

Handläggare
Anna-Stina Bokander
Telefon 08-508 26 265Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning av detaljplan för Telestaden (2000 bostäder, skola, förskolor, kontor, verksamheter och allmänna platser)

Förslag till beslut

1. Att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet
2. Att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
AvdelningschefPetter Lindencrona
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Telestaden ligger inom tunnelbanans influensområde och översiktsplanens utpekade fokusområde Farsta. Planen ingår också i programmet för tyngdpunkt Farsta, där projektet tillsammans med intilliggande Karlsviks strand är del av ett stadsutvecklingsområde med 4500 bostäder som omfattas av strategin att vända Farsta mot Drevviken. Planförslaget knyter ihop området och bidrar till en blandad stadsmiljö med omkring 2000 bostäder, två skolor, förskolor, butiker, kontor, park och torg. Televerkets gamla förvaltningsbyggnader utgör en viktig del av områdets identitet och kulturmiljön skyddas i detaljplanen. Gående och cyklister prioriteras och nya kopplingar över Nynäsvägen föreslås. Delar av detaljplanens genomförande förutsätter att Larsboda trafikplats byggs om och att en vägplan tas fram.

Planområdet ägs till största delen av Farsta stadsutveckling AB.

Ytterligare delar har efter beslut i exploateringsnämnden den 2018-09-27 markanvisats Farsta stadsutveckling AB samt till SISAB för uppförande av en grundskola. Ett föravtal har träffats mellan staden och Farsta

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilagor: Samrådsredogörelse GDPR
Planbeskrivning
Plankartor, del 1 och 2*

stadsutveckling AB som säkerställer att mark för en fristående förskola samt del av mark för en skola inom området skall tillfalla SISAB.

Planförslaget sändes ut på samråd 2019-10-08 - 2019-11-26. Under samrådet har 41 yttranden inkommit. Remissinstanser har synpunkter avseende riksintresset Nynäsvägen, trafik, risk, buller, kulturvärden, ekologisk spridning, dagvatten, skyfall, genomförbarhet, byggnadernas gestaltning och skala. Få yttranden inkom från sakägare under samrådet. Dessa berör främst byggnadshöjd och typologi i delar av området. Övriga privatpersoner och verksamheter vill att teletornet och O-huset med inhyrd kulturverksamhet bevaras samt önskar olika typer av service.

Flera frågor föreslås studeras vidare, dels till följd av inkomna synpunkter och dels till följd av ändrade förutsättningar i delar av projektet. Förändringarna innebär främst att framkomligheten i anslutning till trafikplatsen studeras vidare, att högstadieskolan samt del av angöringsgatan mot Larsboda verksamhetsområde utgår. Delar av bebyggelsen bearbetas med hänsyn till natur- och stadsbildsvärden samt att buller, risk och skyfallshantering studeras vidare.

Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet. Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen.

UTLÅTANDE

Planens 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.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 23 hektar och avgränsas av Nynäsvägen, Mårbackagatan samt befintliga bostadsfastigheter längs Östmarksgatan. I planområdets östra del har avgränsningen anpassats till en föreslagen angoringsgata som kopplar till Edsvallabacken.



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

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: Bostadsändamål (mindre yta på icke byggbar mark). 2001-12096: Gata.

Pågående detaljplaner i området

Planering pågår för intilliggande Karlsviks strand (2012-13613). I nära anslutning finns antagna detaljplaner för Klockelund, laga kraft 2019 samt Perstorp och Våldö som bebyggs.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs huvudsakligen av Burmanstorp 1 som ägs av Farsta Stadsutveckling AB, samt till del av Farsta 2:1 som ägs av staden.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Farsta är utpekad som ett fokusområde att utveckla med bostäder, fler arbetsplatser, utökad handel samt kultur och idrott. Området längs Nynäsvägen pekas ut som ett stadsutvecklingsområde för omvandling till blandad stadsbebyggelse och Nynäsvägen som ett framtida urbant stråk. Vid Ågesta broväg föreslås ett nytt stadsdelscentrum.

Riksintressen

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

Program för Tyngdpunkt Farsta

Planområdet ingår i programmet för Tyngdpunkt Farsta som godkändes i sbn 20160616 (§29). Farsta föreslås bli en förtätad och blandad stadsdel med cirka 8000 nya bostäder. Tillsammans med Karlsviks strand, Perstorp, Klockelund och Våldö ingår Telestaden i ett stadsutvecklingsområde om cirka 4500 bostäder som föreslås vid Nynäsvägen enligt strategin ”Vänd Farsta mot sjöarna”.



