

Handläggare
Ronnie Kristola
Telefon 08-508 27 278**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Ställningstagande inför samråd. Detaljplan för
del av Västberga 1:1, del av Midsommarkransen
1:14 samt Tvålflingan 5 i stadsdelen
Midsommarkransen/Västberga****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna nya
planeringsförutsättningar inför samråd.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör ca 1560 bostäder med upplåtelseform bostadsrätter, hyresrätter och ägarlägenheter, två förskolor med sammanlagt 12 avdelningar samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningar. Planförslaget innebär också överdäckning av spårområdet och ny stationsbyggnad för tunnelbanan. Inom ramen för projektet omgestaltas Telefonvägen och Mikrofonvägen samt del av park i anslutning till den nya bebyggelsen. Området utvecklas med nya stråk, kopplingar och mötesplatser till en sammanhållen struktur. Förslaget innehåller byggnader med huvudsakligen 4 till 7 våningar samt fyra punkthus med 10, 17, 58 respektive 78 våningar.

Byggherrar är Stena Fastigheter och SSM. Tidigare markanvisning för del av Västberga 1:1 till Stena Fastigheter övertas av SSM. Västberga 1:1 blir ny placering för tidigare benämnda Tellus Tower.

De ursprungliga idéerna till planförslag som presenterades i start-PM, godkänt av stadsbyggnadsnämnden den 12 juni 2014, innebar en lägre exploatering med byggnader huvudsakligen i 5-6 våningar och två punkthus med 10 respektive 20 våningar. Det nu aktuella förslaget innebär att planeringsförutsättningarna förändrats avsevärt varför stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta om ett ställningstagande av de nya förutsättningarna innan förslaget sänds på samråd.

Planförslaget stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner om bostäder och tät bebyggelse i kollektivtrafikhärlägen. Planen

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

är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Utlåtande

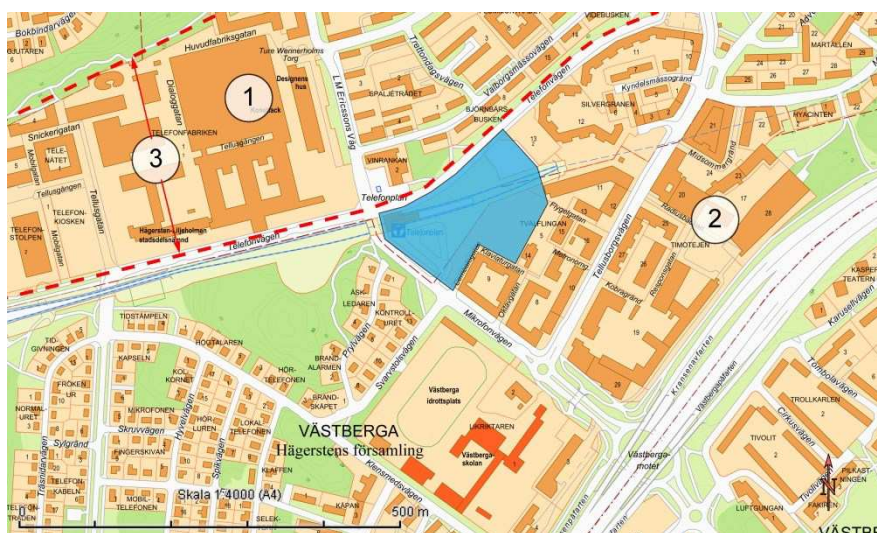
Syfte

Planen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse uppdelad i fyra kvarter, varav ett av dem innefattar överdäckning av tunnelbana och ny stationsbyggnad. Ett av de övriga kvarteren utgör ny placering för tidigare benämnt projekt Tellus Tower. Gestaltningen avses hålla hög arkitektonisk kvalitet med varierat uttryck mellan de fyra kvarteren.

Planen möjliggör uppförande av ca 1560 lägenheter med upplåtelseform bostadsrätter, hyresrätter och ägarlägenheter, två förskolor med sammanlagd 12 avdelningar, garage i källarvåningar motsvarande p-tal ca 0,3 för Stena Fastigheter och 0,2 för SSM, cykelgarage i källarvåningar och entreplan motsvarande ca 1,0/lägenhet för Stena Fastigheter och 1,4/lägenhet för SSM samt cykelgarage i kvarter 1 för pendelparkering med plats för ca 1020 cyklar i gatuplan och plan 1.

Läge och markägoförhållanden

Planområdet ligger vid tunnelbanestationen Telefonplan och berör fastigheterna Västberga 1:1, Midsommarkransen 1:1 och Midsommarkransen 1:14 som ägs av Stockholms Stad samt Tvålfvingan 5, som ägs av Stena Fastigheter.



