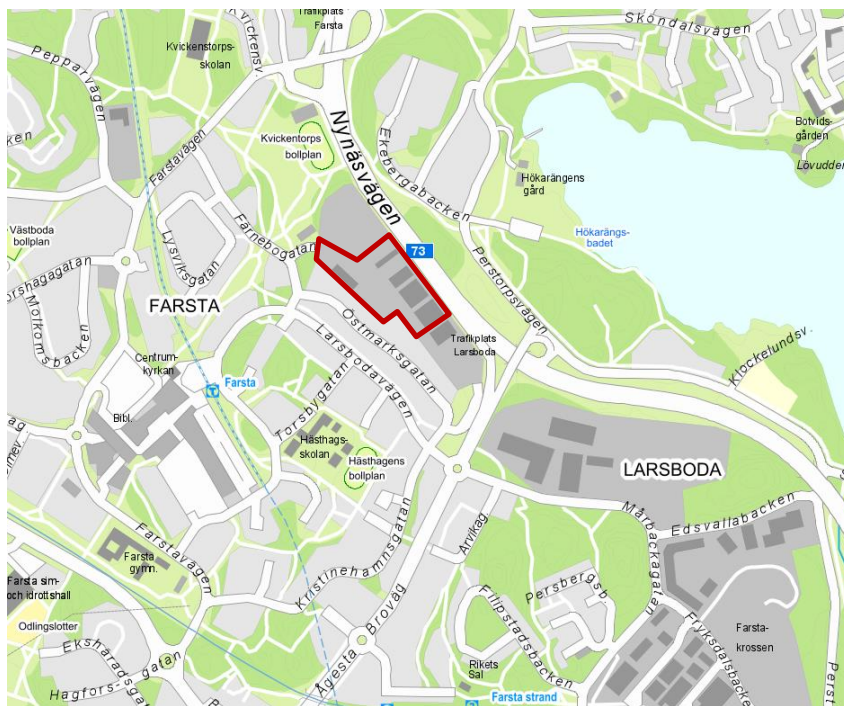


## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Burmanstorp 1 m.fl. i kv Våldö i Farsta, Dp 2021-02505

Vitsand norra, del av Telestaden



#### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

Denna detaljplan för Vitsand norra, del av fastigheten Burmanstorp 1 m.fl. i Farsta, ingår i det övergripande planprojektet Telestaden. Telestaden innehåller Televerkets gamla huvudkontor vid Nynäsvägen med höga kulturhistoriska värden och potential att utvecklas till en funktionsblandad stadsdel. Telestaden ligger inom tunnelbanans influensområde. Översiktsplanen pekar ut Farsta som ett fokusområde dit planeringsresurser ska riktas. I program för tyngdpunkt Farsta är målet att bygga 4500 bostäder inom ett stadsutvecklingsområde på båda sidor om Nynäsvägen enligt strategin att vända Farsta mot Drevviken.

I hela Telestaden planeras en blandad stadsmiljö med omkring 2000 bostäder, skola, förskolor, butiker, kontor, parker, gator, stråk och torg. Televerkets gamla förvaltningsbyggnader utgör en viktig del av områdets identitet och de viktigaste kulturmiljöerna föreslås skyddas. Plansamråd för hela Telestaden hölls hösten 2019.

Aktuell detaljplan, Vitsand norra, är en första deletapp som ställs ut för granskning och antas. Planen omfattar den nordligaste delen av Telestaden, där kontor, laboratoriebyggnader och matsalsbyggnad finns. Planförslaget har utformats med en ambition att nyttja marken effektivt och innehåller ca 420 bostäder, en förskola och allmänna platser.

De fyra kulturhistoriskt värdefulla skivhusen bevaras och byggs om till bostäder. Ombyggnaden innebär en stor påverkan men bedöms kunna göras med hänsyn till kulturmiljön. Inriktningen har varit att med den befintliga bebyggelsen som grund utveckla bostäder med egen karaktär och goda boendekvalitéer. De befintliga lågdelarna mellan skivhusen rivs. Istället byggs nya länkbyggnader med bostäder. Länkbyggnaderna utformas för att avskärma risk och störningar från Nynäsvägen och är en förutsättning för att möjliggöra bostäder i kvarteret. Telekommunikationstornet som saknar möjlig användning rivs. Den tidigare matsalsbyggnaden byggs om till förskola. Ett nytt bostadshus byggs vid naturslänten i sydväst på den nuvarande markparkeringen.

Områdets utemiljöer gestaltas med utgångspunkt i befintliga kulturhistoriska utemiljöer och med anpassning till den nya användningen. Vitsandsstråket utgör Vitsands centrala rörelsestråk och blir en viktig identitetsbärare för området med sin omsorgsfulla gestaltning. I anslutning till stråket föreslås en ny park med sociala och rekreativa värden, och som bidrar till områdets gröna inramning.

## Miljöbedömning

Planförslaget får konsekvenser för kultur- och naturmiljö. Planerad bebyggelse utsätts för miljöpåverkan i form av buller, risker och luftföroreningar från trafik. 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 brandförsvaret. Samråd med Länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

### **Tidplan**

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt följande tidplan.

- Granskning: 28 april - 26 maj 2021
- Antagande (SBN): 9 dec 2021

## Innehåll

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Sammanfattning</b> .....  | <b>2</b>  |
| Miljöbedömning .....   | 2         |
| Tidplan.....   | 3         |
| <b>Inledning</b> .....   | <b>5</b>  |
| Handlingar .....   | 5         |
| Planens syfte och huvuddrag .....  | 6         |
| Plandata .....   | 9         |
| Tidigare ställningstaganden .....  | 9         |
| <b>Förutsättningar</b> .....   | <b>12</b> |
| Stads- och landskapsbild .....   | 13        |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö.....  | 13        |
| Offentlig och kommersiell service.....   | 15        |
| Gator och trafik.....  | 16        |
| Natur .....  | 17        |
| Geotekniska och hydrologiska förhållanden .....  | 18        |
| Störningar och risker .....  | 20        |
| <b>Planförslag</b> .....   | <b>22</b> |
| Offentliga rum .....   | 23        |
| Gator och trafik.....  | 26        |
| Bebyggelse.....  | 31        |
| Reglering av kulturhistorisk bebyggelse och anpassning av<br>kompletterande nybebyggelse ..... | 33        |
| Skivhusen (kv V5).....   | 34        |
| Förskola och skola i tidigare matsalsbyggnad (kv V4) .....                                     | 41        |
| Parkkvarteret (kv V6).....   | 43        |
| Teknisk försörjning .....  | 45        |
| <b>Konsekvenser</b> .....  | <b>47</b> |
| Behovsbedömning.....   | 47        |
| Stads- och landskapsbild .....   | 47        |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö.....  | 48        |
| Naturmiljö .....   | 50        |
| Vatten .....   | 52        |
| Störningar och risker .....  | 53        |
| Ljusförhållanden och lokalklimat .....   | 56        |
| Sociala konsekvenser .....   | 57        |
| Trafik.....  | 59        |
| Riksintresse .....   | 59        |
| <b>Genomförande</b> .....  | <b>59</b> |
| Organisatoriska frågor .....   | 59        |
| Verkan på befintliga detaljplaner .....  | 60        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....   | 60        |
| Ekonomiska frågor.....   | 62        |
| Tekniska frågor.....   | 63        |
| Genomförandetid.....   | 63        |

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

- Gestaltningsprogram 210413 (White, 2021:1)
- Ljuszförhållanden 210219 (White, 2021:2)
- Kulturmiljöanalys 160822 (Nyréns, 2016)
- Kulturhistorisk konsekvensbeskrivning 210414 (Nyréns, 2021)
- Arkeologisk utredning 171215 (Stockholms länsmuseum, 2017)
- Trafikutredning 210311 (Sweco, 2021:1)
- Parkeringsutredning 201208 (Sweco, 2020)
- Bullerutredning 200427 rev 210908 (Sweco, 2021:2)
- Riskanalys Nynäsvägen 210413 rev 210924 (Brandskyddslaget, 2021:1)
- Riskutredning Vitsand norra 210413 rev 210924 (Brandskyddslaget, 2021:2)
- Luftkvalitetsutredning 190626 (SLB, 2019)
- Luftkvalitetsutredning kommentar 210115 (SLB, 2021)
- Geoteknisk utredning, 210225 (GeoMind, 2021)
- Miljöteknisk markundersökning 210217 (Liljemark Consulting, 2021)
- Dagvattenutredning allmän plats 210129 rev 210928 (Ramböll, 2021:1)
- Dagvattenutredning kvartersmark 210126 rev 210920 (Ramböll, 2021:2)
- Skyfallsutredning 210409 rev 210927 (Ramböll, 2021:3)
- Naturmiljöutredning övergripande 190905 (Ekologigruppen, 2019:1)
- Spridningsanalys 190703 (Ekologigruppen, 2019:2)
- Ekologisk bedömning 210303 (Ekologigruppen, 2021)
- Trädinventeringar 180502 och 201022 (Arbor, 2020)
- Socialt värdeskapande analys 210216 (White 2021:3)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Anna-Stina Bokander, Christian Bleckman och Lotte Lehmann på stadsbyggnadskontoret med stöd av representanter från ett flertal av stadens berörda förvaltningar samt i samverkan med byggaktörerna och deras konsulter. Strukturplanen har arbetats fram i samarbete med White arkitekter.

## Planens syfte och huvuddrag

2016 lämnade Telia sina lokaler i före detta Televerkets förvaltningsbyggnader i Farsta och byggnaderna har sedan dess till stor del stått tomma. Området har ett högt kulturhistoriskt värde och bedöms ha stor potential för att utvecklas till en levande och funktionsblandad stadsdel.

Aktuell detaljplan omfattar den första och nordligaste deletappen av Telestaden med Televerkets före detta laboratorium och matsal. Planförslaget innehåller ca 420 bostäder, en förskola, en park, nya gator och stråk.

### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en omvandling av en del av det före detta Televerksområdet till en levande stadsdel med bostäder, verksamheter och allmänna platser. Syftet är att säkerställa bevarande av merparten av den kulturhistoriska bebyggelsen i området och att reglera gestaltningen av tillkommande bebyggelse i relation till denna. Vidare syftar detaljplanen till att anpassa befintlig och tillkommande bebyggelse med hänsyn till det utsatta läget nära Nynäsvägen med avseende på risk och störningar. Bland annat krävs avskärmande bebyggelse för att möjliggöra bakomliggande bostäder.

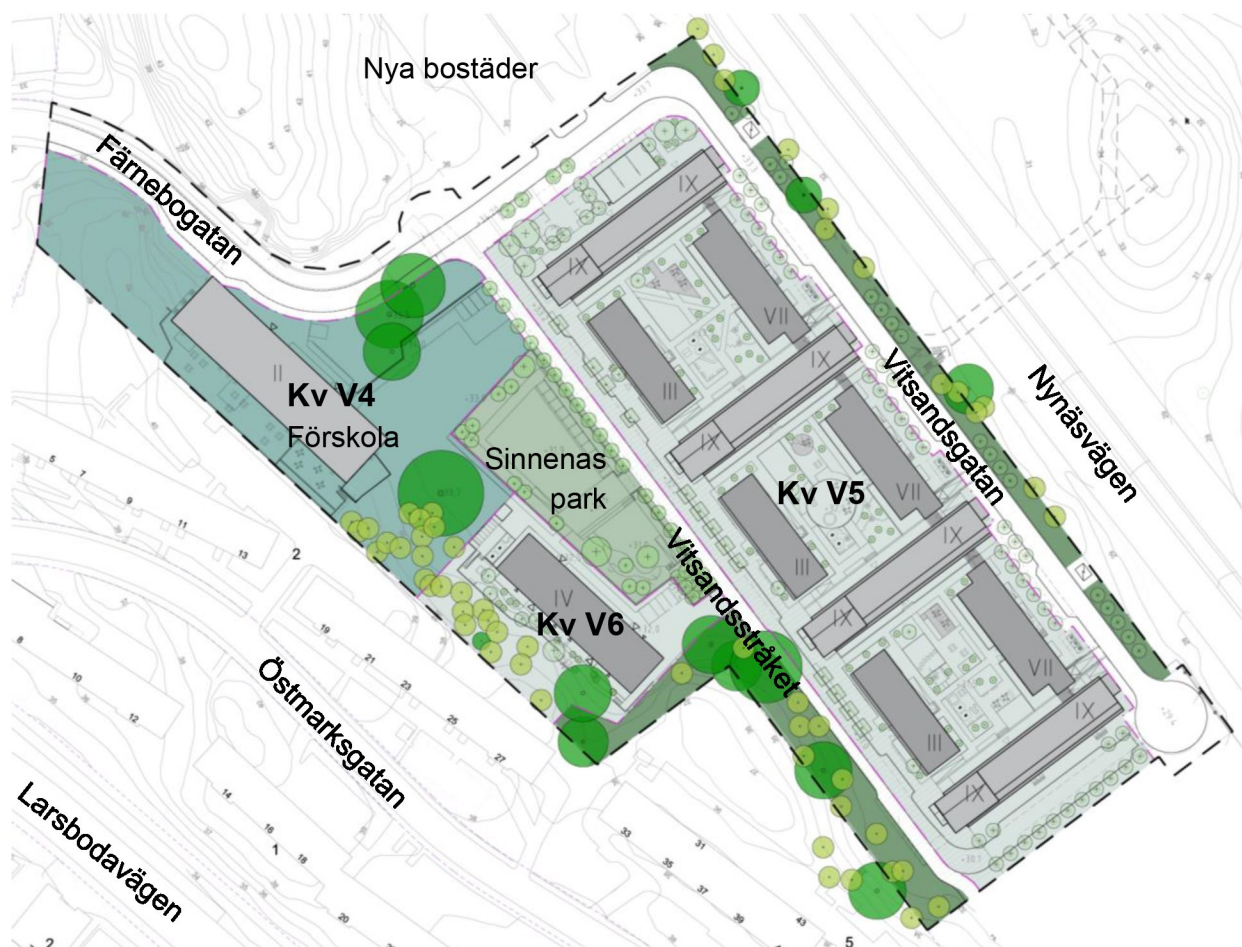
Planförslagets användningsbestämmelser syftar till att möjliggöra användning av kvartersmarken för bostäder, centrumändamål, parkering, förskola och elnätsstationer. Planförslagets egenskapsbestämmelser för de befintliga hus som ska bevaras syftar till att skydda viktiga partier och karaktärsdrag. Samtidigt tillåts nödvändiga förändringar och tillägg om de görs med hänsyn till de bevarade byggnadernas gestaltungsprinciper. Planförslagets egenskapsbestämmelser för nya byggnader syftar till att dessa ska anpassas till de bevarade kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

Detaljplanen syftar vidare till att ge området en god och ändamålsenlig struktur med gator, gc-vägar och parker. Utomhusmiljöerna ingår i en kulturhistoriskt värdefull och gestaltad helhet med starka kopplingar till bebyggelsen. Bevarande av landskapsrum, rumsliga samband, vegetation och markbeläggning säkerställs i detaljplanen och är en viktig del i att värna de kulturhistoriska värdena i området.

### Huvuddrag

I detaljplanen säkerställs bevarande av de fyra befintliga skivhusen och matsalsbyggnaden som är av kulturhistoriskt värde. För dessa byggnader möjliggör detaljplanen ny användning och anger ramar för omvandlingen som ska säkerställa att betydelsefulla kulturhistoriska värden inte går förlorade. Skivhusen byggs om till bostäder med möjlighet att inrymma verksamheter och matsalsbyggnaden till förskola. Området kompletteras dessutom med nya bostadshus.

Lågdelarna mellan skivhusen rivs och ersätts med nya högre länkbyggnader mot Nynäsvägen och lägre lamellhus mot områdets inre stråk. Länkbyggnaderna utformas för att avskärma risk och störningar från Nynäsvägen och är en förutsättning för att möjliggöra bostäder i kvarteret. Befintliga takpåbyggnader på skivhusen som har tillkommit under senare tid rivs och ersätts med enhetliga takpåbyggnader med bostäder. Samtliga tillägg till skivhusen ska utföras med hänsyn till kulturmiljön. Ett nytt bostadshus möjliggörs vid naturslänten i sydväst, mestadels på den nuvarande markparkeringen. Det nya huset utformas med hänsyn till områdets karaktärsdrag.



Illustrationsplan för aktuell detaljplan, Vitsand norra. Befintliga byggnader som bevaras redovisas i ljusgrått medan tillkommande byggnader redovisas i mörkgrått. (Illustration: White)

Planförslaget har utformats med en ambition om att nyttja marken effektivt, vilket innebär att nya byggnader mellan de befintliga skivhusen har placerats så nära Nynäsvägen som bedömts lämpligt med hänsyn till risk och störningar. Det skapar stora skyddade ytor inne i området och rymliga, bullerskyddade gårdar, vilket är en särskilt viktig kvalitet att värna i det utsatta läget nära Nynäsvägen.

Planen möjliggör även rivning av de delar av den kulturhistoriska bebyggelsen som bedömts svår att bygga om för ny användning. I Vitsand norra har det befintliga telekommunikationstornet med högt kulturmiljövärde inte varit möjligt att bevara då lämplig användning saknas och därmed en

huvudman som kan åta sig underhåll. Andra kulturhistoriskt mindre intressanta byggnader har fått ge vika för att åstadkomma ändamålsenliga bostadskvarter och effektiv markanvändning.

### Telestaden som helhet

Strukturen för hela Telestadens utgår från befintliga stråk och vägsträckningar, som kompletteras med nya gator för att få ett sammanhängande och mer finmaskigt gatunät. Ågesta broväg omvandlas till en stadsgata, flankerad av bostäder samt kommersiell och offentlig service. Hela Telestadens ryggrad är det inre stråk som löper genom området och förbinder Vitsandssidan norr om Ågesta broväg och Mårbackasidan söder om den. Stråket är en viktig del av områdets kulturhistoriskt värdefulla miljö och ska i framtiden fungera som områdets inre kommunikationsstråk som sammanbinder en serie parker, torg och andra offentliga rum. Korsningen mellan Ågesta broväg och det inre stråket utgör områdets mest centrala punkt. Här etableras ett lokalt centrum med bland annat livsmedelsbutik och ett torg. Samtliga förskolor och Mårbackaskolan ligger i anslutning till det inre stråket.



*Illustrationsplan för hela Telestaden med lila markering av aktuellt planområde i nordväst. För övriga delar av Telestaden redovisas samrådsförslaget vilket kommer att ändras innan de delarna ställs ut för granskning. (Illustration: White)*

Utmed Nynäsvägen föreslås angoringsgator, som vid Vitsand ansluter till Färnebogatan och Nynäsvägens avfartsramp och Mårbacka ansluter till Ågesta broväg med möjlighet att i framtiden förlängas vidare till Larsboda



verksamhetsområde. Telestaden innehåller förbättrade kopplingar över Nynäsvägen, med nya gång- och cykelbroar över vägen. Trafikplats Larsboda får en mer yteffektiv utformning som minskar det upplevda avståndet mellan Ågesta broväg och området vid Drevviken.

Bebyggelsen utformas med egen karaktär som förankras i såväl Farstas modernistiska tradition som platsens historia. Den befintliga bebyggelsen bevaras till stor del och är grunden för områdets gestaltning och identitet. De två delarna – Mårbacka och Vitsand – sätter var sin prägel på den tillkommande bebyggelsen på respektive sida om Ågesta broväg.

Parker och torg anordnas inom Telestaden för att möta behovet i den nya stadsdelen, men också för att komplettera Farstas befintliga offentliga rum och skapa målpunkter för fler. Tanken är att parker och torg inom Telestaden ska tillsammans med övriga ytor inom stadsutvecklingsområdet ge en rik tillgång till olika slags sociotopsytor. Inom Mårbacka skapas en större park med öppen friyta och i Vitsand skapas en sekvens av mindre parker och aktivitetsytor längs det inre stråket. Parkerna fungerar inte bara som rekreationsytor utan rymmer också sparad natur med höga lokala värden och spridningsfunktioner.

## **Plandata**

### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar en del av fastigheten Burmanstorp 1 inom kvarteret Våldö och ägs av Farsta Stadsutveckling AB, ett bolag som samägs av Ikano Bostad och Rikshem. En remsa längs Nynäsvägen omfattas också av planen och utgör en del av Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad. Vid Färnebogatan i planområdets nordvästra del har avgränsningen anpassats till en ny föreslagen gata och omfattar där en del av Fastigheten Våldö 7 som är i privat ägo.

Planområdet är totalt ca 4 hektar och avgränsas av Nynäsvägen i nordöst, fastigheterna Våldö 2 och Våldö 5 i sydväst samt föreslagna gator i övrigt.

## **Tidigare ställningstaganden**

### Regionplan

Planområdet utgör ett 'Strategiskt stadsutvecklingsläge' enligt Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUF5 2050.

### Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan (antagen 2018-03-23) är Farsta ett fokusområde som genom riktade resurser och planeringsinsatser ska uppfylla översiktsplanens stadsbyggnadsmål. Översiktsplanen anger att Farsta har ett strategiskt läge i söderort med stora stadsutvecklingsmöjligheter och många kvaliteter som ska tillvaratas och utvecklas. Stadsdelen är viktig i utvecklingen av söderort där 2013 års Stockholmsförhandling och satsningar på tunnelbanan möjliggör

omfattande bostadsbyggande. Enligt Översiktsplanens lokala utvecklingsmöjligheter ingår Telestaden i ett stadsutvecklingsområde för omvandling till blandad stadsbebyggelse, som även omfattar områden vid Drevviken, på andra sidan Nynäsvägen.

#### Riksintressen

Nynäsvägen, väg 73, är ett utpekade riksintresse för kommunikationer.

#### Program för Tyngdpunkt Farsta

Telestaden ingår i programmet för Tyngdpunkt Farsta som godkändes i SBN 2016-06-16 (§29). Farsta föreslås bli en förtätad och blandad stadsdel med cirka 8000 nya bostäder. Tillsammans med Karlsviks strand, Perstorp, Klockelund och Våldö ingår Telestaden i ett stadsutvecklingsområde om cirka 4500 bostäder kring Nynäsvägen enligt strategin ”Vänd Farsta mot sjöarna”.

#### Stadsutvecklingsområdet vänder Farsta mot Drevviken

Det i översiktsplanen utpekade stadsutvecklingsområdet vid Nynäsvägen bedöms kunna innehålla ca 4500 nya bostäder inom Telestaden och vid Drevvikens strand. Genom att det tidigare slutna televerksområdet öppnas upp och att Nynäsvägens barriär överbryggas av fler och bättre kopplingar finns en unik möjlighet att knyta ihop centrala Farsta med Drevvikens natur och vatten.



