

**Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2021/1638)**

**Detaljplan för del av fastigheten Burmanstorp 1 med flera i kv. Våldö i stadsdelen Farsta – Vitsand norra, del av Telestaden (420 bostäder, förskola, park), Dp 2021-02505-54**

Framställan från stadsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Detaljplan för del av fastigheten Burmanstorp 1 m.fl. i kvarteret Våldö i stadsdelen Farsta – Vitsand norra, del av Telestaden, Dp 2021-02505-54, antas.

**Föredragande borgarrådet Joakim Larsson** anför följande.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en omvandling av en del av det före detta Televerksamrådet till en levande stadsdel med bostäder, förskola, verksamheter samt allmänna platser. Syftet är att säkerställa bevarande av merparten av den kulturhistoriska bebyggelsen i området, samt att reglera gestaltningen av tillkommande bebyggelse i relation till denna. Vidare syftar detaljplanen till att anpassa befintlig samt 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.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

## Mina synpunkter

Detaljplanen bidrar med drygt 400 nya bostäder, förskola och park samt möjliggör en efterlängtd omvandling av det som tidigare varit kontors-och verksamhetslokaler till en levande stadsdel. Det är glädjande att kulturhistoriskt värdefulla byggnader som i dagsläget står tomställda genom varsam utveckling kan fyllas med nytt innehåll. Avvägningar har gjorts mellan bevarande och byggnadernas långsiktiga användbarhet, med ambition att skapa attraktiva boendemiljöer.

Det är positivt att de offentliga rummen skyddas från Nynäsvägen och att en ny park, Sinnenas park, tillskapas i anslutning till Vitsandsstråket. Parken blir tillsammans med Vitsandsstråket en knutpunkt för aktivitet och en identitetsbärare för området.

Jag ser fram emot att följa områdets fortsatta utveckling framöver.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning
4. Granskningsutlåtande
5. Samrådsredogörelse

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vänsterpartiet välkomnar de ca 400 bostäder som är en del av Tyngdpunkt Farsta. Vi ser fram emot att en så känd plats i staden nu bebyggs med bostäder. Dock vill vi beklaga att Televerkets torn, som varit en markör för Farsta, kommer att rivas. Vi hade gärna sett att denna speciella byggnad hade fått vara kvar som en påminnelse om områdets ursprungliga historia.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för del av fastigheten Burmanstorp 1 m.fl. i kvarteret Våldö i stadsdelen Farsta – Vitsand norra, del av Telestaden, Dp 2021-02505-54, antas.

Stockholm den 27 april 2022

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

*Hans Altsjö*

**Särskilt uttalande** gjordes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en omvandling av en del av det före detta Televerksområdet till en levande stadsdel med bostäder, förskola, verksamheter samt allmänna platser. Syftet är att säkerställa bevarande av merparten av den kulturhistoriska bebyggelsen i området, samt att reglera gestaltningen av tillkommande bebyggelse i relation till denna. Vidare syftar detaljplanen till att anpassa befintlig samt 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.

### Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

### Stadsbyggnadsnämnden

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 9 december 2021 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

*Särskilt uttalande* gjordes av Sara Stenudd m.fl. (V), *bilaga 1*.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 11 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

## **SAMMANFATTNING**

Planen syftar till att möjliggöra en omvandling av ”Vitsand norra”, (en del av det före detta televerksamrådet i Farsta), till en levande stadsdel med cirka 420 bostäder, en förskola, en park samt gator och stråk. Vitsand norra utgör den nordligaste delen av Telestaden där kontor, laboratoriebyggnader samt en matsalsbyggnad finns.

Marken ägs till största delen av Farsta Stadsutveckling AB. Det är ett bolag som sam- ägs av Ikano Bostad och Rikshem. Exploateringsnämnden beslutade om markanvis- ning den 27 september 2018.

Planförslaget ställdes ut för granskning under perioden den 28 april till den 26 maj 2021. Under granskningen inkom 15 yttranden, samtliga från remissinstanser. Efter granskningen har stadsbyggnadskontoret förtydligat planförslaget utifrån inkomna synpunkter, men bedömer att ändringarna inte är väsentliga ändringar enligt PBL kapi- tel 4 § 25.

