

Handläggare
Pia Ölvebro
Telefon 08-508 27261**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och
ställningstagande inför granskning av förslag till
detaljplan för Centrala Telefonplan, Västberga 1:1
m fl. i stadsdelarna Midsommarkransen och
Västberga Midsommarkransen och Västberga
(cirka 900 bostäder, service, park och torg)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. De delar av planen som omfattar komplettering av Midsommargården i kvarter 5 samt kvarter 6 och 7 bryts ut ur denna detaljplan och ställs ut för granskning som separata detaljplaner.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Pia Ölvebro
Tf avdelningschef Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Samrådsförslagets syfte är att utveckla och stärka Telefonplan som nod och stadskärna genom att tunnelbanan överdäckas och nya offentliga platser och täta stadskvarter tillförs, med cirka 900 bostäder, cirka 8 000 kvm kontor och lokaler för verksamheter. Stadsbyggnadskontoret är positivt till en utveckling av planområdet, då det utöver att tillskapa många bostäder i ett centralt läge, stärker kopplingarna inom området och tillskapar kvalitativa stadsrum.

Marken inom planområdet ägs till största delen av staden, utom fastigheten Tvåflingan 5 som ägs av Stena Fastigheter AB. Bostäderna avses till övervägande del att upplåtas med bostadsrätt. Exploateringsnämnden har mellan år 2012 och år 2021 anvisat mark för bostäder inom planområdet till Amasten Fastighets AB, Stena Fastigheter Stockholm AB, AB Industricentralen Telefonplan och till Resona Utveckling AB.

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

Planförslaget ställdes ut för samråd 23 december 2022 till 6 februari 2023. Under samrådet har ca 260 yttranden från remissinstanser och privatpersoner inkommit. En stor del av de framförda synpunkterna berör att byggnaderna är för höga och har negativ påverkan på riksintresset för LM Ericssons industrianläggning och LM-staden men även på omgivande bebyggelse avseende bland annat solförhållanden.

Stadsbyggnadskontoret bedömer fortsatt att planområdet är lämpligt för utveckling men att förslaget behöver bearbetas avseende högdelarnas höjd och antal samt kvarterstruktur för att ge en bättre stadsbild med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården och en bättre boende- och vistelsemiljö. I dagsläget behöver även de ekonomiska förutsättningarna för detaljplanens genomförande samt ett antal tekniska frågor utredas vidare, innan ett granskningsförslag kan tas fram.

För att undvika skada på riksintresset för kulturmiljövården föreslås den del av planområdet som ligger inom riksintresseområdet utgå ur planen. I stället för en större förskola m m, som föreslås inom riksintresseområdet i samrådsförslaget, föreslås en mindre komplettering av Midsommargården. Stadsbyggnadskontoret bedömer det lämpligt att de delar av planen som omfattar komplettering av Midsommargården men även kvarter 6 och 7 bryts ut ur denna detaljplan och ställs ut för granskning som separata detaljplaner. Ett ställningstagande inför granskning för de centrala delarna av detaljplanen och som då inte omfattar kvarteren 5, 6 och 7 avses redovisas för nämnden vid ett senare tillfälle.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att de delar av planen som omfattar komplettering av Midsommargården i kvarter 5 samt kvarter 6 och 7 bryts ut ur denna detaljplan och ställs ut för granskning som separata detaljplaner.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att utveckla och stärka Telefonplan som nod och stadskärna i enlighet med stadens översiktsplan. Täta stadskvarter med ett stort antal bostäder och service ska tillföras.

Tillkommande högdelar ska tillsammans utgöra ett skulpturalt landmärke, som ska utformas med stor omsorg och hög arkitektonisk kvalitet. Stadsmiljön ska vara upplevelserik och nya, omsorgsfullt gestaltade offentliga rum med goda vistelsevärden ska tillskapas. Telefonplan ska utvecklas som bytespunkt. Samrådsförslaget möjliggör cirka 900 bostäder och ca 8000 kvm lokaler för kontor och verksamheter såsom service, handel och kultur samt en förskola med fyra avdelningar.

