

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Burmanstorp 1 m.fl. Telestaden, i stadsdelarna Farsta och Larsboda, S-Dp 2014-13908



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en omvandling av det före detta televerksområdet i Farsta till en levande stadsdel med blandade funktioner. Planen möjliggör cirka 2000 nya bostäder, två skolor, fem förskolor, en idrottshall och lokaler för handel, kontor, verksamheter och service. Stora delar av befintlig kulturhistorisk bebyggelse och miljö bevaras. Gestaltning av tillkommande bebyggelse regleras med ambition att uppnå en hög arkitektonisk kvalitet med ett medvetet förhållningssätt till den kulturhistoriska bebyggelsen på platsen och Farstas bebyggelse i stort.

Detaljplanen innehåller nya allmänna platser såsom gator, parker och torg. De två delområdena Mårbacka och Vitsand sammankopplas med varandra och med omgivningarna. Ågesta broväg omvandlas till en stadsgata med Teletorget som den centrala samlingspunkten vid en ny dagligvaruhandel. De offentliga rummen samt förskolor och skolor orienteras i huvudsak till ett skyddat, inre stråk. Mårbackaparken anläggs i öster och blir områdets stadsdelspark.

Telestaden ingår i ett större stadsutvecklingsområde som ska vända Farsta mot Drevviken. Ett utvecklat lokalgatunät kopplas till det omgivande gatunätet och nya gång- och cykelbroar över Nynäsvägen minskar vägens barriäreffekt. Stadsutvecklingen kräver en ombyggnation av trafikplats Larsboda vilket planen möjliggör. Planen omfattar även en ny angöringsgata till Larsboda verksamhetsområde från trafikplats Larsboda.

Miljöbedömning

Planförslaget får konsekvenser för kultur- och naturmiljö. Planerad bebyggelse utsätts för miljöpåverkan i form av buller, risker och luftföroreningar från trafik. En mycket liten del av strandskyddsområde berörs. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Länsstyrelsen delar bedömningen enligt besked, 2017-01-18.

Tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt följande preliminära tidplan.

- **Samråd:** 2019-10-08 – 2019-11-26
- **Ställningstagande efter samråd SBN:** maj 2020
- **Granskning:** december 2020
- **Godkännande SBN:** maj 2021

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	13
Stads- och landskapsbild	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö	15
Offentlig och kommersiell service.....	19
Gator och trafik	20
Natur	22
Geotekniska och hydrologiska förhållanden	23
Störningar och risker	25
Planförslag	28
Parker, torg och stråk	32
Gator och trafik	38
Bebyggelse	46
Nya byggnadskvarter.....	52
Kulturhistorisk bebyggelse, med kompletterande nybebyggelse	68
Friliggande skolor och förskolor	79
Teknisk försörjning	85
Konsekvenser	89
Behovsbedömning	89
Stads- och landskapsbild	89
Kulturhistoriskt värdefull miljö	90
Naturmiljö	91
Strandskydd.....	91
Vatten	92
Störningar och risker	93
Ljusförhållanden och lokalklimat	97
Sociala konsekvenser	99
Trafik.....	100
Riksintresse	102
Genomförande	104
Organisatoriska frågor	104
Verkan på befintliga detaljplaner	105
Fastighetsrättsliga frågor	105
Ekonomiska frågor.....	108
Tekniska frågor	109
Genomförandetid	109

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

- *Gestaltningssprogram för allmän plats och kvartersmark, 2019-09-30 (White, 2019:1)*
- *Sol- och dagsljusstillgång, 2019-08-15 (White, 2019:2)*
- *Kulturmiljö Televerket i Farsta, 2016-08-22 (Nyréns, 2016)*
- *Antikvarisk konsekvensanalys, 2019-09-11 (Nyréns, 2019)*
- *Arkeologisk utredning, Burmanstorp, 2017-12-15 (Stockholms länsmuseum, 2017)*
- *Trafikutredning, 2019-09-26 (Sweco, 2019:1)*
- *Övergripande trafikutredning kring trafikplats Larsboda, 2019-09-26 (Sweco, 2019:2)*
- *Trafikbulerutredning, 2019-10-02 (Sweco, 2019:3)*
- *Riskutredning Telestaden, 2019-07-05 (Brandskyddslaget, 2019:1)*
- *Risakanalys Nynäsvägen, 2019-07-05 (Brandskyddslaget, 2019:2)*
- *Luftkvalitetsutredning, 2019-06-26 (SLB analys, 2019)*
- *Geoteknisk utredning, 2019-07-12 (Tyréns, 2019)*
- *Miljöteknisk markundersökning, 2015-05-22 (Structor, 2015)*
- *Dagvattenutredning, 2019-08-12 (Ramböll, 2019)*
- *Naturvärdesinventering, 2019-09-05 (Ekologigruppen, 2019:1)*
- *Spridningsanalys, 2019-07-03 (Ekologigruppen, 2019:2)*
- *Trädinventering, 2018-05-02 (Arbor Konsult, 2018)*

Medverkande

Planen är framtagen av Anna-Stina Bokander och Christian Bleckman på stadsbyggnadskontoret med stöd av Jenny Borgudd, konsult på Tyréns, representanter från ett flertal av stadens berörda förvaltningar samt i samverkan med byggherrarna 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 har bedömts ha stor potential för att utvecklas till en levande och funktionsblandad stadsdel med ett lokalt centrum och en struktur som kan bidra till att vända Farsta mot Drevviken.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en omvandling av området till en stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter, kontor, och service samt allmänna platser såsom gator, parker och torg. På så sätt ska planen säkerställa behov av offentlig och kommersiell service i området samt ge grunden för en levande stadsmiljö. Planen syftar vidare till att säkerställa bevarande av befintlig kulturhistorisk bebyggelse och miljö samt att reglera den tillkommande bebyggelsen med ett medvetet förhållningssätt till den kulturhistoriska bebyggelsen på platsen och Farstas bebyggelse i stort. Ny bebyggelse och nya offentliga rum ska också genom en omsorgsfull gestaltning bidra till en attraktiv stadsmiljö samt till att stärka de rumsliga sambanden mellan Telestadens olika delar och dess omgivning. Den nya stadsstrukturen ingår i ett större utpekat stadsutvecklingsområde som ska vända Farsta mot Drevviken vilket bland annat nya gång- och cykelbroar över Nynäsvägen ska bidra till. Den föreslagna stadsutvecklingen kräver en ombyggnation av trafikplats Larsboda vilket detaljplanen syftar till att möjliggöra parallellt med en pågående vägplaneprocess. Planen syftar även till att möjliggöra en angoringsgata från trafikplats Larsboda till Larsboda verksamhetsområde, för att möjliggöra en utveckling med nya verksamheter och avlasta gator i närområdet från tung trafik.



Telestaden ligger i Farsta utmed Nynäsvägen. De båda delområdena Vitsand och Mårbacka åtskiljs av Ågesta broväg. (Illustration: Stadsbyggnadskontoret)

Huvuddrag

Planområdets struktur 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.

Områdets ryggrad är det inre stråk som löper genom området och förbinder Vitsandsidan och Mårbackasidan. Stråket är en viktig del av områdets kulturhistoriskt värdefulla miljö och avses i framtiden fungera som områdets inre kommunikationsstråk men också sammanbinda 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 där den befintliga televerkslogotypen i marksten kan återskapas på ny plats. Samtliga skolor och förskolor inom området ligger i anslutning till det inre stråket.

Utmed Nynäsvägen föreslås en genomgående angöringsgata, som i väster ansluter till Färnebogatan och i öster skapar en ny koppling mellan Larsboda trafikplats och Larsboda verksamhetsområde.

Planförslaget innehåller förbättrade kopplingar över Nynäsvägen, med två gång- och cykelbroar över vägen i Mårbacka respektive Vitsand. Trafikplats Larsboda föreslås få en mer yteffektiv utformning som minskar det upplevda avståndet mellan Ågesta broväg och området vid Drevviken. Den nya trafikplatsen innehåller gång- och cykelkopplingar över Nynäsvägen på båda sidor om bron samt utformas för att rymma södergående ramper, vilket saknas idag.

Bebyggelsestrukturen utformas som en avläsbar årsring 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. Skivhusen i Vitsand, som inrymmer kontor, föreslås omvandlas till bostadshus. För att säkerställa goda boendekvalitéer föreslås en ganska omfattande om- och tillbyggnad av skivhusen. Avskärmande bebyggelse möjliggörs mellan skivhusen för att hantera buller från Nynäsvägen och tillägg i form av bland annat balkonger möjliggörs.

Kontorshusen i Mårbacka inrymmer idag viss kontors- och kulturverksamhet och ytterligare verksamheter är på väg att på nytt fylla lokalerna. Planförslaget innebär i Mårbacka att den nya användningen – kultur, kontor och vård – bekräftas genom planstöd. Skydds- och varsamhetsbestämmelser införs i detaljplanen för att förhindra att byggnaderna och värdefull allmän plats förvanskas.

De två delarna – Mårbacka och Vitsand – sätter sin prägel på den tillkommande bebyggelsen på respektive sida om Ågesta broväg. Bebyggelsen består av gestaltningsmässigt sammanhållna bebyggelsegrupper som tar avstamp i Farstas stadsbyggnadskaraktär och de befintliga byggnaderna, men också formas utifrån de offentliga rummens olika karaktär och innehåll.

Parker och torg anordnas inom området för att möta behovet i den nya stadsdelen, men också för att komplettera Farstas befintliga offentliga rum och skapa målpunkter som gör att området öppnas upp för fler. Tanken är att parker och torg inom Telestaden ska utgöra ett komplement till övriga ytor inom stadsutvecklingsområdet, för att tillsammans med dessa sammantaget 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 naturytor med höga lokala värden och spridningsfunktioner.

Förslaget i relation till Stockholms översiktsplan

I Stockholms översiktsplan är Farsta utpekad som ett fokusområde att utveckla med bostäder, fler arbetsplatser, utökad handel samt kultur och idrott. Projektet är en viktig del i att nå bostadsmålet om 140 000 bostäder till 2030. Detaljplanen bedöms bidra till översiktsplanens fyra mål för stadsbyggandet på följande sätt:

- **En växande stad:** Detaljplanen möjliggör cirka 2000 nya bostäder, två skolor, fem förskolor, en idrottshall och lokaler för handel, kontor, verksamheter och service.
- **En sammanhängande stad:** Nya samhällsfunktioner, mötesplatser och målpunkter tillskapas inom Telestaden som öppnas upp mot omgivningarna. Planen bidrar också till nya rörelsestråk mellan Farstas centrala delar och Drevviken.
- **God offentlig miljö:** Kvartersmark inom Telestaden omvandlas till allmänna platser såsom gator, parker och torg. Dessa utformas som nya sociala mötesplatser med utgångspunkt i befintliga kulturmiljövärden och ekologiska värden.
- **En klimatsmart och tålig stad:** En effektiv markanvändning, en transporteffektiv stadsstruktur och ekosystemtjänster för både kvarters- och allmän platsmark leder till en förändringar motståndskraftig stadsmiljö.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Burmanstorp 1 som består av två skiften inom kvarteren Burmanstorp (benämns Mårbacka) respektive Våldö (benämns Vitsand). Fastigheten omfattar totalt cirka 11 hektar och ägs av Farsta Stadsutveckling AB, ett bolag som samägs av Ikanö Bostad och Rikshem. Områden vid Ågesta broväg och längs Nynäsvägen omfattas också av planen och utgör delar av Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad. Planområdet är totalt cirka 23 hektar och avgränsas av Nynäsvägen i norr, parkmark längs Nynäsvägen i planområdets östra del, samt befintliga fastighets- och plangränser i övrigt. I planområdets östra del har avgränsningen anpassats till en föreslagen angöringsgata som kopplar till Edsvallabacken. På samma sätt har planområdets avgränsning vid Färnebogatan i norr anpassats till en ny föreslagen gata.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

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

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan (Laga kraft 2018-03-23) är Farsta ett fokusområde som är en utbyggnadsstrategi för att uppfylla översiktsplanens stadsbyggnadsmål genom riktade resurser och planeringsinsatser. 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.

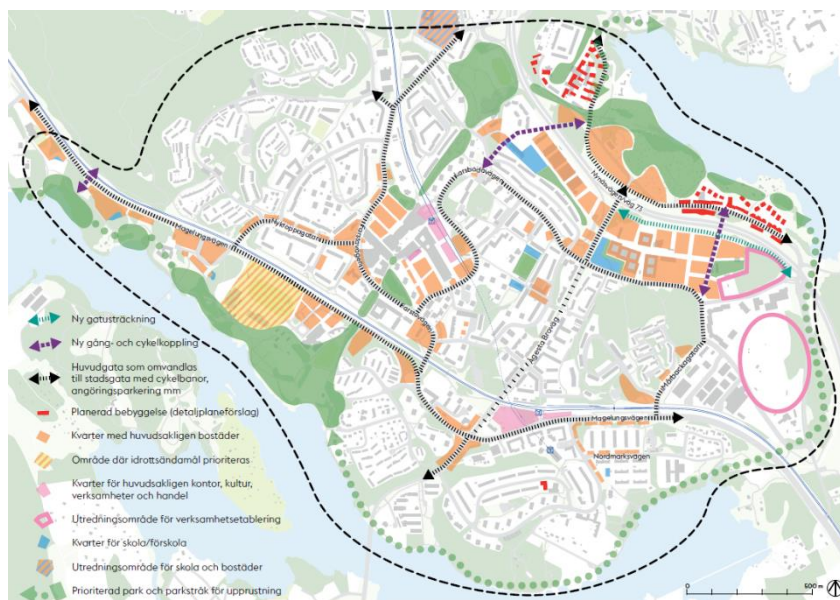
Enligt Översiktsplanens lokala utvecklingsmöjligheter ingår Telestaden i ett stadsutvecklingsområde för omvandling till blandad stadsbebyggelse, som även omfattar bebyggelse vid Drevviken på andra sidan Nynäsvägen.

Program för Tyngdpunkt Farsta

Programmet för Tyngdpunkt Farsta, godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2016, konkretiserar hur Farsta kan utvecklas till en tyngdpunkt – en komplett, modern och promenadvänlig stadsdel. Av programmets fyra övergripande strategier bedöms följande vara relevanta för Telestaden:

- **Skapa urbana stråk.** Huvudvägar omvandlas till gator där alla trafikslag samsas med tät och blandad bebyggelse.
- **Vänd Farsta mot sjöarna.** Vid Magelungens och Drevvikens stränder utvecklas boendemiljöer samtidigt som park- och naturmiljöerna stärks. Genom att överbrygga vägar som idag utgör barriärer skapas tillgänglighet till strandområdena.

Totalt omfattar programmet cirka 8000 nya bostäder och anger att utvecklingen i Farsta så långt som möjligt ska skapa en blandad stadsbebyggelse där en flexibel användning av bottenvåningarna möjliggörs. Ambitionen är att tillföra värden som stadsliv, orienterbarhet och trygga stråk. Samtidigt ska Farstas kvaliteter värnas och omkringliggande områden till stor del bevaras.



Programkarta Tyngdpunkt Farsta från 2016 (Stadsbyggnadskontoret, 2016).

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av följande gällande detaljplaner och huvudsakliga bestämmelser:

- 5160: Kvartersmark för laboratorier, kontor, industri och jämförliga ändamål samt park
- 6096: Kvartersmark för allmänt ändamål samt park
- 5340: Gata och park
- 5479: Gata och park
- 2004-05441: Kvartersmark för bostadsändamål som inte får bebyggas
- 2001-12096: Gata

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. 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 och utbildning. Bland annat planeras för totalt tre 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.



Telestaden ingår i ett stadsutvecklingsområde som enligt program för tyngdpunkt Farsta ska vända Farsta mot Drevviken. Tre detaljplaner inom stadsutvecklingsområdet har vunnit laga kraft. Plansamråd för Telestaden och Karlsviks strand pågår parallellt. (Illustration: Landskapslaget)

Karlsviks strand (1)

Öster om planområdet, på andra sidan Nynäsvägen, ligger planområdet för Karlsviks strand. Planen innehåller cirka 750 bostäder, en grundskola för årskurs F-6, en friliggande förskola med åtta avdelningar, lokaler för verksamheter och service, parkeringshus med återbruk, nya samt upprustade parker samt ett allmänt torg. Hökarängsbadet utvecklas till en stadsdelspark och badplatsen kompletteras med fler bryggor. Campingstugeområdets karaktär bevaras och i anslutning till stugberget föreslås tre mindre parker.

Detaljplanen för Karlsviks strand är föremål för samråd parallellt med samrådet för Telestaden.

Perstorp (2)

Nordöst om planområdet, där Farsta sjukhem tidigare låg, ligger planområdet för Perstorp. Det nya området ska innehålla cirka 700 bostäder, LSS-boende, förskolor, lokaler i bottenvåningar och en allmän park. Detaljplanen vann laga kraft den 18 december 2017, och byggs ut under 2019.

Klockelund (3)

Sydöst om planområdet ligger planområdet Klockelund. Detaljplanen innehåller cirka 480 bostäder, en förskola, lokaler för verksamheter och service i bottenvåningar, lagerhotell, parkeringshus samt en allmän park och strandpromenad. Detaljplanen vann laga kraft den 2 maj 2019.

Våldö 7 (4)

I Vitsands norra del finns en detaljplan för cirka 180 bostäder i sexvåningshus. Detaljplanen vann laga kraft den 11 januari 2014.

Start-PM

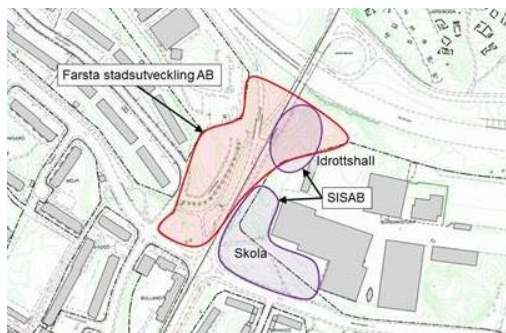
En startpromemoria för planområdet beslutades i stadsbyggnadsnämnden den 2016-03-15.

Markanvisning och föravtal

Exploateringsnämnden beslutade den 2018-09-27 om att anvisa mark och godkänna ett föravtal.

Föravtalet omfattar de delar av detaljplanen som ägs av Farsta stadsutveckling AB och ligger inom fastigheten Burmanstorp 1. Syftet med föravtalet är att reglera de kostnader som uppkommer under projektets gång. Inför antagandet av detaljplanen följs föravtalet upp med ett exploateringsavtal.

Markanvisningen omfattar de delar som ägs av staden och ligger inom fastigheten Farsta 2:1, vid Ågesta broväg. Dessa delar har i och med beslutet markanvisas för bostäder, handel och skola. Farsta stadsutveckling AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Markanvisning till Skolfastigheter i Stockholm AB inkluderar mark för skoländamål. För skola och idrottshall ska mark upplätas med tomträtt.



Principillustration av markanvisningens omfattning och fördelning (Exploateringskontoret, 2018).

Riksintressen

Nynäsvägen är ett utpekad riksintresse för kommunikation.

Strandskydd

En mindre del av planområdet omfattas av det generella strandskyddet som gäller 100 meter från strandkanten, både på land och i vatten, då det ligger inom 100 meter från Forsån.



Strandskydd gäller inom rödmarkerat område.

Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och bevara goda livsvillkor för djur - och växtliv.

Strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts (7 kap 18 g § miljöbalken). De delar av detaljplaneområdet som omfattas av strandskyddet är ianspråktagna för gator och Nynäsvägen.

Stadsbyggnadskontoret anser att ett upphävande av strandskyddet är motiverat utifrån särskilda skäl som anges i Miljöbalken kap 7 § 18:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Förutsättningar

Planområdet omfattar i huvudsak 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. Fastighetsägaren har nya kontorshyresgäster i Mårbacka där till exempel Familjebostäder har sitt huvudkontor sedan 2016 och det under 2019 meddelats att Polismyndigheten ska öppna kontor för cirka 800 anställda.

Planområdet består av två delområden på varsin sida av Ågesta broväg. Delområdet i nordväst angörs från Vitsandsgatan och benämns Vitsand. Delområdet sydöst om Ågesta broväg angörs från Mårbackagatan och benämns Mårbacka. Områdena ligger relativt åtskilda och avskärmade från omgivningarna, särskilt eftersom de omgärdas av stängsel. Trots närhet till Farsta centrum är kopplingarna dit få. Vitsand och Mårbacka ligger därtill avskurna från Drevviken av Nynäsvägen.

Planområdet utgör en viktig entré till Farsta för den som kommer med bil från Nynäsvägen. Stora delar av det befintliga byggnadsbeståndet är kulturhistoriskt värdefullt, liksom det har betydelse för Farstas identitet.

Bebyggelsen i Vitsand utgörs av skivhus om nio våningar, tvärställda mot Nynäsvägen. Där finns även ett telekommunikationstorn samt ett antal lägre byggnader. En kvartersgata går parallellt med Nynäsvägen. Bebyggelsen i Mårbacka utgörs av tre till fyra våningar höga byggnader. I detta område finns en idrottshall. Bebyggelsen beskrivs närmare under rubriken ”Kulturhistoriskt värdefull miljö”.

När bebyggelsen ritades på 1960-talet var avsikten att binda ihop Vitsand och Mårbacka med viadukt över Ågesta broväg, men detta skedde aldrig. Istället byggdes en kulvert som kopplar samman bebyggelsen i de båda delområdena. Parkering planerades till största delen under gårdsöverbyggnader, men då området aldrig byggdes ut helt finns idag även en stor andel markparkering.



Skivhusen och Teletornet i Vitsand med Nynäsvägen i förgrunden sett från Ågesta broväg. (Foto: SBK)



Befintliga Mårbacka sett från sydöst med Nynäsvägen i övre högra hörnet. (Foto: SBK)

Stads- och landskapsbild

Telestaden innehåller och möter flera typer av stadsmiljöskalor. Nynäsvägen och dess omland utgör ett storskaligt och öppet stadsrum varifrån televerksbyggnaderna exponeras – främst skivhusen i Vitsand men också till viss del Mårbackahuset. Även Ågesta broväg upplevs idag ingå som en del av det storskaliga väglandskapet vid Telestaden, men den utgör samtidigt en tydlig nordsydlig axel som kopplar Farsta mot Drevviken.

Liksom i Farsta i stort präglas stadsbilden söder om Telestaden av mjukt buktande gator som anpassats efter naturliga, skogklädda höjder i landskapet. Längs Nynäsvägen utgör den relativt höga, skogklädda

höjden utmed Nynäsvägen ett påtagligt avslut av området i öster. Inifrån Farsta sett är bebyggelsen i Telestaden inte påtaglig förrän man är helt nära området. Befintlig trevåningsbebyggelse längs Östmarksgatan utgör tillsammans med omgivande naturmark en visuell barriär mot Vitsandsområdet. Mårbackabebyggelsen är diskret insmugen i grönska och Mårbackagatan upplevs nästan helt omgiven av naturmark, förutom vid några radhus som ligger närmast Ågesta broväg.

Planområdets inre delar har i Mårbacka en tydligt sluten och småskalig karaktär. Även Vitsands inre upplevs, trots de höga skivhusen, som förhållandevis intimt tack vare byggnadernas lågdelar och den omsorgsfulla landskapsgestaltningen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Vitsand och Mårbacka byggdes för att inrymma dåvarande Televerket. Anläggningen på Vitsand uppfördes 1962-1966 som en forsknings- och utvecklingsanläggning, vilket var första steget i att flytta Televerkets verksamhet från Stockholms innerstad. Mårbacka byggdes 1966-1969 för att inrymma verkets huvudkontor. I detta område fanns då service såsom restauranger, bank, resebyrå och idrottshall.

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).

Trots att de två delområdena har mycket olika karaktär var den arkitektoniska ambitionen vid uppförandet av dem båda 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.

Televerket formades medvetet utifrån landskapet och är avsett att upplevas utifrån relationen till detta. Kontorsbyggnaderna i Vitsand exponerar sig tydligt med tvärställda gavlar mot Nynäsvägens öppna dalgång, medan Mårbackabyggnaderna har en introvert struktur inkilad i en skogshöjd. Entrén till Vitsandsområdet mellan två kullar, den skogsklädda slänten som avgränsar Vitsand mot söder samt den grönska som omger Mårbackahuset, är viktiga delar av platsens kulturhistoriska värden. Den yttre miljön inom hela området rymmer stora kvalitéer och är i stora delar bevarandevärd.



Stenlagd gångväg genom Vitsand utmed bevarandevärd paviljongbyggnad. I fonden syns det ostligaste skivhuset. (foto från Kulturmiljöanalys, Nyréns)



Matsalsbyggnaden i Vitsand, med bevarandevärd mur och ekar i förgrunden (foto från Kulturmiljöanalys, Nyréns)

Inom Vitsand finns ett cirka 80 meter högt telekommunikationstorn som syns på långt håll i landskapet och fyra skivhus, vilka utgör ett landmärke i Farsta. 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 bland annat en matsals- och aulabyggnad i två våningar med täta putsade murytor i kombination med en uppglasad curtain-wallfasad. Landskapsgestaltningen tar fasta på det ursprungliga kulturlandskapet, med bevarade träd, präglas av omsorgsfullt hanterade gångytor med småskalig marksten, klippta häckar med mera.



Miljöbilder, Mårbacka. (Foto: White)

Mårbacka är betydligt mer återhållsamt och inåtvänt än Vitsand. Endast en del av planen för Mårbacka byggdes ut enligt de ursprungliga intentionerna, men den del som har byggts upp visar en tydligt sammansatt struktur med entré från Mårbackagatan och ett östvästligt stråk, parallellt med Nynäsvägen, genom området. Sparsmakade fasader i grå betongelement med röd accentfärg i fönster och portar mjukas upp av välformade gaturum och gårdar. De låga byggnaderna omsluter små atriumgårdar. Mårbacka är ett framstående exempel på ett konsekvent genomfört industriellt byggande med förtillverkade betongelement samtidigt som det utgör en sammanhållen karaktär med sin terränganpassning. För att motverka att miljön skulle upplevas som monoton lades stor vikt vid utemiljön och den konstnärliga utsmyckningen i området. Det gör att området håller hög klass gällande både hus och utemiljöer. Den yttre miljön är påkostad, med bland annat marksten i granit som löper hela vägen mellan byggnaderna.

Känslighets- och tålighetsanalys

I kulturmiljöanalysen (Nyréns, 2019) presenteras en förenklad analys av vilka områden som är känsliga respektive tåliga för förändringar. Av denna framgår att de mest känsliga delarna inom Vitsand är skivhusen, matsalsbyggnaden, den gröna bergsslätten, cafépaviljongen och televerksloggan i marksten som ligger vid områdets östra entré. I Mårbacka har kontorsbyggnaderna tillsammans med gårdarna, den inre torgmiljön samt den närmaste kransen kring bebyggelsen den högsta känsligheten.



Känslighets- och tålighetsanalys; rött är mest känsligt, lila är näst mest känsligt och gult är relativt tåligt för förändring. (Nyréns, 2019)



I Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering har större delen av Mårbacka det högsta värdet medan Vitsand bedöms vara särskilt värdefullt. (Illustration: Stadsmuseet/SBK)

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 enligt klassificeringen även i ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område som, tillsammans med Farsta centrum och delar av Farstas bostadsbebyggelse, representerar ABC-stadens värden.

Huvuddelen av anläggningen i Mårbacka är blåklassad av stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen har ett kulturhistoriskt värde som bedöms motsvara fordringarna för byggnadsminne i kulturmiljölagen. En vaktpaviljong vid bilinfarten till fastigheten är grönklassad. Fem barackbyggnader inom området är gulklassade, vilket innebär att de bedöms vara av positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha ett visst kulturhistoriskt värde.

I direkt anslutning till planområdet ligger två torp från 1700- respektive 1800-talet längs en rest av den historiska Dalarövägen. Runt torpen finns även gamla ekar av mycket högt värde. Byggnaderna är delvis förvanskade, men är grönklassade. Hänsyn till påverkan på torpen och landsvägen behöver därför tas i detaljplanen, även om dessa ligger utanför planområdet.