Detaljplanen är i enlighet med översiktsplanen och medför ett viktigt tillskott till sta- dens bostadsförsörjning. Då byggnader med stort kulturhistoriskt värde står tomställda, är det viktigt att renovering samt ombyggnad för nytt ändamål snarast kommer till stånd. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att god- känna förslaget till detaljplan och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande efter det att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.



Orienteringskarta med planområdets läge i Farsta markerat.

## Bakgrund

### Plandata och markägarförhållanden

Planområdet omfattar en del av fastigheten Burmanstorp 1 inom kvarteret Våldö. Den ägs av Farsta Stadsutveckling AB som är ett bolag som samägs av Ikano Bostad och Rikshem. Planområdet är totalt cirka fyra hektar. Det avgränsas av Nynäsvägen i nordöst, fastigheterna Våldö 2 och Våldö 5 i sydväst, samt av nya föreslagna gator. En mindre del av planområdet längs Nynäsvägen utgör en del av fastigheten Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad. Vid Färnebogatan i planområdets nordvästra del har planområdet anpassats till en ny föreslagen gata. Det omfattar där en del av fastigheterna Våldö 7, 8 samt 9 som är i privat ägo.

Gällande detaljplaner

- PI 5160 (*laboratorier, kontor, industri samt park*)
- Dp 2004-05441 (*i huvudsak bostadsändamål*)

## Översiktsplan

Farsta är ett utpekat fokusområde, som genom riktade resurser och planeringsinsatser ska uppfylla översiktsplanens stadsbyggnadsmål. Översiktsplanen anger att Farsta har ett strategiskt läge i Söderort, med stora stadsutvecklingsmöjligheter samt kvaliteter som ska tillvaratas och utvecklas. Telestaden ingår i ett stadsutvecklingsområde för blandad stadsbebyggelse, som även omfattar områden vid Drevviken på andra sidan Nynäsvägen.

## Riksintressen

Nynäsvägen (väg 73) är ett riksintresse för kommunikationer.

## Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande, har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder till 2030. Av dessa ska 40 000 uppföras i Söderort.

## Program för Tyngdpunkt Farsta

Telestaden ingår i programmet för Tyngdpunkt Farsta som godkändes i SBN den 16 juni 2016. Farsta föreslås bli en förtätad och blandad stadsdel med cirka 8 000 nya bostäder. Tillsammans med Karlsviks strand, Perstorp, Klockelund samt Våldö ingår Telestaden i ett stadsutvecklingsområde om cirka 4 500 bostäder kring Nynäsvägen, enligt strategin ”vänd Farsta mot sjöarna”. Stadsutvecklingsområdet innebär en unik möjlighet att knyta ihop centrala Farsta med Drevvikens natur och vatten, när det tidigare slutna Televerksområdet öppnas upp och Nynäsvägen överbryggas av fler samt bättre kopplingar.

Nynäsvägen delar in stadsutvecklingsområdet i två delområden med olika förutsättningar, möjligheter samt utmaningar. Delområdena ska utformas för att säkerställa en god lokal tillgång till exempelvis parker, service, förskolor samt skolor. Samtidigt ska delområdena komplettera varandra utifrån dess olika förutsättningar. Telestaden har goda möjligheter att inrymma ett blandat innehåll av kultur och handel, medan Drevvikens strand har god tillgång till rekreation, natur samt 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 fått laga kraft. I illustrationen redovisas den struktur som föreslogs i samråden för Telestaden (1) och Karlsviks strand (2), vilka hölls parallellt under hösten 2019. Därefter har förslagen bearbetats utifrån inkomna synpunkter samt vidare planutredning. Vitsand norra är markerat i illustrationen. (Illustration: Landskapslaget)*

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade den 27 september 2018 att anvisa mark till Farsta Stadsutveckling AB, samt att godkänna ett föravtal för hela Telestaden.

### **Nuvarande förhållanden**

Telestaden omfattar det nedlagda Televerksområdet i Farsta, samt anslutande ytor längs Ågesta broväg och Nynäsvägen. Totalt rymmer området omkring 70 000 kvadratmeter kontorsyta där cirka 3 000 personer arbetade fram tills Telia flyttade 2016. Lokalerna motsvarar inte fullt ut den efterfrågan på kontors- samt verksamhetslokaler som ställs idag.