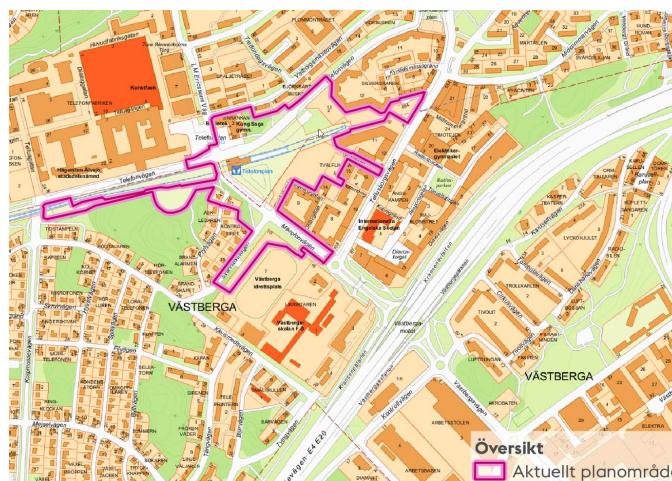
Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i stadsdelarna Västberga och Midsommarkransen och omfattar cirka 6,9 hektar.

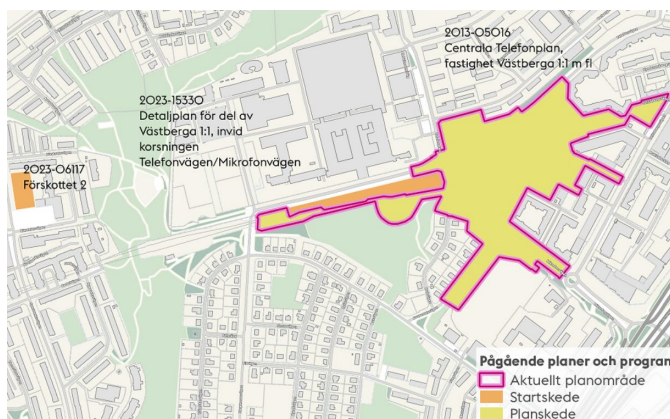
Markägförhållanden

I detaljplanen ingår del av fastigheterna Västberga 1:1, Midsommarkransen 1:1 och 1:14. Samtliga dessa ägs av staden. Fastigheten Tvåflingan 5 ägs av Stena Fastigheter AB. De ingående fastigheterna Silvergranen 13 samt Vinrankan 2 ägs också av staden men upplåts med tomträtt till Industricentralen. I planen ingår även del av Midsommarkransen 1:23, Silvergranen 12, Tvåflingan 11-13 samt 15-16, Åskledaren 1 samt Kontrolluret 1, som samtliga är privatägda.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning (samrådsförslag).

Pågående detaljplaner i området



- Förskottet 2 (Dnr 2023-06117), start PM 2023-09-15, cirka 45 bostadsrätter
- Tunnelbaneöverdäckning med kontor, intill korsningen Telefonvägen/Mikrofonvägen vid Telefonplan (Dnr 2023-15330) start PM 2024-01-25, cirka 11 000 kvm kontor

Gällande detaljplaner

- Dnr PL 1975, 1938, Trafikområde, park, allmänt ändamål (Västberga, Hökmossen)
- Dnr 1986 A, 1938, Park, (stadsplan och ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Midsommarkransen)
- Dnr PL 2355A, 1040, Industri, allmänt ändamål, gata, park (Utvidgning stadsplan för Midsommarkransen och Västberga)
- Dnr PL2583A, 1942, Park, villatomter, gata (Kv. Brandskåpet, Åskledaren m m)
- Dnr PL 2857, 1943 - Trafikändamål för tunnelbanan (Område vid Telefonplan)
- Dnr 2857, 1943, Gata, park, trafikområde (ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Midsommargården)
- Dnr PL 3172, 1945 - Byggrätt för allmänt ändamål (Del av kv. Likriktaren)
- Dnr PL 5593, 1961 - Trafikändamål för tunnelbanan, park, gata (Kv. Tvåflingan m m)
- Dnr PL 6051, 1965 - Tunnelbana, bensinstation och infartsparkering (Kv. Tvåflingan och Spaljéträdet)
- Dnr 1998-5, 1999, Gata, park, (Telefonvägen m m)
- Dnr 0180- 87073, 1990, Bostadsmark som inte får bebyggas, transformatorstation, (Dvärgpalmen m.m. (Telefonvägen))
- Dnr 2002- 07002-54, 2002 – Centrum- och bostadsändamål (Vinrankan)