Illustrationsplan över stadsutvecklingsområdet med samrådsförslag för Burmanstorp/Telestaden och Karlsviks strand samt antagna detaljplaner för Våldö, Perstorp och Klockelund. (Illustration: Landskapslaget)

Genom att televerksområdet öppnas upp och Nynäsvägen överbryggas av fler kopplingar kan Farsta knytas ihop med Drevviken. Nynäsvägen delar in stadsutvecklingsområdet i två delområden som utformas med god lokal tillgång till parker, service och utbildning samtidigt som de kompletterar varandra med ett blandat innehåll, lokalt centrum med matbutik i Telestaden och rekreation vid Drevvikens natur och vatten.

Nuvarande förhållanden

Stads- och landskapsbild

Planområdet består av två delområden på varsin sida av Ågesta broväg, Vitsand i västra sidan och Mårbacka på östra. Områdena ligger relativt avskärmade från omgivningarna. Bebyggelsen i Vitsand utgörs huvudsakligen av ljust putsade skivhus i nio våningar, ett telekommunikationstorn och ett antal lägre byggnader. Bebyggelsen i

Mårbacka utgörs av tre till fyra våningar höga kontorsbyggnader med krattade betongfasader. Området rymmer även stora parkeringsytor.



Skivhusen och Teletornet i Vitsand med Nynäsvägen i förgrunden. (Foto: SBK)



Befintliga Mårbacka sett från sydöst. (Foto: SBK)

Kulturmiljö

Televerkets före detta förvaltningsbyggnader från 1960-talet rymmer höga kulturhistoriska värden. Anläggningen är av betydelse för Farsta som ABC-stad och en viktig del av stadsdelens identitet. Bebyggelsen inom Mårbacka är blåklassad, den högsta klassen, medan bebyggelsen i Vitsand är grönklassad av Stadsmuseet. Mårbacka tilldelades 1969 arkitekturpriset Kasper Sahlinpriset med motiveringen att det var ett sällsynt väl genomtänkt exempel på industriellt byggande utan påträngande spår av stordrift. Vitsand ingår tillsammans med delar av centrala Farsta i ett kulturhistoriskt värdefullt område som representerar ABC-staden Farsta.

Televerket formades medvetet utifrån landskapet och är avsett att upplevas utifrån relationen till detta. Kontorsbyggnaderna i Vitsand exponerar sig tydligt med tvärsåttade 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.



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



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

I direkt anslutning till planområdet ligger två torp från 1700- respektive 1800-talet längs en rest av den historiska Dalarövägen. Det finns rester av bebyggelse från sent 1800- och tidigt 1900-tal på ett par platser i området, men Länsstyrelsen ser inte några hinder för att bebygga området ur fornlämningspunkt.

Trafik och kollektivtrafik

Telestaden saknar ett allmänt gatunät men rymmer gator på kvartersmark som nås via Färnebogatan, Östmarksgatan och Mårbackagatan. Ågesta broväg leder genom området men saknar koppling till bebyggelsen. Nynäsvägen, väg 73, löper längs planområdet och angörs i norrgående riktning vid trafikplats Larsboda. Avfartsrampen på Telestadens sida är skrymmande. På den västra sidan av Ågesta broväg löper en gång- och cykelväg som kopplar området mot Drevviken respektive Farsta strand. Såväl Ågesta broväg som Nynäsvägen uppfattas som barriärer med få korsningspunkter i området. I Farsta centrum och Farsta strand finns tunnelbana och i Farsta strand finns pendeltåg. Dessa nås cirka 650-1100 meter från planområdet. Lokalbussar finns i området.

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, till exempel mellan Mårbackaområdet och Ågesta broväg.

Miljö

Området påverkas av höga bullernivåer från biltrafik på Nynäsvägen och Ågesta broväg vilka antas öka i framtiden. Planområdet innehåller värdefulla naturmiljöer och ligger i anslutning till en viktig länk för regionala spridningssamband för ek. Ett flertal värdefulla träd finns i området.

Vattenfrågor

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Drevviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. För Drevviken finns även ett utkast för Lokalt Åtgärdsprogram (LÅP) som anger behov av åtgärder för att uppnå god ekologisk status i sjön.

Riskfrågor

Planområdet ligger i anslutning till Nynäsvägen, väg 73, som är primär transportled för farligt gods. Farligt gods utgörs till stor del av explosiva gaser vilket medför att åtgärder måste vidtas och att ett område inom 25 meter från vägen ska vara fritt från bebyggelse. Då området omfattar ett stort antal nya bostäder, skolor mm i vägens närhet blir samhällsrisker betydande. Det har identifierats flera lågpunkter inom planområdet som innebär översvämningssrisk vid kraftigt regn. Markföroreningar har påträffats.

Sociala frågor

Planområdet är delvis inhägnat och otillgängligt för allmänheten. Området saknar idag publika mötesplatser och funktioner.