Planområdet markerat med blå yta. Planområdet angränsar i norr mot riksintresset LM-staden och i söder mot Västberga idrottsplats.

1 = Konstfack.

2 = Tidigare läge för prövning av Tellus Tower.

3 = Gräns för riksintresset LM-staden.

Bakgrund

Telefonplan har tidigare främst präglats av LM Ericssons verksamhet. Området har de senaste 10 åren genomgått stora

förändringar. I och med Konstfacks etablering i LM Ericssons tidigare industrilokaler har flera stora och små verksamheter etablerat sig i området och ett stort antal nya bostäder har byggts, varav flera omfattar ombyggnad av tidigare industri- eller kontorslokaler. Telefonfabriken har nyligen genomgått renovering och rymmer idag försäkringskassans huvudkontor med ca 1500 anställda. Idag finns ca 200 företag med ca 4000 anställda i Telefonplans centrala delar.

Tunnelbanan går genom området i ett öppet tråg med uppgång mot Mikrofonvägen. I direkt anslutning till tunnelbanestationen ligger ett busstorg.

Ny plats för Tellus Tower

I planförslaget för Timotejen 17 ingick tidigare benämnda Tellus Tower, en hög byggnad om 75 våningar. (se karta sidan 2) Efter genomfört samråd konstaterades att byggnaden inte var möjlig att genomföra på platsen. Kontoret har därefter sökt hitta en ny lokalisering för Tellus Tower. Enligt överenskommelse mellan byggherrarna har tidigare markanvisad del av Västberga 1:1 mm till Stena Fastigheter övertagits av SSM. Försvaret har i en förhandsbedömning meddelat stadsbyggnadskontoret att platsen är möjlig för höga byggnader. Planavtal är tecknat med SSM respektive Stena Fastigheter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen markeras Telefonplan som ett av flera strategiskt viktiga stadsutvecklingsområden. Området är också en mycket värdefull miljö ur kulturhistorisk synvinkel. Ambitionen är att området blir en väl integrerad del av centrala Stockholm med ett mångsidigt innehåll genom utbyggnad av butiker, hotell samt service.

Program för Telefonplan

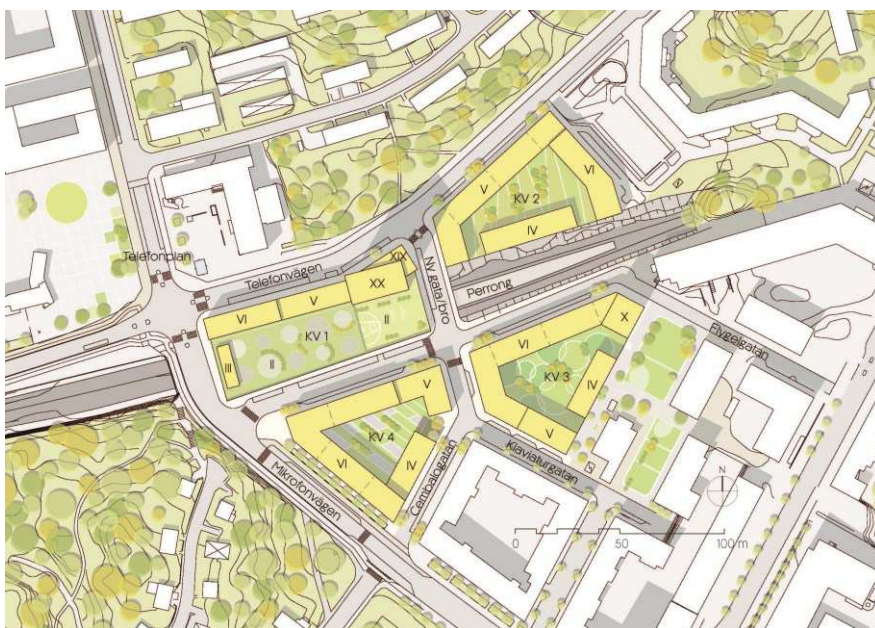
Enligt programmet för Telefonplan, godkänt av stadsbyggnadsnämnden november 2014, föreslås en ny karaktär för området där icke störande verksamheter och bostäder integreras i möjliga lägen. I programmet föreslås att tunnelbanediket partiellt däckas över.