- Dnr 2004- 20995, 2006 - Kvartersgata för bostäder (Tvåflingan 5)
- Dnr 2005- 20367, 2009, Bostadsmark som inte får bebyggas (Tvåflingan 5)

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

LM Ericssons industrianläggning och LM-staden i Midsommarkransen utgör ett riksintresse för kulturmiljövården. (AB114). Riksintresseområdet gränsar till planområdet längs med Telefonvägen och kvarter 5 i samrådsförslaget ligger inom riksintresset. E4/E20 Södertäljevägen som ligger öster om planområdet utgör riksintressen för kommunikation.

Översiktsplan

Telefonplan beskrivs i översiktsplanen som ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande kompletteringar föreslås. Kompletteringar ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Telefonplan utpekas som ett kreativt kluster där ytterligare utrymme för konstnärlig produktion och kreativa näringar, fler verksamheter och bostäder är positivt och bör eftersträvas. Det prioriterade strategiska sambandet från Telefonplan mot Solberga och Älvsjö behöver stärkas. I Telefonplan finns behov av ytterligare parker.

Stockholms byggnadsordning

Enligt Byggnadsordningen klassificeras planområdets angränsande stadskaraktärer enligt följande: LM-staden i norr som smalhusområde, Hökmossen i väster som småstugeområde, Västberga i söder som verksamhetsområde, Telefonplan/Timotejen i sydost som tät blandstad och Midsommarkransen i öster som äldre förstad. Planområdet är beläget i skärningspunkten mellan dessa stadskaraktärer. Enligt byggnadsordningens vägledningar ska den nya bebyggelsen utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Hökmossen utgör ett småstugeområde som ingår i Stockholms villastrategi. Husen utformades som enkla volymer och i trä. Småstugeområdena är kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade den 12 december 2012 om markanvisning för bostäder och handel till Stena Fastigheter. Den 25 november 2021 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Midsommarkransen 1:1, Västberga 1:1 m fl. till Amasten Fastighets AB, Stena Fastigheter Stockholm AB samt AB Industricentralen Telefonplan. Exploateringsnämnden beslutade den 20 oktober 2022 för bostäder inom del av fastigheterna Västberga 1:1 och Likriktaren 7 till Resona Utveckling AB.

Nuvarande förhållanden

Planområdet är beläget i skärningspunkten mellan flera områden med distinkta stadsbyggnadskaraktärer. Området där ny bebyggelse planeras består till stor del av ett spårområde och obebyggd mark. Stadsdelarna Hägerstensåsen, Telefonplan och Midsommarkransen är idag relativt dåligt kopplade till varandra. Tunnelbanan går i ett schakt som utgör en stor barriär i området. Bussterminalen vid Telefonplan ligger direkt söder om tunnelbaneentrén och trafikeras idag av flera busslinjer. Telefonplan utgör en nod för kulturella och kreativa näringar. Västberga IP är en av Stockholms stads mest välanvända idrottsplatser. Planområdet omfattar även del av Västbergaskogen, som ligger något upphöjt i terrängen.

Samrådsförslaget**Planens innehåll**

Samrådsförslaget innebär att tunnelbanan överdäckas. Runt det nya stationskvarteret samt längs med Mikrofonvägen och Telefonvägen möjliggörs ett antal nya kvarter med en blandning av bostäder och service. Samrådsförslaget omfattar ca 900 bostäder, lokaler för kontor och kultur samt en förskola med fyra avdelningar. Kring stationen föreslås täta stadskvarter med sju högdelar i 10-32 våningar. Längs Mikrofonvägens västra sida föreslås i kvarter 6 en byggnad i sex våningar med indragen översta våning mot villabebyggelsen. I kvarter 7, intill idrottsplatsen och Mikrofonvägen, planeras studentbostäder samt kulturverksamheter. Midsommargården föreslås kompletteras med en utbyggnad av befintlig livsmedelsbutik och en tillbyggnad med förskola och bostäder i en till fyra våningar i kvarter 5. I anslutning till tunnelbanans entré och ovanpå överdäckningen tillkommer nya torgytor och ett sammanhängande parkstråk genom området.