Planförslaget



Det stadsutvecklingsområde som Telestaden ingår i skapar ett nytt sammanhang med stadsbebyggelse kring Nynäsvägen. Flygvy från sydöst. (Illustration: White)



Telestaden blir en levande stadsdel där de två delområdena Vitsand och Marbacka sammankopplas med varandra och med omgivningarna. Ågesta broväg omvandlas till en stadsgata med Teleforget som den centrala samlingspunkten. Ny bebyggelse samspelar med den befintliga som delvis 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)

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.



- 1 **Nynäsvägen**, 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.
- 2 **Det inre stråket** – Mårbackastråket och Vitsandsstråket – är ett 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.
- 3 **Larsbodavägen och Mårbackagatan** är ett stråk för lokal kommunikation inom Farsta och utvecklas i linje med övriga huvudgator i Farsta med omväxlande ny bebyggelse och bevarad naturmark.
- 4 **Ågesta broväg** är områdets centrala stadsgata som både är 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 övriga offentliga rum

Allmänna platser koncentreras till det inre stråket som utformas till förmån för gående och tar stöd i befintliga kulturmiljöer. Målpunkter för alla åldrar och med olika karaktärer finns i både Vitsand och Mårbacka, med bland annat öppna gräsytor, lek- och aktivitetsplatser, torg, planteringar och naturpark.



Mårbackaparken, stadsdelspark och en målpunkt i Farsta. (Illustration: White)



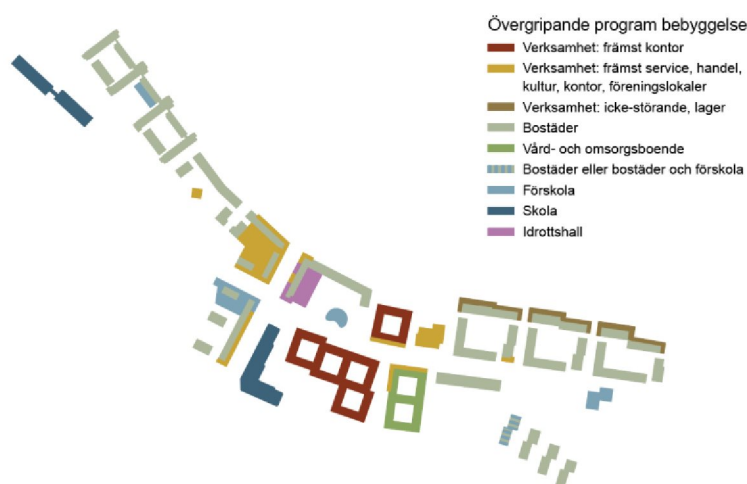
Offentliga rum orienteras i huvudsak kring det inre stråket som utformas med utgångspunkt i befintliga torg. (Illustration: White)

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen bevaras till stor del och är grunden för områdets gestaltning och identitet. Ny bebyggelse består av väl sammanhållna bebyggelsegrupper med sinsemellan olika karaktär. Vitsandskvarteren gestaltas med utgångspunkt i Farstas karaktäristiskt putsade hus. Skivhusen sammanlänkas och samtliga kvarter sluter sig mot Ågesta broväg och Nynäsvägen, och öppnar sig mot det inre stråket. Mårbackakvarteren ges en mer solid karaktär och utformas huvudsakligen som slutna kvarter, med fasader i tegel och betong. Byggnadshöjderna hålls lägre mot det inre stråket men är något högre mot Nynäsvägen. Högre byggnader placeras också gruppvis i kvarteren. Vid Mårbackagatan placeras en grupp med friliggande byggnader, för att skapa goda ljusförhållanden och gensikt mot parken, samtidigt som de medger ett effektivt markutnyttjande.

Övergripande innehåll och markanvändning

Detaljplanen skapar grunden för en stadsdel med ett mycket blandat innehåll, med god tillgång till service och arbetsplatser.



Övergripande program i samrådsförslaget. (Illustration: White och SBK)

Bostäder

Planen omfattar totalt cirka 2000 bostäder i flerbostadshus. 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.

Skolor och förskolor

Samrådsförslaget omfattade två skolor; Mårbackaskolan för årskurs F-6 och Vitsandsskolan för årskurs 7-9. Till skolorna planeras även en gemensam idrottshall i Mårbacka, vid Ågesta broväg. Planen möjliggör fem förskolor fördelade över planområdet, varav två är fristående och tre integreras i bostadskvarter.

Handel, kontor och övriga verksamheter

Planen ger utrymme för omfattande arbetsplatsytor. Befintliga kontorsbyggnader i Mårbacka bevaras till största delen som kontor. Kommersiell service, däribland en större matbutik, placeras i bostadshusens bottenvåningar längs Ågesta broväg och i enstaka strategiska lägen. I suterrängvåning mot Nynäsvägen får både centrumverksamheter, icke-störande verksamheter och lager anordnas.