Aktuell detaljplan utgör den norra delen av Vitsand med Televerkets före detta laboratorium, telekommunikationstorn samt matsalsbyggnad. Områdets innehåller fyra skiv-



hus i nio våningar som ligger tvärställda mot Nynäsvägen. Skivhusen är ritade av arkitekterna Bengt Hidemark och Gösta Danielsson.



*Skivhusen och teletornet tecknar sig monumentalt utmed Nynäsvägen i det stora dalstråket. Kombinationen av Vitsands bebyggelse, det kringliggande dalstråket, skogsbrynet samt 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 samt öppet stadsrum varifrån televerksbyggnaderna exponeras. Inifrån Farsta är bebyggelsen inte påtaglig förrän man är helt nära området. Teletornet, med sin markanta höjd, är däremot synligt från flera platser i Farsta och utgör ett landmärke i stadsdelen. Stadsbilden präglas av mjukt buktande gator som anpassats efter naturliga, skogklädda höjder i landskapet. Vitsands inre upplevs, trots de höga skivhusen, som förhållandevis intimt tack vare byggnadernas lågdelar och den omsorgsfulla landskapsgestaltningen.

#### Kulturmiljö

Televerkets anläggning kan betraktas som ett utmärkt exempel på en storarbetsplats i folkhemsbyggandet, där visionen om ABC-staden förverkligades. Den arkitektoniska ambitionen var hög. Hela området kan ur samhälls- samt socialhistorisk synvinkel, sägas vara en mycket tydlig exponent för den framstående roll som svensk telekommunikationsindustri hade under den senare delen av 1900-talet.

Anläggningen på Vitsand uppfördes mellan åren 1962 och 1966 som en forsknings- och utvecklingsanläggning. Det var det första steget i att flytta Televerkets verksamhet från Stockholms innerstad. Området formades medvetet utifrån landskapet. 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. Skivhusens gestaltning präglas av horisontella fönsterband i kombination med slutna samt putsade ytor. Matsals- och aulabyggnaden i två våningar har en uppglasad curtain-wallfasad i glas.



*Den före detta matsalsbyggnadens glasfasad av curtain wall-typ har ett stort kultur- miljövärde.*

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



*Det stenlagda Vitsandsstråket utmed telelaboratoriets sekvens av skivhusgavlar. Häckar samt trädrader förstärker stråkets rumslighet och skärmar av parkeringsytan till höger i bild. Mark- och landskapsgestaltningen är mycket medvetet utförd.*

#### Trafik och kollektivtrafik

Området saknar ett allmänt lokalgatunät men rymmer kvartersgator gångvägar samt markparkeringar. Färnebogatan är en allmän gata som ansluter till området i nordväst. Nynäsvägen utgör en stor barriär och gör det svårt att röra sig fritt mellan Farsta och Drevviken. Gående samt cyklister är hänvisade till en tunnel vid Farstaängen, eller en gång- och cykelbana längs Ågesta broväg. Farsta har en väl utbyggd kollektivtrafik.

#### Miljö

Området ligger mitt emellan Hanvedenkilen och Tyrestakilen, samt 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 samt en hällmarkstallskog. De högre naturvärdena beror främst på områdets långa kontinuitet av trädklädda marker, samt att dessa ingår i ett sammanhängande nätverk av ek.

#### Vattenfrågor

Planområdet ligger inom det naturliga samt tekniska avrinningsområdet till Drevviken, som idag varken uppnår god ekologisk- eller kemisk status. I dagsläget uppkommer vissa vattensamlingar inom planområdet vid skyfall. Mellan planområdet och Nynäsvägen finns en större lågpunkt, från vilken vattnet bräddar över Nynäsvägen. Belastningen på Nynäsvägen får inte öka.

#### Riskfrågor

Planområdet angränsar mot Nynäsvägen som är klassad som primär transportled för farligt gods, vilket kräver särskild hänsyn.

#### Buller

Planområdet är utsatt för buller från Nynäsvägen med ljudnivåer mellan 50 och 75 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

#### Service, idrott och kultur

Farsta centrum ligger cirka 700 meter från planområdet.

