



STADSBYGGNADS
KONTORET

PLANSAMRÅD

Planavdelningen
Torbjörn Johansson
Tfn 08-508 273 52

2008-11-17
Enkelt planförfarande

Till
Remissinstanser enligt sändlista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av fastigheten
Telefonfabriken 1 i stadsdelen Midsommarkransen, S-Dp 2007-36262-54**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag för del av fastigheten Telefonfabriken 1 som innebär att gällande detaljplan anpassas för att möjliggöra en bredare användning såsom hotell, kontor, utställningslokaler, restauranger, butiker, utbildningslokaler eller liknande verksamheter. Planområdet ligger vid Telefonplan, mellan Telefonvägen och Tellusgången.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 28 § PBL (Plan- och bygglagen).

Planförslaget visas under tiden 21 november – 19 december 2008 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 9.00 – 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk, och på Telefonplans bibliotek.

Eventuella synpunkter på planförslaget, S-Dp 2007-36262-54, lämnas skriftligen och ska senast fredagen den 19 december 2008 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm.

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under samråd och eventuell betänketid, har inte rätt att överklaga ett eventuellt beslut att anta planen.

Torbjörn Johansson

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor: Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planenheten
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Stadsdelsförvaltningen i Hägersten-Liljeholmen
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholms brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Vägverket, Region Stockholm

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Posten AB, serviceområde Skärholmen
Stockholms Stadsmuseum
Stokab
TeliaSonera AB

Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Torbjörn Johansson
Tfn 08-508 273 52

PLANBESKRIVNING

1(6)

2008-11-17

S-Dp 2007-36262-54

Enkelt planförfarande

Förslag

Detaljplan för del av Telefonfabriken 1

i stadsdelen Midsommarkransen

i Stockholm

S-Dp 2007-36262-54

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ändra nu gällande användning, industri, för att möjliggöra en bredare användning såsom hotell, kontor, utställningslokaler, restauranger, butiker, utbildningslokaler eller liknande verksamheter.

Planen omfattar kontorsbyggnader som uppfördes av Ericsson under åren 1950-70. Dessa är anpassade för att rymma ett stort företag. Det är nu nödvändigt med en funktionsmässig förändring så att byggnaderna kan anpassas för ett flertal mindre olika företag som förväntas bli nya hyresgäster. Tillkommande bygggrätt och de arkitektoniska ändringarna är av mindre omfattning. Förändringarna består av nya entréer och fönster i bottenvåningen samt en förbindelselänk på den västra gården. Omvandlingen sker utan att områdets industriella karaktär går förlorad.

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande eftersom en ny plan i huvudsak endast innebär ändrad markanvändning och överensstämmer med översiktsplanen.

PLANDATA

Planområdet omfattar ca 0,8 ha av fastigheten Telefonfabriken 1. Området är beläget mellan Telefonvägen och Tellusgången vid Telefonplan i stadsdelen Midsommarkransen. Detaljplanen omfattar de byggnader som även benämns Generatorn 4, 6 och 8. All mark inom planområdet ägs av AP Fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kv Telefonfabriken är i Stockholms översiktsplan angivet som verksamhetsområde. Enligt översiktsplanen innebär planeringsinriktningen för verksamhetsområdena att områdena utvecklas i takt med näringslivets behov. Den mer detaljerade planeringen får utvisa på vilket sätt de olika områdena bör utvecklas. Den övergripande stadsbyggnadsstrategin i översiktsplanen är att staden ska byggas inåt, vilket bland annat innebär:

- att återanvända redan exploaterad mark
- att utveckla det halvcentrala bandet och göra om de äldre industriområdena till stad med ny blandad och varierad stadsbebyggelse
- att utveckla attraktiva knutpunkter i ytterstaden med kvalificerad verksamhet
- att komplettera för lokala behov

Stadsbyggnadskontoret bedömer mot bakgrund av ovanstående att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Telefonfabriken med intilliggande LM-staden är ett riksintresse för kultur- miljövärden. Telefonfabriken är en av stadens mest värdefulla industrihistoriska miljöer. Fastigheten är blåmarkerad i Stadsmuseets klassificering av kulturhistoriska miljöer.

