

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att förslaget som prövats i det tidiga samrådet ger förutsättningar för många goda stadskvaliteter och en intresseväckande markering av platsen. Samtidigt ser kontoret att förslaget behöver omarbetas för att minska de mycket höga byggnadernas negativa konsekvenser, primärt för riksintresset för kulturmiljön. När det gäller riksintresset för kulturmiljö bedöms påverkan vara mycket negativt i vyerna från Stockholms innerstad och från angränsande LM-staden. Från medeldistans samt från övriga riksintresseområden, t ex från Skogskyrkogården, är påverkan mindre. Den negativa påverkan har lett till att stadsbyggnadskontoret föreslår att de två höga husen utgår ur planförslaget.

Den utbyggnadsprincip som kontoret istället förordar i arbetet med att ta fram ett plansamrådsförslag, utgår från att skapa en grupp av höga hus i den 20-30 våningsskala som successivt etablerats i lämpliga lägen i Stockholm. Goda exempel på denna skala finns i Alvik, Liljeholmen, Kista, Gullmarsplan och Marieberg, där landmärken kunnat tillföras i balans med omgivande bebyggelse. Vid Telefonplan har redan tagits steg mot denna skala i form av kv. Tvålfvingan om 15 vån och kv. Timotejen om 12-13 vån. Att bygga vidare på denna skala och struktur är ett sätt att uppnå de stadskvaliteter som eftersträvas i projektet. Enligt en tidig bedömning ger denna föreslagna utbyggnadsprincip en tillräcklig exploatering för att bära kostnaderna för att utveckla de stadskvalitéer som planen syftar till, såsom överdäckningen över tunnelbanespåren. Den gatustruktur och kvartersindelning som legat till grund för det tidigare planförslaget kan i allt väsentligt utgöra utgångspunkt för det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att plansamrådsförslag ska upprättas i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

UTLÅTANDE

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse för primärt bostadsändamål. Bebyggelsen ska även rymma lokaler för förskolor, handel, service och andra publika verksamheter. Den ska bidra till att utveckla Telefonplan som en strategisk nod för kollektivtrafiken. Platsens befintliga transportfunktioner för buss och tunnelbana ska bevaras, utvecklas och integreras i förslaget.

Blandade funktioner, nya kopplingar inom stadsdelen och kvalitativa, trygga stadsrum ska forma en sammanhållen och levande stad.

En hög exploatering i ett kollektivtrafiknära läge ger förutsättningar för befolkade stadsrum och ekonomiskt utrymme att genomföra de investeringar i allmän platsmark som krävs för att uppnå de stadskvaliteter som planen syftar till. Ett exempel är en överdäckning av tunnelbanespåren.

Bakgrund

Den 31 januari 2019 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna redovisningen av det tidiga samråd som genomfördes 2018-03-15 - 2018-04-27. Som ett underlag till nämndens beslut ingick en sammanställning av de inkomna synpunkterna och kontorets bedömning vilka knäckfrågor som behövde utredas närmare inför samråd.

Kontorets samlade bedömning efter det tidiga samrådet var att två frågor angelägna att utreda. Bägge var kopplade till de två höga husens påverkan på omgivningen:

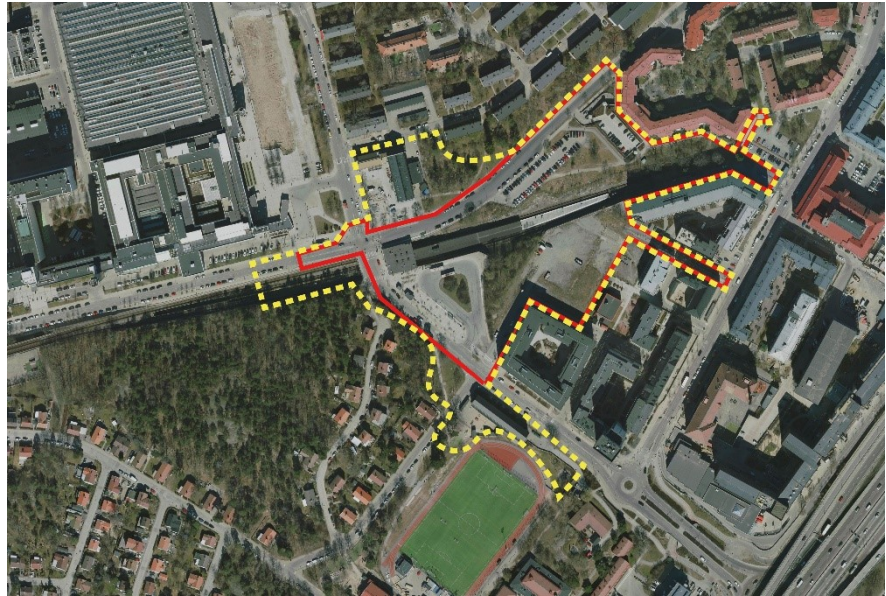
1. Planförslagets påverkan på riksintressena för kulturmiljö
2. Påverkan på riksintresset för kommunikation avseende n- och utflygningsvägar till Bromma och Arlanda flygplatser.