Gator och vägar

Planen omfattar ett utvecklat gatunät och flera nya gång- och cykelförbindelser. Två nya gång- och cykelbroar möjliggörs över Nynäsvägen. Ågesta broväg omvandlas till en stadsgata, med generösa ytor för gång- och cykel. Trafikplats Larsboda får nya av- och påfartsramper som frigör utrymme för bebyggelse. Samrådsförslaget innehöll även en komplettering av trafikplatsen med södervända av- och påfartsramper och en ny angöringsgata till Larsboda verksamhetsområde.



Vy mot Mårbackakvarteren från Nynäsvägen. (Illustration: White)



Vy mot Vitsands skivhus, med tillägg, från Nynäsvägen. (Illustration: White)



Teletorget med Vitsandsstråket i fonden. (Illustration: White)

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens bostadsmål genom att möjliggöra 2000 bostäder, varav omkring 100 i äldreboende, inom tunnelbanans influensområde.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planen ger utrymme för cirka 26 000 kvm kontorsyta och ca 5700 kvm handel, bland annat en livsmedelsbutik. Antalet arbetsplatser inom Mårbackas kontorsbebyggelse beräknas till cirka 1200. Planförslaget rymmer dessutom två grundskolor och fem förskolor.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget säkerställer bevarande av högt klassad kulturhistorisk bebyggelse. Genom att möjliggöra en omvandling från kontor till bostäder i delar av bebyggelsen säkerställs ett långsiktigt bevarande av bebyggelsen, samtidigt som det sker en påverkan på kulturmiljön genom tillägg till befintlig bebyggelse.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bidrar till en socialt sammanhållen och jämställd stad genom att nya publika funktioner, service och mötesplatser skapas samt genom att stadsmiljön byggs ihop och kopplingarna över Nynäsvägen förbättras. Barn gynnas särskilt genom att ett flertal skolor och förskolor tillskapas, samt närheten till lek- och friytor som ger en god tillgång till rekreation i närmiljön.

Jämställdhet

Planförslaget skapar förutsättningar för ett enkelt vardagsliv, med tillgång till service och arbetsplatser nära hemmet. Förstärkningar i gång- och cykelnätet samt god tillgänglighet till kollektivtrafik underlättar resande utan bil.

Trygghet

En blandning av verksamheter skapar en levande och trygg stadsdel som befolkas under hela dygnet. Nya gator och kopplingar skapar möjlighet att röra sig genom bebyggda miljöer mellan olika målpunkter.

Trafik och mobilitet

Planförslaget har utformats enligt stadens framkomlighetsstrategi och resor till fots, med cykel eller buss prioriteras. Ett nät av gc-stråk skapas, med gc-banor längs huvudgatorna och två nya gc-broar över Nynäsvägen. Trafikplatsen kompletteras med en avfartsramp söderifrån för att möjliggöra hållplats för motorvägsbuss i området. Gröna p-tal tillämpas.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsestrukturen utformas som en avläsbar årsring med en egen karaktär som förankras i såväl Farstas modernistiska tradition som platsens historia. Den befintliga bebyggelsen bevaras till stor del och utgör grunden för områdets gestaltning och identitet. Bebyggelsens placering utmed Ågesta broväg och Nynäsvägen påverkar dess skala och form. Ett gestaltungsprogram har tagits fram som bilaga till detaljplanen. Här redovisas principer för bottenvåningar, fasadmaterial mm.

Kulturliv, idrott och rekreation

Området rymmer olika typer av park- och aktivitetsytor med möjligheter till idrott och rekreation, såsom flexibla ytor för spontanidrott och naturpark. Skolgårdar kompletterar parkytorna med ytterligare lek- och rekreatiionsytor på kvällar och helger. En idrottshall placeras centralt i området. Inom befintliga kontorshus finns pågående kulturverksamhet, vars användning bekräftas genom planbestämmelsen C, centrumändamål.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

För att möjliggöra en sammanhängande stadsmiljö bland annat runt områdets huvudgata, Ågesta broväg, har intrång i värdefulla naturmiljöer varit nödvändiga. Förslaget påverkar också naturmiljöer längs Mårbackagatan och vid matsalsbyggnaden vilket delvis kompenseras av att delar av området planläggs för park, som idag utgörs av kvartersmark för bebyggelse. Ett flertal värdefulla träd ges skydd i detaljplanen. Stora ytor som idag är asfalterade parkeringar omvandlas till park eller bostadsgårdar. Detta skapar goda förutsättningar att fördröja och rena dagvatten i enlighet med åtgärdsnivån. Kvartersmarken har utvärderats avseende grönytefaktor och ska tillhandahålla ekosystemtjänster.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget utformas så att det tydligt avskärmas från buller, risk och luftföroreningar längs Nynäsvägen och bildar skyddade miljöer i områdets inre delar. Delar av den befintliga bebyggelsen ligger närmare Nynäsvägen än rekommenderade skyddsavstånd. Det innebär begränsningar i möjligheten att nyttja dessa för bostäder. Samhällsriskerna är betydande i området men ligger inom det spann som bedöms vara acceptabelt om åtgärder vidtas. Planförslaget innebär att en befintlig lågpunkt vid Nynäsvägen byggs bort. Hantering av skyfall behöver studeras vidare.