Västbergaskogen och området vid Västberga IP utvecklas med stråk och platser för lek och vistelse.



Illustrationsplan samrådsförslaget (Varg Arkitekter)



Översikt samrådsförslaget (Varg Arkitekter) Bild: Lennart Johansson



Kvarter 5, samrådsförslaget (OKK). Förskola med inhägnad gård i förgrunden.



Kvarter 6 och 7 (i förgrunden), samrådsförslaget (AIX arkitekter)

Arkitektonisk idé

En tät stadsmiljö ska uppnås genom slutna stads kvarter kombinerat med ett kluster av högdelar, som tillsammans bildar ett karaktäristiskt landmärke. En sekvens av högkvalitativa offentliga rum ska tillskapas.

Förslag till ändringar inför granskning

Utifrån de samlade samrådssynpunkter som redovisas i detta tjänsteutlåtande, har kontoret konstaterat ett behov av justeringar inför fortsatt arbete med planförslaget.

Planen som helhet

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att frågor gällande riksintresset och stadsbilden, förhållningssätt till omgivande stadsdelar, anpassning till kulturhistoriskt intressanta byggnader samt vistelsevärden behöver studeras vidare. Ett granskningsförslag behöver även vara ekonomiskt genomförbart. Inför granskning kommer förslag till ändringar att redovisas för nämnden avseende de delar av planen som ligger centralt i planområdet och som inte omfattar kvarteren 5, 6 och 7, vilka avses brytas ut ur huvudplanen genom beslut via detta tjänsteutlåtande.

Tre övergripande stadsbyggnadsprinciper har identifierats, som kontoret bedömer utgör lämpliga utgångspunkter för ett framtida granskningsförslag:

Läk samman

Hela området mellan Tellusborgsvägen och Mikrofonvägen läks ihop till en mer sammanhållen struktur, där ny bebyggelse ingår i ett större sammanhang, tydligare kopplat till befintlig, omgivande struktur.

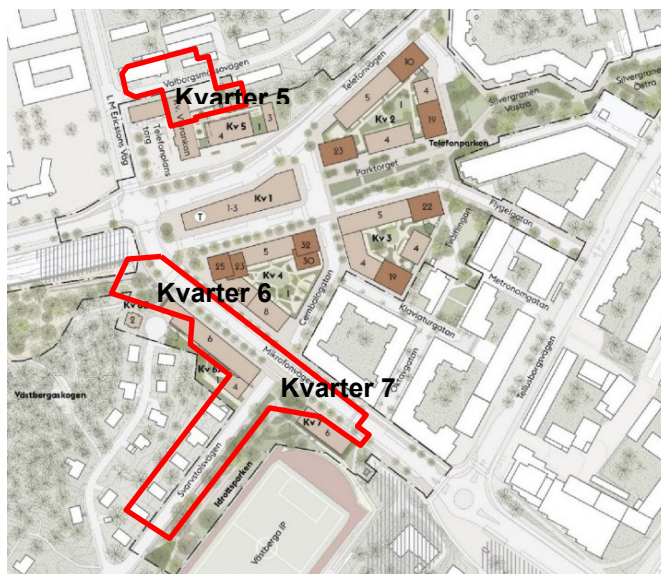
Lyft fram kulturmiljön

Lyft fram riksintresset för Telefonfabriken och LM-staden samt kulturhistoriskt intressanta byggnader som Midsommargården och Ångpannehuset.

Ge plats för stadsliv

Samla tillkommande allmän plats till ett större, centralt stadsrum, som kopplar samman viktiga målpunkter och vidare till en sekvens av gröna och attraktiva stadsrum.