Nämnden anförde i sitt beslut bl. a. vikten av ytterligare en uppgång från tunnelbanan, att placering av förskola i höghuskvarteret är olämpligt, att skolplatserna är otillräckliga, att skalförskjutningarna samt vind och mikroklimat måste utredas vidare, att skyskrapornas gestaltning ska hålla hög kvalitet samt att kvarter 2 och 3 ska utformas som slutna kvarter.

Under det fortsatta planarbetet har kontoret utrett möjligheterna att bearbeta förslaget i enlighet med nämndens beslut.

Plandata

Planområdet är beläget i stadsdelen Västberga vid centrala Telefonplan. Avgränsning framgår av bilden nedan. Den exakta avgränsningen kan modifieras något under planarbetets gång.



Kartan visar förslag till planområdesgräns (gulstreckad linje) samt planområdesgräns för det förslag som var på tidigt samråd under 2018 (röd linje)

Riksintressen

En stor del av Midsommarkransen är klassat som riksintresse för kulturminnesvården (AB 114) enligt Miljöbalken 3 kap 6§. Detta omfattar LM Ericssons telefonfabrik samt den äldre delen av den s.k. LM-staden. Riksintresseområdet gränsar till planområdet längs med Telefonvägen.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattar åtta eller nio gällande detaljplaner, beroende på exakt utbredning. Dessa listas nedan, sorterade efter laga kraftdatum:

Detaljplanens namn	Dnr	Laga kraft	Detaljplanens syfte
Gällande detaljplaner som ersätts i sin helhet			
Del av kv Likriktaren	PL 3172	1945-11-01	Byggrätt för allmänt ändamål medges på ca 800 m2 område.
Kv Tvålfvingan och Spaljétradet mm	PL 2355	1965-05-26	Bensinstation och parkering längs med Telefonvägen

Kv Vinrankan mm	2002-07002-54	2002-10-31	Disposition av Vinrankan ("Midsommargården")
Gällande detaljplaner som delvis ersätts			
Hökmossen	0180-1975	1938-10-14	Utbyggnad av stadsdelen Hökmossen
Område invid Vattenledningsvägen	PL 2355A	1940-07-19	Parkmark nära Västbergaskogen
Område vid Telefonplan	0180-2857	1943-07-08	Trafikändamål för tunnelbanan
Kv Tvålflingan mm	PL 5593	1961-02-03	Trafikändamål för tunnelbanan
Mikrofonvägen mm	1998-5-54	1999-04-07	Mikrofonvägen disposition
Gällande detaljplaner som ev. delvis ersätts			
Kv. Brandskåpet, Åskledaren mm	PL2583A	1942-03-13	Västbergaskogen, park och villor

Markägoförhållanden

Exploateringsnämnden beslutade den 21 december 2012 om markanvisning till Stena Fastigheter för partiell överdäckning av tunnelbanespåret vid Telefonplan. Stena Fastigheter äger sedan tidigare fastigheten Tvålflingan 5 inom planområdet.

Exploateringsnämnden beslutade den 4 februari 2016 om en tidig markreservation för bostäder och kommersiella ytor inom delar av fastigheten Midsommarkransen 1:1 och Västberga 1:1 till SSM Fastigheter AB.

Fastigheten Vinrankan 2 (Midsommargården) som ingår i det utökade planområdet (se sid 4) ägs av staden men innehas som tomträtt av AB Industricentralen.

Övrig mark ägs av staden.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplanen

Översiktsplanen beskriver ett snabbt växande Stockholm med ett starkt fokus på en jämn fördelning av stadskvaliteter i hela staden.