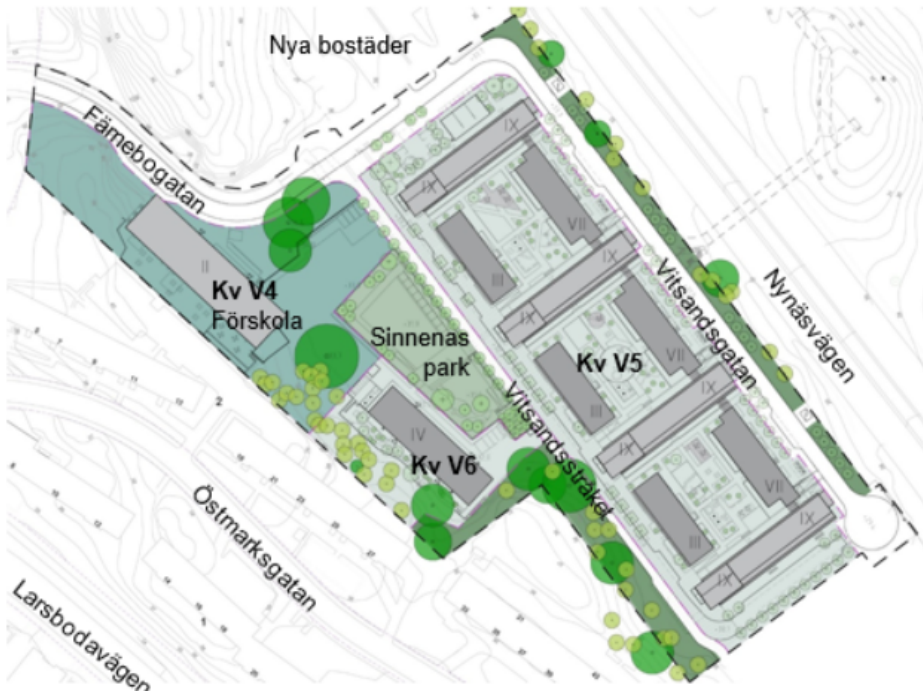
I Farsta finns ett antal kommunala skolor, som även ska byggas ut och få ökad kapacitet. Två nya skolor för årskurs F till 6 med 630 elever vardera planeras i en senare etapp av Telestaden respektive i Karlsviks strand. Förskolor finns inom befintliga bostadsområden, och nya förskolor planeras i samtliga etapper av Telestaden.

#### **Planförslaget**

Planförslaget omfattar totalt cirka 420 bostäder och innehåller både befintliga byggnader samt nya volymer. De fyra skivhusen bevaras och omvandlas till bostäder medan den tidigare matsalsbyggnaden byggs om till förskola. Lågdelarna mellan skivhusen rivs och ersätts med nya avskärmande länkbyggnader vid Nynäsvägen samt lamellhus vid Vitsandstråket. Befintliga takpåbyggnader på skivhusen som har tillkommit under senare tid rivs och ersätts med enhetliga takpåbyggnader med bostäder. Ett nytt bostadshus byggs vid naturslätten i sydväst, mestadels på den nuvarande markparkeringen. Områdets utemiljöer gestaltas med utgångspunkt i befintliga utemiljöer med anpassning till den nya användningen.

#### Kulturhistorisk bebyggelse

Televerkets byggnader har höga kulturhistoriska värden som planen skyddar, samtidigt som omvandlingen möjliggörs. Avvägningar har gjorts mellan bevarande och byggnadernas långsiktiga användbarhet, med ambition om att skapa bra boendemiljöer. En förhållandevis stor påverkan på den ursprungliga bebyggelsen är nödvändig för att uppnå planens syfte. Förslaget innebär till exempel att teletornet och lågdelar mellan skivhusen rivs.



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



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

## Bebyggelse

Inom hela Telestaden organiseras bebyggelsen i tydligt definierade bebyggelsegrupper. Den befintliga bebyggelsen bevaras till stor del, samt är grunden för områdets gestaltning och identitet. Vitsand norra omfattar kvarteren V5 skivhusen. De byggs om och till, främst med bostäder. Kvarteren V4 och V6 innehåller en förskola i den före detta matsalsbyggnaden, respektive ett nytt bostadshus vid naturslänten i sydväst. I linje med Farstas övriga bebyggelse utformas bebyggelsen med en relativt lågmäld gestaltning, samt en återhållen variation inom varje bebyggelsegrupp.