Detaljplan

Gällande detaljplan, Pl 7342, vann laga kraft 1971-12-15 och medger industri- användning.

Program för planområdet

Under 2004 genomfördes programsamråd för hela Telefonplansområdet som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i november 2004. Programmet har lagt en övergripande struktur för gator, parker, torg och bebyggelse i stadsdelen. Området kommer i framtiden att ha en annan karaktär där verksamheter av icke störande karaktär och bostäder integreras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet består av tre sammanbyggda hus (Generatorn 4, 6 och 8) som uppfördes vid tre olika tillfällen; 1958, 1962 och 1972. De innehåller kontors- rum och laboratorier grupperade runt en eller två centrala korridorer, och är anpassade för ett stort företag.



Flygbild över planområdet



Hus 8



Hus 4



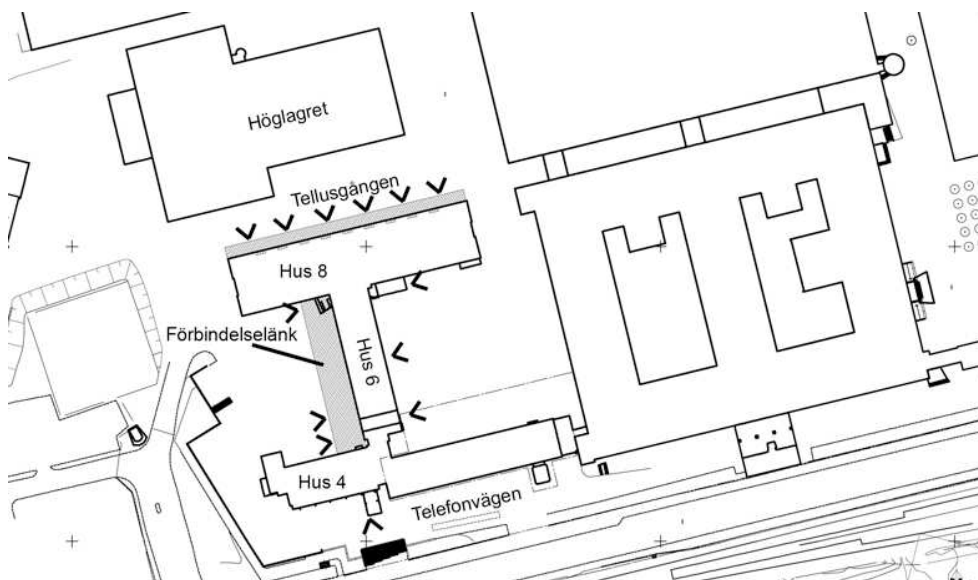
Hus 6



Hus 4

Ny bebyggelse

Planförslaget medger en bredare användning för bebyggelsen såsom hotell, kontor, utställningslokaler, butiker, restauranger, utbildningslokaler eller liknande verksamheter. Det är nödvändigt med en funktionsmässig förändring för att byggnaden ska kunna anpassas för ett flertal mindre olika företag som förväntas bli nya hyresgäster. Neutrala kommunikations- och gemensamhets- ytor samt nya entréer föreslås för att kunna serva de olika småföretagen. De arkitektoniska ändringarna är av mindre omfattning med nya entréer och fönster i bottenvåningen samt en förbindelselänk.



Situationsplan, nya entréer och förbindelselänk



Illustration över fasaden vid Tellusgången (Aix arkitekter)

Tillkommande byggrätt är begränsad till en förbindelselänk i ett våningsplan längs den västra fasaden på hus 6. Förbindelselänken ska ha en genomsiktlig karaktär med lätt takkonstruktion. Den befintliga entrén från gården till hus 4 kommer att bibehållas inuti förbindelselänken, och den ges även en skyddsbestämmelse.

