

Handläggare
Anna Olmårs
Telefon 08-508 27 265Till
Stadsbyggnadsnämnden**Godkännande av förslag till detaljplan för del av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 m.fl. i stadsdelen Farsta strand i Stockholm (345 bostäder, centrum, förskola, vård, teknisk anläggning, park, natur, gata)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Petter Lindencrona

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra sju nya flerfamiljshus längs Magelungsvägen och Ullerudsbacken i Farsta strand samt att möjliggöra för centrumverksamhet och förskola i dess bottenvåningar. Planen syftar även till att möjliggöra en uteplats till ett nyligen uppfört vård- och omsorgsboende vid Farsta strands centrum. Ytterligare syfte är att omvandla Magelungsvägen från trafikled till en i stadsdelen mer integrerad gata.

Detaljplanen bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål då den möjliggör cirka 345 nya bostäder inom fokusområde Farsta som är utpekad i översiktsplanen. Planförslaget överensstämmer med inriktningen i översiktsplanen och ligger inom influensområdet för tunnelbanans utbyggnad. Detaljplanen följer programmet för Tyngdpunkt Farsta.

Planområdet omfattar delar av de kommunalt ägda fastigheterna Bjurö 1, Marö 1 och Farsta 2:1. AB Familjebostäder har tomträtt på fastigheterna Bjurö 1 och Marö 1.

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

- Plankarta antagande
- Planbeskrivning antagande
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Exploateringsnämnden gav 2015 AB Familjebostäder markanvisning för bostäder i form av hyresrätter. Riksbyggen ekonomisk förening gavs markanvisning för bostäder i form av bostadsrätter 2016 samt 2020, Åke Sundvall Projekt AB för bostäder i form av bostadsrätter 2019 och Stenvalvet 245 Farsta AB 2018 för uteplats för vårdandamål.

Plansamråd pågick 12 februari-26 mars 2019. Inkomna synpunkter handlade om påverkan på naturmark, träd och närmiljö samt om trafik och parkering. Andra synpunkter behandlade risker med översvämning och transporter med farligt gods, byggnadshöjder och byggnadsvolymer samt buller och vibrationer. Utifrån inkomna synpunkter gjordes ändringar i planen vilka syftade till att sänka höjden på planområdets högsta byggnad samt att skydda bebyggelse som riskeras drabbas av översvämning.

Plangranskning pågick 23 september-20 oktober 2020. Inkomna granskningssynpunkter behandlade bland annat buller, markföreningar och dagvatten. Utifrån synpunkterna föreslås detaljplanen kompletteras med planbestämmelser som reglerar buller och markföreningar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen och överlämnar den för antagande till kommunfullmäktige.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra sju nya flerfamiljshus längs Magelungsvägen och Ullerudsbacken i Farsta strand samt att möjliggöra för centrumverksamhet och förskola i dess bottenvåningar. Planen syftar även till att möjliggöra byggrätt för en uteplats till ett nyligen uppfört vård- och omsorgsboende vid Farsta strands centrum. Ytterligare syfte är att omvandla Magelungsvägen från trafikled till en i stadsdelen mer integrerad gata.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Bjurö 1, Marö 1 och Farsta 2:1 i stadsdelen Farsta strand. Planområdet omfattar drygt 41 000 kvadratmeter. Alla ingående fastigheter ägs av Stockholms stad. Familjebostäder har tomträtt på Bjurö 1 och Marö 1.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar i sin utbyggnadsstrategi ut Farsta som ett fokusområde som ska utvecklas med bostäder, fler arbetsplatser, ökad handel samt idrott och kultur. Farsta har ett strategiskt läge i söderort med stora stadsutvecklingsmöjligheter och många kvaliteter som ska tillvaratas och utvecklas. Detaljplanen följer översiktsplanens utbyggnadsstrategi om att rikta satsningar till fokusområden.

Riksintressen

Nynäsbanan som sträcker sig precis om planområdet är av riksintresse för kommunikationer.

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.

Program

Området ingår i program för Tyngdpunkt Farsta. Programmet anger 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. Programmet anger att Farstas huvudvägar ska omvandlas till urbana stråk där gång- och cykeltrafik prioriteras och där bebyggelse placeras längs med sidorna samt att naturlandskapets påtagliga närvaro i stadsmiljön ska omhändertas och framhävas, men inordnas i en tätare bebyggelsestruktur.

