

# PM – socialt värdeskapande analys

Detaljplan för  
Vårdö 6 m.fl i stadsdelen Farsta  
Dnr 2022-O5568



## Innehåll

---

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
<b>Bakgrund</b> .....	<b>5</b>
Vad är socialt värdeskapande analys (SVA)? .....	5
Process .....	5
<i>Analys</i> .....	5
<i>Effektmål</i> .....	5
<i>Projektmål</i> .....	6
<i>Projektspecifika åtaganden</i> .....	6
Planområdet .....	6
<b>Analys</b> .....	<b>6</b>
En växande stad .....	7
En sammanhängande stad .....	8
God offentlig miljö .....	11
En klimatsmart och tålig stad .....	12
<b>Målformulering</b> .....	<b>14</b>
Effektmål och projektmål .....	14
<b>Referenser</b> .....	<b>15</b>

## Sammanfattning

---

Alla detaljplane- och exploateringsprojekt i Stockholms stad ska bidra till en socialt värdeskapande stadsutveckling. Det socialt värdeskapande arbetet är en del av den ordinarie detaljplane- och exploateringsprocessen. Som stöd i att konkretisera hur detaljplanen ska bidra till en socialt värdeskapande utveckling har en socialt värdeskapande analys (SVA) gjorts. Analysen har sedermera resulterat i formulering av socialt värdeskapande effekt- och projektmål. Stockholm stad, i form av stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret, ska tillsammans med aktuella byggaktörer arbeta för att nå målen inom ramen för detaljplaneprojektet.

Sammanlagt har fem effektmål med tillhörande projektmål identifierats för detaljplaneprojektet:

- **Effektmål 1: Längs Färnebogatan finns goda gång- och cykelmöjligheter**
  - Projektmål 1: Möjliggöra en framtida utbyggnad av gång- och cykelväg längs Färnebogatan som kan kopplas samman med Vitsandsgatans gång- och cykelväg.
- **Effektmål 2: Allmänheten har god tillgång till Farstaängen i form av en viktig mötesplats**
  - Projektmål 2: Möjliggöra en framtida utbyggnad av befintlig parkväg intill planområdet.
- **Effektmål 3: Ny bebyggelse har en jämn fördelning av bostadsstorlekar**
  - Projektmål 3: Cirka 20 % av tillkommande bostäder utgörs av lägenheter med minst 4 rum och kök.
- **Effektmål 4: Färnebogatan har en entrétäthet som bidrar till trygghet och orienterbarhet längs gatan**
  - Projektmål 4: Bebyggelse placeras längs gatan med entréer vända mot gatan med välgestaltade, aktiva, bottenvåningar.
- **Effektmål 5: Längs Färnebogatan finns både bostäder och arbetsplatser som bidrar till aktivitet under olika tider på dygnet**
  - Projektmål 5: På del av Farsta 2:1 (delområde C) ska lokal för centrumändamål finnas.
  - Projektmål 6: På del av Farsta 2:1 (delområde C) ska en servicebostad med 12 lägenheter enligt LSS/SoL finnas.

## Bakgrund

### Vad är socialt värdeskapande analys (SVA)?

Socialt värdeskapande stadsutveckling innebär skapande av levande och trygga livsmiljöer för alla stadens invånare. Det handlar bland annat om likvärdig tillgång till grundläggande samhällsfunktioner såsom bostäder, arbetsplatser, samhällsservice, trygga allmänna platser, goda förutsättningar för kollektivtrafik, handel, kultur och rekreation.

Socialt värdeskapande analys (SVA) är ett analys- och målformuleringsverktyg för att identifiera och tillföra nya eller stärka befintliga sociala värden på en plats. Samtliga detaljplane- och exploateringsprojekt i Stockholms stad ska bidra till en socialt värdeskapande stadsutveckling samt en hållbar utveckling enligt FN:s globala hållbarhetsmål. Arbets sättet med SVA ska tillämpas i alla projekt och i alla skeden av stadsbyggnadsprocessen.



Ett urval av FN:s globala hållbarhetsmål (Agenda 2030) som socialt värdeskapande stadsutveckling bidrar till.

### Process

#### ○ Analys

I planprocessens tidiga skede ska lokala möjligheter, behov/efterfrågan och utmaningar för den aktuella platsen identifieras i en analys. Analysen sker utifrån frågeställning som riktar fokus mot vilka sociala värden som kan förstärkas eller tillskapas inom området.