Telestaden ingår i ett stadsutvecklingsområde som enligt program för tyngdpunkt Farsta ska vända Farsta mot Drevviken. Tre detaljplaner (3, 4 och 5) inom stadsutvecklingsområdet har vunnit laga kraft. I illustrationen redovisas den struktur som föreslogs i samrådet för Telestaden (1) och Karlsviks strand (2), vilket hölls parallellt under hösten 2019. Därefter har förslagen bearbetats utifrån inkomna synpunkter och vidare planutredning. Vitsand norra är markerat i illustrationen (Illustration: Landskapslaget)

Nynäsvägen delar in stadsutvecklingsområdet i två delområden, med olika förutsättningar, möjligheter och utmaningar. Delområdena ska utformas för att säkerställa en god lokal tillgång till exempelvis parker, service, förskolor och skolor. Samtidigt ska delområdena på ett övergripande plan

komplettera varandra utifrån dess olika förutsättningar. Till exempel har Telestaden goda möjligheter att inrymma ett blandat innehåll av kultur och handel medan Drevvikens strand har god tillgång till rekreation, natur och vatten.

### Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av följande gällande detaljplaner och huvudsakliga bestämmelser. *5160*: Kvartersmark för laboratorier, kontor, industri och jämförliga ändamål samt park. *2004-05441*: Bostadsändamål, gata och gata med kulvert för kontor och industri under mark.

### Start-PM

En startpromemoria för Telestaden beslutades i stadsbyggnadsnämnden den 2016-03-15.

### Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning

Efter det plansamråd som hölls 2019-10-08 – 2019-11-26 fattade Stadsbyggnadsnämnden den 2020-09-24 (§18) beslut om fortsatt planarbete för Telestaden. Nämnden fastslog projektets huvudinriktning att utveckla en tät och sammanhållen stadsmiljö där befintlig bebyggelse kan byggas om för ändrad användning samtidigt som ny bebyggelse ges plats.

Samtidigt identifierades ett antal olösta frågor och omfattande utredningsbehov för de i området centralt belägna delarna vid Ågesta broväg och trafikplats Larsboda. För att ge tillräcklig tid för dessa utredningar men kunna påskynda förnyelsen i områdets norra del med tomställda byggnader beslöts att detaljplanen kunde delas upp.

För den nu aktuella detaljplanen, Vitsand norra, beslöts bland annat att det tidigare föreslagna skolområdet vid den befintliga matsalsbyggnaden skulle utgå och ersättas av förskola, park och bostäder. Det konstaterades att det var bättre att låta delar av områdets kulturhistoriskt värdefulla stråk som i samrådet föreslogs bli allmän platsmark förbli kvartersmark för att långsiktigt bevara utemiljöernas utformning. Vidare beslöts att rivning av Teletornet borde möjliggöras då lämplig framtida användning saknas.

### Markanvisning och föravtal

Exploateringsnämnden beslutade den 2018-09-27 om att anvisa mark och godkänna ett föravtal för hela Telestaden. Syftet med föravtalet är att ange principer för marköverlåtelse samt reglera kostnader för framtagande av handlingar samt utförande. Inför antagandet av aktuell detaljplan följs föravtalet upp med ett exploateringsavtal för detaljplan Vitsand norra. Föravtalet kommer att fortsätta gälla för resterande delar av Telestaden fram till framtagande av ett exploateringsavtal för kommande detaljplan.

## Förutsättningar

Telestaden omfattar det nedlagda televerksområdet i Farsta samt anslutande ytor längs Ågesta broväg och Nynäsvägen. Totalt rymmer området omkring 70 000 kvm kontorsytor där cirka 3000 personer arbetade fram tills Telia flyttade från området 2016. Då lokalerna inte fullt ut motsvarar efterfrågan på kontor och verksamhetslokaler i Farsta ser fastighetsägarna en möjlighet att omvandla det gamla arbetsområdet till ett område med blandade funktioner.

Aktuell detaljplan, den första etappen av Telestaden, omfattar den norra delen av Vitsand med befintliga skivhus som tidigare var Televerkets laboratorium och matsalsbyggnaden. Planområdet är en viktig entré till Farsta för den som kommer med bil från Nynäsvägen. Stora delar av det befintliga byggnadsbeståndet är kulturhistoriskt värdefullt och har betydelse för Farstas identitet. De fyra skivhusen är nio våningar och ligger tväreställda mot Nynäsvägen. Skivhusen är ritade av arkitekterna Bengt Hidemark och Gösta Danielsson. Där finns även ett telekommunikationstorn samt ett antal lägre byggnader mellan skivhusen.

Området angörs från Färnebogatan men är nu instängslat och därmed otillgängligt och avskärmat från omgivningarna. Trots närhet till Farsta centrum är kopplingarna dit få och området är därtill avskuret från Drevviken av Nynäsvägen. En kvartersgata går parallellt med Nynäsvägen. Parkering var tänkt att inrymmas under överbyggda gårdar men då området aldrig byggdes ut helt finns idag även en stor andel markparkering.



*Skivhusen och Teletornet tecknar sig monumentalt utmed Nynäsvägen i det stora dalstråket. Kombinationen av Vitsands bebyggelse, det kringliggande dalstråket, skogsbrynet och oregelbundet placerade solitära träd upplevs som en genomarbetad komposition och ett igenkännbart landmärke. (Foto: SBK)*

## Stads- och landskapsbild

Vitsand innehåller och möter flera typer av stadsmiljöskalor. Nynäsvägen och dess omland utgör ett storskaligt och öppet stadsrum varifrån televerksbyggnaderna exponeras. Inifrån Farsta sett är bebyggelsen inte påtaglig förrän man är helt nära området. Befintlig trevåningsbebyggelse längs Östmarksgatan utgör tillsammans med omgivande naturmark en visuell barriär mot Vitsandsområdet. Teletornet med sin markanta höjd är däremot synligt från flera platser i Farsta och utgör ett landmärke i stadsdelen. Liksom i Farsta i stort präglas stadsbilden av mjukt buktande gator som anpassats efter naturliga, skogklädda höjder i landskapet. Vitsands inre upplevs, trots de höga skivhusen, som förhållandevis intim tack vare byggnadernas lågdelar och den omsorgsfulla landskapsgestaltningen.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

Televerket var den största arbetsplats som etablerades i Farsta i samband med stadsdelens utbyggnad under 1950- och 1960-talet. Anläggningen kan betraktas som ett utmärkt exempel på en storarbetsplats i folkhemsbyggandet där visionen om ABC-staden förverkligades, där Televerket stod för arbetsplatser (A) stod den storskaliga förstaden Farsta för bostäder (B) och centrum (C). Den arkitektoniska ambitionen vid uppförandet av Televerket var hög. Hela området kan ur samhälls- och socialhistorisk synvinkel sägas vara en mycket tydlig exponent för den framstående roll som svensk telekommunikationsindustri hade under senare delen av 1900-talet.

Anläggningen på Vitsand uppfördes 1962-1966 som en forsknings- och utvecklingsanläggning, vilket var första steget i att flytta Televerkets verksamhet från Stockholms innerstad. Området formades medvetet utifrån landskapet och är avsett att upplevas utifrån relationen till detta. Skivhusen i Vitsand exponerar sig tydligt med tvärställda gavlar mot Nynäsvägens öppna dalgång. Det cirka 80 meter höga teletornet syns som ett landmärke på långt håll i landskapet.



*Landskapsrummet vid entrén till området är gestaltad med omsorg som ett anslag vid mötet med telelaboratoriet i Vitsand. Från den trånga öppningen mellan berget till vänster och matsalsbyggnadens modernistiska fasad leds betraktaren via de stora parkträden in i Vitsandsstråket mer expansiva rumslighet med skivhusgavlarnas repetitiva verkan. Mitt i bilden syns teletornet som symbol rekordårens teknikoptimism. (Foto, Nyréns)*

Vitsand kan beskrivas som en manifestation av det gamla Televerket och dess tekniska framsteg. Bebyggelsen är hög, slätputsad och synlig. Gestaltningen präglas av horisontella fönsterband som är organiserade utifrån fasta modulmått, i kombination med slutna, putsade ytor. Den ursprungliga färgsättningen på gavlarna, som gick i en ljus grå färg, har under 1990-talet ändrats till fyra grundfärger. I området finns också en matsals- och aulabyggnad i två våningar med täta putsade murytor i kombination med en uppglasad curtain-wallfasad i glas.



*Matsalsbyggnaden i Vitsand med en mur värd att bevara och stora ekar i förgrunden (Foto, Nyréns)*

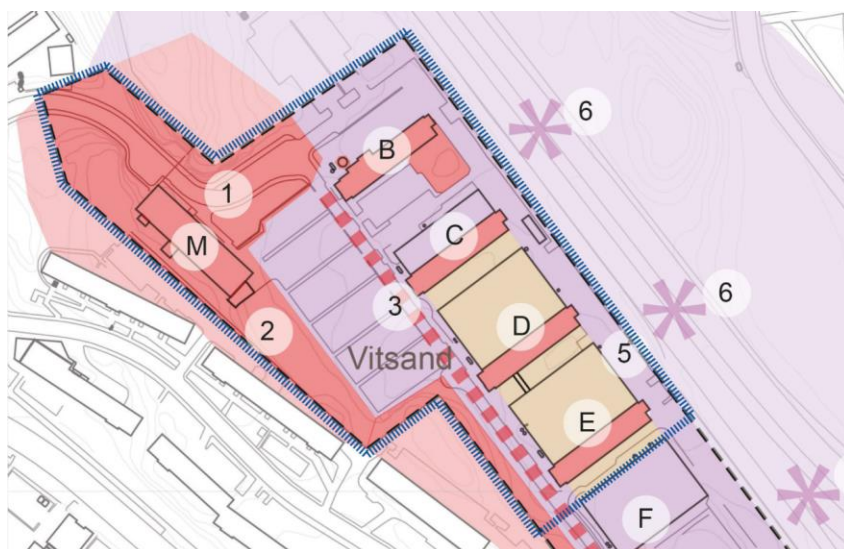
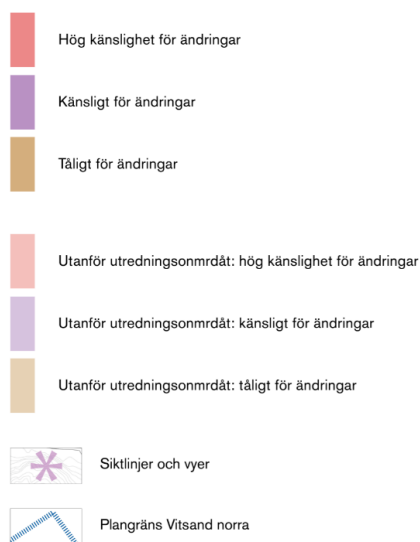
Den yttre miljön rymmer stora kvalitéer och är i stora delar väl värd att bevara. Den omsorgsfulla landskapsgestaltningen tar fasta på det ursprungliga kulturlandskapet, med bevarade träd, och präglas av omsorgsfullt hanterade gångytor med småskalig marksten, klippta häckar med mera. Entrén till Vitsandsområdet norrifrån mellan två kullar, landskapsrummet vid den skogsklädda slänten och det gröna dalstråket utgör viktiga delar av platsens kulturhistoriska värden.



*Det stenlagda Vitsandsstråket utmed telelaboratoriets sekvens av skivhusgavlar. Häckar och trädreder förstärker stråkets rumslighet och skärmar av parkeringsytan till höger i bild. Mark- och landskapsgestaltningen är mycket medvetet utförd. (Foto, Nyréns)*

## Känslighets- och tålighetsanalys

Enligt kulturmiljöanalysen och konsekvensanalysen (Nyréns, 2016 respektive 2021) är planområdets känsligaste delar entrén och parkmiljön i nordväst, matsalsbyggnaden, telekommunikationstornet, skivhusen, den gröna bergsslätten och huvudaxeln genom området.



*Analyskarta av planområdets känslighet och tålighet för förändringar med avseende på kulturmiljövärden (Nyréns, 2021).*

*Yttre miljö: 1 entré och park, 2 skogsbryn och slutning, 3 huvudaxel med gårdar, 5 front mot dalgång, 6 siktlinjer och vyer. Bevarade storvuxna träd samt åkerholmen vid B-huset bedöms ha stora kulturhistoriska värden.*

*Bebyggelse: B skivhus och teleorn, C-E skivhus och lågdelar, M matsalsbyggnad.*

## Kulturhistorisk klassificering

Vitsand är grönklassat i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, vilket innebär att dess bebyggelse har bedömts vara särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Kvarteret ingår även i ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område som tillsammans med Farsta centrum och delar av Farstas bostadsbebyggelse, representerar ABC-stadens värden.

## Fornlämningar

Stockholms länsmuseum har undersökt förekomsten av fornlämningar inom planområdet. Inga fornlämningar påträffades.

## Offentlig och kommersiell service

### Skola och förskola

I närområdet finns ett antal kommunala skolor som ska byggas ut och få ökad kapacitet, däribland Hästhagsskolan som ligger cirka 400 m bort och Kvickentorpsskolan som ligger cirka 600 m bort. Två nya skolor för åk F-6 och 630 elever vardera planeras vid Ågesta broväg i en senare etapp av Telestaden respektive i Karlsviks strand på andra sidan Nynäsvägen.

Förskolor finns inom befintliga bostadsområden, bland annat vid Farstaängen och i Hästhagsskolan. Nya förskolor planeras tillkomma i samtliga etapper av Telestaden och i Karlsviks strand.

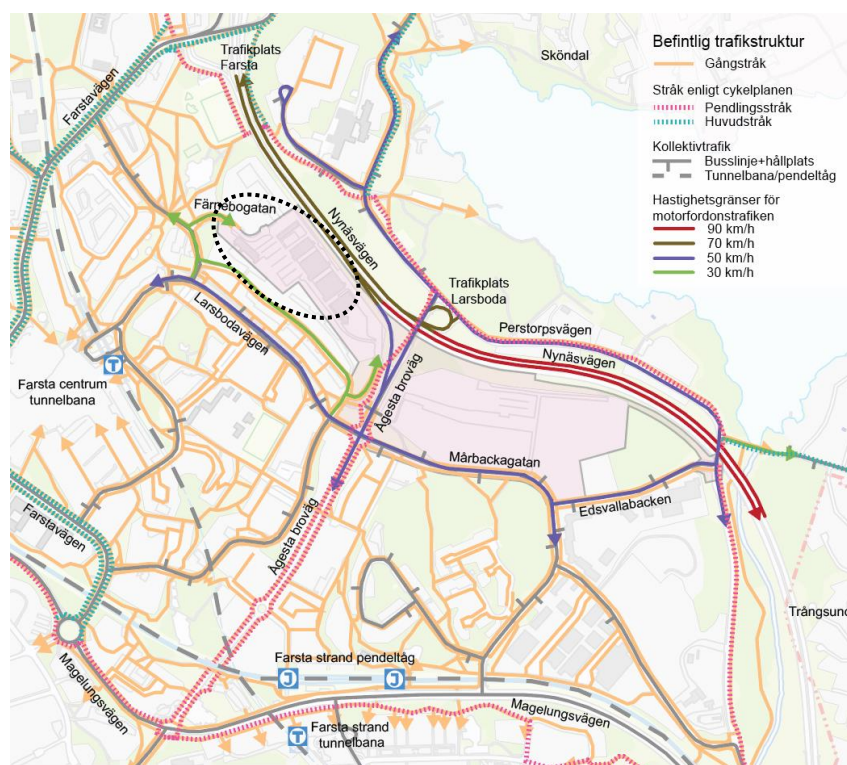
#### Kommersiell service

Farsta centrum, med stort utbud av dagligvaruhandel, detaljhandel, restauranger och caféer, ligger cirka 700 meter från planområdet.

## Gator och trafik

### Gatunät

Telestaden saknar idag ett allmänt lokalgatunät men rymmer kvartersmarksgator och markparkeringar. Färnebogatan är en allmän gata som ansluter till planområdet.



Den befintliga trafikstrukturen kring planområdet innebär goda förutsättningar för olika typer av resande. Spårburen kollektivtrafik finns i Farsta centrum och Farsta strand. Enligt cykelplanen löper pendlingsstråk längs Ågesta broväg och Perstorpsvägen. Nynäsvägen ger planområdet god tillgänglighet för motorfordonstrafiken samtidigt som vägen utgör en barriär för gång- och cykeltrafik. Inom fastigheten Burmanstorp 1 finns idag ett kvartersgatunät som delvis är otillgängligt för allmänheten. (Illustration Sweco och SBK)

### Gång- och cykeltrafik

Vitsand är idag inhägnat vilket gör att området är otillgängligt. Inom området finns gångvägar, främst längst det centrala stråket. Farsta centrum går att nå via Färnebogatan och Larsbodavägen eller Dälden. Färnebogatan saknar idag separat cykelbana. Nynäsvägen utgör en stor barriär och försvårar för gående och cyklister att röra sig fritt mellan Farsta och Sköndal/Drevviken. Gående och cyklister är i nuläget hänvisade till en gångtunnel vid Farstaängen eller en gång- och cykelbana längs Ågesta broväg.



### Kollektivtrafik

Farsta har idag en väl utbyggd kollektivtrafik, med tunnelbana, pendeltåg och flera busslinjer. Planområdet ligger cirka 600 m från Farsta centrum med tunnelbana och ett flertal busslinjer. Busshållplatsen Färnebogatan ligger vid Larsbodavägen, cirka 250 m från planområdet och trafikeras av bussar mot Farsta centrum, Farsta strand, Skarpnäck, Älvsjö, Haninge och Skogås.

### Motorfordonstrafik

Motorfordonstrafikens tillgänglighet till Farsta och Telestaden är mycket god med kopplingar till Nynäsvägen och Magelungsvägen som båda utgör kapacitetsstarka länkar i det regionala vägnätet. Den norra delen av Vitsand angörs från Färnebogatan som tillhör det lokala vägnätet via Farstavägen alternativt Ågesta broväg och Larsbodavägen som tillhör Farstas huvudvägnät.

### Tillgänglighet

Planområdet utgörs till stor del av plana ytor som är möjliga att angöra med bil. Mellan Östmarksgatan och Vitsandsområdet finns en förhållandevis brant slänt som är svårtillgänglig.

## Natur

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet är till stora delar bebyggd eller hårdgjord, med stora markparkeringsplatser. Naturmark med träd och hållmark finns främst i den södra delen i och kring naturslänten. Inom området finns även anlagd vegetation, till exempel trädrader och häckar.

### Naturvärden

Planområdet ligger mitt emellan Hanvedenkilen och Tyrestakilen och utanför de ekologiskt särskilt betydelsefulla områden som omger Farsta. Däremot ingår planområdet i habitatnätverk för eklevande insekter och innehåller betydande naturvärden knutna till flera skyddsvärda träd och en hållmarkstallskog i planområdets sydvästra del. Enligt stadens spridningsanalys ingår hela området i det regionala nätverket för eklevande insekter, där skogsområdena har pekats ut som mest värdefulla för spridnings-sambanden. Som underlag till detaljplanen har inventeringar, spridnings- och konsekvensanalyser avseende naturvärden och värdefulla träd genomförts (Ekologigruppen 2021, 2019:1, 2019:2 och Arbor 2020).

Naturvärden inom planområdet är i synnerhet knutna till en ekdunge på gårdsplanen framför den före detta matsalsbyggnaden (klass 1 med tre särskilt skyddsvärda ekar) samt den hållmarkstallskog som ligger i dalgången i planområdets sydvästra del (klass 2). Utmed Nynäsvägen finns enskilda träd och mindre trädklädda dungar som bär naturvärden (klass 3). Vid markparkeringsplatsen centralt i området finns fem rader med oxlar som bedöms ha ett visst naturvärde (klass 4). De högre naturvärdena är främst

knutna till områdets långa kontinuitet av trädklädda marker samt att dessa ingår i ett sammanhängande nätverk av ek. Vid inventeringen av hållmarkstallskogen påträffades signalarterna hasselticka och ekticka vilket också antyder att skogsområdet har höga naturvärden.

Inom planområdet har, enligt arborist, 4 träd bedömts ha ett mycket stort bevarandevärde och 12 träd bedöms bevarandevärda (Arbor, 2020). Arboristens bedömning tar hänsyn till bland annat trädens placering, vitalitet, estetik och eventuella skador, men inte biologiska och kulturhistoriska värden även om dessa ofta sammanfaller.

### Rekreation och friluftsliv

I nära anslutning till planområdet löper ett sammanhängande promenadstråk från Farsta centrum via Hökarängsbadet och vidare längs med Drevvikens stränder. Strax nordväst om planområdet ligger Farstaängen med bland annat lekplats, bemannad parklek och fotbollsplan.

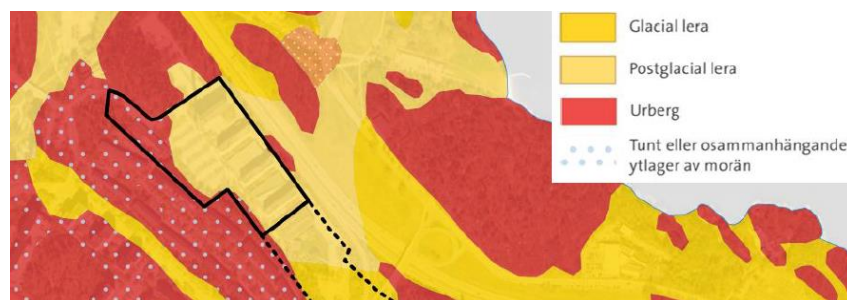
## Geotekniska och hydrologiska förhållanden

### Markförhållanden

Stora delar av planområdet utgörs av hårdgjorda och asfalterade ytor där den översta delen av jorden består av utlagd fyllningsjord. Enligt utförda undersökningar består marken upptill av fyllning som vilar på friktionsjord/morän med ett totalt jorddjup på ca 0,5–3,0 m.

Marken inom planområdet består huvudsakligen av utfylld jord, torrskorpelera och friktionsjord på berg, med några partier med större jorddjup och förekomst av lera. Fyllningsjorden bedöms bestå av sand, grus och torrskorpelera. Flera av de nya sonderingarna består av fyllningsjord där jordartskartan visar på lera. Jorddjupet varierar mellan ca 1-8 m och de djupaste jorddjupen påträffades centralt i planområdet, vid en kraftig svacka i berget. På flera platser, ofta i samband med höjdparter, förekommer berg i dagen.

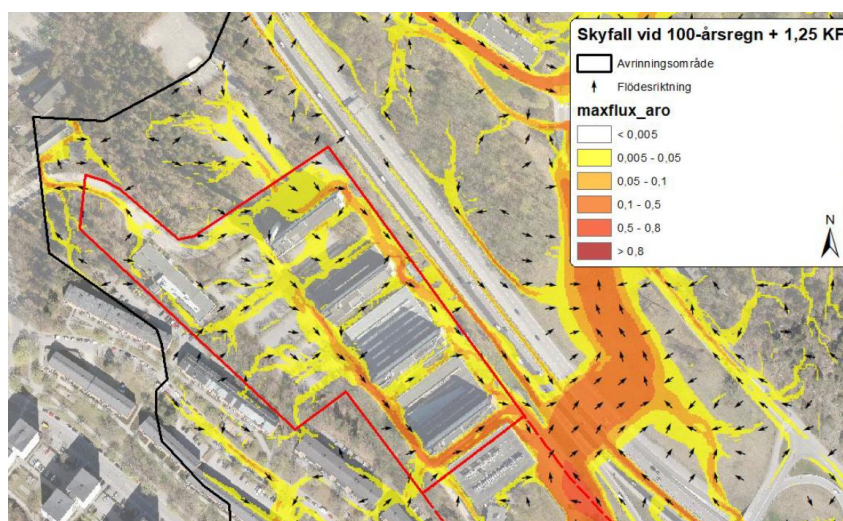
Marknivån inom planområdet är relativt plan och varierar mellan ca +29,7 och +33,7 och sluttar svagt nedåt sydost.



