

Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-50821083

Till
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2023-02-23

Detaljplan för Centrala Telefonplan, 1000 nya lägenheter, lokaler och förskola

Svar till stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

1. Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.
2. Omedelbar justering.

Sammanfattning

Förslaget till ny detaljplan för centrala Telefonplan syftar till att utveckla Telefonplan som bytespunkt, utveckla centrum och tillföra fler bostäder. Planen möjliggör ca 1 000 lägenheter och 5 000 kvm lokaler. Tunnelbaneperrongen däckas över och den mesta bebyggelsen samlas i tre täta stadskvarter med sju högdelar på 10-32 våningar.

Förvaltningen är positiv till att en ny stadsmiljö med bostäder, butiker och service skapas runt stationen på lågt nyttjad mark. Överdäckningen av perrongen tar bort en barriär och skapar nya kopplingar i stadsväven. Men förvaltningen anser att den höga exploateringsgraden i förslaget skapar negativa konsekvenser i den nya och befintliga stadsmiljön i form av skuggning, vindar och högt slitage på parker och naturmark. När de offentliga miljöerna inte blir trivsamma mötesplatser påverkar det den sociala hållbarheten och den psykiska och fysiska hälsan hos i synnerhet barn. Förvaltningen kommenterar i tjänsteutlåtandet även bland annat trygghetsfrågorna i de nya stadsmiljöerna.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till ny detaljplan för centrala Telefonplan. Samrådstiden sträcker sig till 6 februari, men stadsdelsnämnden har fått förlängd svarstid till 24 februari 2023.

Ärendet

Förslaget till ny detaljplan har som huvudsyfte att utveckla Telefonplan som bytespunkt för kollektivtrafiken och utveckla Telefonplans lokala centrum, samt tillföra nya bostäder. Tunnelbanestationen överdäckas och nya täta kvarter med ett stort antal bostäder byggs. Planen innehåller också torg, parker, nya gator, en förskola och lokaler för handel och service.

Tunnelbanan föreslås få en ny stationsbyggnad (kvarter 1), där möjligheten till en ytterligare uppgång ska utredas. Eftersom det nuvarande busstorget bebyggs kommer busshållplatser istället att placeras utmed gatorna runt den nya stationsbyggnaden.

Tre nya bostadskvarter kring tunnelbanestationen får en höjd på 4-5 våningar, men ska också innehålla sju höga byggnader på 10-32 våningar (kvarter 2-4). Utöver bostäder och lokaler, kan kvarter 3 även innehålla ett vårdboende. I kvarter 4 finns möjlighet att inrymma en livsmedelsbutik. Därutöver planeras längs Mikrofonvägens västra sida två 6-våningshus med bostäder (kvarter 6-7), den ena med studentbostäder samt lokaler för kulturverksamhet.



Illustrationsplan.

Den befintliga bebyggelsen vid Telefonplans torg där Midsommargården och en livsmedelbutik finns, föreslås byggas ut längs Telefonvägen där det idag är naturmark (kvarter 5). Utbyggnaden i 4 våningar ska innehålla större yta för livsmedelsbutiken, en förskola med fyra avdelningar och bostäder.

Totalt möjliggör planen för ca 1 000 nya bostäder och ca 5 000 kvm lokaler för handel, service och verksamheter. I detaljplanen ingår också några ytor som inte får ny användning, utan där man vill befästa nuvarande användning och släcka ut tidigare detaljplaner på de platserna.

Syftet med den höga och täta bebyggelsen kring tunnelbanan är att uppfylla översiktsplanens mål om centrumutveckling samt finansiera överdäckningen av stationen. De sex högsta byggnaderna i förslaget med 19-32 våningar (106-143 meter) kan jämföras med andra höga byggnader i Stockholm. Teletornet vid Telefonplan är 70 meter högt. De högsta husen vid Liljeholmskajen är 24 våningar. Skatteskrapan är 26 våningar och Norra tornen 36 våningar.