#### ○ Effektmål

Effektmålen preciserar vilka lokala sociala värden som ska uppnås utifrån vad analysen har identifierat ett behov/efterfrågan av vad gäller åtgärder i den fysiska miljön.

### ○ **Projekt mål**

Projekt målen preciserar vilka åtgärder som stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret samt byggaktör ska vidta för att bidra till att effektmålen uppfylls.

### ○ **Projektspecifika åtaganden**

Projekt målen regleras i plankarta och avtal samt beskrivs i planbeskrivning och projektering för allmän plats. I de fall då projekt målen går att koppla till byggaktörens åtaganden ska dessa ingå i överenskommelse om exploatering.

### **Planområdet**

Planområdet omfattar del av fastigheten Munsö 1 (delområde A), fastigheten Våldö 6 (delområde B) samt del av fastigheten Farsta 2:1 (delområde C) och ligger längs med Färnebogatan och Vitsandsgatan i stadsdelen Farsta, cirka 500 meter från Farsta centrum. I anslutning till planområdet finns Farstaängen med bland annat parklek, fotbollsplan och stora gräsytor.



Planområdet med berörda fastigheter sett från sydväst.

## **Analys**

Analysen utgår från översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål av vilka sociala värden som kan förstärkas eller tillföras.

## En växande stad

### *Hur ser tillgång och efterfrågan på bostäder, samhällsfunktioner och arbetsplatser ut i stadsdelen?*

För Farsta som stadsdel är arbetsplatskvoten 0,5 (0,37 inom Farstas stadsdelsområde), att jämföra med genomsnittet 1,1 i Stockholm som helhet.

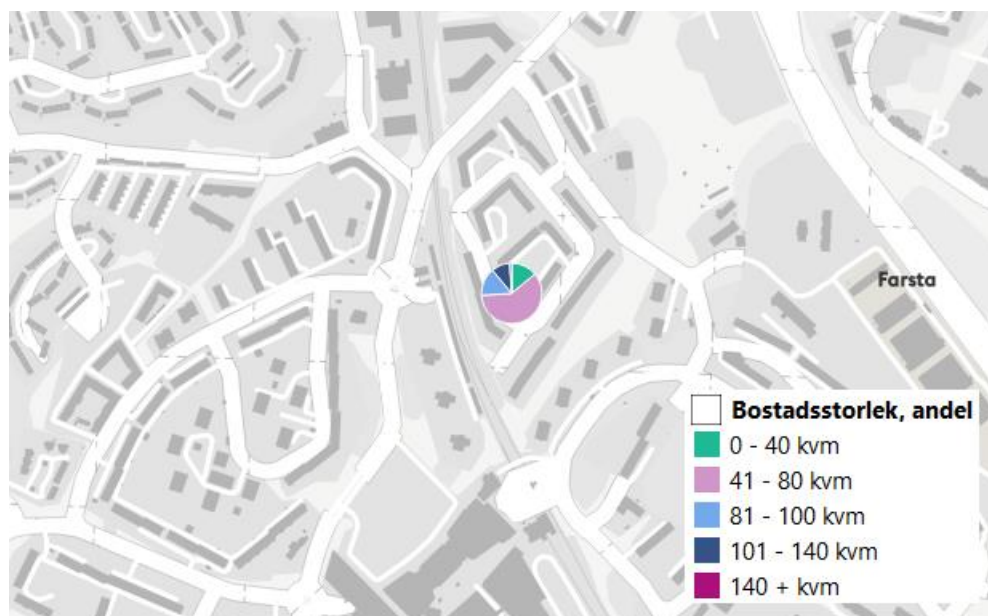
Gällande tillgången till arbetsplatser i Farsta är fördelningen cirka en tredjedel dagbefolkning och två tredjedelar nattbefolkning.

Det råder en ojämn fördelning av bostadsstorlekar, uttryckt i antal rum och kök, framför allt finns ett underskott på större bostäder (4+ rum och kök) i Farsta. Andelen fyror eller större är cirka 14 %. I gällande budget för åren 2025–2027 ska andelen bostäder med minst fyra rum och kök öka.