Fornlämningar

Stockholms länsmuseum har undersökt förekomsten av fornlämningar inom planområdet. Utredningen visade på att det finns rester av bebyggelse från sent 1800- och tidigt 1900-tal på ett par platser i området. Länsstyrelsen har utifrån detta bedömt att man inte ser några hinder ur fornlämningssynpunkt att bebygga området.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

Närmaste kommunala grundskola är Hästhagsskolan som ligger som närmast 300 meter från Vitsand. Den östligaste delen av Mårbackaområdet ligger cirka 900 meter från Hästhagsskolan. Hästhagsskolan rymmer idag åk F-6, men planeras att byggas ut för att kunna rymma även åk 7-9. Drygt 600 meter väster om Vitsand ligger Kvickentorpsskolan (åk 1-6). Utmed Färnebogatan, direkt gränsande till planområdet, ligger Farstaängsskolan, en F-5 skola i privat regi. I Farsta centrum finns en friskola med åk 6-9.

Förskola finns inom befintliga bostadsområden, bland annat på Filipstadsbacken och vid Sunneplan, båda omkring 400 meter från Telestaden. Ytterligare förskoleavdelningar förväntas tillkomma vid Sunneplan då befintliga förskolor rivs och ersätts med nya. Förskola planeras även i Klockelund, norr om Nynäsvägen.

Kommersiell service

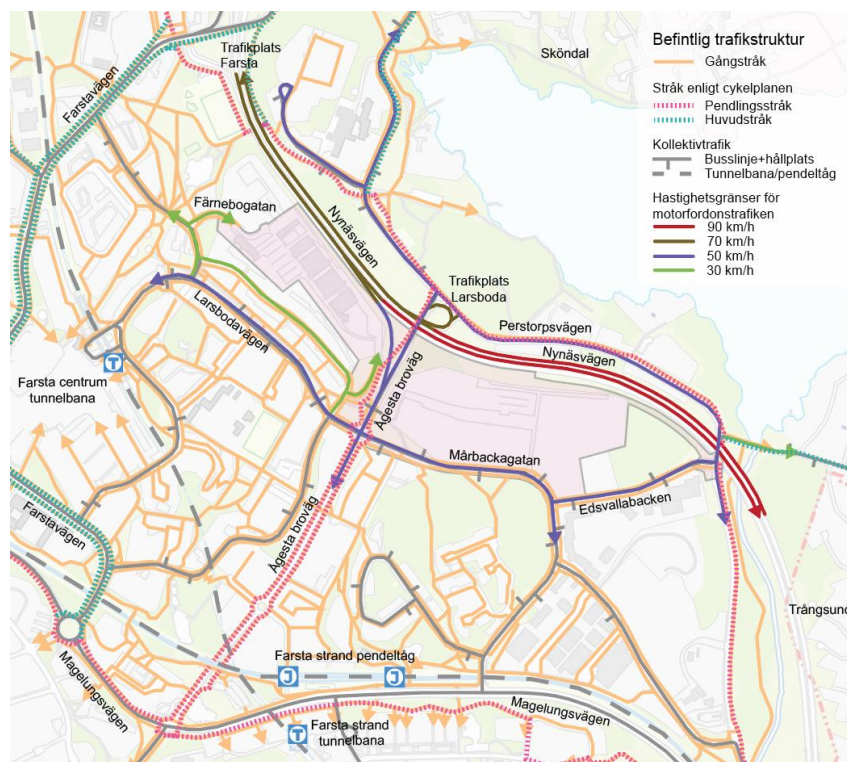
Telestaden, framför allt Mårbackadelen, ligger relativt långt från kommersiell service. Farsta centrum, med stort utbud av såväl dagligvaru- som detaljhandel ligger mellan cirka 650 och 1400 meter från Telestaden. Dagligvarubutik finns även i Farsta strand, cirka 800

meter från Mårbackadelen. Vid Farsta strands pendeltågstation samt inom Larsboda verksamhetsområde finns även en del kompletterande kommersiell service, tex restauranger.

Gator och trafik

Gatunät

Telestaden saknar idag ett allmänt lokalgatunät men rymmer kvartersmarksgator som knyter samman bebyggelse och parkeringsytor. Allmänna gator som ansluter till Telestaden ingår delvis i planområdet. Vitsand nås via Färnebogatan i väster och Vitsandsgatan i öster och Mårbacka nås från Mårbackagatan. Ågesta broväg leder genom området men saknar koppling till bebyggelsen.



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 – vid Ågesta broväg är länken ofullständig. 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 helt inhägnat och Mårbacka är delvis inhägnat vilket gör att området till stora delar är otillgängligt. Farsta centrum går att nå helt trafikseparerat från Vitsand via tunnlar under Larsbodavägen och Östmarksgatan. Det finns en gångtunnel under Nynäsvägens

avfartsramp som ansluter till en enkelsidig gång- och cykelbana med ett dubbelriktat pendlingscykelstråk längs Ågesta broväg över Nynäsvägen. Mårbackagatan och Färnebogatan är viktiga anslutande stråk till Telestaden men de saknar idag separata cykelbanor.

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, gång- och cykelbanan längs Ågesta broväg och en viadukt vid Edsvallabacken/Perstorpsvägen. Även Ågesta broväg utgör en barriär då det finns få passager över vägen samtidigt som utformningen norr om Mårbackagatan medger höga hastigheter. Övergångsställen längs Ågesta broväg och Mårbackagatan saknar hastighetssäkringar trots att gatorna är breda och inbjuder till höga hastigheter.

Kollektivtrafik

Farsta har idag en väl utbyggd kollektivtrafik, med tunnelbana, pendeltåg och flera busslinjer. I Farsta centrum och Farsta strand finns tunnelbanestationer och i Farsta strand finns även en pendeltågsstation. Restiden med tunnelbana från Farsta centrum till T-centralen är 22 minuter med avgångar var 5:e minut i rusningstrafik. Restiden med pendeltåg till Stockholm city är 15 min med avgångar var 7:e minut i rusningstrafik. Avståndet från Telestaden till närmaste tunnelbane- eller pendeltågsstation är cirka 650-1100 m. 5 busslinjer vid planområdet ansluter till Farsta centrum och 2 busslinjer ansluter till Farsta strand.

Motorfordonstrafik

Motorfordonstrafikens tillgänglighet till Telestaden är mycket god med kopplingar till Nynäsvägen och Magelungsvägen som båda utgör kapacitetsstarka länkar i det regionala vägnätet. Trafikplats Larsboda är en viktig koppling för trafik till och från City men antalet möjliga körvägar är begränsat i och med att trafikplatsen saknar södervänd av- och påfart. Trafik söderifrån angör via trafikplats Trångsund, Magelungsvägen eller Ågestavägen.

Ågesta broväg, Mårbackagatan, Edsvallabacken och Perstorpsvägen tillhör Farstas huvudvägnät med generellt 50 km/h. Vägarna har dock breda körbanor vilket bjuder in till höga hastigheter och innebär långa avstånd för passager. Frånsett Nynäsvägen har huvudvägarna relativt låga trafikmängder och idag uppstår sällan framkomlighetsproblem annat än då Nynäsvägen har köbildning. Hastighetsbegränsningen på Nynäsvägen skiftar vid Trafikplats Larsboda mellan 70 km/h norröver och 90 km/h söderöver. Det lokala vägnätet drabbas inte av köer och vissa lokalgator är begränsade till 30 km/h.

Tillgänglighet

Planområdet utgörs till stor del av plana ytor som är möjliga att angöra med bil. I vissa delar finns nivåskillnader som gör det svårt att röra sig tillgängligt genom området. Mårbackaområdet ligger högt i förhållande till sin omgivning vilket skapar nivåskillnader mot både Nynäsvägen och Ågesta broväg. Mellan Östmarksgatan och Vitsandsområdet finns en förhållandevis brant slänt.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom området är till stora delar bebyggd eller hårdgjord, med stora markparkeringar. Naturmark, med träd och hållmark, finns främst i områdets östligaste del, intill Mårbackagatan, utmed Ågesta broväg samt nedanför Östmarksvägen. Längs Nynäsvägen finns ett vegetationsklätt berg som sluttar brant mot vägen i norr. Inom området finns även anlagd vegetation. Områdets jordarter består främst av tunna eller osammanhängande lager av morän och glaciala/postglaciala leror i områdets lågpunkter och flackare partier.

Naturvärden

Planområdet innehåller värdefulla naturmiljöer och ligger mitt emellan Hanvedenkilen och Tyrestakilen. I den östra delen av planområdet, strax utanför det befintliga verksamhetsområdet, finns en utpekad spridningszon mellan sjöarna Drevviken och Magelungen. Denna spridningszon är i sin tur en del i en ekologisk korridor mellan Hanvedenkilen och Tyrestakilen.

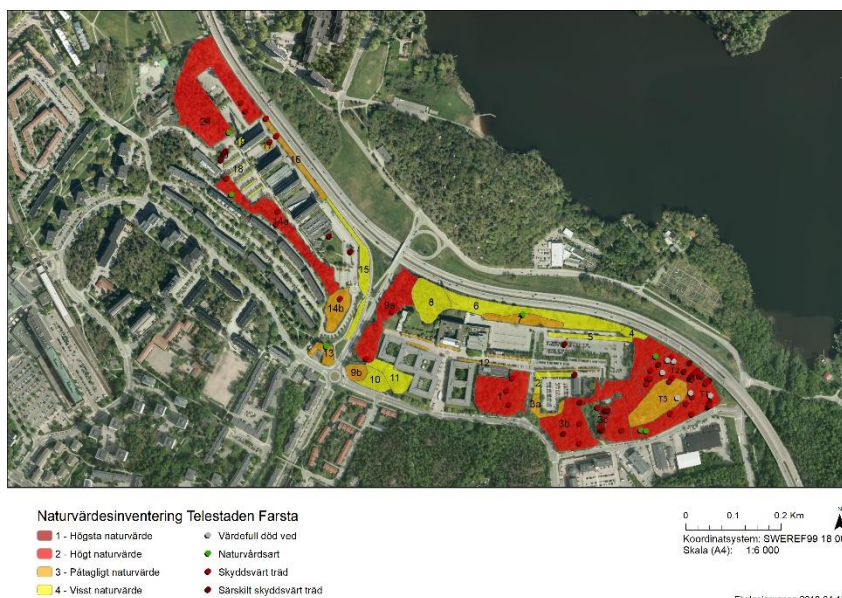
Området ingår också som en del av Stockholms habitatnätverk för eklevande insekter. En spridningsanalys har genomförts som visar att området hyser många viktiga ekar med mulm, samt att området har stor betydelse för spridning och fortlevnad av eklevande insekter. Som ett underlag till planarbetet har utredningar och inventeringar avseende naturvärden och träd genomförts (Ekologigruppen, Arbor).

Områdets högsta naturvärden finns i ekskogsmiljöer och hållmarkstallskogar. I områdets sydöstra del finns ett mer eller mindre sammanhängande område med ekmiljöer, hassellundar och hållplåtåter med hållmarkstallskog. Områdets högsta naturvärden är främst knutna till områdets långa kontinuitet av trädklädda marker samt att dessa ingår i ett sammanhängande nätverk av ek.

Område 3c (klass 1, se bild med kartering) är ett mindre område inom den sammanhängande ek- och tallskogen. Här finns ett flertal jätteekar med förekomst av de rödlistade arterna ekticka och oxtungsvamp,

liksom gamla och grova askar. Värdena på platsen består av de gamla ekarna och askarna tillsammans med de svampar som växer på dessa. Sammantaget bedöms detta område ha högsta naturvärde på grund av antalet rödlistade arter och skyddsvärda träd.

Områdets påtagliga värden (klass 3) är främst knutna till enskilda träd snarare än miljön de står i. Exempelvis finns det i dessa områden enstaka spärrgreniga ekar, sälgar med myskbock eller alléträd.



Enligt naturvärdesinventeringen finns ett område av högsta naturvärde, åtta områden av høgt naturvärde, nio områden av påtagligt naturvärde och tio områden av visst naturvärde inom planområdet. (Ekologigruppen, 2019)

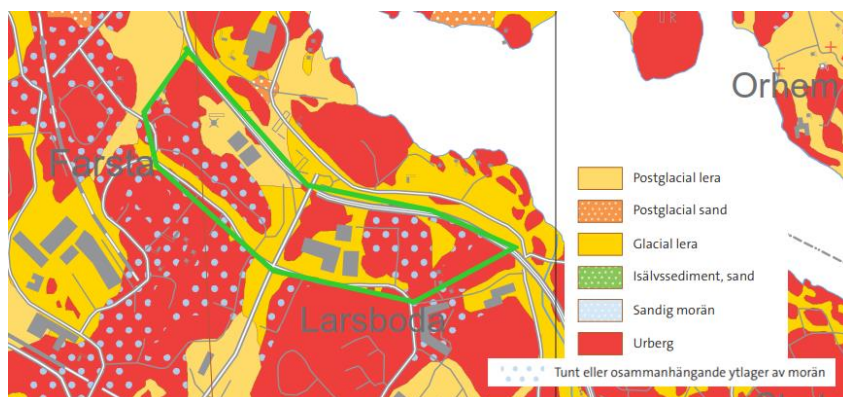
Rekreation och friluftsliv

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

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet består generellt av ytnära berg i höjdparter och lera i låglänta partier. I de låglänta partierna kan lermåktigheterna upptill vara av torrskorpekaraktär, ofta skiktad med silt och sand. Inom planområdet finns även hårdgjord mark där den översta delen av jorden består av utlagd fyllningsjord.



Planområdet består generellt av ytnära urberg och glacial lera.
 (Illustration: SGU)

Ras/skred

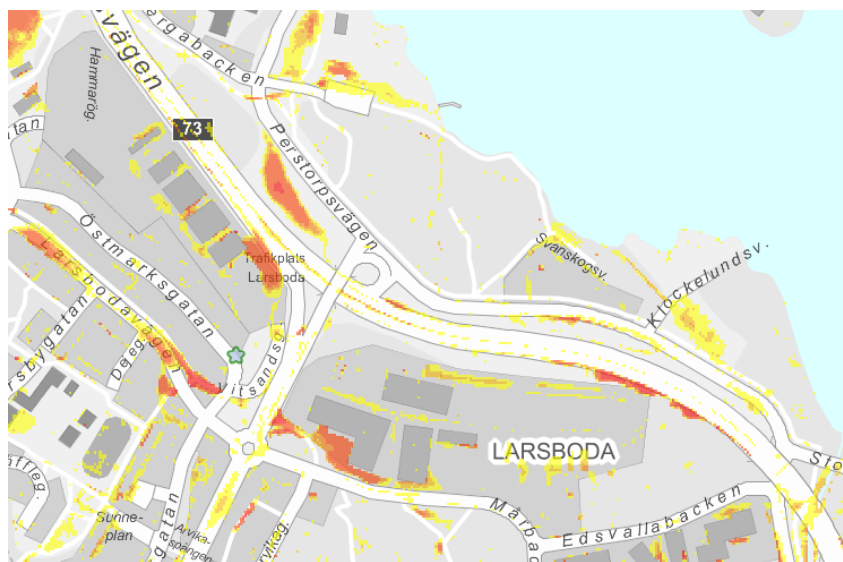
Totalstabiliteten inom planområdet anses vara tillfredställande för befintliga förhållanden. I områden där släntlutningen är mindre än 1:10 består jordlagerföljden enligt undersökningar av fasta jordar.

Markradon

Då det förekommer mycket berg i området är det viktigt att utreda förekomst av radon när huskropparnas lägen är fastställda.

Översvämningsrisker

En skyfallsmodellering har tagits fram i samverkan mellan Stockholm Vatten och miljöförvaltningen och genomförts av WSP (Ramböll, 2019). Den visar att det finns flera lågpunkter inom planområdet och risk finns därför att marken översvämmas vid kraftigt regn. I fortsatt planering av området måste detta beaktas. Höjdsättning av marken behöver möjliggöra en yttlig avrinning från området så att översvämnningar undviks.



Områden som riskerar översvämnning redovisas i rött. (Miljödataportalen, 2019)

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken (SE656793-163709) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Enligt VISS juni 2019 har Drevviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer 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

Det finns två dagvattenledningar som avleder dagvatten från området. Den ena leder vattnet norrut till skärbassängen i Drevviken. Den andra leds vidare österut till Forsån som förbinder Magelungen med Drevviken, med utlopp i Drevviken. Inom Mårbackaområdet finns en dagvattenränna i Mårbackastråket mellan bebyggelsen vilken bedöms rinna österut. 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). Generellt är föroreningshalterna inom planområdet låga och risken för förorenat fyllnadsmaterial bedöms som liten. Enstaka prover visar föroreningar som ligger något över/i nivå med riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Inom delområdet Vitsand (norra området) visar provtagning att riktvärden för KM överskrids i några punkter för alifater, PAH och koppar. Inom delområdet Mårbacka (södra området) visar provtagning att riktvärden för KM överskrids i några punkter för alifater samt marginellt för PAH, koppar och zink.

Jordprov har visat PCB i ytjorden, med koncentration inom närmaste metrar intill befintliga byggnadsfasader.

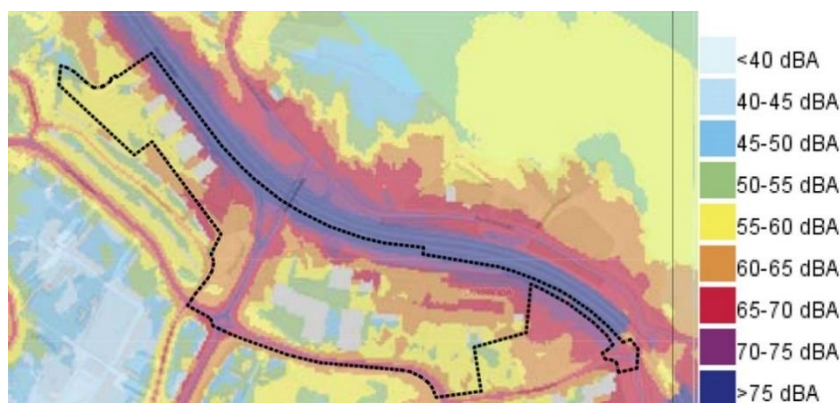
Förorening av grundvatten har ej utretts då inget grund/markvatten påträffats i utförda undersökningspunkter. På grund av markens beskaffenhet bedöms risken för förorening av grundvatten som liten.

Luft

En utredning av luftkvaliteten för planområdet har tagits fram i samband med planarbetet. Halten av partiklar PM10 i planområdet underskrider miljö kvalitetsnormen. I nuläget beräknas de högsta partikelhalterna utmed Nynäsvägen i närheten av påfartsrampen, 50-56 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ som dygnsmedelvärde för det 36:e värsta dygnet (miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Halten av kvävedioxid underskrider miljö kvalitetsnormen med god marginal.

Buller och vibrationer

Planområdet är idag utsatt för buller från Nynäsvägen, Ågesta broväg, Mårbackagatan samt Edsvallabacken. Ljudnivån vid befintlig och planerad bebyggelse ligger enligt stadens bullerkarta mellan 50 ->70 dBA ekvivalent ljudnivå. Riktvärden överskrids vid planområdets gräns mot Nynäsvägen samt vid Ågesta broväg.



Bullerkartering för 2012. (Miljödataportalen, 2019)

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 byggnaderna. Vibrationer i byggnaderna bör understiga komfortriktvärde 0,4 mm/s.

Farligt gods

Planområdet angränsar 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 vägens närmsta körbanekant.

Den nya stadsdelen 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 denna sträcka av Nynäsvägen (Brandskyddslaget, 2019:1). Utredningen har bland annat tittat på ett framtida scenario med planerade exploateringar utmed vägen, inklusive Telestaden. En övergripande studie av individrisk har också gjorts. Denna visar att risknivån utomhus 30 meter eller mer från vägen är acceptabel.

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) 1-zonen, vilket innebär att man ska sträva efter att sänka risknivån så långt det är möjligt

Som underlag till detaljplanen för Telestaden strand har ett PM risk tagits fram för det specifika planområdet (Brandskyddslaget, 2019:2). Utredningen inkluderar även en prognos för en ökning av transporter som genereras av en utbyggnad av Norviks hamn i Nynäshamn.

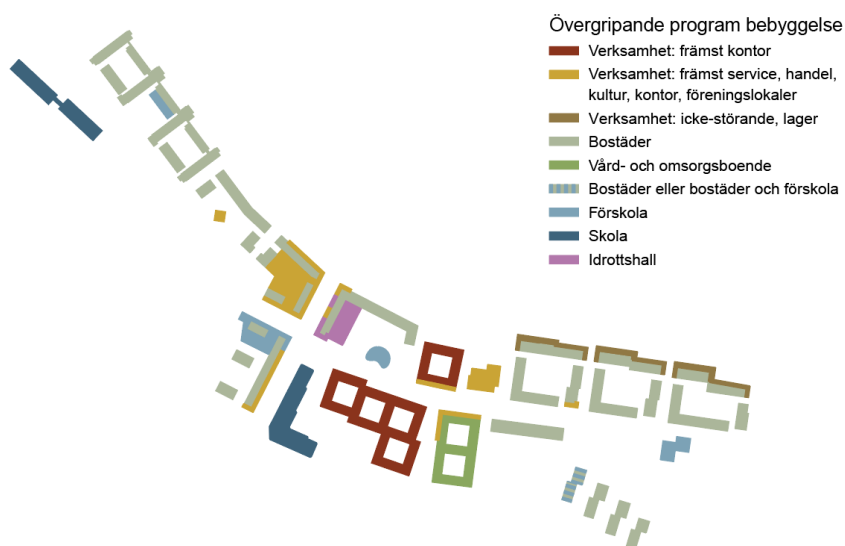
Riskutredningen har identifierat vilka olycksrisker som framförallt bör hanteras i detaljplanen. Dessa är olycka med brännbara gaser samt olycka med brandfarliga vätskor.

Planförslag

Planförslaget innebär en omvandling av det före detta televerksområdet till en levande stadsdel där de två delområdena Vitsand och Mårbacka sammankopplas med varandra och med omgivningarna. Förslaget innebär att befintlig bebyggelse bevaras och kompletteras med ny bebyggelse, parker, gator med mera. Namn på olika delar av förslaget är att betrakta som arbetsnamn.

Övergripande innehåll och markanvändning

Detaljplanen skapar grunden för en stadsdel med ett mycket blandat innehåll. Förutom bostäder innehåller planen grundläggande offentlig och kommersiell service samt en stor mängd arbetsplatser i kontor, vård och andra verksamheter. Vidare omfattar planen nya allmänna platser. Huvuddragen i markanvändningen är följande:



Telestaden får ett blandat innehåll av bostäder, arbetsplatser och offentlig och kommersiell service. Planen medger en viss flexibilitet som bland annat innebär att centrumändamål får inrymmas i bottenvåningar på flera bostadshus som inte redovisas i illustrationen. (Illustration: White och SBK)

Bostäder

Planen omfattar totalt cirka 2000 bostäder i flerbostadshus för vilka blandade upplåtelseformer och bostadsstorlekar eftersträvas även om detaljplanen inte reglerar detta. Omkring 230 av bostäderna inryms i befintliga kontorshus som byggs om, övriga bostäder uppförs som ny bebyggelse. Inom planen finns utrymme för LSS-boenden och cirka 100 vårdbostäder. Vårdboende planeras i en del av de befintliga Mårbackahusen, men detaljplanen möjliggör även vårdboende nya byggnader i Vitsand.



Telestaden blir en levande stadsdel där de två delområdena Vitsand och Mårbacka sammankopplas med varandra och med omgivningarna. Ågesta broväg omvandlas till en stadsgata med Teletorget som den centrala samlingspunkten. Ny bebyggelse samspelar med den befintliga som bevaras. Förslaget innehåller cirka 2000 bostäder, 2 skolor, 5 förskolor, kontor, handel, verksamheter och nya allmänna platser såsom gator, parker och torg. De offentliga rummen orienteras huvudsakligen kring ett inre stråk. (Illustration: White)

Skolor och förskolor

Förslaget omfattar två skolor; Mårbackaskolan för 630 elever i årskurs F-6 och Vitsandsskolan för 540 elever i årskurs 7-9. Mårbackaskolans gårdsyta uppnår cirka 10,5 kvm/elev och totalt cirka 6600 kvm medan Vitsandsskolans gårdsyta blir 4800 kvm vilket motsvarar cirka 8,8 kvm/elev. Till skolorna hör även en gemensam idrottshall om cirka 2300 kvm fördelat på tre idrottssalar, ett rörelserum och omklädningsrum.

Planen möjliggör fem förskolor fördelade över planområdet, varav två är fristående och tre integreras i bostadskvarter. Antalet förskoleplatser har dimensionerats för att motsvara ett behov av 25 platser per 100 bostäder. Till varje förskoleplats finns gårdsyta motsvarande omkring 20 kvm/barn. Samtliga förskolor ligger i anslutning till park och med möjlighet att enkelt nå offentliga lektytor.

Handel, kontor och övriga verksamheter

Totalt ger planen utrymme för cirka 26 000 kvm kontorsyta och ca 5700 kvm handel varav cirka 4500 kvm kan inrymma en större livsmedelsbutik. Kontor och kulturverksamheter inryms i delar av befintliga kontorsbyggnader i Mårbacka. Ytterligare yta för centrumverksamhet möjliggörs i planen för att skapa en långsiktig flexibilitet och möjlighet att nyttja bebyggelsen i lägen som är svåra att nyttja för bostäder med hänsyn till buller och risk. Antalet arbetsplatser inom Mårbacka beräknas till cirka 1200. Kommersiell service placeras främst i bostadshusens bottenvåningar längs Ågesta broväg och i enstaka strategiska lägen. I souterrängplan mot Nynäsvägen får både centrumverksamheter, icke-störande verksamheter och lager anordnas.

Parker, torg och övriga offentliga rum

Förslaget omfattar allmänna platser som koncentreras till ett centralt stråk vilket utformas till förmån för gående. Sammanlagt innehåller planen omkring 28000 kvm park, torg och vistelseytor längs stråket. Mårbackaparken anläggs i områdets östra del och omfattar cirka 20 000 kvm varav cirka 7000 är öppen yta. Vitsandsparken i områdets västra del utgör cirka 2600 kvm.

Gator och vägar

Planen omfattar ett utvecklat allmänt gatunät. Förutom nya lokalgator för att försörja ny bebyggelse omfattar planen en angoringsgata som förbinder Trafikplats Larsboda med Larsboda verksamhetsområde samt utrymme för att utveckla Larsboda trafikplats med nya av- och påfartsramper. Två nya gång- och cykelbroar möjliggörs över Nynäsvägen. Ågesta broväg omvandlas till en stadsgata.



Stadsutvecklingsområdet som Telestaden ingår i skapar ett nytt sammanhang med stadsbebyggelse kring Nynäsvägen. (Illustration: White)

Planstruktur

Planområdets 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), tillsammans med en planerad angöringsgata, är områdets framsida och utsida. Mot det storskaliga trafikrummet möter förhållandevis hög bebyggelse, som bildar en bebyggelsefront och skyddande skärm mot områdets inre. Befintliga byggnader i Mårbacka och Vitsand exponeras mot vägen vid sidan av nya, tydligt avläsbara bebyggelsegrupper.
- Det inre stråket (2) – Mårbackastråket och Vitsandsstråket – 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 olika park- och torgrum med olika skala och innehåll. Från stråket nås samtliga skolor och förskolor i området.
- Larsbodavägen och Mårbackagatan (3) som avgränsar området mot söder utgör den öst-västliga länk som ingår i Farstas huvudgatunät. Stråket är viktigt för lokal kommunikation inom Farsta och utvecklas i linje med övriga huvudgator i Farsta med omväxlande ny bebyggelse och bevarad naturmark.
- Ågesta broväg (4) är områdets centrala stadsgata. Här vävs olika skalor i stadsdelen samman; gatan är både en viktig entré till hela Farsta, en del av Farstas huvudgatunät och en lokal nod i Telestaden som knyter samman de båda delområdena. Gatan ges en tydlig karaktär av stadsgata, med kommersiell och social service.

Parker, torg och stråk

Inom området skapas en struktur av offentliga rum med olika funktion och skala som orienteras kring ett sammankopplande centralt stråk. Stråket bidrar till orienterbarheten genom sin tydliga riktning och knyter samman platser för vistelse och aktivitet. Målet är att platserna längs stråket ska komplettera varandra med ett innehåll som riktas till olika grupper samt olika grad av programmering och flexibilitet. På en övergripande nivå är avsikten att de offentliga rummen i Telestaden ska komplettera innehållet vid Drevviken och närliggande parkområden i Farsta, som mer riktas mot rekreation och natur.