Fotomontage flygvy mot nordväst. Bilden illustrerar föreslagna volymer, inte slutgiltig utformning.

Fördelningen bostadsrätter/hyresrätter är inte helt beslutad, men majoriteten av lägenheterna planeras bli bostadsrätter. Fördelningen kommer att ligga mellan 60/40 och 80/20.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och intern service. De fackliga organisationerna informeras vid förvaltningsgrupp den 14 februari 2023.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förslaget till utveckling av centrala Telefonplan är mycket omfattande med en stor mängd bostäder och lokaler. Stadsdelsförvaltningens synpunkter redovisas här under olika rubriker.

Stadsmiljö

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att en ny stadsmiljö skapas runt stationen, där det idag finns ytor med lågt nyttjande och där spåren och perrongen ligger i ett öppet dike som bildar en barriär i området. Den föreslagna överdäckningen ger plats för nya bostadskvarter i ett kollektivtrafikhärläge och fler lokaler för butiker och annan service. Överdäckningen av tunnelbanestationen innebär också att barriären i området försvinner, och nya kopplingar via nya gator och parker skapas, som underlättar rörelse i området.

Stadsdelsförvaltningen är dock tveksam till den mycket höga exploateringen i planen, vilken får flera negativa konsekvenser. Det gäller dels slitage på parker och naturmark, dels skuggning och vindar som orsakas av de sju högdelarna i bebyggelsen och gör allmänna ytor otrivsamma. Det framgår inte tydligt i planen varför en så hög exploatering föreslås på denna plats. Telefonplan är endast en mindre knutpunkt i kollektivtrafiken med fyra busslinjer. Vid större knutpunkter som Liljeholmen och Årstabergr uppfattas så tät stadsbebyggelse som mer motiverat. Likaså vid Liljeholmskajen och Marievik där vattnet möter den höga bebyggelsen.

Enligt översiktsplanen ligger Telefonplan i ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Samtidigt ligger planområdet i direkt anslutning till LM-staden som är av riksintresse för kulturmiljövården, och där smalhusområdet bedöms särskilt känsligt för förändringar. Det kommer att bli starkt påverkat av närheten till en så hög exploatering, vilken blir ett stort blickfång i hela området och skapar skuggning av delar av området.

Positivt är att exploateringen kring stationen planeras till största delen på mark som idag inte är park- eller naturmark. Istället tillförs nya parkytor som det idag är brist på i området. Översiktsplanen lyfter bland annat fram behovet av fler parker kring Telefonplan. Sett till planen som helhet kommer dock naturmark att bebyggas i

både kvarter 5 vid Telefonvägen och kvarter 6 vid Mikrofonvägen. Därmed ökar knappt den totala grönytan i området. Eftersom så många nya invånare tillkommer blir det inte mer grönyta per boende, jämfört med dagens läge, snarare tvärtom.

Förvaltningen hyser en oro för att de nya kvarteren, med den höga exploateringen, inte blir en bra miljö för barn. Besöksstrycket på bostadsgårdar och de nya och befintliga parkerna blir högt, vilket leder till stort slitage på vegetation och lekutrustning, och gör dem mindre attraktiva och funktionella för lek och vistelse. Likaså riskerar både gårdar och allmänna ytor att bli skuggiga och blåsiga på grund av den täta och höga bebyggelsen.

Fördelningen bostadsrätter/hyresrätter är inte helt beslutad, men majoriteten av lägenheterna planeras bli bostadsrätter. Fördelningen kommer att ligga mellan 60-40 och 80-20.

Lokalklimat

Som nämnts ovan är vind och sol/skugga något som påverkar både bostadsgårdar och allmänna platser som gator, torg och parker. För mycket vind och skugga minskar de allmänna ytornas användbarhet och funktion som mötesplatser. Allmänna platser där människor vill vistas är viktigt för den sociala hållbarheten i området och för invånarnas och i synnerhet barnens fysiska och psykiska hälsa.