Fasaden mot Tellusgången får i bottenplan öppnas upp med entréer och nya fönsterpartier, detta för att möjliggöra för bland annat mindre butiker och utställningslokaler. Tellusgången som är ett viktigt gångstråk inom Telefonplansområdet blir på så vis mer publik och attraktiviteten ökar. Närmast fasaden medges ett cirka tre meter brett vilplan som avslutas med ramper för tillgänglighet. Uppbyggnaden med trappor och ramper föreslås utföras i samma material som markbeläggningen i övrigt vid Telefonplan.

Ombyggnaden förstärker Tellusgången som gångstråk och möjliggör etablering av butiker, serverings- och utställningslokaler. Tellusgången kommer att utgöra en viktig publik yta, särskilt i samband med evenemang i Höglagret.

Via entréerna mot Tellusgången nås hisshall och den nya förbindelselänken, vilket innebär att det blir möjligt att i markplanet röra sig genom byggnaderna mellan Tellusgången och Telefonvägen. Byggnaderna blir sammanlänkade och en reception i hus 4 skulle kunna betjäna samtliga byggnader.

Kulturhistoriska värden

Omvandlingen ska ske utan att områdets industriella karaktär går förlorad. Tillägg ska vara tydliga och följa den arkitektoniska grammatik som finns etablerad i området. I planen säkras de kulturhistoriska värdena genom att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs.

Friyta

En mindre anlagd grönyta med bland annat björkar och en berså finns idag på den östra gården, som större delen av dagen ligger i skugga. Den västra gården har betydligt fler soltimmar men består idag av en parkering. Därför kommer den östra gården att omgestaltas till parkering medan den västra gården blir en plats för vistelse.

Parkering

Planen antas inte påverka befintlig trafikföring. Parkering kommer främst att ske som markparkering på den östra gården där ca 95 platser går att anordna. På den västra och södra sidan om byggnaderna finns även ca 55 parkeringsplatser. Möjlighet finns också att parkera i det parkeringshus som ligger strax väster om planområdet.

Tillgänglighet

Planförslaget ska uppfylla stadens tillgänglighetskrav. Byggnaderna ligger i anslutning till allmänna gator och parkeringsplatser vilket innebär att avståndet mellan entréer och angöring understiger 10 meter.

Avfall

Det är möjligt för renhållningsfordon att angöra och hämta sopor både på den östra och västra gården. Via Tellusgången nås den östra gården där det är möjligt att köra runt utan backningsrörelser. Ett källsorteringsrum finns mot den östra gården.

Teknisk försörjning

Byggnaden är ansluten till befintliga ledningsnät.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är mycket god. I närheten ligger Telefonplans tunnelbanestation med tillhörande bussterminal. Från bussterminalen går bussar som bland annat passerar Älvsjö, där möjlighet finns att byta till pendeltåg.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Förslaget innebär endast exploatering av hårdgjorda ytor. Förslaget medger främst ombyggnad av befintliga byggnader varför schaktning inte är aktuell.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Kulturmiljö

Viss påverkan sker på befintliga byggnaders fasader, vilka är en del av riksintresset för kulturmiljövården. De föreslagna förändringarna bedöms dock inte nämnvärt påverka de kulturhistoriska värdena. Om inga ändringar görs finns en risk att uthyrningen försvåras vilket kan leda till ett minskat underhåll av byggnaderna.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom plankonsulter Soon Hammarström och Per Jacobsson, Tengbom Stockholm.

Peter Jacobsson
Planchef

Torbjörn Johansson
Handläggare



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Torbjörn Johansson
Tfn 08-508 273 52

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(2)

2008-11-17

S-Dp 2007-36262-54

Enkelt planförfarande

Förslag

Detaljplan för del av Telefonfabriken 1

i stadsdelen Midsommarkransen
i Stockholm

S-Dp 2007-36262-54

BAKGRUND

Under 2004 genomfördes programsamråd för hela Telefonplansområdet som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i november 2004. Programmet har lagt en övergripande struktur för gator, parker, torg och bebyggelse i stadsdelen. Området kommer i framtiden att ha en annan karaktär där verksamheter av icke störande karaktär och bostäder integreras. Gällande detaljplan, Pl 7342, vann laga kraft 1971-12-15 och medger industrianvändning.