De kulturhistoriskt viktiga torgen och stråken inom Mårbacka och Vitsand bevaras och blir identitetsbärare för Telestaden och utgångspunkten för stråkens förlängning genom hela området. Stråket och de offentliga rummen ligger skyddade från Nynäsvägen och utformas genomgående med fokus på gående, vistelse och aktiviteter.



Offentliga rum orienteras i huvudsak kring ett centralt och skyddat stråk som utformas med utgångspunkt i befintliga torg som fortsätter att bidra till områdets identitet. De nya gång- och cykelbroarna över Nynäsvägen samt planområdets angränsande gatunät ansluter till stråket. I väster avgränsas stråket av ett höjparti som ska bebyggas med bostäder och i öster möter stråket kuperad naturmark. (Illustration: White)

Allmän platsmark

Samtliga ytor inom planförslaget som regleras som allmän plats (gata, park och torg) avser platser som är avsatta för ett gemensamt behov och med kommunalt huvudmannaskap. Utformning av allmänna platser detaljeras i en systemhandling inför granskningskedet enligt praxis.

Vitsandsstråket

Vitsandsstråket binder samman offentliga rum och bebyggelsen i Vitsand från Färnebogatan i nordväst till Ågesta broväg i sydöst. Karaktären av det befintliga inre landskapsrummet vid skivhusen bevaras, men stråket anpassas också till områdets nya funktion som blandstad och blir till en lokalgata för att möjliggöra angöring. Stråket utformas samtidigt på ett sätt som i första hand uppmuntrar till vistelse, möten och aktivitet. I stråkets östra del, söder om skivhusen, övergår gatan till en renodlad parkväg utan motortrafik eller särskild cykelbana.

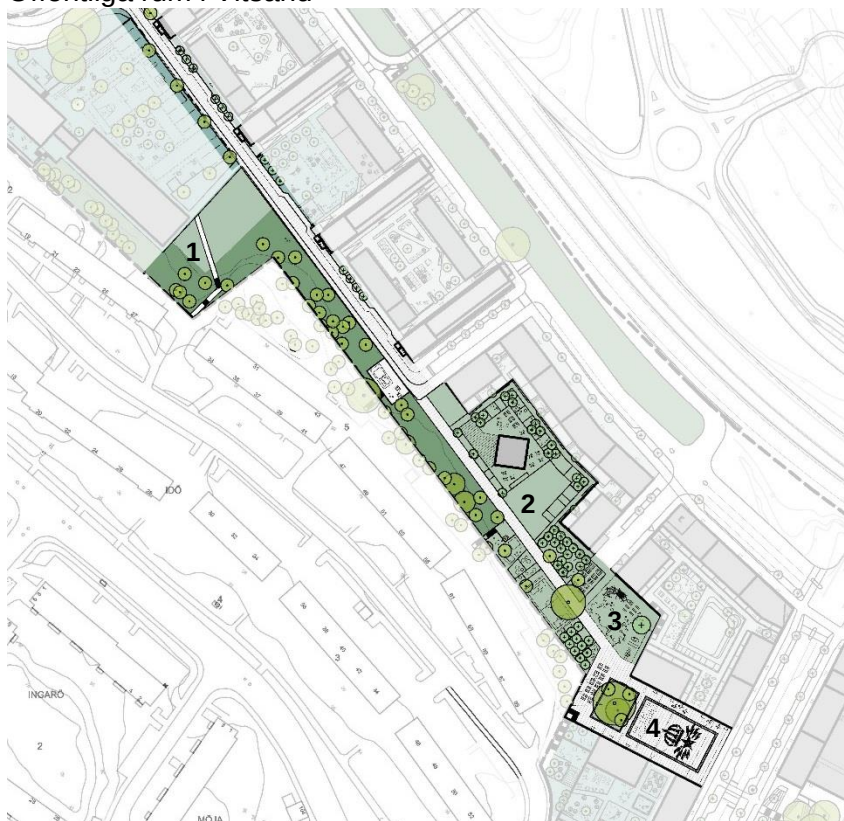
Vitsandsstråkets kulturhistoriska värden

Ett viktigt karaktärsdrag att bevara är upplevelsen av dalgången med naturmark som löper utmed stråkets västra sida samt stråkets sammanhållna yta. Lokalgatan vid skivhusen regleras som GATA med en särskild utformningsbestämmelse (*marksten*) som syftar till att säkerställa stråkets ursprungliga karaktär med småskalig marksten i betong. Markbeläggningen understryker även stråkets funktion som grön promenad snarare än trafikerat gaturum. Särskild anpassning för olika trafikslag, tex cykelstråk, ska i förekommande fall utföras funktionellt men med hänsyn till detta karaktärsdrag.

marksten

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

Offentliga rum i Vitsand



Vitsandsstråket kopplar samman de offentliga rummen, bebyggelsen och omgivningarna. Vitsands offentliga rum består av 1- Friyta, 2- Vitsandsparken, 3- Aktivitetsområde, 4-Teletorget. (Illustration: White)

1- Friyta

Centralt i Vitsand och nära Vitsandsskolan anläggs en flexibel friyta om cirka 1000 kvm för till exempel picknick, lek och evenemang.

2- Vitsandsparken

Vitsandsparken gestaltas med småskalig trädgårdskaraktär men också på ett sätt som tydliggör parkens funktion som allmän plats. Parken omfattar cirka 2600 kvm av blomsterprakt, öppna gräsytor och lek. Det centrala parkrummet utformas som en öppen yta med utrymme för picknick, lek och plats för uteservering vid den befintliga paviljonsbyggnad som sparas och blir till en målpunkt längs Vitsandsstråket. Paviljongen har höga arkitektoniska värden och ansluts med kvartersmark till angränsande gatunät för att den ska kunna utgöra en egen fastighet. Avsikten är att denna yta ska upplevas och användas som en del av parken (x2, n3). Parken omgärdas av en upphöjd planterings- och möbleringszon som avgränsar mot bostäderna.

3- Aktivitetsområde

Mellan Vitsandsparken och Teletorget föreslås ett område för lek och aktivitet som riktas till barn i olika åldrar.

4- Teletorget

Telestadens centrala torg placeras i mötet mellan det inre stråket och Ågesta broväg och blir en samlingsplats vid områdets dagligvaruhandel och en förskola. Torget gestaltas med en modern, offentlig karaktär och en sammanhållen markbeläggning som sträcker sig mellan fasader i norr och söder. Torgytan blir generell och öppen med förutsättningar för olika aktiviteter. En 1-2 m bred zon närmast fasaderna planläggs som kvartersmark men integreras i torgets gestaltning (n3). Syftet är att skapa möjlighet för möblering samtidigt som torgets enhetlighet säkras. I väster möter torget en trädunge med bevarade äldre träd som kompletteras med nyplanterade. I torgets mitt återskapas Televerkets gamla logotyp i gatsten, som idag återfinns nära platsen. Logotypen är kulturhistoriskt värdefull, men det ursprungliga läget förändras.

x2

Marken skall vara tillgänglig för allmänt tillgängligt gångstråk, med en minsta fri höjd av 4,5 m.

n3

Förgårdsmark får ej avgränsas mot allmän plats med staket, nivåskillnad eller liknande. Marken skall till karaktär och materialval vara lik den som finns på angränsande allmän plats



Vitsandsstråket i fonden med dess avslut vid Teletorget. (Illustration: White)

Mårbackastråket

Mårbackastråket som helhet planläggs med användning GATA för att möjliggöra framkomlighet för fordons- gång och cykeltrafik men ska gestaltas med fokus på gående. Stråkets befintliga torgkaraktär med en enhetlig komposition ska bevaras. Stråkets mitt är öppen för rörelse medan sidorna är sociala uppehållszoner och entréplatser. En variation av lokaler, verksamheter och uteserveringar bidrar till liv i gaturummet vilket förstärks ytterligare med nya bostadsentréer i den östra delen av stråket. Längs stråket planeras även nya mindre platsbildningar som kopplas samman av stråket och uppmuntrar till vistelse.

Mårbackastråket förlängs österut där den blir en lokalgata som ansluter till nya bostadskvarter, Mårbackaparken och en förskola vid stråkets östra fond. Vid utformning av lokalgatan bör gångstråk särskilt beaktas med tanke på trafiksäkerhet och tillgänglighet till parken.

Mårbackastråkets kulturhistoriska värden

Mårbackastråkets gestaltning tillsammans med den befintliga bebyggelsen utgör en viktig identitetsbärare för hela Telestaden och ska till sin karaktär bibehållas och delvis återskapas. Viktiga karaktärsdrag att bevara är skalan och det sammanhängande golvet som samspelar med den omgivande bebyggelsen. Det generösa rummet behåller sitt representativa golv av natursten där fasta objekt är förlagda längs fasaderna för att bevara och stärka de påtagliga siktlinjer som idag är tongivande för området och som knyter samman entréplatserna. Stråket definieras av strikt placerade träd och pollarrader, som tillsammans med skenperspektiviskt placerade byggnader ger en känsla av rörelse.

För att säkerställa viktiga karaktärsdrag i den kulturhistoriskt värdefulla torgmiljön långsiktigt och vid ombyggnation regleras marken med bestämmelsen q5. Avsikten är att den ursprungliga utformningen ska bevaras så långt som möjligt. Åtgärder, till exempel för att skapa mer tillgängliga stråk, kan dock behöva vidtas och ska då utföras med omsorg om den ursprungliga miljön.

q5

Karaktärsskapande drag i den yttre miljön, såsom markbeläggning, träd och pollare, skall huvudsakligen bibehållas till sin utformning. Vid omläggning av markbeläggning ska befintliga material återanvändas i så lång utsträckning som möjligt. Träd som tas bort ersätts med nytt, med samma placering.



Mårbackas kulturhistoriskt värdefulla inre miljö där markbeläggningen, pollarrader och träd utgör viktiga karaktärsskapande drag. (Foto: White)

Offentliga rum i Mårbacka



Mårbackastråket bevaras, återskapas och förlängs med kopplingar till Ågesta broväg och Mårbackas östra delar samt vidare med en ny brokoppling över Nynäsvägen mot Drevviken. Mårbackas offentliga rum består, utöver stråket, av 1- Mårbackatrappan, 2- Mårbackaparken (Illustration: White)

1- Mårbackatrappan

Ytan mellan Mårbackaskolan och idrottshallen i kv M7 utformas för att ta upp nivåskillnaden mellan Mårbackastråket och Ågesta broväg och för att skapa en tydlig koppling mellan skolan och idrottshallen. Större delen av ytan upptas av en ramp med ytor för vilplan samt entréytor vid idrottshallen. Området rymmer en del värdefulla träd som bevaras och integreras i parkytor runt rampen samt den skulptur (*tre hästar – tre människor*) som idag avslutar Mårbackastråket västerut.

3- Mårbackaparken

Mårbackaparken gestaltas med utgångspunkt i den lokala naturen för att stödja och dra nytta av befintliga ekosystemtjänster. Skogen och ängen bildar ett varierat landskap med olika upplevelser och parkkvalitéer. Den västra delen utgör en bevarad naturkulle med vistelsevärden som delvis tillgängliggörs med spänger och räcken. Den östra delen utformas som ett öppet parkrum med gräsytor för picknik och evenemang, ytor för bollspel, skridskoåkning samt blomprakt och odling. I sydöst bevaras en mindre, skogbevuxen kulle. Totalt utgör Mårbackaparken cirka 20 000 kvm varav cirka 7000 kvm öppen yta.

Parkens östra och västra delar avgränsas av en nivåskillnad och sammankopplas med en hårdgjord och körbar parkpromenad (GATA). I parkens norra del skapas en övergångszon av parktorgskaraktär som sammanlänkar det hårdgjorda Mårbackastråket med parken. I den södra delen möter parken nya byggnader och den befintliga terrängen som sparas för naturinriktad lek och ekologiska spridningssamband.



Mårbackaparken blir Telestadens stadsdelspark som även blir en målpunkt för hela Farsta. Parken föreslås få ett innehåll med många olika parkkvalitéer och utformas med utgångspunkt i det befintliga landskapet där skogskullar och den öppna ängen bildar ett varierat landskap. (Illustration: White)

Trapptorget

Trapptorget blir en viktig entréplats till Telestaden söderifrån. Torget utformas med gröna släntande vegetationsytor, murar och trappor som länkar samman nivåskillnader och skapar sittplatser. Torget ansluter till omgivande gator och får en vägg av bostadsbebyggelse och verksamheter i bottenvåningen mot nordöst. En värdefull ek sparas och kompletteras med grönska som avgränsar torget mot trafiken.



Trapptorget vänder sig mot Larsbodavägen och Ågesta broväg och blir en entréplats till Telestaden från söder. (Illustration: White)

Gator och trafik

I Telestaden föreslås ett genare gatunät där gående och cyklister prioriteras framför andra trafikslag, vilket sker genom minskade ytor för bilfordon och markparkering. Utgångspunkter för förslaget har hämtats från programmet för Tyngdpunkt Farsta:

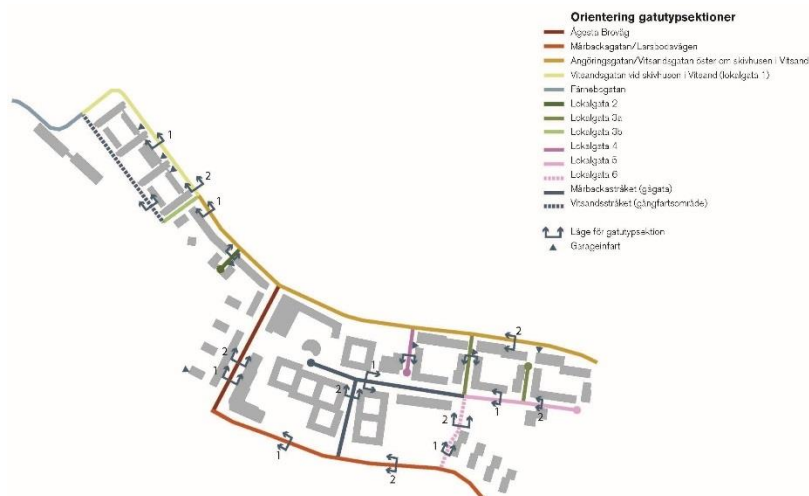
- Omvandla huvudvägar till levande, inbjudande gatumiljöer med minskad barriäreffekt.
- Förbättra kopplingarna mellan bostadsområden, verksamhetsområden, centrum, stationer och sjöarna.
- Skapa ett sammanhängande gång- och cykelnät med kopplingar till pendlingsstråken.

Det centrala stråket planeras som ett lugnt, inre rörelse- och vistelsestråk, där gångtrafikanter är i fokus. Stråken utformas därför som gångfartsområde och parkstråk i Vitsand, samt gågata med befintlig torgkaraktär i Mårbacka. Lokalgator sammanbinder det övergripande vägnätet genom Telestaden för samtliga trafikslag och möjliggör angöring till ny bebyggelse. Det interna gatunätet planeras med trädplantering, både för att bidra till gröna upplevelsevärden, men också för hantering av dagvatten och för att stärka områdets ekologiska värden.

Det övergripande gatunätet utvecklas för att möjliggöra exploateringen och för att innehålla fler funktioner med prioriterad framkomlighet för gång-, cykel- och kollektivtrafik samt vistelsevärden. Nya gång- och cykelbroar över Nynäsvägen överbryggar vägens barriäreffekt och bidrar till en mer sammanhållen stadsdel. Förslaget innebär att Trafikplats Larsboda byggs om till en fullständig trafikplats med nya södervända av- och påfartsramper till Nynäsvägen.

Parallellt med Nynäsvägen föreslås nya gator som möjliggör angöring till området. Den östra angöringsgatan föreslås förlängas till Larsboda verksamhetsområde med syftet att avlasta Mårbackagatan och Perstorpsvägen. Den västra angöringsgatan, 'Vitsandsgatan' föreslås sammankoppla Färnebogatan med Ågesta broväg.

Ågesta broväg utgör områdets samlande stadsgata med god framkomlighet för samtliga trafikslag och Teletorget som samlingspunkt. Mårbackagatan byggs om från renodlat transportrum till att ge utrymme för andra funktioner såsom angöring, bredare gångbanor och en cykelbana. Cirkulationen vid Ågesta broväg, Larsbodavägen och Mårbackagatan byggs om till en signalreglerad fyrvägs korsning i syfte att frigöra ytor för ny bebyggelse och för att möjliggöra bredare gång- och cykelbanor.



Föreslagna gatutyper med sektionspilar. Samtliga typsektioner redovisas i gestaltungsprogrammet. (Illustration: White)

Trafikplats Larsboda

Förslaget innebär att Trafikplats Larsboda byggs om till en fullständig trafikplats med nya södervända av- och påfartsramper till Nynäsvägen. Trafikplatsens av- och påfarter landar och startar vid korsningspunkter med parallellgator till Nynäsvägen. Perstorpsvägen får en ny sträckning närmare Nynäsvägen och på den södra sidan av Nynäsvägen anläggs en ny parallellgata. Tre av de fyra korsningspunkterna för av- och påfarterna utförs med väjningsreglering medan den fjärde korsningspunkten, vid den norrgående påfarten, utförs som en cirkulationsplats (utanför planområdet). Även korsningarna Ågesta broväg/Perstorpsvägen och Ågesta broväg/Angöringsgatan utförs som signalreglerade korsningar.

Ågesta broväg breddas vid trafikplatsen genom att två nya gång- och cykelbroar anläggs så att gående och cyklister kan röra sig längs båda sidorna av gatan. Befintlig bro behålls och används enbart för motorfordonstrafik vilket gör det möjligt att anlägga tre körfält.

Med av- och påfarter i båda riktningarna blir det möjligt att anlägga hållplatser för vändande eller genomgående busstrafik som trafikerar Nynäsvägen.

Trafikplatsens nya utformning tar mindre yta i anspråk i förhållande till befintlig trafikplats och skapar förutsättningar för en ny stadsstruktur med bebyggelse som möter gatorna.



Trafikplats Larsboda föreslås omvandlas till en fullständig trafikplats, även med södergående ramper samt med mer yteffektiva på- och avfartsramper för att möjliggöra exploatering. Nya gång- och cykelbroar skapar kopplingar till Drevviken från Mårbacka och Vitsand. (Illustration: Landskapslaget)

Nya gång- och cykelbroar över Nynäsvägen

Två nya gång- och cykelbroar över Nynäsvägen planeras i Mårbacka respektive Vitsand utöver gång- och cykelbroarna vid Trafikplats Larsboda. Broarna överbryggar vägens barriäreffekt och skapar genare gång- och cykelstråk. Utformningen anpassas för att broarna ska vara attraktiva, tillgängliga och trygga. Den ena bron kopplar samman Vitsandsområdet med Perstorp och Karlsviks strand och den andra förbinder Mårbackaområdet med Klockelund och Karlsviks strand.

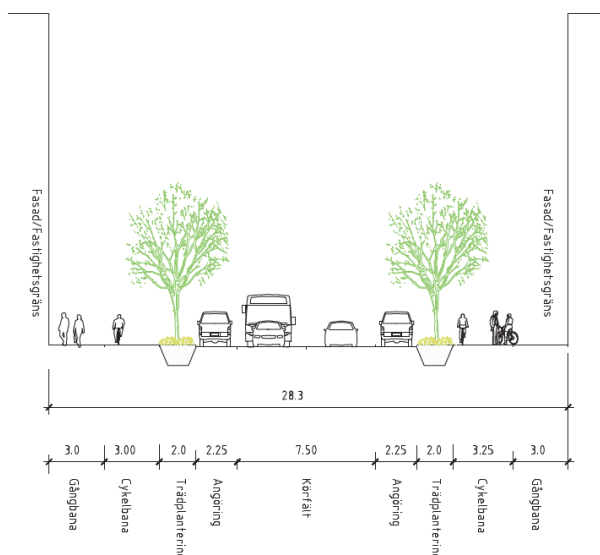
Ågesta broväg

Ågesta broväg omvandlas till en stadsgata med avsmalnad körbana, sänkt hastighetsbegränsning till 40 km/h och ny bebyggelse som vänder sig med fasader och entréer mot gatan. Vägen omvandlas från ett renodlat transportrum till att ge utrymme för andra funktioner så som gång- och cykelbanor, ombyggda hållplatser och kantstensangöring. Ett nytt övergångsställe med cykelpassage anläggs i anslutning till Telestadens inre stråk. Passagen görs upphöjd för att ge god trafiksäkerhet för gående och cyklister vilket är särskilt prioriterat med tanke på närheten till den föreslagna Mårbackaskolan och skolornas gemensamma idrottshall.

På båda sidor sidan gatan anläggs dubbelriktade cykelbanor och gångbanor. Framkomligheten prioriteras för cykelbanan på den östra sidan där breddmättet anpassas till standarden för pendlingsstråk, 3,25 meter. Gångbanorna blir 3,0 meter på båda sidor gatan.

Lokalisering och utformning av hållplatsen ”Ågesta broväg” anpassas på båda sidor gatan i syfte att förbättra trafiksäkerhet och

framkomlighet och för att hållplatserna ska få ett centralt läge i nära anslutning till Telestadens inre stråk. Med en hållplatsutformning med så kallade klackhållplatser underlättas bussarnas in- och utkörning samtidigt som väntande resenärer får mer utrymme. Bakomvarande trafik kan passera bussar som angör hållplatserna.

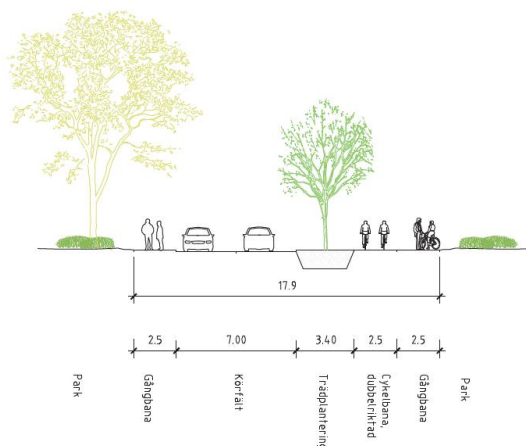


Typsektion för Ågesta broväg. (Illustration: White)

Mårbackagatan

Mårbackagatan omvandlas för att ge utrymme för fler funktioner såsom bredare gångbanor, en ny cykelbana, ombyggda hållplatser och angöringsmöjligheter. Körbanan smalnas av till 7 m och anpassas för en ny hastighetsbegränsning på 40 km/h.

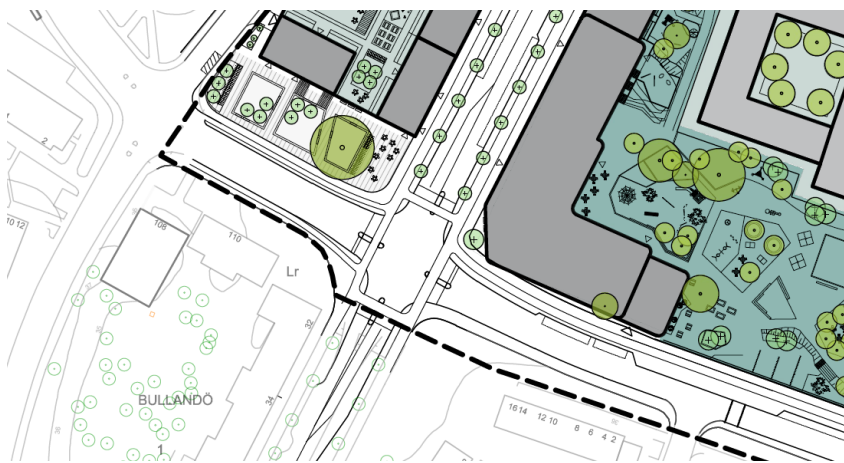
På gatans norra sida breddas befintlig gångbana till 3 m och en ny cykelbana anläggs med breddmått för huvudstråk, 2,5 m. Gatan ges en omsorgsfull grön gestaltning med parkeringsplatser varvat med inslag av träd och grönska.



Typsektion för Mårbackagatan. (Illustration: White)

Ny korsning Ågesta broväg – Mårbackagatan

Korsningen Ågesta broväg – Mårbackagatan föreslås byggas om till en signalreglerad fyrvägskorsning i syfte att frigöra ytor för ny bebyggelse och för att möjliggöra bredare gång- och cykelbanor. Tillfarterna på Ågesta broväg utformas med två körfält där vänstersvängarna får eget körfält. Korsningen ges en omsorgsfull utformning med tillräckliga ytor för väntande gående och cyklister.

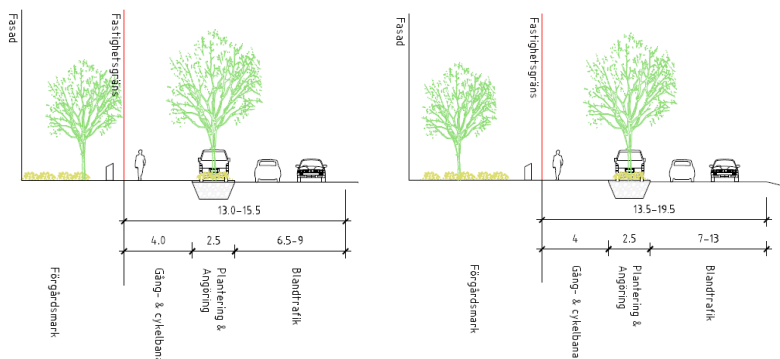


Utformning av korsningen Ågesta broväg – Mårbackagatan (Illustration: White).

Angöringsgatan och Vitsandsgatan

En ny huvudgata anläggs parallellt med Nynäsvägen mellan Ågesta broväg och Perstorpsvägen. Gatan ska fungera som angöringsgata till nya kvarter inom Mårbackaområdet. Den nya gatan möjliggör även en ny angöringsväg för tung trafik till Larsboda verksamhetsområde för att avlasta Perstorpsvägen och Mårbackagatan. Syftet med en sådan överflyttning är bland annat att nå lägre bullernivåer för bostadsbebyggelse längs dessa gator och att möjliggöra en utveckling av verksamheter i Larsboda. Angöringsgatan till Larsboda verksamhetsområde placeras öster om den föreslagna bebyggelsen utmed kanten av en vegetationsklädd höjd. Vägen kommer därmed att innebära ett förhållande stort ingrepp i landskapet, då nuvarande trädvegetation försvinner och en sprängkant bildas mot vägen. Angöringsgatan och korsningarna med Ågesta broväg och Perstorpsvägen anpassas därför för långa fordon. Gatan utformas för hastighetsbegränsningen 40 km/h.

En 4 meter bred dubbelriktad gång- och cykelbana anläggs på den södra sidan angöringsgatan. På den södra sidan gatan skapas även angöringsmöjligheter. Bostadskvarteren placeras med ett indrag från gatan så att förgårdsmark ryms mellan fasad och gång- och cykelbana.



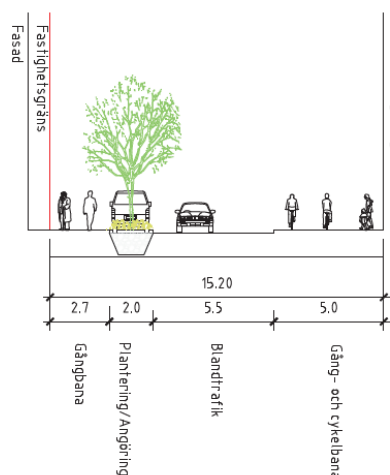
Föreslagna typsektioner för Angöringsgatan till vänster samt Vitsandsgatas norra del till höger. (Illustration: White)

Den nya angöringsgatan får en förlängning även väster om Ågesta broväg på sträckan fram till Färnebogatan genom att Vitsandsgatan förlängs och byggs om. Denna del av gatan får karaktären av en lokalgata och fungerar främst som angöringsgata till nya kvarter inom Vitsandsområdet. Gatan utformas för 30 km/h, förutom mellan motorvägsavfarten och Ågesta broväg som anpassas till 40 km/h.

Längs Vitsandsgatans västra sida anläggs en dubbelriktad gång- och cykelbana i den södra delen samt från cykelbrons ramp norrut. Den södra cykelbanan leds in till Vitsandsstråket där en 2,5 m bred cykelbana markeras i markbeläggningen. Därutöver finns alternativet att cykla i blandtrafik i det avsnitt av Vitsandsgatan som saknar cykelbana.

Lokalgator

I området finns ett flertal lokalgator som möjliggör angöring till bostadskvarteren. Gatorna innehåller generellt körbana om 5,5 m, gångbana om minst 2,5 m samt utrymme för angöring och trädplantering.

