



Förslag

Detaljplan för delar av
kv Telefonfabriken mm
(Mobilvägen)
i stadsdelarna Midsommarkransen
och Hägerstensåsen
i Stockholm
S-Dp 2006-03485-54

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt en genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget möjliggör uppförandet av ca 200 bostäder samt en elnätstation. Den föreslagna bebyggelsen utgör en del av ett större program för Telefonplan innehållande ca 2 000 lägenheter samt ca 70 000 kvm kontor. Syftet är att omvandla ett renodlat arbetsområde till en blandad stadsbebyggelse.

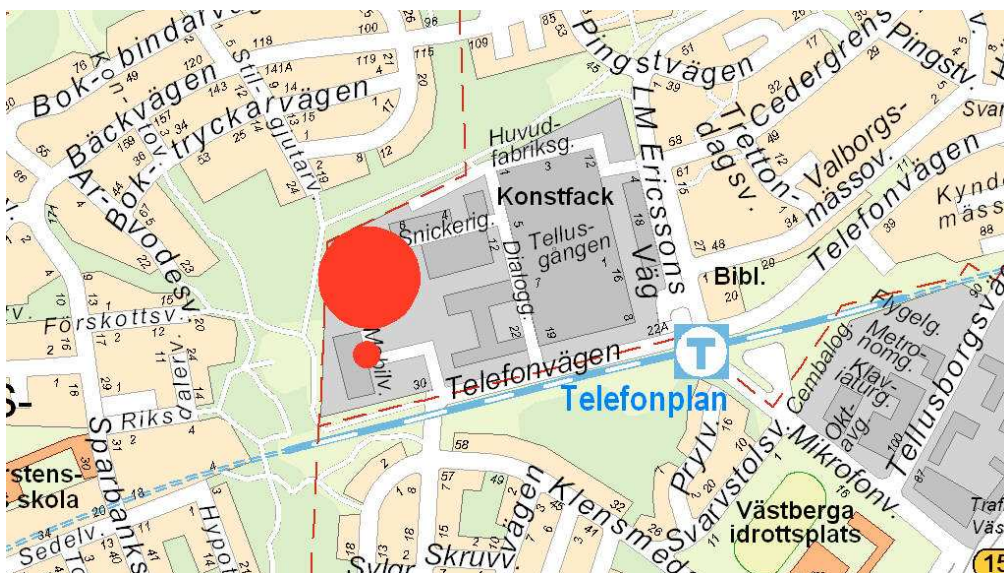
Planområdena ligger väster om Ericssons f d huvudfabrik vid Telefonplan.

Planförslaget innebär att tre tomställda f d industribyggnader rivs för att skapa plats för den föreslagna bebyggelsen.

PLANOMRÅDEN, BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läge och areal

Detaljplaneytan omfattar ca 13 000 kvm stor yta. Tillgången till kollektivtrafik är mycket god. Planområdena ligger ca 500 meter från Telefonplans tunnelbanestation med tillhörande bussterminal.



Planområdenas läge i Telefonplan

Områdets historik

Telefonplansområdet har präglats av industriverksamhet under större delen av 1900-talet. I slutet av 30-talet etablerade sig LM Ericsson i området och den s.k. LM-staden med industrier, arbetarbostäder, centrum, dagis och skola växte fram. Fabriken stod färdig 1941 och var uppförd enligt moderna funktionalistiska principer. Arkitekt var Ture Wennerholm. Intill den nya fabriken uppfördes 1939-46 arbetarbostäderna.

Idag har Ericsson kraftigt reducerat sin verksamhet vid Telefonplan och sålt sina fastigheter. De nya fastighetsägarna AP Fastigheter, Stena Fastigheter (f. d. Drott), SSM Bygg och Fastigheter samt Keops har ambitionen att tillsammans med staden utveckla området till en sammanhållen stadsmiljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. I september 2004 invigdes Konstfacks nya lokaler i Ericssons gamla huvudfabrik. Övrig industriverksamhet har likaså minskat och de kvarvarande företagen har en miljöanpassad produktion.

Planområden

Detaljplanen inbegriper två planområden, väster om Ericssons f.d. huvudfabrik vid Telefonplan. Det större planområdet är bebyggt med tre sammanhängande byggnader från 1938-40; kallförrådet, virkesupplaget och lådspikningsverkstaden. Ingen av byggnaderna nyttjas längre för industriändamål. I områdets västra del är marken delvis ianspråktagen av ett upplagsområde samt parkeringsytor. Övriga delar av det större planområdet samt det mindre planområdet består i dagsläget av asfalterade ytor.