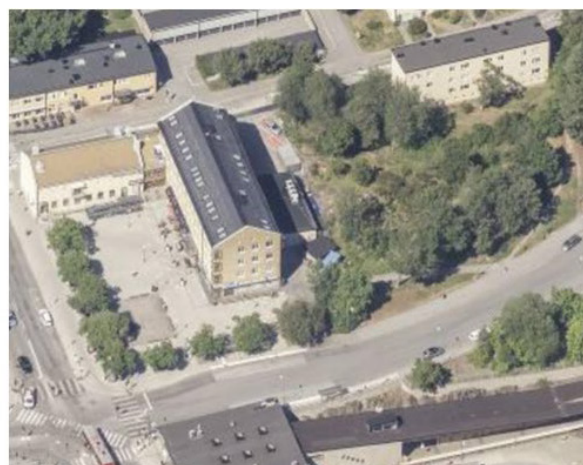
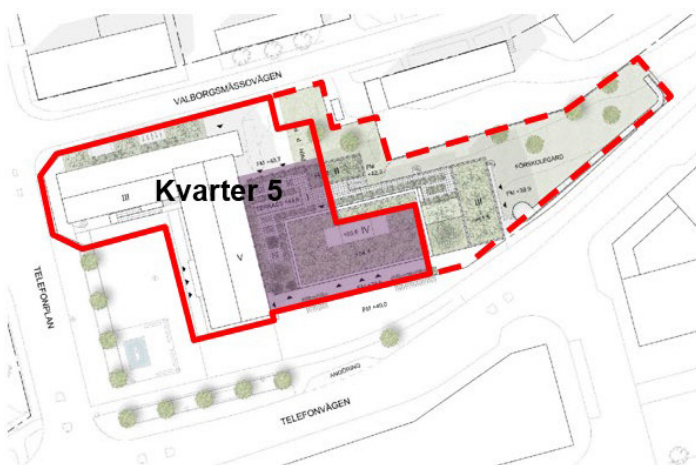
Kvarter 5 samt kvarter 6 och 7 föreslås brytas ut ur huvudplanen och prövas i granskning som separata detaljplaner.



Kvarter 5 föreslås bli egen plan, preliminär gräns inritad i rött. Även kvarter 6 och 7 föreslås bli egen plan, preliminär gräns inritade i rött.

Kvarter 5

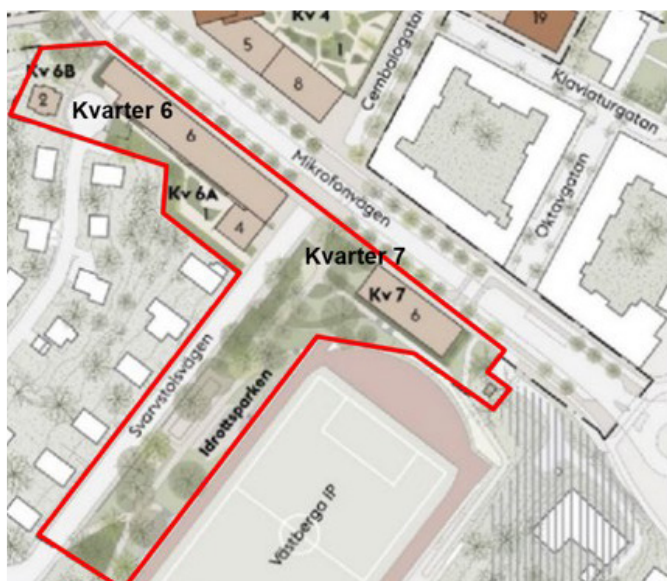
Samrådsförslagets förskolebyggnad med tillhörande, inhägnad förskolegård inom riksintresseområdet föreslås utgå. En mindre tillbyggnad av befintlig livsmedelsbutik och en ny byggnad i fyra våningar plus takvåning innehållande bostäder och lokal i bottenvåningen föreslås fortsatt prövas i granskning i en separat detaljplan.



Kvarter 5 (samrådsförslaget), del av planområde som föreslås brytas ut till egen plan markerad med röd heldragen linje, del som utgår ur planen som helhet markerad med röd streckad linje. Tillbyggnad som föreslås till granskning markerad med lila kulör. Till höger flygbild överplatsen idag.

Kvarter 6 och 7

I samrådsförslaget innehåller Kvarter 6 ca 80 bostäder i ett flerbostadshus och ett parhus. Kvarter 7 innehåller ca 75 studentlägenheter samt lokaler för centrumändamål. Utveckling av parkområdet intill idrottsplatsen föreslås ingå i ny detaljplan. Samrådsförslaget föreslås utvecklas vidare till granskning.



