

Handläggare
Agnes Hustad
Telefon: 08-50826746

Stadsbyggnadsnämnden

Samrådsyttrande över detaljplan för Centrala Telefonplan, del av fastigheten Västberga 1:1

Sammanfattning

Fastighetskontoret har mottagit rubricerad detaljplan, Dp 2013-05016, som syftar till att utveckla Telefonplan med service och bostäder i enlighet med översiktsplanen. Tunnelbanan föreslås däckas över och nya offentliga platser och täta stadskvarter om ca 1000 nya bostäder samt service tillföras. Den nya bebyggelsen är genomgående 6 vån hög men med 7 högdelar som varierar mellan 10-32 våningar. Planen ger viss möjlighet till bostadsutveckling längs med Mikrofonvägen i direkt närhet till Västberga IP vilken ägs av staden och förvaltas av kontoret. Bostadshuset närmast idrottsplatsen föreslås bli studentbostäder. Kontoret anser att bostäderna är placerade för nära befintlig bollplan vilka kommer att påverkas negativt av höga ljudnivåer och ljusbländning från idrottsplatsen. Kontoret ser en risk att verksamheten tvingas begränsas på sikt när bostäder byggs för nära inpå.

Om stadsbyggnadsnämnden ändå ämnar gå vidare med förslaget anser kontoret att ytterligare utredning måste göras och att handlingarna kompletteras för att säkerställa att verksamheten på Västberga IP inte påverkas negativt. Det berör bland annat buller, ljus och möjlighet att skärma av.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetskontoret har mottagit rubricerad detaljplan, Dp 2013-05016, som syftar till att utveckla Telefonplan med service och bostäder i enlighet med översiktsplanen. Tunnelbanan föreslås däckas över och nya offentliga platser och täta stadskvarter om ca 1000 nya bostäder samt service tillföras. Den nya bebyggelsen är genomgående 6 vån hög men med 7 högdelar som varierar mellan 10-32 våningar. Planen ger viss möjlighet till bostadsutveckling längs med Mikrofonvägen i direkt närhet till Västberga IP vilken

Fastighetskontoret

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

ägs av staden och förvaltas av kontoret. Bostadshuset närmast idrottsplatsen föreslås bli studentbostäder.

Ett planprogram för Telefonplan godkändes i stadsbyggnadsnämnden i november 2004. I programmet föreslås en ny karaktär för området där verksamheter av icke störande karaktär och bostäder integreras. Tunnelbanediket föreslås delvis däckas över.

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut i juni 2014 om att starta planarbete för ny bebyggelse i fyra kvarter om 4-20 våningar. Efter samrådet ändrades inriktningen till att omfatta två höga byggnader om 78 respektive 58 våningar, Tellus Towers.

Ett ytterligare samråd, kallat tidigt samråd, hölls för det reviderade förslaget i mars/april 2018. Därefter har förslaget arbetats om och har sitt nuvarande utseende.

Exploateringsnämnden beslutade 2022-10-20 om markanvisning till Resona Utveckling AB för hyresbostäder längs Mikrofonvägen. Övriga som fått markanvisning inom planområdet är Amasten fastighets AB, Stena Fastigheter Stockholm AB samt AB Industricentralen.

Detaljplaneförslaget är på samråd under perioden 2022-12-13-till 2023-02-06.

Kontorets synpunkter

Fastighetskontoret anser det inte lämpligt att planera för bostäder så nära Västberga idrottsplats. Det kortaste avståndet mellan bollplan och bostäder bedöms vara mindre än 10 meter enligt plankartan.

Kontoret har i tidigare yttranden till detaljplaner med bostäder intill bollplaner påpekat att erfarenheter från andra projekt där bostäder har förlagts nära bollplan (ca 10-25 m) visar att bostäderna blir störda av ljud och ljus från planen. När bostäderna väl är på plats och de boende upplever sig störda är det verksamheten som får begränsas med kortare öppettider som följd. Västberga IP är en av stadens mest välanvända idrottsplatser där verksamhet bedrivs under störningskänsliga perioder som kvällar och helger. Dess öppettider får på intet sätt äventyras om kommunfullmäktiges mål om att ”alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv” ska uppnås. Kontoret anser det därför olämpligt med bostäder så nära bollplanen.

Fastighetskontoret

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm.se

Om stadsbyggnadsnämnden ändå ämnar gå vidare med förslaget behöver utredningar fördjupas och plankarta kompletteras med bestämmelser om att byggnader ska uppfylla vissa krav.

Buller:

I omgivningsbullerutredning (Structor 2022-11-22) står för kv 7, som är det kvarter som föreslås ligga intill idrottsplatsen, att *”Eftersom byggnaden utsätts för trafikbuller på ena sidan och idrottsbuller på andra sidan så är det inte möjligt att bulleranpassa bostäderna med hänsyn till ljuddämpad sida. Förutsättningarna för att anordna en bullerskyddad gemensam uteplats är inte heller goda. Därmed görs bedömningen att det inte är lämpligt med vanlig bostadsbebyggelse i byggnaden. Däremot är studentbostäder mer tillfälliga boenden som inte har samma behov av en uteplats. Studentbostäder om högst 35 m² (kan ej vara större mot Mikrofonvägen på grund av trafikbullernivåerna) bedöms därmed kunna anordnas i byggnaden, förutsatt att ingen uteplats anordnas samt att idrottsbuller tas i beaktan vid dimensionering av ljudnivå inomhus (utöver trafikbuller). Det bör säkerhetsställas i detaljplanen att det endast är studentbostäder som är den tillåtna boendeformen i byggnaden.”*

Kontoret ifrågasätter om det är lämpligt att inrymma studenter på platsen med hänvisning till att byggnaden inte går att bulleranpassa med en ljuddämpad sida. Studenter kan förvisso ha stora fördelar av att bo nära en idrottsplats för de förväntas vara en typisk nyttjare men de spenderar troligen också mycket tid hemma med studier. Kontoret anser att ljudmätningar ska göras på plats så att en autentisk situation ligger till grund för vilka krav som ska ställas i detaljplanen.

I utredningen står vidare att *”Eftersom avståndet mellan idrottsplatsen och den nya byggnaden som planeras i kv. 7 endast är ett fåtal meter så aktualiseras en kombination av skärmningsåtgärder, anpassning av bebyggelsen samt dimensionering av fönster så att god ljudmiljö inomhus i bostad säkerställs enligt Boverkets vägledning för idrottsbuller”* (Buller från idrottsplatser – en vägledning”, Boverket rapport 2020:22)

Fastighetskontoret

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm.se

Kontoret anser att lämpliga skärmningsåtgärder, anpassning av bebyggelse och dimensionering av fönster måste studeras redan under detaljplaneskedet så att krav på åtgärder förs in i plankartan genom lämpliga egenskapsbestämmelser.

Ljusstörningar:

Problematiken rörande störande ljus i bostäderna från belysningsstolpar måste studeras i planarbetet. Om åtgärder på ljuskällorna krävs för att minska risken för störande ljus in i bostäderna ska projektet bekosta dessa.

Behov av att avskärma idrottsplatsen:

Eventuell risk för att fotbollar kan skjutas över kortsidorna och nå bostäderna måste också belysas i planarbetet. Med tanke på att bostäder planeras så nära bollplanen behöver kortsidans stängsel mot Mikrofonvägen eventuellt höjas så att inte fönsterrutor riskerar att krossas. Ett högt stängsel kan vara svårt att få stabilt med tanke på högre vindlast. Om staketet behöver höjas anser kontoret att projektet ska bekosta detta.

Kontoret ser positivt på att det anläggs en aktivitetspark intill idrottsplatsen och att entrén från Mikrofonvägen görs tydligare. Kontoret ser dock en liten nackdel med att läktaren hamnar inom planlagd allmän plats. Idag finns ett lägre stängsel mot Svarvstolsvägen för att göra det svårare för obehöriga fordon att ta sig in på planen. Om behovet kvarstår även efter att parken är anlagd kommer i så fall ett stängsel att gå mellan läktare och plan vilket kan upplevas onödigt avskärmande för åskådarna.

Kontoret föreslår att berörda personer från fastighetskontoret och idrottsförvaltningen görs delaktiga i den fortsatta processen för att gemensamt med stadsbyggnadskontoret verka för att minimera de negativa konsekvenser som detaljplanen medför Västberga IP. En förvaltningsövergripande planering av aktivitetsparken har också förutsättningar att göra den mer ändamålsenlig och optimerad.

Slut

Fastighetskontoret

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lena Lien, Avdelningschef	2023-02-03