Vad gäller bostadsstorlekar uttryckt i antal kvadratmeter, är två tredjedelar (60 %) av bostäderna i Farsta mellan 41-80 kvadratmeter stora. Mindre lägenheter (<41 kvm) och större lägenheter (>80 kvm) utgör endast 14 respektive 15 %.



Majoriteten av alla bostäder i Farsta utgörs av tre rum. Andelen fyrrummare är relativt sett låg och andelen femrummare nästintill obefintlig.



Majoriteten av alla bostäder i Farsta utgörs av bostäder mellan 41-80 kvadratmeter. Större bostäder mellan 101-140 kvadratmeter är förhållandevis låg och andelen bostäder på över 140 kvadratmeter nästintill obefintlig.

I jämförelse med resten av staden är trångboddheten kring medel, då boarea per person är 36 kvadratmeter.

Det råder en relativt jämn fördelning mellan upplåtelseformerna hyresrätt (46 %) och bostads-/ägarerätt (54 %) i Farsta inkluderat pågående projekt samt laga kraftvunna detaljplaner som ännu inte har byggts.

#### ❖ *Summering av analysen:*

Projektet bör bidra till fler arbetsplatser och en högre andel större bostäder än vad som finns i Farsta idag.

### **En sammanhängande stad**

*Hur sammankopplat är stadsdelens gång- och gatunät och finns målpunkter i stadsmiljön som lockar breda grupper?*

Färnebogatan har en viktig funktion i ett lokalt sammanhang, då den utgör en länk mellan Larsbodavägen och Farstavägen. Vitsandsgatan bidrar till att koppla samman Telestaden och Farstaängen. En nätverksanalys visar att de båda gatorna har en relativt hög genhet och är väl sammankopplad med övriga stadsrum i Farsta.

Färnebogatan fyller även en viktig funktion i ett större sammanhang då den i stadens cykelplan ingår i huvudnätet för cykel. I cykelplanen finns en ambition att



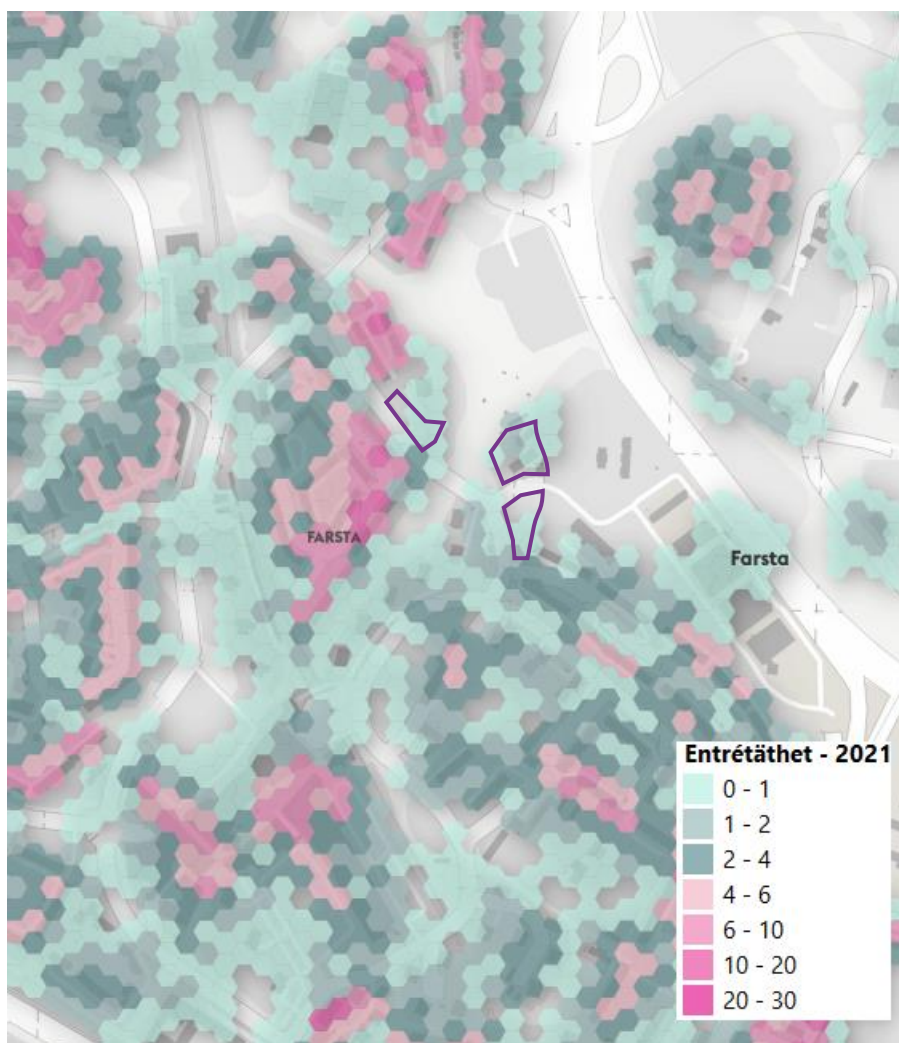
koppla cykelstråk till målpunkter, där särskilt skolor omnämns. Detta för att underlätta barns cykling till och från skolan.