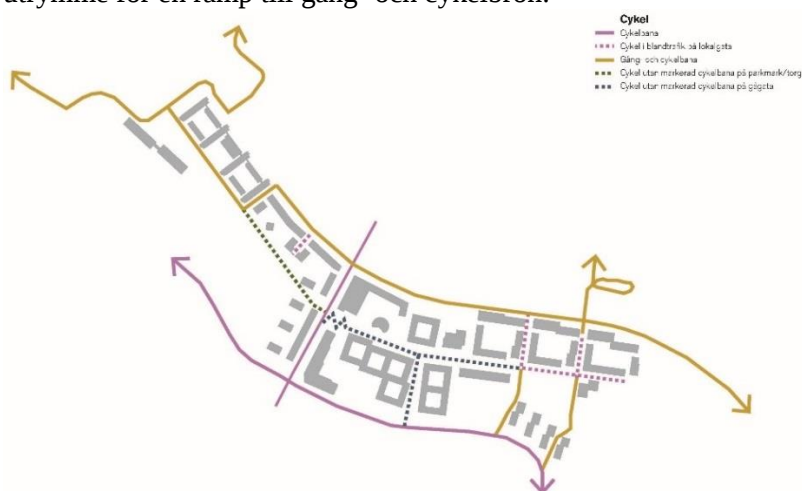


Exempel på typsektion för lokalgata. (Illustration: White)

Gång- och cykeltrafik

Områdets gång- och cykelvägnät följer den övergripande gatustrukturen och skapar gena kopplingar till målpunkter inom och utanför planområdet. Nya separata dubbelriktade gång- och cykelbanor om minst 2,5 meters bredd anläggs utmed områdets huvudgator.

De nya gång- och cykelbroarna över Nynäsvägen kopplar till områdets övriga gång- och cykelvägnät, via Ågesta broväg, Vitsandsgatan, angöringsgatan, Mårbackagatan och Telestadens inre stråk. I Vitsand leds cykelstråket in från Vitsandsgatan till det inre stråket, för att ge utrymme för en ramp till gång- och cykelbron.



Den föreslagna strukturen av cykelstråk knyter an till omgivande cykelstråk och skapar nya kopplingar över Nynäsvägen. (Illustration: White)

Kollektivtrafik

Lokalisering och utformning av busshållplats Ågesta broväg anpassas på båda sidor gatan i syfte att förbättra trafiksäkerhet och framkomlighet. Med klackhållplatser underlättas bussarnas in- och utkörning samtidigt som väntande resenärer får mer utrymme.

På Mårbackagatan samlokaliseras hållplats Telia och hållplats Arvikagatan för att undvika onödiga stopp för busstrafiken. Hållplatsen utformas som en enkel stopphållplats på båda sidor gatan för prioritet för kollektivtrafiken och trafiksäkerheten. Utformningen innebär att en mittrefug hindrar bakomvarande motorfordonstrafik att passera bussar som står vid hållplatsen.

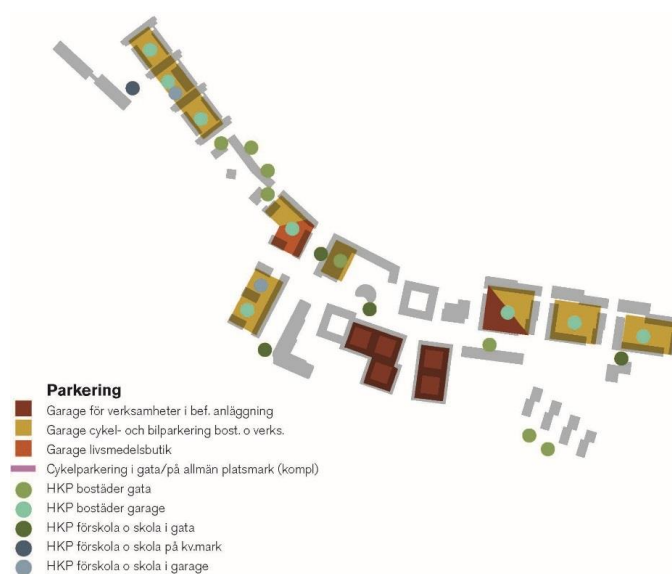
Detaljplanen skapar även möjlighet för hållplatser för vändande eller genomgående busstrafik på Nynäsvägen genom den föreslagna utformningen av Trafikplats Larsboda.

Parkering, angöring och leveranser

Korttidsparkering och angöring på gator inom allmän platsmark möjliggörs genom ett fåtal bilplatser. Cykelparkering placeras i attraktiva lägen i anslutning till områdets målpunkter. Parkeringsplatser för bil och cykel längs områdets huvudgator integreras i gaturummen genom omsorgsfull gestaltning och utan att störa övriga gatufunktioner. Bil- och cykelparkering för bostäder och verksamheter ordnas inom kvartersmark. Bilparkering anordnas i garage under kvarteren, men alla kvarter byggs inte med garage.

Angöringsmöjligheter på marknivå inom kvartersmark möjliggörs i större delen av området i anslutning till bostadsentréer. På vissa lokalgator finns även utrymme att placera parkering i gatan vilket även kan bidra till sänkta hastigheter genom att gatorna får avsnitt med avsmalningar. Vid behov kan dessa platser användas för parkering för rörelsehindrade i de fall där de finns inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré. Parkering för boende dimensioneras för ett parkeringstal på minst 0,5 platser per lägenhet. För dagligvaruhandeln vid Teletorget anläggs cirka 60 platser i ett garage i kvarteret, vilket ger ett parkeringstal på omkring 14 platser/1000 kvm handelsyta (inklusive inlastning). Parkeringsbehovet för verksamheter varierar beroende på typ av verksamhet.

Cykelparkering för skolor inom området inryms inom skolornas fastigheter. Det ska finnas minst 60 parkeringsplatser per 100 elever för högstadieskolor och minst 20 parkeringsplatser per 100 elever för låg- och mellanstadieskolor. Platser för hämtning och lämning av elever med bil placeras minst 200 meter från skolornas entréer. För bostäder ska 2,5-4 cykelparkeringsplatser per 100 kvm BTA anordnas.



Föreslagen parkering (Illustration: White).

Avfallshanteringen för bostäder och verksamheter anpassas för att minimera behovet av transporter genom att området förses med sopsugsanläggningar. Miljörum för grovsopor och förpackningsinsamling placeras så att avfallsfordon inte behöver trafikera lokalgator inom bostadsområdena.

Leveranser till livsmedelsbutiken vid Teletorget sker via garage som nås från Vitsandsgatan. Övriga verksamheter som etableras i området kommer att ha ett varierat behov av varuleveranser men det ska ske på ett sätt som inte påverkar övrig trafik och i övrigt stämmer överens stadens riktlinjer. Varumottag till förskolor och skolor utformas trafiksäkert och med särskild omsorg för att inte skapa otrygga baksidesmiljöer. Avfallsrum inryms i anslutning till varumottag och placeras inom 10 m från uppställningsplats för avfallsfordon.

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen bevaras till stor del och är grunden för områdets gestaltning och identitet. Bebyggelsestrukturen utformas som en avläsbar årsring med egen karaktär som förankras i såväl Farstas modernistiska tradition som platsens historia. Tillkommande bebyggelse består av väl sammanhållna bebyggelsegrupper som tar avstamp i de befintliga byggnadernas skilda karaktärer, men också formas utifrån de offentliga rummens olika skala och innehåll.



Flygvy över Telestaden sett från sydöst (illustration: White)

Gestaltningen av de olika delområdena utgår från följande övergripande principer:

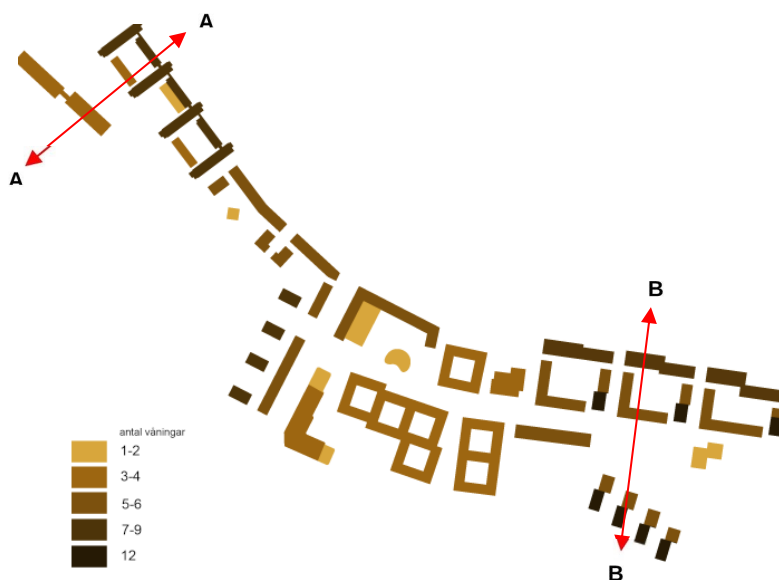
- Byggnader ska ges ett sammanhållet intryck inom varje bebyggelsegrupp, utan tydligt framträdande variation mellan olika trapphusenheter. Den lugna och harmoniska kompositionen som den befintliga bebyggelsen utstrålar ska vara rådande även för nya kvarter och tillägg.
- Offentliga byggnader – skolor, förskolor och idrottshall – ges en egen karaktär men förhåller sig gestaltningsmässigt till de olika karaktärerna inom Mårbacka respektive Vitsand.
- Bebyggelsen ska ha ett medvetet förhållningssätt och erbjuda stadsmiljökviteter i flera skalor - från gåendes perspektiv på nära håll till det övergripande stadslandskapet.
- Fasader mot huvudgator och stråk ska ges ett representativt uttryck som understryker stråkens offentliga karaktär.
- Bottenvåningar utformas med en särskilt omsorgsfull detaljering och gedigna material.
- Entréer ges en välkomnande och framträdande gestaltning. De utformas så långt som möjligt genomgående, så att man från varje trapphus har tillgång till en mer privat entré mot gård eller gemensam uteplats.
- Taken ska generellt vara flacka och inte utgöra ett påtagligt inslag i stadsbilden. De översta våningarna på högre byggnader kan – i likhet med flera av Farstas ursprungliga byggnader – accentuera byggnaderna.

Byggnadshöjder

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 i Vitsand och begränsas till 6 våningar i de delar som ligger i närheten av skivhusen.
- Mot Nynäsvägen skapas en skyddande skärm av bebyggelse, som i de östra delarna av området uppgår till en höjd av maximalt 7 våningar ovan suterrängvåning/sockel.
- Längs det inre stråket eftersträvas en lägre skala, 4-5 våningar.

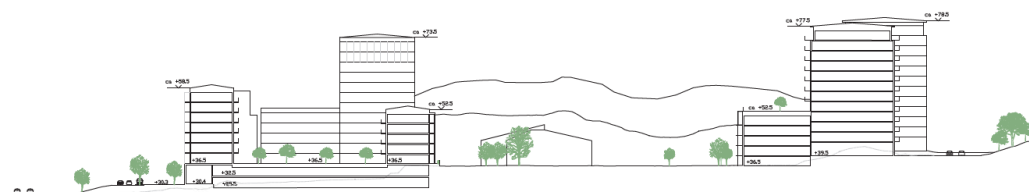
- Längs Ågesta broväg ska ny bebyggelse ansluta till skalan i befintlig bebyggelse längs gatan, men kan bli något högre för att inrymma lokaler.
- Högre byggnader (9-12 våningar) ska kunna avläsas gruppvis i det övergripande stadslandskapet, även om de ingår i kvarter med annan bebyggelse. Höga byggnader placeras helt eller delvis indragna från gatan för att inte dominera gatumiljön.



*Byggnadshöjder inom området – ju mörkare färg desto högre byggnad.
Nedanstående sektionssnitt markerade i rött.*



A-A



B-B

Gestaltning

Till planförslaget har ett särskilt gestaltungsprogram tagits fram för bebyggelsen, som stöd för formulering av planbestämmelser och fördjupat underlag vid bygglovgivning (White september 2019). Gestaltungsprogrammet redovisar principerna för färgsättning och materialval inom respektive bebyggelsegrupp, balkongutformning och placering samt utformning av entréer, bottenvåningar och tak/takvåningar.

Utöver de platsspecifika utformningsbestämmelserna finns generella gestaltungsbestämmelser, som syftar till att säkerställa övergripande stadsbyggnadskvalitéer med avseende på bland annat tak, balkonger och entréer.

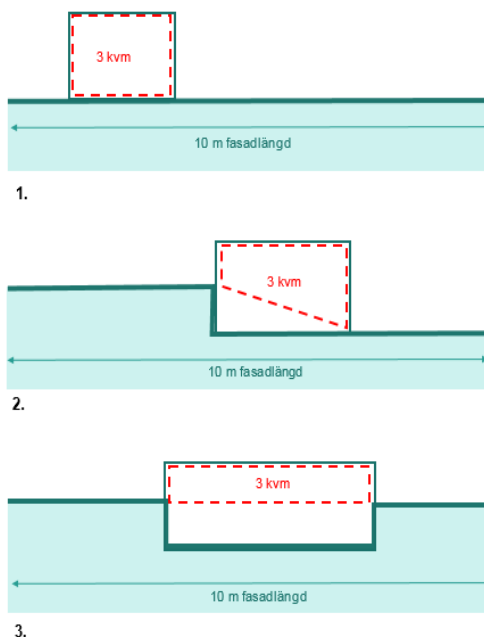
Tak

Takens utformning regleras så att tekniska anordningar ska centreras eller integreras i taken. Takfoten ska utföras horisontell mot gata och torg för att undvika underordnade gavelsidor mot allmän plats.

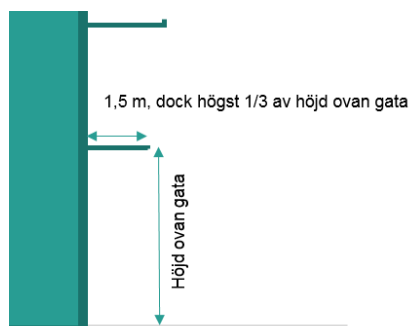
Balkonger

Balkonger regleras dels med generella gestaltungsbestämmelser och dels med principer på plankartan som reglerar olika delområden. Planbestämmelserna syftar dels till att tydliggöra att balkongen underordnas eller är tydligt integrerad i byggandens fasad, och dels till att förhindra att balkongerna dominerar över offentliga rum eller små bostadsgårdar. Bestämmelserna reglerar endast utskjutande balkonger. Franska balkonger, indragna balkonger och balkonger inom byggrätten bakom bullerskärmsväggar medges generellt. Balkonger ska utföras med släta undersidor mot allmän plats, för att tydliggöra omsorgen om det offentliga rummet.

Utskjutande balkonger regleras med ett största balkongdjup och i vissa fall också med en största sammanlagd yta för utskjutande balkonger. Den senare regleras som *kvm balkong/ 10 meter fasadlängd och våning*. Syftet med den senare är att begränsa inslaget av helt utanpåliggande balkonger längs vissa fasader, men möjliggöra större och längre balkonger om dessa delvis dras in eller tar stöd i till exempel burspråk åt en sida. Exempelen på nästa sida visar dessa principer.



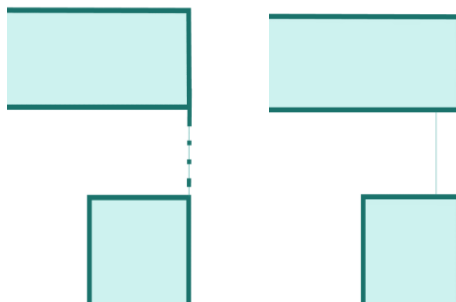
Ovanstående planskisser visar tre olika sätt att definiera 3 kvm utskjutande balkong/längdmeter fasad och våning: 1 – helt utskjutande balkong, 2- balkong som tar stöd i burspråk/fasad åt ena sidan, 3- halvt indragen balkong.



För samtliga balkonger mot allmän plats gäller att de inte får skjuta ut mer än högst 1/3 av det vertikala avståndet mellan balkong och underliggande mark, undantaget om balkong placeras över förgårdsmark som utgörs av en anlagd uteplats. Syftet med denna bestämmelse är att skapa ett balanserat förhållande mellan den bärande byggnaden och de uppburna balkongerna samt att utskjutande balkonger inte ska dominera upplevelsen av den allmänna platsen. Bestämmelsen är giltig även då förgårdsmark finns mellan byggnad och allmän plats om denna ges en mer öppen eller halvoffentlig karaktär.

Skärmväggar

För att avskärma mot buller och samtidigt klara dagsljuskrav i bostäderna kan bullerskärmväggar behöva placeras mellan byggnadsvolymer i hörnen av kvarteren. En generell planbestämmelse anger att dessa ska utföras antingen underordnat bebyggelsen, indraget från fasadliv eller gestaltas som en del av fasaden. Syftet är att renodla intrycket av byggnadsvolymer och inte tillföra olika karaktärer längs fasaden.



Planskisserna ovan illustrerar principer för bullerskrämsväggar i glas. Till vänster integrerad i fasaden, till höger underordnad och indragen från fasadliv.

Entréer

Upplevelsen av entréerna är särskilt viktig. I linje med Farstas övriga bebyggelse utgår bostadsbebyggelsen från en relativt lågmäld gestaltning med återhållen variation in om varje bostadsgrupp. Omsorgsfullt gestaltade entréer är därför en viktig kvalitet och identitetsskapare för det enskilda bostadshuset.

Entréer mot gata och gård utförs uppglasade, med naturnära material samt omsorgsfullt detaljutförande. Entréer ska anordnas både mot gata och gård från trapphuset, där så är möjligt. Syftet med det är att skapa en god tillgänglighet för samtliga boende till gården. Garageentréer utformas med material och karaktär motsvarande kvarterets övriga entréer för att undvika att skapa baksidor i kvarteren.

Bostadsgårdar

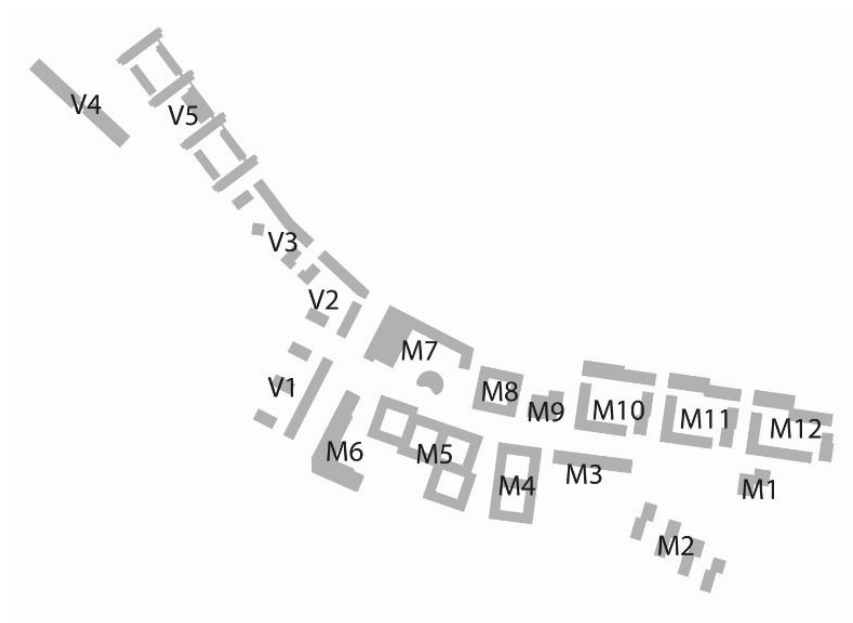
Bostadsgårdar utformas med ekologiska och sociala värden i fokus. Gårdarna utgör viktiga sociala plattformar för trivsel och granngemenskap. Generellt eftersträvas att samtliga bostäder ska ha tillgång till såväl en privat uteplats/balkong som en kvartersgemensam gård med utrymme för lek, vistelse och social samvaro inom kvarteret. Om avsteg från detta sker, till exempel där tillgången till gemensam gård är begränsad, ska motsvarande kvalitet åstadkommas på annat vis, till exempel med en gemensamhetslokal. Där det finns förgårdsmark anordnas en gemensam förplats vid entréerna. Även privata uteplatser kan inrymmas på förgårdsmark.

e000/000

*Största sammanlagda
byggnadsyta för förråd eller
enskild användning / total
byggnadsyta för samtliga
komplementbyggnader
inklusive gemensamma
lokaler.*

På bostadsgårdarna medges att komplementbyggnader får uppföras. Omfattningen regleras antingen med en största tillåten totalyta (*e000*) eller, på de större gårdarna, en bestämmelse som dels reglerar totalytan för förråd eller annan enskild användning och dels den största sammanlagda ytan för samtliga komplementbyggnader (*e000/000*). Syftet med den senare är att begränsa möjligheten att nyttja den gemensamma bostadsgården för förråd eller andra funktioner som inte tillför ett värde för den gemensamma bostadsgården, samtidigt som det möjliggör för komplementbyggnader som kan fylla en social funktion för de boende – till exempel ett växthus, gemensamhetslokal eller verkstad för de boende i kvarteret. Symbolen redovisar först den möjliga byggnadsytan för förråd mm och därefter den totala byggnadsytan på gården, det vill säga den sammanlagda ytan som får upptas av både förråd och gemensamma lokaler.

Nya byggnadskvarter



*Kvartersnamn där V och M relaterar till Vitsand respektive Mårbacka.
(Illustration: White).*



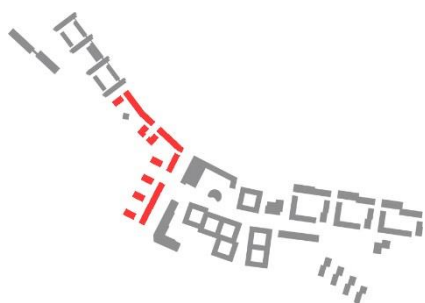
Illustrationsplan över Vitsandskvarteren, V1-3 (Illustration: White)

Vitsandskvarteren, kv V1, V2, V3

I Vitsandskvarteren (V1, V2 och V3) planeras för ny bebyggelse med utrymme för cirka 380 bostäder (B), samt centrumändamål (C) och en förskola (S1). Detaljplanen anger att förskola om minsta lokalyta om 750 kvm med en minsta gårdsyta om 1300 kvm ska anordnas. Detta motiveras av att förskolan är en nödvändig förutsättning för att möjliggöra bostäderna i området. De bostäder som ges begränsad tillgång till gemensam gård, ovan förskolan i V1 samt runt parken i V3, regleras med en särskild bestämmelse (B1) som säkerställer att bostäderna ska ha tillgång till antingen gemensamhetslokal eller gemensam takterrass om minst 50 kvm. Syftet är att tillgodose behovet av kvartersgemensamma ytor och mötesplatser. Detaljplanen medger även vård/vårdboende (D1). Utmed Ågesta broväg samt mot delar av Trapptorget och Teletorget ställs krav på att lokaler med centrumändamål anordnas utmed minst 50 % av fasadens längd mot gatan (C1). I övrigt ges möjlighet att anordna centrumverksamhet i bottenvåningen på samtliga byggnader.

Övergripande struktur och gestaltungsidé

Vitsandskvarteren tar sin utgångspunkt i de för Farsta karaktäristiska putsade husen. Kvarteren utformas med en omslutande 6 våningar hög bebyggelse mot Ågesta broväg och Nynäsvägen, och öppnar sig mot



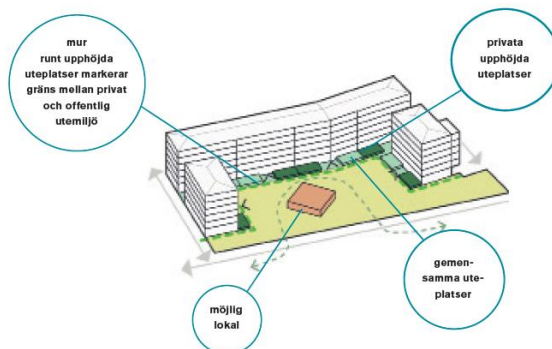
det inre stråket och Östmarksgatan. Bebyggelsen förstärker Ågesta broväg som huvudgata i området och entrén till Farsta.

I kv V1 och V2 placeras en grupp med uppstickande högre byggnader i 8-9 våningar innanför gatuhuset. De högre husen bildar en sammanhållen grupp och ska ges en samordnad gestaltning. I bottenvåningen på kvarteren ges möjlighet att bygga ett helt våningsplan under ett planterbart gårdsbjälklag. Det skapar förutsättningar för att anordna stora sammanhängande lokaler.

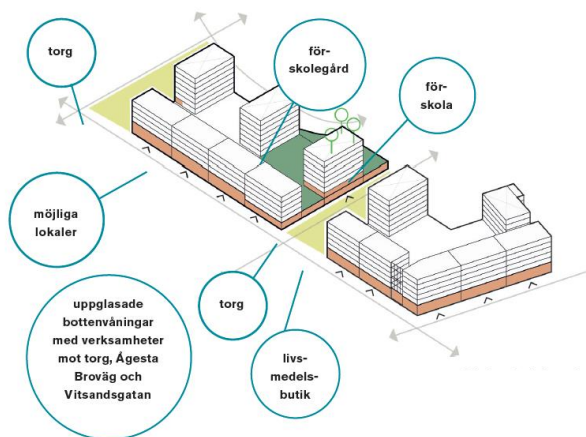
n4

Uteplatser skall placeras
upphöjt minst 0,5 m över
angränsande parkmark

I kv V3 omfattar bebyggelsen en park, i vilken en befintlig envåningspaviljong i trä och betong bevaras. Bebyggelsens yttre präglas av en anspråkslös och enkel utformning som tydligt underordnar sig skivhusen i Vitsand. Bebyggelsen i V3 saknar en egen bostadsgård, men har mindre, gemensamma uteplatser i anslutning till varje trapphus på en lätt upphöjd, muromgärdad förgårdsmark som vetter mot parken.



Axonometri över V3 som visar hur bostadsbebyggelsens uteplatser avses att skiljas från parken genom att vara något upphöjda. (illustration: White)



Axonometri som visar strukturen i kv V1 och V2. (Illustration: White)

För samtliga kvarter, V1, V2 och V3 gäller den övergripande gestaltungsbestämmelsen f3. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en samordnad gestaltning som relaterar till de för Farsta karaktäristiska putsade byggnaderna och som utgår från bebyggelsens relation till angränsande offentliga rum. Bestämmelsen anger att fasaden ska utföras i puts i en samordnad färgskala. I det gestaltungsprogram som tagits fram till detaljplanen återfinns en material- och kulörpalett för kvarteren, vilken anger en ljus beige, grå och grön färgskala, med kulöraccenter i mörkare toner.

Gestaltungsprinciper

För byggnader med beteckningen f3 gäller följande:

f3

Byggnader med beteckningen f3 skall ges en samordnad gestaltning och färgsättning. Fasader skall utföras i puts och gestaltas i enlighet med principer på sid 55 i planbeskrivningen under rubriken "Gestaltungsprinciper". Balkonger får utföras i enlighet med illustration B på plankartan.

- Takfoten ska upplevas som horisontell runt hela kvarteret och runt högdelar. Synliga gavlar med lutande tak får ej förekomma.
- Taklutningen begränsas till högst 16 grader.
- Fasaderna ges en enhetlig eller mildt skiftande färgsättning inom varje byggnadsvolym. Färgsättningen inom alla kvarter med f3 samordnas för att uppnå en god helhet.
- Sockelvåningen utförs i samma eller näraliggande kulör som övriga fasaden, men ges ett särskiljande uttryck, med grövre putsgräng.
- Huvudentré till bostadshus ges en framträdande gestaltning, med uppglasning och omfattningar i ett avvikande material eller livförskjutning, samt omsorgsfull detaljutformning. Entréer till verksamheter särskiljs från bostadsentréer med en större grad av uppglasning.
- Högdelar som står mot gata/torg ska gå ner till marken. Sockelvåning under gårdsbjälklag underordnas och utförs något indraget.
- Högdelar ska samordnas gestaltungsmissigt, med sinsemellan liknande fasadkulör och fasadkomposition.

Balkonger

Balkongernas djup och placering regleras med principer på plankartan. En större stramhet i fasaderna eftersträvas mot Ågesta broväg och torgen medan gårdssidan ges större frihet i gestaltningen.