Marken inom området består enligt SGU:s jordartskarta i huvudsak av glacial- och postglacial lera. Där planområdet möter en höjdrygg i sydväst återfinns ytnära berg med inslag av morän. (Illustration: SGU) Den geotekniska undersökningen (GeoMind, 2021) visar generellt på små djup till berg med ovanliggande fyllning/friktionsjord vilket avviker från jordartskartan.

## Översvämningsrisker

I dagsläget uppkommer vissa vattensamlingar inom planområdet vid skyfall (Ramböll 2021:3). Mellan planområdet och Nynäsvägen finns en större lågpunkt som mottar dagvatten från ett stort avrinningsområde uppströms, där aktuellt planområde (Vitsand norra) och angränsande detaljplan för Telestaden ingår. Från lågpunkten bräddar dagvatten över Nynäsvägen och når ytterligare en lågpunkt mellan Perstorpsvägen och Nynäsvägen, varifrån dagvattnet vid skyfall slutligen når Drevviken. På grund av den samlade bilden kring befintlig skyfallssituation och de utbyggnadsprojekt som pågår i närområdet, behöver det skapas förutsättningar för att hantera så stora skyfallsvolymer som möjligt inom den aktuella detaljplanen. Belastningen på Nynäsvägen från området vid skyfall får inte öka jämfört med nuläggsscenarioet.



Översikt över rinnvägar inom och kring planområdet idag. Områden som vid ett 100-årsregn riskerar att översvämmas redovisas i gul-röd färgskala. (Stockholms stad och Ramböll, 2021)

## Grundvatten

Grundvattenmätningar inom området visar på nivåer motsvarande ca 2,5–4 m under markytan.

## Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken (SE656793-163709) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Drevviken har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027, med mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

## Dagvatten

Planområdet ligger inom det naturliga och tekniska avrinningsområdet till vattenförekomsten Drevviken, som idag varken uppnår god ekologisk-

eller kemisk status. Detta till följd av problem med bland annat övergödning och halter av miljögifter som överskrider aktuella gränsvärden. Områdets avvattning sker idag utan föregående rening via ett privat ledningsnät med anslutning till Stockholm vatten och avfalls samlingsledning för dagvatten som korsar Nynäsvägen och har sitt utlopp i en skärmbassäng i Drevviken. Dagvattenledning har inte tillräcklig kapacitet för att ta emot det sammanlagda tillkommande flödet från exploateringar i området.

På grund av den rikliga förekomsten av lera och berg i dagen bedöms möjligheterna till infiltration vara mycket begränsad inom planområdet.

## Störningar och risker

### Förorenad mark

För att få en översiktlig bild av föroreningsituationen inom planområdet har miljöprovtagningar genomförts (Structor, 2015 och Liljemark Consulting, 2021). Generellt är föroreningshalterna inom planområdet låga och risken för förorenat fyllnadsmaterial bedöms som liten. I 4 av totalt 35 undersökta provpunkter påvisades metaller, alifater och PAH i halter över känslig markanvändning (KM). PCB påvisades i ytjord i samtliga samlingsprover som uttogs vid husfasader. De uppmätta halterna av PCB översteg riktvärdet för MKM i prov från hus E och riktvärdet för KM i prov från hus B och D samt i totalt 3 skruvpunkter.

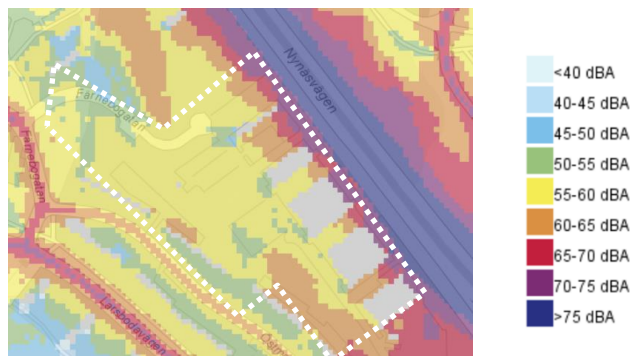
I grundvattnet har förhöjda metallhalter påträffats, men det utgör ingen hälsorisk då vattnet inte används för dricksvattenförsörjning. Källan till förhöjda metallhalter är okänd i dagsläget, de kan bero på urlakning från berggrunden och/eller från fyllnadsmassor. Förhöjda halter av aktuella metaller har dock inte påvisats i analyserade jordprover uttagna från grundvattenrörens närhet. Flyktiga föroreningar har inte påvisats i grundvattnet i halter som skulle innebära hälsorisker genom ånginträngning till byggnader. Klorerade kolväten har inte detekterats i halter i grundvattnet över laboratoriets rapporteringsgräns.

### Luft

Luftkvaliteten har utretts i samband med planarbetet (SLB, 2019 och 2021). Halten av partiklar PM10 underskrider miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  i hela planområdet. Halten av kvävedioxid underskrider miljökvalitetsnormen, 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , med god marginal.

### Buller och vibrationer

Planområdet är idag utsatt för buller från Nynäsvägen. Ljudnivån vid befintlig och planerad bebyggelse ligger enligt stadens bullerkarta mellan 50 och 75 dBA ekvivalent ljudnivå.



Bullerkartering för 2012. (Miljödataportalen, 2021)

Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna. Det bör säkerställas att byggnaderna konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till dem. Vibrationer i byggnaderna bör understiga komfortriktvärde 0,4 mm/s.

### Farligt gods

Planområdet angränsar mot Nynäsvägen som är klassad som primär transportled för farligt gods. Det medför risk för konsekvenser inom området om en olycka med farligt gods inblandat inträffar på vägen. Enligt Länsstyrelsen ska risker analyseras vid planering av ny bebyggelse inom 150 meter från väg med transport av farligt gods. 25 meter från vägen ska enligt Länsstyrelsens rekommendationer vara fritt från bebyggelse. Sammanhållen bostadsbebyggelse närmare vägen än 75 meter bör undvikas. Riskavståndet beräknas från körbanekant.

Stadsutvecklingen som planeras kring Nynäsvägen innebär att fler människor kommer att bo i närheten av transportleden för farligt gods och att samhällsriskerna, det vill säga antalet personer som kan bli drabbade vid en olycka, därmed ökar. Staden har därför tagit fram en övergripande utredning av samhällsriskerna för sträckan av Nynäsvägen (Brandskyddslaget, 2020:1). Utredningen omfattar ett framtida scenario med planerade exploateringar utmed vägen där hänsyn tas till en framtida trafiksituation på Nynäsvägen.

Med avseende på beräknad samhällsrisk bedöms risker förknippade med transporter av farligt gods på Nynäsvägen innebära en betydande påverkan inom de delar av planområdet som vetter mot Nynäsvägen. Risknivån ligger mellan de båda kriteriegränserna, i den så kallade ALARP (as low as reasonably practicable) -zonen, vilket innebär att man ska sträva efter att sänka risknivån så långt det är möjligt. En övergripande studie av individrisk har också gjorts. Denna visar att individrisknivån 55 meter eller mer från vägen är acceptabel. Inom 55 meter från vägen ligger individrisken inom ALARP-zonen. Avseende individrisken ska man sträva efter att sänka risknivån så långt det är möjligt.

Som underlag till detaljplanen för Vitsand norra har en riskutredning tagits fram för det specifika planområdet (Brandskyddslaget, 2020:2). Utredningen inkluderar en prognos för en ökning av transporter på Nynäsvägen och identifierar vilka olycksrisker som framförallt bör hanteras i detaljplanen. Dessa är olycka med brännbar gas och olycka med brandfarlig vätska.

## Planförslag

I denna del beskrivs först strukturen för hela projektet Telestaden och därefter struktur, användning och utformning inom det aktuella planförslaget som omfattar den norra delen av Telestaden, Vitsand norra. Namn på olika delar av förslaget är att betrakta som arbetsnamn.



Stadsutvecklingsområdet som Telestaden ingår i skapar ett nytt sammanhang med stadsbebyggelse kring Nynäsvägen. Det aktuella planområdet för Vitsand norra är markerat i bilden. (Illustration: White)

### Telestadens övergripande planstruktur

Telestadens rumsliga organisation tar avstamp i den befintliga strukturen med två tydliga delområden, Mårbacka och Vitsand, samt befintliga gator och stråk. Stråkens olika skala och karaktär är utgångspunkten för områdets övergripande struktur.

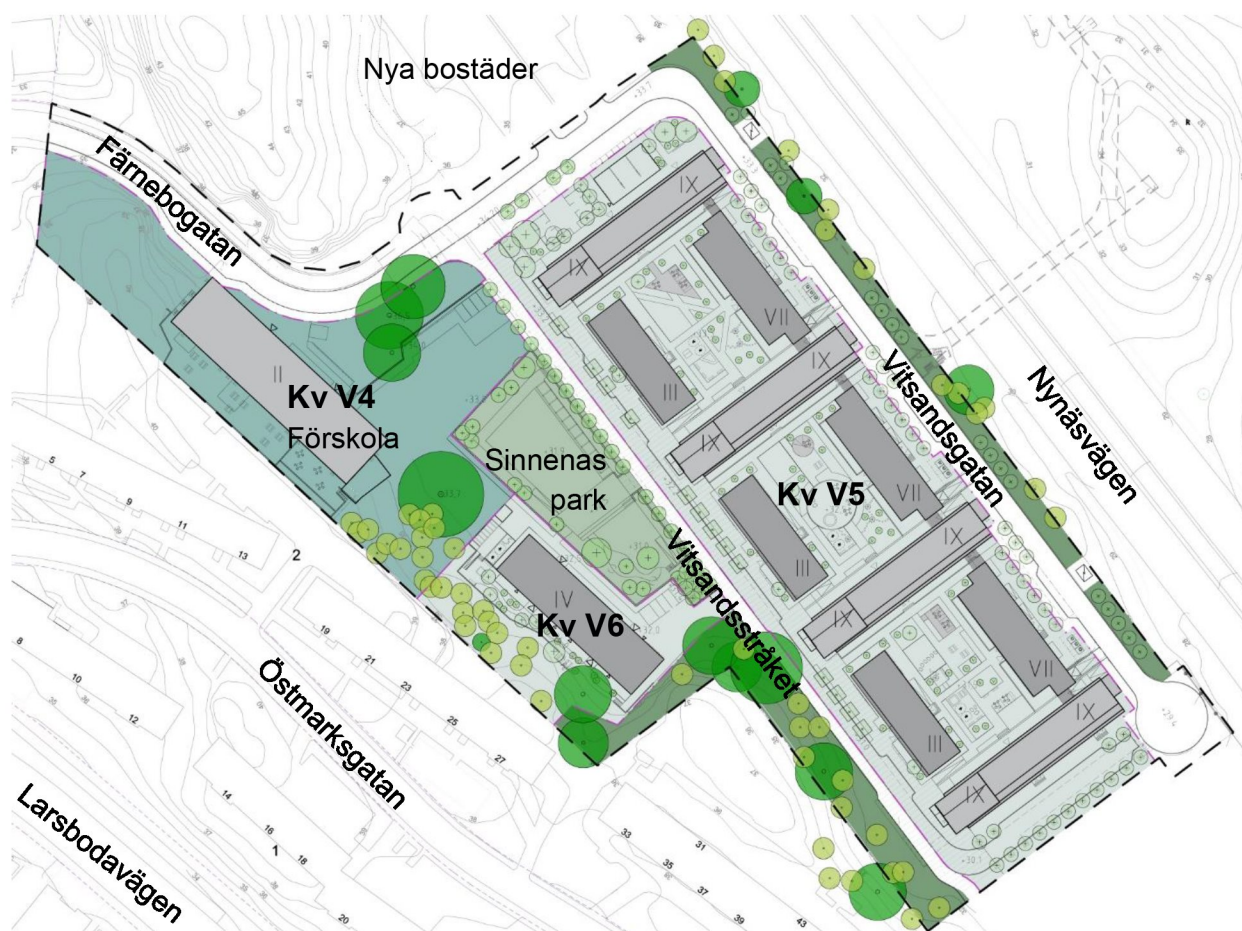


- Nynäsvägen (1) är områdets framsida och utsida. Mot det storskaliga trafikrummet möter förhållandevis hög bebyggelse, som bildar en bebyggelsefront och skyddande skärm mot områdets inre.
- Det inre stråket (2) är ett viktigt internt rörelse- och vistelsestråk som rymmer stora kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden. Stråket flankeras av mestadels något lägre bebyggelse och innehåller en sekvens av parker och torg med olika skala och innehåll.
- Larsbodavägen och Mårbackagatan (3) som avgränsar området mot söder utgör en öst-västlig länk som ingår i Farstas huvudgatunät. Stråket utvecklas med omväxlande ny bebyggelse och bevarad naturmark.
- Ågesta broväg (4) är områdets centrala stadsgata. Gatan är både en viktig entré till hela Farsta, en del av huvudgatunätet och en lokal nod i Telestaden. Gatan ges en tydlig karaktär av stadsgata, med kommersiell och social service.

### Vitsand norra

Aktuell detaljplan omfattar den norra delen av Vitsand där Televerkets före detta laboratoriebyggnader och matsal finns. De fyra skivhusen

bevaras och omvandlas till bostäder medan den tidigare matsalsbyggnaden byggs om till förskola. Lågdelarna mellan skivhusen rivs och ersätts med nya bullerskyddande länkbyggnader vid Nynäsvägen och lamellhus med bostäder vid Vitsandsstråket. Länkbyggnaderna utformas för att avskärma risk och störningar från Nynäsvägen. Befintliga takpåbyggnader på skivhusen som har tillkommit under senare tid föreslås rivas och ersätts med enhetliga takpåbyggnader med bostäder. Ett nytt bostadshus byggs vid naturslänten i sydväst, mestadels på den nuvarande markparkeringen. Områdets utemiljöer gestaltas med utgångspunkt i befintliga utemiljöer med anpassning till den nya användningen. Planförslaget omfattar ca 420 bostäder i ombyggnation, tillbyggnader och ny bebyggelse.



Illustrationsplan för aktuell detaljplan, Vitsand norra. Befintliga byggnader som bevaras redovisas i ljusgrått medan tillkommande byggnader redovisas i mörkgrått. (Illustration: White)



Orienteringskarta med entréplats i blå cirkel, Vitsandsstråket i gult och Sinneas park i grönt.

## Offentliga rum

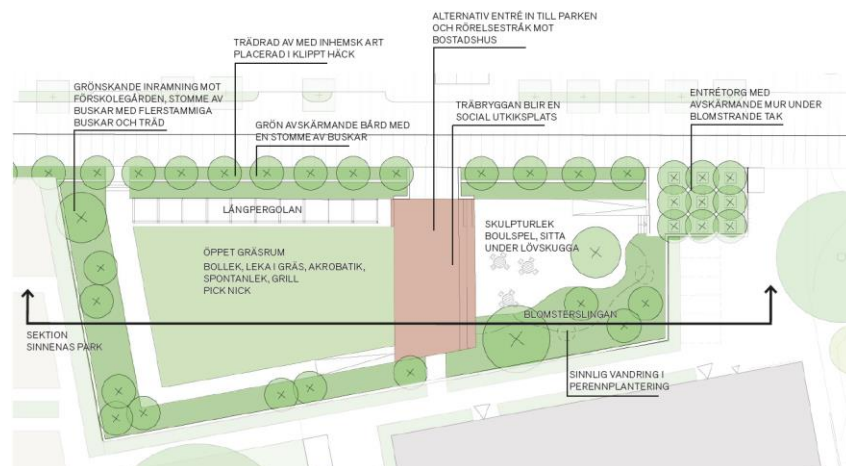
Det kulturhistoriskt viktiga Vitsandsstråket bevaras och blir en viktig identitetsbärare för området och utgångspunkten för stråkets förlängning genom hela Telestaden. Stråket har en tydlig, strukturerande riktning och knyter samman platser för vistelse och aktivitet. En ny park, Sinneas park, ligger i anslutning till Vitsandsstråket och bidrar med sociala och rekreativa värden samt till den gröna inramningen. De offentliga rummen ligger skyddade från Nynäsvägen och utformas genomgående med fokus på gående.



Sektion genom de två parkrummen i Sinnenas park samt angränsande förskolegård respektive förgårdsmark i kv V6. Landskapsrummet ramas in av bevarade naturslänter. Silhuetten av skivhuskvarteret, kv V5, syns i sektionen. (Illustration: White)

### Sinnenas park

Sinnenas park utgör områdets nya gröna offentliga rum och utformas med två huvudsakliga rumsligheter och ett varierat innehåll för att rymma flera olika upplevelsevärden. I parken planeras öppna gräsytor, blomprakt, sittgradängar och slänter. Parken får en skyddad och intim karaktär genom att vara nedsänkt i förhållande till omkringliggande mark, vilket krävs för att hantera kraftiga skyfall. Grönskan i parken har en stor betydelse för gestaltningen som ges en trädgårdskaraktär och kan bidra med sociala och ekologiska värden. Parken ramas in av nivåskillnaderna och kringliggande bebyggelse och den angränsar till Vitsandsstråket och förskolegården. Parken omfattar cirka 2000 kvm.



Sinnenas park utformas med ett varierat innehåll och upplevelsevärden för flera målgrupper. (Illustration: White)

### Vitsandsstråket

Vitsandsstråket är en del av det inre stråk som löper genom hela Telestaden och som binder samman offentliga rum och bebyggelse. I Vitsand bevaras karaktären av det befintliga inre landskapsrummet vid skivhusen, men stråket anpassas också till områdets nya funktion. Stråket utformas på ett sätt som i första hand uppmuntrar till vistelse, möten och aktivitet.





*Vitsandsstråket längs befintliga skivhus och nya lamellhus till höger och den befintliga naturslänten till vänster i bild. (Illustration: White)*

#### *Utveckling av Vitsandsstråkets kulturhistoriska värden*

Vitsandsstråkets sammanhållna yta och upplevelsen av dalgången med naturmark som löper utmed stråkets västra sida är viktiga karaktärsdrag att bevara. Den medvetet utförda mark- och landskapsgestaltningen från tillblivelsen tas omhand när stråket anpassas till sin nya funktion. Häckar och formklippta lindar mot skivhusen återställs i befintlig omfattning och läge. Naturslänten sydväst om stråket planläggs som parkmark med Sinnenas park i den norra delen och naturslänten som ramar in stråket i söder. Längs Sinnenas park planteras en ny trädrad som också bidrar till stråkets inramning.

Det är viktigt att stråket gestaltas som en sammansatt helhet och med ett gemensamt golv, trots att marken utgörs av en blandning av allmän plats och kvartersmark. Den karaktäristiska markbeläggningen regleras med en särskild bestämmelse på den allmänna gång- och cykelvägen (*marksten*) respektive på kvartersgatan (*n2*) som syftar till att säkerställa stråkets ursprungliga karaktär med småskalig marksten i betong. Den befintliga stenen har måtten 100x210x70 mm. Markbeläggningen understryker även stråkets funktion som grön promenad snarare än trafikerat gaturum. Det är eftersträvansvärt att befintlig markbeläggning och kantsten kan återbrukas inom området. Ur kulturmiljösynpunkt är det emellertid viktigare att ett gemensamt golv kan upplevas. Särskild anpassning för olika trafikslag, till exempel cykelstråk, ska i utföras funktionellt men med hänsyn karaktärsdraget hos det gemensamma golvet. Till exempel kan en likvärdig marksten med en diskret kontrastverkan läggas på cykelbanan alternativt kan gående och cyklister separeras med en integrerad fris.

#### *Utformningsbestämmelser i Dp marksten / n2*

Mark ska utformas med småskalig marksten av samma eller liknande karaktär som ursprunglig.



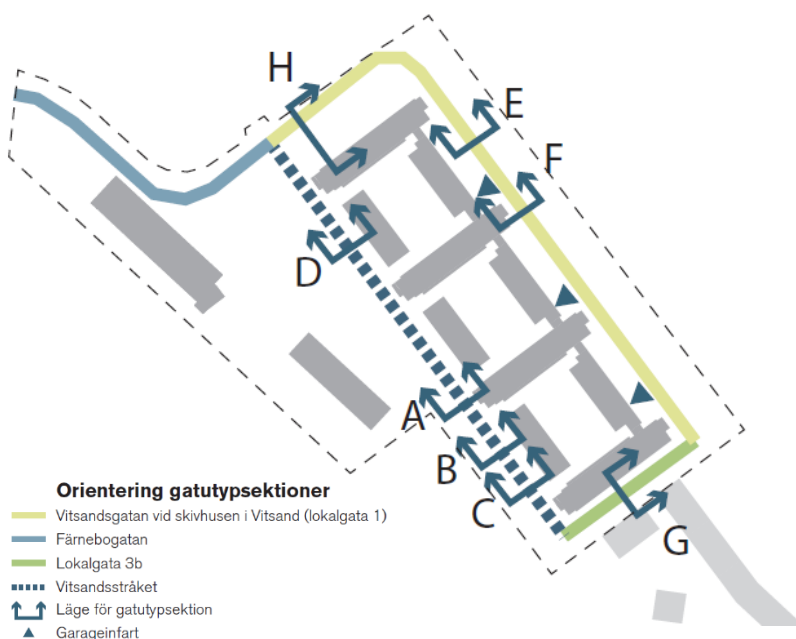
*Befintlig småskalig marksten i betong  
(foto: White).*

Förgårdsmark och GC-stråk kan utföras något upphöjt i förhållande till körbanan för avvattning, men nivåskillnaden bör begränsas med hänsyn till kulturmiljön. Körbanan på kvartersmark hålls smal och enkelriktad.

## Gator och trafik

Det befintliga gatunätet utgör stommen i området, men gatorna anpassas till områdets nya funktion, med ökad prioritet för gående och cyklister där ytor för bilfordon och markparkering minskas. Den huvudsakliga angöringen sker via Färnebogatan som förlängs som allmän gata in i området. Enkelriktade kvartersgator möjliggör angöring till bebyggelse längs lokalgata 3b och Vitsandsstråket. Längs Vitsandsstråket anläggs också en allmän gång- och cykelväg.

Gatorna utformas med trädplantering för att bidra till gröna upplevelsevärden, hantering av dagvatten och för att stärka områdets ekologiska värden.