Det saknas i dagsläget ett sammanhängande separat cykelvägnät längs Färnebogatan, där cyklister istället hänvisas till blandtrafik. Längs Vitsandsgatans finns en nyligen anlagd dubbelriktad cykelväg på norra sidan. Med exploateringen av Telestaden (före detta Televerksområdet) får Färnebogatan och Vitsandsgatan en större betydelse som stråk till och från det nya stadsutvecklingsområdet.

En dubbelriktad gång- och cykelväg längs hela Färnebogatan, som kan kopplas samman med Vitsandsgatans gång- och cykelväg, bedöms förbättra tillgängligheten i området och bidra till en tryggare trafikmiljö för gående och cyklister.

Rapporten "Återblick på Skillnadernas Stockholm" visar att andelen Farstabor som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde succesivt har ökat sedan trygghetsmätningen påbörjades år 2014. Då var andelen tre procent, medan den var fem procent år 2023.

Entrétätheten längs Färnebogatan och Vitsandsgatan är förhållandevis låg, där exempelvis entréer direkt mot gatan helt saknas. Stadsrumsforskning av bland annat Jan Gehl m.fl. (2006) visar att en hög grad av entrétäthet är en indikator som bidrar till stadskvalitet. Entréer mot en gata bidrar till att gatan upplevs som aktiv och trygg.



Längs Färnebogatan och Vitsandsgatan finns få entréer. I de fall entréer finns, vänder de sig snarare "inåt", än mot gatan. Planområdets fastigheter markerade med lila linjering.



Rumsintegrationsanalys på lokal skala (6 steg) visar att Färnebogatan har relativt hög integration (röd färg) i förhållande till övriga Farsta. Berörda fastigheter markerade med lila ytor.