- Mot gård accepteras som regel utanpåliggande balkonger, högst 1,6 m djupa.
- Mot Ågesta broväg och torgen får balkonger kraga ut högst 1 meter, med högst 3 kvm utkragande balkong/ 10 meter fasadlängd och våningsplan (se definition sid 50)
- Runt högdelarna får balkonger kraga ut högst 1,5 meter, med högst 5 kvm utkragande balkong/ 10 meter fasadlängd och våningsplan.

- Mot övrig allmän plats får balkonger kraga ut högst 1,5 m från fasad, med högst 7,5 kvm utkragande balkong/ 10 meter fasadlängd och våningsplan.
- Helt utkragande balkonger placeras minst 1,5 meter från hörn mot gata.

f4

Bottenvåning mot gata och torg ska utföras med ett särskiljande uttryck. Entréer mot gata och torg ges en framträdande utformning. Minst 50 procent av varje fasads längd mot gata ska vara uppglasad, med en bröstningshöjd högst 80 cm ovan omgivande mark. Underkant bjälklag ovan bottenvåning skall placeras minst 3,5 ovan nivå på angränsande gata.

Bottenvåningar och entréer

För bebyggelsen i kv V1 och V2 som vetter mot huvudgata och torg gäller bestämmelsen *f4*, som syftar till att understryka Ågesta brovägs samt torgens mer offentliga karaktär genom att skapa levande och öppna bottenvåningar med resning. Dessa fasader kommer frekvent att exponeras för många människor på nära håll och ska därför bjuda på en särskilt stor omsorg om detaljer och material. I synnerhet entréer och ska ges framträdande utformning. En stor grad av uppglasning, med höga fönsterpartier, eftersträvas för att skapa en ljus och levande gatumiljö samt en tydlig koppling mellan gata och byggnad. Uppglasning med utmed minst 50% av fasadlängden gäller för varje enskild fasad som omfattas av bestämmelsen.



Fasadelevation mot Ågesta broväg i kv V1 som illustrerar exempel på uppglasning om omfattningar runt entréer. (Illustration: White)

.f7

Tak skall utformas för att möjliggöra takterrass om minst 50 kvm.

Gårdar och gemensamma friytor

I kv V1 och V2 placeras bostadsgårdar på upphöjda, planterbara bjälklag. I kv V1 delas gården av ett punkthus. På ena sidan om detta inryms en förskolegård. Det innebär att gårdsytan för de boende i den norra delen av kvarteret blir något svårtillgänglig och att den gemensamma gårdsytan blir liten i förhållande till antalet bostäder i kvarteret. En särskild bestämmelse (*f7*) säkerställer därför att bostadsgården kompletteras med en gemensam takterrass om minst 50 kvm i den högdel som ligger ovan förskolan.

Kv V3 omringar en park och har därför god tillgång till grönyta i direkt anslutning till bostäderna, men däremot begränsad tillgång till kvartersgemensamma ytor. För att skapa sociala mötesplatser i kvarteret och undvika att parken nyttjas som en privat kvartersgård är det därför av stor betydelse att gemensamma uteplatser, med utrymme för viss möblering, anordnas i anslutning till varje entré. För att

n4

Uteplatser skall placeras upphöjt minst 0,5 meter ovan angränsande parkmark.

r1

Byggnaden får inte rivas.

q3

Byggnaden ska bevaras. Ändringar i exteriör och interiör ska ske i enlighet med byggnadens ursprungliga arkitektur.

tydliggöra gränsen mellan park och kvartersmark ska uteplatser placeras upphöjt 0,5 meter ovan parkmark (*n4*). Därutöver säkerställer användningsbestämmelsen B1 att bostäderna ska ta tillgång till gemensamhetslokal eller gemensam takterrass om minst 50 kvm. I kv V3 är tanken att en gemensamhetslokal anordnas i anslutning till en av de gemensamma uteplatserna.

Paviljongbyggnad i parken

Träpaviljongen i parken vid kv V3 ska bevaras. Paviljongen ges användningsbestämmelsen C, vilket medger att lokalen används till till exempel café, föreningslokal eller kontor. Byggnaden ges rivningsförbud (*r1*) och skyddsbestämmelser (*q3*) som syftar till att bevara byggnadens exteriör och interiöra kvalitéer. Byggnaden är tänkt att upplevas som fritt liggande i parken, men för att klara angöring ansluter byggnadens tänkta fastighet till näraliggande lokalgata.



Paviljongbyggnad som avses bevaras centralt i Vitsandsparken. Byggnaden är idag sammanlänkad med en lågdal, till vänster i bilden, som föreslås rivas.

Förskola

Förskolan i kv V1 placeras mot Teletorget, dels i sockelvåningen och dels en våning i ovanpåliggande bostadshus. Förskolan rymmer 5 avdelningar. En 1780 kvm stor förskolegård anordnas ovanpå sockelvåningen. Angöring till förskolan kan antingen ske från Ågesta broväg eller Östmarksgatan.

Livsmedelsbutik

I kv V2 planeras för en större livsmedelsbutik, omfattande upp till 4500 kvm, under gårdsbjälklaget. Butiken är tänkt att ha sin entré i anslutning till Teletorget, medan inlastning och parkeringsinfart sker från Vitsandsgatan. Inlastning och parkering ska rymmas inom byggnadsvolymen.



Illustrationsplan över Mårbackakvarteren, Kv M3, M7, M10, M11, M12
(illustration White)

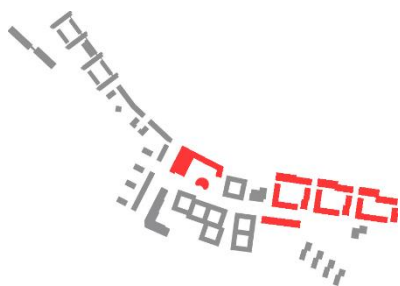
Mårbackakvarteren - kv M3, M7, M10, M11, M12

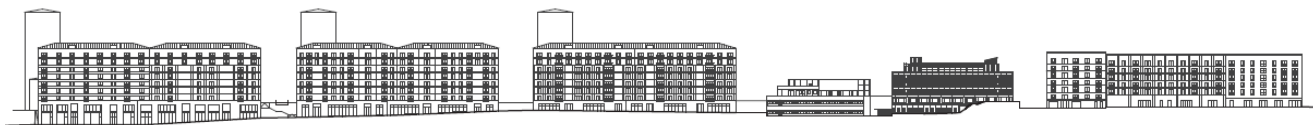
I anslutning till Mårbackastråket planeras för nya kvarter med bostadsbebyggelse (B) med omkring 780 bostäder samt inslag av centrumverksamhet (C respektive C1) i bottenvåningarna. I kv M7, närmast Ågesta broväg, planeras för en idrottshall (RS) till den angränsande Mårbackaskolan samt en förskola (S). Planbestämmelsen möjliggör både förskola och skola, för att ha en långsiktig flexibilitet anpassat efter skiftande behov. Idrottshallen planläggs både för att kunna ingå som en del av skolan och för att på sikt, om förutsättningarna ändras, kunna ges en annan huvudman.

I kv M10, M11 och M12 bildas ett souterrängplan under gården som vetter mot Nynäsvägen. Här ges möjlighet att anordna både parkering (P1), centrumverksamhet (C) samt icke störande verksamheter och lager (J1).

Struktur och övergripande gestaltningsidé

Mårbackakvarteren tar fasta på den befintliga Mårbackabebyggelsens solida karaktär, påtagliga materialitet och småskalighet mot det inre stråket. Den nya bebyggelsen möter generellt Mårbackastråket med en lägre skala och bildar en skyddande skärm mot Nynäsvägen med högre bebyggelse. Bebyggelsen placeras så att den bildar en tydlig vägg mot Mårbackastråket i norr, men möjliggör att stråket öppnar sig mot parken i söder. Kvarteren närmast befintliga Mårbackakvarter ges ett stramare uttryck och gestaltas med särskild omsorg i mötet med Mårbackastråket.

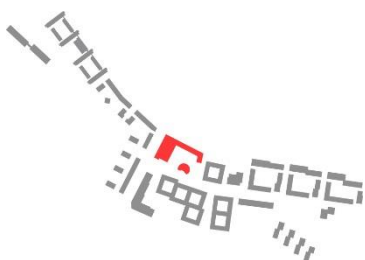




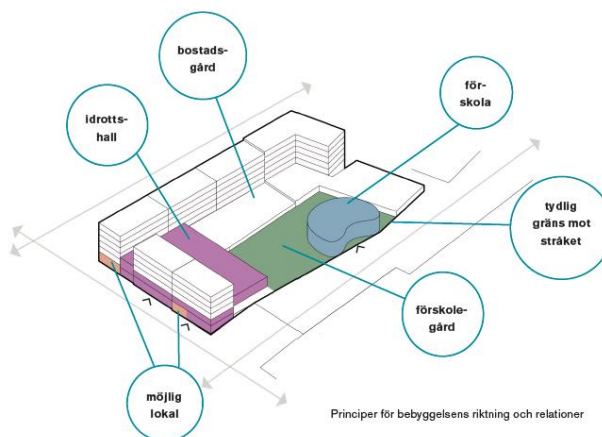
Elevation av Mårbacka mot angröringsgatan. (Illustration: White)



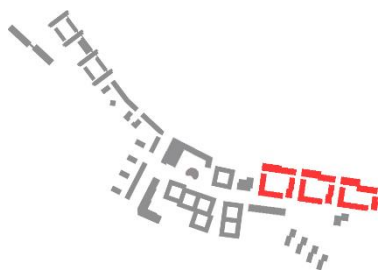
Vy mot Mårbackakvarteren från Nynäsvägen. (Illustration: White)



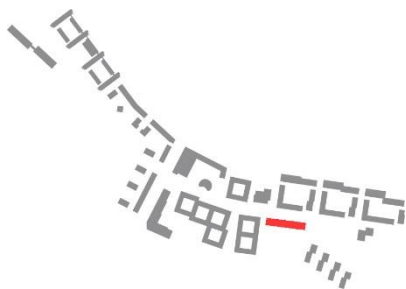
Kv M7 möter Ågesta broväg och anpassas i skala till motstående bebyggelse i Vitsand, med en 6-våningsbebyggelse mot Ågesta broväg och Nynäsvägen. Kvarteret öppnar sig mot Mårbackastråket och möter detta med offentliga byggnader i en lägre skala. Gården ligger i nivå med Mårbackastråket, en våning högre än omgivande gator. Idrottshall till skolan placeras i en lågdel som ansluter till byggnaden längs Ågesta broväg. Idrottshallen nås dels från en övre nivå vid Mårbackastråket och dels från en lägre nivå mot Ågesta broväg. En friliggande förskola i två våningar placeras längs Mårbackastråket, närmast den befintliga Mårbackabebyggelsen.



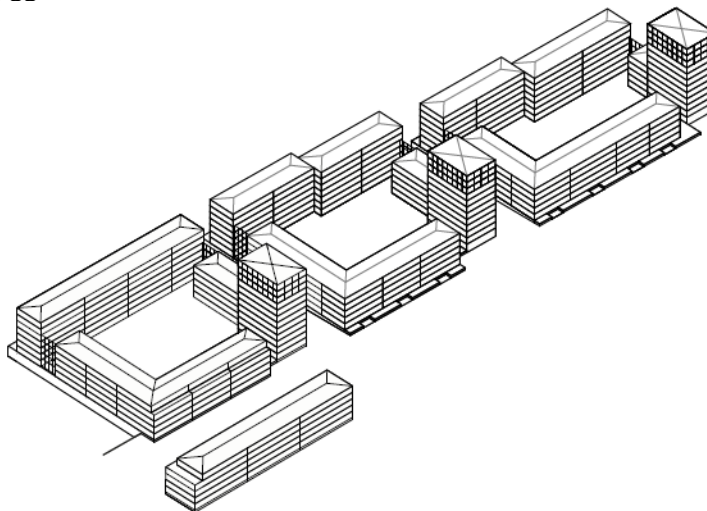
Axonometri över kv M7 som visar hur kvarterets olika funktioner länkas samman. (Illustration: White)



Kv M10, M11 och M12 utformas volymmässigt på likartat sätt, med undantag för en viss anpassning till skalan i de befintliga Mårbackahusen i kv M10 genom ett indrag i fasaden. Kvarteren utformas i princip helt kringbyggda. Kvarteren utgår från en 1-2 våningar hög sockelvåning under gårdsbjälklaget, som ligger i Mårbackastråkets nivå. Sockelvåningen, med fasad mot Nynäsvägen, innehåller parkering och icke-störande verksamheter. Ovanpå sockeln placeras kvartersbebyggelse, med en generell höjd om fem våningar med ytterligare två våningar mot Nynäsvägen. I det sydöstra hörnet på varje kvarter placeras en högdelt i 12 våningar, indragen från Mårbackagatan så att en mindre plats bildas framför varje byggnad. På avstånd blir högdeltarna avläsbara som en grupp och längs Mårbackastråket skapar de en omväxlande rytm, då de placeras indragna från gatan och gestaltas med ett större, uppglasat entréparti.



Kv M3 utgörs av en lång byggnad på motsatt sida om Mårbackastråket vid kv M10. Byggnaden uppförs i fem våningar, med en anpassning av skalan till tre våningar närmast de befintliga Mårbackahusen, samt ett indrag i fasaden som särskiljer de översta två våningarna utmed hela byggnaden.



Axonometri över kv M10, M11, M12 och M3. (Illustration: White)

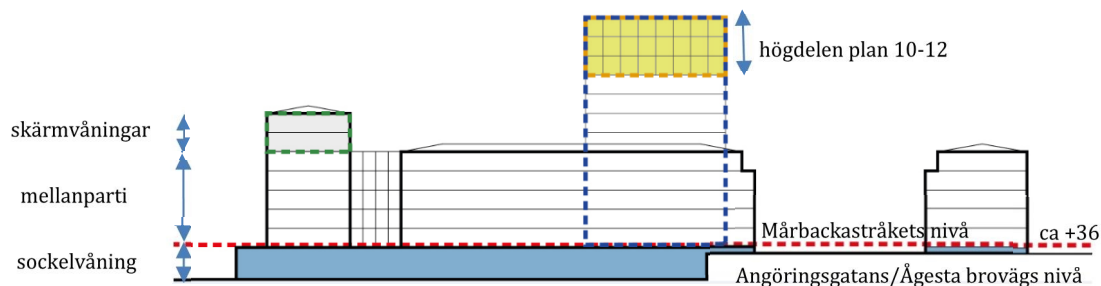
Gestaltning av Mårbackakvarteren

Den övergripande gestaltungsiden är att ta fasta på Mårbackaområdets solida karaktär och naturnära material. Huvudprincipen för kvarterens fasader är att de ska utgöras av rena material, där materialens egenskaper tas tillvara i gestaltningen. Fönstersättning och fasadkomposition ska bidra till att ge kvarteret ett ordnat och balanserat intryck, med ett fåtal olika fönsterstorlekar. En samordnad gestaltning mellan de olika kvarteren, vilket innebär att viss anpassning till det först byggda kvarteret i det fall bebyggelsen byggs ut i olika etapper.

I det till planen hörande gestaltungsprogrammet utvecklas gestaltungsprinciperna och en kulör- och materialpalett redovisar de föreslagna fasadmaterialet. Tegel och klinker föreslås i röda/mörka toner. Betong utförs bearbetat med relief, krattad struktur eller liknande i samma ton som befintliga Mårbackahusen. I detaljer och omfattningar mm kan inslag av omålat trä, terrazzo eller natursten förekomma.

Gestaltningen utgår från en horisontell indelning av kvarteren i olika zoner (vilka framgår av sektion nedan):

- Sockelvåning som ligger under gårdarnas nivå och angörs från angöringsgatan och Ågesta broväg.
- Mellanpartiet i fem våningar ovan sockeln, som löper runt kvarteret.
- Skärmvåningar på plan 6 och 7 ovan sockeln mot Nynäsvägen.
- Högdelen i tolv våningar i kv M10-M12, där plan 10-12 ges en särskiljande gestaltning.
- Förskola och idrottshall i kv M7 utgör gestaltungsmissigt självständiga enheter.



Principsektion genom bebyggelse i Mårbacka. (Illustration: White)

Gestaltungsprinciper för kvarter M10, M11 och M12

Följande gestaltungsprinciper gäller för byggnader med beteckningen f10:

- Kv M10, M11 och M12 ges en samordnad gestaltning avseende materialval och fasaduttryck.
- Fasadernas mellanparti ska mot allmän plats till minst hälften utföras i tegel och/eller keramiska material. Mellanpartiet ska utgöra en sammanhållen gestalt där en balans mellan horisontella eller vertikala inslag bidrar till rytm och ordning

f10

Byggnader med beteckningen f10 ska ges en samordnad gestaltning och utföras i enlighet med gestaltungsprinciper för M10, M11 och M12...

- Sockeln ges ett från övriga byggnaden avvikande uttryck och utförs sten, tegel, granitkeramik eller betong. Sockeln ska skjuta ut minst 2 meter utanför ovanstående fasadliv mot Nynäsvägen.
- Bostadsentréer mot Mårbackastråket utförs indragna, alternativt utan skärmtak.
- Skärmvåningar samspelar med den övriga fasaden men utförs särskiljande från mellanpartiet med en annan fönstersättning, fasadindelning eller struktur i material.
- Högdernas fasader samordnas och utförs i tegel, keramiska material eller betong. De översta tre våningarna ges en avvikande utformning med en lättare karaktär, genom en avvikande fönstersättning eller djupverkan.
- Taklutningen begränsas till högst 16 grader.

f11

Byggnadens översta våning ska utföras som indragen takvåning mot GATA, med minst 0,5 m djupt indrag. De indragna våningarna ska ges en särskiljande gestaltning. Fasader mot allmän plats skall till mint hälften utföras med tegel och eller keramiska material. Gatufasader ges särskild omsorg avseende material och detaljutformning.

f13

Minst 50 procent av bottenvåningens fasadlängd mot gata ska vara uppglasad, med en bröstningshöjd högst 80 cm ovan omgivande mark. Underkant bjälklag ovan bottenvåning skall placeras minst 3,5 ovan nivå på angränsande gata.

Anpassning till befintlig bebyggelse

Kv M3 och den del av M10 som ligger i anslutning till Mårbackastråket ligger i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsen och utmed den del av Mårbackastråket där den ursprungliga markbeläggningen finns. Gestaltningen regleras därför med en särskild bestämmelse (*f11*). Bestämmelsen syftar till att genom en indragen våning anpassa bebyggelsen efter skalan i de angränsande Mårbackakvarteren. Placeringen i direkt anslutning till Mårbackastråket ställer dessutom höga krav på fasadens utförande, som ska ges en särskilt omsorgsfull gestaltning avseende tillexempel djupverkan och med material som har ett högkvalitativt, levande och beständigt uttryck.

Förhöjda bottenvåningar

I kv M10, M11 och M12 ska högderna utformas med bottenvåningar med en hög grad av uppglasning och en lägsta bjälklagshöjd om 3,5 meter ovan angränsande mark (*f13*). Syftet är att ge bottenvåningarna en öppen och reslig karaktär samt ge förutsättningar för en långsiktigt flexibel användning av bottenvåningen, till exempel som verksamhetslokal.

Förskola, kv M7

I kv M7 placeras en friliggande förskola i två våningar. Förskoletomten har en flexibelt placerad byggrätt som medger 750 kvm byggnadsyta i två plan utmed Mårbackastråket, vilket motsvarar 6 avdelningar. Området närmast bostadsgården i M7 och runt en ek som skyddas i detaljplanen ska lämnas obebyggt. Förskolan angörs från Mårbackastråket.

Byggnaden kan utföras med ett från det övriga kvarteret avvikande material med en lättare karaktär, till exempel trä eller plåt, och bör

gestaltningmässigt samordnas med den angränsande idrottshallen. Placeringen i direkt anslutning till Mårbackas H-byggnad ställer krav på omsorgsfull gestaltning och ett medvetet förhållningssätt till den befintliga bebyggelsen.

Idrottshallskvarteret, M7

Kv M7 ges en likartad gestaltning som kv M10-12, med fasad mot allmän plats som till minst hälften ska utföras i tegel eller keramiska material (*f8*). Idrottshallen placeras i botten på bostadshuset i kvarteret samt i en lågdel mot gården. Idrottshallen nås dels via en entré mot Ågesta broväg och dels från Mårbackastråket, i anslutning till skolan. Båda entréerna ska utföras uppglasade och tydligt offentliga. Omklädningsrum avses att placeras delvis utmed Ågesta broväg, vilket kommer att skapa partier med slutna fasader längs sockelvåningen mot gatan. Ambitionen är därför dels att så långt som möjligt glasa upp de fasadpartier som kan vara öppna samt att ge de slutna partierna en särskiljande gestaltning med djupverkan, eventuellt med en konstnärlig utsmyckning som speglar den innanföriggande verksamheten (*q8*).

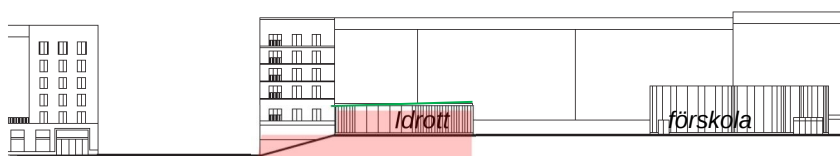
f8

Fasad mot allmän plats skall till minst hälften utgöras av tegel och/eller keramiska material. Sockel ges en från övriga byggnaden särskiljande gestaltning. Slutna fasadpartier i sockelvåning ges en bearbetad utformning med djupverkan.

f14

Vegetationstak skall anordnas.

Idrottshallens tak kommer att utgöra den direkta utblicken från angränsande bostadshus, som åt andra sidan vetter mot Ågesta broväg. Taket på idrottshallen ska därför utformas som ett vegetationstak, vilket regleras med bestämmelsen *f14*. Samtliga trapphus i M7 ska ha förbindelse med bostadsgården, vilket skulle kunna lösas genom ”brygga” över idrottshallens tak.



Exempel på fasadgestaltning mot Mårbackastråket

0 5 10 25

Elevation mot kv M7 som visar placering av idrottshall och förskolegård i relation till Mårbackastråket. (Illustration: White)

Balkonger

På plankartan redovisas principer för kvarterets balkonger. En stramare karaktär, med mindre inslag av utkragande balkonger, eftersträvas mot Ågesta broväg och Mårbackastråket.

- Mot Mårbackastråket i M3 och M10 medges endast indragna eller franska balkonger.
- Mot Ågesta broväg får utkragande balkonger omfatta högst 3 kvm/ 10 meter fasadlängd och våning och skjuta ut högst 1 m från fasad

- Mot Mårbackastråket i M11 och M12 samt runt högdelarna får utkragande balkonger omfatta högst 5 kvm/ 10 meter fasadlängd och våning och kraga ut högst 1,5 m från fasad.
- Mot övrig allmän plats får utkragande balkonger omfatta högst 7,5 kvm/ 10 meter fasadlängd och våning och skjuta ut högst 1,5 m från fasad.
- Mot gård får balkonger kraga ut högst 1,6 meter.
- Utskjutande balkonger placeras minst 1,5 meter från kvartershörn, undantaget högdelar.

Gårdar och förgårdsmark

I kv M10, M11 och M12 ryms relativt stora bostadsgårdar ovanpå ett planterbart bjälklag. Förutom att fungera för vistelse, ekosystemtjänster och dagvattenhantering kan många antas välja att röra sig genom kvarteren. Gårdarna har därför öppningar dels mot Mårbackastråket och dels mot de lokalator som finns mellan kvarteren. Kopplingarna mellan gården och Mårbackastråket utförs tillgängligt, där nivåskillnaden på omkring en halvmeter tas upp med flacka ramper. På gårdarna finns möjlighet att uppföra komplementbebyggelse, av vilken en mindre andel kan utgöras av förråd. Övrig komplementbebyggelse får nyttjas för till exempel kvartersgemensamma lokaler.

I kv M11 och M12 får förgårdar anordnas mot Mårbackastråket, vilket regleras med *n5*. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra södervända uteplatser mot Mårbackastråket men behålla något av Mårbackastråkets strama karaktär, med ett direkt möte mellan bebyggelse och gata, genom att tydligt inordna förgårdsmarken i den byggda strukturen. Avsikten är att skapa muromgärdade uteplatser ovanpå sockeln i samma material som övriga byggnadens mittparti.

Framför högdelarna i kv M10, M11 och M12 samt utmed fasaderna i M3 och M10 ska förgårdsmarken utformas som en förlängning av allmän plats, vilket regleras med *n3*. Syftet är dels att anknyta till den direkta kopplingen mellan byggnad och gata som råder i de befintliga Mårbackakvarteren, men också att skapa en mer offentlig entréplats framför högdelarna, där även öppningen in till kvarteren finns.

Förgårdsmark finns även utmed angoringsgatan norr om kv M10, M11 och M12. Avsikten är att denna yta dels ska vara grön och fungera för dagvattenhantering och dels utgöra entrézon till bostäder och verksamheter i kvarteret.

n5

Förgårdsmark ska utföras som en förlängning av byggnadens sockel och samordnas med den övriga byggnaden avseende material och detaljutformning

n3

Förgårdsmark får ej avgränsas mot allmän plats, med staket, nivåskillnad eller liknande. Marken ska till karaktär och materialval vara lik den som finns på angränsande gata, torg eller park och uppfattas som en del av allmän plats.



Vy längs Mårbackastråket som visar hur befintlig bebyggelse möter den nya. I fonden på stråket anas den friliggande förskolan och den gröna höjd som avslutar stråket i öster. (Illustration: White)



Vy mot Mårbackakvarteren från Mårbackaparken. (Illustration: White)

Parkhusen, kv M2

Utmed Mårbackagatan placeras en bebyggelsegrupp som inrymmer omkring 200 bostäder (B) med möjlighet att anordna förskola (S1) i en bottenvåning. I byggnaden som placeras vid korsningen Mårbackagatan/Edsvallabacken kan centrumverksamhet (C) anordnas i bottenvåningen, då det är en viktig nod och entré till området. Genom bebyggelsen löper ett gång- och cykelstråk som utgör en del av kopplingen från Klockelund (norr om Nynäsvägen) till Farsta strands pendeltågstation.



Parkhusen i kv M2 vid Mårbackagatan och Mårbackaparken. (Illustration: White)

Struktur och övergripande gestaltningsidé

Bebyggelsen utgörs av fyra tolv våningar höga punkthus utmed gatan, flankerade av en fem våningar hög lågdell in mot Mårbackaparken. Bebyggelsestrukturen är vald med utgångspunkt i att försöka värna den omkringliggande naturmarken och skapa genomsiktighet mot Mårbackaparken, och samtidigt möjliggöra en omfattande exploatering längs gatan. Den höga bebyggelsen, inramad av parkmark i alla riktningar, kommer att utgöra ett påtagligt inslag i stadsbilden, samtidigt som skalan och strukturen ansluter till befintliga punkthusgrupper i Farsta, bland annat längs Larsbodavägen. Den lägre skalan mot Mårbackaparken tillsammans med bebyggelsens öppna struktur bidrar till att skapa goda solljusförhållanden i parken.

Byggnaderna ges en gestaltning som utgår från material och uttryck som återfinns i Farstas befintliga punkthus. I det till detaljplanen hörande gestaltningsprogrammet finns en kulör- och materialpalett för kvarteret som redovisar ljus eller mörkt grå puts av olika grovhet samt tegel i mörkt röda toner.

Gestaltungsprinciper för kv M2

Följande gestaltungsprinciper gäller för byggnader med beteckningen f12:

f12

Byggnader med beteckningen f12 ska ges en samordnad gestaltning och utföras i enlighet med gestaltungsprinciper för kv M2...

- Samtliga byggnader med beteckningen f12 ges en samordnad gestaltning avseende material och kulör.
- Fasaderna utförs huvudsakligen i puts eller tegel. Inslag av betong får förekomma, men får inte vara dominerande.

- Byggnaderna utformas med en sockel i sten, tegel eller betong som följer runt båda byggnadsvolymerna och anpassas efter den kuperade terrängen.
- Huvudentré orienteras mot Mårbackagatan och ges en framträdande utformning.
- Taken accentueras och bildar en gestaltad helhet. Taken på lågdelarna ska utföras med högst 4 graders lutning och kan utformas som takterrasser eller vegetationstak.

Balkonger

På plankartan redovisas följande principer för utförande av balkonger:

- På högdelarnas långsidor tillåts utskjutande balkonger om högst 3 kvm/ 10 meter fasadlängd och våning, utskjutande högst 1,5 meter från fasad.
- På lågdelarna samt högdelarnas gavlar medges utanpåliggande balkonger, som kan utföras längsgående utmed hela fasaderna.