Markanvisning

Exploateringsnämnden gav 2015 AB Familjebostäder markanvisning för bostäder. Riksbyggen ekonomisk förening gavs markanvisning för bostäder 2016 samt 2020, Åke Sundvall Projekt AB för bostäder 2019 och Stenvalvet 245 Farsta AB 2018 för uteplats för vårdändamål.

Nuvarande förhållanden

Marken inom planområdet består till största delen av naturmark som utgörs av gräsytor, träd- och slyklädda sluttningar samt en bergsknalle. Det genomkorsas av gång- och cykelbanor samt upptrampade stigar. Den enda byggnad som finns inom planområdet är en telestation.

Planområdet inbegriper en del av Magelungsvägen, en flerfilig genomfartsväg som ingår i regionens utpekade primära vägnät. Planområdet gränsar till Ullerudsbacken, Nordmarksvägen och

Farsta strandplan. Planområdet är kollektivtrafikmässigt väl försörjt med tunnelbana, pendeltåg och bussar.

Inom planområdet finns ytor som riskerar att översvämmas vid skyfall. Särskilt utsatt är en yta vid norra delen av Ullerudsbacken där mycket vatten riskerar att samlas vid ett så kallat 100-årsregn. Planområdet är utsatt för risker från transporter med farligt gods. Nynäsbanan transporterar gods till och från hamnen i Norvik.

Planförslaget



Illustration av tillkommande bostadshus med antal våningar. Första siffran betecknar hela våningar. Andra siffran betecknar våningar i suterräng. Röd linje markerar plangräns. Bild: Landskapslaget



Illustration som visar det nyligen uppförda vård- och omsorgsboendet och föreslagen uteplats (i mörkgrått). Bild: Liljewall arkitekter

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör uppförandet av sju nya flerbostadshus som placeras längs med befintliga gator. Byggnaderna mot Magelungsvägen föreslås ha sex eller sju våningar mot gatan beroende på var längs gatan de placeras. Topografin medger att flera av lamellbyggnaderna kan ha en suterrängvåning mot gårdssidan. Ett smalare högre hus med åtta våningar mot gatan och två suterrängvåningar mot gårdssidan föreslås längst i öster av planområdet. Ett högre hus på denna plats motiveras av att det tydliggör infarten till samhället och att det har mer utrymme runt omkring än övriga byggnader. Mot Ullerudsbacken har byggnaderna fyra till fem våningar samt suterrängvåning där topografin medger.

Två av flerbostadshusen ska ha lokaler för centrumändamål på mellan 70 och 125 kvadratmeter. Lokalerna får placeras på valfritt ställe men ska ligga i bottenvåningen. I övriga byggnader tillåter detaljplanen centrumändamål i bottenvåningarna för framtida behov som kan uppstå. I syfte att möjliggöra förskola tillåts användningen skola i bottenvåningen på en av byggnaderna.

Vid Farsta strands centrum ligger ett befintligt vård- och omsorgsboende, Ersta Lydiahemmet, på fastigheten Gåsö 2. Boendet är i behov av en uteplats. Uteplatsen ska tillgodose de boendes behov av en tillgänglig utemiljö. Detaljplanen möjliggör

detta genom en byggrätt för vård och centrumändamål. Centrum kompletterar pågående ändamål i byggnadens bottenvåning.

Gestaltungsprinciper

Den övergripande gestaltningsidén är att den nya bebyggelsen har två sidor med olika karaktärer. Utsidan vänder sig mot ett trafikerat gaturum och insidan mot ett lugnare gårdsrum. Mot Magelungsvägen förses husen med socklar i natursten samt bottenvåningar i tegel. Fasaderna som vänder sig mot gårdssidan ska vara ljusa för att anpassa sig till befintliga vita bostadshus på intilliggande fastighet. Entréer till alla trapphus och lokaler i den nya bebyggelsen ska utföras i trä och glas.

Förskole- och bostadsgårdar

På bostadsgårdarna får endast skärmtak för cykelparkering uppföras i syfte att hålla dem öppna för vistelse. På ytan som kan utgöra förskolegård får komplementbyggnader uppföras. För att behålla variationen i topografin på de framtida bostadsgårdarna finns bestämmelser om föreskriven markhöjd. Planen säkrar att fyra ekologiskt värdefulla och miljöskapande ekar står kvar på de framtida bostadsgårdarna genom en bestämmelse.