Planens syfte är ändra nu gällande användning för att möjliggöra en bredare användning såsom hotell, kontor, utställningslokaler, restauranger, butiker, utbildningslokaler eller liknande verksamheter.

Planen omfattar kontorsbyggnader som uppfördes åren 1950-70. Dessa är anpassade för att rymma ett stort företag. Det är nu nödvändigt med en funktionsmässig förändring så att byggnaderna kan anpassas för ett flertal mindre olika företag. Tillkommande byggrätt och de arkitektoniska ändringarna är av mindre omfattning. Förändringarna består av nya entréer och fönster i bottenvåningen samt en förbindelselänk på den västra gården.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planområdet omfattar del av fastigheten Telefonfabriken 1. All mark inom planområdet ägs av AP Fastigheter.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande efter följande tidplan:

Plansamråd

november – december 2008

Antagande SBN

januari – februari 2009

Laga kraft

februari – mars 2009

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ingen förändring av gällande fastighetsindelning är för närvarande aktuell.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar byggnation och övriga anläggningar inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

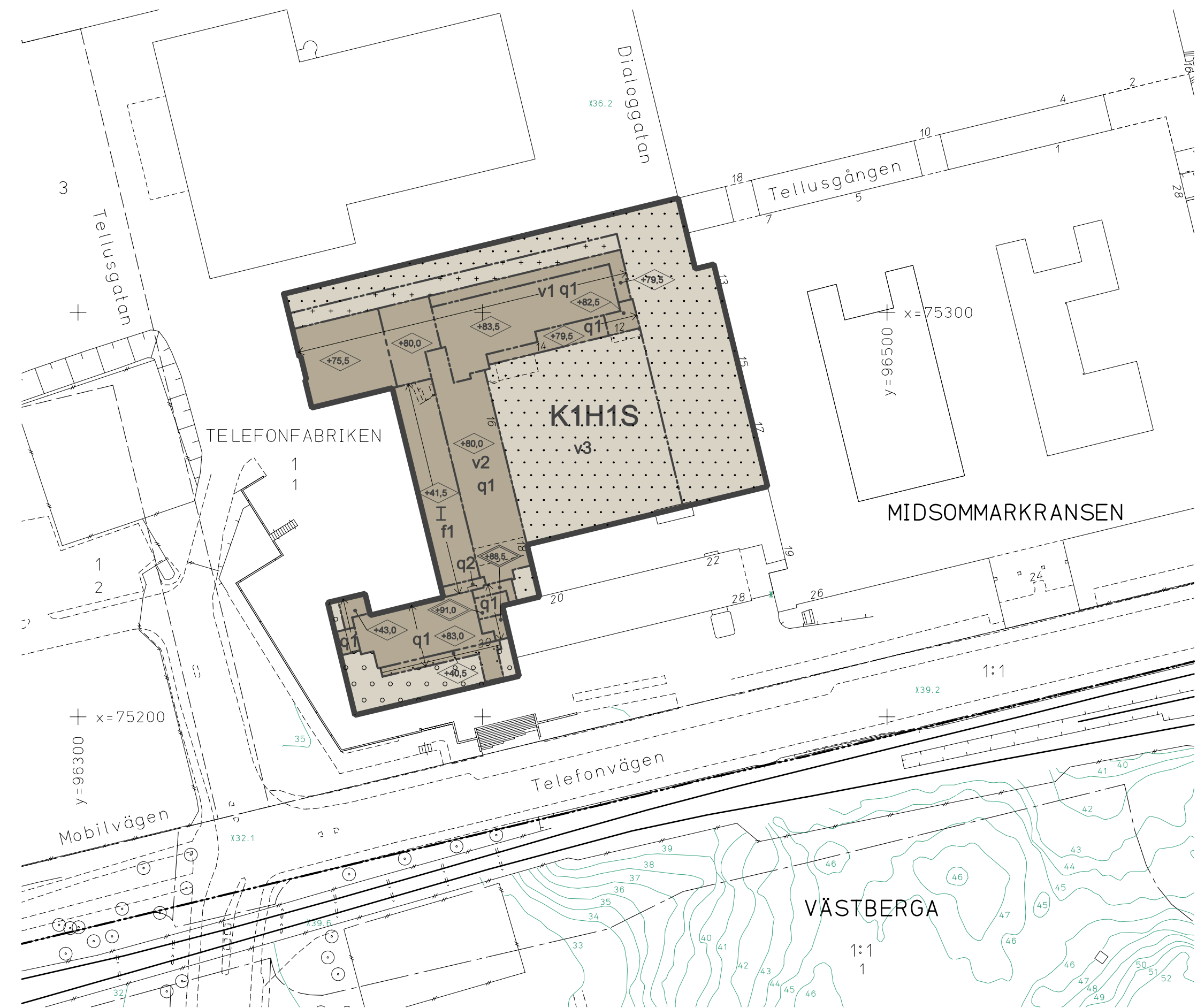
Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele finns framdragna i planområdet.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom plankonsulter Soon Hammarström och Per Jacobsson, Tengbom Stockholm.