Planområdena



Det större planområdet sett från norr respektive öster. Området är bebyggt med industribyggnader från 1938-40. Stadsbyggnadsnämnden biföll maj 2007 ansökan om rivningslov av dessa för att ge förutsättningar för ny bostadsbebyggelse.

Det större planområdet angränsar till naturmark i väster och norr. Norr om området går en förkastningsbrant som sträcker sig från Hägerstensåsen bort till Nackareservatet. Den största höjdvariationen mellan branten och det omgivande landskapet uppgår till drygt 30 meter. Förkastningsbranten utgör ett viktigt element i staden. I öster angränsar området till Ericssons industribyggnader. Industriområdet är under utveckling, bl.a. har Konstfack flyttat in i den gamla fabriksbyggnaden, ett studentboende i områdets södra del står färdigt och Designens hus, ett designcentrum planeras. Höglagret, en f.d. lagerlokal angränsar planområdet. Juni 2007 antogs en ny detaljplan vilken möjliggör en ombyggnad av lagerlokalen till publika lokaler för utställningar, evenemang, konferenser och servering m.m. I söder angränsar området till ett parkeringshus, markparkering och två tennisbanor, som ingår i kommande detaljplaneetapper för bostads- och kontorsbebyggelse.

Det mindre planområdet angränsar i öster till en körbana och i väster till ett befintligt parkeringshus.

Markägoförhållanden

Detaljplaneområdena består av fastigheten Telefonfabriken 3, en del av fastigheten Telefonfabriken 1 samt del av fastigheten Hägersten 1:8. Fastigheten Telefonfabriken 1 ägs av AP Fastigheter, fastigheten Telefonfabriken 3 ägs av JM och fastigheten Hägersten 1:8 ägs av staden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

I Stockholms översiktsplan är kvarteret Telefonfabriken angivet som verksamhetsområde. I kvarteret har idag all tillverkning upphört och Konstfack har flyttat in i Ericssons gamla huvudfabrik. Övriga lokaler inom kvarteret är i huvudsak kontor, vilka med fördel kan samlokaliseras med bostäder. Ett av de formulerade målen i översiktsplanen är att integrera arbetsplatser och bostäder.

Detaljplan

Planen berör Pl. 7342 fastställd 1971 med användningsbestämmelse industri samt Dp 2000-05877-54 fastställd 2001 med användningsbestämmelse kontor.

Riksintresse

LM Ericssons fabrik och bostäderna i LM-staden är av riksintresse för kulturminnesvården. Anläggningen finns med på riksantikvarieämbetets lista över landets tolv viktigaste industriminnen.

