsbanan är riksintresse för kommunikationer.

### Kulturmiljö

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Planområdet angränsar till skivhus i nordväst och radhusområde i norr som är gulklassade enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelse är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Parken som utgör hela planområdet ingår som en del av den historiska stadsplanen med genomtänkta parkstråk och gröna mellanrum som skulle bidra till goda boendemiljöer genom sina rekreativa värden. Parken är på så vis en betydande beståndsdel av kulturmiljön.

I verksamhetsområdet öster om Mårbackagatan finns bebyggelse som är grönklassad. Det innebär att fastighet med bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

### Lekplats och rekreationsytor

I området finns ekosystemtjänster som biologisk mångfald och vatten- och klimatreglering. Klippbacken är en av få öppna, ordnade parkytor i närområdet med grön oas, lekplats, naturlek, promenad, rofylldhet och blomprakt. Klippbacken har idag ett lågt besöksstryck och ett visst upprustningsbehov. Gällande parkplan anger att Klippbacken har potential att utvecklas med fler parkkvaliteter.

Enligt programmet finns viktiga ekologiska spridningszoner att beakta i området.



*Gatuvy över Klippbacken. Foto: SBK.*

### Naturvärden

Parkområdet är starkt kuperat med synliga bergsknallar i norr som utgör centrala element till landskapsbilden. Området innehåller varierad vegetation med bland annat ädellövskog och halvöppen mark samt hällmark med barr- och lövträd. I parkområdet finns äldre ekträd som ger en stark prägel till naturområdet. Södra delen av området utgör ekområde värdeklass 3 med ett visst restaureringsbehov.

I spridningsanalyser gjorda för närliggande detaljplaner inom Farsta redovisas att det finns ett ekologiskt spridningssamband för eklevande insekter från Karlsviks strand mot Burmanstorp, Mårbackagatan och Klippbacken, vidare ner mot Magelungen. Detta ekologiska spridningssamband är en del av det regionala ek- och ädellövsambandet. Ekologiska värden, däribland värdefulla träd, ska utredas och inventeras i ett tidigt skede för att tydliggöra eventuella konsekvenser.

### Gång- och cykelväg

Cykelbanan löper i öst-västlig riktning över området och är i programmet för tyngdpunkt Farsta utpekat som ett prioriterat stråk som kopplar ihop Larsboda med Farsta centrum och Farstas östra delar.





*Gatuvy över prioriterat gång- och cykelstråk längs Nynäsbanan. Foto: SBK.*



*Gatuvy över gångtunnel i nordost (till vänster) samt gångstråk i östra delen av parkrummet (till höger). Foto: SBK.*

I nordöstra delen av planområdet finns en gångtunnel som sträcker sig under gatan Filipstadsbacken. Huruvida tunneln bör bevaras eller byggas om behöver studeras i planarbetet.

#### Trafik

Enligt trafikkontorets trafikdata (2012) trafikeras Filipstadsbacken av cirka 200 fordon/dygn. Mårbackagatan, vägavsnittet närmast planområdet, trafikeras av cirka 3000 fordon/dygn och Magelungsvägen trafikeras av cirka 17200 fordon. Samtliga vägar trafikeras även av tung trafik.

Buss trafikerar området och hållplatser finns längs med Filipstadsbacken och Mårbackagatan. Planområdet ligger i direkt anslutning till Farsta Strands pendeltågstation och ca 200 meter fågelvägen till tunnelbana.

#### Buller

Planområdet gränsar till Filipstadsbacken, Mårbackagatan och Nynäsbanan. Mot Nynäsbanan och Magelungsvägen är ljudnivå 60-70 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd. Mot Filipstadsbacken är ljudnivå 50-60 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd. Eftersom området är relativt utsatt för höga ljudnivåer

behöver hänsyn till trafikbuller tas vid bebyggelsens utformning och placering.

Beroende på husens placering kan hänsyn även behöva tas till omgivningsbuller från intilliggande verksamheter. En översiktlig analys ska tas fram under planarbetet för att kartlägga och identifiera verksamheternas karaktär.

#### Miljö

Området utgörs av berg i dagen, morän och lera. Det kan finnas risk för stomljud på grund av att en byggnads grundläggning och konstruktion kommer i kontakt med underjordsanläggningar, spårkonstruktioner, väg- eller spårtunnlar. Risk för stomljudsstörningar behöver utredas under planarbetet, samt risk för ras och skred.

Det finns idag ingen känd markförorening inom planområdet. Däremot kan föroreningar förekomma varför en översiktlig provtagning av markföroreningar ska göras.