Byggnadshöjderna hålls samman på en eller ett par nivåer inom samma bebyggelsegrupp, och ny bebyggelse underordnar sig de befintliga skivhusen. Mot Nynäsvägen skapas en skyddande skärm av nya byggnader i sju våningar mellan skivhusen. Längs det inre stråket tillämpas en lägre höjdskala, som relaterar till landskapsbilden i den kulturhistoriskt värdefulla dalgången, med tre våningar inom kvarter V5 och fyra våningar inom kvarter V6. Taken utförs flacka för att inte utgöra ett påtagligt inslag i stadsbilden.

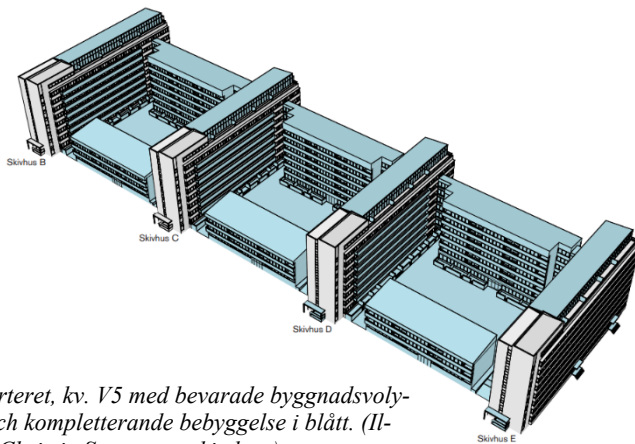
I detaljplanen säkerställs en enhetlig materialpalett, som passar med karaktären hos den befintliga bebyggelsen som har puts- och glasfasader. Fasadelement ska utföras med tunna dimensioner för att harmoniera med det lätta uttrycket hos befintlig bebyggelse. Upplevelsen av entréerna är särskilt viktig.



*Skivhusen i Vitsand med tillägg sett från sydöst över Nynäsvägen. De nya takpåbyggnaderna underordnar sig med indrag samt glasfasad. De nya länkbyggnaderna mot Nynäsvägen utformas med horisontella fönster- och fasadband som samspelar med skivhusens. Skivhusens fasader får återställas till ursprunglig färgsättning i grå toner.*

*Trots omfattande tillägg blir skivhusens ursprungliga volymer och viktiga karaktärsdrag fortsatt avläsbara. (Illustration: White)*

De fyra skivhusen byggs om och till från kontor till bostäder, centrumändamål samt parkering i garage under gårdsbjälklag. De befintliga skivhusen ligger delvis inom 35 meter från Nynäsvägen och får där endast inredas för bostadskomplement, mindre butiksytor eller komplement till centrumändamål. Den öppna skivhusstrukturen, som skapar ett samband mellan bebyggelsen och dalstråket där Nynäsvägen går, behöver byggas samman för att skapa avskärmning. Mellan skivhusen byggs bostadsgårdar ovanpå nya parkeringsgarage med infarter från Vitsandsgatan.



*Skivhuskvarteret, kv. V5 med bevarade byggnadsvolymer i vitt och kompletterande bebyggelse i blått. (Illustration: Christin Svensson arkitektur)*

Vid områdets entré från Färnebogatan ligger Televerkets gamla matsal "Hus M". Den omvandlas till förskola med möjlighet att även inrymma viss skolverksamhet. Formspråket i den befintliga kulturmiljön tas tillvara genom bevarande av byggnadens fasad, de skogbevuxna naturslänterna, siktlinjer samt parkytan med betongmur och stora ekar.



*Fasadritning av befintlig matsalsbyggnad, med curtain wall-fasad mot det inre landskapsrummet, samt slutna putsdelar till höger. Till vänster markeras en tillbyggnad, som får ersätta befintligt lastfår, och ska utformas i samspel med byggnadens karaktärsdrag. (Illustration: White)*

Ett nytt bostadshus i 4 våningar, och med cirka 30 bostäder, placeras i den södra delen av dalgången vid natursläntens fot. Huset placeras och utformas med hänsyn till det kulturhistoriska landskapsrummet, med ett sammanhållet uttryck, samt inslag av curtain wall-fasad.