Telefonplan beskrivs som ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande kompletteringar föreslås. Kompletteringar ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Generellt gäller att projekt som avviker från etablerad höjd ska vara av stort allmänt intresse och medvetet placeras utifrån sitt symbolvärde och sin påverkan på stadens framtida silhuett.

Program för Telefonplan

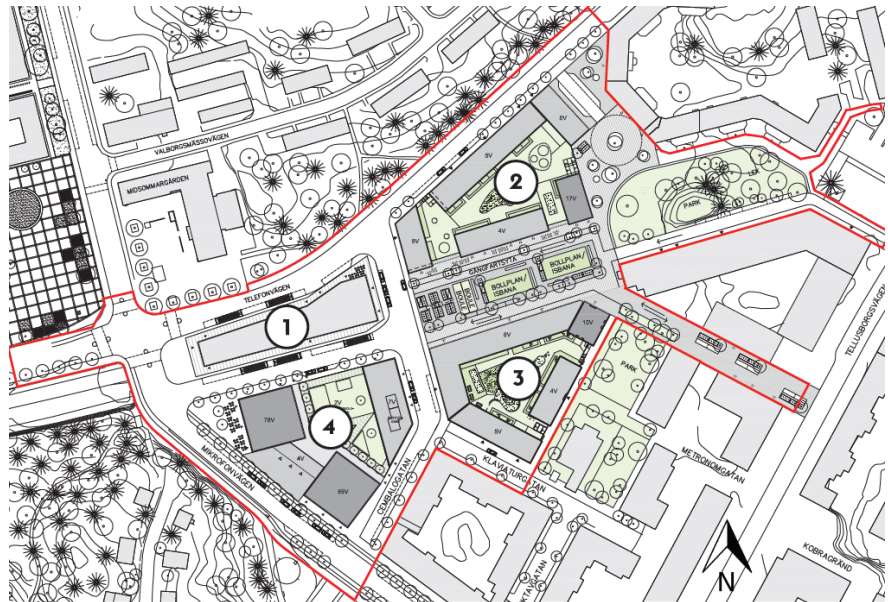
Enligt programmet för Telefonplan, godkänt av stadsbyggnadsnämnden i november 2014, föreslås en ny karaktär för området där icke störande verksamheter och bostäder integreras i möjliga lägen. I programmet föreslås att tunnelbanediket partiellt däckas över.

Tidigare beslut i stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 juni 2014 att planarbete skulle påbörjas med normalt förfarande i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Planförslaget innebar ny bebyggelse uppdelad i fyra kvarter. Byggnaderna var huvudsakligen i 4-6 våningar med två punkthus om 10 respektive 20 våningar.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 mars 2016 att fortsätta planprocessen för centrala Telefonplan med förändrade förutsättningar. Den huvudsakliga förändringen mot tidigare förslag var att två höga byggnader om 78 respektive 58 våningar, ”Tellus Tower”, hade tillkommit inom planområdet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 31 januari 2019 att godkänna redovisningen av det tidiga samråd som genomfördes 2018-03-15 - 2018-04-27. Nämnden anförde i tillägg till kontorets förslag b.l.a. vikten av en ytterligare uppgång från tunnelbanan, att placering av förskola i höghuskvarteret är olämpligt, att skolplatserna är otillräckliga, att skalförskjutningarna med avseende på de mycket höga byggnaderna samt vind och mikroklimat måste utredas vidare, att de höga husens gestaltning ska hålla hög kvalitet samt att kvarter 2 och 3 ska utformas som slutna kvarter.



Situationsplan med planområdet markeras med röd linje. ”Tellus Tower” med sina två torn i kvarter 4.



Planförslaget från 2018 med de två skyscraporna ”Tellus Tower”

Planförslag i tidigt samråd – utredning enligt stadsbyggnadsnämndens beslut

I stadsbyggnadsnämndens beslut 2019-01-31 §9 anförde nämnden att fortsatt planarbete behöver hantera förskolegårdarnas kvalitet, skolplatser, en andra uppgång från tunnelbanan, vind- och mikroklimat och slutna kvarter för att projektet som helhet ska bli ett positivt tillskott genomsyrat av stads kvaliteter.

Kontoret har arbetat med lösningar på frågorna och föreslår att planområdet utökas enligt karta på sid 4, bl a för möjligheten att utreda alternativa placeringar av förskola.