De nya parker och torg som skapas i planen samt befintlig parkmark kommer i stor utsträckning att hamna i skugga av den nya bebyggelsen. Framför allt högdelarna kastar långa skuggor under höst, vinter och vår när solen står lågt. Det vill säga de månader då människor har störst behov av solljus. Endast under sommarmånaderna blir det sol under en lite längre del av dagen i parker och på torg. Även den nya förskolans gård kommer under större delen av året att ligga i skugga.

Vindstudien visar att gator och torg runt de nya kvarteren får vindhastigheter som gör att man inte vill sitta ner på platsen. Innergårdarna och parkerna får något bättre förhållanden, men inte i någon av de nyskapade miljöerna är vindkomforten sådan att man vill sitta ner längre tid på platsen. I kombination med att de flesta platserna även blir skuggiga så anser förvaltningen inte att det finns förutsättningar att skapa bra utemiljöer som bidrar till hälsa och social hållbarhet.

Parker och grönområden

De nya parkerna som finns med i planen är Telefonparken som går i ett stråk österut från stationen, parken Tvålfvingan vid kafé Hitom, samt Idrottsparken på en grönyta vid Västberga IP.

I Telefonparken förslås att angöring till vissa fastigheter ska ske igenom parken. Lågfartsområden eller så kallade gångfartsgator där bilar får köra på gåendes villkor planeras genom det nya park- och torgstråket. Det är nödvändigt för att transporter ska kunna nå vissa av lokalerna och bostadsentréerna. Förvaltningen är tveksam till lösningen och anser att det är viktigt att utformningen skapar en tydlighet om var man kan gå och cykla, och var bilar är tillåtna. Även om lösningen endast är tänkt för leveranser och att personer med funktionsnedsättning ska kunna köra fram till porten, så blir det ofta så att även andra, utan de behoven, kör in. Det är också viktigt att utforma lösningen så att det inte går att köra snabbt och att det inte finns möjlighet till smittrafik.

Intill Västberga IP föreslås att grönytan mellan bollplanen och Svarvstolsvägen ska anläggas som ett parkstråk med till exempel utgym, parkour och andra idrottsfunktioner. Slänten ned mot bollplanen kan förses med läktare. Stadsdelsförvaltningen är positiv till att ytan rustas upp och får olika funktioner. Men det behövs en diskussion om gränsdragningen mellan parkmark och idrottsmark, för att det inte ska bli oklart hur olika ytor ska skötas. Denna typ av ytor och funktioner vid idrottsplatser, i synnerhet läktare, ligger vanligtvis på idrottsmark. Idrottsförvaltningen sköter på andra platser både utegym och parkourbanor och stadsdelsförvaltningen tror att det skulle vara fördelaktigt att planlägga idrottsparken som idrottsmark. Det skulle skapa en tydlighet för driften då idrottsförvaltningen sköter hela anläggningen.

Västbergaskogen föreslås få tydligare entréer och en tillgänglig slinga. Förvaltningen är positiv till att entréerna till denna lilla fina skog görs något mer tillgängliga så att fler hittar in. Däremot har förvaltningen svårt att se att det skulle gå att göra en helt tillgänglig slinga på grund av den kuperade marken, utan att göra mycket stora ingrepp i miljön. Risken blir då att naturmarken mer förvandlas till park, med önskemål om att slingan även ska belysas och snöröjas. Då skulle skogskänslan och en hel del naturvärden försvinna. I barnkonsekvensanalysen önskar förskolepedagogerna just att befintlig naturmark ska behållas som natur och inte anläggas med olika funktioner.

Stadsdelsförvaltningen vill vidare medverka i en diskussion om var olika parkfunktioner lämpligen placeras och utformas, vilka funktioner det råder brist på och vilka som finns tillgodosedda i befintliga parker. Upprustningen av Teaterparken innebär till exempel att det finns nya funktioner där. Något som däremot saknas är bland annat en mindre konstgräsplan som kan användas för spontanspel eftersom Västberga bollplan ofta är bokad.