Gällande detaljplaner

Det finns tre gällande planer inom planområdet, PL 5593 (laga kraft 1961-02-03), PL 2355A (laga kraft 1940-07-19) och PL 6051 (laga kraft 1965-05-26). PL 5593 upptar störst yta inom planområdet och anger trafikändamål för de centrala delarna av planområdet. Längs med Telefonvägen anges park. PL 2355 anger parkmark för planområdets östra delar. PL 6051 anger bensinstation längs med Telefonvägen

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 juni 2014 att planarbete ska påbörjas med normalt förfarande i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Planförslaget innebär ny bebyggelse uppdelad i fyra kvarter. Byggnaderna är huvudsakligen i 4-6 våningar med två punkthus om 10 respektive 20 våningar. Byggnaderna rymmer 2 förskolor med 10 avdelningar samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningar. Planförslaget innebär också överdäckning av spårområdet och ny stationsbyggnad för tunnelbanan.

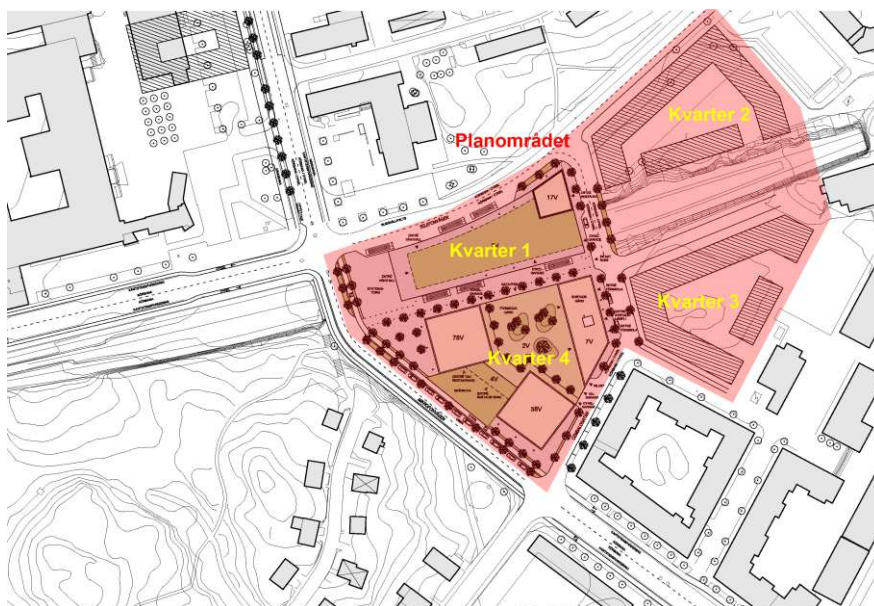


Planförslag enligt start-pm godkänt av Stadsbyggnadsnämnden den 12/6 2014

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade den 21 december 2012 om markanvisning till Stena Fastigheter för partiell överdäckning av tunnelbanespåret vid Telefonplan.

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. Förändringen i projektet innebär att Stena Fastigheter AB avstår två markanvisade bostadskvarter till SSM Fastigheter AB.



Planområdet är indelat i fyra kvarter. SSM har fått en tidig markreservations för kvarter 1 och 4..

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. (se karta sidan 2)

Kulturhistorisk klassning

Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering anger att Telefonplans tunnelbanestation är gulklassad vilket innebär att den har en positiv betydelse för stadsbilden samt ett visst kulturhistoriskt värde.

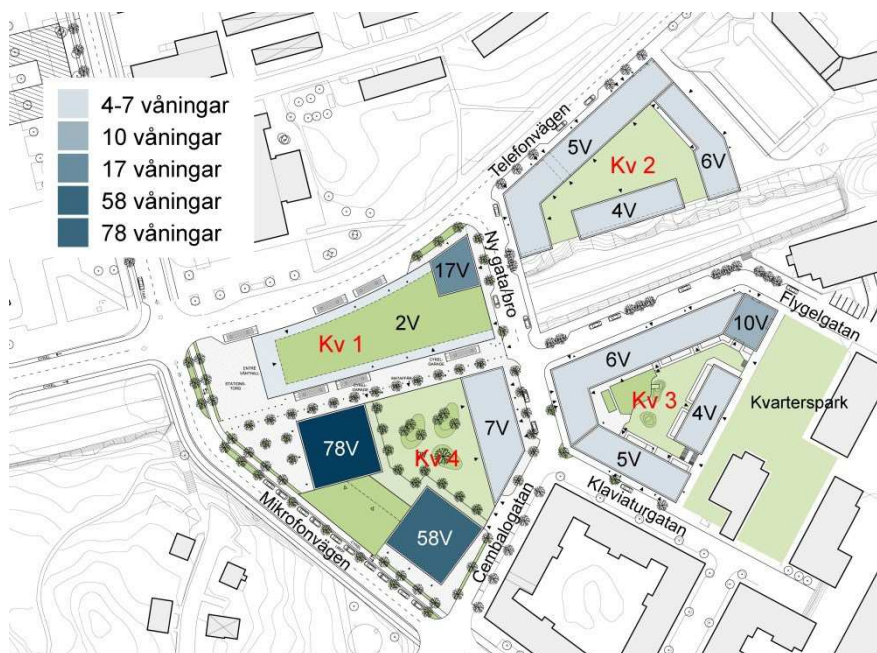
Planförslaget

Planområdet är indelat i fyra kvarter. Se situationsplan sidan 7.

Kvarter 1 ligger i korsningen Telefonvägen och Mikrofonvägen och länkar samman LM-staden med kvartersbebyggelse från 2000-talet i söder. Kvarteret överdäcker delar av tunnelbanan och inrymmer bussterminal, tunnelbanestation, butiker, cykelparkering och bostäder. Terminalbyggnaden är två våningar och bostadsbebyggelsen utformas som ett punkthus om 17 våningar. Den nya bebyggelsen syftar till att avgränsa och förstärka offentliga rum och viktiga stråk.

Kvarter 2 och 3 föreslås innehålla bostäder och en förskola om 4 avdelningar. Våningshöjderna varierar mellan fyra och sex våningar samt en högre byggnad om tio våningar i anslutning till kvartersparken i öst. Öppningar i vissa delar av kvarteren skapar variation samt en koppling till omgivande bebyggelsestruktur där gaturum och gårdar berikar varandra.

Kvarter 4 avses bli den nya placeringen av tidigare benämnt projekt Tellus Tower. Förslaget innebär bostäder i två punkthus om respektive 58 våningar och 78 våningar och en lamellbyggnad om 7 våningar. En sockelbyggnad om två våningar länkar samman byggnaderna. Sockelbyggnaden föreslås innehålla lokaler och en lobby för bostäderna. En förskola med 8 avdelningar placeras i lamellbyggnaden.



Situationsplan med redovisning av de fyra kvarterens struktur och byggnaders höjder.

Gestaltungsprinciper

Platsen är omgiven av en varierad bebyggelse med LM-stadens friliggande lameller i norr och halvöppna kvarter i söder. Den nya bebyggelsen väver samman områdets skiftande typologier. Arkitekturen ska förvalta, förnya och förstärka platsens identitet. Gestaltningen avses hålla hög arkitektonisk kvalitet med variation i formspråk och material mellan de fyra kvarteren.

Kvarter 2 och 3, Stena Fastigheter

Kvarteren kännetecknas av en omsorgsfullt gestaltad enkelhet förankrad i sin omgivning och gestaltas i robusta material med omhändertagna sockelvåningar och väl valda accenter. Kvarteren uppförs med fasader i betongelement vilket ger stora möjligheter till bearbetning av fasadytan med relief och mönsterverkan, och byggnader som åldras vackert.

Kvarter 1 och 4, SSM

Tornen i kvarter 4 rymmer små, välplanerade och funktionella lägenheter med tillhörande omgivande sociala funktioner. I

markplanet planeras det för butiker och på de översta planen i det högsta huset en stor publik lokal, såsom en restaurang och skybar, samt med tillgång för de boende, en takterrass och pool. Stomme, hissar och trappor ligger koncentrerat, vilket öppnar upp för fasader helt av glas. Stora fasta glaspartier från golv till tak medger ett generöst ljusinsläpp och en vida utsikt. Den kulörta fasaden kommer tillsammans med de smäckra detaljerna ge husen en högteknologisk karaktär. En rationell struktur och en slank huskropp medger en friare gestaltning av byggnaden. Fasaden är självbärande, av typen curtain wall, och hänger utanpå husens stomme med infästning våningsvis till bjälklagen. Glasen skall uppfylla höga ljud-, brand-, energi- och personsäkerhetskrav liksom begränsa solvärmeinstrålningen vilket resulterar i en avancerad uppbyggnad. Den reflekterande solskyddande beläggningen på det yttre glasskiktet har en spegling och kulört ton. Sex olika beläggningar, alla med sin egen karaktär, kommer våningsvis att varieras över fasadens höjd med en randig effekt som följd.



Vy från Flygelgatan över park och kvarter 3. Illustration: Varg Arkitekter.



Vy från väster med kvarter 4 i förgrunden. Den så kallade LM-staden med Konstfack skymtar nere till vänster. Bebyggelsen är huvudsakligen 4 våningar. Tellus Towers är tänkta att bli 58 respektive 78 våningar. Illustration: Wingårdhs



Vy från norr med kvarter 1 och 2 i förgrunden. Illustration: Wingårdhs.