*Föreslagna gatutyper med sektionspilar. Samtliga typsektioner redovisas i gestaltungsprogrammet. Den allmänna Vitsandsgatan avslutas i en vändplan i sydväst, varifrån lokalgata 3b och Vitsandsstråket ansluter enkelriktat på kvartersmark genom området. (Illustration: White)*

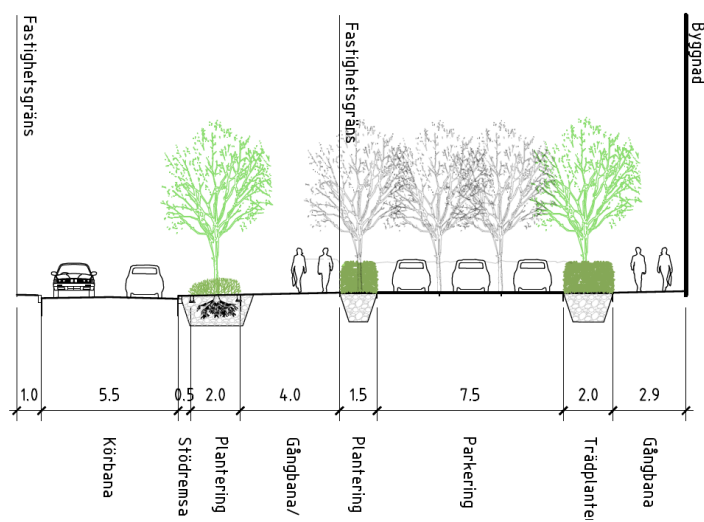
### Vitsandsgatan – Färnebogatan

Vitsandsgatan föreslås som en förlängning av Färnebogatan och vidare parallellt med Nynäsvägen, i princip i samma läge som dagens kvartersgata. Gatan planläggs som allmän gata (GATA) och får karaktären av en lokal angöringsgata med utformning för 30 km/h. I planområdets sydöstra del avslutas gatan i en vändplan. I en senare etapp avses Vitsandsgatan anslutas till avfartsrampen i trafikplats Larsboda för infart från Nynäsvägen medan vändplanen för intern trafik på Vitsandsgatan flyttas längre in i området.

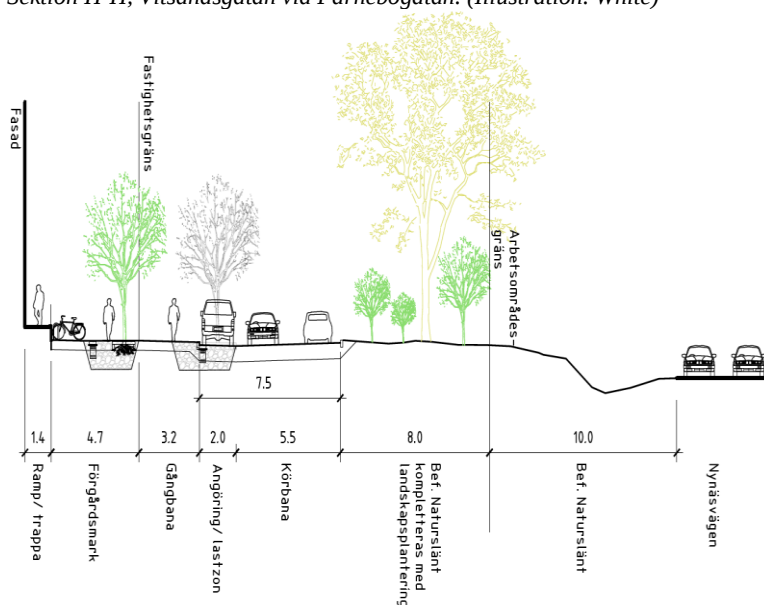
Längs Färnebogatan anläggs en ny dubbelriktad gång- och cykelväg vilken ansluts till Vitsandsstråket och genomförs inom ramen för angränsande detaljplan för Våldö 7. GC-banan blir genom detaljplanen möjlig att förlänga längs Vitsandsgatan till en eventuell framtida gång- och cykelbro över Nynäsvägen. Därutöver finns alternativet att cykla i blandtrafik i det

avsnitt av Vitsandsgatan som saknar cykelbana, med koppling till en planerad GC-bana vid Ågesta broväg. På södra sidan av Färnebogatan anläggs en gångbana med minst 2,5 m bredd som delvis säkras med ett x-område på kvartersmark. Utmed Nynäsvägen får gatan en gångbana mot anslutande kvartersmark.

Vitsandsgatan utmed Nynäsvägen utformas med anpassade bredder för både körbana och gångbana som varierar med det utrymme som skivhusens framskjutande gavlar medger. På så sätt kan en remsa med naturmark bevaras och utvecklas mellan Nynäsvägen och Vitsandsgatan. Vegetationen bedöms ha ett betydande ekologiskt värde och ett värde för stadsbilden som blir särskilt viktigt att värna när området omvandlas till bostäder.



Sektion H-H, Vitsandsgatan vid Färnebogatan. (Illustration. White)

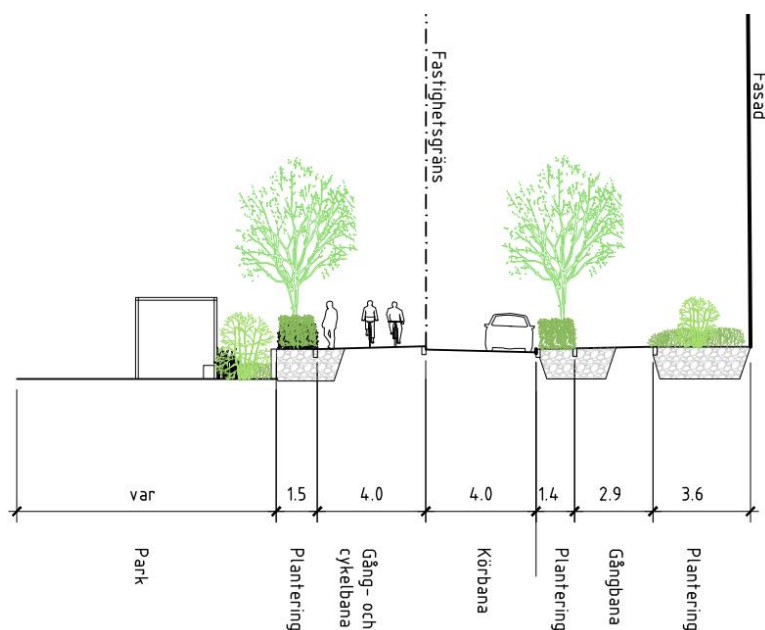


Sektion E-E, Vitsandsgatan utmed Nynäsvägen. (Illustration. White)

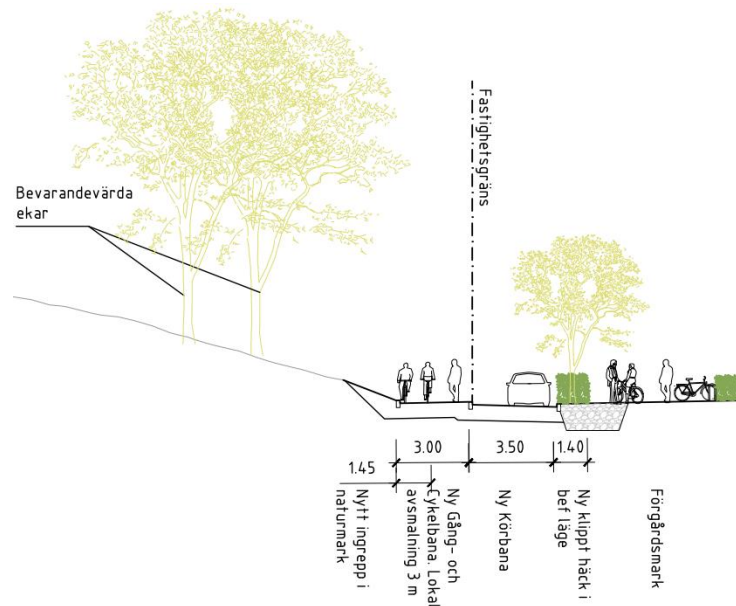
Andvändningsbestämmelse i Dp  
**GC-VÄG 1** Gång- och cykeltrafik.  
Korsande fordonstrafik för infart  
medges.

### Vitsandsstråket

Vitsandsstråket utformas som ett lugnt, inre rörelse- och vistelsestråk, där gång- och cykeltrafikanter är i fokus. Områdets offentliga rum orienteras kring stråket som förlängs vidare genom hela Telestaden. Stråket innehåller en enkelriktad kvartersgata som ska vara tillgänglig för infart vilket säkras genom förrättning. Längs stråkets södra del anläggs en allmän gång- och cykelväg (GC-VÄG1) med generellt 4 m bredd och avsmalning till 3 m i det smalaste partiet för att spara naturvärden i naturslänten söder om stråket. På gc-vägen medges korsande fordonstrafik för infart till de fastigheter som behöver anslutas till kvartersgatan över gc-vägen. Stråket utformas särskilt med hänsyn till kulturmiljövärden och stadsbilden vilket redovisas under rubriken ”Offentliga rum”.



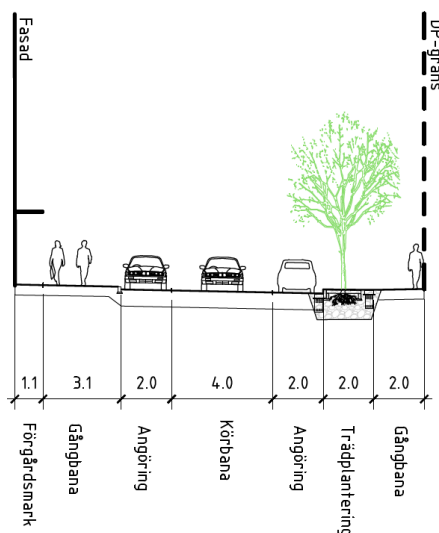
Sektion D-D, Vitsandsstråket utmed parken. (Illustration. White)



Sektion B-B, Vitsandsstråket utmed skivhusen med lokal avsmalning av gc-bana för att spara naturmark. (Illustration. White)

### Lokalgata 3b

En mindre enkelriktad kvartersgata binder samman Vitsandsgatan och Vitsandsstråket och ska vara tillgänglig för infart, vilket säkras genom förrättning. Gatan förses med gångbanor på båda sidor, en trädrad och dubbelsidig angöring. Cykling tillåts i motriktad körriktning på körbanan vilket bedöms möjligt med 4 m enkelriktad körbanebredd.



Sektion G-G, Lokalgata 3b. (Illustration. White)

### Gång- och cykelbro

I planen möjliggörs en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen vilken överbryggar vägens barriäreffekt och bidrar till en mer sammanhållen stadsdel. Gång- och cykelbron är viktig för att åstadkomma gena kopplingar lokalt mellan Vitsandsområdet och centrala Farsta och områden kring Drevviken. Utformningen anpassas för att bron ska vara attraktiv, tillgänglig och trygg. Gång- och cykelbron saknar idag finansiering, men i detaljplanen skapas utrymme på telestadssidan för bron och anslutande gång- och cykelstråk. Om staden i framtiden beslutar att uppföra en bro så görs detta i dialog med Trafikverket avseende fri höjd, placering av brofundament med mera.

### Parkering, angöring och leveranser

Bil- och cykelparkering för bostäder och verksamheter ordnas inom kvartersmark. En parkering- och mobilitetsutredning har tagits fram med utgångspunkt i stadens parkeringsriktlinjer. (Sweco, 2020)

Cykelparkering placeras i attraktiva lägen i anslutning till områdets målpunkter. Cykelparkering för bostäder har dimensionerats efter normen 2,5-4 cykelplatser per 100 kvm BTA med anpassning till lägenhets-sammansättning. I kv V5 redovisas ca 1150 cykelplatser (3,1 per 100 kvm BTA). Av dessa placeras ca 530 inomhus och 620 utomhus. 10 platser utformas för specialcyklar såsom lådcyklar. Ett externt cykelhus med skyddade cykelparkeringsplatser uppförs på förgårdsmark i kvarterets norra del. I kv V6 redovisas ca 90 cykelplatser (3,25 cykelplatser per 100

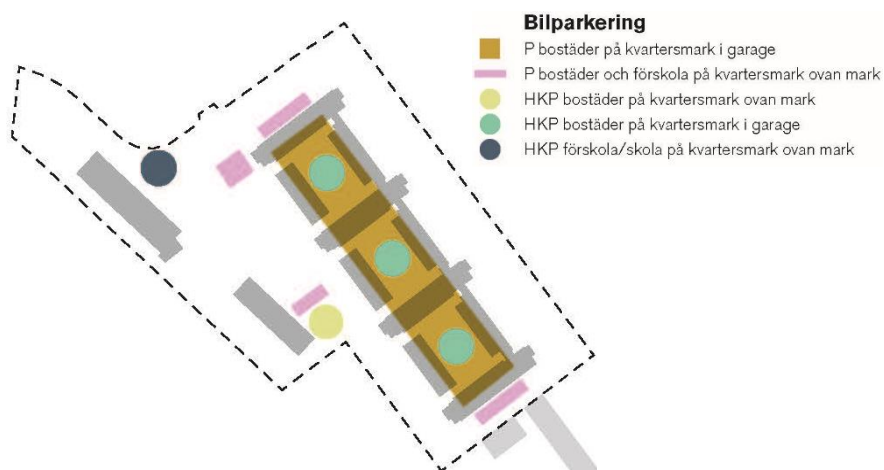
kvm BTA). Av dessa placeras 24 utomhus, 25 inomhus i markplan och 64 i källare.

Bilparkering för bostäder dimensioneras utifrån ett projektspecifikt parkeringstal baserat på läge, lägenhetsstorlekar och mobilitetsåtgärder: 0,43 bilplatser per lägenhet i kv V5 (ca 186 st) och 0,48 bilplatser per lägenhet i kv V6 (ca 18 st). Det grundläggande projektspecifika parkeringstalet förutsätter mobilitetsåtgärder som omfattar cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering och lätt nåbara cykelrum med automatisk dörröppnare och cykelfaciliteter med fast luftpump.

Utöver mobilitetsåtgärderna ovan klaras medelambitiös nivå för det gröna p-talet om minst 5 dedikerade och tillgängliga bilpoolplatser samt cykel-pool med lådcyklar, cykelkärria och el-cyklar anordnas på kvartersmark. Därutöver krävs förbättrade cykelfaciliteter som exempelvis reparations- och tvättrum och ladduttag för el-cykel för den medelambitiösa nivån. Parkeringstalen kan vid ett sådant scenario justeras ned från 0,43 till 0,40 bilplatser per lägenhet i kv V5 och från 0,48 till 0,45 bilplatser per lägenhet i kv V6.

Samtliga redovisade parkeringstal inkluderar 10 % besöksparkering.

Huvuddelen av parkeringen för boende anordnas i garage under bostadsgårdarna i kvarter V5 med totalt 183 parkeringsplatser. Mindre markparkeringar anordnas med totalt 23 parkeringsplatser i den nordvästra delen av kv V5, längst lokalgata 3b samt i anslutning till bostadsentrén i kv V6. Korttidsparkering och angöring möjliggörs genom ett fåtal bilplatser i fickor längs Vitsandsgatan och Vitsandsstråket. Gatuparkeringen integreras i gaturummen med omsorgsfull gestaltning och utan att störa övriga gatufunktioner. I planen har säkerställts att det finns angöringsmöjligheter på marknivå inom kvartersmark som kan användas för rörelsehindrade inom 25 m från tillgänglig och användbar entré. Planen möjliggör parkeringsplatser för bilpool på kvartersmark där parkering medges.



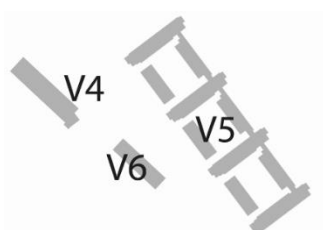
*Bilparkering i planområdet. Parkering för kv V5 anordnas i garaget under kvarteret medan parkering för kv V6 och förskolan förläggs i markplan. (Illustration: White)*

Till förskolan anordnas 6 bilparkeringsplatser varav en HKP samt 64 cykelparkeringsplatser. Varumottagning till förskolan placeras vid Färnebogatan och utformas trafiksäkert och med särskild omsorg i det exponerade läget vid områdets entré. Avfallsrum inryms i anslutning till varumottagning och placeras inom 10 m från uppställningsplats för avfallsfordon.

## Bebyggelse

Inom hela Telestaden organiseras bebyggelsen i tydligt definierade bebyggelsegrupper. Den befintliga bebyggelsen bevaras till stor del och är grunden för områdets gestaltning och identitet. Nya bebyggelsegrupper bildar en tydlig årsring där gestaltningen ges en egen karaktär, förankrad i Farstas modernistiska tradition. Inom Vitsand Norra är den tillkommande bebyggelsen starkt knuten till den befintliga. Tilläggen inom skivhuskvarteret V6 har därför utformats för att ansluta till de befintliga byggnadernas uttryck.

Tillkommande och befintlig bebyggelse utgör väl sammanhållna bebyggelsegrupper som tar avstamp i de befintliga byggnadernas karaktär, men också formas utifrån de offentliga rummens olika skala och innehåll. Förslaget omfattar kvarteren V5 skivhusen som byggs om och till med bostäder, V4 en förskola i den före detta matsalen och V6 med ett nytt bostadshus vid naturslätten i sydväst.



Flygvy över Vitsand norra från norr. (Illustration: White)

Ett gestaltungsprogram har tagits fram som underlag till detaljplanen, den fortsatta projekteringen och stöd vid bygglovgivning (White, 2021). Syftet med gestaltungsprogrammet är att säkerställa, förtydliga och samordna kvaliteter. Gestaltungsprogrammet redovisar bland annat övergripande gestaltungsprinciper och principer för bebyggelsens volymer, färgsättning, materialval samt utformning av entréer, bottenvåningar, balkonger och tak.

## Övergripande gestaltungsprinciper för Telestaden

Gestaltningen utgår från följande övergripande principer:

- Byggnader ska ges ett sammanhållet intryck inom varje kvarter. Den lugna och harmoniska kompositionen som den befintliga bebyggelsen utstrålar ska vara rådande både för nya kvarter och tillägg i befintliga kvarter.
- Bebyggelsen ska ha ett medvetet förhållningssätt till den befintliga kulturmiljön och erbjuda stadsmiljökvatiteter i flera skalor - från gåendes perspektiv på nära håll till det övergripande stadslandskapet.
- Fasader mot gator och stråk ska ges ett representativt uttryck som understryker stråkens offentliga karaktär.
- Entréer ges en välkomnande och framträdande gestaltning med en särskilt omsorgsfull detaljering och gedigna material. De utformas så långt som möjligt genomgående, så att man från varje trapphus har tillgång till en mer privat entré mot gården.
- Balkonger ska utformas för att stödja det sammanhållna intrycket inom varje bebyggelsegrupp. Balkonger ska underordnas eller integreras i byggandens fasad för att inte dominera.

### *Byggnadshöjder och tak*

Byggnadshöjderna regleras generellt med nockhöjd, vilket innebär en begränsning för själva takkonstruktionen, men medger att tekniska anläggningar så som till exempel hisstorn anordnas utöver detta. Byggnadshöjderna hålls samman på en eller ett par nivåer inom samma bebyggelsegrupp, enligt följande principer:

- Ny bebyggelse ska underordna sig de befintliga skivhusen.
- Mot Nynäsvägen skapas en skyddande skärm av nya byggnader mellan skivhusen, som uppgår till en höjd av maximalt 7 våningar.
- Längs det inre stråket tillämpas en lägre höjdskala som relaterar till landskapsbilden i den kulturhistoriskt värdefulla dalgången med 3 våningar inom kv V5 och 4 våningar inom kv V6.
- Taken ska generellt vara flacka och ska inte utgöra ett påtagligt inslag i stadsbilden. Vindar får inte inredas för att undvika dominanta takkonstruktioner och minska risken för att bebyggelsen upplevs som högre än avsett. Takens långsidor utformas med horisontell takfot för att understödja de sammanhållna byggnadsvolymer. Takfötter ska utföras med tunna dimensioner.

### *Fasader*

I detaljplanen säkerställs en för området enhetlig materialpalett som harmonierar med karaktären hos den befintliga bebyggelsen som har puts- och glasfasader. Fasadelement såsom fönster- och dörrkarmar, balkongräcken, takfötter och liknande ska utföras med tunna dimensioner för att harmoniera med det lätta uttrycket hos befintlig bebyggelse.

#### *Utformningsbestämmelser i Dp*

Tak utförs platta alternativt som pulpettak med högst 6 graders takvinkel.

Vind får ej inredas.

#### *Utformningsbestämmelse i Dp*

Bostadshusens fasader ska utföras i puts och/eller i glas och får ha inslag av sten, keramik, metall och/eller trä. Fönsteromfattningar, dörrömfattningar, balkongräcken, takfötter och liknande ska utföras med tunna dimensioner.



*Utförningsbestämmelse i Dp*

Bostadsentréer förses med glasade dörrar och sidopartier. Entréer ska ges ett omsorgsfullt detaljutförande. Trapphus utförs med entréer åt byggnadernas båda sidor med undantag för trapphus på gavlar. Garageentréer utformas harmonierande med fasaden.

*Utförningsbestämmelse i Dp*

Balkongfronter och räcken utformas enhetligt inom respektive kvarter. Vid eventuell inglasning av balkonger ska detta utföras med profillösa glas och placeras innanför räcken.

*Entréer*

Upplevelsen av entréerna är särskilt viktig. I linje med Farstas övriga bebyggelse utgår bostadsbebyggelsen från en relativt lågmäld gestaltning med återhållen variation inom varje bebyggelsegrupp. Omsorgsfullt gestaltade entréer är därför en viktig kvalitet och identitetsskapare för det enskilda bostadshuset. En planbestämmelse reglerar att bostadsentréer ska utföras med glasade dörrar och sidopartier. Syftet med att reglera uppglasade entréer är att föra in dagsljus i entréerna och öka överblickbarheten för boende och besökare.

Entréer till trapphusen ska anordnas genomgående mot både förgårdsmark vid gata/offentligt rum och gård där så är möjligt. Syftet är att skapa en god tillgänglighet för samtliga boende till gården samtidigt som trapphuset blir tillgängligt från den angränsande gatan. Garageentréer utformas med liknande karaktär som kvarterets övriga entréer och med omsorgsfull gestaltning för att undvika att skapa baksidor i kvarteren. Garageentréer behöver däremot inte utföras med genomsiktighet.

*Balkonger*

Balkonger ska utföras med släta undersidor för att tydliggöra omsorgen om det offentliga rummet och bostadsgårdarna. Balkongfronter och räcken utformas enhetligt inom respektive kvarter. I de fall inglasning av balkonger tillåts, ska inglasningen utföras med profillösa glas som placeras innanför räcken. Franska balkonger och indragna balkonger medges generellt och ska i förekommande fall integreras i den övriga fasadgestaltningen. På befintliga skivhus i kv V5 medges inte inglasade balkonger och takterrasser.