Vid exploateringen av naturmark kommer tyvärr en del större träd att tas ner. De fällda träd som inte kan placeras ut som faunadepåer eller mulmholkar i närområdet, önskar stadsdelsförvaltningen att de placeras ut i annan naturmark i stadsdelsområdet i samråd med förvaltningen.

Förskolor

En ny förskola med fyra avdelningar ingår i planen. Den kommer att drivas av en fristående utförare och inte av stadsdelsförvaltningen. Den föreslagna förskolan har vissa brister i utemiljön, genom att gården en stor del av året ligger i skugga och är utsatt för ett visst mått av trafikbuller, vilket kan åtgärdas med bullerskärm. Detta påpekas i barnkonsekvensanalysen. Storleken på den planerade förskolegården ska vara minst 10 kvm per barn, vilket är långt från Boverkets riktlinje om 40 kvm per barn, men bättre än en del andra förskolor i motsvarande högt exploaterade områden i Stockholm.

Behovet av förskoleplatser vid Telefonplan är en del av hela stadsdelsområdets förskoleplanering. I flera stadsdelar i Hägersten-Älvsjö har antalet barn i förskoleåldern i befintlig bebyggelse minskat och det finns lediga platser på flera förskolor. Vid Telefonplan pågår dock utbyggnad nu av några större bostadsprojekt med drygt 500 lägenheter, vilket kommer att öka antalet barn i åldern 1-5 år. I kvarteret Metronomen öppnade en ny förskola med fyra avdelningar 2020. I det pågående bostadsprojektet Telefonstolpen vid Telefonvägen-Korpmossevägen ingår även en ny förskola med sex avdelningar som kommer att stå klar 2025.

Inom planområdet för centrala Telefonplan skulle det vara svårt att få till ytterligare förskolor med bra utemiljö, eftersom bostadsexploateringen är så hög. Stadsdelsförvaltningen kommer att utreda behovet av ytterligare förskolor i närområdet. En möjlig plats för en friliggande förskola finns vid Korpmossevägen. Detta kräver i sådana fall en separat detaljplan.

Kommunikationer

Förvaltningen är tveksam till beskrivningen av Telefonplan som en knutpunkt i kollektivtrafiken, eftersom där endast finns en tunnelbanestation och fyra busslinjer. Däremot har tunnelbanestationen många avstigande eftersom det finns stora arbetsplatser och flera skolor vid Telefonplan, och stationen upplevs idag som trång i högtrafik. Enligt planförslaget ska en ytterligare uppgång från perrongen utredas. Detta är något som förvaltningen anser skulle behövas, i synnerhet om så många nya bostäder ska

tillkomma i detta projekt. I nuläget pågår dessutom redan bygget av drygt 500 lägenheter runt Telefonplan.

Näringsliv, verksamhetslokaler och kulturlokaler

Alla kvarter föreslås få lokaler i bottenvåningarna. I planen är det inte tillåtet med bostäder i de flesta bottenvåningarna, utan bottenvåningarna ska innehålla lokaler eller bostadskomplement, som kan vara tvättstugor eller cykelrum. I detta stationsnära läge finns det säkert underlag för flera butiker, men förvaltningen är tveksam om det verkligen gäller alla bottenvåningar i planen.

Den fysiska detaljhandeln har minskat kraftigt i omfattning och butiker för annat än dagligvaror finns främst i köpcentrum. Därför fylls denna typ av nybyggda lokaler främst med mäklare, gym, skönhetsalonger och mindre restauranger. Nyproducerade lokaler har också högre hyror än lokaler i befintliga närliggande kvarter i till exempel Midsommarkransen, vilket kan göra det än svårare att fylla alla lokaler.