#### Riskfrågor

Planområdet är beläget i direkt anslutning till Nynäsbanan som är riksintresse för kommunikationer och utpekad led för farligt gods. Riskfrågor ska studeras i ett tidigt skede i planprocessen. Detaljplanen ska säkerställa att det ej föreligger risk för människors hälsa och säkerhet.

#### Vattenfrågor

Planområdet ingår i både Drevvikens och Forsåns tillrinningsområde. Drevviken och Forsån är vattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsterna. Den ekologiska statusen för Drevviken är idag otillfredsställande och för Tyresån-Forsån är den ekologiska statusen måttlig (VISS, 2020). Vattenförekomsterna uppnår ej god kemisk status (VISS, 2020). Enligt miljökvalitetsnormen ska God ekologisk status uppnås till år 2027 för båda vattenförekomsterna.

Stadens *dagvattenstrategi* och *handlingsplan för god vattenstatus* ska vara vägledande vid utveckling av planområdet. Detaljplanen berörs av lokalt åtgärdsprogram för Drevviken samt Magelungen och Forsån.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. I planarbetet ska dagvattenhantering och risk för översvämning studeras. närmare.



### **Planförslaget**

Ett planförslag tas fram till samråd enligt nedanstående förutsättningar. Under planprocessen ska en lämplig planstruktur och effektiv markanvändning av platsen undersökas.

Ny bebyggelse ska utformas utifrån en sammanhållen arkitektonisk idé som syftar till att tydliggöra befintliga stråk och skapa trygga offentliga miljöer. Gestaltungsprinciper kan tas fram för vägledning.

Behovet av goda gång- och cykelförbindelser på Filipstadsbacken, längs Nynäsbanan, Mårbackagatan och till närliggande målpunkter undersöks i detaljplanen. Byggnadernas möte med gatorna studeras så att bebyggelsen bidrar positivt till upplevelsen för gående längs gatan. Gång- och cykelvägnätet förbättras genom att skapa attraktiva och trygga kopplingar som ökar orienterbarheten.

Klippbackens funktion som stations- och stadsdelspark får ökad betydelse i och med tillskottet av bostäder och verksamheter. Parken utvecklas med kvaliteter som ger mervärde för boende och besökare och integreras i planstrukturen. Bebyggelsens skala och utformning ska anpassas så att en god boende- och ljudmiljö tillskapas. Sociala ytor ska planeras för att bli trygga och tillgängliga, uppmuntra till rörelse, motion, vila, samt barns lek och vistelse.

Ny bebyggelse ska ta särskild hänsyn till områdets ekologiska spridningssamband. Befintliga sociotop- och naturvärden ska inventeras i ett tidigt skede.

Möjligheten att förlägga boendegarage under kvartersmark alternativt i gemensam anläggning i närområdet ska studeras i planarbetet. Närheten till kollektivtrafik och pendeltåg innebär att antalet parkeringsplatser kan studeras vidare.

### **Planförslagets konsekvenser**

En växande stad

Detaljplanen bidrar med att uppfylla stadens bostadsmål i ett kollektivtrafiknära läge och inom tunnelbanans influensområde.

Planförslaget innebär en förtätning och effektivare markanvändning, som kan bidra till ett ökat kundunderlag för

service och kollektivtrafik. Bebyggelsen avses innehålla huvudsakligen hyresrätter med inslag av bostadsrätter.

Utöver bostäder ska planen studera behovet att tillskapa andra allmänna funktioner i bebyggelsen, exempelvis kontor, förskola, LSS, SoL, försöks- och träningslägenheter eller annan verksamhet.

#### En sammanhängande stad

Nu aktuell detaljplan för Filipstadsbacken är en viktig länk i att koppla samman det stora stadsutvecklingsområdet i centrala Farsta, via Telestaden och Klockelund mot Farsta Strand. Projekten längs Mårbackagatan bidrar tillsammans till att omvandla upplevelsen av Mårbackagatan från huvudväg till urbant stråk.

Förslaget ger möjlighet att skapa bostäder i ett läge med parkutsikt, närhet till kollektivtrafik och bidrar till att skapa en tät och levande stadsmiljö. Byggnaderna utformas med aktiva bottenvåningar och entréer som bidrar till att skapa stärkta samband både inom området och till omgivande stadsdelar. Lokaler för exempelvis kommersiell service kan med fördel placeras strategiskt mot pendeltågstationen vilket kan bidra till ökat kundunderlag och även bidra positivt till att stärka Klippbackens funktion som mötesplats. I planarbetet studeras om byggnad för verksamheter, exempelvis för kontor, bör förläggas närmast Nynäsbanan för att utgöra ett skydd mot ny bebyggelse avseende buller och risk.

