



Gustaf Schneider
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 35
gustaf.schneider@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-04-10

Detaljplan för delar av kv Telefonfabriken mm i Midsommarkransen och Hägerstensåsen. Remiss

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för delar av kv Telefonfabriken mm (Mobilvägen) i stadsdelarna Midsommarkransen och Hägerstensåsen, S-Dp 2006-03485-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

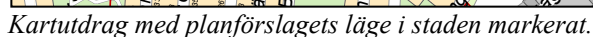
Sammanfattning

Telefonplansområdet genomgår en stor förändring från att för några år sedan varit ett inhägnat industriområde till att bli ett blandat område för bostäder och andra verksamheter. Det aktuella planförslaget ligger inom kvarteret Telefonfabriken där Ericsson hade sin huvudfabrik och sitt huvudkontor. Planförslaget möjliggör uppförandet av ca 200 bostäder samt en elnätstation på privatägd mark inom kvarteret Telefonfabrikens västra del. Byggherren står för kostnaden för hela exploateringen inklusive utbyggnad av allmän plats. Efter exploaterings genomförande ska byggherren utan kostnad lämna över de utbyggda allmänna anläggningarna till staden.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ändrad detaljplan för bostäder inom kvarteret Telefonfabriken mm i Midsommarkransen och Hägerstensåsen. Remissen ska besvaras senast 2008-04-10. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2006.

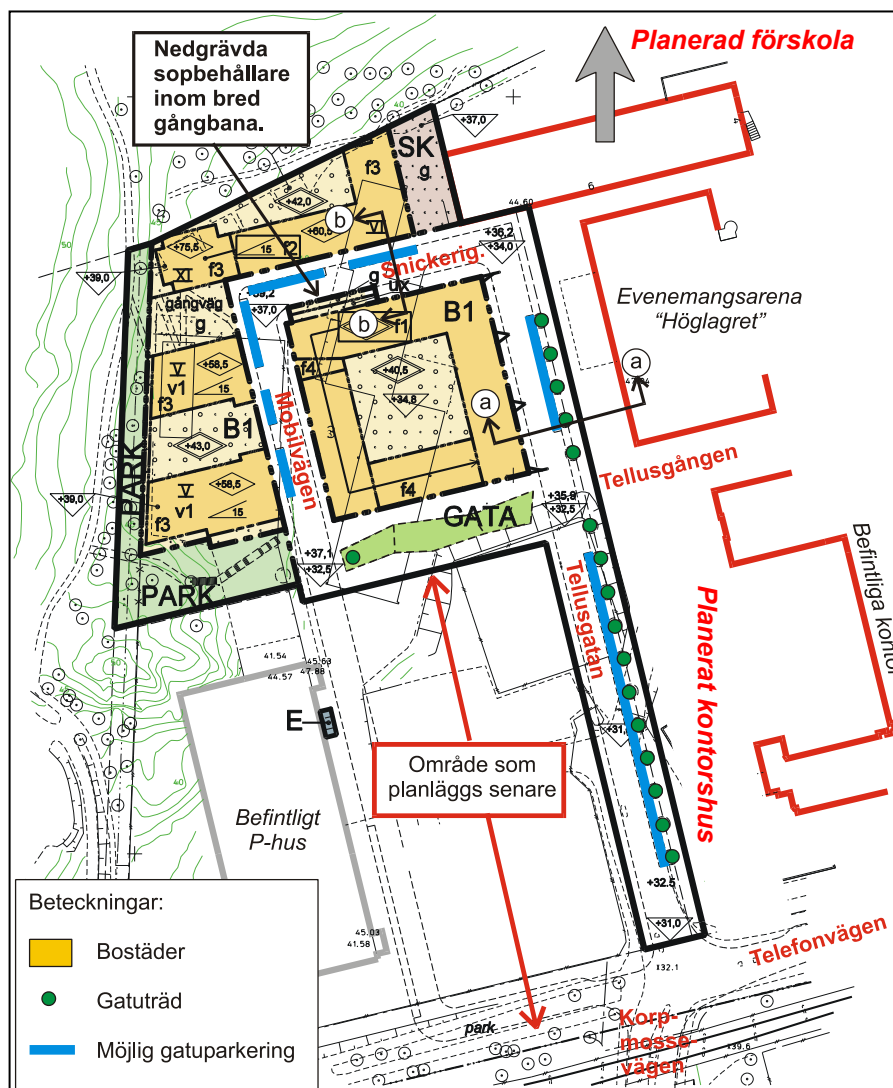
där Ericsson hade sin huvudfabrik och sitt huvudkontor. När Ericsson år 2004 sålde kvarteret till AP-fastigheter och flyttade till Kista flyttade Konstfack in i den gamla huvudfabriken. Sedan dess har utvecklingen bland annat fortsatt med nybyggnad av bostäder och ombyggnad av kontor till studentlägenheter och lokaler för designrelaterade verksamheter. Stora delar av kvarteret Telefonfabriken är fortfarande extensivt använda med tomställda före detta industribyggnader och hårdgjorda ytor för parkering och angöring. På en del av dessa ytor har AP-fastigheter avtalat med JM om att uppföra nya bostäder.