Om lokalerna i bottenvåningen inte innehåller kvällsöppna verksamheter så anser förvaltningen att gaturummet istället skulle bli tryggare med bostäder en halv trappa upp, där de boende har god överblick över vad som händer på gatan utanför på kvällar och nätter. Cykelrum och lokaler som är stängda kvällstid ökar inte tryggheten, möjligtvis kan tvättstugor fylla denna funktion. Bostadsrättsföreningar som får svårt att hyra ut sina verksamhetslokaler för att de inte har ett tillräckligt attraktivt läge kan också riskera att få in oseriösa aktörer. Förvaltningen skulle gärna se att planen kompletterades med en handelsutredning för att få en bedömning av hur mycket butikslokaler som kan gå att hyra ut i olika lägen.

Förslaget om lokaler för kultur och föreningsverksamhet i det planerade studenthuset vid Mikrofonvägen anser förvaltningen vara mycket positivt, under förutsättning att det kan finansieras. Telefonplan brukar pekas ut som nod för kreativa näringar med tyngdpunkten i Konstfack. Samtidigt behövs fler samlingslokaler för föreningar och scener/utställningslokaler för lokalt kulturliv. Kulturlokaler främjar också övrigt näringsliv och ökar tryggheten genom att de genererar fler besökare till området.

Trygghet

Viktigt för den upplevda tryggheten och faktiska säkerheten i ett område är god sikt och överblick, funktionell belysning, och genomgående rörelse av människor. I den nya planen blir det en förbättring gentemot dagens situation, eftersom tunnelbanans barriär försvinner och rörligheten i området ökar.

Några saker som kan orsaka trygghetsproblem har redan nämnts ovan. Det gäller den föreslagna lösningen med angöring till vissa fastigheter genom gångfartsgator i parkstråket. Det gäller även lokaler i bottenvåningar som inte förbättrar tryggheten i gatumiljön om de är stängda kvällstid, jämfört med att ha bostäder på bottenvåningen.

Utformningen av stationsbyggnaden är mycket viktig ur trygghetssynpunkt eftersom stationer är platser som kan dra till sig narkotikahandel och annan brottslighet. En möjlig ny uppgång från perrongen har nämnts. Om den nya uppgången blir obemannad är det inte bra ur trygghetssynpunkt. Med god överblick och en trivsam miljö kan både upplevd trygghet och faktisk säkerhet öka. Stadsdelsförvaltningen medverkar gärna i arbetet med utformningen utifrån erfarenhet av platssamverkan och trygghetsarbete i bland annat Älvsjö och Liljeholmen, och den samverkan som finns med lokalsamhället vid Telefonplan.

Även parker kan upplevas otrygga kvällstid, och parker nära stationer kan lätt bli tillhåll för narkotikahandel. Vid utformning av parkmiljöerna är det därför viktigt att tänka på att inte skapa undanskymda platser, utan det ska vara bra sikt och belysning i parkerna. Blandade funktioner i parkerna för att få besökare i olika åldrar är positivt och genomgående gångstråk skapar genomströmning som förbättrar tryggheten.

Vid ett sådant här omfattande stadsbyggnadsprojekt blir byggtiden lång. Därför är det extra viktigt att det under byggtiden inte skapas otrygga miljöer med mörka, undanskymda platser. Byggarbetsplatser och industriområden drar lätt till sig brottslighet eftersom det är få personer som rör sig där utanför arbetstid. I närliggande Västberga industriområde förekommer sådana problem som lätt kan spilla över till Telefonplan under byggtiden. Stadsdelsförvaltningens trygghetsstrateg kan medverka både vid utformningen av de färdiga miljöerna och de miljöer som skapas under byggtiden. Även näringslivets behov behöver beaktas under byggtiden, då det annars kan bli stora negativa konsekvenser för enskilda näringsidkare.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Lars Wennberg
stf. stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Bilagor

Remissunderlag ”Förslag till ny detaljplan för centrala
Telefonplan”.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| Namn | Datum |
|---------------------------------------|--------------|
| Lars Wennberg, stf. stadsdelsdirektör | 2023-02-07 |
| Linda Palo, avdelningschef | 2023-02-07 |