Enligt kontorets bedömning får planförslaget två höga byggnader stor negativ konsekvens på kulturmiljön och på den närmaste omgivningen i form av vind- och mikroklimat.

De negativa konsekvenserna avseende vind- och mikroklimat beror främst på att byggnader av den höjd och storlek som föreslogs i det tidiga samrådet ofrånkomligen resulterar i långa skuggor på nära distans och medeldistans. Till viss del finns också en vindproblematik närmast de höga byggnaderna (se solstudie, Wingårdhs 2017 samt vindstudie, Gradient Wind Engineering, 2017).

Riksintresse för kulturmiljö

SSM uppdrog under hösten 2019 åt Nyréns att genomföra en kompletterande kulturmiljöutredning av planförslaget. Fokus var de två höga byggnadernas påverkan på riksintresset för kulturmiljö. Resultatet av utredningen sammanfattas i tabellen nedan.

Distans	Exempel på vyer	Bedömd påverkan på riksintresset på kulturmiljö
Lång distans	Från Stockholms innerstad över Södermalm, Drottningholm, Skogskyrkogården, Nationalstadsparken	Mycket negativ/negativ
Medeldistans	Midsommarkransen, Västertorp E4:an, Årstabron (ej riksintresseområden)	Mycket negativ/negativ /mindre påverkan
Nära distans	LM-staden	Mycket negativ/negativ



Fotomontage från lång distans (Stadshuskajen). Från denna vy bedöms skyskraporna ha mycket negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö för Stockholms innerstad.



Fotomontage från lång distans (Skogskyrkogården). Från denna vy bedöms skyskraporna ha negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö för Skogskyrkogården.



Fotomontage från medeldistans (Västra Årstabron). Från denna vy bedöms skyskraporna ha mindre påverkan.



Fotomontage från nära distans (LM Ericssons väg). Från denna vy bedöms skyskraporna ha negativ påverkan.

Resultatet av kulturmiljöutredningen visar att vyerna över Södermalm samt vissa av vyerna från LM-staden inom 500 m från planområdet påverkas mycket negativt. Detta riskerar att skada riksintressena för kulturmiljö för Stockholms innerstad respektive LM-staden. Från flertalet vyer på medeldistans (Essingeleden, Bredängsmotet, Årstabron m.fl.) bedömer kontoret däremot att skraporna smälter väl in i stadssiluetten. Detta är av underordnad betydelse ur kulturmiljöperspektiv då dessa vyer inte ingår i riksintresseområden.

Riksintresse för kommunikationer (flygtrafik)

Swedavia har i yttrande till stadsbyggnadskontoret konstaterat att påverkan på Arlanda flygplats är godtagbar och att påverkan på Bromma flygplats teoretiskt kan lösas men att detta inte är säkerställt. En kapacitetssänkning kan föranleda att Swedavia inte godkänner planförslaget. Förutsättningarna för höga hus i Söderort försämras sannolikt inte av de åtgärder som behöver genomföras för att möjliggöra hög hus vid Telefonplan.

Kontoret finner det rimligt att anta att det finns goda förutsättningar att lösa frågan om flyghinder, då den till stor del bedöms bottna i tekniska justeringar, vilket i sin tur är en ekonomisk fråga. Om det skulle visa sig att en kapacitetssänkning är ofrånkomlig på grund av de höga byggnadernas höjd och placering blir frågan i det fortsatta planarbetet en avvägning mellan Bromma flygplats kapacitet och byggnadernas höjd.

Kontorets bedömning är att frågan kan lösas inom ramen för planarbetet men att konsekvenserna för Bromma flygplats kapacitet är osäkra. Det behöver i det fortsatta planarbetet klargöras vilken byggnadshöjd i Söderort som riskerar att minska den framtida flygplatskapaciteten.

Föreslag till utgångspunkter för plansamrådsförslag

Den utbyggnadsprincip som kontoret under vintern och våren 2020 har utrett bygger på att vidareutveckla de stadskvaliteter som redovisades i det tidiga samrådet. Syftet är fortsatt en tät stadsmiljö med attraktiva och befolkade offentliga rum, väl sammankopplad med omgivande stadsdelar. Telefonplan som kollektivtrafiknod med ett rikt utbud av service ska annonseras

Förslaget till utbyggnadsprincip är att en grupp av byggnader, huvudsakligen i en etablerad skala för höghus i Stockholm om ca 20-30 vån, ersätter de två mycket höga husen i det tidiga samrådets planförslag.