**Reglering av kulturhistorisk bebyggelse och anpassning av kompletterande nybebyggelse**

Televerkets byggnader representerar ett högt kulturhistoriskt värde. Detaljplanen syftar till att skydda dessa värden och samtidigt möjliggöra en omvandling av området så att byggnaderna kan användas och underhållas på lång sikt. Det innebär att avvägningar har gjorts mellan bevarande av de kulturhistoriska värdena och byggnadernas långsiktiga användbarhet.

Förändringar av byggnaderna kan komma att ske över tid och framtida behov går inte att förutse fullt ut. Avsikten är att detaljplanen ska ange ramarna för att möjliggöra framtida förändringar av byggnaderna utan att dess kulturhistoriska värden går förlorade. Syftet med detta är både att utgöra ett stöd vid framtida bygglov och att skapa förutsägbarhet för fastighetsägaren.

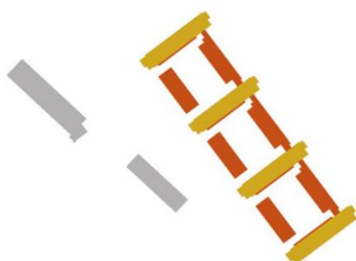
Detaljplanen reglerar användningen av byggnaderna för det ändamål som de är tänkta att ha i framtiden. Genom skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud regleras bevarandet av bebyggelsen och dess värden. Skyddsbestämmelserna (*q+index*) syftar till att bevara de kulturhistoriska värden som är viktiga för att områdets karaktär och särart

ska bestå. Varsamhetsbestämmelserna (*k+index*) omfattar de element som är viktiga att beakta vid förändringar för att karaktären i byggnaderna ska kvarstå. Samtliga byggnader som avses bevaras förses med rivningsförbud (*r+index*). Kompletterande bebyggelse som uppförs i anslutning till kulturhistoriska byggnader regleras med utformningsbestämmelser (*f+index*) med syfte att säkerställa en utformning anpassad efter befintliga byggnader.

Utomhusmiljöerna ingår i en kulturhistoriskt värdefull och gestaltad helhet med starka kopplingar till bebyggelsen. Bevarande av landskapsrum, rumsliga samband, vegetation och markbeläggning är viktigt för att värna de kulturhistoriska värdena i området. Delvis införs skyddsbestämmelser för till exempel markbeläggning och värdefulla träd. I andra delar kommer förändringar att ske där de kulturhistoriska värdena inte har bedömts vara rimliga eller möjliga att reglera i detaljplanen, men där kunskap om områdets historiska och landskapliga värden är av avgörande betydelse för att förvalta områdets kvalitéer för framtiden.

### Skivhusen (kv V5)

De fyra skivhusen föreslås att byggas om och till, från kontor till bostäder (*B*), centrumändamål (*C*) och parkering i garage under gårdsbjälklag (*P1*). De befintliga skivhusen ligger delvis inom 35 meter från Nynäsvägen och får där endast inredas för bostadskomplement (*B1*) samt mindre butiksytor eller komplement till centrumändamål (*C1*). Syftet med särskilda användningsbestämmelser inom riskavstånd (ca 35 m) är att byggnadsytorna inte får användas för stadigvarande vistelse. Innehåll som accepteras är till exempel mindre butiksytor, förråd, soprum och trapphus.

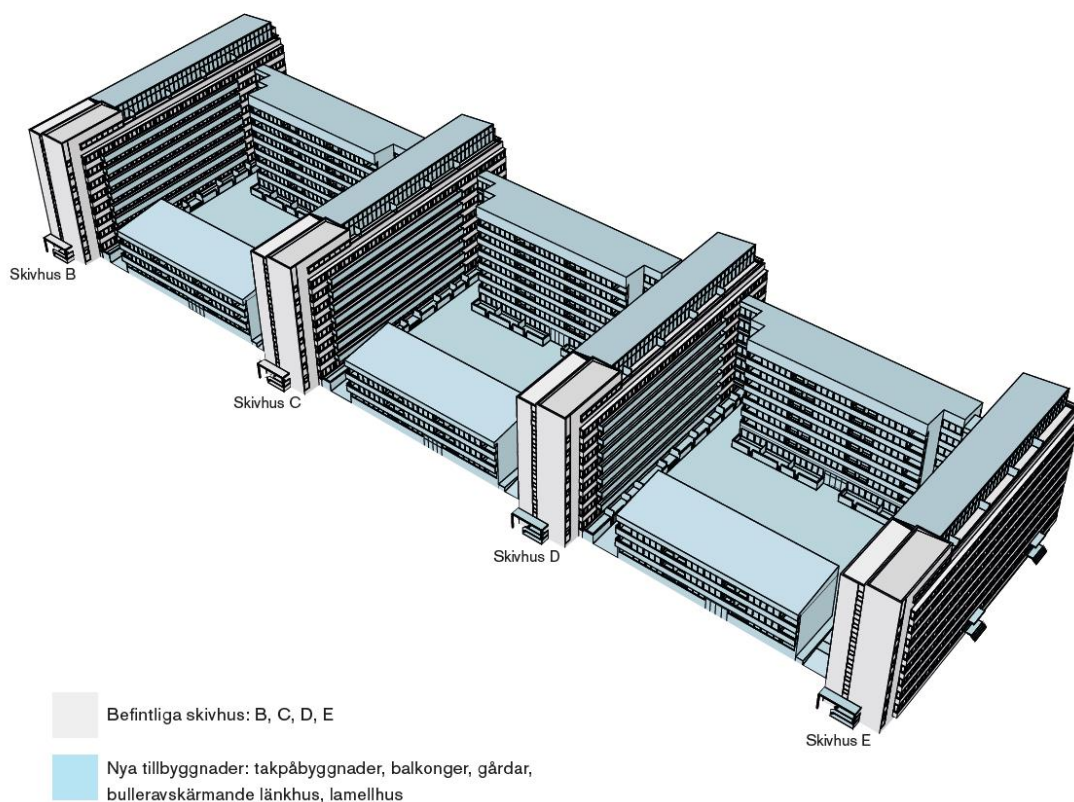


Vy mot skivhusen i Vitsand med tillägg sett från söder över Nynäsvägen. I illustrationen syns nya underordnade takpåbyggnader med glasfasad och nya länkbyggnader med horisontella fönster- och fasadband som samspelar med skivhusens. Skivhusens fasader har återställts till ursprunglig färgsättning i grå toner. Trots omfattande tillägg blir skivhusens ursprungliga volymer och viktiga karaktärsdrag fortsatt avläsbara. (Illustration: White)

Ambitionen med förslaget är att säkerställa ett bevarande av byggnaderna och samtidigt skapa möjlighet till en bra boendemiljö och goda bostadskvalitéer. Det innebär att en förhållandevis stor påverkan på den ursprungliga bebyggelsen kommer att vara nödvändig. Den öppna

skivhusstrukturen, som skapar ett samband mellan bebyggelsen och det dalstråk där Nynäsvägen går, behöver byggas samman för att skapa avskärmning mot trafikbuller. Samtidigt innebär förslaget att några sentida förändringar av byggnaderna kan tas bort.

De fyra skivhusen bevaras och får målas om i en ljusare färgsättning, lik ursprunglig. Alla senare tillkomna takpåbyggnader rivs och ersätts med enhetliga takpåbyggnader. Lågdelarna mellan skivhusen rivs och ersätts med 7 våningar hög buller- och riskavskärmande bostadsbebyggelse på acceptabelt riskavstånd, ca 35 m från Nynäsvägen. In mot Vitsandsstråket byggs 3 våningar höga lamellbostadshus som ramar in gårdarna mellan skivhusen. Under gårdarna byggs nya parkeringsgarage, med infarter från Vitsandsgatan. Garagen ansluter till befintliga källarplan under skivhusen.



*Skivhuskvarteret, kv V5 redovisat med befintliga byggnadsvolymer som ska bevaras enligt bestämmelsen q2 i vitt samt kompletterande bebyggelse i blått. (Illustration: Christin Svensson arkitektur)*

Portiker och öppningar i de nya bebyggelsetilläggen förstärker skivhusens längsgående riktning och medger både siktlinjer och ett flöde tvärs genom kvarteret längs med skivhusens fasader i markplan. Öppningarna säkerställs genom en planbestämmelse som anger att portik ska finnas (f5) i länkbyggnaderna utmed Nynäsvägen. För lamellhusen längs Vitsandsstråket säkras istället öppningar genom bygggrätternas avgränsning. Trapphusen utförs genomgående där så är möjligt, det vill säga med möjlighet att röra sig från gård till gård eller från gata/förgård till gård.

Utformningsbestämmelse i Dp  
f5 Portik ska finnas.

Utmed Vitsandsstråket finns idag utbyggnader för entréer. Planen medger att samtliga skivhus förses med tillbyggnader av motsvarande volym och likvärdigt gestaltade.

#### Utformningsbestämmelser i Dp

**r2** Ursprunglig del av byggnaden får inte rivras på grund av byggnadens särskilda kulturvärde. Senare tillkomna takpåbyggnader får rivras.

**q2** Ursprunglig byggnadsvolym ska bevaras i enlighet med principillustration på sidan 35 i planbeskrivningen. Fönsterband ska bevaras och fönster får ersättas med nya fönster och balkongdörrar som ska harmoniera med fasaden. Befintlig färgsättning får ersättas med ny ljusare färgsättning, liknande ursprunglig.

**k2** Byggnadernas karaktär ska bevaras, med sammanhängande fönsterband samt fasadband i puts. Balkonger får endast placeras på fasad mot sydöst på de tre nordligaste skivhusen respektive på fasad mot nordväst på det sydligaste skivhuset, indraget minst 7 meter från byggnadens gavel, utkragande högst 1,3 meter från fasaden. Balkonger ska utföras sammanhängande längs fasaden, med släta putsade långsgående fronter i liknande kulör och med samma höjdmått som bakomliggande fasadband. Balkongers undersidor ska utföras släta och i ljus kulör. Balkongdörrar ska utföras i samma material som fönster. Balkonger och takterrasser får inte glasas in. Nya håltagningar för fönster, entréer och balkongdörrar får utföras i enlighet med principillustration på sidan 36 i planbeskrivningen.

#### Skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader

Skivhusen i Vitsand förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser som syftar till att säkerställa ett bevarande av skivhusen och dess viktigaste karaktärsdrag. Nya tillägg såsom balkonger och håltagningar i fasad för entréer och fönster kan göras med ett samtida uttryck men med omsorg om samspelet med de befintliga skivhusens fasadkomposition och proportioner.

De ljusstå fönsterbanden med en fasadindelning som bygger på stomlinjemåttet 3,60 m med underindelning per 1,20 m bevaras. Såväl dimensioner som proportioner på fönsterbanden är en viktig del av fasaduttrycket. På de tre nordligaste skivhusens sydostfasader samt det sydligaste skivhuset nordvästfasad, där balkonger medges, får fönster ersättas med nya fönster och med balkongdörrar. Befintliga fönster är inte i originalutförande och håller inte skyddsvärd kvalitet. Nya fönster och fönsterdörrar ska utföras i material som klarar energikrav och riskhänsyn och med så tunna karmar som möjligt med hänsyn till dessa krav.

I de lägen där de låga gårdsvolymerna rivs (främst i bottenplan in mot gård) utformas den nya fasaden harmonierande antingen med skivhusens övriga fasad eller med de nya tilläggs fasader. Samma gäller för de lägen i de befintliga skivhusens fasader där man behöver ta upp hål för nya entrédörrar och för den slutna fasader där man behöver ta upp hål för att få fönster i bakomliggande lägenhet.



Principer för nya håltagningar och tillägg på skivhusen enligt planbestämmelsen k2.  
(Illustration: Christin Svensson Arkitektur)

För de tre nordligaste skivhusen medges balkonger endast mot sydöst och för det sydligaste skivhuset medges balkonger endast mot nordväst (k2). Därmed bibehålls de sammanhängande fönsterbanden på en fasad per skivhus samt på fasader som vetter ut från kvarteret. Det är av yttersta vikt att balkongerna gestaltas omsorgsfullt och samspelar med kvarterets arkitektur som helhet, då dessa är ett mycket känsligt tillägg på den befintliga fasaden. Balkongerna ska vara grunda, högst 1,3 m djupa, och obrutet längsgående med balkongräcken och fronter som anspelar på de befintliga fasadernas slutna band. Kortsidorna på balkongbanden ges ett lätt och genomsiktligt uttryck och undersidor utförs släta och i ljus kulör. Balkonger ska placeras minst 7 meter från skivhusens gavlar för att bevara det ursprungliga uttrycket med fönsterband kring gavelpartierna, utmed Vitsandsstråket och Nynäsvägen.

#### *Nya takpåbyggnader*

Då påverkan på skivhusens kulturhistoriska värde är relativt stort är det av särskilt stor betydelse hur tilläggen utförs. Nya tillbyggnader utförs med hög arkitektonisk kvalitet, gedigna material och omsorgsfull detaljering som samspelar med de befintliga skivhusens proportioner och horisontella fasaduttryck.

Skivhusens ursprungliga högdelar mot Vitsandsstråket bevaras medan senare tillkomna takpåbyggnader rivs och ersätts med nya enhetliga takpåbyggnader på alla fyra skivhusen.



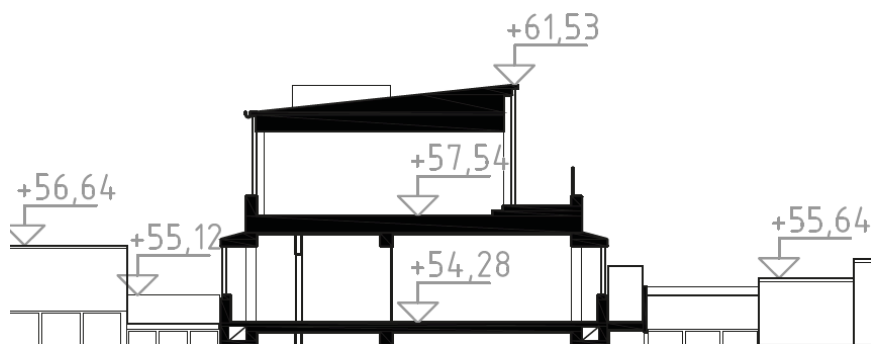
*Illustration av de byggnadsdelar som tillåts rivas i detaljplanen; senare tillkomna takpåbyggnader, lågdelar mellan skivhusen och telekommunikationstornet. Skivhusen inklusive ursprungliga högdelar ska däremot bevaras i enlighet med bestämmelsen r2. (Illustration: Christin Svensson Arkitektur)*

*Utformningsbestämmelse i Dp*

**f2** Nya takpåbyggnader utformas enhetligt och i tydlig kontrast till skivhusens putsdelar. Takpåbyggnadernas långsidesfasader ska utföras huvudsakligen i glas i tunna profiler.

De nya takpåbyggnaderna ansluter till eller underordnas de ursprungliga högdelarnas tak. Takpåbyggnaderna utförs med ett enhetligt indrag för terrasser mot sydost. Takpåbyggnadernas gestaltning regleras med *f2* som anger att de ska utföras enhetligt, vilket gäller för varje takpåbyggnad samt för takpåbyggnaderna i förhållande till varandra.

Takpåbyggnaderna ska utföras med ett lätt och transparent uttryck längs långsidorna medan gavlarna får utföras slutna. Med långsidesfasad menas de nya takpåbyggnadens fasad längs långsidorna, mot nordväst och mot sydost. Det är viktigt att taket ser nätt ut vilket till exempel kan uppnås genom att fasaden döljer en del av den verkliga taktjockleken. Avsikten är att takvåningarna ska upplevas som värdeskapande och särskiljande tillägg, som underordnar sig de ursprungliga skivhusen.



Genomskäring av skivhusens övre del med ny takpåbyggnad. Glasfasaden kan till exempel dölja bakomliggande fyllda delar för att bidra till det lätta uttrycket. Tunna takfötter är ett särskilt viktigt karaktärsdrag i takpåbyggnaderna som kan åstadkommas genom att glasfasaden täcker en del av takkonstruktionen. (Illustration: Christin Svensson Arkitektur)

Terrasserna som tillhör takvåningen avgränsas dels av den uppstickande befintliga skivhusfasaden, kompletterad med nättare räcke i metall för att nå den säkerhetshöjd som krävs av ett balkongräcke. Takterrasserna får inte glasas in.

*Gestaltning av nya byggnader*

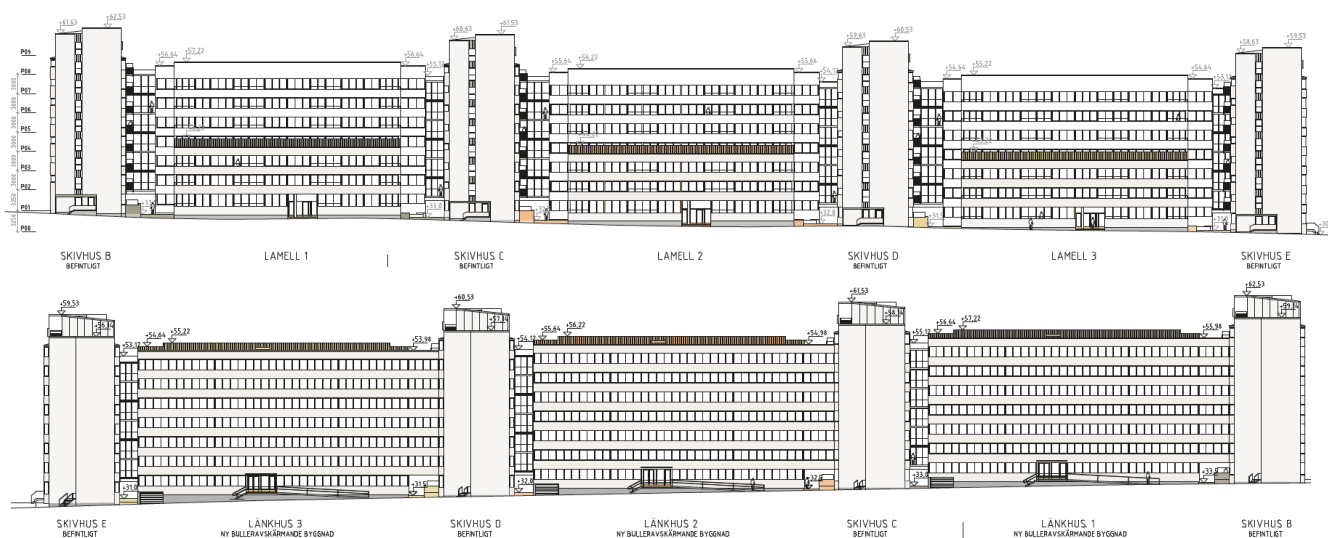
I anslutning till skivhusen planeras tvärställda bostadshus som ramar in gårdarna mellan skivhusen. Byggnaderna närmast Nynäsvägen uppförs i sju våningar och länkas samman med de befintliga skivhusen. Mot Vitsandsstråket placeras lamellbyggnader i tre våningar. Husdjupet relaterar till de befintliga skivhusen och ges samma djup genom avgränsad byggrätt i detaljplanen, 11,8 m, med en vingelmån på 15 cm. Det är av särskilt stor vikt att byggnaderna utformas med hög arkitektonisk kvalitet och stor omsorg om material och detaljer.

*Utformningsbestämmelse i Dp*

**f3** Nya byggnader utformas enhetligt och med ett tydligt släktskap till befintliga skivhus. Fasader längs långsidorna ska utföras med sammanhängande horisontella fasadband i puts samt horisontella fönsterband. Fasadband och fönsterband ska utföras med samma höjdmått som skivhusens fasadband och fönsterband. Balkonger får inte kraga ut utanför fasadliv.

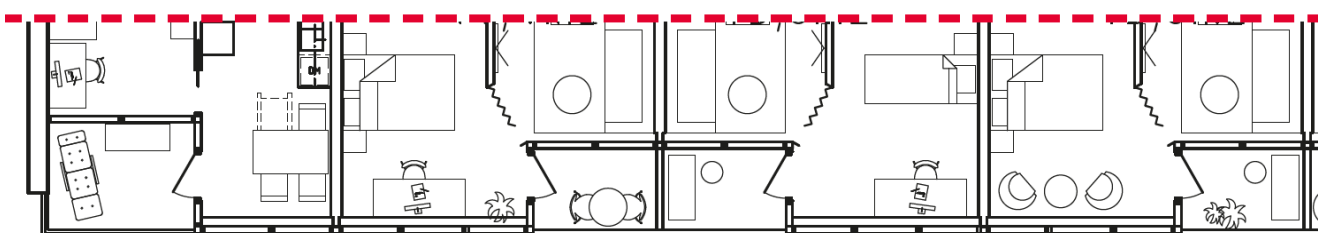
Byggnaderna ges bestämmelsen *f3* som säkerställer vissa karaktärsdrag i förhållande till den befintliga bebyggelsen och en kvalitetsnivå som motsvarar ambitionen i densamma. De nya byggnaderna ska samspela med de befintliga husens fasaduttryck. Fasadmateriell, färg och transparens kan vara annan än de befintliga skivhusens, men uttrycket med horisontella fasadband ska vara avläsbart och förhålla sig proportionerligt till de befintliga skivhusens fasadband. Fasadbanden ska utföras i puts. I

bestämmelsen regleras att fasadband och fönsterband ska ha samma höjdmått som skivhusens fasadband och fönsterband. Då skivhusen ligger med 1 m höjdskillnad i förhållande till varandra kan de horisontella fasadbanden ansluta till antingen det skivhus som ligger norr om aktuell byggnad eller det skivhus som ligger söder om aktuell byggnad alternativt mitt emellan dessa.



Fasadillustrationer av skivhuskvarteret mot Vitsandsstråket (övre) med låga lameller i förgrunden och bakomliggande högre länkbyggnader respektive mot Nynäsvägen (nedre) med skärmande länkbyggnader. De nya tilläggen utförs med sammanhängande fasad- och fönsterband med samma proportioner som på skivhusen. (Illustration: Christin Svensson Arkitektur)

Balkonger ska utföras indragna och får inte kraga ut utanför fasadlivet. På så sätt understryks kvarterets regelbundna husdjup om 11,8 m, vilket återfinns i skivhusen. Det sammanhållna fasadlivet stärker den karaktäristiska horisontella fasadgestaltningen genom att balkongräcken integreras i de sammanhängande fasadbanden.