Teknisk försörjning

Området kommer att kompletteras med ytterligare nätstationer för att klara elförsörjningen. Området utformas för att ansluta till ett mobilt sopsugssystem, som i framtiden kan ansluta till en permanent sopsug.

Planprocess

Tidigare ställningstaganden i ärendet

En startpromemoria för planområdet beslutades i stadsbyggnadsnämnden den 2016-03-15. Exploateringsnämnden beslutade den 2018-09-27 om att anvisa mark och godkänna ett föravtal med Farsta stadsutveckling AB.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2019-10-08 - 2019-11-26, samtidigt som intilliggande Karlsviks strand. Förslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Farsta bibliotek samt på stadens hemsida. Två samrådsmöten hölls i Telestadens lokaler 2019-11-07 och 2019-11-12 då sammanlagt cirka 120 personer deltog. Under samrådet inkom 41 yttranden från remissinstanser, sakägare och övriga. Flera remissinstanser tillstyrker planförslaget och är generellt positiva till nya bostäder, service och arbetsplatser samt bevarande av kulturhistorisk bebyggelse, men framför synpunkter i sak.

Trafikverket påpekar att riksintresset Nynäsvägen inte får påverkas och anser tillsammans med trafikkontoret att framkomligheten i trafikplats Larsboda måste bli bättre. Trafikförvaltningen påpekar att lokalbussar, främst på Ågesta broväg, bör prioriteras och att området inte avses att trafikeras med motorvägsbuss. Vidare ifrågasätts behovet av angöringsgatans förlängning till Larsboda verksamhetsområde då planerat livsmedelscentrum inte blir av, men också med hänvisning till ekologiska värden och stora ingrepp i landskapet. Trafikutredningarna anses behöva uppdateras avseende underlag och kapacitetsstudier.

Länsstyrelsen och brandförsvaret har synpunkter avseende risk och samhällsrisk. Länsstyrelsen och miljöförvaltningen har även synpunkter avseende naturvärden, ekologisk spridning, dagvatten och översvämningsrisk. Därutöver framförs synpunkter på utredningar, bland annat buller, luftkvalitet och markföroreningar.

Synpunkter som avser boendemiljö, gestaltning och konsekvenser för kultur- och naturmiljön framförs bland annat av Skönhetsrådet, Samfundet Sankt Erik, Länsstyrelsen och stadsdelsförvaltningen. Samfundet Sankt Erik avstyrker planförslaget och ifrågasätter likt Skönhetsrådet greppet att skapa slutna och storskaliga kvarter mot Nynäsvägen vilket inte anses gå i linje med att omvandla Nynäsvägen till urbant stråk utan snarast stärker dagens motorvägsutformning. Skärmbebyggelsen vid Vitsands skivhus och möjligheten att riva teletornet anses förvanska kulturmiljön. Stadsdelsförvaltningen menar att bostadsgårdarna i Vitsand blir för mörka och trånga. Vissa gestaltungsprinciper och utformningsbestämmelser samt skydds- och varsamhetsbestämmelser avseende kulturmiljön behöver förtydligas. Det gäller till exempel fasadförändringar på befintlig bebyggelse. Rivningsförbud efterfrågas för teletornet och O-huset. Ett flertal remissinstanser anser att bebyggelsen i sydöstra Mårbacka behöver bearbetas med hänsyn till naturmiljövärden och påverkan på ekologiska spridningssamband. Exploateringskontoret föreslår att Mårbackastråket planläggs som kvartersmark med hänvisning till svårigheter kopplat till kulvertar, kulturmiljövärden och tillgänglighetsanpassning.

Få yttranden inkom från sakägare under samrådet. Dessa berör främst byggnadshöjd och typologi i delar av området. Befintliga kulturverksamheter i Telestaden vill att O-huset ska bevaras med hänvisning till pågående verksamhet och kulturmiljövärden. Övriga privatpersoner och verksamheter vill att teletornet bevaras samt efterfrågar olika typer av service och mötesplatser.

Nya förutsättningar för Vitsandsskolan

Efter samrådet har utbildningsnämnden den 23 april 2020 beslutat om en ny lokalförsörjningsplan som innebär att Vitsandsskolan inte längre är aktuell som högstadieskola. Beslutet har även betydelse för den planerade

idrottshallen, som kan ersättas med en mindre idrottssal då den enbart skall nyttjas av en F-6 skola.