Den nu aktuella planen är en del i det detaljplaneprogram för ca 2 000 lägenheter och ca 70 000 kvm lokaler vid Telefonplan som remissbehandlades i gatu- och fastighetsnämnden den 23 mars 2004. Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av programsamrådet för telefonplansområdet den 25 november 2004. Den nu aktuella planen är den andra detaljplaneetappen för ny bostadsbebyggelse inom kvarteret Telefonfabriken. Start-pm togs i stadsbyggnadsnämnden den 16 mars 2006.

Planförslaget möjliggör uppförandet av ca 200 bostäder samt en elnätstation på privatägd mark inom kvarteret Telefonfabrikens västra del. Planområdet har bra allmänna kommunikationer med ca 500 meter till Telefonplans tunnelbanestation och bussterminalen där. Lokalt serviceutbud finns vid Telefonplan samt mer

centralt i Midsommarkransen. Söder om planområdet planeras för ytterligare ca 170 bostäder som detaljpaneläggs i en senare etapp. Nordost om planområdet planeras för en förskola. Öster om planområdet finns en höglagerbyggnad som avses omdanas till evenemangsanläggning och en hårdgjord yta på vilken ett kontorshus planeras.



Illustrerat planförslag.

Parkering ordnas inom tomtmark genom garage under huskropparna med 144 bilplatser. Utslaget på 200 lägenheter innebär detta 0,72 bilplatser per lägenhet. Därtill anges i planbeskrivningen att 25-30 bilplatser på gatumark kan tillgodoräknas för besökare till bostadsområdet vilket höjer parkeringstalet till 0,8 bilplatser per lägenhet.

Gatorna i projektet planerades ursprungligen som kvartersmarksgator och var tänkta att förvaltas av fastighetsägarna i området. Denna planeringsinriktning

medgav att parkering längs gatunätet kunde räknas in i projektets parkeringsförsörjning. Men efter det att stadsbyggnadsnämnden rörande ett planförslag för nya bostäder i Annedal i västerort beslutade att gator där ska vara allmänna har planeringsinriktningen för Telefonfabriken underhand ändrats så att planförslaget nu redovisar allmänt gatunät i stadens förvaltning.

In- och utfart till planområdet kommer att ske via Tellusgatan, en trädplanterad entrégata till området, som förutom de nya bostäderna även ska försörja övriga verksamheter inom västra delen av kvarteret Telefonfabriken; befintliga kontor, planerad evenemangsanläggning och en planerad barnstuga. Övriga gator är smalare och har karaktär av lokalgator. Dimensioneringen av gatorna har skett i samråd med Trafikkontoret.

Längst i väster i planområdet finns ett viktigt gångstråk som ligger inom parkmark och ägs av staden. Detta gångstråk kopplas i planförslaget samman med Tellusgången, det genomgående centrala gångstråket genom kvarteret Telefonfabriken. Öster om planområdet, inom kvartersmark, avses stråket gestaltas som "industrigolv" vilket innebär en gemensam trafikyta för gående och fordonstrafik. Inom planområdet föreslås stråket gestaltas och föreskrivas som gångfartsgata eller gågata på sträckan mellan Tellusgatan och Mobilvägen (den västra lokalgatan). I gatumitt föreslås en gräsmatta, uppdelad i sektioner med inramningar av metallband i cortenstål. Gående och motorfordon blandas på gemensamma trafikytor närmast husen där även utrymmen säkras för uppställning av brandfordon.

Inom norra delen av planområdet föreslås sopbehållare med sopnedkast grävas ned en fyra meter bred gångbana som i denna del görs till kvartersmark för gemensamhetsanläggning. Sopbehållarna kräver 25 meters längd av gångbanan och två meters bredd vilket får till följd att gångtrafik och ledningsutrymmen tilldelas kvarvarande två meter närmast husen. Även två platser inom kvartersmark reserveras för sopbehållare under mark.

En bullerutredning har utförts som visar att Stockholms stads kvalitetsmål för buller från vägtrafik kan uppnås. Krav på trafikbullerskyddat fasadutförande finns för hus längs Tellusgatan.

En riskbedömning och åtgärdsutredning avseende föroreningar i mark och grundvatten inom planområdet har genomförts. Riskbedömningen konstaterar att mark och grundvatten ställvis är förorenade men att föroreningshalterna är mycket låga. Inga särskilda åtgärdsbehov har identifierats. Vad gäller geoteknik så består marken inom området av fyllningsjord som är utlagd på lera som har en mäktighet på uppemot 5 meter. Leran har lös konsistens men sättningarna bedöms vara färdigbildade.