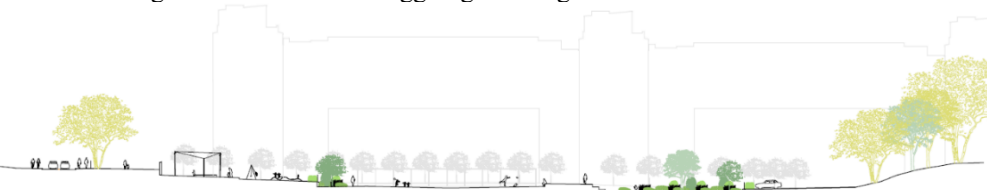
*Vy från Vitsandsstråket mot Sinnenas park och bostadshuset i kv. V6. Fasaden och byggnadsvolymen gestaltas med ett sammanhållet uttryck, inspirerat av M-husets modernistiska formspråk (illustration: White)*



*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)*

#### Offentliga rum

De offentliga rummen ligger skyddade från Nynäsvägen och utformas genomgående med fokus på gående, vistelse, möten samt aktivitet. Bevarande av landskapsrum, vegetation samt markbeläggning är viktigt för att värna de kulturhistoriska värdena.



*Sektion genom landskapsrummet med Sinnenas park och angränsande förskolegård och förgårdsmark i kv. V6. Landskapsrummet ramas in av bevarade naturslänter. Silhuetten av det avskärmande skivhuskvarteret V5 syns i sektionen. (Illustration: White)*



En ny park, Sinnenas park, anläggs i anslutning till Vitsandsstråket. Den bidrar med sociala och ekologiska värden, samt till den gröna inramningen. Exploateringskontoret ansvarar för utformning, projektering samt genomförande. Utformningen regleras inte i plankartan. Parken omfattar cirka 2 000 kvadratmeter, samt ges en trädgårdskaraktär med ett varierat innehåll.

Vitsandsstråket bevaras, och blir en viktig identitetsbärare för området, samt utgångspunkten för stråkets förlängning genom hela Telestaden. Stråket knyter samman platser för vistelse och aktivitet. Karaktären av det inre landskapsrummet, samt huvuddragen i den medvetet utförda mark- och landskapsgestaltningen, bevaras samtidigt som stråket anpassas till områdets nya funktion.



*Vitsandsstråket längs befintliga skivhus, och nya lamellhus till höger, samt naturslätten till vänster i bild. (Illustration: White)*

#### Gator och trafik

Det befintliga gatunätet utgör stommen, men gatorna anpassas till områdets nya funktion med ökad prioritet för gående samt cyklister, medan ytor för bilfordon och markparkering minskas. Färnebogatan förlängs som allmän gata (Vitsandsgatan) in i området. En enkelriktad kvartersgata möjliggör angöring till bebyggelse längs Vitsandsstråket. En allmän gång- och cykelväg anläggs längs Vitsandsstråket, samt förlängs till Ågesta broväg i kommande etapp. Gatorna utformas med trädplantering för att bidra med ekosystemtjänster.

En ny gång- och cykelbro möjliggörs över Nynäsvägen, och en sådan skulle kunna överbygga vägens barriäreffekt, samt bidra till en mer sammanhållen stadsdel med

gena kopplingar mellan centrala Farsta och Drevviken. Gång- och cykelbron saknar finansiering och ska därför inte genomföras i nuläget.

Bil- och cykelparkering för bostäder och verksamheter ordnas inom kvartersmark, huvudsakligen i garage, enligt projektspecifika parkeringstal. Parkeringstalen för bil varierar beroende på mobilitetsåtgärder: 0,43/0,40 bilplatser per lägenhet i kvarter V5, respektive 0,48/0,45 bilplatser per lägenhet i kvarter V6.