Granskningsförslag

Utifrån samrådet föreslår kontoret följande utgångspunkter för granskningsförslaget:

Bebyggelsefront mot Nynäsvägen – risk, buller och stadsbildspåverkan

Ambitionen att nyttja marken effektivt innebär att bebyggelsen medvetet har placerats nära Nynäsvägen, för att skapa stora skyddade ytor inne i området. Det ger förutsättningar för rymliga, bullerskyddade gårdar, vilket bedöms vara en särskilt viktig kvalitet att värna i det utsatta läget mot Nynäsvägen. Hög skärmbebyggelse längs Nynäsvägen innebär en stor koncentration av boende närmast vägen, och därmed en högre samhällsrisk. Det är också en gestaltningmässig utmaning då bebyggelsen kan uppfattas som dominant och avskärmande mot vägen. Kontoret menar att denna planeringsinriktning i sak är riktig, men ser behov av att utveckla förslaget vidare, med inriktningen att skapa en mer välkomnande och uppbruten bebyggelse mot Nynäsvägen samt att säkerställa att bebyggelsen hanterar risker från farligt gods samt buller på bästa möjliga sätt.

Framkomlighet för trafiken i förtätad stadsmiljö

För att minska Nynäsvägens barriärverkan och utnyttja marken väl har Trafikplats Larsboda och Ågesta broväg utformats med kompakta trafiklösningar och många möjliga kopplingar. Det innebär att vissa brister i trafikflöden har framkommit. Stadsbyggnadskontoret menar att ambitionen att skapa en tät och sammanlänkande gatustruktur är viktig och att det fortsatta arbetet skall inriktas på att så långt som möjligt bevara denna kvalitet, men att trafiklösningarna behöver ses över för att få till en fungerande trafikstruktur som prioriterar gång- cykel- och kollektivtrafik samt säkerställer framkomligheten på Nynäsvägen, som är av riksintresse för kommunikationer. Placeringen av skola och livsmedelsbutik centralt i området utmed Ågesta broväg är viktig och bör vara utgångspunkter för utformningen av trafikmiljön. För minskad köbildning och förbättrad framkomlighet i det lokala vägnätet föreslås trafikplatsens utformning ändras så att den behåller nuvarande funktion med norrvända ramper samtidigt som en av de föreslagna gångbroarna vid Ågesta broväg tas bort. Det möjliggör en utökning av lokal busstrafik samtidigt som det finns möjlighet att i framtiden anlägga motorvägshållplatser vid Nynäsvägen.

Naturmiljö, kulturmiljö och bibehållen exploatering

I området har höga naturvärden identifierats framför allt i Mårbackas sydöstra del, där naturmiljön är av särskilt stor betydelse för ett regionalt eksamband. I området sammanfaller flera delvis motsstående intressen: spridningssamband för ek, kulturmiljö runt Mårbackahusen, öppna ytor

för park på tidigare parkering och ambitionen att bygga utmed Mårbackagatan. Kontoret ser efter samrådet anledning att minska påverkan på spridningssambandet genom att bibehålla den friliggande typologin och förskjuta den något västerut. Därmed blir påverkan något större på den angränsande kulturmiljön, men kontoret bedömer att det är en lösning som på ett acceptabelt sätt förbättrar naturvärdena samtidigt som antalet bostäder och parkytor med höga sociala värden bibehålls i området.

Påverkan på kulturmiljö – en förutsättning för bevarande

Planförslaget har utformats med utgångspunkt i områdets kulturvärden, både som en kvalitet att värna och bevara och som en resurs för att skapa nytt innehåll och nya värden. Den högst klassade bebyggelsen i Mårbacka bevaras, men ges möjlighet till begränsade fasadförändringar för att kunna anpassas efter olika verksamheter. Vitsands skivhus har bedömts möjliga att omvandla till bostäder med hänsyn till kulturmiljön. Inriktningen har därför varit att med den befintliga bebyggelsen som grund utveckla bostäder med egen karaktär och goda boendekvalitéer. Det förutsätter en förhållandevis stor påverkan på bebyggelsen. Bland annat behöver buller avskärmats på ett effektivt sätt för att skydda byggnader och gårdsmiljöer. Stadsbyggnadskontoret vidhåller att denna avvägning är rimlig och att förslaget visar på ett hållbart sätt att återanvända byggnader i ett nytt sammanhang, även om detaljer i gestaltningen samt hantering av risk- och buller behöver studeras vidare inför granskning.