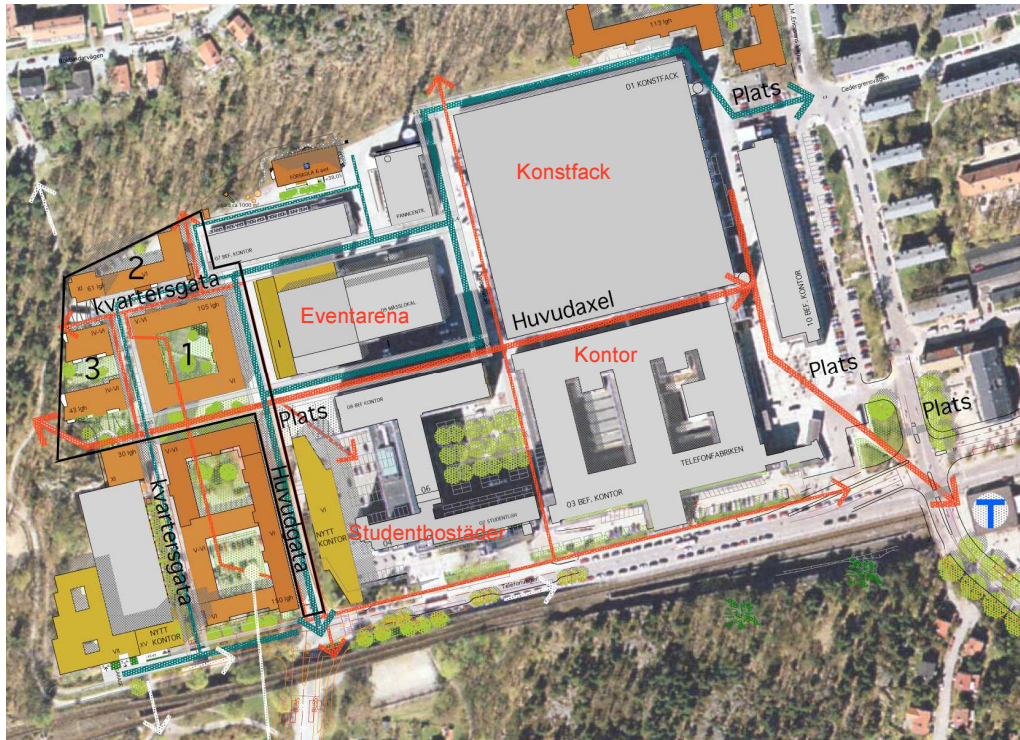
Program för Telefonplan

Under våren 2004 har ett programarbete, godkänt i SBN nov 2004, genomförts för hela Telefonplansområdet. Programmet lade fast en övergripande struktur för gator, parker, torg och bebyggelse i stadsdelen. En full utbyggnad enligt programmet beräknas ge ett tillskott på ca 2 000 lägenheter och ca 70 000 kvm ny kontorsyta vid Telefonplan.

PLANFÖRSLAG

Övergripande struktur

Den befintliga fabriks- och kontorsstrukturen kompletteras med en ny kvartersbebyggelse i en skala på 5-11 våningar. Strukturen bygger på två axlar, huvudaxeln i öst-västlig riktning (Tellusgången) och huvudgatan i nord-sydlig riktning som möts i en platsbildning. Längs Tellusgången koncentreras servicen inom området. Här finns idag en restaurang, kontor, utställningslokaler, Konstfack mm. Utmed huvudgatan finns Höglagret där ett arbete pågår för att utveckla byggnaden till en eventarena.



Situationsplan, övergripande struktur. Befintlig fabriks- och kontorsbebyggelse kompletteras med ny kvartersbebyggelse. Illustration ÅWL Arkitekter AB

Det nya bostadsområdet har en tydlig kvartersstruktur med slutna respektive öppna kvarter. Mot förkastningsbranten i norr och i väst öppnas kvarteren och bostadsgårdar möter naturen. En högre byggnad om 11 våningar markerar områdets nordvästra hörn. Förslaget innehåller totalt ca 200 lägenheter.

Arkitektur och gestaltning

Det äldre telefonfabriksområdet har en hög arkitektonisk kvalitet. Skalan och de arkitektoniska uttrycken varierar från funkis till höga kontorshus byggda på 60-talet.

Variationen i det nya bostadsområdet skapas genom olika hussorter, öppna och slutna kvarter och en solitär i form av ett högre hus. Varje kvarter behandlas som en volym. Material och färger återkommer i de olika kvarteren.

Byggnader

Kv 1

Eftersom projektet infogas i en industriell omgivning med storskalig bebyggelse invid en dramatisk förkastningsbrant, ges byggnaden en kraftfull volym i form och materialbearbetning. Kv 1 är gestaltad som en hel byggnad i fem våningar med större portiker som öppnar upp mot gård och gata. Den generösare av byggnadens två portiker vetter mot söder och gångstråket/ parkrummet i Tellusgångens förlängning. Trappor tar upp nivåskillnaden till gården och skapar en gradvis förskjutning från gaturummets offentliga karaktär till en mer privat zon.



Perspektiv. Illustration Kjellander & Sjöberg Arkitektkontor AB

Fasaden på utsidan av svart tegel ger tyngd. Murlivet runtom har följsamt skulpterats för att ge optimala lägenhetslösningar och närvaro i stadsrummet. Ut-vinklade burspråk ger byggnaden en dynamisk rörelse, artikulationen av kvarterets hörn använder en stads-mässig grammatik.



Fasad. Illustration Kjellander & Sjöberg Arkitektkontor AB

Vindsvåningen har ett brant sluttande tak. Fönster och balkonger är förskjutna i sid- respektive höjddled. Balkongräcken utförs i glas. Indragna fönster ger fasaden djup, skapar reliefverkan och en levande yta.

Parkeringsdäcket är inbyggt i slänten och indragen från gatan i öster vilket ger en aktiv fasad med bl a möjlighet till butiksläge i hörn.