Peter Jacobsson
Planchef

Torbjörn Johansson
Handläggare



GRUNDKARTA

- 2,1:2

5

0.0

Kvarters-/områdesgräns

Fastighetsgräns

Registernummer

Byggnad

Väg / gångbanekant

Träd

Staket

Nivåkurvor

Markhöjd

Mur

Stödmur

Koordinatsystem: ST 74 i plan

och stadens (RH 00) i höjd

Måtklass II

Upprättad av Stadsmätningsavdelningen
- UPPLYSNINGAR
- Planen består av:

 - plankarta med bestämmelser

Till planen hör:

 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)
-
- PLANBESTÄMMELSER
- Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Bestämmeelse utan beteckning gäller inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
- Gränsbeteckningar
- Gräns för planområdet

Egenskapsgräns
- Användning av mark
- Kvartersmark
- K1H1S

Kontor, hotell, restaurang, utställningslokaler (showroom), utbildningslokaler eller liknande. I bottenplan mot Tellusgången medges handel i form av mindre butiker till en maximal yta av 1000 kvadratmeter.
- Begränsning av markens bebyggande
- Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med trappa och ramp. Skärmtak med lätt konstruktion får anordnas över ramp och trappa.

Marken får byggas under med körbart bjälklag
- Placering,utformning,utförande
- +91.0

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver angiven totalhöjd får anordningar för ventilation eller liknande utföras i den omfattning som stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt.

+83.5

Högsta taklsthöjd i meter över nollplanet. Utöver angiven taklsthöjd medges indragna teknikutrymmen för ventilation eller liknande, samt räcken, i den omfattning som stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt.

I

Högsta antal våningar

v1

I bottenvåningen mot Tellusgången får stora fönsterpartier och entréer anordnas i den omfattning och utformning som stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt.

v2

Entréer får anordnas i bottenvåningen i den omfattning och med den utformning som stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt.

v3

Entréetrappor och skärmtak över dessa får utföras i den omfattning och med den utformning som stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt.

f1

Byggnaden ska ha en genomsiktlig karaktär.
- Värdefulla byggnader
- q1

Byggnaden får inte rivas. Byggnaden får till sitt yttre inte förvanskas utöver vad som anges i v1 - v3. Byggnaden ska underhållas med för byggnaden traditionella material och metoder så att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

q2

Entrén till den södra huvudbyggnaden får ej rivas eller förvanskas.
- Administrativa bestämmelser
- Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.
- Förslag
- Detaljplan för del av fastigheten
- kv Telefonfabriken 1
- i stadsdelen Midsommarkransen i Stockholm
- Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2008-11-17
- Peter Jacobsson
planchef

Torbjörn Johansson
handläggare
- godkänd av SBN.....
antagen av SBN/KF
laga kraft
- S-Dp 2007-36262-54