Rivning av teletornet och idrottshallen

Samrådssynpunkterna bekräftar att telekommunikationstornet har ett högt värde för området, både avseende kulturmiljö och som identitetsbärare för Farsta. Kontoret ser små möjligheter att genom rivningsförbud säkerställa tornets bevarande, då tornet i praktiken inte är möjligt att tillgängliggöra för någon funktion och en långsiktig förvaltning av ett torn utan egentlig användning har bedömts som svår att lösa. Förutsättningarna för att kunna bevara tornet avses undersökas vidare inför granskningen, men kontoret bedömer att de kulturhistoriska värdena, med de föreslagna skyddsbestämmelserna, ges ett tillräckligt skydd i planförslaget. Kontoret vidhåller därför att planen bör möjliggöra rivning av tornet. Inte heller det så kallade O-huset i Mårbacka, innehållande idrottshall, bedöms vara rimligt att bevara då det bland annat skulle krävas stora åtgärder för att nyttja den som skolidrottssal.

Vitsandsskolan utgår – utrymme för mer park, förskolor och bostäder

Utbildningsnämndens beslut att inte arbeta vidare med högstadieskola i Vitsand innebär att skolan utgår från detaljplanen och att marken kan nyttjas för andra ändamål. Stadsbyggnadskontoret menar att ytan och matsalsbyggnaden, med hänsyn till kultur- och naturmiljö, i första hand bör studeras för allmänna funktioner, såsom förskola och park. Detta kan frigöra utrymme för ytterligare bostäder inom planområdet som helhet, till

exempel i kvarter med förskolor i bottenvåning eller genom att ersätta andra parkytor inom Vitsandsområdet. Då Vitsandsskolan utgår minskar behovet av en stor idrottshall i området och en mindre idrottssal kan anordnas till Mårbackaskolan. Placeringen av idrottssalen föreslås studeras vidare, antingen inom idrottshallens kvarter eller i Mårbackaskolans kvarter. Inriktningen är att skolgårdens yta inte ska minska till följd av detta.

Angöringsgatan utgår

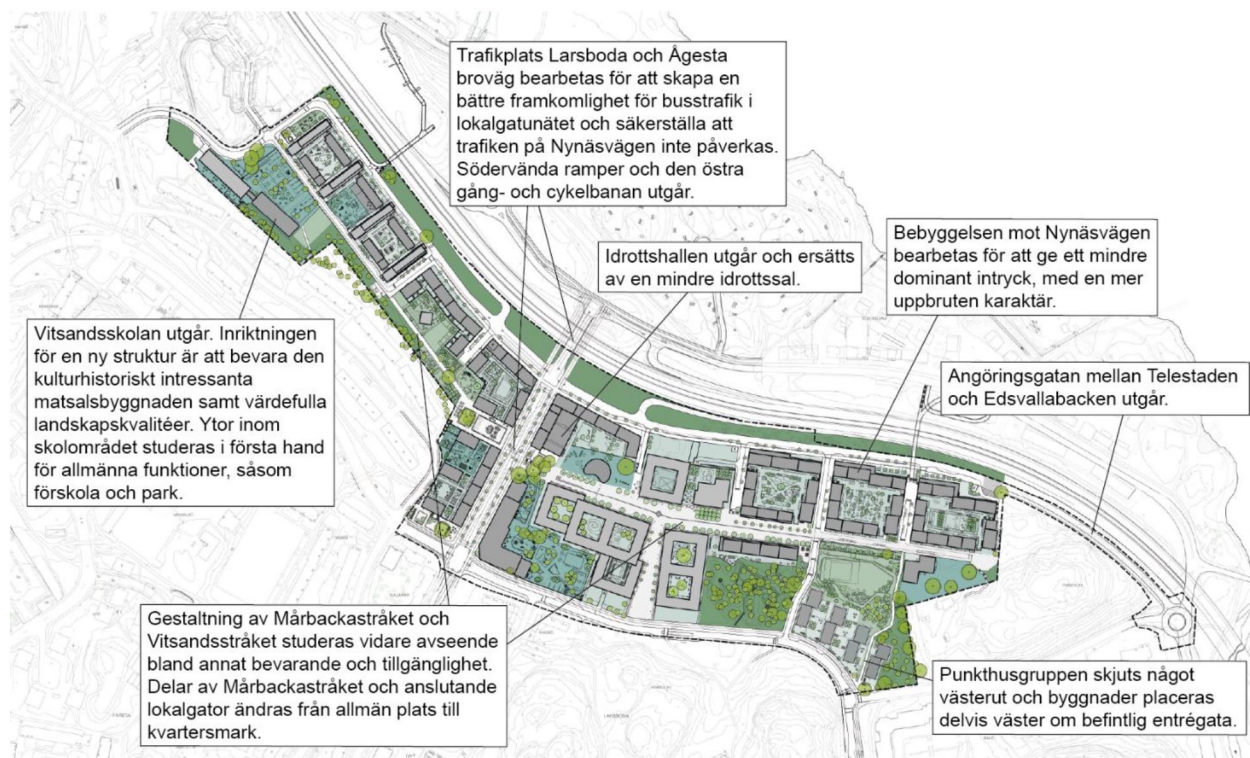
Utvecklingen inom Larsboda verksamhetsområde har ändrats och ett livsmedelscentrum är inte längre aktuellt i den form som tidigare planerats. Motiven för angöringsgatan har därför minskat, samtidigt som gatans påverkan på naturmiljö och landskap, liksom dess stora anläggningskostnader har tydliggjorts. Kontoret bedömer därför att gatan bör utgå från detaljplanen öster om den planerade bebyggelsen. Den kvarvarande delen av gatan bör utformas så att en framtida koppling skall vara möjlig, den dag en sådan koppling kan motiveras.