Plan 1 innehåller gården, en gemensam yta för de boende. Lägenheterna mot gården får en planteringszon mot fasad vilket ger distans och viss privathet.

Kv 2 solitär i 5-11 vån

Områdets nordvästhörn markeras genom en högre byggnad om 11 våningar som är sammankopplad med en lägre byggnad om fem våningar. Lågdelenstakvåning får en avvikande kulör och material som kopplas ihop med högdelenst två översta våningar med sina utkragande husdelar. Fasadmaterialet högt upp skall upplevas tyngre än den ljusputsade huvudvolymen för att förstärka takmotivets riktning och sammankopplande funktion. ”Tittskåpen” högst upp får en avvikande kulör vilket ytterligare förstärker motivet.



Perspektiv. Kv 3 och kv 2. Illustration ÅWL Arkitekter AB

Kv3 ”punkthuskvarteret”

Två punkthus byggs samman med ett parkeringsdäck och bildar ett kvarter och en gemensam fasad mot gata. Fasaden har en utskuren mittdel, där gården träder fram en våning upp.

Huvudfasaden mot Mobilgatan ges en asymmetrisk fönstersättning med rumshöga ”franska” fönster. Transparenta skärmar i olika liv kopplar ihop fönstren och skapar ytterligare ett fasadmotiv.



Perspektiv. Bostadsgården, kv 3, öppnar sig mot naturmarken. Det högre husets utkragande del "tittskåpet" i kv2 skymtas i bakgrunden. Illustration ÅWL Arkitekter AB

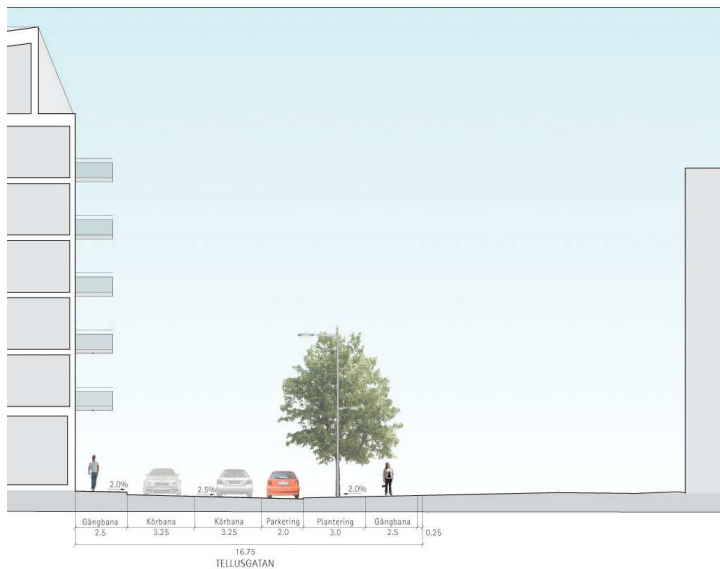
Som kontrast till de ljusstputsade fasaderna mot gator och natur, förstärks gårdsrummet genom avvikande kulör/material på gårdsfasaderna. Gården öppnar sig mot väster och naturmarken, med gradänger kopplas de olika nivåerna ihop. För att förtydliga mötet mellan natur och kvarter lösgör sig de två gavelfasaderna genom att "hänga" ut över naturmarken.

Gator och trafik

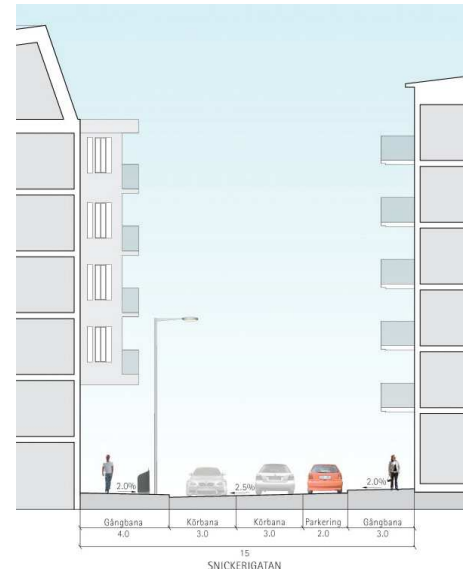
Marken i området idag är en asfaltsyta, ett industrigolv. Industrigolvet ersätts i bostadsområdet med traditionella gator. Gatorna utformas som "klassiska" Stockholmsgator med körbana och trottoar. Vid huvudgatan (Tellusgatan) finns en platsbildning/ torg, byggnaderna/ kontoren förses med förplatser och delar av gatan trädplanteras.