Illustrationer

Bilderna som följer visar hur den tillkommande bebyggelsen är möjlig att utföra och gestalta inom ramen för vad detaljplanen tillåter. Även andra sätt att gestalta bebyggelsen kan vara möjliga.



Uteplatsen till det nyligen uppförda vård- och omsorgsboendet. Bild: Liljewall arkitekter



Flerbostadshus vid korsningen mellan Magelungsvägen och Ullerudsbacken. Byggnaden föreslås ha en eller flera lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Bild: TMRW/ON arkitekter



Den föreslagna förskolegården samt tillkommande flerbostadshus. Till höger skimtar ett befintligt bostadshus. Bild: TMRW/ON arkitekter



Gårdssidan av flerbostadshus längs med Magelungsvägen. Vy mot öster. Till höger skimtar befintlig bebyggelse. Bild: TMRW/Rits arkitekter



Flerbostadshus vid Ullerudsbacken. Bild: Jägnefält Milton

Gator och trafik

Parkering för bostäderna ska tillgodoses i ett parkeringshus som Stockholm parkering ska bygga cirka 300-500 meter längre västerut, på platsen för en befintlig infartsparkering till pendeltågsstationen.

Magelungsvägen ska omvandlas till en stadsgata och hastigheten sänkas från dagens 70 km/h till 40 km/h. Magelungsvägen planeras få gång- och cykelbana på dess södra sida, två trädrader och minskad bredd på körbanan. På dess norra sida lyfts större delen av befintlig gång- och cykelbanan upp i nivå med vägen, vilken också breddas för att uppnå standard för regionala cykelpendlingsstråk. Minst två övergångsställen planeras, vilket saknas idag. En av två

befintliga gångtunnlar under vägen läggs igen för att flytta flöden av gående och cyklister till gaturummet och befolka det.

Då detaljplanen medger bostäder på platsen för en befintlig vänd- och tidsreglerplats för buss krävs en ny cirkulationsplats på Magelungsvägen för att ersätta vändfunktionen.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Detaljplanen bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål då den möjliggör cirka 345 nya bostäder inom fokusområde Farsta. Planförslaget möjliggör goda boendemiljöer med bevarad topografi och värdefulla träd. De nya bostäderna har nära till rekreativa miljöer vid sjön Magelungen, med strandpromenad och skogspartier.

Näringsliv

De lokaler för centrumändamål som föreslås skapar fler tillfällen för näringslivet att etablera sig i Farsta strand och tillsammans med förskolan bidrar det till ytterligare arbetstillfällen.

Kulturmiljö i en växande stad

Den nya flerbostadsbebyggelsen ska fånga upp den omgivande bebyggelsens karaktärsdrag. 1960-talsbebyggelsen intill blir mindre synlig från omgivande gator då nya byggnader placeras framför. Byggnaderna placeras med vissa mellanrum som medger inblickar mot den befintliga bebyggelsen. Ett större mellanrum mellan två av de nya byggnaderna säkerställer att vyn mot den befintliga bebyggelsen finns kvar för den som kommer från Farsta strands centrum och tunnelbanestation. En planbestämmelse säkerställer att fyra miljöskapande äldre träd bevaras.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Omvandlingen av Magelungsvägen med ny bebyggelse och ytor för gång och cykel skapar förutsättningar för en befolkad och därmed tryggare gata. Uteplatsen till vård- och omsorgsboende bidrar till ett tryggare Farsta centrum då ytan där den placeras idag är undangömd och inte upplevs vara särskilt omhändertagen.

Barns miljö

Den nya bebyggelsen och dess bostadsgårdar tar naturmark i anspråk som idag till viss del används som ytor för lek och rekreation. Å andra sidan skyddas bakomvarande utemiljöer mot gatans buller. Förskolegården avses vara öppen för allmänheten på

kvällar och helger då förskoleverksamheten är stängd. Ytan skapar möjlighet både till lek på plan yta samt till naturlek då en del av gården innefattar en del av en bergsknalle.

När fler barn flyttar till stadsdelen bedöms användandet av parkleken Forsängen öka, vilket kan bidra till ökat slitage. En planskild gångtunnel tas bort vilket minskar möjligheten till trafiksäker passage under Magelungsvägen i det läget. Den gångtunnel som ligger närmast Forsängens parklek behålls.