Justeringar i allmän plats

Ett antal frågor som rör planens genomförande av allmän plats, bland annat dagvattenhantering och tillgänglighet, kommer att studeras vidare i en fördjupad programhandling. Ytor som i samrådsförslaget föreslagits på allmän plats kan komma att överföras till kvartersmark, bland annat inom Mårbackaområdet, för att möjliggöra långsiktigt bevarande och underhåll. Kontoret bedömer att justeringar till följd av detta kan ske utan att mängden bostäder, parkyta eller andra stadskvalitéer minskas.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående resonemang stödjer en utveckling av planförslaget som går i linje med samrådsförslagets huvuddrag, men att flera frågor kommer att behöva studeras närmare inför granskning. Inkomna synpunkter ger anledning att fördjupa utredningar kring bland annat buller, risk, dagvatten, skyfall, naturvärden och påverkan på kulturmiljö. Efter genomförda utredningar kan justeringar komma att ske i planförslaget.



Med utgångspunkt i samrådet föreslås strukturen ändras i huvudsak enligt illustrationen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Tidplan

Samrådet visar på omfattande utredningsbehov och samordning med vägplaneprocess för området runt Ågesta broväg och trafikplats Larsboda. För att möjliggöra ett snabbare genomförande av de delar av detaljplanen som innehåller befintliga, tomställda byggnader föreslår kontoret att detaljplanen delas upp. Etapp 1, omfattande Vitsands skivhus samt matsalsbyggnaden väntas därmed kunna bedrivas enligt följande preliminära tidplan:

Ställningstagande efter samråd (SBN)	September 2020
Granskning	Mars 2021
Antagande (SBN)	September 2021

De delar som berörs av en ombyggnad av trafikplatsen och anslutande gatustruktur bedöms kunna hanteras enligt följande preliminära tidplan:

Granskning	December 2022
Antagande (SBN)	Juni 2023

Planavtal

Planavtal har tecknats med Farsta Stadsutveckling AB, Sisab och exploateringsnämnden för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Med omkring 2000 bostäder, skolor, förskolor, handel och omkring 1200 arbetsplatser bidrar detaljplanen för Telestaden till att uppfylla stadens bostadsmål och översiktsplanens ambition om en växande stad. Nya gång- och cykelkopplingar över Nynäsvägen, ett utvecklat nät av gång- och cykelstråk liksom nya mötesplatser i form av parker och torg bidrar till en sammanhängande stad och goda stadsmiljökvaitéer, både för boende och verksamma inom det framtida Telestaden och i omgivande delar av Farsta.

Samrådet visar att förslaget i stort tas emot väl av flertalet remissinstanser. Det är positivt att området ges en ny användning med blandat innehåll samt att det öppnas upp, med flera kopplingar till omgivande delar av Farsta. Kontoret ser det därför som angeläget att i den fortsatta processen verka för att föreslagna gång och cykelkopplingar och lokaler för service kan komma till stånd. Samtidigt tydliggör samrådet ett antal intressekonflikter, som i flera fall går att koppla till ambitionen att utveckla en tät och sammanhållen stadsmiljö och till att omvandla befintlig bebyggelse för att möjliggöra ny användning.

Telestaden ligger i anslutning till Karlsviks strand och då planförslagen har utformats som en sammanhängande stadsmiljö är det av stor vikt att frågor som rör båda områdena behandlas som en helhet. Trafikplats Larsboda behöver byggas om för en sammanhängande stadsmiljö vilket kräver att Trafikverket omgående påbörjar en vägplaneprocess. Etableringen av ett stadsdelscentrum utmed Ågesta broväg, med bland annat livsmedelsbutik, är en angeläget för hela stadsutvecklingsområdet. För att överbrygga Nynäsvägen och knyta ihop områdena är det angeläget att nya gång- och cykelbroar byggs i ett tidigt skede och integreras i stadsmiljön. Även frågor rörande dagvatten- och skyfallshantering behöver studeras gemensamt.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen är angelägen och att förslag till ändringar och fortsatta utredningar kan hanteras i den fortsatta planprocessen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen.

SLUT