På och i anslutning till fastigheten ska ett tryggt och mer tillgängligt rörelsestråk för gång och cykel eftersträvas som kan förbättra flöden och rörelsemönster. Sektionen för Mårbackagatan ska ses över så att gång- och cykeltrafikanter prioriteras inom ramen för befintlig gatuutbredning. I planarbetet ska särskilt byggnadernas möte med gatorna beaktas tillsammans med barns rörlighet och säkerhet.

#### Jämställdhet

Ett genomförande av planen bedöms ha positiv inverkan på jämställdheten i området genom att möjliggöra för nya bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge, stärka sociala värden, skapa ökad tillgänglighet och förbättrade gång- och cykelstråk, samt goda förutsättningar för service.

#### Trygghet

Projektet ska bidra till att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Planförslaget innebär en tät bebyggelsestruktur som kan bidra till att öka stadskvaliteterna och parkutnyttjandet i området samt bidra till ett större flöde av människor vilket kan bidra positivt till upplevelsen av trygghet.

Detaljplanen ska studera hur befintlig gångtunnel ska hanteras alternativt integreras i planstrukturen. Vid borttagande av gångtunneln ska detaljplanen säkerställa att barriärer överbryggas och att det tillskapas nya korsningspunkter för gående och cyklister som är säkra och trygga.

#### God offentlig miljö

Den nya bebyggelsen ska bidra till ett positivt arkitektoniskt tillskott till stadsbilden och en levande stadsmiljö. Bostadsentréerna vänds mot Filipstadsbacken och bidrar till att stödja ett folkliv och rörelse längs gatan. Parkutnyttjandet och orienterbarheten i området kan stärkas genom att placera aktiva bottenvåningar med entréer mot Klippbacken och pendeltågsstationen samt strategisk planerade stråk.

Mårbackagatan omvandlas till urbant stråk/stadsgata i enlighet med program för tyngdpunkt Farsta. Enligt strategin ska Farstas huvudvägar omvandlas till stadsgator på Farstas villkor, där befintlig vegetation och terräng tas om hand och ingår som en del av stadsbilden.

#### En klimatsmart och tålig stad

I samband med ett genomförande av planen finns goda möjligheter att stärka befintliga ekosystemtjänster som biologisk mångfald och vatten- och klimatreglering. Detaljplanen ska studera spridningssambanden och landskapselement som har betydelse för ekologiska spridningsfunktioner i den gröna infrastrukturen och aktuella habitatnätverk. Genom att utveckla området med bostäder i kombination med genomtänkta parkstråk och släpp för gröna samband finns möjlighet att främja ekologiska värden.

Bostadsgårdarna ska innehålla sociala funktioner och utformas med rik och varierad grönska som kan bidra till klimatreglering, dagvattenhantering och främjande av ekologiska samband.

### Planprocess

#### Process

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 omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Startpromemoria (SBN)	november 2020
Samråd	november 2021
Ställningstagande (SBN)	april 2022
Granskning	oktober 2022
Antagande (SBN)	april 2023

### Planavtal

Planavtal avses tecknas med AB Familjebostäder och ByggVesta AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planen innebär ett positivt tillskott av bostäder och möjlighet till kompletterande service i ett kollektivtrafikhärläge. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen. Projektet ska bidra till en omsorgsfull utveckling av området.

Förslaget överensstämmer med inriktningen i översiktsplanen där området är ett utpekad stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås. Planen bidrar till att utveckla Mårbackagatan till ett urbant stråk som bjuder in till promenad och vistelse, i linje med de ambitioner som uttrycks i programmet för tyngdpunkt Farsta, och skapa en sammanhängande stad. Planen innebär att utveckla och tillföra nya värden till Filipstadsbacken samt stärka Klippbackens funktion som en levande och trygg stations- och stadsdelspark. Potential finns att tillföra stadskvaliteter till området som ger stöd för ett ökat folkliiv och stärkta kopplingar med omgivningen, samt en trygg boendemiljö. Att hantera mötet med spårområdet är avgörande.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiv till att pröva en utveckling av området med bostäder kombinerat med aktiva bottenvåningar samt park. En tidig bedömning är att planområdet kan innehålla upp till 250 bostäder. Bebyggelsens skala och omfattning studeras närmare i planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT