



# Bebyggelsetäthet och tillgång till offentlig friyta

underlag till Telefonplan, Strategi för det offentliga rummet  
2017-10-23



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

INTRODUKTION

- BAKGRUND
- SYFTE
- AVGRÄNSNING

ANALYSMETOD

- TILLVÄGAGÅNGSSÄTT
- BEBYGGELSETÄTHET
- OFFENTLIG FRIYTA

BERÄKNING BEBYGGELSETÄTHET OCH TILLGÅNG TILL OFFENTLIG FRIYTA

RESULTAT OCH ANALYS

- BEBYGGELSETÄTHET, OMRÅDEEXPLOATERING
- TILLGÅNG OFFENTLIG FRIYTA
- JÄMFÖRELSE MED ANDRA OMRÅDEN I STOCKHOLM

SLUTSATS

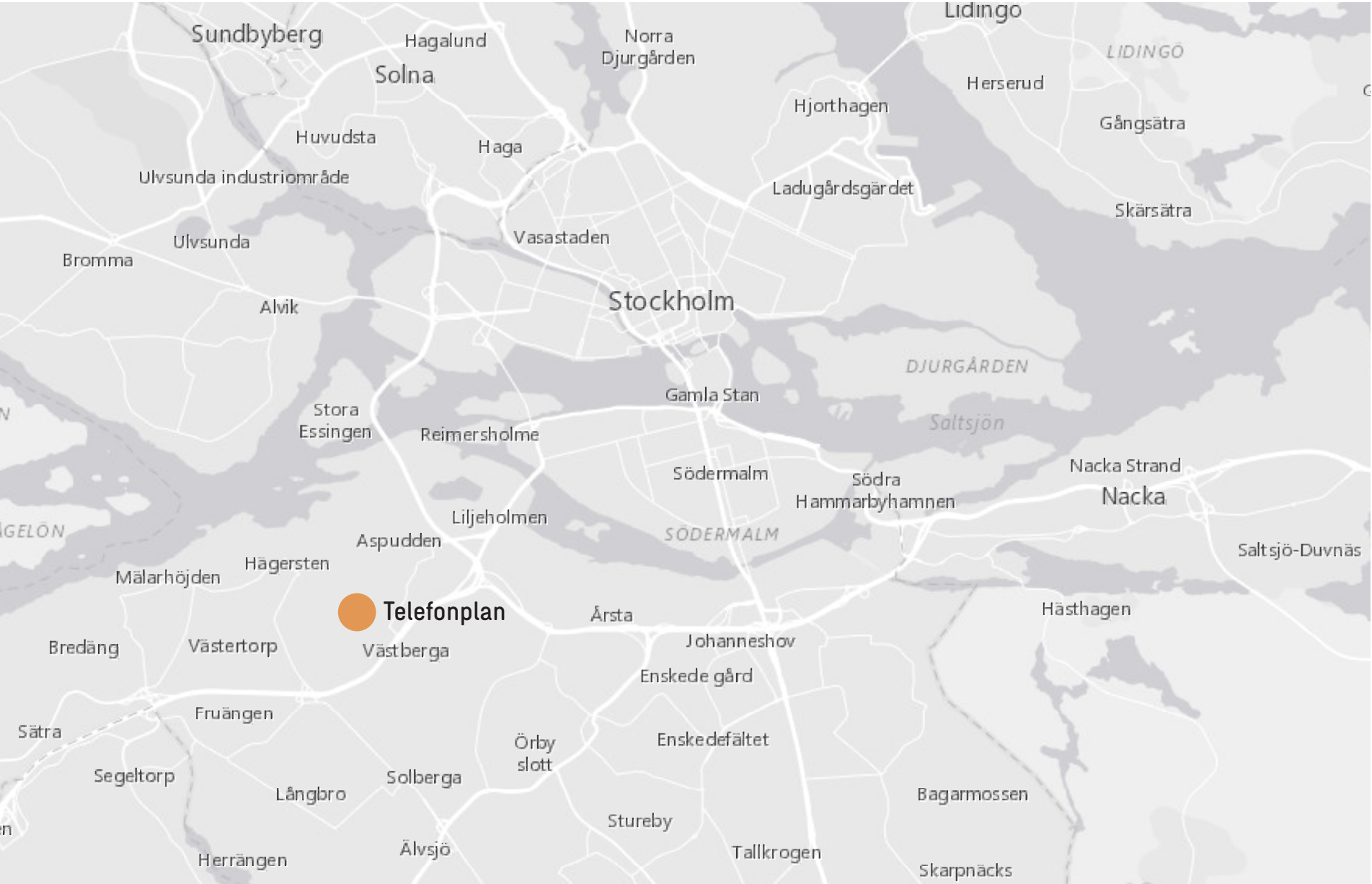
- Beställare: Exploateringskontoret  
Stockholm stad  
Britt Berntsson
- Konsult: Sweco Architects  
Land arkitektur

# SAMMANFATTNING

Området vid Telefonplan genomgår en omfattande utveckling. På några decennier flyttar omkring 9000 nya boende hit. I samband med detaljplanen för Centrala Telefonplan jämförs området med andra delar av Stockholm beträffande bebyggelsetäthet och tillgång till offentlig friyta.

Slutsatsen är att den planerade bebyggelsen vid Centrala Telefonplan tillsammans med redan beslutade förtätningar har den högsta bebyggelsetätheten och ger minst tillgång till offentlig friyta i Stockholm hittills i jämförelse med liknande studier.

Stadens mål om en *”god tillgång till parker och natur med höga rekreations- och naturvärden samt en god stadsmiljö med inbjudande offentliga rum”* kan inte uppfyllas. För att ge de boende i området en acceptabel tillgång till offentlig friyta måste parker och platser även tillskapas utanför analysområdet. En strategi för denna utveckling beskrivs i *”Telefonplan, Strategi för det offentliga rummet. Parker, Naturmark och Torg.”* 20171015.



Figur 1: Översiktlig karta.



# INTRODUKTION

## BAKGRUND

Stockholm står inför en omfattande bostadstillväxt och planerar för en förtätning och omvandling av flera stadsdelar. Vid Telefonplan har cirka 1452 bostäder färdigställts under det senaste decenniet och omkring 3100 bostäder planeras för de kommande åren. Det innebär att Telefonplan snart fått omkring 9 000 nya invånare.

Enligt Översiktsplanen samt Miljöprogrammet ska stockholmarna erbjudas god tillgång till parker och natur med höga rekreations- och naturvärden samt en god stadsmiljö med inbjudande offentliga rum. Nya parker och platser behöver tillskapas som en del i stadsbyggandet för att möta behovet från den växande befolkningen. En strategi för denna utveckling beskrivs i "Telefonplan, Strategi för det offentliga rummet. Parker, Naturmark och Torg." 20171015.

## SYFTE

Denna rapport är framtagen för att analysera bebyggelsetäthet och tillgång till offentliga friytor för boende vid Telefonplan efter en förtätningsprocess i enlighet med detaljplanen för Centrala Telefonplan, som omfattar Västberga 1:1 m.fl.

Stockholm stad har genomfört liknande undersökningar i flera stadsdelar efter en genomförd eller planerad förtätning. Denna rapport är till för att kunna jämföra situationen vid Telefonplan med andra stadsdelar och utgöra underlag för planeringen av de offentliga rummen.

## AVGRÄNSNING

Analysen omfattar både detaljplanerområdet för Centrala Telefonplan och de omgivande bostadskvarteren. Söder om detaljplaneområdet pågår förtätningar i Tvålfvingan m.fl. och Timotejen m.fl. Dessa tre redovisas tillsammans som delområde 1 samt var för sig.

De äldre bostadsbestånden i LM-staden och Silvergranen, som ligger nordöst om Centrala Telefonplan, redovisas som område 2 och även var för sig.

Avgränsning för områdena framgår av kartan på kommande sida.

- Färdigställda bostäder  
Senaste 10 år, totalt 1452
- Planerade bostäder  
Kommande 10 år, totalt 3100

Sammanlagt: 4552 bostäder



Figur 2: Sammanställning exploatering invid Telefonplan, tidshorisont 5-10 år. 2017-10-06 Sweco Architects.



# ANALYSMETOD

## TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Rapporten analyserar både bebyggelsetäthet och tillgången till offentlig friyta enligt en modell som Stockholms stad håller på att utarbeta, den sk Alviksmodellen. Det är den framtida stadsbilden som analyseras, där analysen genomförs områdesvis (inte fastighetsvis). Avståndsmått till offentlig friyta redovisas i ”Telefonplan, Strategi för det offentliga rummet. Parker, Naturmark och Torg.” 20171015.

## BEBYGGELSETÄTHET

Bebyggelsetäthet kan beräknas och upplevas på olika sätt. I denna analys beräknas bebyggelsetätheten som mängden våningsyta i relation till ett definierat områdes area. I planeringssammanhang anges täthet i form av ett exploateringstal (e-tal) och kallas i detta fall för ett områdesexploateringstal.

Områdesexploateringstalet tas fram genom att beräknad bruttoarean för byggnaderna inom området delas med markytan för hela området, där halva det omgivande gaturummet ingår, se karta på kommande sida.

$$\text{Områdesexploateringstal} = \frac{\text{Bruttoarea BTA [kvm]}}{\text{Områdesarea [kvm]}}$$

## OFFENTLIG FRIYTA

Offentlig friyta definieras i denna rapport som ett område med ett socialt värde (sociotopyta) som allmänheten har tillgång till. I området vid Telefonplan innefattar begreppet offentliga torg och parker.

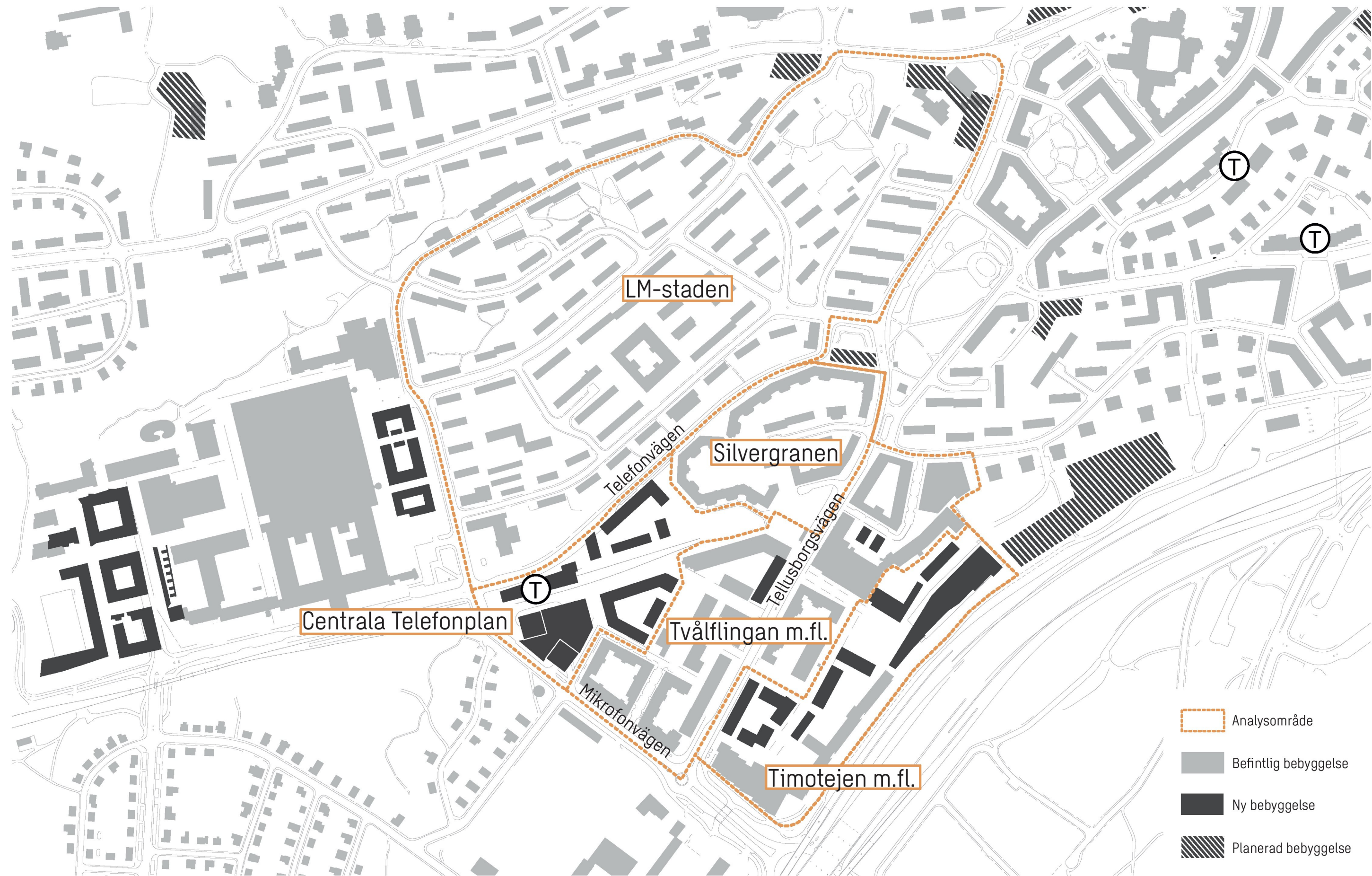
Tillgången till offentlig friyta beskrivs på två sätt, dels som andel offentlig friyta i förhållande till hela ytan och dels som antal kvadratmeter offentlig friyta per boende.

$$\text{Andel offentlig friyta [\%]} = \frac{\text{Offentlig friyta [kvm]}}{\text{Total yta [kvm]}}$$

$$\text{Offentlig friyta per boende [kvm/boende]} = \frac{\text{Total offentlig friyta inom området [kvm]}}{\text{Antal boende inom området [boende]}}$$

Antalet boende utgår ifrån riktvärdet 2 boende per 50 kvm.





Figur 3: Befintlig, ny och planerad bebyggelse. Analysområde ungefärligt markerat med orange streckad linje.



# BERÄKNING BEBYGGELSETÄTHET OCH TILLGÅNG TILL OFFENTLIG FRIYTA

## OMRÅDE 1

Centrala Telefonplan

Tvåflingan m.fl.

Timotejen m.fl.





## CENTRALA TELEFONPLAN

Områdesarea: ca 30 721 kvm  
Bruttoarea bebyggelse: ca 135 323 kvm  
Områdesexploatering: **4,41**

Offentlig friyta: ca 4 110 kvm  
Andel offentlig friyta: **0,13 (13 %)**  
Antal boende: ca 2 706 boende  
Offentlig friyta per boende: **1,52 kvm/boende**

## TVÅLFLINGAN M.FL.

Områdesarea: 60 554 kvm  
Bruttoarea bebyggelse: 113 475 kvm  
Områdesexploatering: **1,87**

Offentlig friyta: 2402 kvm  
Andel offentlig friyta: **0,04 (4%)**  
Antal boende: 2 270 boende  
Offentlig friyta per boende: **1,06 kvm/boende**

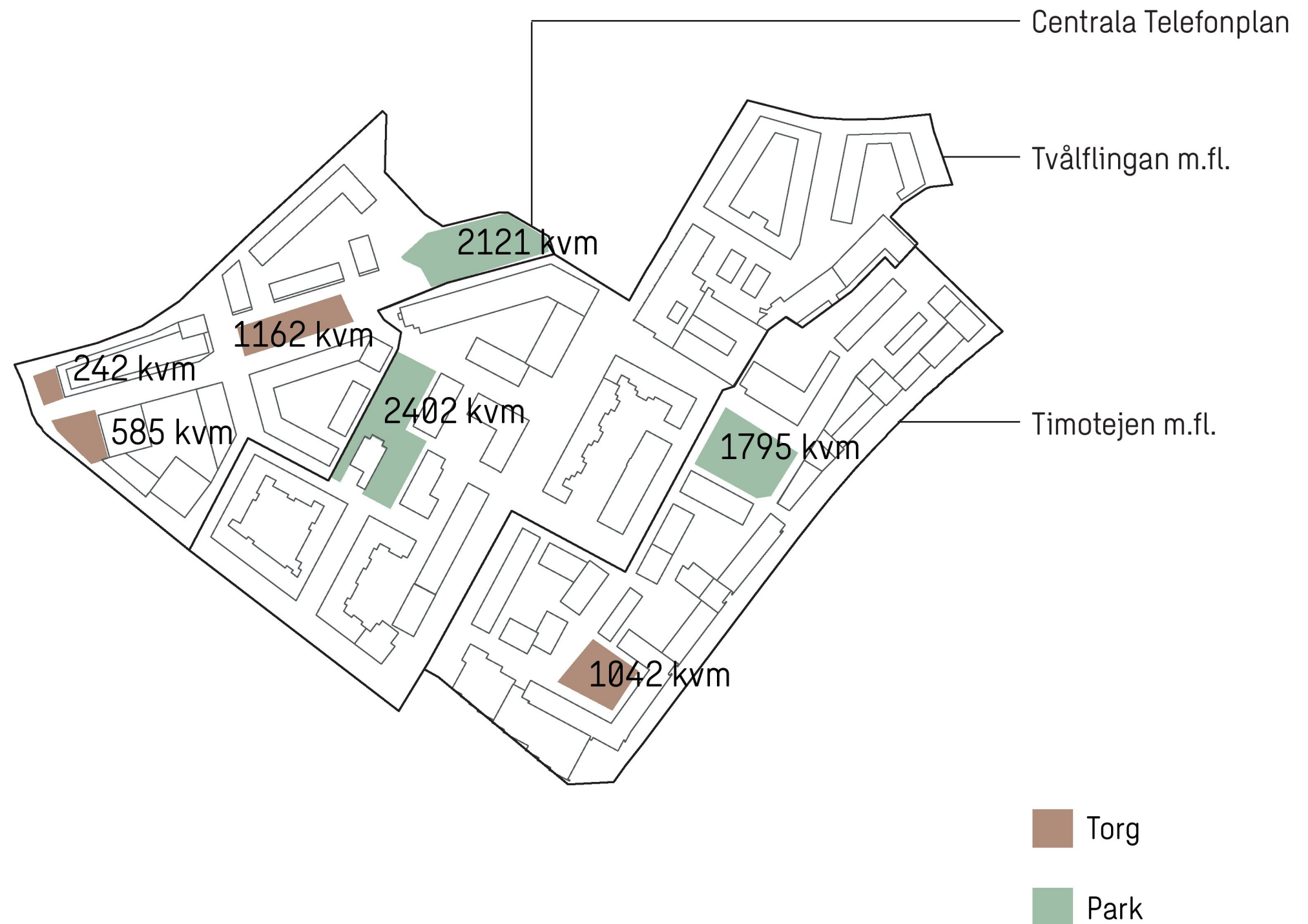
## TIMOTEJEN M.FL.

Områdesarea: 36 732 kvm  
Bruttoarea bebyggelse: 122 071 kvm  
Områdesexploatering: **3,33**

Offentlig friyta: ca 2 837 kvm  
Andel offentlig friyta: **0,08 (8%)**  
Antal boende: 2441 boende  
Offentlig friyta per boende: **1,16 kvm/boende**

## CENTRALA TELEFONPLAN + TVÅLFLINGAN M.FL. + TIMOTEJEN M.FL.

Områdesexploatering: **2,90**  
Andel offentlig friyta: **0,07 (7%)**  
Offentlig friyta per boende: **1,26 kvm/boende**





# BERÄKNING BEBYGGELSETÄTHET OCH TILLGÅNG TILL OFFENTLIG FRIYTA

## OMRÅDE 2

LM-staden

Silvergranen





## LM-STADEN

Områdesarea: ca 190 383 kvm  
Bruttoarea bebyggelse: ca 83 352 kvm  
Områdesexploatering: **0,44**

Offentlig friyta: ca 22 914 kvm  
Andel offentlig friyta: **0,12 (12 %)**  
Antal boende: ca 1 667 boende  
Offentlig friyta per boende: **13,7 kvm/boende**

## SILVERGRANEN

Områdesarea: ca 27 729 kvm  
Bruttoarea bebyggelse: ca 32 392 kvm  
Områdesexploatering: **1,17**

Offentlig friyta: ca 0 kvm  
Andel offentlig friyta: **0 (0 %)**  
Antal boende: ca 648 boende  
Offentlig friyta per boende: **0 kvm/boende**

## LM-STADEN + SILVERGRANEN

Områdesexploatering: **0,53**  
Andel offentlig friyta: **0,11 (11 %)**  
Offentlig friyta per boende: **9,9 kvm/boende**





# RESULTAT OCH ANALYS

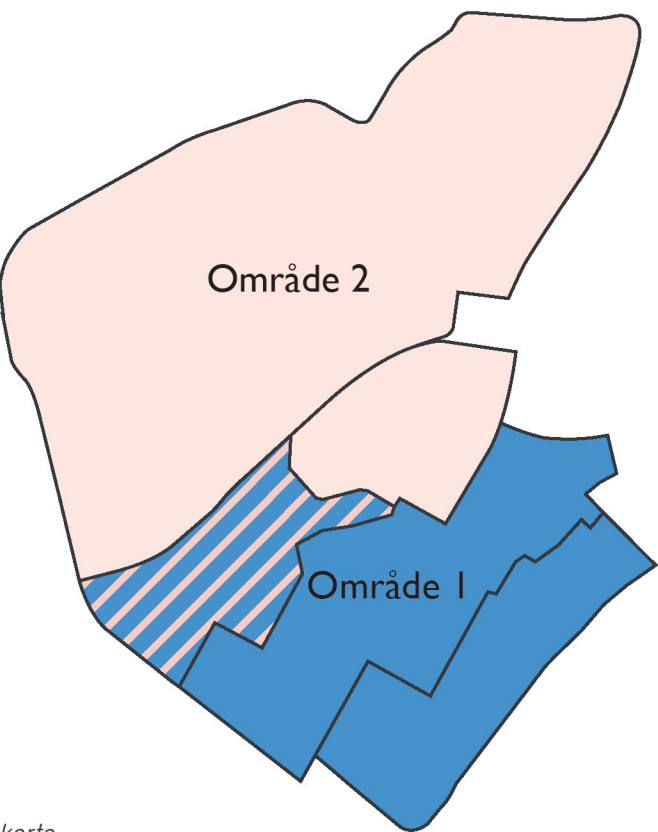
## BEBYGGELSETÄTHET, OMRÅDESEXPLOATERING

I tabellen till höger framgår hur de uträknade områdesexploateringstalen kraftigt varierar mellan 4,4 för detaljplanen vid Centrala Telefonplan och 0,4 för den gamla LM-staden. Även de andra områdena söder om Telefonplan som nu genomgår en förtätning har höga exploateringstal, vilket ger en sex gånger så hög exploatering i nyare delar (område 1) jämfört med de äldre delarna (område 2).

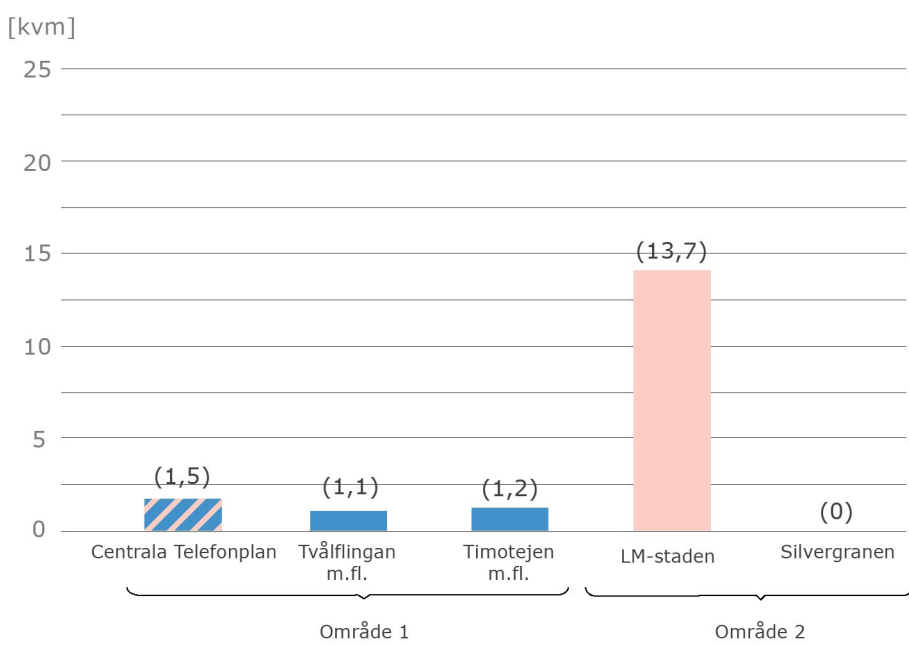
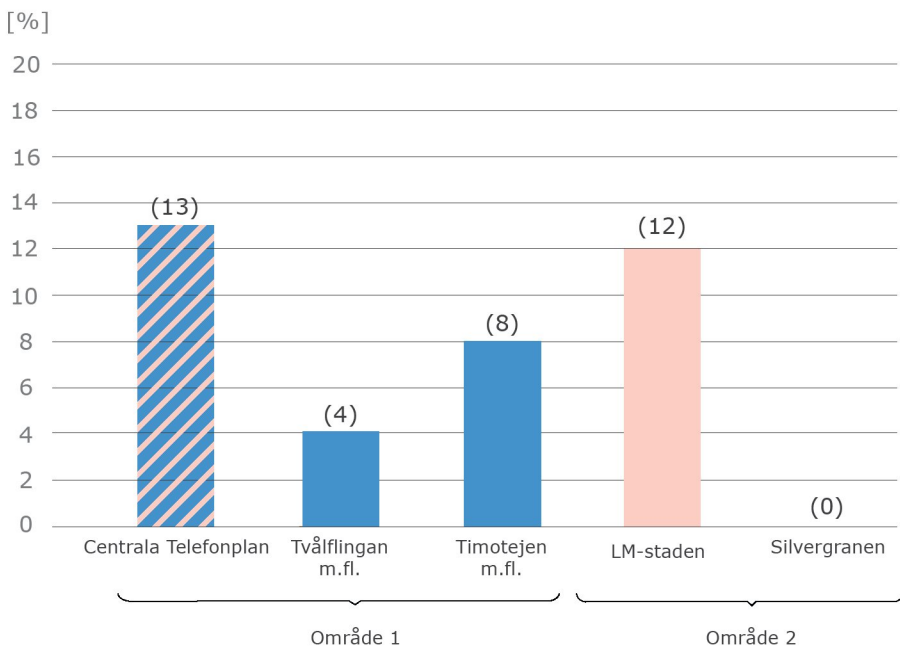
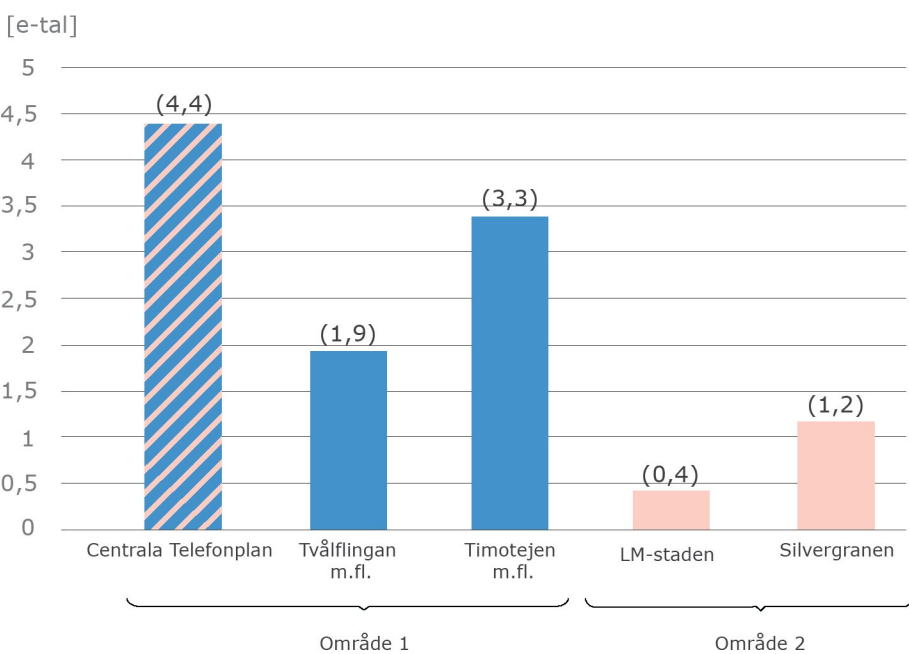
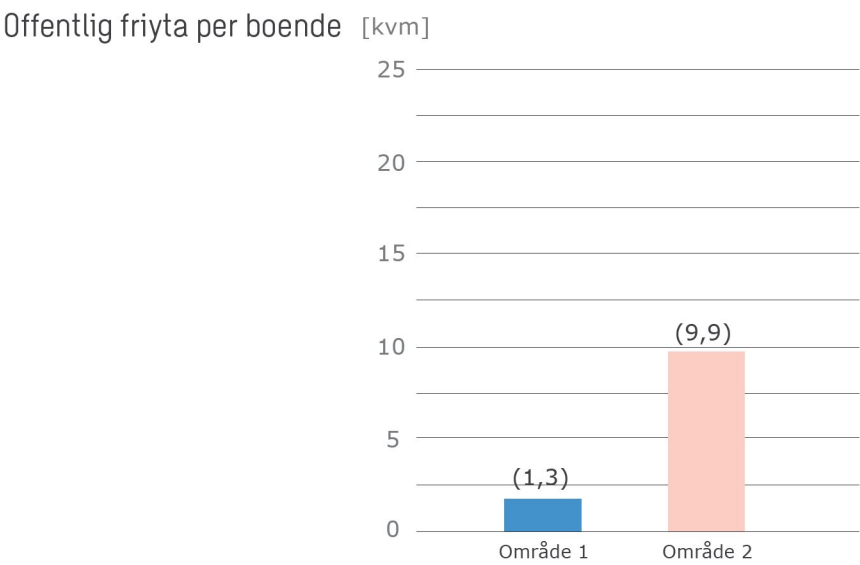
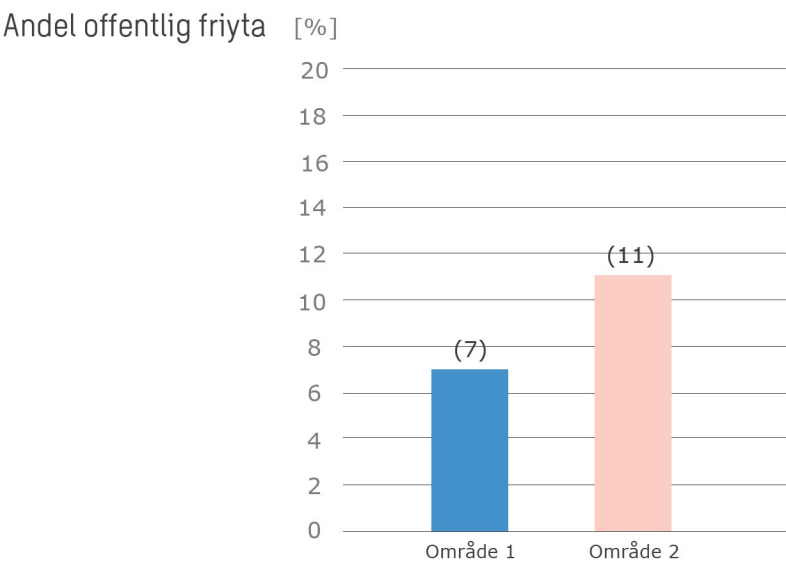
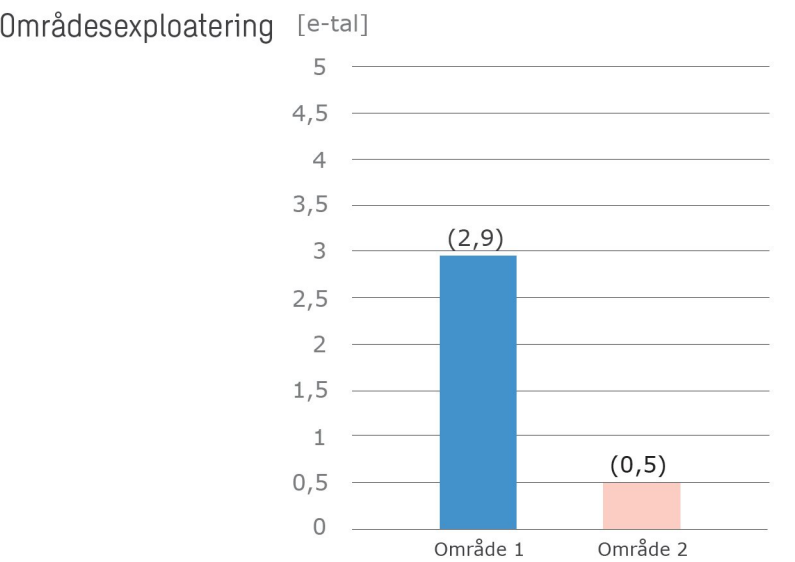
## TILLGÅNG OFFENTLIG FRIYTA

I tabellerna till höger framgår skillnaden mellan områdena avseende tillgång till offentliga friytor. Andelen friyta av den totala ytan skiljer sig inte så mycket mellan de olika delarna, exempelvis har Centrala Telefonplan ungefär samma andel offentlig friyta som LM-staden, trots att bebyggelsetätheten är tio gånger så stor. Men en hög exploateringsgrad medför att fler människor samsas om den offentliga friytan, vilket ger få kvadratmeter friyta per person för Centrala Telefonplan medan LM-staden har betydligt mer.

Liksom för Centrala Telefonplan har Tvålfvingan m.fl. och Timotejen m.fl. lite offentlig friyta per person.



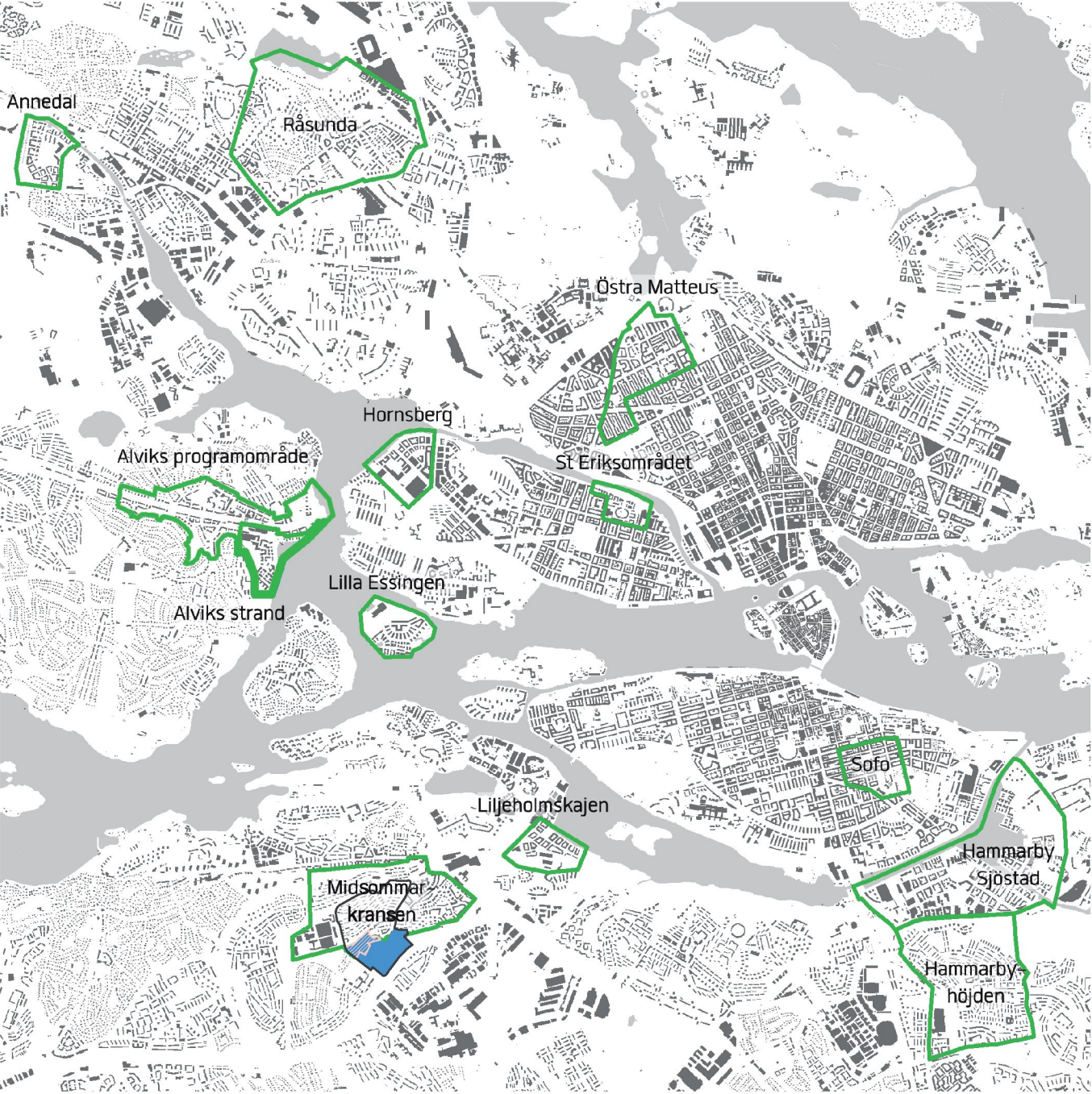
Figur 4: Orienteringskarta.



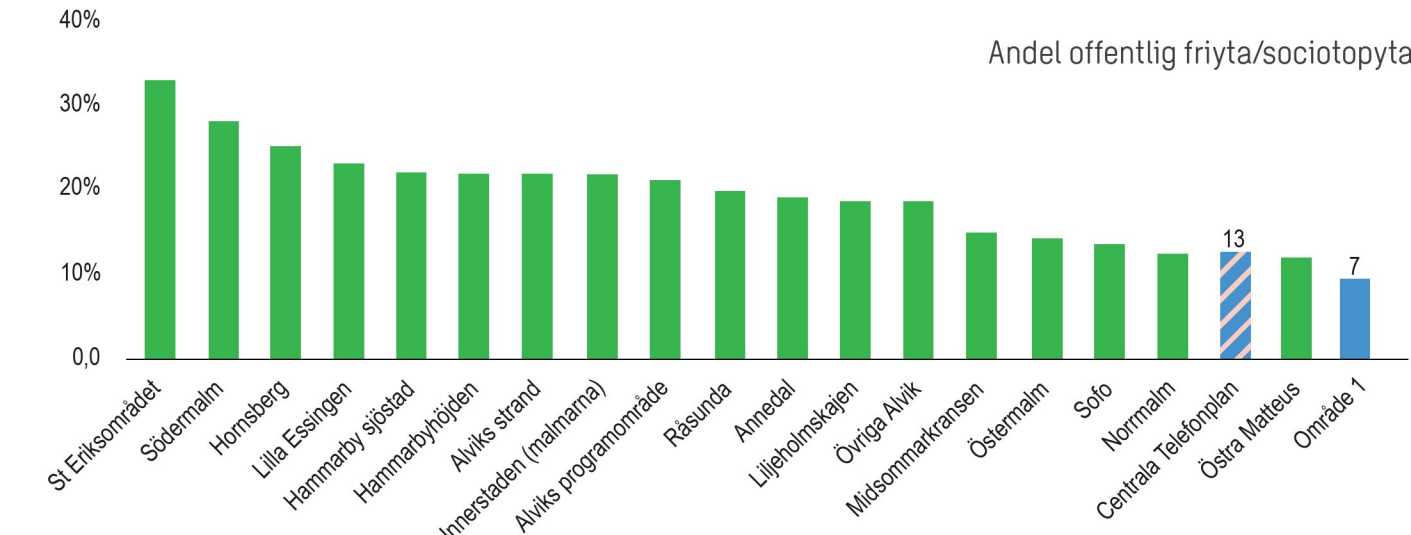
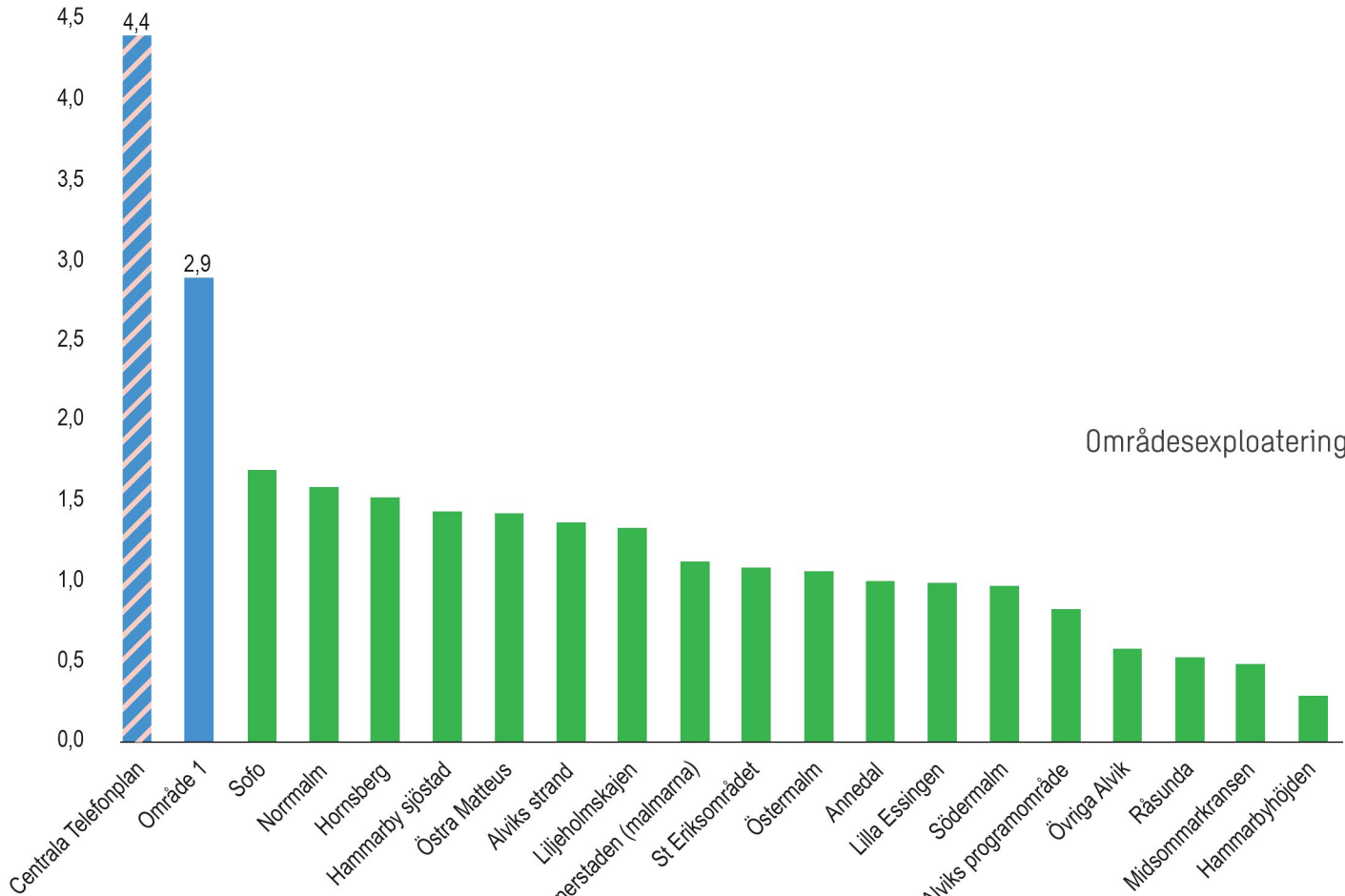


## JÄMFÖRELSE MED ANDRA OMRÅDEN I STOCKHOLM

I tabellerna och kartan redovisas bebyggelsetäthet och tillgång till offentlig friyta/sociotopyta för andra delar av Stockholm där liknande mätmetod har använts. Centrala Telefonplan och hela område 1 med Tvålfvingan m.fl. och Timotejen m.fl. har högst exploateringsgrad, minst andel friyta och lägst antal kvadratmeter friyta per person av analyserade områden i Stockholm.



Figur 5: Svart linje i kartan visar avgränsning för hela analysområdet. Blå yta visar område 1 och rosa/blå streckad yta visar Centrala Telefonplan. Källa: Alvik friyteanalys, Friyteanalys enligt Alviksmodellen - bilaga till stadsplaneförslag Alvik 161014, Spacescape. Redigerad av Sweco Architects 171011.





# SLUTSATS

Den planerade bebyggelsen vid Centrala Telefonplan tillsammans med redan beslutad förtätningen i Tvåflingan m.fl. och Timotejen m.fl. har den högsta bebyggelsetätheten och ger minst tillgång till offentlig friyta i Stockholm hittills i jämförelse med liknande studier. Då bostadsgårdarna är små kommer också den privata friytan att vara liten, vilket ytterligare ökar behovet av allmänna ytor för de omkring sjutusen boenden. Stadens mål om en *"god tillgång till parker och natur med höga rekreations- och naturvärden samt en god stadsmiljö med inbjudande offentliga rum"* kan inte uppfyllas inom detta området.

För att ge de boende i området en acceptabel tillgång till offentlig friyta måste parker och torg erbjudas utanför analysområdet. Då det redan råder brist på parker vid Telefonplan måste nya parker tillskapas.