Gatustruktur Illustration Kjellander & Sjöberg Arkitektkontor AB.



Sektion Tellusgatan. På östra sidan av gatan återfinns eventarenan med torgplats och trädplantering. Illustration Kjellander & Sjöberg Arkitektkontor AB

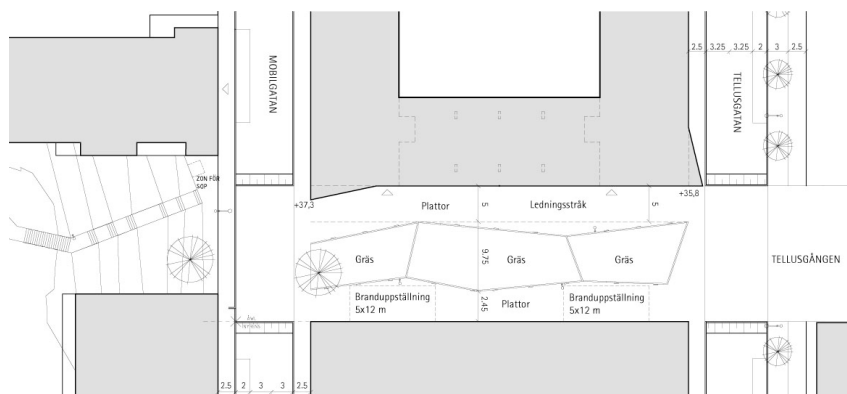


Sektion Snickerigatan (bostadsgata)

Genom bostadsområdet sträcker sig Tellusgången. Tellusgången är huvudaxeln i området dit service, utställningslokaler mm har koncentrerats. Tellusgången förbinder industriområdet med bostadsområdet. Tellusgången har idag i industriområdet karaktär av "gågata" (eventuella bilister anpassar sig till gåendes villkor). Dess förlängning i bostadsdelen kommer även den att utformas som gågata.



Sektion Tellusgången. Sektionen visar den avslutande delen, bostadsområdet och kopplingen till naturmarken i väster. Illustration Kjellander & Sjöberg Arkitektkontor AB



Situationsplan Tellusgångens västra del. Illustration Kjellander & Sjöberg Arkitektkontor AB



Gatuperspektiv Mobilgatan. Illustration Kjellander & Sjöberg Arkitektkontor AB

Parkering

Parkering föreslås lösas genom dels parkering i garage under samtliga huskroppar dels genom markparkering utmed gatorna. Garagen under huskropparna möjliggör ca 144 parkeringsplatser vilket ger parkeringstalet 0,72 p-platser per lägenhet. Då nya gator skapas möjliggörs ytterligare ca 25-30 parkeringsplatser för besökare till bostadsområdet, vilket genererar totalt 0,8 p-platser per lägenhet. På gatan framför eventarenan föreslås en angöringszon för att möjliggöra enkel angöring till verksamheten.

Gång- och cykelstråk

I planområdet norra och västra del finns den dramatiska bergsskärningen. Två gångstråk förbinder bostadsområdet med parkvägen i öster genom en lång klättrande trappa respektive en slingrande promenadväg. Höjdskillnaden mellan parkvägen och gatan är ca 8 -9 meter. Trappan utgör fonden på huvudaxeln, Tellusgången.



Situationsplan. Gång- och cykelstråk förbinder bostadsområdet med parkvägen och naturmarken.



Perspektiv gångväg



Perspektiv trappa.

Tillgänglighet

Den föreslagna bebyggelsen ligger i anslutning till gata. Kontoret bedömer att det är möjligt att skapa tillgängliga entréer, uteplatser och parkeringsplatser med förslaget som utgångspunkt. Stadens program för tillgänglighet i utomhusmiljö ska följas.

Elnätstation

För att möjliggöra elförsörjning av bostadsbebyggelsen så inbegriper planen även ett mindre område för en elnätstation söder om bebyggelsen.

Avfallshantering

Avfall hanteras dels genom grovsoprum dels genom nedgrävda sopbehållare under mark. Behållare för tyngre fraktioner, hushållssopor, tidningar och glas placeras i anslutning till entréerna och består av en i marken nedgrävd behållare som förses med tömningssäck. Säcken töms av sopbil med kran. Sopbehållaren har sopinkast placerad ca en meter över mark.