Jämställdhet

Närhet till förskola och till kollektivtrafik underlättar ett jämställt vardagsliv. Fler lokaler för centrumändamål i området ger förutsättningar för närliggande service.

Trygghet

Detaljplanen bidrar till tryggare gatumiljöer och ökade flöden och rörelser i området vilket bedöms öka den upplevda tryggheten för personer som rör sig i området.

Trafik och mobilitet

Magelungsvägen byggs om från att vara en barriärskapande trafikled till en i stadsdelen mer integrerad samt urban gata, med plats för gång- och cykeltrafik. Vägen bedöms bli både tryggare och trevligare att röra sig vid då den blir befolkad. Den regionala cykelpendlingstrafiken får en bredare cykelbana med ökad standard. Kollektivtrafiken prioriteras genom att mer yta för busstrafik möjliggörs på Magelungsvägen. Trafiksäkerheten bedöms minska då en gång- och cykeltunnel ersätts med övergångsställen samtidigt som den upplevda tryggheten bedöms öka, särskilt kvälls- och nattetid. Att kunna välja att korsa Magelungsvägen via antingen tunnel eller övergångsställe är positivt, oavsett tid på dygnet.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Upplevelsen av det offentliga rummet vid Magelungsvägen kommer att förändras positivt då den ena sidan blir bebyggd. Gatan kommer att gå från att vara trafikled till mer av en stadsgata.

Ullerudsbackens gaturum ändras till att bli smalare och mer tydligt. Placeringen av huskroppar direkt mot trottoaren avviker mot den gängse karaktären i Farsta och Farsta strand, där bebyggelsen ofta ligger fritt från gatorna, med förgårdsmark eller parkeringar framför. Placeringen direkt mot trottoaren maximerar ytan för bostadsgårdar och ökar avståndet till befintliga bostadshus. Den nya bebyggelsen ska således kunna utläsas som ett tydligt tillägg till stadsbilden, både för sig själv och tillsammans med bebyggelse som uppförs längs andra huvudgator i stadsdelen. Vissa karaktärsdrag återfinns i närliggande befintlig bebyggelse och har valts för att den nya bebyggelsen ska anpassa sig till den gamla, såsom flacka tak, fasadtegel mot gatan liksom den vita fasadkulören mot gården.

Positivt för gatumiljön är att bottenvåningar ska utformas med glasade entréer.

Rekreation

Detaljplanen anger en yta som park i läget för den upptrampade stigen som leder mot sjön Magelungen. Stigen föreslås beläggas med asfalt och belysning, som exploateringskontoret ansvarar för att planera och genomföra, vilket ökar möjligheten för människor att ta sig till det rekreativa området vid sjön.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Detaljplanen medför att naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Majoriteten av träden kan stå kvar, men ett 30-tal träd behöver tas ned, varav flera är bedömda som värda att bevara. Detaljplanen bedöms inte påverka de större ekologiska strukturerna, men innebär negativ påverkan på naturvärden och biologisk mångfald lokalt. Den naturmark som inte påverkas av byggnationen kan utgöra fina inslag på gårdar tillhörande bostäder och förskola. Placeringen av bebyggelse längs befintliga gator gör att den infrastruktur som redan finns nyttjas mer effektivt och att inga orörda grönområden behöver tas i anspråk för nya gator. Dagvatten från allmän plats och kvartersmark fördröjs och renas i enlighet med stadens åtgärdsnivå.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Särskild vikt har lagts vid att reglera åtgärder som skyddar mot översvämning, risker vid farligt gods-transporter samt buller. Påträffade markföroreningar ska avlägsnas i samband med detaljplanens genomförande.

Planprocess

Process

Planarbetet har genomförts med standardförfarande.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan 12 februari och 26 mars 2019. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen, via vykort som delades ut i brevlådorna hos närboende samt genom annons i lokaltidningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Farsta bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsmöte hölls 5 mars 2019 i Forsängens öppna förskola i Farsta strand. Cirka 80 personer närvarade.

Plangranskning pågick mellan 23 september och 20 oktober 2020. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till

remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till de privatpersoner som lämnat synpunkter under samrådet. Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Utifrån inkomna granskningssynpunkter bedömdes att endast mindre revideringar av planförslaget behövde göras. Planförslaget har därmed inte behövt granskas på nytt.