## **En växande stad**

### Bostadsförsörjning

Detaljplanen bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål samt åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen med cirka 420 bostäder.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Arbetsplatser försvann från området när Telia flyttade 2016, men planförslaget möjliggör nya kontor, verksamheter samt handel vid sidan av den huvudsakliga bostadsanvändningen. Planen tillgodoser behovet av förskoleplatser samt möjliggör en viss andel skola.

### Kulturmiljö i en växande stad

Televerkets gamla förvaltningsbyggnader har förlorat sin ursprungliga användning, och byggnaderna inom planområdet står för närvarande tomma. Den föreslagna omvandlingen innebär ny användning för området, som kräver förändringar av såväl bebyggelse som yttre miljö. Det är positivt ur kulturmiljösynpunkt att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt utemiljö kan återbrukas och få nytt liv. Samtidigt innebär förslaget omfattande påverkan på kulturmiljön att det kulturhistoriska värdet minskar. Omvandlingen, från kontor och laboratorium för en verksamhet till en stadsdel med varierat innehåll, innebär att helt nya krav ställs på funktionalitet och fastighetsekonomi, samt på ekologisk och social hållbarhet.

Planen möjliggör rivning av de delar av den kulturhistoriska bebyggelsen som bedömts vara svåra att bygga om för ny användning. Rivningen av teletornet påverkar särskilt områdets kulturhistoriska värde negativt, samt innebär att en viktig symbol för Televerkets historia och ett landmärke i Farsta går förlorat. Kontoret bedömer ändå att en rivning av teletornet är motiverad utifrån de värden som detaljplanen skapar.



*Illustration av byggnadsdelar inom kv. V5 som tillåts rivas; teletornet, lågdelar mellan skivhusen samt senare tillkomna takpåbyggnader. (Illustration: Christin Svensson Arkitektur)*

### **En sammanhängande stad**

En socialt sammanhållen stad

Det slutna Televerksområdet som spelat ut sin tidigare roll, öppnas upp samt får ett nytt och varierat innehåll som blir tillgängligt. I och med detaljplanen skapas ett nytt grannskap med privata, gemensamma samt offentliga rum. Planstrukturen rymmer bland annat en ny park, lekplatser, trafiksäkra rörelsestråk samt en ny förskola med förskolegård. Sammantaget bedöms planförslaget innebära mycket positiva sociala konsekvenser, inkluderat konsekvenser för barn.

Trygghet

Med en tät och sammanhållen stadsdel skapas förutsättningar för folkliv, som också kan bidra till den upplevda tryggheten i området.

Jämställdhet

De allmänna och gemensamma platserna utformas med ett varierat innehåll, med hänsyn till olika gruppers önskemål samt behov. Detaljplanen nyttjar ett bra kollektivtrafikläge.

Trafik och mobilitet

Området görs tillgängligt, och gatorna byggs om, för att öka utrymmet för gående och cyklister. Längs Vitsandsstråket säkras en trafiksäker gång- och cykelbana. Den kopplar vidare längs Färnebogatan. Mobilitetsåtgärder som bilpool samt cykelparkering av god standard planeras. Bostadstillskottet innebär att fler får tillgång till Farstas befintliga kollektivtrafik.

## **God offentlig miljö**

### Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsen samt utemiljöerna gestaltas med utgångspunkt i områdets karaktärsdrag, och bedöms på så sätt få en särpräglad identitet. Den arkitektoniska idén säkerställs med bestämmelser.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget tillgängliggör områdets höga kulturmiljövärden, samt tillför nya platser som kan användas för kultur och rekreation (till exempel parken och möjlighet att inrymma verksamheter).

## **En klimatsmart och tålig stad**

### Grön och vattennära stad

Större delen av planområdet utgörs av redan ianspråktagen mark med bebyggelse samt hårdgjorda ytor. En parkeringsyta med oxelalléer ersätts med en park med ny vegetation. Huvuddelen av områdets värdefulla naturmark och skyddsvärda ekar sparas. Ersättningsträd samt skötselåtgärder kompenserar de träd och naturvärden som går förlorade. Sammantaget bedöms planen medföra små negativa konsekvenser på spridnings samband för eklevande insekter. Planförslaget möjliggör nya ekosystemtjänster, såsom skyfallsytor i parken samt tillgång till Farstas natur och vatten.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget har anpassats till det utsatta läget vid Nynäsvägen för att hantera buller, luftkvalitet samt risk. Den viktigaste åtgärden är att nya byggnader skyddar områdets inre. Planförslaget bidrar positivt till att uppfylla Drevvikens miljökvalitetsnormer.