Syftet är att balkongerna tydligt ska underordnas byggnadsvolymen och inte ta i anspråk det relativt trånga utrymmet mellan byggnaderna. Större balkonger längs höghusens långsidor ska därför utföras som indragna eller på annat sätt inordnade i byggnadsvolymen. På lågdelarna eftersträvas ett lättare och mer öppet uttryck, varför längsgående balkonger runt hela byggnaden medges.

f13

Bottenvåning ska utföras med ett särskiljande uttryck, Minst 50 procent av fasadens längd mot gata ska vara uppglasad, med en bröstningshöjd högst 80 cm ovan omgivande mark. Underkant bjälklag ovan bottenvåning skall placeras minst 3,5 ovan nivå på angränsande gata.

Bottenvåningar och entréer

Huvudentréer orienteras mot Mårbackagatan och kopplar invändigt samman byggnadens två trapphus. Huvudentréer uppförs med ett uppglasat entréparti. Där centrumändamål möjliggörs gäller bestämmelsen *f13* som anger att bottenvåningen ska vara förhöjd (3,5 m) och uppglasad till stor del. Syftet är dels att skapa en mer offentlig, ljus och välkomnande karaktär vid korsningen Mårbackagatan/Edsvallabacken och dels att skapa en byggd struktur som över tid är flexibel för olika användningar.

Gårdar och förgårdsmark

Mellan parkhusen finns utrymme för gemensamma gårdsytor. Avgränsningen mot parken norr om bebyggelsen ska vara tydligt avläsbar, till exempel genom mindre nivåskillnader och stödmur. Mot ekkullen i öster ges en mycket begränsad förgårdsmark och avsikten är att skapa ett förhållandevis direkt möte mellan byggnad och natur. Det östra parkhuset ligger särskilt väl exponerat mot korsningen Edsvallagatan/Mårbackagatan. Förgårdsmarken föreslås här få en mer offentlig karaktär.



Parkhusen bidrar till ett nytt sammanhang i stadsbilden med en hög bebyggelseskala längs Mårbackagatan och annonserar på så sätt Telestaden vid gatans krökning. (Illustration: White)

Kulturhistorisk bebyggelse, med kompletterande nybebyggelse

Televerkets kontorsbyggnader 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 (bostäder, kontor mm). Genom skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud regleras bevarandet av bebyggelsen och dess värden. Skyddsbestämmelserna (q) syftar till att bevara de kulturhistoriska värden som är viktiga för att områdets karaktär och särart ska bestå. Varsamhetsbestämmelserna (k) 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). Kompletterande bebyggelse som

uppförs i anslutning till kulturhistoriska byggnader regleras med utformningsbestämmelser (f) med syfte att säkerställa en utformning anpassad efter befintliga byggnader.

I såväl Vitsand som Mårbacka ingår utomhusmiljöerna 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.

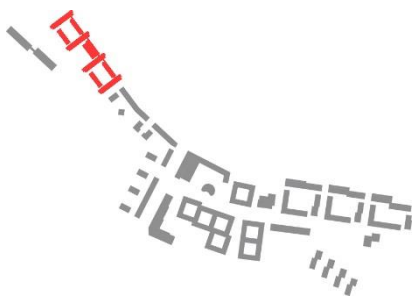
Vitsands skivhus

Skivhusen i Vitsand föreslås att byggas om och till, från kontor till bostäder (B), med en förskola i bottenvåningen (S1). Då förskolan är en nödvändig förutsättning för att möjliggöra det stora antalet bostäder i kvarteret anger bestämmelsen att en förskola om minst 750 kvm, med minst 1300 kvm gård ska finnas. Planen ger även möjlighet att anordna centrumverksamhet (C) i kvarteret. Detta kan till exempel bli aktuellt i de delar som är mest utsatta för buller och risk vid Nynäsvägen.

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 vägbuller. Samtidigt innebär förslaget att några sentida förändringar av byggnaderna kan tas bort.

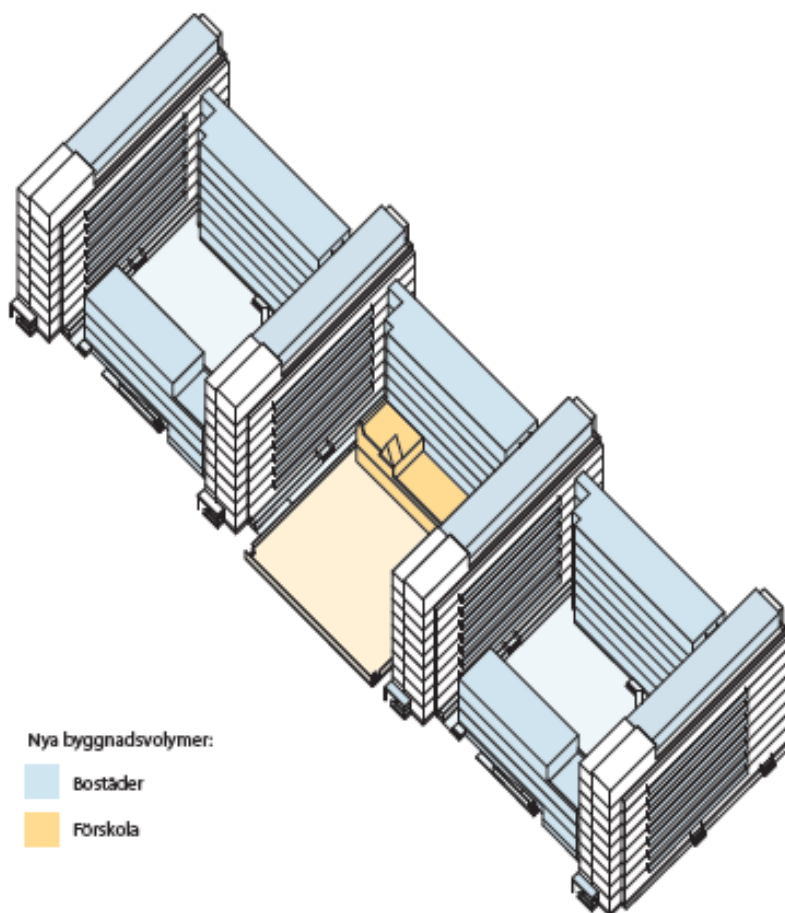
De fyra skivhusen föreslås att bevaras och återställas till ursprunglig färgsättning i grå toner. Alla senare tillkomna takpåbyggnader rivs och ersätts med enhetliga takpåbyggnader. Lågdalarna mellan skivhusen föreslås att rivas för att ersättas med 7 våningar hög bulleravskärmande bostadsbebyggelse på lämpligt riskavstånd, 35 m från Nynäsvägen.

In mot områdets inre gång- och parkstråk byggs 3-4 våningar höga bostadshus som därmed ramar in gårdarna mellan skivhusen, på den norra respektive södra gården. Den mittersta gården, som är öppen mot Vitsandsstråket, utgörs av en förskolegård. Förskolan inryms i en till två våningar hög byggnadsdel, som ansluter till det högre nya bostadshuset mellan skivhusen. Under gårdarna byggs



parkeringsgarage med infarter från Vitsandsgatan, parallell med Nynäsvägen.

Portiker och öppningar i de nya bebyggelse­ tilläggen förstärker skivhusens längsgående riktning och medger både siktlinjer och ett flöde tvärs genom kvarteret längs med skivhusens fasader i markplan. Det stråk som ansluter till gc-bro över Nynäsvägen avses vara tillgängligt för allmän gångtrafik genom kvarteret och får bestämmelsen x1. De flesta trapphus görs genomgående, dvs. med möjlighet att röra sig från gård till gård eller från gata till gård.



Skivhuskvarteret i Vitsand redovisat med befintliga volymer i vitt och kompletterande bebyggelse i blått och gult. (Illustration: Christin Svensson arkitektkontor)

Skydds – och varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader
Skivhusen i Vitsand förses med följande skydds- och varsamhetsbestämmelser:

r2 *Ursprunglig del av byggnaden får inte rivas på grund av byggnadens särskilda kulturvärde*

- q2 *Ursprunglig byggnadsvolym ska bevaras i enlighet med illustration sid. 73 i planbeskrivningen.. Fönster ska bevaras eller ersättas med nya lika befintliga, undantaget där balkongdörrar ersätter fönster. Befintlig färgsättning får ersättas med ny, lik ursprunglig.*
- k2 *Byggnadernas karaktär ska bevaras, med sammanhängande fönsterband samt fasadband i puts, med proportioner lika befintligt. Balkonger får placeras mot fasad mot sydöst indraget minst 10 meter från byggnadens gavel, utskjutande högst 1 meter från fasaden. Balkonger ska utföras sammanhängande längs fasaden med liknande material och kulör som bakomliggande fasadband. Nya håltagningar för fönster, entréer och balkongdörrar får utföras i enlighet med principillustrationer på sid 73 i planbeskrivningen.*

Bestämmelserna syftar till att säkerställa ett bevarande av skivhusen och dess viktigaste karaktärsdrag.

De ljusst gråa 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. Fönster ska därför bevaras i så stor utsträckning som möjligt. På byggnadernas sydostfasader, där balkonger medges får fönster ersättas med balkongdörrar.

I de lägen där de låga gårdsvolymerna rivs (främst i bottenplan in mot gård) föreslås en ny fasad som harmonierar 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 fasad där man behöver ta upp hål för att få fönster i bakomliggande lägenhet.

De fyra skivhusens fasader föreslås att återställas till ursprunglig färgsättning i grå toner.

De befintliga skivhusen får nya balkonger längs med sydostfasaderna. Det är av yttersta vikt att de gestaltas omsorgsfullt och samspelar med kvarterets arkitektur som helhet, då dessa är ett mycket känsligt tillägg på den befintliga fasaden är. Balkongerna ska vara grunda, högst en meter djupa, och obrutet längsgående med räcken som anspelar på de befintliga fasadernas slutna band. Balkongernas kortsidor föreslås ha ett nätt och genomskiktligt uttryck.



Vy mot skivhusen i Vitsand med tillägg sett från Karlsvik över Nynäsvägen.
(Illustration: White)

Utformning av tillbyggnader till befintlig bebyggelse

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

Alla senare tillkomna takpåbyggnader föreslås att rivras och ersättas med enhetliga takpåbyggnader för alla fyra skivhusen.

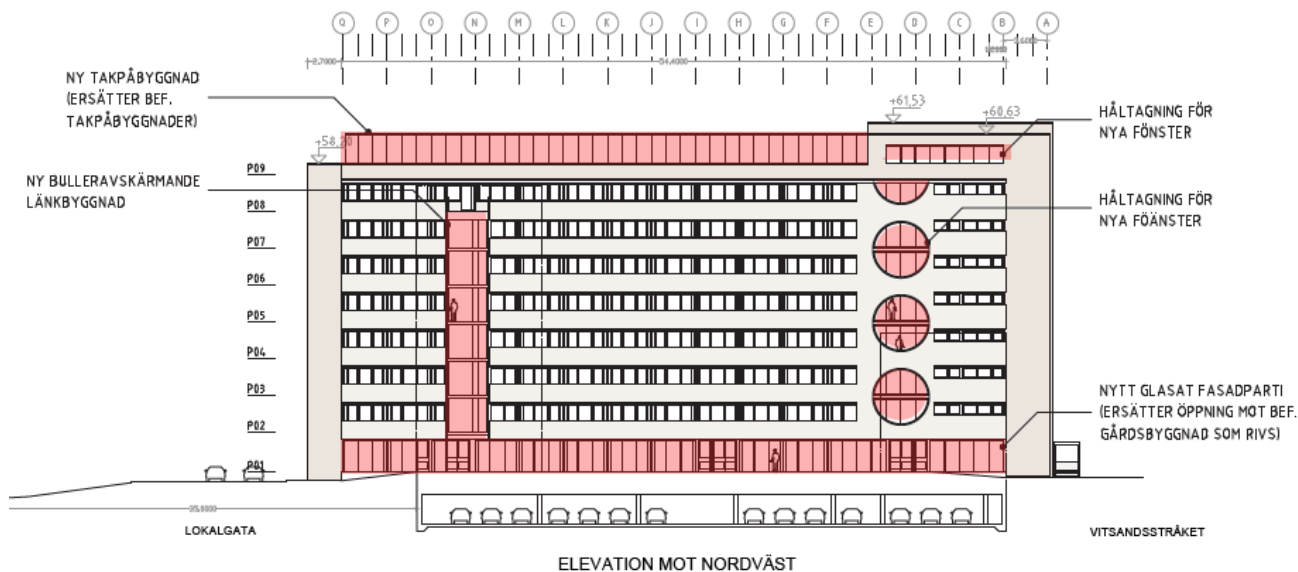
Takpåbyggnaderna gestaltas med ett enhetligt indrag för terrasser mot sydost och regleras med gestaltungsbestämmelsen *f6*. Avsikten är att takvåningen ska upplevas som värdeskapande tillägg, som underordnar sig den ursprungliga volymen men tar fasta på den ursprungliga bebyggelsens särdrag. De nya byggnadstilläggen på skivhusens tak utförs med ett uttryck som lyfter fram husfasadens grundindelning som bygger på stomlinjemåttet 3,60 m.

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.

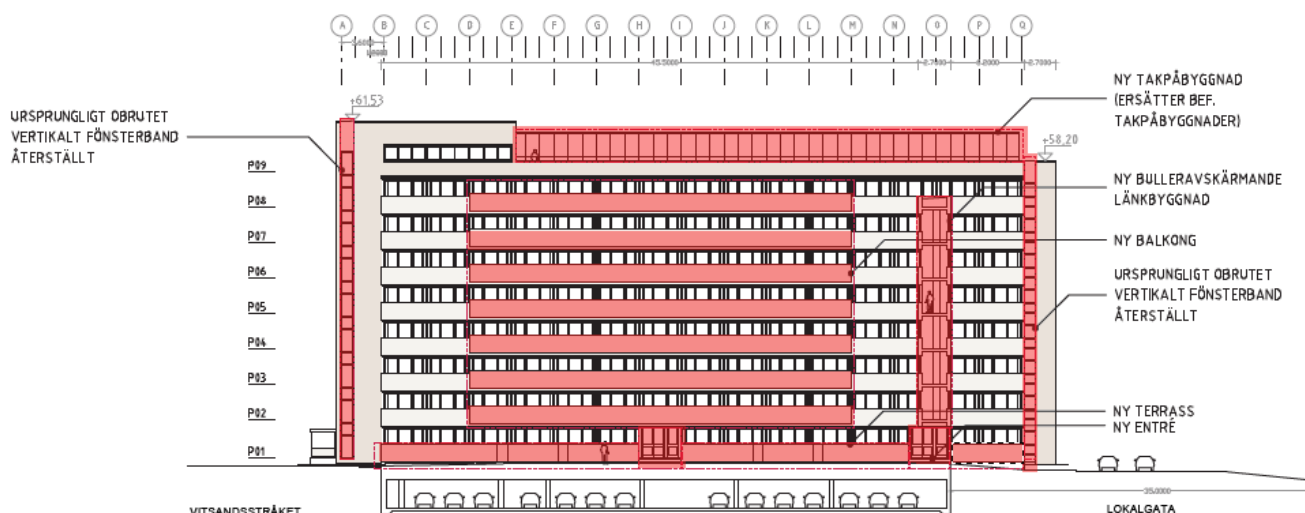
Utmed det inre stråket i Vitsand finns idag utbyggnader för entréer. Planen medger att samtliga skivhus förses med tillbyggnader av motsvarande volym och likvärdigt gestaltade.

f6

Tillbyggnad på tak ska lyfta fram den befintliga byggnadens proportioner och husfasadens grundindelning samt utformas med ett lätt och transparent uttryck. Takvåningar ska ges en enhetlig gestaltning på samtliga skivhus.



ELEVATION MOT NORDVÄST



ELEVATION MOT SYDOST

Principer för nya håltagningar och tillägg på skivhusen, enligt bestämmelsen k2. Rödmarkerade områden visar lägen där förändringar görs utifrån den ursprungliga byggnaden så som balkonger, takpåbyggnad och nya fönsteröppningar. Gråa ytor markerar utbredningen av den ursprungliga volymen. (Illustration: Christin Svensson Arkitektur)

Gestaltning av nya byggnader

I anslutning till skivhusen planeras tvärställda bostadshus. Byggnaderna närmast Nynäsvägen uppförs i sju våningar och länkas samman med de befintliga skivhusen. Mot Vitsandsstråket placeras byggnader i fyra våningar. Det är av särskilt stor vikt att de utformas med hög arkitektonisk kvalitet och stor omsorg om material och detaljer.

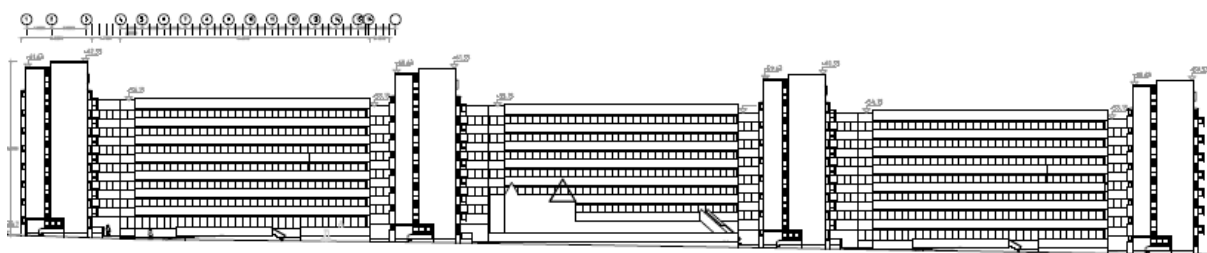
f2

Fasader skall utformas med horisontella fasadband och förhålla sig proportionerligt till de befintliga volymernas fönsterband. Fönsterkarmar mot Nynäsvägen utförs i metall. Balkonger utförs som sammanhängande balkongband, som får kraga ut högst 1 m utanför byggrätten. Takvinkeln får vara högst 4 grader.

Tillkommande byggnader i anslutning till skivhusen ges bestämmelsen *f2*. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen ges en karaktär som på ett medvetet sätt förhåller sig till den befintliga bebyggelsen och en kvalitetsnivå som motsvarar ambitionen i densamma.

De nya byggnaderna ska samspela med de befintliga husens fasaduttryck. Fasadmaterial, 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 volymerna.

Balkonger ska utformas med räcken som anspelar på de befintliga volymernas karakteristiska horisontella fasaduttryck. För att upplevas som ett nätt tillägg till byggnaden får balkongen kraga ut högst 1 meter utanför byggnaden, vilket innebär att balkongerna måste göras delvis indragna för att uppnå tillgängligt djup för att vara tillgängliga. De nya volymernas tak ska vara flacka och takmaterialet harmoniera med de befintliga skivhusens tak.



Fasadelevation mot Vitsands skivhus och skärmbyggnader. I mittenkvarteret syns förskolan

Förskolebyggnaden

På den mittersta gården inryms en förskola med fyra avdelningar och en gård om cirka 1300 kvm, vilket ger 18,6 kvm gård/barn. Förskolan är en del av den nya bulleravskärmande byggnadsvolymen på den mittersta gården, men inryms endast i den halva av skärmbyggnaden som vetter mot gården. Förskolan är belägen i samma nivå som gården, samt en mindre del på plan två. Förskolan vänder sig helt och hållet in mot gården. Dess fasad ges en omsorgsfull gestaltning som särskiljer

den från övriga byggnader i kvarteret, med en låg fönstersättning som möjliggör för barn att se ut.

Gårdar och förgårdsmark

Gårdarna avses gestaltas tillsammans med byggnadsvolymer som en sammanhängande arkitektonisk komposition. De föreslås att utformas med en kombination av plattsättning, växtlighet och vitt grus/småsten.

Förgårdsmarken gestaltas i relation till Vitsands ursprungliga landskapsplanering, som en sammanhängande helhet med övrig landskapsgestaltning i Telestaden.

Gårdarna kommer att vara underbyggda med ett planterbart bjälklag ovan garage. På gårdarna ges möjlighet att uppföra skärmtak eller komplementbyggnader med en största sammanlagd yta av 20 kvm/gård. Syftet är att skapa en långsiktig flexibilitet och möjlighet att inrymma till exempel skydd för cyklar, barnvagnar mm.

f7

Gemensam takterrass om minst 50 kvm, tillgänglig för samtliga boende i huset, ska anordnas.

Ovanpå förskolan ska en takterrass anordnas som fungerar som utrymningsväg och som bostadsgård åt de bostäder som är belägna ovanpå förskolebyggnaden (*f7*).

Teletornet

Norr om skivhusen, i anslutning till dessa, ligger teletornet. Vid omvandlingen av området då den ursprungliga funktionen försvinner, finns inte längre något behov av tornet. En ny funktion, som kan garantera fortsatt drift och underhåll finns inte i nuläget. Byggnaden omfattas därför inte av rivningsförbud eller andra skyddsbestämmelser. Detaljplanen innehåller dock en byggrätt som möjliggör ett bevarande av tornet och dess fundament med fortsatt användning som teknisk anläggning (E) eller centrumändamål (C). Byggrätten runt fundamentet har utökats något och rymmer möjligheten att inrymma en enplansbyggnad vid foten av tornet. Det innebär också att en helt ny byggnad, med motsvarande utbredning, är möjlig att uppföras på platsen.

Mårbackakvarteren

I nuläget står stora delar av byggnaderna tomma, men inom en nära framtid avses byggnaderna att ges nytt innehåll då polisen etablerar sig med 800 arbetsplatser i hus I och ett vårdboende planeras i hus L. Byggnaderna närmast Nynäsvägen (Hus H och K) inrymmer kontor respektive produktionslokaler för konst. I hus I och L avses inom kort ytterligare kontor samt ett vårdboende etablera sig. Detaljplanen utformas med syfte att ge planstöd för dessa verksamheter samtidigt som de kulturhistoriska värdena skyddas. Kontorsbyggnaderna i Mårbacka ges i detaljplanen ändrad användning från allmänt ändamål

(A) till att rymma kontor (K), vård, inklusive vårdboende (D1), samt centrumändamål (C). Verksamheterna bedöms förenliga med att i huvudsak bevara byggnaderna med sitt nuvarande utseende.

Byggnaderna är dock anpassade efter att inrymma endast en större hyresgäst, med få möjliga entréer. I några fall kommer de planerade verksamheterna att ställa krav på att nya entréer anordnas.

Samtliga byggnader som ingår i komplexet, förutom den som rymmer en idrottshall, avses att bevaras. Därutöver rivs ett par byggnader av tillfällig karaktär i den östra och västra delen av området samt vaktkuren vid entrén till Mårbacka.

Skydds – och varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader

Bebyggelsen inom Mårbacka är bevarad i olika hög utsträckning.

Sentida tillägg har gjort att skydds- och varsamhetsbestämmelserna ser olika ut för de olika byggnaderna. K-huset har inte försetts med någon bestämmelse för skydd av kulturvärden (en så kallad q-bestämmelse) utan endast med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Det beror på att fasader och öppningar är kraftigt förändrade, byggnaden är därmed redan förvanskad sett från ursprungsförändringen. För att byggnaden inte ska kunna förvanskas har bestämmelsen r2 ett tillägg om dess kulturhistoriska värde.

- r 1 Byggnaden får inte rivas. (gäller hus I och L)*
- r2 Ursprunglig del av byggnaden får inte rivas på grund av byggnadens särskilda kulturvärde (gäller hus H och K)*
- k3 Tidigare igensatta öppningar får tas upp (gäller hus K)*
- k4 Vid komplettering eller byte av byggnadsdelar ska nya utföras likt befintligt eller ursprungligt vad gäller material och dimensioner. Fasadens och takets karaktär ska vara lika befintligt eller ursprungligt. (gäller samtliga byggnader)*
- k5 Nya håltagningar för entréer och fönster får utföras utmed högst 1/3 av fasader illustrerade på sid*

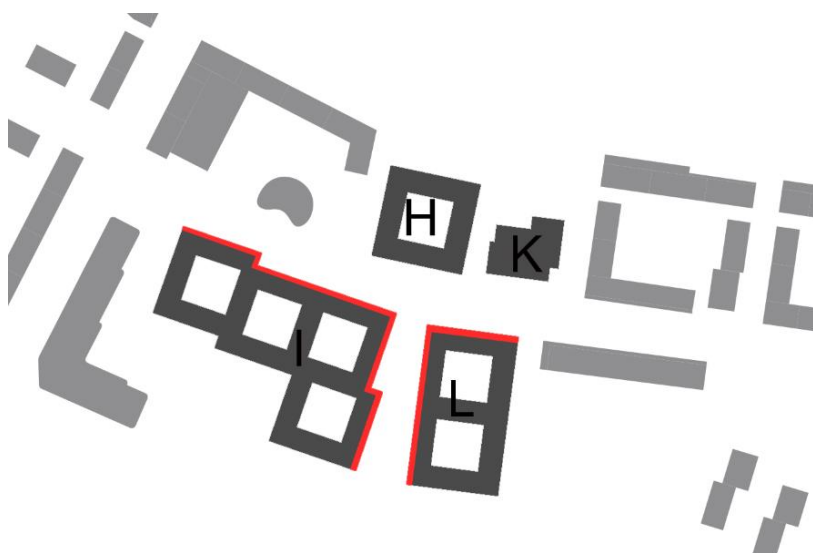
Bestämmelserna syftar till att säkerställa att bebyggelsens yttre till allra största delen bevaras och att kommande förändringar sker på ett sätt och i en omfattning som förhindrar en påtaglig förvanskning av byggnaderna. Byggnadernas solida och väl sammanhållna karaktär samt de rena, obehandlade och enhetligt utformade betongelementen är en viktig karaktär att bevara.

Nya öppningar i fasad

Hus H och K har idag relativt öppna bottenvåningar mot Mårbackastråket, medan hus I och L har en sluten karaktär med mycket få entréer. En omvandling av området innebär att flera olika verksamheter fördelat på ett flertal hyresgäster kommer att kunna bedrivas inom området i framtiden. Det inre stråket i Mårbacka blir inte längre utemiljö i ett kontorskomplex, utan ett viktigt offentligt stråk i en stadsdel med blandat innehåll. Håltagningar och tillägg ska så långt som möjligt undvikas, men för att skapa ramar och förutsättningar för en sådan omvandling medger planen att nya håltagningar får förekomma på högst en tredjedel av fasadelementen mot det inre stråket i I och L.

Fasadernas grundform består av de rektangulära fasadelement i betong som fasaden är uppbyggd av. Öppningar för fönster och entréer följer det linjenät som bildas av fasadelementen. Helheten bygger på en enkel och enhetlig symmetri utan avvikelser. Ny håltagning bör följa befintlig grafisk uppbyggnad.

Håltagningar kan innebära antingen att nya entréer öppnas upp eller att större fönsteröppningar medges, för att till exempel kunna anpassa byggnaden efter ett mer publikt innehåll. Håltagningar ska ske på ett samordnat sätt och utföras i enlighet med nedanstående illustrationer.



I fasader redovisade i rött får ny håltagning ske i högst 1/3 av fasadelementen.



Befintligt fasadelement till vänster respektive alternativ för större fönster, i enlighet med k3 till höger (Illustration: White)



Alternativ för ny dörröppning till vänster respektive större fönster till höger. (Illustration: White)



HUS L FASAD MOT NORR - MOT STRÅKET

Exempel på hur gatufasaderna i hus Ivar och Ludvig kan se ut om ytterligare håltagningar görs i maximalt 1/3 av fasadelementen. (Illustration: White)

Gårdar och förgårdsmark

Mårbackakvarteren bildar tillsammans med torg/gatumiljöer och gårdar en helhetsmiljö av mycket högt kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värde. Detaljplanen innebär att det inre stråket inom Mårbacka

planläggs som allmän plats (GATA 1). Det är emellertid av stor vikt att anläggningen, inklusive gatumarken, även i framtiden upplevs som en helhetsmiljö.

Mötet mellan gata och byggnad ska vara enkelt och utan avläsbar förgårdsmark. Kvartersgränsen föreslås att placeras 1,2 meter från byggnaden. Syftet med detta är att möjliggöra åtgärder vid entréerna, tex stolpar/skyltar och att fasadgrönska (som idag förekommer på delar av bebyggelsen) ska kunna tas omhand på kvartersmark. En särskild planbestämmelse reglerar förgårdsmarken:

n4 Förgårdsmark får ej avgränsas mot allmän plats, med staket, nivåskillnad eller liknande. Marken ska till karaktär och materialval vara lik den som finns på angränsande gata, torg eller park och uppfattas som en del av allmän plats.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det inre stråket även fortsättningsvis upplevs som en sammanhållen yta, mot vilken byggnaderna ansluter direkt.