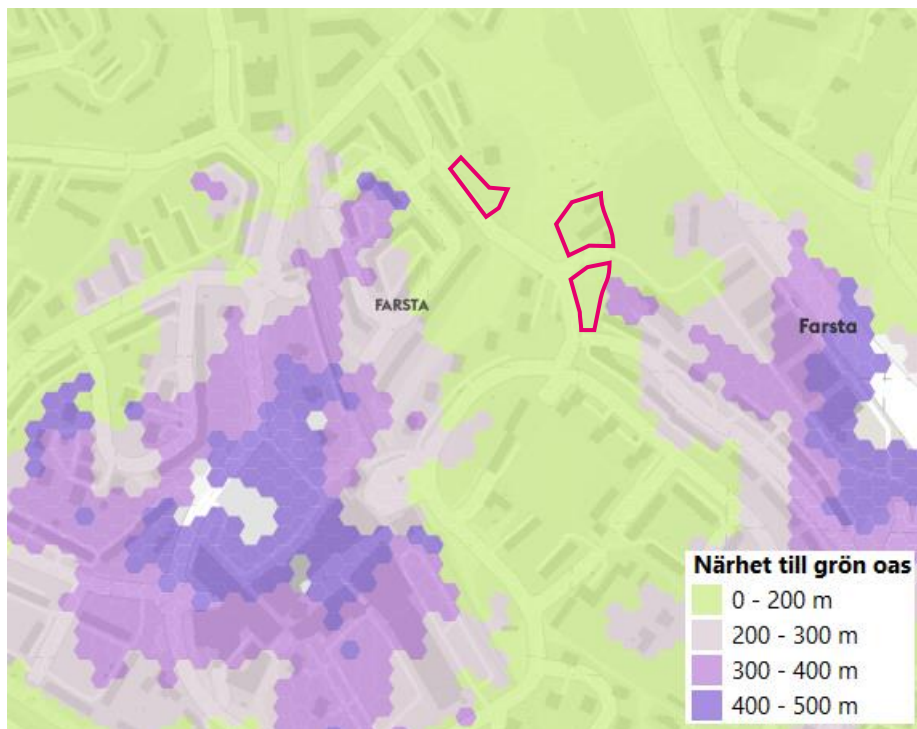
❖ *Summering av analysen:*

Projektet bör bidra till att möjliggöra en utbyggnad av gång- och cykelväg längs Färnebogatan, som kan kopplas samman med Vitsandsgatans gång- och cykelväg, samt öka entrétätheten längs gatorna.

### God offentlig miljö

*Hur ser stadsdelens tillgång till grundläggande stadskvaliteter; samhällsservice, kultur, kollektivtrafik, butiker, arbetsplatser, bra offentliga rum och parker ut?*

Farstaängen utgör en betydelsefull målpunkt i Farsta i form av stadsdelspark. Farstaängen pekas i översiktsplanen ut som en viktig mötesplats som har en stor betydelse för att uppnå målet om en sammanhängande stad och en god offentlig miljö. Planområdets närhet till Farstaängen innebär att tillgången till både grön oas och stadsdelspark bedöms som god.



Farstaängen bidrar till planområdets (rödmarkerade ytor) närhet till sociotopvärdet "grön oas". Till skillnad mot övriga delar av centrala Farsta är närheten till grönområden mycket god längs Färnebogatan och Vitsandsgatan.

Området har en god närhet till dagligvaruhandel och service som främst finns i Farsta centrum. Översiktsplanen uttrycker stora lokala utvecklingsmöjligheter för centrumutveckling i Farsta. Med tanke på planområdets närhet till centrala Farsta bedöms en utveckling av Farsta centrum bland annat innebära nya stadskvaliteter för boende längs Färnebogatan och Vitsandsgatan.

❖ *Summering av analysen:*

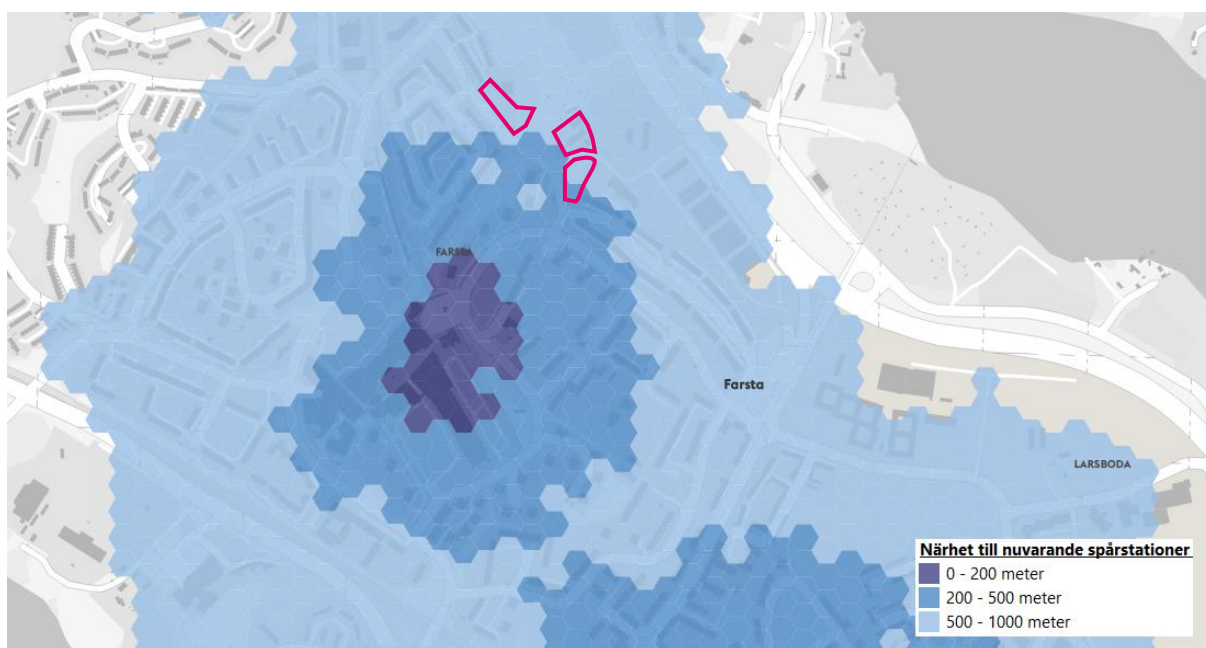
Projektet bör tillgängliggöra Farstaängen för fler Farstabor.