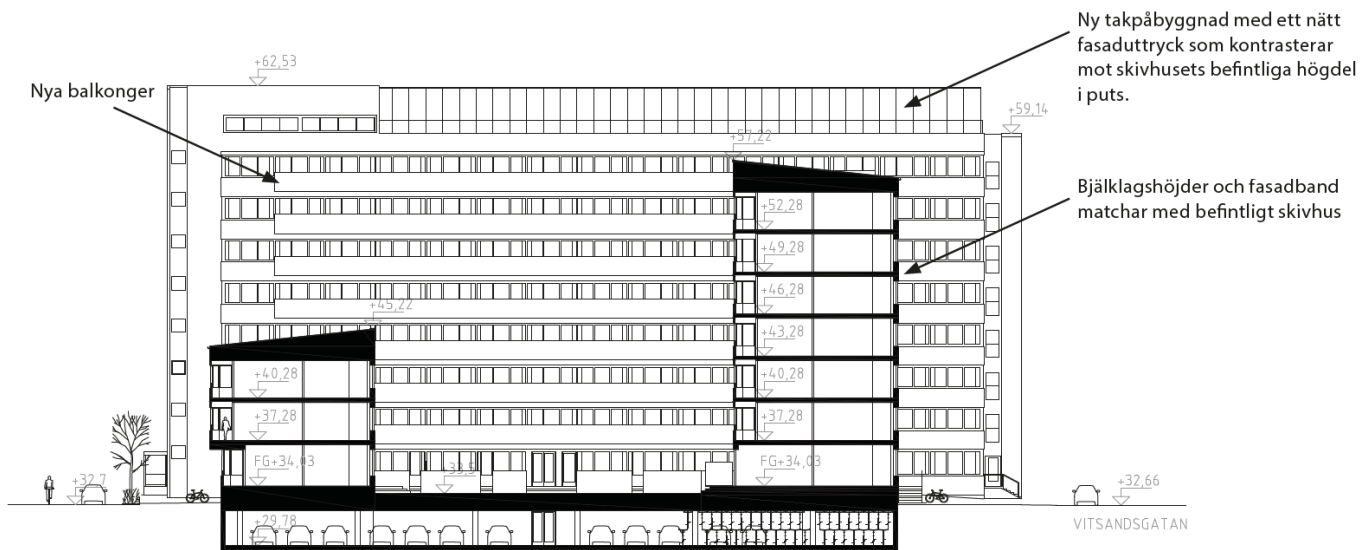
Utsnitt av plan som visar hur balkonger utformas indragna i byggnadsvolumerna enligt bestämmelsen f3. (Illustration: Christin Svensson Arkitektur)

#### Utformningsbestämmelse i Dp

**f4** Bottenvåningen ska utföras indragen ca 0,8 m från fasadliv mot sydväst, anslutande till den vertikala linjen i skivhusens fönsterband.

Lamellhusen mot Vitsandsstråket regleras särskilt med bestämmelsen f4, att bottenvåningen ska utföras indragen ca 0,8 m från fasadliv i sydväst för att ansluta till den vertikala linjen i skivhusens fönsterband.

De nya byggnadernas tak ska vara flacka (maximalt 6 graders lutning) och takmaterialet ska harmoniera med de befintliga skivhusens tak.



Tvärsnitt genom lamellhus, gård, länkhus och garage samt elevation av skivhus med nya balkonger. De nya byggnaderna utförs fasadband och fönsterband som ska ha samma proportioner som skivhusets fasader och uppförs i 3 våningar mot Vitsandsstråket respektive sju våningar mot Vitsandsgatan/Nynäsvägen. Lamellhuset mot Vitsandsstråket utförs med indragen bottenvåning enligt bestämmelsen f4 för att ansluta till den vertikala linjen i skivhusets fönsterband. De nya takpåbyggnaderna på skivhusen utformas med ett lätt uttryck och med långfasader huvudsakligen i glas enligt bestämmelsen f2, för att kontrastera skivhusets befintliga, mer slutna högdelar i puts. (Illustration: Christin Svensson Arkitektur)

### Gårdar och förgårdsmark

Gårdarna gestaltas tillsammans med byggnadsvolymerna som en sammanhängande arkitektonisk komposition och utformas för att upplevas från marken såväl som ovanifrån, från lägenheterna. De föreslås att utformas med en kombination av plattsättning, växtlighet och vitt grus/småsten/stenmjöl. Terrasser och höjdskillnader avgränsas av putsade murar. Gårdarna bör gestaltas med igenkännbara element och färgsättning som gör det lätt att orientera sig och känna hemhörighet. Privata muromgärdade uteplatser förekommer utmed fasaderna.

Bostadsgårdarna i kvarteret omfattar ca 1550 kvm vardera. Gårdarna kommer att vara underbyggda med ett planterbart bjälklag ovan garage. För att säkra bostadsgårdarna medges inte parkering ovan mark/ bjälklag, utan endast i garagen. Gårdsbjälklagets höjd regleras för att undvika höga parkeringssocklar och för att ansluta på lämplig höjd i förhållande till befintliga skivhus. Utöver den angivna bjälklagshöjden medges växtbäddar, komplementbebyggelse, murar, uteplatser, trappor, inkast för sopsug och liknande. På gårdarna ges möjlighet att uppföra skärmtak eller komplementbyggnader med en största sammanlagd yta av 20 kvm/gård (e000). Syftet är att skapa en långsiktig flexibilitet och möjlighet att inrymma till exempel skydd för cyklar, barnvagnar mm. Samtidigt begränsas möjligheten att bebygga de relativt små bostadsgårdarna för att säkra utrymme för öppna ytor.

Förgårdsmarken mot Vitsandsstråket gestaltas som en sammanhängande helhet tillsammans med Vitsands ursprungliga landskapsplanering. Trädtrader föreslås mellan kvartersgatan och gångbanan utmed kvarteret.



Mot Vitsandsgatan gestaltas förgårdsmarken med trädader samt trappor och ramper till entréer och bostadsgårdar. I zonen ryms garagedrifter till de tre garagen under bostadsgårdarna. Förgårdsmarken mot nordväst är bred och rymmer 6 markparkeringsplatser samt ett större cykelförråd.

### **Förskola och skola i tidigare matsalsbyggnad (kv V4)**

Vid Vitsandsområdets entré från Färnebogatan, ligger Televerkets gamla matsal ("Hus M") som omvandlas till förskola med möjlighet att därutöver inrymma viss skolverksamhet. För att säkerställa behovet av förskola regleras att minst 60 % av användningsområdet ska omfatta förskola och därutöver medges även annan skolanvändning (S1). Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde tillsammans med dess placering i dalgången med bevarade ekar och naturmark samt den värdefulla siktlinjen längs skivhusen och upp mot Östmarksgatans bebyggelse.

Byggnaden består av ett enkelt rätblock i två våningar. Fasaden domineras av en regelbunden curtain wall-fasad mot det centrala landskapsrummet och har en sluten gavel mot området entré i nordväst. Byggnaden ligger i souterräng mot naturmarken i sydväst där den övre våningen ansluter i markplan.



*Den före detta matsalsbyggnadens glasfasad av curtain wall-typ som har ett stort kulturmiljövärde och skyddas med bestämmelsen q2.*

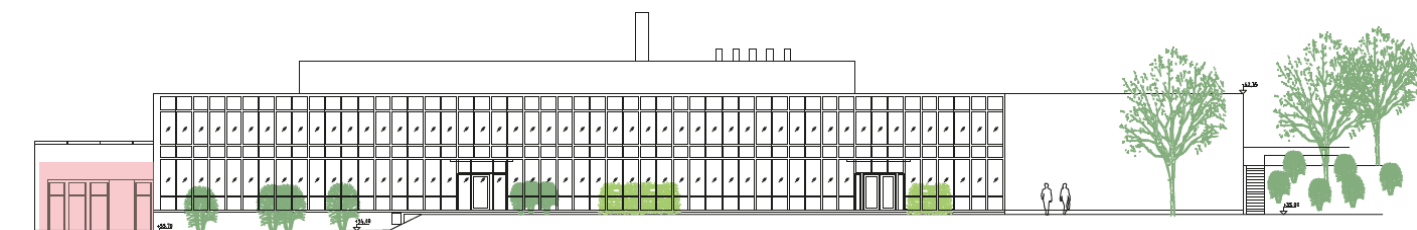
Entrépartierna är senare tillägg och föreslås omgestaltas i samspel med byggnadens ursprungliga karaktär och anpassas till dagens krav på bland annat tillgänglighet.

De mindre utbyggnaderna på sydsidan föreslås rivas för att skapa en överblickbar förskolegård även på den högre nivån i naturslätten. I detaljplanen ges ändå byggrätt för utbyggnaderna så att de är möjliga att spara.

*Utformningsbestämmelse i Dp*

**f1** Befintlig byggnadsvolym får ersättas med en ny volym som utformas i samspel med huvudbyggnadens karaktärsdrag.

Lastfaret vid den södra gaveln ligger exponerat mot Vitsandsstråket och får ersättas med en ny byggnadsvolym som ska utformas i samspel med huvudbyggnadens karaktärsdrag enligt bestämmelsen *f1*. Tillbyggnaden utformas med glasfasad i enlighet med formspråk och proportioner hos huvudbyggnadens curtain wall-fasad.



*Fasadritning över befintliga matsalsbyggnad med sin dominerande curtain wall-glasfasad mot Vitsandsstråkets landskapsrum samt slutna delar i puts till höger i illustrationen. Nya dörrpartier i glasfasaden illustreras och får utföras enligt bestämmelsen *k1*. Till vänster markeras den tillbyggnad som får ersätta befintligt lastfar, och som enligt bestämmelsen *f1* ska utformas i samspel med huvudbyggnadens karaktärsdrag. (Illustration: White)*

*Utformningsbestämmelser i Dp*

**r1** Byggnaden får inte rivras.

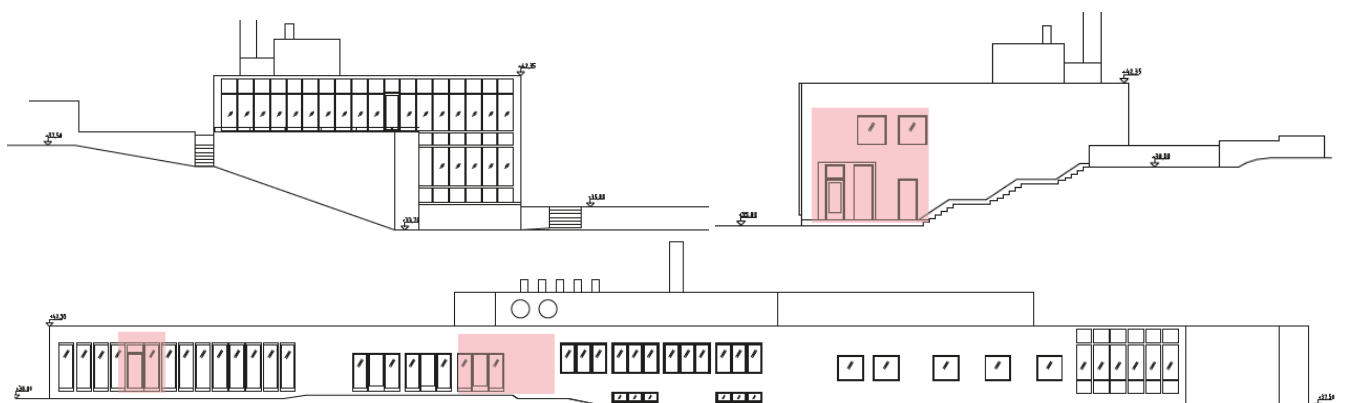
**q1** Befintlig byggnadsvolym och fasad, med glas- respektive putspartier, ska bevaras.

**k1** Nya håltagningar i slutna fasadpartier ska placeras minst 1 m från byggnadens hörn och i en omfattning så att murytan dominerar fasaden. Nya dörrpartier i byggnadens glasfasad utförs med beaktande av byggnadens karaktär och dimensioner.

*Skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig byggnad*

Huvudvolymen för befintlig matsalsbyggnad förses med planbestämmelser för utformningen. Syftet är att säkerställa ett bevarande av matsalsbyggnaden och samtidigt medge en ändamålsenlig anpassning till den nya användningen. Det ställer bland annat krav på nya håltagningar, vilka regleras med *k1*. Nya fönster ska placeras och utformas så att den täta murytans solida karaktär bevaras, genom att fönster omfattas av täta murytor i synnerhet vid byggnadens hörn. I byggnadens glasfasad är det av särskilt stor betydelse hur håltagning för dörrpartier genomförs. Fönster i glasfasaden får bytas mot nya fönster som liknar de befintliga/ ursprungliga.

Skydds- och varsamhetsbestämmelserna omfattar endast den före detta matsalsbyggnadens huvudvolym men inte befintliga utbyggnader som ges byggrätt men får rivras och ersättas.



*Befintlig curtain wall-fasad på gaveln mot sydost ska bevaras (övre till vänster). Nya håltagningar tillåts på byggnadens putsfasader under förutsättning att de utförs i en omfattning så att murytan dominerar fasaden och placeras minst 1 m från hörn enligt bestämmelsen *k1* (gavelfasad mot nordväst, övre till höger respektive långfasad mot sydväst, nedre). (Illustration: White)*

*Förskola*

Förskolan rymmer 8 avdelningar för cirka 144 barn och byggnaden omfattar ca 2000 kvm BTA. Tomtens obebyggda yta är ca 5450 kvm vilket förutom barnens friytor ska inrymma inlastning, parkering och andra

praktiska behov. För barnen blir det ungefär 2790 kvm förskolegård varav ca 2100 kvm är plan lekyta. Delar av gården ligger i uppe slänten vid sidan av byggnaden.

#### *Förskolegård*

Förskolegården ingår i den kulturhistoriskt betydelsefulla helhetsmiljön vid entrén och parken i nordväst. Formspråket i den befintliga miljön tas tillvara med den skogbevuxna naturslänten, bergskärningen vid Färnebogatan, M-husets fasad, parkytan med betongmur och storvuxna ekar.

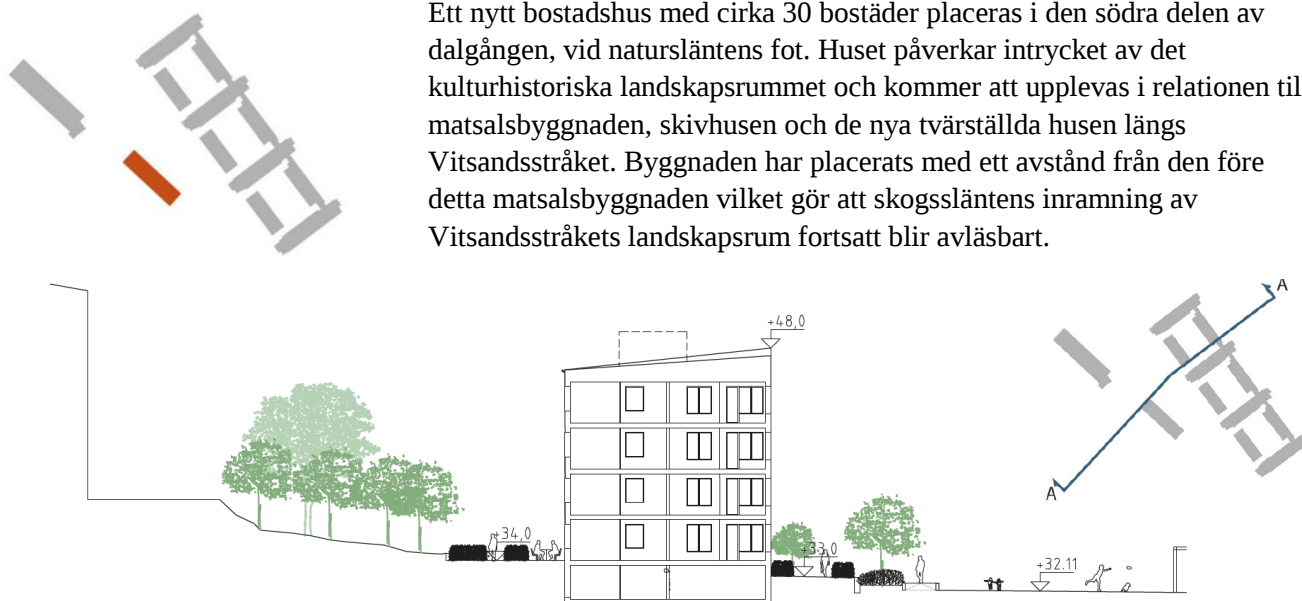
I detaljplanen skyddas fyra värdefulla ekar inom förskolegården från fällning (n1). Den karaktärsskapande muren skyddas med bestämmelsen n4 som anger att muren ska bevaras eller ersättas med ny lik befintlig. Vitsandsstråkets landskapsrum ramas in av de skogbevuxna slutningarna i väster vilka bibehålls inom förskolegården på ömse sidor om byggnadens gavlar. Naturmarkskaraktären i naturslänten skyddas med bestämmelsen n3 som anger att befintliga marknivåer och vegetation ska sparas så långt som möjligt. Naturmarkens kvalitéer tas samtidigt tillvara och utvecklas till områden för naturlek.

Flacka ytor runtom byggnaden och mot Vitsandsstråket kompletteras med lekredskap, fallskyddsytor samt hårdgjorda ytor för cykel och fri lek. Mot Vitsandsstråket avgränsas förskolegården med klippta häckar eller murar med släpp.

Gården utformas för att göra den tillgänglig även när förskolan är stängd.

#### **Parkkvarteret (kv V6)**

Ett nytt bostadshus med cirka 30 bostäder placeras i den södra delen av dalgången, vid natursläntens fot. Huset påverkar intrycket av det kulturhistoriska landskapsrummet och kommer att upplevas i relationen till matsalsbyggnaden, skivhusen och de nya tvärställda husen längs Vitsandsstråket. Byggnaden har placerats med ett avstånd från den före detta matsalsbyggnaden vilket gör att skogssläntens inramning av Vitsandsstråkets landskapsrum fortsatt blir avläsbart.

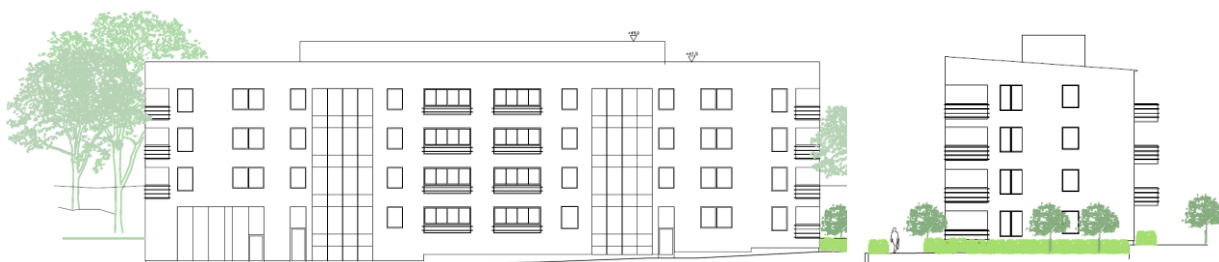


Sektion genom kv V6 i nordväst med relationen till naturslänten och bebyggelse längs Östmarksgatan till vänster och till den nedsänkta parken till höger. (Illustration: White)

*Utformningsbestämmelse i Dp*

**f6** Trapphus ska placeras mot fasad, vilken där utförs i glas. Utkragande balkonger får endast placeras på fasad mot sydväst, indragna minst 5 m från gavel och får kraga ut högst 1,5 m från fasad. På övriga fasader medges endast indragna och franska balkonger.

Byggnaden uppförs delvis i suterräng med 4 våningar mot Vitsandsstråket. Fasaden gestaltas i relation till M-husets modernistiska formspråk, med inslag av curtain wall-fasad. Sockelvåningen integreras i fasadgestaltningen utan vidare markering och taket utförs flackt och med en sammanhållen takfot längs långsidornas fasader. Fasaden utförs med slutna delar i ljus puts och med smäckra plåtdetaljer såsom takfot, fönsteromfattningar och entréernas inramning. Byggnaden ges en enkel och repetitiv fönstersättning med fönsteromfattningar av metall. Gestaltningen av byggnaden regleras med bestämmelsen f6 för placering och utformning av balkonger samt uppglasade trapphus enligt curtain wall-typ.



*Fasad mot Vitsandsstråket/nordost (till vänster) och gavelfasad mot nordöst (till höger). Fasaden och byggnadsvolymen gestaltas med ett sammanhållet uttryck och inspirerat av M-husets modernistiska formspråk. De uppglasade trapphusen gestaltas som curtain wall-fasader och balkonger utförs indragna eller som franska balkonger mot Vitsandsstråkets landskapsrum enligt bestämmelsen f6. Utanpåliggande balkonger medges endast på fasad mot sydväst och de placeras och utförs enligt bestämmelsen f6 (Illustration: White)*

Balkonger hålls indragna, alternativt utförs som tunna franska balkonger med balkongräcken med tunn profil, mot Vitsandsstråket i nordost och på gavlarna. Syftet är att balkongerna ska inordnas i volymen i enlighet med områdets karaktärsdrag och utan att dominera över de offentliga rummen. Mot naturslänten i sydväst medges påhängda balkonger, högst 1,5 m utkragande från fasad och indragna minst 5 m från gavlarna.



*Vy från Vitsandsstråket mot Sinnenas park och bostadshuset i kv V6. (illustration: White)*

### **Bostadsgård**

Kvarteret rymmer en bostadsgård på drygt 2000 kvm inklusive naturslänt och angöringsyta. Bostadsgården utformas med ekologiska och sociala värden i fokus. I anslutning till byggnaden får bostadsgården en mer anlagd karaktär och föreslås möbleras med bland annat plattläggning, en mindre lekplats, sittplatser och en pergola. Längre upp i naturslänten bevaras den befintliga, betydligt vildare karaktären. Utöver de

kvartersgemensamma gårdsrummen anläggs privata uteplatser inbäddade i grönska för boende i bottenplan mot naturslätten i sydväst.

Det är viktigt att merparten av träden i slätten ovanför bostadshuset i kv V6 sparas för att säkerställa avläsbarheten av landskapsrummets sammanhängande struktur och för att värna områdets ekologiska värden. Naturmarkskaraktären skyddas med bestämmelsen *n3* som anger att befintliga marknivåer och vegetation ska sparas så långt som möjligt. Därtill planläggs en zon i söder som parkmark innehållandes några större träd och en möjlig koppling mot Östmarksgatan. Även i närheten av det nya bostadshuset bör naturslätterns träd hanteras med varsamhet vid genomförandet. Det gäller särskilt den stora ek som ligger nära planerat schakt i den södra delen.

*Utformningsbestämmelse i Dp*

**n3** Område med naturmarkskaraktär. Befintliga marknivåer och vegetation sparas så långt som möjligt.



Situationsplan över kv V6 med bostadshuset och dess omgivande gårdsmiljö och den bevarade naturslätten i sydväst. (Illustration: White)

**Teknisk försörjning**

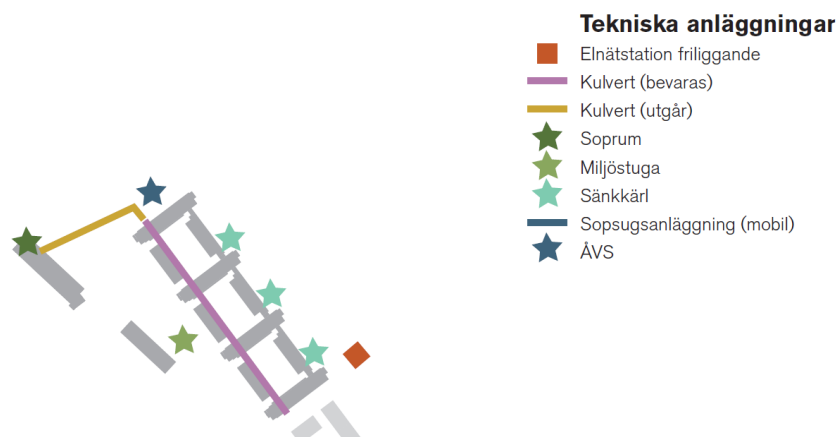


Diagram tekniska anläggningar Vitsand norra. (Illustration: White)

### Vattenförsörjning, spillvatten

Samtliga fastigheter inom området ansluts till det kommunala VA-nätet, vilket i delar av området kräver en utbyggnad av nätet.