Mårbackas befintliga inre gårdar är i olika hög utsträckning bevarade i ursprungligt skick. Samtliga gårdar var ursprungligen omsorgsfullt gestaltade och en viktig del av anläggningen. Långsiktigt bör de ursprungliga värdena förvaltas och de gårdar som förvanskats återställas till ursprungligt utseende.

Friliggande skolor och förskolor

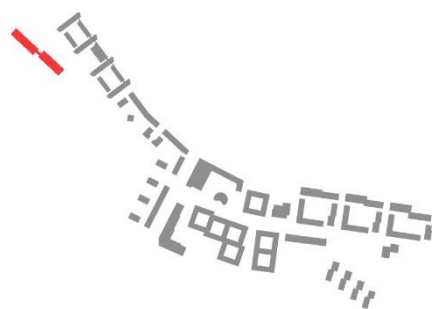
Vitsandsskolan, åk 7-9, kv V4

Vid Vitsandsområdets entré från Farsta centrum, vid Färnebogatan, placeras en ny högstadieskola med plats för cirka 540 elever. Platsen definieras av entréområdets bevarade ekar och naturmark, Vitsandsstråkets kulturhistoriskt värdefulla siktlinje längs skivhusen och slänten upp mot Östmarksgatans bebyggelse. Skolbyggnaderna består av Televerkets gamla matsal ("Hus M"), samt en ny skolbyggnad och en länk dem emellan.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig byggnad
Befintlig matsalsbyggnad förses med följande planbestämmelser:

r Byggnaden får inte rivas.

q1 Befintlig byggnadsvolym och fasad, med puts och glasfasad 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 håltagningar i byggnadens uppglasade fasad utförs med beaktande av byggnadens karaktär och dimensioner. Befintlig volym får sammanlänkas med ny volym åt söder.

Syftet är att säkerställa ett bevarande av matsalsbyggnaden och samtidigt medge en ändamålsenlig anpassning till den nya användningen som skola. Det ställer bland annat krav på nya håltagningar, vilka regleras med k1, samt möjlighet att sammanlänka matsalsbyggnaden med en ny volym.

Rivningsförbudet (*r*) omfattar endast matsalsbyggnadens huvudvolym. Inlastningsdelen tillhörande hus M rivs för att möjliggöra sammanlänkning av byggnaderna. De mindre utbyggnaderna på södersidan rivs också för att skapa en överblickbar och lugn skolgård med uteklassrum.

För att möjliggöra undervisningsmöjligheter i hus M sätts fönster in i byggnadens gavelfasad mot nordväst, samt till vissa delar mot sydväst. 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.



Vy mot Vitsandsskolan (Illustration: Niras). Till vänster i bilden syns den nya byggnaden och till höger syns befintlig byggnad, den före detta matsalen.

Utformning av nya byggnader

Den nya skolbyggnaden är tre våningar, också den ett enkelt rätblock inplacerad i den begynnande slänten upp mot Östmarksgatans bostadshus. Den nya skolan får sin huvudentré mot Vitsandsstråket i det nybyggda huset. Den befintliga entrén till det befintliga hus M får en sekundär funktion.

f1

Byggnad ska gestaltas med en enkel och repetitiv fasad med genomgående horisontella fönsterband.

För att samspela med och inordna sig i Vitsands kulturhistoriska bebyggelse ges byggnaden ett enkelt och renodlat uttryck. Fasaden karaktäriseras av lätta fönsterband längs med långsidorna och över hörn i alla våningar. Karaktären säkerställs med bestämmelsen *f1*.

f6

Länkbyggnad får uppföras med en största bredd av 6 meter. Byggnaden ska huvudsakligen ges en transparent fasad.

Länken mellan den befintliga och den nya byggnaden ska ges ett nätt och underordnat intryck. Den är tänkt att utformas med en glasfasad med en annan indelning, andra profiler och annan rytm än det befintliga hus M, för att ej sammanblandas med hus M. För att skapa flexibilitet anger planen ett relativt brett område för inplacering av länken, men reglerar dess bredd och utformning (*f6*) Syftet med att begränsa länkbyggnadens bredd är att den ska vara tydligt underordnad de båda byggnadsvolymer och att den befintliga volymen ska motbyggas i begränsad omfattning.

Skolgård

Skolgården ingår i den kulturhistoriskt betydelsefulla helhetsmiljön mellan skivhusen och slänten mot Östmarksvägen. Gården avses att ges en utformning med ytor som även kan nyttjas som lek- och vistelseyta för större barn och ungdomar när inte skolan används.

Formspråket i den befintliga miljön tas tillvara med strikta trädrader och tydliga rumsbildningar. Mot Vitsandsstråket avgränsas skolgården med klippta häckar eller murar med släpp. Vid entrén till skolgården norrifrån finns ett par värdefulla ekar som skyddas från fällning med bestämmelsen *n1*. Vid entréområdet finns även en karaktärsskapande mur som är en viktig del av den befintliga landskapsgestaltningen. Denna skyddas med bestämmelsen ”mur” som anger att muren ska bevaras eller ersättas med ny likt befintlig.

På baksidan av det nya huset bevaras naturslänten i så stor utsträckning som möjligt. Detta regleras genom planbestämmelsen *n6*.

Mårbackaskolan, åk f-6, kv M6

I Mårbacka, vid korsningen Ågesta broväg/Mårbackagatan, planeras en grundskola, årskurs f-6, med plats för cirka 630 elever. Skolan ligger i direkt anslutning till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i Mårbacka, vilket är en viktig utgångspunkt både för volymhantering och fasadgestaltning. Skolbyggnaden placeras utmed kvarterets hörn mot korsningen och skapar därmed en lugn gårdssida, avskärmd från trafik.

Byggnaden uppförs i tre våningar närmast korsningen, med lägre bebyggelse mot flankerna, vilket skapar ett hänsynsfullt möte med Mårbackakontoren. För att utnyttja skolgården så effektivt som möjligt placeras skolbyggnaden i liv med gatan, men med indrag från gatan i delar av bottenvåningen. Huvudentrén placeras nära korsningen längs Ågesta broväg, medan inlastning sker från Mårbackagatan. Matsal och andra ytor som vid olika tillfällen kan nyttjas av en större allmänhet placeras i bottenvåningen mot gata.

Utformning av bebyggelsen

Byggnadens offentliga funktion tydliggörs genom en särskiljande gestaltning, som till sin karaktär avviker från övrig bebyggelse längs gatan genom mjuka, böljande former.



Illustrationsplan över Mårbackaskolan. (Illustration: White)



0 5 10 15 20
Fasad mot nordväst (mot Ågesta Broväg)
Illustration av Arkitema



0 5 10 15 20
Fasad mot sydost
Illustration av Arkitema

Mårbackaskolans väst- respektive sydfasad. (Illustration: Arkitema)

Skolan utformas huvudsakligt i tegel och betong. Byggnaden föreslås utföras med en sockelvåning i betong som med mjukt formade indrag längs fasaden skapar variation och på ett naturligt sätt integrerar entrétak i volymen. Större fönster placeras i bottenvåningen i så stor utsträckning som är möjligt med hänsyn till verksamheten. Ovanpå sockeln föreslås byggnaden utföras i fasader av tegel, som även de innehåller mjuka former och rundade hörn.

f9

Slutna fasadpartier mot gata ska till minst 60 % utgöras av tegel. Bottenvåningen utförs med större fönsterytor och delvis indragna fasadpartier.

Planbestämmelsen *f9* anger att minst 60 % av fasadens slutna partier ska utgöras av tegel, för att ansluta till övrig planerad bebyggelse i Mårbackaområdet.

Skolgård

Skolgården utformas både med hänsyn till den omgivande miljön och med den nya. Gården består delvis av kuperade bergspartier, som tillgängliggörs via ramper, och delvis en lågt liggande gräsyta för bollspel och liknande. Gräsytan är låglänt och kan vid större skyfall komma att översvämmas.

För att uppnå de bullerkrav som gäller för skolgårdar kan en skärm behöva uppföras längs de delar av skolgården som saknar bebyggelse. Det är viktigt att denna skärm gestaltas som en del av den övergripande gestaltningen, till exempel som en kombination av betong och öppna glaspartier.

Angöring för inlastning samt tillgänglighet till skolan sker från Ågesta broväg och Mårbackagatan. Cykelparkering placeras på gårdssidan i anslutning till skolbyggnadens gårdsentréer.

Förskola vid Mårbackaparken

En fristående förskola placeras i Mårbackastråkets östligaste ände. Förskolan har plats för 8 avdelningar i en tvåvåningsbyggnad.

Förskolan ligger i slutet av Mårbackastråket, mellan park och kuperad naturmark. Byggnaden består av två volymer i två våningar och är placerad mot gatan och parken.

Förskolans placering gör att den gestaltningmässigt kan förhålla sig relativt fritt till övrig bebyggelse, och upplevas som del av parken. Byggnaden föreslås att utföras med en fasad i mönsterlagda fasadskivor och tak i plåt av samma färg som fasaden, i en färgskala mot det jordiga, metalliska hållet. Fönster inordnas mellan fasadskivorna och utformas med låg bröstningshöjd så barnen kan se ut.

Förskolegård

Förskolans gård är 2950 kvm, vilket ger cirka 20,5 kvm gårdsyta per barn. Tomten rymmer betydelsefull naturmark med flera befintliga träd och berg i dagen. Platsens naturvärden bör bevaras och ett antal värdefulla ekar skyddas med bestämmelsen n1. Gården får en naturlig variation mellan programmerad lek närmast parken och en och mer utmanande lek mot den kuperade naturmarken.

Angöring

Huvudentrén till förskolan är tänkt att placeras i förskolans nordvästra hörn, där ett entrétorg skapas. Angörings för leveranser samt HKP sker längs med gatan. Huvudentrén är placerad inom 10 meters avstånd till HKP. Miljörum och varumottagning till köket har sina entréer längs med den västra fasaden, separerade från gården och huvudentrén. Hämtningsavståndet för avfall är under 15 meter.



Förskolebyggnadens fasad mot Mårbackaparken. (Illustration: MAX arkitekter)

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

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

El och energiförsörjning

För områdets elförsörjning planeras tre nya elnätstationer. Två av dem placeras fristående i anslutning till allmän plats. En elnätstation placeras i kv V2 i markplan, på samma våning som livsmedelsbutiken vid +31 medan första bostadsvåningen börjar vid cirka +38. En planbestämmelse (*m1*) reglerar att elnätstationen ska placeras och utföras så att riktvärdet 4 μ T inte överskrids. Livsmedelsbutikens höga bjälklag gör att bostadsvåningen hamnar högt ovanför elnätstationen. Elnätstationen nås via entré i fasad. Fjärrvärmenät finns i anslutning till, och inom delar av området.

Avfallshantering

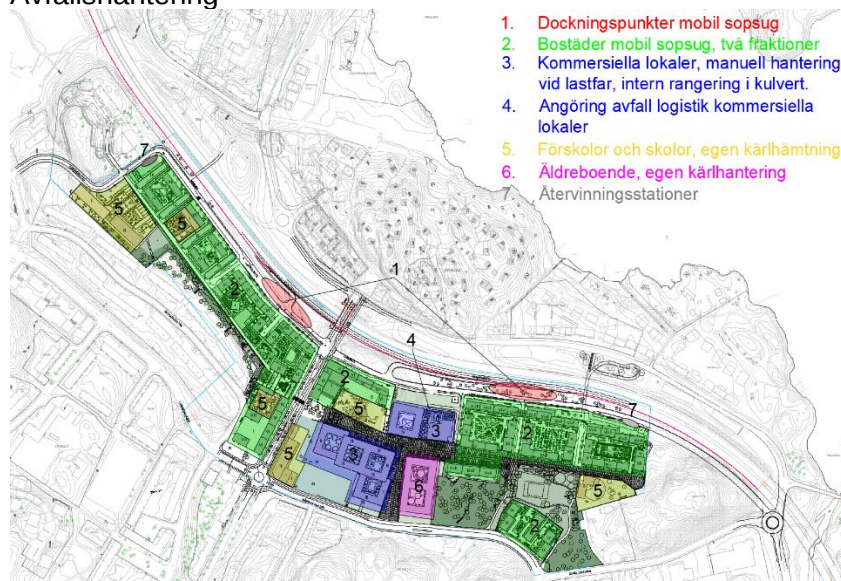


Diagram insamlingssystem Telestaden. (Illustration: White)

Hushållsavfall från bostäder

För insamling av hushållsavfall från bostäder föreslås mobil sopsug med två fraktioner för mat- och restavfall. Inkast placeras i huvudsak på innergårdar vilket medför god tillgänglighet för boende med maximalt 50 m gångavstånd. Lagringstankar i garageplan under inkast.

Området förses med cirka 10 inkastpunkter med tillhörande lagringstankar för respektive fraktion. Två dockningspunkter behövs för klara maximalt 300 m sugsträckor. Dockningspunkter placeras så att kranen på sopsugsbilen inte lyfter över cykelbana. Lastplats anordnas för sopsugsbilen. Tömning sker två gånger i veckan.

Två gemensamhetsanläggningar kommer bildas, en för respektive dockningspunkt med tillhörande rörsystem, lagringstankar och rör på kvartersmark ägs och förvaltas av fastighetsägare.

Projektering av mobil sopsug utföres så att det går att koppla på lagringstankar till ett eventuellt framtida stationärt sopsugssystem.

Två återvinningsstationer placeras i området för hushållens återvinningsfraktioner. Maximal gångväg för boende blir cirka 300 m. Återvinningsstationer förses med god belysning och närmiljö utformas så att det inte blir platser som boende drar sig för att besöka.

Förskolor och skolor

Två skolor och fyra förskolor planeras i området, två är integrerade med bostadshus. De hanterar avfall via kärl i egen regi. Erforderlig vändplats finns i anslutning till hämtställe. Avfall jämförligt med hushållsavfall sorteras i två fraktioner (matavfall och restavfall). Förskolorna och skolorna har inget tillagningskök. Hämtställe utformas i enlighet med ”Projektera och bygg för god avfallshantering”. Utrymme eller kärlskåp anordnas för återvinningsfraktioner.

Livsmedelsbutik i kv V2

Matbutik har i huvudsak stora förpackningar och förpackat matavfall samt returer av varor, de fraktionerna hanterar butiken själva i samband med övrig logistik.

Kontor i Mårbacka

Kontorshusens avfallshantering sker via internrangering i kulvert till hämtställe i anslutning till angöringsplats och samordnas med övrig logistik. Avfall jämförligt med hushållsavfall sorteras i två fraktioner (mat och restavfall) och hämtas via kärl eller container. Hämtställe utformas i enlighet med ”Projektera och bygg för god avfallshantering”. Återvinningsfraktioner hanteras i samband med övrig logistik via angöringsplats.

Äldreboende i Mårbacka

Äldreboendet har eget lastfar för in- och utlastning. Äldreboendet byggs i ett tidigare skede än bostadskvarteren varför mobil sopsug ej kan anslutas till dockningspunkt. Avfall jämförligt med hushållsavfall sorteras i två fraktioner (matavfall och restavfall) och hämtas via kärl. Äldreboendet har inget tillagningskök. Hämtställe utformas i enlighet med ”Projektera och bygg för god avfallshantering”, erforderlig vändplats finns. Fastigheten förses med utrymme för förpackningsfraktioner.

Räddningstjänst

Befintliga stråk inom Telestaden kommer i stort sätt vara tillgängliga för räddningstjänstens fordon även fortsättningsvis. Bostäder planeras för TR2-trapphus där lägenhetsplaceringen kräver det och annan lösning inte finns. Speciellt för området med avseende på risksituationen är att utrymningsväg måste finnas i annan riktning än mot Nynäsvägen vilket regleras med bestämmelse på plankartan.



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

Kulvertar

Inom området finns idag kulvertar som delvis kommer att bevaras. Delar av kulvertarna hamnar under allmän plats. Två nya underjordiska kopplingar planeras inom Mårbacka.

Tillgänglighet

I den planerade strukturen eftersträvas i möjligaste mån tillgängliga lutningar vilket definieras som maximalt 5 % lutning. Nedan beskrivs nivåskillnader som kräver särskild omsorg.

Mellan angoringsgatan och Mårbackastråket planeras en gatukoppling med 5 % lutning medan övriga kopplingar mellan de två nivåerna blir brantare eller utförs med trappor. Mellan skolor och idrottshallar säkerställs tillgängliga promenadstråk. Passagen från Ågesta broväg till Mårbackastråket tillgängliggörs med trapplopp och ramper med 5% lutning. Målpunkter såsom park, torg och lekplatser ska kunna nås tillgängligt från minst ett håll och man ska inom platsen kunna röra sig tillgängligt. Naturmark som planläggs som park utformas med spänger och/eller räcken. Torgytor och öppna hårdgjorda platser utformas med ledstråk.

Förskolor utformas generellt med tillgänglig anslutning från gata. Förskolan i kvarter V1 har sin tillgängliga entré, tillgänglig angöring och inlastning från Ågesta broväg medan den huvudsakliga angöringen sker från Östmarksgatan. Förskolorna i kvarter M7 och V1 har kompletterande entréer via trappor. Tillgänglig parkering och angöring sker från gata i samtliga förskolor med maximalt 10 meter till entré. Handikapparkering till förskolorna i V1 och V5 placeras i garagen under respektive kvarter.

Samtliga bostadshus utförs med hiss för att klara tillgänglighetskraven. Där garage finns under bostadshusen kopplar även hissarna samman garagen med bostadshusen möjliggör tillgänglighet genom garageväningen husen emellan. En tillgänglig gångförbindelse mellan gata och bostadsentré finns i samtliga kvarter. I kvarter V1 och V2 har två av punkthusen sin tillgängliga entré via ett av bostadshusen längs Ågesta broväg. Utanför kvarteren utan parkeringsgarage planeras HKP som uppfyller BBR-kraven i gatumark.

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

Från en situation som i dag består av två separata bebyggelseområden, Vitsand och Mårbacka, kommer områdena istället kopplas samman genom kontinuerligt sammanhängande bebyggelse. Det kommer i viss mån att minska områdets kulturhistoriska värde samtidigt som förslagens tillvaratagande av befintliga strukturer och bebyggelse kan sägas väga upp eventuella förluster.

Bilden av Vitsands markanta bebyggelse, skivhusen i dalstråket vid Nynäsvägen och hur det 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 försämrats 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 en annan detaljplan. Vitsands rumslighet vid norra entrén samt den centrala rumsligheten med naturslutning och huvudaxeln genom Vitsand är ett sammanhang som prioriterats.

I Mårbacka har områdets helhetsgestaltning och den centrala rumsligheten prioriterats. Mårbackas möte med omgivande natur har prioriterats till viss del. Det överensstämmer väl med den kulturhistoriska berättelse som det är angeläget att stadslandskap, bebyggelse och utemiljö i Telestaden förmedlar.

Den nya bebyggelsen kommer påtagligt att förändra intrycket av Farsta från Nynäsvägen. Kontrasten mot befintlig situation blir störst i Mårbacka, där nuvarande lågmälda bebyggelse insmugen i grönska kommer att ersättas av en tydlig bebyggelsefront. Angöringsgatan kommer att skapa en tydlig sprängkant mot Nynäsvägen som påtagligt kommer att förändra upplevelsen längs vägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den föreslagna omvandlingen av Telias för detta laboratorium och huvudkontor innebär att såväl yttre miljö som bebyggelse kommer att genomgå förändringar. Flera av de föreslagna ändringarna innebär att det kulturhistoriska värdet minskar på objekt- eller detaljnivå. Huvudskälet är en radikal funktionsändring från stort kontorskomplex till en stadsdel med varierat innehåll. Kraven på en sådan stadsdel är höga avseende fastighetsekonomi, funktionalitet samt ekologisk- och social hållbarhet. En omvandling kan ändå vara fördelaktig ur kulturmiljösynpunkt eftersom det möjliggör ett mer storskaligt återbruk av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och utemiljö. Stora delar av bebyggelsen – skivhusen i Vitsand, matsalsbyggnaden och paviljongen, samt Mårbackas kontorsbyggnader – ges ett långsiktigt skydd i detaljplan. En genomgripande omvandling och utveckling av området möjliggör ett bevarande av Telestaden som fysisk form i stället för att delar måste rivas på sikt, exempelvis som en följd av bristande underhåll. Genom förslaget kan den före detta laboratorie- och huvudkontorsanläggningen leva vidare som symbol, stadsbyggnadselement, landmärke och som berättelse.

Känslighets- och tålighetsanalysen i kulturmiljöutredningen har prövats mot de skisser som tagits fram under planprocessen. Kulturhistoriskt värde och känslighet för förändring har vägts mot andra samhällsintressen som till exempel funktionskrav och fastighetsekonomi. Det har resulterat i en möjlighet till återbruk och utveckling av stora delar av Telestadens kulturhistoriskt värdefulla delar – både yttre och inre miljöer.

Planförslaget tar inte ställning till om teletornet ska bevaras och återbrukas utan öppnar för en rivning. Som symbol för området bör förutsättningarna för ett bevarande av teletornet undersökas. Teletornets bevarande kan vara skillnaden mellan att omvandlingen av Vitsand är acceptabel och inte. En rivning av teletornet skulle riskera att förvanska hela området kulturhistoriska värde

Naturmiljö

Framtagen naturvärdesinventering med konsekvensbedömning (Ekologigruppen, 2019) bedömer att planen medför märkbara negativa konsekvenser för naturmiljön. Bedömningen baseras på att natur som bedöms som viktig för nuvarande och framtida ekologiska kontinuitet tas bort eller minskas i omfattning. Områdena som tas bort har både kommunala och regionala värden. Det handlar främst om natur av klass 3 och klass 4 men även områden med höga naturvärden (klass 2) som påverkas och försvinner med planförslaget. 12 skyddsvärda och 6 särskilt skyddsvärda träd försvinner eller riskerar att försvinna.

Utpekad ESBO-spridningszon påverkas negativt av planförslaget genom ianspråktagande av skogsmark med höga naturvärden till följd av anläggandet av den nya angöringsgatan till området. Barriäreffekten ökar genom att vägbredden mellan Drevviken och skogen ökar.

När det gäller spridning av eklevande insekter förväntas robustheten minska i nätverket som en följd av den utbyggnad som planeras i Telestaden och Karlsviks strand. Det kommer fortfarande finnas förutsättningar för spridning till och från Magelungen men antalet spridningsvägar genom Farsta minskar. Detta innebär att eventuella framtida detaljplaner i denna del av spridningsnätverket kan komma att ha stora eller mycket stora negativa konsekvenser (kumulativ effekt av Stockholms stads samlade exploateringar).

Strandskydd

Planförslaget innebär att en liten del av angöringsgatan placeras inom strandskyddat område som redan är ianspråktaget för gator. Detaljplanen upphäver således strandskyddet inom det området.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget inte påverkar strandskyddets syften negativt. Planförslaget bedöms bevara förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och goda livsvillkor för djur- och växtliv inom det strandskyddade området.

Stadsbyggnadskontoret anser att ett upphävande av strandskyddet är motiverat utifrån särskilda skäl som anges i Miljöbalken kap 7 § 18:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Den vägsträckning som föreslås inom strandskyddat område har redan till större delen varit ianspråktagen av Nynäsvägen och Perstorpsvägen/Edsvallabacken sedan lång tid tillbaka.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Drevviken. I samband med exploatering ska stadens åtgärdsnivå om omhändertagande av 20 mm dagvatten uppnås. Beräkningar (Ramböll, 2019) visar att den planerade exploateringen ger en minskad föroreningsbelastning, givet utförande av åtgärder som uppfyller åtgärdsnivån. Planförslaget bedöms därmed inte försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten.

Dagvatten

Inom planområdet finns med nuvarande bebyggelseförslag få naturliga ytor där större uppsamlade fördröjnings- och reningsanläggningar kan anläggas. Det är därför viktigt att utrymme ges till lokala anläggningar längs gator. Se förslag i dagvattenutredningen (Ramböll, 2019).

Det dagvatten som uppstår på allmän platsmark föreslås omhändertas i växtbäddar i form av skelettjord längs gatorna innan anslutning till ledningsnät. Gårdsytor föreslås utformas med inslag av gröna ytor och genomsläppliga material som bidrar till att dagvattenavrinning från området minskas. Gårdar på bjälklag ska utformas med ett överbyggnadsdjup och en konstruktion som medger rening och fördröjning av erforderliga volymer dagvatten på gårdarna. Öppna gröna dagvattenlösningar där dagvatten nyttjas som resurs för växtlighet och gestaltning är att föredra framför underjordiska alternativ. Ett yteffektivt sätt att uppfylla en stor andel av åtgärdsnivån är att anlägga gröna tak på byggnader.

Området ska höjdsättas för att undvika översvämning vid skyfall.

Grundläggning

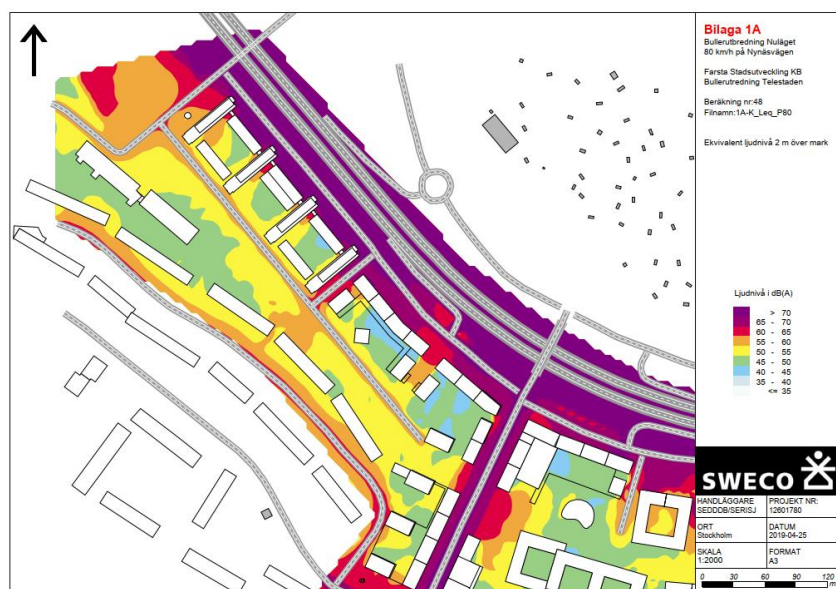
Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget är anpassat och genomförbart utifrån områdets geotekniska förutsättningar.

I hela planområdet kommer byggnader behöva grundläggas på flera olika sätt. I många fall placeras byggnader i gränsområdet mellan olika grundläggningssätt och man ska då överväga grundläggning. I gräns mellan platta på mark och pålning kan djupare schakt utföras för att undvika pålning, alternativt väljs plintar som punktvis grundläggs djupare. Pålning bör övervägas när djupet till fast mark överstiger cirka 3 m och när det förekommer lera. Vid bergryggar med berg i dagen kan bergschakt krävas för att ge en god grundläggningsyta.

Störningar och risker

Buller

Stadsbyggnadskontorets bedömer att planförslaget uppfyller gällande riktvärden i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216), vilket även gäller befintlig bebyggelse som ändrar användning till bostäder samt att det med förslagen utformning går att åstadkomma bostäder med en god ljudmiljö. En bullerutredning med förslag till åtgärder har tagits fram (Sweco, 2019:3). Bullerutredningen utgår från prognosåret 2040 vad gäller uppräknade trafikmängder på omgivande vägnät. Med föreslagen bebyggelsestruktur samt vissa bullerdämpande åtgärder kan bostäder med god ljudkvalitet uppföras. I föreliggande avsnitt avses ekvivalenta ljudnivåer om inget annat anges.



Ekvivalenta ljudnivåer 2 m över mark i Vitsand (Sweco, 2019).

Vitsand mot Ågesta broväg, kv V1, V2

Vid fasad mot Ågesta broväg överskrider 60 dB(A) samt vid båda gavlarna, vilket kräver huvudsakligen lägenheter med ljuddämpad sida alternativt mindre än 35m². En ljuddämpad sida klaras mot gård. Vid punkthusen klaras 60 dB(A) vid i princip alla fasader och lägenheter kan planeras utan särskild hänsyn till buller. Riktvärden för uteplatser klaras vid delar av gårdsytan.