## En klimatsmart och tålig stad

*Hur stöttar stadsstrukturen de kapacitetsstarka färdssätten, hur förhåller sig täthet till spårstationer och kan välbefinnande och hälsa tillgodoses vid påfrestningar?*

Planområdet bedöms ha god tillgång till kapacitetsstark kollektivtrafik. Längs Färnebogatan trafikeras busslinje 167 till och från Älvsjö station. Antal resande med busslinjen är relativt få, med cirka 500 trafikanter per dag. Ny bebyggelse kan bidra till att redan utbyggda kommunikationer och infrastruktur nyttjas mer effektivt.

Planområdets närhet till Farsta centrum gör att tillgången till tunnelbanans gröna linje bedöms som god. Från centrum är det en station vidare till Farsta strand där pendeltågsmöjlighet finns.



Planområdet (rödmarkerade fastigheter) har närmare 500 meter till tunnelbanestationen i Farsta Centrum. Längre söderut finns Farsta strand med både tunnelbana och pendeltågstrafik.

❖ *Summering av analysen:*

Projektet bör bidra till ett ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken.

## Målformulering

### Effektmål och projektmål

Utifrån vad analysen har identifierat som behov/efterfrågan, anger effektmålen vilka sociala värden som ska uppnås projektet som ett resultat av detaljplanen. Projektmålen konkretiserar i sin tur effektmålen med åtgärder för hur de sociala värdena kan genomföras inom projektet. Projektmålen regleras antingen genom planbestämmelser i plankartan eller genom bindande avtal mellan byggaktören och exploateringskontoret.

Effektmål (vad)	Projektmål (hur)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Längs Färnebogatan finns goda gång- och cykelmöjligheter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Möjliggöra en framtida utbyggnad av gång- och cykelväg längs Färnebogatan som kan kopplas samman med Vitsandsgatans gång- och cykelväg.</li> </ul> <p><b>Ansvarig för uppföljning:</b> exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allmänheten har god tillgång till Farstaängen i form av en viktig mötesplats</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Möjliggöra en framtida utbyggnad av befintlig parkväg intill planområdet.</li> </ul> <p><b>Ansvarig för uppföljning:</b> exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ny bebyggelse har en jämn fördelning av bostadsstorlekar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cirka 20 % av tillkommande bostäder utgörs av lägenheter med minst fyra rum och kök.</li> </ul> <p><b>Ansvarig för uppföljning:</b> exploateringskontoret, byggaktörer</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Färnebogatan har en entrétäthet som bidrar till trygghet och orienterbarhet längs gatan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebyggelse placeras längs gatan med entréer vända mot gatan med välgestaltade, aktiva, bottenvåningar.</li> </ul> <p><b>Ansvarig för uppföljning:</b> stadsbyggnadskontoret, byggaktörer</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Längs Färnebogatan finns både bostäder och arbetsplatser som bidrar till aktivitet under olika tider på dygnet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- På del av Farsta 2:1 (delområde C) ska lokal för centrumändamål finnas.</li> </ul> <p><b>Ansvarig för uppföljning</b> stadsbyggnadskontoret</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- På del av Farsta 2:1 (delområde C) ska en servicebostad med 12 lägenheter enligt LSS/SoL finnas.</li> </ul> <p><b>Ansvarig för uppföljning:</b> exploateringskontoret, byggaktör</p>
--	--

## Referenser

---

Gehl, J., Johansen Kaefer, L. & Reigstad, S. (2006) *Close encounters with buildings*, Urban Design International.

Stadsbyggnadskontoret (2018) *Stockholms översiktsplan*.

Stadsledningskontoret (2024) *Återblick på Skillnadernas Stockholm*.

Trafikkontoret (2022) *Cykelplan för Stockholms stad*.