För att uppnå planens syfte, förutsätts en exploatering jämförbar med det tidigare planförslaget. Uppskattningsvis uppnås i förslaget till utbyggnadsprincip ca 80-90 % av bruttoarean i det tidiga samrådet.

Den utbyggnadsprincip som kontoret föreslår får mindre påverkan på stadens silhuett jämfört med det tidigare planförslaget. Påverkan begränsas till en landmärkeseffekt på lokal nivå. Mycket negativ respektive negativ påverkan på riksintresset undviks. Negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö i LM-staden kan fortsatt föreligga. Den påverkan måste utredas i det fortsatta planarbetet.

Den gatustruktur och kvartersindelning som legat till grund för planförslaget i det tidiga samrådet kan i allt väsentligt utgöra utgångspunkt i stadsbyggnadskontorets föreslagna utbyggnadsprincip. Utbyggnadsprincipen förutsätter inte heller att Västbergaskogen exploateras.

Längs Telefonvägen, väster om planområdet i det tidiga samrådet, kan ytterligare förtätning i form av bostäder eller arbetsplatser utredas, bl a på en överdäckning av spårområdet. Öster om Midsommargården ska markens lämplighet för att tillgodose behovet av förskoleplatser utredas.

Kontoret ser även en möjlighet att utveckla området med arbetsplatser. Detta ska utredas i det fortsatta planarbetet. Kontoret har även översiktligt studerat ett alternativ med en exploatering jämförbar med den som redovisades i start-PM för detaljplanen 2014, då de två mycket höga byggnaderna inte ingick i projektet. Bedömningen är att en stadsutveckling i enlighet med planens syfte inte kan bäras av en så pass mycket lägre exploatering. Den täcker t ex inte en överdäckning av tunnelbanespåren, som är central för att uppnå planens syfte. Telefonplans mycket goda kollektivtrafikläge motiverar en högre grad av förtätning, som kan bidra till uppfyllelsen av stadens bostadsmål.

Sammantaget förordar stadsbyggnadskontoret en exploatering som är tillräckligt hög för att ge förutsättningar för en stadsmiljö med högkvalitativa, trygga och befolkade offentliga rum som kopplar samman Telefonplan med sin omgivning.

Tidplan

Samråd: Q4 2021

Granskning: Q4 2022

Antagande: Q2 2023

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret bedömer fortsatt att platsen är lämplig för en tät struktur och att en överdäckning är nödvändig för att uppnå de stadskvalitéer som planen syftar till att uppnå.

Planförslaget som redovisades i det tidiga samrådet har i det fortsatta planarbetet visat sig ha stor negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljön avseende förslagets mycket höga hus om 58 respektive 78 våningar. Den negativa påverkan gäller främst vyerna från Stockholms innerstad och från angränsande LM-staden. Det mycket höga husen ger också negativa konsekvenser avseende vind- och mikroklimat närmast de höga byggnaderna.

Kontoret vill understryka vikten av att arbeta med nya innovativa lösningar, men måste betona betydelsen av att föreslå projekt som har förutsättningar att genomföras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en intresseväckande markering av platsen är lämplig och förordar därför en omarbetning av förslaget inför plansamråd, utifrån att skapa en grupp av höga hus i den 20-30 våningsskala som successivt etablerats i lämpliga lägen i Stockholm.. Goda exempel på denna skala finns i Alvik, Liljeholmen, Kista, Gullmarsplan och Marieberg, där landmärken kunnat tillföras i balans med omgivande bebyggelse. Vid Telefonplan har redan tagits steg mot denna skala i form av kv. Tvålfvingan om 15 vån och kv. Timotejen om 12-13 vån. Att bygga vidare på denna skala och struktur är ett sätt att uppnå de stadskvaliteter som eftersträvas i projektet i balans med befintlig bebyggelse.

Den gatustruktur och kvartersindelning som legat till grund för det tidigare planförslaget kan bibehållas i allt väsentligt.

Påverkan på riksintresset för kommunikation bedöms, med viss osäkerhet, vara hanterbart och primärt av ekonomisk art.

Frågor om bättre lägen för förskolegårdar, behov av större friytor, bättre mikroklimat ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet i enlighet med stadsbyggnadsnämndens beslut den 31 januari 2019.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att plansamrådsförslag ska upprättas i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

SLUT