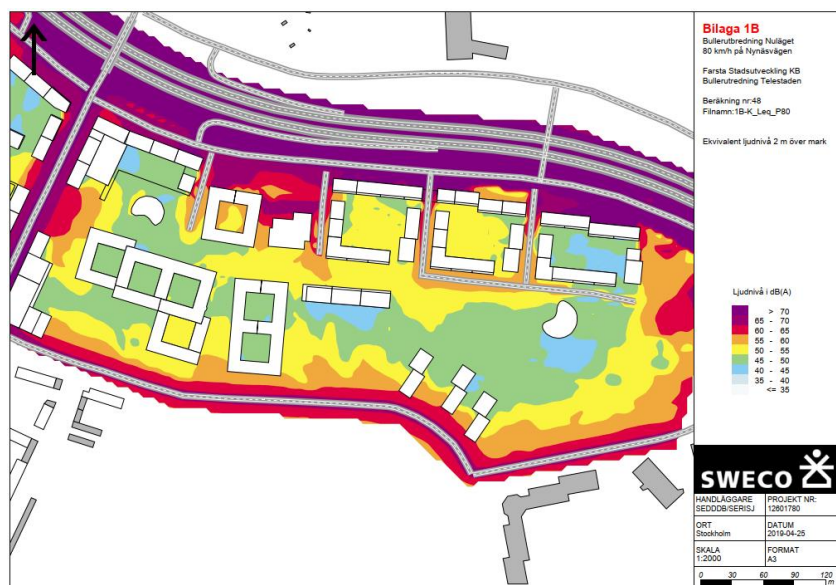
Södra Vitsand, kv V2, V3

Vid fasader mot Nynäsvägen överskrider 65 dB(A) i princip genomgående. Här krävs lägenheter med en ljuddämpad sida vilket kan klaras med hjälp av skärmar mellan huskropparna. Vid de byggnader som delvis ligger i ljudskugga uppkommer ljudnivåer mellan 60-65 dB(A) vid fasader som vetter mot Ågesta broväg. Här kan således

lägenheter mindre än 35m² planeras. Riktvärden för uteplatser klaras söder om byggnaderna som vetter mot Nynäsvägen.

Norra Vitsand, kv V5

Vid befintliga skivhus uppkommer de högsta ljudnivåerna vid fasader mot Nynäsvägen med nivåer mellan 70-75 dB(A). Även vid de skivhus som avgränsar området i norr respektive söder överskrids 65 dB(A) vid merparten av fasaderna vilket kräver lägenheter med ljuddämpad sida. Vid gårdar underskrids 55 dB(A) och maximala ljudnivåer blir huvudsakligen under 70 dB(A). För översta våningsplanet i befintliga skivhus är det mer komplicerat att åstadkomma en ljuddämpad sida då 65 dB(A) överskrids på båda sidor. Här krävs särskilda åtgärder. Riktvärden för uteplatser klaras mot gården. Dock påverkar portikerna ljudutbredningen och uteplatser bör placeras i det område som skyddas av byggnader med långsidan mot Nynäsvägen.



Ekvivalenta ljudnivåer 2 m över mark i Mårbacka (Sweco, 2019).

Mårbacka mot Nynäsvägen, kv M10, M11, M12

För de huskroppar som vetter mot Nynäsvägen överskrids gällande riktvärden och lägenheter behöver planeras med minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida. För att åstadkomma en ljuddämpad sida mot innergården krävs någon typ av skärmar som sluter öppningar i kvarteren. De högre huskropparna får delvis över 60 dB(A), vid den östligaste även över 65 dB(A). Här måste särskilda åtgärder planeras i form av lägenheters utformning eller åtgärder vid fasad. Uteplatser kan planeras på hela den östligaste innergården, där riktvärdet 50 dB(A) klaras. På de två innergårdarna i väster överskrids 50 dB(A) inom i stort sett hela gårdarna. Maximala ljudnivåer överskrider inte riktvärdet 70 dB(A) inom någon av gårdarna.

Mårbacka mot Mårbackastråket, kv M3, M4, M5, M8, M9

Vid de fasader som vetter mot det otrafikerade stråket blir de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad i huvudsak 45-55 dB(A). Vid fasader som vetter mot Nynäsvägen förekommer 65-70 dB(A) vid fasad. Ljuddämpad sida under 55 dB(A) klaras vid samtliga kvarter.

Kvarter med bollhall, kv M7

Vid fasaderna som vetter mot Nynäsvägen förekommer 60-75 dB(A). Även vid fasader som vetter mot lokalgator överskrids riktvärdet 60 dB(A). Här kan lägenheter mindre än 35 m² planeras vid de fasaddelar som får under 65 dB(A). Ljuddämpad sida klaras mot gården vid lokala skärmar mellan huskropparna. Riktvärden för uteplatser klaras vid merparten av ytan söder om byggnaderna mot Nynäsvägen.

Mårbackagatan parkhus, kv M2

Vid i princip samtliga fasad redovisas under 60 dB(A) vilket innebär att bostäder kan planeras utan särskild hänsyn till trafikbuller.

Skolor och förskolor

För skolor och 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 Boverkets vägledning önskvärt med högst 50 dB(A) ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Vitsandskolan, kv V4

Riktvärdet 50 dB(A) klaras endast på mindre delar av gården norr om skolbyggnaden. Om riktvärdet ska klaras norr om skolbyggnaden kan en skärm anläggas för att skärma av ljud från Färnebogatan.

Mårbackaskolan, kv M6

Riktvärdet 50 dB(A) klaras endast på mindre delar av gården norr om skolbyggnaden. För att klara riktvärdet vid en större del av skolgården kan en skärm anläggas mot Mårbackagatan.

Förskolor, kv V1, V5, M7, M1, M2

V1- Gården skyddas delvis av byggnader mot Ågesta broväg. Dock överskrids riktvärdet 50 dB(A) vid gårdens nordöstra del vilket kan avhjälpas med en skärm som sluter den norra öppningen mellan husen.

V5- Gården ligger skyddad från Nynäsvägen och vid större delen klaras riktvärdet 50 dB(A). Riktvärdet kan klaras på en större yta med skärmar vid portiker.

M7- Gården skyddas av byggnader mot Ågesta broväg. Dock överskrids riktvärdet 50 dB(A) inom de delar av gården som ligger längst västerut och österut. Detta kan eventuellt avhjälpas med lokala skärmar, eller skärmar längs gator i den mån det är möjligt.

M1- Större delen av gårdsytan klarar riktvärdet 50 dB(A).

M2- Större delen av gårdsytan klarar riktvärdet 50 dB(A).

Översvämningsrisker

Kvartersmark och allmänna platser höjdsätts för att så långt som möjligt undvika instängda områden. Detaljplanen reglerar inte markhöjder i samrådsskedet, men i kommande systemhandling avses allmänna gator ges en lägsta nivå över högsta dimensionerande flöde (+22,8 m), i enlighet med Länsstyrelsens riktlinjer.

Farligt gods

Planförslaget innebär i vissa delar avsteg från Länsstyrelsens rekommendationer för placering av bebyggelse i närheten av farligt gods-led. Rekommendationen om 25 m bebyggelsefritt avstånd från körbanekanten uppfylls för samtliga byggnader. Bostäder placeras som närmast 26 m från körbanekant. Skola ligger som närmast 95 m från Nynäsvägens körbanekant. Närmaste förskola ligger på ett avstånd om cirka 40 m från vägen. Den är integrerad i ett bostadshus och har gården bort från Nynäsvägen, cirka 56 m från vägbanekant.

Utifrån de utredningar (Brandskyddslaget, 2019:1 och 2019:2) som gjorts i samband med planarbetet gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att planförslagets utformning är förenlig med risknivån i området. Bebyggelse närmare än 75 m från Nynäsvägen utgör en skyddande barriär för bakomliggande bebyggelse och vistelseztor.



Kartan visar restriktioner byggnadstekniska åtgärder inom planområdet. Röd zon <25 m från Nynäsvägen, Lila zon <40 m från Nynäsvägen, Gul zon <75 m från Nynäsvägen, Grön zon >75 m från Nynäsvägen.

De olycksrisker som huvudsakligen behöver hanteras utgörs av olycka med brännbar gas respektive olycka med brandfarlig vätska. På plankartan anges en sammanställning av de åtgärder som i riskutredningen (Brandskyddslaget 2019:1) bedömts nödvändiga för att uppnå en acceptabel säkerhet inom planområdet för exponerad bebyggelse. Byggnader eller fasader som skyddas av topografi eller framförvarande bebyggelse omfattas inte av redovisade åtgärder.

Obebyggda ytor inom 25 meter från Nynäsvägen ska utföras så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Markparkering anses inte vara stadigvarande vistelse. Vägräcke eller liknande barriär bör finnas utmed sträckor där Nynäsvägen ligger över omgivande marknivå och där avåkningskydd, topografi eller annan avskärmning saknas.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En analys av sol- och dagsljusstillgång har genomförts för att säkerställa förutsättningar för att senare i processen uppnå dags- och solljuskravet enligt BBR (White, 2019:2). Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget möjliggör godtagbara ljusförhållanden och att förutsättningarna att uppnå dags- och solljuskraven enligt BBR är goda.

Dagsljusstillgång

Analysen av dagsljusstillgång har genomförts både för nya, befintliga och omkringliggande byggnader. Resultatet används för att identifiera kritiska lägen där det inte är rekommenderat att placera vistelserum. Resultatet för den nya bebyggelsen visar några områden i fasader med låg dagsljusstillgång, men dessa ligger vid gavlar eller intill hörn med fasader som har högre dagsljusstillgång. Således kan bakomliggande rum få dagsljus från områden i fasaden där dagstillgången är högre. Det blir viktigt att beakta vid fönstersättning, alternativt kan kritiska områden användas som biyta eller mörka rum.

För befintlig bebyggelse inom planområdet redovisas kritiska nivåer vid skivhusen i Vitsand där delar av fasaden i de nedre våningsplanen inte klarar dagsljuskraven för vistelserum. Förslaget minskar inte dagsljusstillgången till kritiska nivåer för befintliga och föreslagna byggnader utanför planområdet.

Solljusstillgång

Förslagets nya och befintliga bebyggelseolymer bedöms generellt ha goda förutsättningar att uppnå minst 1,5 timmars direkt solljus under vår- och höstdagjämning. Vid områden utan solljusstillgång ska enkelsidiga lägenheter undvikas så att lägenheten har minst ett rum vid fasad med solljusinfall någon tid på året. Alternativt kan områden användas för biytor eller mörka rum.



21 MARS 09.00



21 MARS 12.00



21 MARS 15.00

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

Analysen av solljustillgång utomhus har genomförts med ambition att vid vår- och höstdagjämning uppnå minst 1,5 timmar direkt solljus på minst 50 % av markytan på bostadsgårdar. För förskolegårdar, skolgårdar, torg och parker har motsvarande ambition varit att uppnå minst 1,5 timmars direkt solljus på 80 % av markytan. Utredningen visar att dessa normer uppnås genomgående och i många delar av förslaget redovisas högre solljustillgång utomhus.

Förslaget minskar inte solljustillgången för omkringliggande bebyggelse till kritiska nivåer. Norrvända fasader har låg solljustillgång, men förslaget försämrar inte det förhållandet.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms få positiva sociala konsekvenser i och med att det gamla televerksamhetsområdet 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 oväntade möten mellan obekanta från olika grupper i samhället.

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.

Rörlighet

Med god kollektivtrafikförsörjning och tillgängliga rörelsestråk bedöms transportmöjligheterna bli goda för grupper som inte nyttjar bil. Ett flertal nya kopplingar över Nynäsvägen minskar barriäreffekten och bidrar till att knyta ihop Farsta med Drevviken. Gående och cyklistprioriteras vid utformningen av gaturum. En eventuell ny hållplats för motorvägsbussar vid Nynäsvägen kan förbättra tillgängligheten till kollektivtrafik och centrala Stockholm.

Jämlikhet

Den stadsstruktur som föreslås bedöms ha goda förutsättningar för jämlikhet. Allmänna platser som parker och torg utformas med ett varierat innehåll med hänsyn till olika gruppers önskemål och behov.

Det föreslås också oprogrammerade ytor som användarna kan anpassa och appropriera tillfälligt för olika ändamål.

Barnkonsekvenser

Övergripande bedöms planförslagets omvandling av ett slutet verksamhetsområde till en fysiskt integrerad och blandad stadsdel – med bland annat nya parker, lekplatser, förskolor, skolor och bostäder – innebära positiva konsekvenser för barn.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillräckliga utemiljöer för barn har tillgodosetts. I planförslaget tillgodoses cirka 20 kvm förskolegård per barn för samtliga förskolor utom förskolan vid Vitsands skivhus som uppnår 18,6 kvm/barn. Förskolegårdarnas totala storlek blir mellan 1100 och 2950 kvm. Mårbackaskolans gårdsyta uppnår cirka 10,5 kvm/elev och totalt cirka 6600 kvm medan Vitsandsskolans gårdsyta blir 4800 kvm vilket motsvarar cirka 8,8 kvm/elev.

Gång- och cykelvägnätet ansluts till föreslagna skolor och förskolor och skolbarn kan röra sig i trafiksäkra miljöer mellan hem och skola. De nya gång- och cykelbroarna över Nynäsvägen är viktiga för att skolbarn tryggt och säkert ska kunna passera motorvägen.

Trafik

Gångtrafik

Gåendes förutsättningar förbättras när gatorna byggs om och förses med bredare och tillgängliga gångbanor. Gående och cyklister separeras genom en tydlig utformning med gångbanor och cykelbanor i olika material. Gatorna får smalare körbanor och lägre hastigheter vilket bidrar till att skapa gaturum med högre vistelsevärden och bättre trafiksäkerhet och trygghet. Gåendes trafiksäkerhet prioriteras också genom att övergångsställen över huvudgator hastighetssäkras med upphöjningar alternativt signalregleras. Samtidigt försvinner två tunnlar under Östmarksgatan respektive trafikplatsens avfartsramp.

Nya gång- och cykelbroar över Nynäsvägen skapar genare gångstråk och minskar vägens barriäreffekt för gående. Den nya angoringsgatan och Vitsandsgatan gör det lättare för gående att röra sig i öst-västlig riktning längs Nynäsvägen. Det nya centrala stråket i Telestaden skapar också möjlighet för gående att röra sig skyddat i öst-västlig riktning.

Cykeltrafik

Ombyggnaden av Ågesta broväg medför cykelstråk som uppnår standarden för pendlingsstråk i enlighet med cykelplanen. När cykelplanens pendlingsnät sammankopplas förbättras möjligheten att

använda cykeln som regionalt transportmedel för cyklister med olika hastigheter och förutsättningar. Ombyggnaden av Mårbackagatan innebär att en ny cykelbana med breddmått enligt standarden för huvudstråk skapas, i enlighet med program för Tyngdpunkt Farsta. Det lokala cykelvägnätet utvecklas med ytterligare två nya kopplingar över Nynäsvägen samt cykelbanor längs angöringsgatan och Vitsandsgatan. Samtidigt försvinner två tunnlar under Östmarksgatan respektive trafikplatsens avfartsramp. Inom Telestaden blir det också möjligt att ta sig fram på cykel. Cykelparkering planeras i anslutning till entréer.

Kollektivtrafik

Den nya utformningen av trafikplats Larsboda, med av- och påfartsramper i båda riktningarna, möjliggör hållplatser för genomgående och vändande busslinjer på Nynäsvägen. Det innebär förutsättningar för nya bussförbindelser till City och Gullmarsplan som även skulle kunna bidra till att avlasta den spårburna kollektivtrafiken.

Planförslaget innebär att busshållplatser längs Ågesta broväg och Mårbackagatan byggs om och omlokaliseras i den nya stadsstrukturen. Två busshållplatser längs Mårbackagatan föreslås samlokaliseras vilket innebär förkortad restid samtidigt som en hållplats försvinner.

Den samlade exploateringen inom hela stadsutvecklingsområdet skapar förutsättningar för ökad turtäthet och fler busslinjer. Väl utformade hållplatsmiljöer kan öka attraktiviteten för att resa med buss.

Motorfordonstrafik

Den ombyggda trafikplatsen med nya av- och påfartsramper ökar tillgängligheten till Farsta för trafik i riktning till och från Nynäshamn. Lösningen bidrar till ökad trafik, främst längs Ågesta broväg och Perstorpsvägen men förväntas bidra till något minskade kölängder på Nynäsvägen enligt resultat från den övergripande trafikutredningen (Sweco, 2019:2). Vid situationer då köbildning uppstår på Nynäsvägen i riktning in mot City kan den nya avfartsrampen innebära ökad smittrafik genom Sköndal.

Den nya angöringsgatan mellan Nynäsvägen och Telestaden byggs i syfte att avlasta Perstorpsvägen och möjliggör nya körvägar för tung trafik till och från Larsboda verksamhetsområde. Angöringsgatan bidrar även till ett mer finmaskigt gatunät lokalt så att trafiken kan fördelas på fler gator.

Förlängningen av Vitsandsgatan innebär en ny koppling från den norra delen av Farsta till trafikplatsen, något som i kombination med planerad bebyggelse i Telestaden leder till ökad trafik i området.

Trafiksäkerheten i området ökar när varje gata får anpassad hastighet utifrån sina förutsättningar. Ågesta broväg, Perstorpsvägen och Mårbackagatan omvandlas med nya sektioner. Trafikrytmen blir lugnare men gatornas generella kapacitet bedöms inte påverkas. Framkomligheten för större fordon säkerställs i alla korsningar där busstrafik eller övrig tung trafik förekommer.

Trafikprognos 2040

I den övergripande trafikutredningen (Sweco, 2019:2) redovisas en samlad trafikprognos 2040 med hänsyn till planerade exploateringar i Farsta och Sköndal samt en fördjupad simulering och analys av den ombyggda trafikplats Larsboda. Simuleringsresultaten bör tolkas med viss försiktighet då de grundas i många antaganden om framtida trafik. Det är svårt att veta hur trafikmängderna utvecklas i framtiden, då det dels råder osäkerheter kring bilanvändandet och utvecklingen av nya fordon fram till år 2040, dels finns osäkerheter kring hur exploateringar kommer att förverkligas. Trafikflödena för den genomgående trafiken på Nynäsvägen år 2040 har hämtats från Sampers, Trafikverkets modellsystem för analys av persontransporter.

Riksintresse

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte innebär någon betydande påverkan på riksintresset för kommunikationer (Nynäsvägen) eller en sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (PBL 2010) 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Utgångspunkten för den nya utformningen av Trafikplats Larsboda har varit att minska trafikplatsens utbredning utan att påverka den regionala framkomligheten för motorfordonstrafiken.

Sammanfattade konsekvenser av ombyggd trafikplats Larsboda
Den föreslagna ombyggnationen av trafikplats Larsboda möjliggör stadsutveckling, bland annat med ett stort antal bostäder, en dagligvaruhandel och ett nytt torg. Avfartsrampen byggdes som påfartsramp för vänstertrafik vilket bjuder in till höga hastigheter för motorfordon som kör in i Farsta. Med den nya avfartsrampen sänks hastigheterna på Ågesta broväg, vilket ökar rörelsefriheten för gående och cyklister och möjliggör en fortsatt omvandling av Ågesta broväg till stadsgata. Nya generösa gång- och cykelbroar på ömse sidor om trafikplatsbron minskar Nynäsvägens barriäreffekt för gång- och cykeltrafikanter. Den nya trafikplatsen förbättrar förutsättningarna för kollektivt resande genom att möjliggöra hållplatser för vändande och genomgående busslinjer på Nynäsvägen.

Genomförda trafikanalyser (Sweco, 2019:2) redovisar goda flöden för motorfordonstrafik förbi och genom trafikplatsen även med hänsyn till den trafikallsträng som beräknas till 2040 inklusive exploateringar i Farsta och Sköndal. Södergående på- och avfartsramper ger bättre spridning i vägnätet och nya vägvalsmöjligheter. Samtliga avfarter utformas så att parallellsträckans och rampens längd rymmer en stillastående kö samt inbromsningssträcka. Kapaciteten i den föreslagna lösningen bedöms tillräcklig i förhållande till prognostiserade trafikmängder vid normal rusningstrafik. Köer under maxtimmar bygger inte upp i sådan omfattning att det påverkar riksintresset.

Buller

Föreslagen bebyggelse avskärmar buller från kvarterens inre vilket ställer krav på utförandet av bebyggelse som vetter mot vägen. Den nya trafikplatsen bedöms däremot inte försämra bullersituationen.

Risk

Förslaget är utformat så att Länsstyrelsens riskavstånd klaras.

Naturvärden

Den nya trafikplatsen bedöms inte få några påtagliga konsekvenser för naturvärden eller ekologiska spridningssamband. Nya ramper och gång- och cykelbroar medför dock att vissa träd med lågt värde måste fällas. Ny växtlighet kan bidra med ekosystemtjänster.

Kultuhistoriska värden

En trafikplats från 1960-talet för vänstertrafik byggs om. Trafikplatsens kultuhistoriska värde bedöms samtidigt vara begränsat eftersom den är förhållandevis liten och endast har norrgående av- och påfartsramper.

Luftkvalitet

Den nya trafikplatsen bedöms inte påverka möjligheten att klara miljökvalitetsnormen för kvävedioxid (NO₂).

Dagvattenhantering

Den nya trafikplatsen bedöms bidra positivt till möjligheten att säkerställa god dagvattenhantering. Detaljplanen är utformad så att det är möjligt att nå de uppsatta målen i stadens dagvattenstrategi.

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 samt för utbyggnaden av den allmänna platsen inom detaljplanen. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar.

Byggherrar ansvarar för nödvändig rivning och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark samt anslutningar mot allmän platsmark. Byggherrar ansvarar även för anläggning, drift och underhåll av mobil sopsugsanläggning och övrig avfallshantering.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Staden har tillsammans med Farsta Stadsutveckling AB ingått föravtal till planerad exploatering inom Burmatorp 1 med flera samt markanvisningsavtal 2018-11-06. Staden har även med SISAB AB ingått markanvisningsavtal för skolbyggnad och idrottshall i Mårbackaområdet 2019-03-04.

Avtal i form av exploateringsavtal ska träffas mellan Stockholm stad och byggaktörerna innan detaljplanen antas. I detta avtal regleras markförsäljning, marköverlåtelse, kostnadsfördelning samt genomförandet av detaljplanen. Avtalet omfattar även den mark som ändras från allmän plats till kvartersmark.

Övriga avtal som staden avser upprätta i samband med planen:

- Systemhandlings- och genomförandeavtal med ledningsägare avseende projektering, genomförande, kostnadsfördelning och upplåtelse av mark.
- Samverkans-, medfinansierings- och genomförandeavtal med Trafikverket angående ombyggnation av trafikplats Larsboda samt nybyggnation av gång- och cykelbroar.
- Avtal med konsulter och entreprenörer för projektering och genomförande.

- Vid behov nödvändiga överenskommelser om fastighetsöverlåtelse och avtalsservitut för uppfyllande av detaljplanens intentioner.

Privata byggherrar ansvarar för att sluta nödvändiga avtal med ledningsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 5160, 6096, 5340, 5479, 2004-05441 och 2001-12096 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna:

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

En elnätsstation som ägs av Ellevio AB finns inom Burmanstorp 1.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, vård/vårdboende, kontor, Icke-störande verksamheter, skola, förskola, idrott, parkering och teknisk anläggning inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges trafikområde för av- och påfartsramper samt avskärmande vegetation, vallar och plank, gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, torg respektive park- och naturområden.

Fastighetsbildning

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

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, icke-störande verksamheter och parkeringsgarage) och måste genomföras där allmän plats och

kvartersmark avgränsas vertikalt. Lämplighet med mera prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område som i gällande planer är utlagt som kvartersmark med användning allmänt ändamål respektive kvartersmark för laboratorier, kontor, industri och jämförliga ändamål. Områden vid Ågesta broväg ändras delvis från allmän plats (park och gata) till kvartersmark (skola, bostäder, centrumändamål, idrott, vård/vårdboende och parkering) och fortsätter delvis vara allmän plats (torg och gata). Den största delen av föreslagen allmän plats (park, gata och torg) utgör idag kvartersmark (allmänt ändamål och kvartersmark för laboratorier, kontor, industri och jämförliga ändamål).

Vid trafikplats Larsboda ändras vissa delar som idag är utlagda som park vid Nynäsvägen till trafikområde för att möjliggöra nya och förändrade ramper och svängkörväg. Gatumarken vid Ågesta broväg breddas för att innehålla en ny gatusektion, med cykelbanor, nya busshållplatser, trottoarer med mera. Vid Färnebogatan överförs en remsa kvartersmark (bostäder) till allmän plats (gata) medan ett mindre område som idag utgör allmän plats (gata) överförs till kvartersmark (bostäder). Syftet med regleringen är att gatumarken ska innehålla en ny, bredare gatusektion utan en tidigare planlagd vändplats när Färnebogatan förlängs som genomgående gatukoppling.

Område utlagt som allmän platsmark (trafikområde för av- och påfartsramper samt avskärmande vegetation, vallar och plank, gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, torg respektive park- och naturområden) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Burmanstorp 1 och Våldö 7 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark. 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.

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 berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösenkyldighet för kommunen (PBL 14:18).



Illustration av förändringar mellan allmän platsmark och kvartersmark. Allmän plats planeras att regleras till kommunens fastighet, Farsta 2:1. För kvartersmarken kan flera fastigheter bildas. (Illustration: SBK)

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 befintligt officialservitut inom fastigheten Burmanstorp 1 för angoringsväg till fastigheten Våldö 7. Servitutet kommer att upphävas i samband med att berört utrymme, vilket är planlagt som allmän plats, överförs till en kommunalt ägd fastighet.

Markreservat för allmän gångtrafik (x1 och x2) avsätts i planen. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Allmänna ledningar kan komma att gå genom fastigheter och byggnader. Om så sker säkras de då med ledningsrätter eller servitut. Avsikten är också att bilda servitut för den föreslagna enskilda mobila sopsugsanläggningen samt dess terminal och den mark där terminalen för tömning är belägen.

Markreservat för gemensam in- och utfart (g) har avsatts vid kvarter M7 och undermarksanslutning till kvarter M5 från norr för att säkra genomförbarheten vid utfart över kvartersmark fram till allmän gata.

Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning. Tredimensionella fastigheter kan komma att medföra krav på gemensamhetsanläggningar för funktioner som inte kan hanteras separat inom respektive fastighet. Inom kvarteretsmark för flerbostadshus möjliggör planen att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för gård, grönytor med mera. Detta kan även bli aktuellt för vissa garage. Inrättande av gemensamhetsanläggning sker av lantmäterimyndigheten efter ansökan av berörd fastighetsägare.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Berörda byggherrar står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvarteretsmarken. Staden ansvarar för utbyggnad av den allmänna platsmarken. Fastighetsägaren till Burmanstorp 1 är bunden av *Föravtal till planerad exploatering inom Burmanstorp 1 med flera* att bekosta utbyggnaden av allmän plats samt x- och z-områden inom Fastigheten. Staden och berörda byggherrar ska bekosta utbyggnad av allmän plats inom övriga delar av planområdet samt utanför området, vilka är nödvändiga som följd av detaljplanens genomförande.

Ledningsägarna bekostar nyläggning av ledningar med tillhörande anläggningar. Fördelning av kostnader för omläggning av befintliga ledningar ska ske mellan ledningsägare, staden och byggaktörer. Byggaktörerna svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna.

Genomförande av exploatering, markförsäljning, marköverlåtelse samt ekonomisk fördelning kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och byggherren, vilket baseras på ingångna för- respektive markanvisningsavtal.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden ansvarar för nödvändig marksanering och anläggningar inom allmän platsmark. Byggherren ansvarar för sanering av befintliga byggnader och att vidta de skyddsåtgärder som krävs för att klara föreslagen markanvändning.

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 sannolikt byggas ut i den omfattning att områdena norr om respektive söder om Ågesta broväg var för sig kan rundmatas. Stockholm Vatten AB ansvarar för nya förbindelsepunkter till planerad bebyggelse.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartermark. Exploateringskontoret ansvarar för erforderliga dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

El/Tele/Opto

Ledningar för el, tele och fiber finns framdragna till området. Området kommer, genom Ellevio, att försörjas via tre nya elnätsstationer inom området samt delvis via en ny elnätsstation direkt norr om 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 eller Mårbackagatan.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.