Kvarter 6 och 7 (samrådsförslaget). Gräns för nytt planområde markerat med röd linje. Flygbild över platsen idag till höger.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål genom ett stort antal nya bostäder i ett centralt, attraktivt och kollektivtrafikhögt läge.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget innebär att Telefonplans olika delar knyts samman. Ökad orienterbarhet och tillgänglighet bl.a. till Västbergaskogen, nya gröna och trygga stadsrum med höga vistelsevärden samt bostäder nära kollektivtrafik och service ger goda levnadsförhållande för kvinnor, män och barn.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Samrådsförslaget innebär cirka 8 000 kvm tillkommande kontorsyta.

Kulturmiljö i en växande stad

Synpunkter har kommit in under samrådet som föranleder en omarbetning av samrådsförslaget ur ett kulturmiljöperspektiv. I ett bearbetat planförslag behöver större hänsyn tas till riksintresset för LM-staden. Skada på riksintresset kan undvikas genom att i samrådsförslaget föreslagen bebyggelse inom riksintresset (förskola mm inom kvarter 5) utgår från denna detaljplan. En mindre komplettering av Midsommargården, bedöms som möjlig att pröva i en separat detaljplan.

Det befintliga LM-tornets roll i riksintresset har preciserats efter att samrådsförslaget togs fram. Tornet, vars höjd motsvarar en byggnad i cirka 22 våningar, ska ha en tongivande roll i sin omgivning. Som en konsekvens av detta behöver högdelarnas höjd och placering studeras vidare.

Planförslaget föreslås även bearbetas för att kulturhistoriskt intressanta byggnader ska få en tydligare roll i stadsmiljön.

Arkitektur och gestaltning

Samrådsförslaget innebär att Telefonplan tillförs en tät och storskalig bebyggelse, som behöver hålla en hög arkitektonisk kvalitet. Inför granskning behöver strukturen bättre anpassas till riksintresset för kulturmiljön och övrig kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

Trafik och mobilitet

En kapacitetsstark tunnelbanestation med flera ingångar samt tryggare perrong som uppnår dagens krav möjliggörs i samrådsförslaget. Området planeras utifrån hållbara färdmedel med ett lågt parkeringstal för bil. Bedömningen är att den trafik som den nya bebyggelsen alstrar inte kommer ha någon större påverkan på framkomligheten.

Grön och vattennära stad

Nya parker föreslås. Nya gatuträd föreslås längs befintliga samt tillkommande gator inom planområdet. Planens genomförande innebär att två särskilt skyddsvärda träd, klass 1, behöver tas ner inom kvarter 6.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget möjliggör lokaler för kulturliv. Det planeras för studieförbund i bottenvåning och suterrängvåning i kvarter 7.

Förslaget innebär att området intill idrottsplatsen utvecklas till en allmän plats med funktioner som kompletterar idrottsplatsen. Förslaget innehåller också utvecklade möjligheter till rekreation genom upprustningen av Västbergaskogen.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Huvuddelen av planförslaget planeras på redan ianspråktagen mark. Ett stort antal bostäder tillskapas i ett kollektivtrafiknära läge, vilket ger förutsättningar för ett hållbart resande.

Till granskning behöver ett antal tekniska frågor med bäring på miljö, hälsa och säkerhet utredas vidare: Ras och skred, reglering av buller och vibrationer, skyfallshantering, hantering av markföroreningar, riskhantering kopplade till överbyggnad av tunnelbanan.

Teknisk försörjning

Befintligt VA-ledningsnät inom planområdet är idag belastat men kommer att avlastas när en ny avloppstunnel driftsätts. Förslaget innehåller tre nya elnätstationer.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande. Planen föreslås delas så att kvarter 5, samt kvarter 6 och 7 bearbetas till granskning som separata detaljplaner som bedrivs med standardförfarande. Huvuddelen av planen behöver bearbetas i många avseenden och de ekonomiska förutsättningarna behöver utredas vidare, varför ett nytt granskningsförslag för de delar av planen som inte omfattas av kvarteren 5, 6 och 7 ligger längre fram i tiden.

Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir inför ett nytt ställningstagande inför granskning avseende dessa delar.

Nästa tillfälle som de nya, separata ärendena avseende kvarteren 5,6 och 7 ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir när stadsbyggnadsnämnden ska anta detaljplaneförslagen.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 14 juni 2014 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Ärendet behandlades i

stadsbyggnadsnämnden 15 mars 2016 då beslut togs om att, i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande, fortsätta planprocessen för centrala Telefonplan med förändrade förutsättningar. Dessa bestod huvudsakligen i att pröva två höga byggnader om 78 respektive 58 våningar, "Tellus Towers". Utifrån detta genomfördes ett så kallat "tidigt samråd" från 15 mars till 27 april 2018, där ett stort antal synpunkter inkom. Efter detta genomfördes ett antal fördjupade utredningar.

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 31 januari 2019 vid beslut om att i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande godkänna redovisningen av det tidiga samrådet. Ärendet behandlades därefter återigen i stadsbyggnadsnämnden 24 september 2020, efter en omarbetning av planförslaget. Beslut togs att plansamrådsförslag ska upprättas i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande samt att ärendet redovisas i nämnden inför nytt samråd. Nämnden anförde därutöver bland annat att de *"ser positivt på att utreda möjligheten att uppföra en dynamisk ensemble av hus i nivåer som varit genomförbara i andra delar av staden såsom Alvik, Liljeholmen och Gullmarsplan. Goda boende- och vistelsemiljöer behöver säkras. Befintliga parker och naturmark behöver värnas och utvecklas."*

En strukturplan i enlighet med detta togs fram under 2020 och 2021. Strukturplaneområdet utökades med kontorsbyggnader längs Mikrofonvägen mot sydost.

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 21 oktober 2021. Nämnden beslutade att genomföra plansamråd i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Efter detta beslut har kontorsbyggnaderna utgått ur denna detaljplan då flytt av LSS-boende vid Mikrofonvägen behöver hanteras för att kontoren ska kunna genomföras. Kontorsbyggnaderna planeras därför att prövas i separat detaljplan framöver.

Samråd

Plansamrådet pågick under 13 december 2022 fram till 6 februari 2023. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i Svenska Dagbladet och Dagens Nyheter onsdagen den 14 december 2022 samt i lokaltidningen Mitt i lördagen den 17 december 2022. Samrådsmöte hölls 19 januari 2023 i Telefonfabriken, Tellusgången 26 där ca 130 personer närvarade.

Under samrådet har totalt ca 245 yttranden inkommit, varav 20 är från remissinstanser, ca 80 från sakägare och övriga är från föreningar och privatpersoner. Ett yttrande var en namninsamling med över 1400 underskrifter.

Samlade synpunkter

Flertalet remissinstanser samt ett stort antal boende och övriga tillstyrker att utveckling sker kring centrala Telefonplan men är negativa till den föreslagna exploateringsgraden och höga byggnadshöjder. Länsstyrelsen bedömer att kvarter 5 leder till påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården LM-Ericssons industrianläggning och LM-staden och att planförslaget behöver omarbetas med anledning av detta samt frågor kopplade till miljö och hälsa. Flera remissinstanser framför att det inte är lämpligt med bostäder nära Västberga idrottsplats med hänsyn till risk för idrottsbuller. Många remissinstanser och privatpersoner lyfter förslagets negativa påverkan på skuggning och vind samt att det inte tillförs kvalitativa grönytor i tillräcklig mängd. Ett antal privatpersoner motsätter sig bebyggelsen längs Mikrofonvägen.

Fortsatta utredningar/studier

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer huvudsakligen följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Byggnadsvolymer och utformning av bebyggelse, dagsljus och boendekvaliteter
- Exploatering inom kvarter 5, där förskola utgår och en mindre komplettering studeras i en separat detaljplan.
- Exploatering inom kvarter 6 och 7, längs Mikrofonvägen studeras vidare i en separat detaljplan.
- Risk för ras och skred
- Teknisk försörjning

Följande utredningar kommer att tas fram eller revideras:

- Miljökonsekvensbeskrivning avseende påverkan på riksintresset för kulturmiljö tas fram.
- Luftkvalitetsutredning vid kvarter 7
- Fågelinventering för kvarter 6 och Västbergaskogen
- Uppdatering av utredningar avseende solförhållanden, vind, buller, parkering, mobilitet, dagvatten och skyfall, barnkonsekvenser, överdäckning och riskfrågor, föroreningar och avfall.