Samlade synpunkter

Bland inkommande samrådssynpunkter handlade de vanligaste om ianspråktagande av naturmark samt påverkan på träd, om påverkan på närmiljön för befintliga boende samt om trafik och parkering. Andra synpunkter behandlade risker med översvämning och transporter med farligt gods, byggnadshöjder och byggnadsvolymer samt buller och vibrationer. Med anledning av inkomna synpunkter gjordes ändringar i planen, vilka syftade till att sänka höjden på planområdets högsta byggnad med två våningar samt att skydda bebyggelse som riskeras drabbas av översvämning.

Inkommande granskningssynpunkter handlade framför allt om trafikbuller, markföroreningar, risk och dagvatten. Med anledning av inkomna synpunkter har planbestämmelser om buller och risk förtydligats samt bestämmelse om villkorat startbesked med anledning av markföroreningar införts.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Beslut om start av planarbete togs av stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10. Start-PM gällde ett större planområde än vad som nu är aktuellt för godkännande. Innan samråd delades planen så att den del som innehöll stockholmshus kunde löpa på snabbare (d.nr. 2016-16239, laga kraft 2017). Vid beslut om start av planarbete lämnades ett särskilt uttalande av nämnden, som lyder:

”Förslaget möjliggör 300 lägenheter varav cirka 90 inom projektet Stockholmshuset i ett ytterst kollektivtrafikhärläge. Planområdet rymmer idag parkeringsytor och parkytor vilket gör att främst hårdgjord yta behöver tas i anspråk. Det är positivt att bebyggelsen koncentreras till parkeringsytorna och längs med Magelungsvägen vilket möjliggör att lekplatsen väster om huset samt den storvuxna eken sparas. I det fortsatta arbetet ska ett så lågt p-tal som möjligt planläggas samtidigt som beaktande måste tas att markparkering försvinner med förslaget.

Ett medborgarforum har nyligen genomförts avseende lokalisering av förskola i området och resultatet av denna bör om möjligt beaktas i den fortsatta planeringen av förskolelokaler.

Det är viktigt att hänsyn tas till de mycket höga naturvärden som finns i närheten av planområdet och om möjligt undvika att exploatera området öster om kvarter Malö.”

Befintlig lekplats väster om bebyggelsen på Bjurö 1 ersätts av yta avsedd som förskolegård som kommer kunna vara öppen för allmänheten när förskolan är stängd. Den storvuxna eken skyddas genom planbestämmelse n1.

Inom den del som avser Stockholmshus (laga kraft 2017) har parkeringstalet fastställts till i princip noll då projektet utgjort ett pilotprojekt. Inom aktuell detaljplan har parkeringstalet beräknats utifrån stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal och fastställts till 0,45 platser per lägenhet. Boendeparkering ska ske i planerat parkeringshus utanför planområdet inom fastigheten Vassarö 1.

Kontoret har i samråd med stadsdelsförvaltningen kommit fram till en lösning med förskola i bottenplanet av ett flerfamiljshus.

Befintliga höga naturvärden i närheten av planområdet påverkas inte av förslaget. Området öster om kvarteret Marö ligger utanför planområdet och påverkas därmed inte heller.

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

Godkännande i stadsbyggnadsnämnden	december 2020
Antagande i kommunfullmäktige	juni 2021

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplanen bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål då den möjliggör cirka 345 nya bostäder. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen. Planen följer översiktsplanens stadsbyggnadsprincip om att rikta satsningar till

fokusområden och ligger inom influensområdet för tunnelbanans utbyggnad. Detaljplanen följer riktlinjer i programmet för Tyngdpunkt Farsta, däribland att Magelungsvägen ska omvandlas till en urban gata med bebyggelse och där gång- och cykeltrafik prioriteras, att en ny årsring ska växa fram samt att blandad stadsbebyggelse med flexibel användning av bottenvåningarna ska möjliggöras.

Den uteplats för vård- och omsorgsboendet som detaljplanen möjliggör bedöms vara positiv för den plats där den placeras, vilken idag är undangömd och inte särskilt omhändertagen.

Under planprocessen har frågor om buller, skyfall, risk från transporter av farligt gods samt markföreningar utretts och omhändertagits. Planen säkerställer genom bestämmelser att den nya bebyggelsen blir lämplig med avseende på människors hälsa och säkerhet samt skydd av byggnader.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen och lämnar över den för antagande till kommunfullmäktige.

SLUT