### El, energiförsörjning och fjärrvärme

För områdets elförsörjning planeras två nya elnätsstationer (E1) mellan Nynäsvägen och Vitsandsgatan. Elnätsstationerna placeras inom riskavstånd men omfattas inte av stadigvarande vistelse.

Fjärrvärmenät finns i anslutning till och inom delar av planområdet.

Nya allmänna ledningar placeras i Vitsandsgatan och Färnebogatan medan enskilda ledningar placeras i Vitsandsstråket och lokalgata 3b.

### Avfallshantering

En återvinningsstation placeras i planområdets norra del, längs Vitsandsgatan. Återvinningsstationen förses med god belysning och utformas som en integrerad del i gatumiljön

För insamling av hushållsavfall från kv V5 planeras sänkkärl på tre platser utmed Vitsandsgatan. I anslutning till entrén till kv V6 placeras ett miljöhus med manuell hämtning från Vitsandsstråket. Samtliga sopkärl placeras inom 10 m från uppställningsplats för sopbil.

Förskolan hanterar avfall via kärl i egen regi i soprum. Sopkärl hämtas manuellt från en lastficka på Färnebogatan. Avfallet är jämförligt med hushållsavfall, med två fraktioner (matavfall och restavfall). Utrymme eller kärlskåp anordnas för återvinning.

### Kulvert

Inom området finns en kulvert som bevaras under kv V5. Tidigare fanns en kulvert mellan kv V4 och V5, men den har rivits.

### Räddningstjänst

Befintliga stråk inom planområdet kommer att vara tillgängliga för räddningstjänstens fordon även fortsättningsvis. Bostäder planeras för TR2-trapphus där lägenhetsplaceringen kräver det och annan lösning inte finns. För förskolan gäller att uppställning för räddningsfordon kan ske ute på Färnebogatan. Närmaste punkt beräknas vara lastfickan vid byggnadens nordöstra gavel med tillträdesvägar inom 50 m.

Speciellt för området med avseende på risksituationen är att utrymningsväg måste finnas i annan riktning än mot Nynäsvägen vilket regleras med en planbestämmelse.



Framkomlighet för utryckningsfordon samt för redovisning av möjliga lägen för räddning med bärbar stege. (Illustration: White)

### Tillgänglighet

I strukturen klaras tillgängliga lutningar om maximalt fem procent. Bostadsentréer och entréer till förskolan utformas med tillgänglig anslutning från gata. Samtliga bostadshus utförs med hiss för att klara tillgänglighetskraven och hissarna i kv V5 ansluter även till garagen. HKP placeras i garagen i V5 och på förgårdsmarken i V6 och längs Färnebogatan utanför förskolan i V4.

Målpunkter såsom parken och lekplatser ska kunna nås tillgängligt från minst ett håll och det ska även vara möjligt att röra sig tillgängligt inom dessa områden. Mellan de två nivåerna i Sinneas park är det svårt att klara tillgängligheten, men alternativet finns att röra sig tillgängligt via Vitsandsstråket.

### Konsekvenser

#### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### Stads- och landskapsbild

Upplevelsen av Vitsands markanta bebyggelse, skivhusen i dalstråket vid Nynäsvägen och hur den presenterar sig i stadslandskapet har prioriterats

då förslaget formats. Ett antal känsliga siktlinjer och utblickar mellan Vitsand och det stora nordvästlig-sydostliga dalstråket som avgränsas i norr av Perstorpsvägen kommer att begränsas eller försvinna på grund av den nya bebyggelsen. Sambandet med dalgången påverkas av de byggnader som placeras som skärmar mellan skivhusen, men också av det faktum att ytterligare bebyggelse planeras i dalgången norr om Nynäsvägen inom ramen för andra detaljplaner. Vitsands rumslighet vid norra entrén samt den centrala rumsligheten med naturslutning och huvudaxeln genom Vitsand är ett sammanhang som har prioriterats.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Televerkets gamla förvaltningsbyggnader har förlorat sin ursprungliga användning och byggnaderna inom den aktuella detaljplanen står för närvarande tomma. Den föreslagna omvandlingen innebär ny användning för området som kräver förändringar av såväl bebyggelse som yttre miljö. Grundtanken är att bevara de kulturhistoriskt mest värdefulla byggnaderna och viktiga karaktärsdrag. Trots detta innebär flera ändringar att det kulturhistoriska värdet minskar på helhets-, objekt- eller detaljnivå.

Ändring från funktion som kontor och laboratorium för en verksamhet med en huvudman till en stadsdel med varierat innehåll innebär att helt nya krav ställs på funktionalitet och fastighetsekonomi samt på ekologisk- och social hållbarhet. Omvandlingen kan ändå motiveras ur kulturmiljösynpunkt då den möjliggör att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och utemiljö kan återbrukas och få nytt liv. Minnet av det före detta Televerksområdet kan därmed leva vidare som symbol, stadsbyggnadselement, landmärke och som berättelse.

Den genomgripande omvandlingen och utvecklingen av området möjliggör ett bevarande av merparten av byggnaderna inom Televerkets gamla telelaboratorieområde samtidigt som ändrad användning, viss rivning och omfattande nybebyggelse tillåts.

Stora delar av bebyggelsen inom planområdet – skivhusen som utgjorde en del av Televerkets före detta laboratorium och matsalsbyggnaden – ges ett långsiktigt skydd i detaljplan. För dessa byggnader möjliggör detaljplanen ny användning och anger ramar för omvandlingen som ska säkerställa att betydelsefulla kulturhistoriska värden inte går förlorade. Området kompletteras samtidigt med ny bostadsbebyggelse.

De fyra kulturhistoriskt värdefulla skivhusen bevaras och omvandlas till bostäder. Lågdalarna mellan skivhusen rivs och ersätts med nya högre länkbyggnader mot Nynäsvägen och lägre lamellhus mot områdets inre stråk. Länkbyggnaderna utformas för att avskärma risk och störningar från Nynäsvägen och är en förutsättning för bostäder. Samtidigt ska de gestaltas så att de underordnas och anpassas till skivhusen som fortsatt ska vara rådande i stadslandskapet. Befintliga takpåbyggnader på skivhusen som har tillkommit under senare tid rivs och ersätts med enhetliga takpåbyggnader med bostäder. Samtliga tillägg till skivhusen utformas



harmonierande med skivhusen. Ett nytt bostadshus möjliggörs vid naturslänten i sydväst, mestadels på den nuvarande markparkeringen. Det nya huset utformas med hänsyn till områdets karaktärsdrag.

Planen möjliggör rivning av de delar av den kulturhistoriska bebyggelsen som bedömts vara svåra att bygga om för ny användning. Andra kulturhistoriskt mindre intressanta byggnader har fått ge vika för att åstadkomma ändamålsenliga bostadskvarter och effektiv markanvändning.

I planarbetet har avvägningar gjorts mellan bevarande av kulturhistoriska värden och byggnaders långsiktiga användbarhet. De skisser som tagits fram under planprocessen har prövats mot känslighets- och tålighetsanalysen i kulturmiljöutredningen. Kulturhistoriskt värde och känslighet för förändring har vägts mot andra samhällsintressen som till exempel funktionskrav och fastighetsekonomi. Det har resulterat i en möjlighet till ny användning och utveckling av stora delar av områdets kulturhistoriskt värdefulla delar – både yttre och inre miljöer. I kulturmiljöanalysen beskrivs planförslagets konsekvenser för yttre miljöer och bebyggelse mer ingående med utgångspunkt i de förändringskänsliga delar som har identifierats. Nedan sammanfattas dessa slutsatser från kulturmiljöanalysen.

#### Utemiljöer

Den sammantagna påverkan på Vitsandsområdets utemiljö är omfattande. Samtidigt kommer den övergripande landskapsstrukturen även i fortsättningen vara delvis avläsbar. Den nya högre bebyggelsen utmed Nynäsvägen kommer att blockera merparten av den visuella relationen med dalstråket då flera känsliga siktlinjer och utblickar kommer att försämrats eller försvinna. Bland annat bebyggs den bevarade åkerholmen mellan de två nordligaste skivhusen vilket minskar avläsbarheten av dalstråkets övergripande landskapsstruktur.

Den nya gestaltningen av utemiljön tar hänsyn till den mänskliga skalan och till en stor del av de kulturhistoriska värdena på platsen. Förslaget respekterar landskapsarkitekt Walter Bauers ursprungliga intentioner: att lyfta fram det före detta jordbrukslandskapet och att hitta en välavvägd modernistisk komposition med bebyggelsen. Det bedöms mycket positivt att entréparken, skogsslänten och Vitsandstråket – trots anpassning till områdets nya användning – kan behålla sina viktiga karaktärsdrag. Teletornets förankring i utemiljön, som landmärke och symbol, försvinner när det rivs.

#### Bebyggelse

Den sammantagna påverkan på Vitsandsområdets bebyggelse är omfattande. Samtidigt kommer den föreslagna ombyggnaden att lyfta fram de i stads- och landskapsrummet mest karakteristiska delarna, de fyra skivhusen. För att ambitionerna i detaljplanen ska kunna fullföljas krävs att om- och nybyggnadsprojekten genomförs samordnat och med höga krav på god kvalitet i genomförandet. Även efter att skivhusen byggs om

kommer de, liksom på 1960-talet, att vara väl synliga från Nynäsvägen med sina karaktäristiska gavlar, men utan teletornet. Trots att lågdelarna ersätts med nya högre volymer om tre våningar kommer skivhusen även fortsättningsvis att råda i sin relation till Vitsandsstråket. Mot Nynäsvägen ersätts lågdelarna med nya länkbyggnader med bostäder i sju våningar, vilket innebär att den öppna struktur som möter Nynäsvägen kommer att ändras till ett igenkännbart men mer slutet intryck. Den slutna strukturen krävs för att avskärma bakomliggande boendemiljöer från Nynäsvägen och är en förutsättning för detaljplanen. Samspelet mellan de fyra skivhusen tappar tydlighet genom de nya sammanlänkande byggnadsvolymer men dessa faller undan, så att skivhusens gavlar springer ut ur fasadlivet och blir på så sätt avläsbara. Lågbyggnaden söder om skivhusen rivs helt eller delvis för att möjliggöra föreslagen kvartersgata.

### Rivning av teletornet

Det har inte bedömts vara möjligt att genom rivningsförbud säkerställa telekommunikationstornets bevarande då tornet i praktiken inte är möjligt att tillgängliggöra för någon funktion och en långsiktig förvaltning av ett torn utan egentlig användning har bedömts som svår att lösa. Föreslagen detaljplan innebär således att teletornet får rivras trots dess höga kulturmiljövärde.

Ur kulturhistorisk synvinkel är teletornet en av de mest karaktäristiska delarna varför en rivning av det avsevärt minskar områdets kulturhistoriska värde och därmed bebyggelsens värde som källa till kunskap och förståelse av Televerkets verksamhet på platsen. Genom rivningen kommer en viktig symbol för Televerkets historia att gå förlorad. Teletornet är väl synligt från flera platser i Farsta och utgör en slank och fysisk orienteringspunkt från långt distans. Tornet påminner om telelaboratoriets läge, rekordårens utvecklingsoptimism och utgör en symbol för ABC-staden Farsta.

### Naturmiljö

Större delen av planområdet utgörs av redan ianspråktagen mark med bebyggelse och hårdgjorda ytor, men det finns också naturmark med högt naturvärde och värdefulla planteringar, se illustration nästa sida. Planförslaget riskerar att ta mindre delar av de utpekade naturvärdena i anspråk. Främst är det skog med ekar och tallar av regionalt värde (naturvärdesklass 2), mindre blandskogsdungar och trädklädda områden av naturvärdesklass 3 som tas bort eller riskerar att påverkas. Oxelalléer längs med parkeringen i norra delen av området kommer att försvinna, men eftersom de endast har låga/måttliga värden blir effekten liten. Allén är dessutom biotopskyddad och ersättningsträd kommer att planteras inom området. På sikt bedöms ingen skada kvarstå av nedtagandet av alléerna.

Genomförandet av planen kommer också innebära att det i viss utsträckning skapas nya naturvärden på gårdar och allmän platsmark. Det

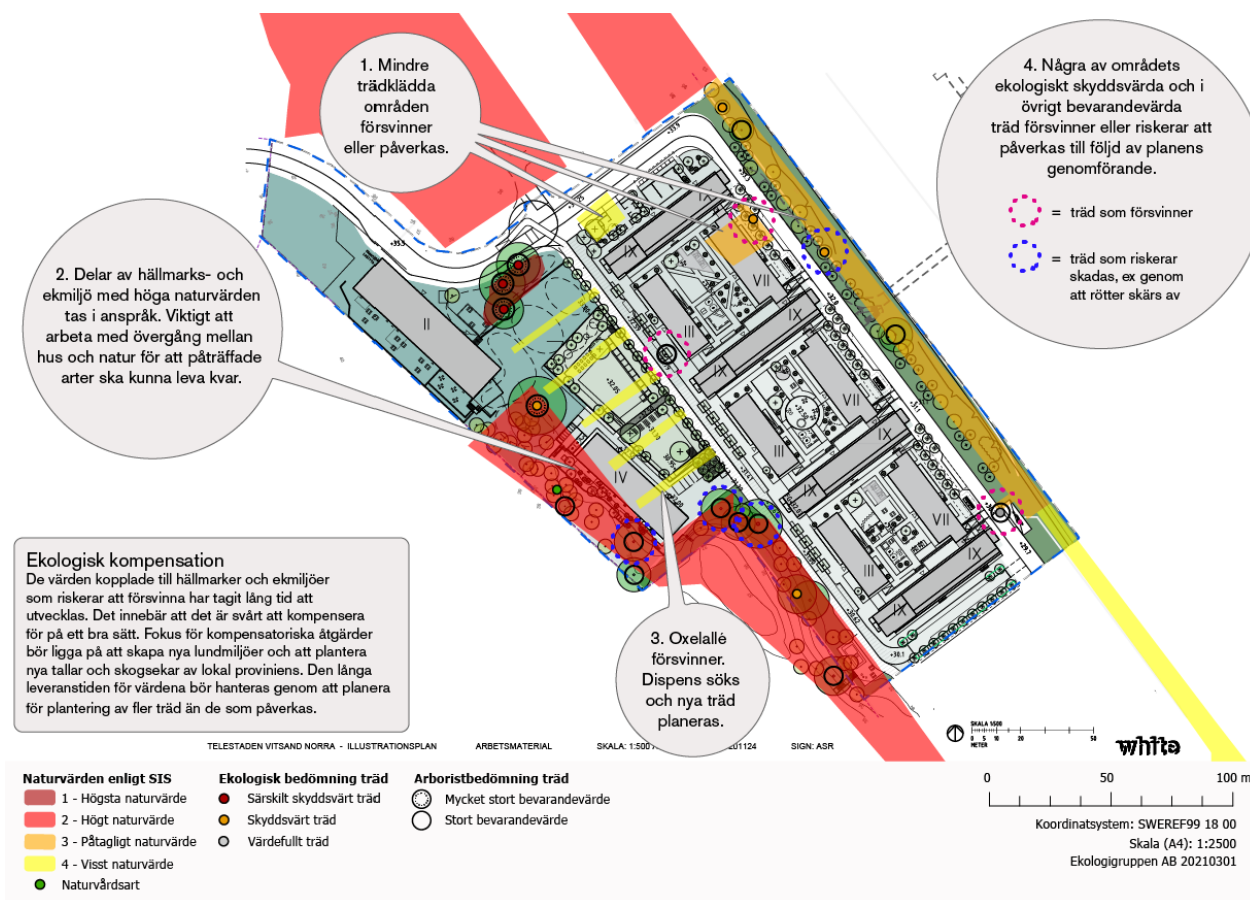
rör sig främst om så kallad generell natur, det vill säga bärande och blommande buskar och örter, några nya träd (utöver de som planteras som ersättning för allén som tas bort) samt några livsmiljöer för fåglar och insekter i form av holkar och faunadapåer.

Planen kommer innebära att ett ekologisk skyddsvärt träd, ett ekologiskt värdefullt träd, samt ett träd som klassats som bevarandevärt (arboristbedömning) tas bort. Utöver det finns risk för påverkan på ett skyddsvärdsvärt träd och tre bevarandevärda. Ett av träden som tas bort hyser ekticka (*Fomitiporia robusta*) som är en rödlistad art (nära hotad, minskande antal habitat).

Spridningsnätverket för eklevande insekter förväntas försvagas något som en följd av den utbyggnad som beskrivs i detaljplanen. Planen är anpassad för att spara en del gamla träd som är livsmiljöer för eklevande insekter idag men några äldre ekar och en mindre del av en ekmiljö tas bort. Spridningsvägarna mellan Drevviken och Magelugnen kommer bara påverkas minimalt, men förutsättningar för framtida spridning minskar något som följd av värdefulla gamla ekar tas bort. Detta sker samtidigt som många andra spridningsvägar runt Farsta minskar. Det innebär att det är i synnerhet viktigt att bibehålla de ekområden som finns i nätverket, för att undvika att områden isoleras av bebyggelse. Eventuella framtida exploateringar i denna del av spridningsnätverket kan komma att skapa en kumulativ negativ effekt av Stockholms stads samlade exploateringar. Eftersom huvuddelen av området skyddsvärda ekar kommer finnas kvar, men en del livsmiljö för framtida spridning försvinner, bedöms planen medföra små negativa konsekvenser på nuvarande regionala spridningssamband.

Kompensationsåtgärder för ianspråktagande av naturvärden:

- De träd som tas bort ersätts med andra träd av samma art, främst ek, tall och oxel. Fler träd än de som tas bort bör planteras som ersättning.
- Aktiv skötsel av kvarvarande ekmiljöer såsom gallring, vilket ska omfattas av en skötselplan. Det kan bidra till att eklevande insekter gynnas och den biologiska mångfalden ökar.
- Skapa nya naturliknande miljöer i stadsstrukturen, med arter som anknyter till omgivande mark.
- Kompensationsåtgärder kan också utföras i form av förstärkningsåtgärder utanför aktuellt planområde, till exempel i närliggande spridningsstråk.



Sammanfattande illustration av planförslagets ekologiska konsekvenser (Ekologigruppen, 2021).

Höga naturvärden förekommer i hällmarks- och ekmiljö i naturslätten, vilka delvis tas i anspråk. Särskilt skyddsvärda ekar med högsta naturvärde finns på gårdsplanen framför matsalsbyggnaden och påverkas inte av planens genomförande. Utmed Nynäsvägen och vid några mindre områden i den norra delen av planområdet riskerar träd och naturmark att påverkas eller helt försvinna. Oxelalléerna på markparkeringen centralt i området försvinner.

Värdefulla träd som försvinner är markerade med blåstreckade ringar och träd som riskerar att påverkas är markerade med roststreckade ringar. De värdefulla träd och den mark med naturvärden som riskerar att påverkas av detaljplanen ska visas särskild hänsyn vid genomförandet.

## Vatten

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet består idag till stor del av hårdgjorda ytor som avvattnas via ledningsnät utan föregående rening inom området. Ombyggnationen innebär en möjlighet att förbättra dagvattenhanteringen inom området och därmed bidra till att skapa bättre förutsättningar att uppfylla recipientens (Drevviken) miljökvalitetsnormer. Dagvattnet kommer att omhändertas i lokala anläggningar för fördröjning och rening som utformas och dimensioneras i enlighet med Stockholms stads åtgärdsnivå, vilket innebär att föroreningsbelastningen från området minskar. Genomförandet bedöms således bidra positivt till att uppfylla recipientens miljökvalitetsnormer.

### Dagvatten

Avvattning sker i enlighet med dagvattenutredningen (Ramböll, 2021:1 och 2021:2) där förslaget beskrivs mer ingående, bland annat med

erforderliga volymer för rening och fördröjning. Föreslagen dagvattenhantering innebär att trädrader med skelettjord anläggs för att rena och fördröja dagvatten från Vitsandgatan, Vitsandsstråket, lokalgata 3b, takvatten och förgårdsmark. Dagvatten från Vitsandsstråkets södra del omhändertas i ett makadamdike. Mindre vägytor vid de sydligaste delarna av Vitsandsgatan och Vitsandsstråket kan inte ledas till anläggningar inom planområdet och går därför istället via dagvattenbrunn direkt ut på ledning.

Dagvattenhanteringen kompletteras med planteringar för att omhänderta takvatten på den förgårdsmark som ansluter till Vitsandsstråket, samt på den förgårdsmark norr om kv V5 och för kv V6. Innergårdarna i kv V5 underbyggs med ett poröst lager där dagvatten kan renas och magasineras.

Anslutning av dagvatten från anläggningar i Vitsandsgatan sker till ny planerad dagvattenledning i Vitsandsgatan, som i sin tur ansluter till samlingsledning med utlopp i skärmbassängen i Drevviken. Dagvattenanläggningar i Vitsandsstråket ansluts till samma ledning, via ny ledningsdragning i Vitsandsstråket och Lokalgata 3b.

Området är höjdsatt för att undvika översvämning vid skyfall, se mer under störningar och risker.

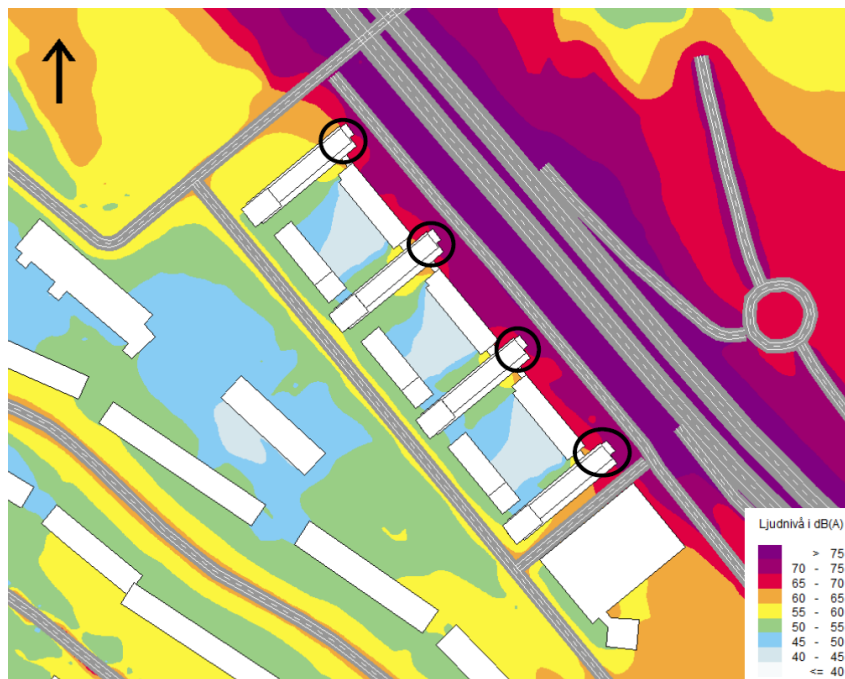
### Grundvatten

Risken för temporär grundvattensänkning vid byggnation beror på planerad grundläggningsnivå. Grundvattenytan befinner sig enligt grundvattenobservationer på 2,5-4 m djup och vid schakt djupare än detta kan åtgärder behöva vidtas under byggnation. Källare vid och under grundvattenyta skall utföras vattentät.