Situationsplan. Grön ruta visar placering av nedgrävda sopbehållare. Illustration Kjellander & Sjöberg Arkitektkontor AB

MILJÖKONSEKVENSER

Natur

Planområdet består idag av hårdgjorda asfalterade ytor. Planens genomförande innebär att området tillförs grönska i form av gröna bostadsgårdar, trädplanteringar invid huvudgatan och vid vissa platsbildningar i telefonfabriksområdet. Den föreslagna bebyggelsen gör inte intrång i den omkringliggande naturmarken.

Luftkvalitet

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inom planområdet då bakgrundsvärdena i området bedöms som låga.

Markföroreningar, geotekniska förhållanden och dagvatten

En riskbedömning och åtgärdsutredning avseende föroreningar i mark och grundvatten inom de delar av fastigheterna Telefonfabriken 1 och 3 som planeras bebyggas har genomförts under 2005. Riskbedömningen konstaterar att mark och grundvatten ställvis är förorenade i området. Dock visar utredningen att inom aktuellt planområde bedöms föroreningshalterna vara mycket låga och att inga särskilda åtgärdsbehov har identifierats.

Marken inom området består huvudsakligen av fyllningsjord som är utlagd på lera som har en tjocklek av uppemot 5 meter. Leran har lös konsistens men sättningarna, som följd av tidigare uppfyllnader och grundvattensänkningar, är färdigbildade. Inom områdets norra och nordvästra delar förekommer ett fastmarksområde med berg nära markytan.

Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom gårds- och gatuytor har utretts. Resultaten visar dock att de geotekniska förutsättningarna för LOD i det närmaste är obefintliga. Planerad utbyggnad medför en ökad bortledning av dagvatten vilket kan påverka grundvattenmagasinen. Ett kontroll- och åtgärdsprogram kommer att följas under byggskedet samt fem år efter att kvarteret har färdigställts för att säkerställa att grundvattenbalansen inte påverkas så att skadliga konsekvenser uppstår.

Radonmätningar har utförts inom fastigheten som visar att det finns markradon inom planområdet. Utförda mätningar indikerar att radonskyddad konstruktion bör vara tillräcklig. Kompletterande mätningar bör göras då befintliga byggnader i området har rivits.

Trafikbuller

En bullerutredning har utförts som visar att Stockholms stads kvalitetsmål för buller från vägtrafik kan uppnås. Den ekvivalenta (dygnsmedel) ljudnivån ligger under gränsvärdet 55 dB(A) vid samtliga fasader till bostäderna. Den maximala ljudnivån från vägtrafik hamnar strax över 70 dB(A) vid fasader mot lokalgatorna och uteplatser anordnas därför på innergård. (Tunga transporter har ej inkluderats i beräkningarna.)

Beräknas den maximala ljudnivån vid passage av tunga fordon hamnar ljudnivån på 86 dB(A). I området intill bostadsområdet planeras en eventarena. I dagsläget är det svårt att prognostisera antalet tunga transporter dit. Boverkets byggregler innebär att riktvärdet för inomhusbuller 30 dB(A) ej får överskridas och att maximal ljudnivå ej överstiger 45 dB(A) annat än vid ett fåtal tillfällen nattetid. För att uppnå stadens planeringsmål samt uppnå godtagbara värden för inomhusbuller införs i planen krav på att fasaderna i bullerstörda lägen skall dämpa minst 40 dB(A).

Eventarenan omfattas också av riktvärden för externt industribuller där högsta ljudnivå, frifältsvärde 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå (vardagar) gäller.

Kulturmiljö

Planområdet är bebyggt med tre byggnader; kallförrådet, virkesupplaget och lådspikningsverkstaden. Byggnaderna ingår i LM Ericssons telefonfabriksanläggning. De är ursprungliga komplementbyggnader, där emballage till produkterna tillverkades. Byggnaderna används ej längre för industriändamål. Stadsbyggnadsnämnden biföll maj 2007 ansökan om rivningslov för att ge förutsättningar för föreslagen bebyggelse.

Samlad bedömning av detaljplanens miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL).

Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljö-, hälso- och säkerhetsfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid föreslås sluta fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Planförslaget har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Ewa Wåhlin.

Peter Jacobsson
planchef

Ewa Wåhlin
planhandläggare