Efter samrådet har en utredning avseende idrottsbullen tagits fram.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar och vidare utredningsarbete innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Inför samråd bedömde stadsbyggnadskontoret att detaljplanen inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

I samrådet bedömde länsstyrelsen att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan med hänsyn till kulturmiljö och stadsbild och att en MKB ska tas fram avseende påverkan på kulturmiljö och riksintresset. Ett samråd med länsstyrelsen om avgränsning av MKB behöver göras inför fortsatt planarbete.

Stadsbyggnadskontoret bedömer samtidigt att genomförandet av de detaljplaner som avses brytas ut som separata detaljplaner (kvarter 5 samt kvarter 6 och 7) inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. I och med processen med granskning och antagande kommer frågan kring betydande miljöpåverkan förtydligas och beslut fattas i enlighet med miljöbedömningsförfordningen 5§ och 10-13§§.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan avseende kvarter 5 (Vinrankan/Midsommargården):

Granskning	april 2025
Antagande SBN	september 2025

Samt kvarter 6 och 7:

Granskning	september 2025
Antagande SBN	februari 2026

För resterande del av detaljplanen är tidplan ännu inte upprättad.

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktörerna för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på ett planförslag som tydligt bidrar till översiktsplanens mål om en sammanhängande stad, genom en sammanlänkning mellan stadsdelar, nya och befintliga målpunkter och offentliga rum. Föreslagen överdäckning eliminerar tunnelbaneschaktets barriäreffekt och öppnar upp för nya stadsrum, stråk och siktlinjer. En tät stadsmiljö ger underlag för stadsliv med ett större utbud av service och utgör ett effektivt utnyttjande av redan ianspråktagen mark.

Stadsbyggnadskontoret bedömer även att centrala Telefonplans läge med mycket god tillgång till kollektivtrafik och närhet till offentlig och kommersiell service, motiverar en tät stadsdel och en hög exploateringsgrad för att tillskapa många bostäder och för att möjliggöra kvalitativa offentliga rum.

Under samrådet har synpunkter inkommit på den höga exploateringsgradens påverkan på boende- och stadsmiljö samt tillgång till gröna friytor. Vidare har det framkommit att fördjupade studier behövs i flera frågor som bland annat berör påverkan på riksintresset för kulturmiljövård; LM-staden, dagvatten och skyfallshantering, markföroreningar, buller, skuggning, överdäckning, busstrafik och fåglar. En miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön föreslås tas fram till granskning.

Efter samråd kan kontoret konstatera att planförslaget behöver bearbetas för att uppnå en struktur som ger bättre tillgång till attraktiva stadsrum, mer kvalitativa boende- och vistelsemiljöer samt mindre påverkan på riksintresset för kulturmiljön. Det kan innebära en översyn av högdalarnas höjder och placering, kvartersstrukturens utformning och anpassning till bevarade, kulturhistoriskt intressanta byggnader samt en annan planering för allmän plats.

Det kan även konstateras att de ekonomiska förutsättningarna för ett genomförande av de stora centrala delarna av detaljplanen som bl a

innebär överdäckningar över tunnelbaneområdet saknas i dagsläget. Dessa förutsättningar liksom ovan nämnda frågor behöver studeras vidare, innan ett granskningsförslag kan tas fram. I avvaktan på att förutsättningar för framtagande av ett granskningsförslag är utredda, bryts de delar av planen som bedöms genomförbara i dagsläget ut. Det gäller komplettering av Midsommargården i kvarter 5 samt bostads- och studentbostadshus i kvarter 6 och 7.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att de delar av planen som omfattar komplettering av Midsommargården i kvarter 5 samt kvarter 6 och 7 bryts ut ur denna detaljplan och ställs ut för granskning som separata detaljplaner.

SLUT