## Störningar och risker

### Buller

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget uppfyller gällande riktvärden i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216), vilket även gäller för befintlig bebyggelse som får ny användning. På plankartan regleras att riktvärden enligt trafikbullerförordningen 2015:216 ska innehållas. Utbyggnad av nya skyddande länkbyggnader är en förutsättning för ändrad användningen av den befintliga bebyggelsen. En bullerutredning med förslag till åtgärder har tagits fram utifrån prognosåret 2040 vad gäller uppräknade trafikmängder (Sweco, 2021:2). Med föreslagen bebyggelsestruktur samt anpassade planlösningar för vissa bostadslägenheter kan bostäder med god ljudkvalitet uppföras. Förskolan klarar gällande riktvärden på betydande delar av förskolegården.



Ekvivalenta ljudnivåer 1,5 m över mark. (Sweco, 2021:2).

#### Vitsands skivhus, kv V5

Utformningen av kvarter V5 gör att buller från Nynäsvägen avskärmas naturligt av huskropparna och innergårdarna blir bullerskyddade trots portiköppningar mot Nynäsvägen. Detta gör att innergårdarna är lämpliga att använda för gemensam uteplats och för att möjliggöra husgenomgående planlösningar för lägenheter genom att ge tillgång till fasader med ekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA.

Planeras lägenheternas planlösningar så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till fasad mot innergård kan lägenheter större än 35 kvm byggas i alla delar utom i de befintliga skivhusens gavlar som ligger exponerade mot Nynäsvägen. I dessa delar kan endast allmänna utrymmen som trapphus och förråd byggas. Enkelsidiga lägenheter större än 35 kvm kan inte byggas i exponerade fasader mot Nynäsvägen, där fasadnivåerna är över 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Där krävs att lägenheterna anpassas så att minst hälften av boningsrummen förläggs mot bullerdämpad sida, vilket generellt uppfylls längs fasader mot innergård. Delar av skivhusens nedre våningar, vid portikerna ut mot Nynäsvägen, utsätts för ljudnivåer överstigande 55 dBA och lämpar sig inte för mindre lägenheter.

Påbyggnaderna på skivhusen utsätts för höga ljudnivåer längst ut mot Nynäsvägen och dessa delar lämpar sig inte för bostäder. De delar av påbyggnaderna som vetter utåt, påbyggnad längst i norr respektive söder, kräver genomgående lägenheter.

Lågdelarna mot Vitsandsstråket klarar 55 dBA ekvivalent ljudnivå och kan därmed utformas i valfritt utförande.

Befintligt låghus sydöst om kv V5 bidrar med en viktig skärmeffekt för det södra skivhuset. Fasadnivåerna påverkas negativt om låghuset rivs, vilket kräver särskild omsorg vid genomförandet av ny avskärmande bebyggelse. Problematiken kan kringgås genom att bostäderna i södra skivhuset planeras med minst hälften av bostadsrummen mot innergården alternativt med enkelsidiga lägenheter med fasad mot innergården.

Vid fasader ut mot Nynäsvägen uppgår maximala ljudnivåer vid fasad till 70-75 dBA och uppåt 80 dBA på det sydöstliga ytterliggande skivhuset.

Det är viktigt att framtida byggnadsakustisk projektering tar i beaktande att väggar, fönster samt ventiler dimensioneras på så vis att riktvärden för både ekvivalenta och maximala ljudnivåer inte överskrids invändigt.

#### *Bostadshus, kv V6*

Planlösningar kan utformas valfritt i byggnaden i kv V6 eftersom ljudnivåerna underskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Det finns även möjlighet att anlägga uteplatser i anslutning till bostadshuset där riktvärdet för uteplats innehålls (50 dBA).

#### *Förskola, kv V4*

För förskolor finns inga riktvärden för ljudnivå utomhus vid fasad. Istället finns det ljudnivåer som bör klaras vid lektytor och gårdar samt ljudnivåer inomhus. Det är enligt Naturvårdsverkets vägledning önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Detta är möjligt i anslutning till förskolan, men på delar av förskolegården överskrids riktvärdena något. Övriga vistelseytor på förskolegården kan ha ljudnivåer upp till 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

#### Översvämningsrisker

Ett samordningsarbete kring skyfallsytor har genomförts och den framarbetade lösningen har testats genom en skyfallssimulering med planerad höjdsättning av området (Ramböll 2021:3). Lösningen är beroende av höjdsättning inom såväl allmän platsmark som kvartersmark för att skapa en robust och hållbar skyfallshantering inom planområdet. Skyfallsytor har utformats på så sätt att de tillsammans håller 650m<sup>3</sup> (varav ca 600 m<sup>3</sup> i parken) och så att djupet upp till tröskeln inte är högre än 0,5m.

#### Farligt gods

Med avseende på beräknad samhällsrisk bedöms risker förknippade med transporter av farligt gods på Nynäsvägen innebära en betydande påverkan inom området. Risknivån ligger mellan de båda kriteriegränserna, i den så kallade ALARP-zonen, vilket innebär att man ska sträva efter att sänka risknivån så långt det är möjligt. De olycksrisker som huvudsakligen behöver hanteras utgörs av olycka med brännbar gas och olycka med brandfarlig vätska.

Planförslaget innebär avsteg från Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd för placering av verksamheter, vilket generellt innebär krav på kompletterande byggnadstekniska åtgärder. Rekommendationen om 25 m bebyggelsefritt avstånd från Nynäsvägens körbanekant uppfylls för samtliga byggnader förutom två elnätsstationer som placeras närmare men inte omfattar stadigvarande vistelse. De befintliga skivhusen ligger som närmst ca 25 m och ny bebyggelse placeras minst ca 35 m från Nynäsvägen. De delar av skivhusen som ligger inom 35 m får endast inredas för bostadskomplement och centrumverksamheter för ej stadigvarande vistelse. I praktiken kommer dessa delar bland annat att innehålla trapphus och förråd.

Bebyggelse närmare än 75 m från Nynäsvägen utformas så att den utgör en skyddande barriär för bakomliggande bebyggelse och vistelseytor. Byggnader eller fasader som skyddas av framförvarande bebyggelse omfattas inte av redovisade åtgärder. För att byggnader eller fasader ska anses vara skyddade förutsätts att framförvarande bebyggelse är lika höga eller högre samt begränsar siktlinjen.

På plankartan regleras de byggnadstekniska åtgärder som utifrån genomförda utredningar (Brandskyddslaget, 2021:1 och 2021:2) har bedömts krävas för att uppnå en acceptabel säkerhet inom planområdet. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att planförslaget är förenligt med den aktuella risknivån.

Obebyggda ytor inom 25 meter från Nynäsvägen ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Markparkering anses inte vara stadigvarande vistelse.

#### Förorenad mark

För att möjliggöra ny användning för bostäder och förskola finns ett åtgärdsbehov vad gäller markföroreningar (Liljemark, 2021). En möjlig åtgärd kan vara schakt av ytlig jord kring husen B, D och E. Om ytliga fyllnadsmassor (ca 0-0,5 m under markytan) ska köras bort från områden där föroreningshalter över riktvärdet för KM respektive MKM påvisats ska dessa massor generellt klassas som förorenade. Verksamhetsutövaren är ansvarig för avhjälpande av föroreningar och skyldig att underrätta tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen) enligt 10 kap miljöbalken respektive 28 § i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

#### Ljusförhållanden och lokalklimat

En analys av sol- och dagsljusställgång har genomförts för att säkerställa förutsättningar för att senare i processen uppnå dagsljuskravet enligt BBR, respektive rekommendationer för solljusställgång (White, 2021:2). Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget möjliggör godtagbara ljusförhållanden och att förutsättningarna att uppnå dagsljuskraven enligt BBR är goda.



### Dagsljustillgång

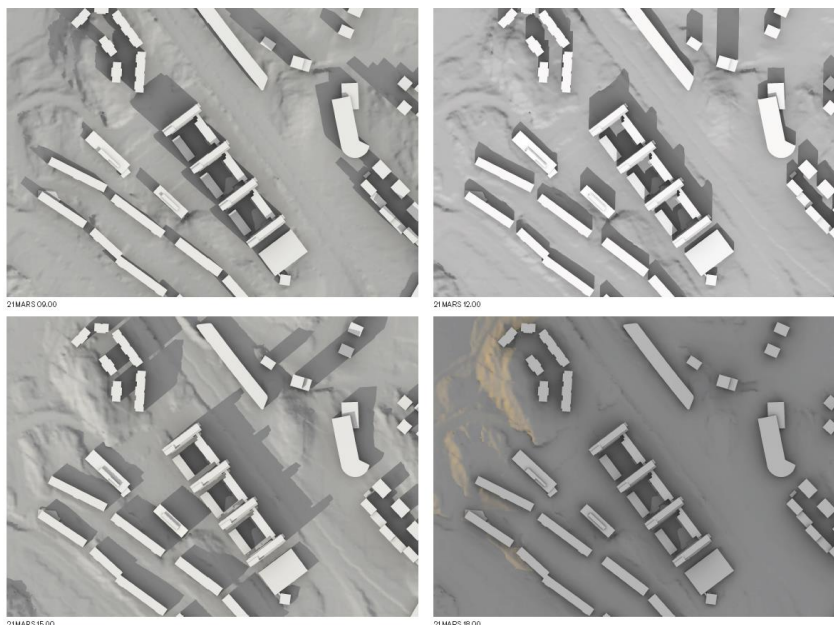
En analys av dagsljustillgång har genomförts för att identifiera kritiska lägen där det inte är rekommenderat att placera vistelserum. Analysen visar några områden i fasader med låg dagsljustillgång i skivhusens nedre våningsplan där dagsljuskraven för vistelserum sannolikt inte klaras. I vissa fall kan bakomliggande rum få dagsljus från områden i fasaden där dagstillgången är högre vilket bör beaktas vid lägenhetsutformning och fönstersättning. Alternativt kan kritiska områden användas som biyta eller mörka rum.

### Solljusstillgång

Solljusstillgången har analyserats vid vår- och höstdagjämningen på föreslagna bostadsgårdar och förskolegården. Solljusstillgången bedöms som mycket god på förskolegården i kv V4 och bostadsgården i kv V6 respektive godtagbar i kv V5.

De två sydligaste bostadsgårdarna i kv V5 uppnår 1,5 solljustimmar på knappt 50 % av gården. På den nordligaste gården i kv V5 uppnås mer än 1,5 solljustimmar på 66 % av gården och i kv V6 på 99 % av gården. Samtliga bostadsgårdar har någon yta med mer än 5 solljustimmar.

På förskolegården i kv V4 uppnås minst 1,5 solljustimmar på hela gården och nästan hela gården får mer än 5 solljustimmar.



Skuggstudie vid vår- och höstdagjämning, klockan 9, 12, 15 och 18. (Illustration: White)

### Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms få positiva sociala konsekvenser i och med att det gamla televerksområdet som spelat ut sin tidigare roll får ett nytt och varierat innehåll som också blir tillgängligt för allmänheten. Förslagets nya offentliga rum tillför mötesplatser som blir tillgängliga för områdets boende, verksamma och besökare. De nya bostäderna föreslås få blandade upplåtelseformer och storlekar vilket kan ge förutsättningar för en blandad

befolkning även om detaljplanen inte säkerställer detta. Det fysiska grannskapet omfattar flera skalnivåer från trapphuset via bostadsgården till de allmänna platserna. Dessa gemensamma platser möjliggör en lokal granngemenskap och oplanerade möten mellan människor från olika grupper.

I bostadshusen i kv V5 finns möjlighet att tillskapa kompletterande verksamhetslokaler och kontor. Lokala arbetsplatser kan i sin tur stärka områdets sociala samband.

#### *Trygghet*

Med en tät och sammanhållen stadsdel skapas förutsättningar för folkliv som också bedöms kunna bidra till den generella tryggheten i området. Fönster, balkonger och lokaler mot allmänna rörelsestråk kan förstärka upplevelsen av att vara sedd.

#### *Jämlikhet*

Den stadsstruktur som föreslås bedöms ha goda förutsättningar för jämlikhet. Allmänna och gemensamma platser utformas med ett varierat innehåll med hänsyn till olika gruppers önskemål och behov. Det föreslås också oprogrammerade ytor som användaren kan ta i anspråk tillfälligt för olika ändamål.

#### *Barnkonsekvenser*

Övergripande bedöms planförslagets omvandling av ett slutet verksamhetsområde till en fysiskt integrerad och blandad stadsdel, med bland annat en ny park, lekplatser, förskola och bostäder, innebära positiva konsekvenser för barn.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillräckliga utemiljöer för barn har tillgodosetts. Förskolegårdens totala friyta blir 5450 kvm, varav ungefär 2790 kvm blir förskolegård för barnen och ca 2100 kvm av den ytan blir plan. En del av förskolegården utgörs av en naturslänt med stora nivåskillnader som inte blir fullt tillgänglig för de minsta barnen. Naturmarken bedöms samtidigt bidra med andra värden såsom förutsättningar för naturpedagogik samt motoriskt utvecklande och kreativitetsfrämjande lek.

Den nya kvartersparken Sinnenas park blir en plats för lugn och vila, blomsterprakt, solbadande, picknick, grill, bollspel, fri lek, akrobatik, skulpturlek och grönska. I parken föreslås rum och aktiviteter för åldrar 11 år till äldre, vilket prioriterats med hänsyn till att det finns möjlighet för småbarnslek på närbelägna bostadsgårdar och förskolegården.

Gång- och cykelvägnätet ansluts till området och skapar möjlighet för barn röra sig i trafiksäkra miljöer.

## Trafik

Gåendes förutsättningar förbättras när gatorna byggs om och förses med bredare och tillgängliga gångbanor. Vitsandsstråket innebär en möjlighet för gående att röra sig skyddat i öst-västlig riktning. Vitsandsgatan gör det lättare för gående att röra sig längs Nynäsvägen.

Det lokala cykelvägnätet förlängs med cykelbana längs Färnebogatan och i Vitsandsstråket. I kommande etapper av Telestadens utbyggnad förlängs stråket genom hela Vitsand, till Ågesta broväg. Planen möjliggör en ny gång- och cykelbro vid skivhusen över Nynäsvägen till Karlsvik. Bron saknar idag finansiering och kommer inte att genomföras i närtid.

Detaljplanens bostadstillskott innebär att fler boende i Farsta får tillgång till områdets befintliga kollektivtrafik. Den samlade exploateringen inom hela stadsutvecklingsområdet skapar också förutsättningar för ökad turtäthet och fler busslinjer.

För fordonstrafiken förlängs Färnebogatan som allmän gata och ansluter till den nya Vitsandsgatan parallellt med Nynäsvägen. För att möjliggöra vändning på det allmänna gatunätet planläggs Vitsandsgatan som en säckgata. En enkelriktad kvartersgata ansluter till bostäder och verksamheter längs Vitsandsstråket och lokalgata 3b.

## Riksintresse

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget, genom att hantera buller och risker på ett acceptabelt sätt inom bebyggelsen, inte innebär någon betydande påverkan på Nynäsvägen som är ett utpekat riksintresse för kommunikationer.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringsnämnden ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar.

Byggherren ansvarar för utbyggnaden av den allmänna platsen inom detaljplanen. Byggherren ansvarar även för nödvändig rivning och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark samt anslutningar mot allmän platsmark. Byggherren ansvarar även för anläggning, drift och underhåll av avfallshantering.

## Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

## Avtal

Staden har tillsammans med Farsta Stadsutveckling AB ingått föravtal till planerad exploatering inom fastigheten Burmanstorp 1 med flera.

Avtal i form av exploateringsavtal ska träffas mellan Stockholms stad och byggaktören innan detaljplanen antas. I detta avtal regleras mark-överlåtelse, kostnadsfördelning samt genomförandet av detaljplanen.

Övriga avtal som staden avser upprätta i samband med planen:

- Samverkans-, medfinansierings- och genomförandeavtal med Trafikverket angående ombyggnation av trafikplats Larsboda samt nybyggnation av gång- och cykelbroar.
- Vid behov nödvändiga överenskommelser om fastighetsöverlåtelse och avtalsservitut för uppfyllande av detaljplanens intentioner.

Byggherren ansvarar för att sluta nödvändiga avtal med ledningsägare för blivande kvartersmark.

## Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 5160 och 2004-05441 helt upphör att gälla inom planområdet.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna:

- Del av Burmanstorp 1 som ägs av Farsta stadsutveckling AB
- Del av Farsta 2:1 som ägs av Stockholms kommun
- Del av Våldö 7 som ägs av Peab bostad AB

### Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark möjliggörs markanvändning för bostäder, centrumändamål, parkering, förskola/skola och teknisk anläggning. På den allmänna platsmarken möjliggörs gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, gång- och cykelväg respektive park.

### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom

avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, till exempel för centrumverksamheter och parkering. Lämplighet med mera prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område som i gällande plan är utlagt som kvartersmark med användning laboratorier, kontor, industri och jämförliga ändamål. Den största delen av föreslagen allmän plats (park, gata och gc-väg) utgör idag kvartersmark för laboratorier, kontor, industri och jämförliga ändamål.

Färnebogatan planläggs som allmän plats (gata) vilket delvis bekräftar pågående markanvändning. I gällande plan finns ett område med urholkande kvartersmark (kulvert för kontor och industri under mark, vilken har rivits) som tas bort i och med den nya detaljplanen. En remsa kvartersmark (bostäder inom Våldö 7) utmed Färnebogatan överförs till allmän plats (gata) för att rymma en bredare gatusektion med gång- och cykelväg. En mindre del av Färnebogatan som idag utgör allmän plats (gata) överförs till kvartersmark (förskola).

Område utlagt som allmän platsmark ska ingå i en fastighet som ägs av Stockholm stad. Avsikten är att samtliga områden som är utlagda som allmän platsmark även fortsättningsvis ska ingå i eller överföras till fastigheten Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Burmanstorp 1 och Våldö 7 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark.

#### *Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats*

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörd fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Marköverföring sker utan ersättning. Gatukostnadsersättning anses erlagd.

#### *Ansvarsfördelning*

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Staden ska söka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för överenskommen marköverlåtelse. På fastighetsägarens initiativ och bekostnad ska ansökan om fastighetsbildning ske för genomförande av detaljplanen.

#### *Rättigheter*

Inom planområdet finns ett officiärservitut inom fastigheten Burmanstorp 1 för angoringsväg till fastigheten Våldö 7. Servitutet kommer att upphävas i samband med att berört utrymme överförs till allmän platsmark och en kommunalt ägd fastighet.

Utöver allmänna gator avses in- och utfart ordnas inom föreslagen kvartersgata (lokalgata 3b och Vitsandsgatan), för vilket gemensamhetsanläggning eller servitut kan inrättas. I vissa fall krävs dessutom anslutning över den allmänna gc-vägen längs Vitsandsstråket, vilket möjliggörs i detaljplanen (*GC-VÅG1, korsande fordonstrafik för infart medges*).

Allmänna ledningar avses förläggas i allmän platsmark (gata). Om allmänna ledningar behöver placeras i kvartersmark kan de säkras med ledningsrätter, servitut eller avtal. På plankartan regleras en schaktrestriktion +19,6 som får underskridas av allmännyttiga underjordiska ledningar, vilka således kan säkras med servitut.

Enskilda ledningar avses placeras i kvartersmark, bland annat i Vitsandsstråket och lokalgata 3b. För enskilda ledningar som korsar allmän platsmark (gc-väg) upprättas nyttjanderättsavtal.

Markreservat för allmännyttig gångtrafik (x-område) har avsatts på kvartersmark (förskola) vid Färnebogatan för att säkra gångbanans bredd, minst 2,5 m.

Inom kvartersmark för flerbostadshus möjliggör planen att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för bostadsgård, markparkering, garage med mera. Inrättande av gemensamhetsanläggning sker av lantmäterimyndigheten efter ansökan av berörd fastighetsägare.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

### **Ekonomiska frågor**

Berörd byggherre står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark. Byggherren ansvarar för utbyggnad av den allmänna platsmarken inom detaljplanen och lämnar sedan över till staden. Byggherren ska även bekosta andel av utbyggnad av allmän plats utanför området, vilken är nödvändig som följd av genomförandet av den aktuella detaljplanen.

Ledningsägarna bekostar nyanläggning av ledningar med tillhörande anläggningar. Fördelning av kostnader för omläggning av befintliga ledningar ska ske mellan ledningsägare och byggherren. Byggherren svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna.

Genomförande av exploatering, marköverlåtelse samt ekonomisk fördelning regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och byggherren, vilket baseras på ingånget föravtal.

### **Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Byggherren ansvarar för nödvändig marksanering av blivande anläggningar inom allmän platsmark. Byggherren ansvarar för sanering av

befintliga byggnader och att vidta de skyddsåtgärder som krävs för att klara föreslagen markanvändning inom kvartersmark.

## **Tekniska frågor**

### Vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Området är redan idag anslutet till VA-ledningsnätet men behöver byggas ut. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för nya förbindelsepunkter till planerad bebyggelse. VA-ledningar förläggs på Vitsandsstråket och Lokalgata 3b (kvartersmark) samt i Vitsandsgatan (allmän platsmark).

### Dagvatten och skyfall

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning med hänsyn till befintlig kulturhistorisk bebyggelse ska ligga till grund för kommande projektering. Byggherren ansvarar för utbyggnad och bekostar nödvändiga dagvatten- och skyfallslösningar inom kvartersmark och allmän platsmark. Staden ska ansvara för dagvatten- och skyfallsfunktionen på allmän platsmark.

### EI/Tele/Opto

Ledningar för el, tele och fiber finns framdragna till området. Området kommer, genom Ellevio, att försörjas via två nya elnätstationer inom planområdet. Området försörjs med fiber av Skanova och Stokab.

### Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla går delvis igenom området. Förutsättningar finns att försörja byggnader inom planområdet med fjärrvärme från Östmarksgatan.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 7 år efter det att planen vunnit laga kraft.