### Teknisk försörjning

Två nya elnätsstationer tillskapas utmed Vitsandsgatan.

## **Planprocess**

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detaljplanen ställdes ut för granskning under perioden den 28 april till den 26 maj 2021. Under granskningen inkom 15 yttranden, samtliga från remissinstanser. Länsstyrelsen ansåg att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller vissa krav avseende frågor som rör miljökvalitetsnormer för vatten, samt hälsa och säkerhet utifrån buller, markföroreningar samt risken för översvämning. Trafikverket ansåg att Nynäs-

vägen och dess influensområde helt bör utgå ur planen, vilket främst påverkar placeringen av elnätsstationer. Samfundet Sankt Erik avstyrkte planförslaget, och menade att det innebär en förvanskning av kulturmiljön avseende rivningen av teletornet samt länkbebyggelsen mellan skivhus som anses vara för hög. Därutöver framfördes flera synpunkter som bland annat berör påverkan på kulturmiljön samt miljö- och hälsofrågor.

Efter granskningen har stadsbyggnadskontoret justerat plankartan vad gäller plangräns mot Nynäsvägen, användning för förskola, införd bullerbestämmelse, förtydligande av skyddsbestämmelse (risk) och schaktrestriktion samt komplettering av höjdsättning. Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen i enlighet med ovan, och konsekvenserna av planförslaget har förtydligats. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ändringarna inte är väsentlig ändring, enligt PBL kapitel 4 § 25, och att detaljplanen därför kan antas utan att granskningen behöver göras om.

#### **Tidigare ställningstagande i ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet för hela Telestaden den 15 mars 2016. I beslutet anförde nämnden att kopplingen till Drevviken är viktig att beakta, att bra kollektivtrafik till både Farsta centrum och övriga staden behövs, samt att olika upplåtelseformer uppmuntras. Den 24 september 2020 fattade SBN beslut om redovisning av plansamråd, samt ställningstagande inför granskning, enligt kontorets förslag till beslut.

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) kapitel 4 § 34 eller MB kapitel 6 § 11, att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen samt Storstockholms brandförsvaret. Samråd med Länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

#### **Tidplan**

Godkännande SBN: december 2021

Antagande KF: mars 2022

#### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med Farsta Stadsutveckling AB, SISAB samt exploateringskontoret för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTÄ- GANDE**

Detaljplanen är en del av att uppfylla översiktsplanens mål att utveckla Farsta och tillvarata den stadsbyggnadspotential som finns. Då byggnader med stort kulturhistoriskt värde står tomställda är det viktigt att renovering och ombyggnad för nytt ändamål kommer till stånd snarast. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget utgör en lämplig avvägning mellan olika intressen, och i förhållande till platsens huvudsakliga utmaningar i att hantera risk och buller utmed Nynäsvägen, samt för bevarandet av kulturmiljön.

Detaljplanen möjliggör ny användning av en del av det före detta Televerksområdet, som spelat ut sin tidigare roll. Omfattande delar av den kulturhistoriska bebyggelsen bevaras, och ny bebyggelse gestaltas i relation till denna. En ny årsring skapas inom området, som får nytt liv och öppnas upp samt blir en sammansatt del av Farsta. Sammantaget anser stadsbyggnadskontoret att detaljplanen bidrar med stora värden och är angelägen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förslaget till detaljplan och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande efter det att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

## **Reservationer m.m.**

### **Stadsbyggnadsnämnden**

*Särskilt uttalande* gjordes av Sara Stenudd m.fl. (V) enligt följande.

Vänsterpartiet välkomnar de ca 400 bostäder som är en del av Tyngdpunkt Farsta. Vi ser fram emot att en så känd plats i staden nu bebyggs med bostäder. Dock vill vi beklaga att Televerkets torn, som varit en markör för Farsta, kommer att rivas. Vi hade gärna sett att denna speciella byggnad hade fått vara kvar som en påminnelse om områdets ursprungliga historia.