Förskolor

I kvarter tre planeras en förskola med 4 avdelningar och vistelseytor på kvartersgården. I kvarter 4 planeras en förskola med 8 avdelningar och vistelseytor på sockelbyggnadens tak. Den sammanlagda vistelseytan planeras bli ca 9 kvadratmeter per barn inom respektive kvarter. I närheten finns natur, park samt idrottsplats.

Grönstruktur

I anslutning till planområdet i väster på motstående sida om Mikrofonvägen finns naturmark. Norr om planområdet ligger en mindre park som avses upprustas inom ramen för projektet.

Idrott och friytor

Söder om planområdet ligger Västberga Idrottsplats. Idrottsförvaltningen har för avsikt att bygga en ny idrottshall för skolans användning i direkt anslutning till idrottsplatsen. Hallen kommer också innehålla nya omklädningsrum för idrottsplatsen. Stadsbyggnadskontoret kommer att utreda hur grönytor och idrottsytor kan utvecklas.



Situationsplan med redovisning av grönytor, idrottsytor och förskolegårdar.

Parkering

I kontorets uppdrag ingår att genom mobilitetslösningar minimera behovet av bilparkering i området. För kvarter 2 och 3 (Stena Fastigheter) planeras bilgarage i 1 källarvåning motsvarande ett p-tal om ca 0,3/100 kvm BTA. För kvarter 4 (SSM) planeras bilgarage i 2 källarvåningar motsvarande ett p-tal om ca 0,2/100 kvm BTA. Platser för bilpool placeras i garage. Besöksparkering löses genom gatuparkering på kringliggande gator.

För kvarter 3 och 4 (Stena Fastigheter) planeras cykelgarage i källarvåning motsvarande ca 2,1/lägenhet. För kvarter 4 (SSM) planeras cykelgarage i 1 källarvåning, entreplan och plan 4 motsvarande ca 1,5/lägenhet. I kvarter 1 planeras cykelgarage för pendelparkering. Ca 1024 cyklar i gatuplan och plan 1.

Planförslagets konsekvenser

Riksintresset LM-staden

I arbetet med samrådshandlingar skall nya illustrationer tas fram för att belysa projektets relation till riksintresset LM-staden. De höga husens relation till stadens siluett sett från utvalda platser skall redovisas i samrådshandlingarna.

Byggnadshöjder

I kontorets uppdrag ingår att pröva en hög exploatering och lämpligheten med höga hus i kollektivtrafiknära lägen.

Vind och mikroklimat

Vindutredning skall tas fram inför samråd. Utredningen skall visa vilka åtgärder som behöver vidtas för att undvika olägenheter till följd av fallvindar och vindar på marknivå.

Kollektivtrafik

Telefonplans tunnelbanestation är en del av den röda linjen med trafik mot Fruängen. Idag har Telefonplan ca 15 000 av- och påstigande under en vinterdag. Antalet av- och påstigande förväntas öka till ca 25 000 till år 2030, vilket är en ökning med mer än 60 %. I anslutning till tunnelbanan stannar även tre stycken lokalbusslinjer. I det fortsatta arbetet skall lösningar som förbättrar tunnelbanans flödeskapacitet av resenärer utredas. Möjligheten att öppna en ny nordlig uppgång från tunnelbanan skall utredas.

Buller

Bullerutredning skall uppdateras inför samråd.

Dagvatten

Dagvattenutredning skall uppdateras inför samråd

Planprocessen

Plansamråd: Q2 2016

Granskning: Q4 2016

Antagande: Q1 2017

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

De ursprungliga idéerna till planförslag som presenterades i start-PM innehöll en lägre exploatering med byggnader huvudsakligen i 5-6 våningar och två punkthus med 10 respektive 20 våningar. Det nu aktuella förslaget innebär att planeringsförutsättningarna förändrats avsevärt varför stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta om ett ställningstagande av de nya förutsättningarna innan förslaget sänds på samråd.

Planförslaget stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner om bostäder och tät bebyggelse i kollektivtrafikhöga lägen. I kontorets uppdrag ingår att pröva om läget är lämpligt för höga byggnader. Planen är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Ambitionen är att området blir en väl integrerad del av centrala Stockholm med ett mångsidigt innehåll genom utbyggnad av butiker, hotell samt service. Den nya bebyggelsen syftar till att avgränsa och förstärka offentliga rum och viktiga stråk.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna nya planeringsförutsättningar inför samråd.

SLUT