Analys och konsekvenser samt exploateringskontorets synpunkter

- Tillgänglighet

Föreslagen bebyggelse ligger i anslutning till gata och det är möjligt att skapa tillgängliga entréer, uteplatser och parkeringsplatser enligt stadens program för tillgänglighet i utomhusmiljön. Förlängningen av Tellusgången i väster går på grund av topografin inte att tillgänglighetsanpassa fullt ut. Det är därför viktigt att försök att förbättra tillgängligheten görs genom vilplan med mera.

- Miljökonsekvenser

Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom gårds- och gatuytor har utretts. Resultaten visar att de geotekniska förutsättningarna för LOD i det närmaste är obefintliga. Planerad utbyggnad medför därmed en ökad bortledning av dagvatten vilket kan påverka grundvattenmagasinen. Planförslaget innehåller bestämmelser om lägsta nivå för dränerande ingrepp och ett kontroll- och åtgärdsprogram med grundvattenobservationer kommer att följas under byggskedet samt fem år efter att denna och nästa bostadsetapp har färdigställts för att säkerställa att grundvattenbalansen inte påverkas så att skadliga konsekvenser uppstår. Programmet omfattar även kontroll av att föroreningarna i marken och grundvattnet inte börjat spridas.

- Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då marken som exploateras är privatägd och dessutom består av hårdgjorda redan ianspråkta ytor utförs inga grönkompensationsåtgärder.

- Ekonomiska konsekvenser

Byggherren står för kostnaden för hela exploateringen inklusive utbyggnad av allmän plats. Efter exploaterings genomförande ska byggherren utan kostnad lämna över de utbyggda allmänna anläggningarna till staden.

För den tillkommande bebyggelsen inom Telefonplansprogrammet utgår exploateringsbidrag till Staden för gatuombyggnader i området i stort vilka är nödvändiga för områdets förtätning, i enlighet med intentionsavtal för Telefonplansområdet (GFN 2004-12-16) och det uppföljande ramavtalet för samma område (MN 2006-02-16). Exploateringsbidraget från denna detaljplan uppgår till ca 3 miljoner kronor.

- Påverkan på barn

Projektet innebär en positiv påverkan på barnens miljö genom att ett tidigare kontors- och industriområde byggs om till attraktiva bostadsmiljöer med gårdar och platser för utevistelse. Inom kvarteret Telefonfabriken tas nu en detaljplan fram för en förskola med sex avdelningar som AP-fastigheter ska uppföra.



- Parkering

Planförslaget redovisar en parkeringslösning på tomtmark med 0,72 bilplatser per lägenhet. Om 25-30 besöksparkeringar på de nya allmänna gatorna tillgodoräknas blir parkeringstalet 0,8 bilplatser per lägenhet. Kontoret konstaterar att parkeringstalet understiger fullmäktiges inriktningsbeslut om 1,0 bilplatser per lägenhet.

- Måluppfyllelse

Telefonplansområdet genomgår en stor förändring från att för några år sedan varit ett inhägnat industriområde till att bli ett blandat område för bostäder och andra verksamheter. Ambitionen är att skapa en ny årsring av sammanhängande stadsmiljö som knyter an till de äldre delarnas struktur med nya bostäder, kontor, gator, parker och torg, samtidigt som en del äldre bebyggelse sparas. Det aktuella planförslaget utgör ett bra exempel på att använda exploaterad och tidigare ianspråktagen mark för bostadsbebyggelse.

- Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

- Genomförande

Ett exploateringsavtal som reglerar utbyggnaden av allmän plats och överlämnandet till staden skall tecknas med byggherren innan planen vunnit laga kraft.

- Tillkommande allmän plats

Planförslaget innebär att ny allmän gata och ny parkmark tillskapas. Det är av yttersta vikt att Trafikkontoret och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning som ska ta över de nya allmänna anläggningarna konsulteras i det fortsatta planarbetet samt deltar i projekteringsarbetet och vid syner och besiktningar. Kontoret anser särskilt att utformningen av Tellusgångens förlängning måste studeras vidare vad gäller placering av träd, tillgänglighet och framtida drift och underhåll.

Inom norra delen av planområdet föreslås sopbehållare med sopnedkast grävas ned en fyra meter bred gångbana som i denna del görs till kvartersmark för gemensamhetsanläggning. Kontoret anser att föreslagen avfallshantering här kan accepteras då gångbanan är bred och plats finns för såväl gångyta som ledningsutrymmen vid sidan av sopbehållarna. Kontoret vill dock understryka att höga krav bör ställas på gestaltningen av denna typ av lösning så att gaturummet blir tilltalande samt att behållarna måste utformas så att snubbelrisker undviks, vattenavrinning från gångbanan inte hindras och rationellt underhåll av den smala gångbanan mellan hus och sopbehållarområdet inte försvåras.



-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten år 2008. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir innan planen antas då ett exploateringsavtal som reglerar utbyggnaden av allmän plats och överlämnandet till staden ska tecknas med byggherren.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och återopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Slut