



Kontaktperson

Karl Ingelstam

Ytterstad

Telefon: 08-508 264 78

karl.ingelstam@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-09-01

**Ändrad detaljplan för del av kv Tvåflingan i stadsdelen Västberga.
Remiss av planförslag samt förlängning av markanvisning.**

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till Stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för del av kvarteret Tvåflingan i Västberga, S-Dp 2004-20995-54.
2. Nämnden förlänger markanvisningen till Stena Fastigheter AB (Fd Drott) till att gälla ytterligare två år från nämndens beslut.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt detaljplaneförslag för bostäder om ca 340-370 lägenheter i kv Tvåflingan i Västberga. Området ingår i det gemensamma detaljplaneprogrammet för ca 2000 lägenheter i Telefonplansområdet och är den första etappen inom kv Tvåflingan, som ägs av Stena Fastigheter AB (fd Bostads AB Drott). Stena Fastigheter planerar att bygga ca 170 lägenheter med hyresrätt, och har även ett samarbetsavtal med HSB som innebär att HSB ska bygga 165-200 lägenheter med bostadsrätt. Senare etapper än den nu remitterade planen planeras även på del av stadens mark, kring tunnelbanan och bussterminalen vid Telefonplan. Marken anvisades till Drott år 2001, och markanvisningen förnyades på ett år i samband med programremissen (GFN 2004-03-23). Det markanvisade området har komplicerade förutsättningar och ligger i en senare etapp än den nu aktuella planen, varför kontoret föreslår att markanvisningen förlängs till Stena Fastigheter AB för en period om 2 år från marknämndens beslut.

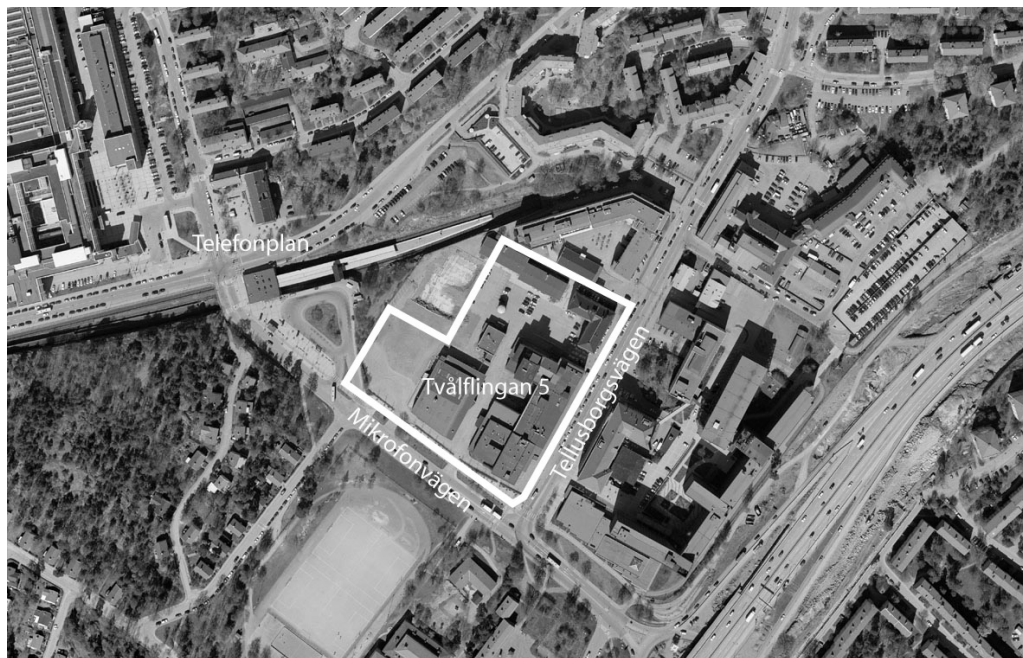
Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kvarteret Tvåflingan i Västberga. Remissen ska besvaras senast den 23 augusti 2005.

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. Den nu aktuella planen är en del i det detaljplaneprogram för ca 2000 lägenheter och 70.000 kvm lokaler vid Telefonplan som remissbehandlades i gatu- och fastighetsnämnden den 23 mars 2004.

I och med att Stena Fastigheter AB tagit över fd Bostads AB Drott, har fastighetsägaren ändrat inriktning till att i huvudsak producera hyresrättslägenheter för egen förvaltning, vilket man nu planerar i kv Tvåflingan. För kv Tvåflingan har fastighetsägaren också ett samarbetsavtal med HSB vilket innebär att HSB planerar för att köpa mark och bygga ca 165 till 200 lägenheter med bostadsrätt. Det gäller den del som ligger närmast hörnet Mikrofonvägen/Tellusborgsvägen.

Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av programsamrådet för Telefonplansområdet den 25 november 2004 och beslutade om inriktningen på det fortsatta arbetet, varefter stadsbyggnadskontoret inlett samråd för kvarteret Tvåflingan.



Planområdets läge

Detaljplaneförslag

Planförslaget framgår i sin helhet av bilaga 1. Planen omfattar nya bostadskvarter inom en yta av drygt 2 hektar, i huvudsak inom den av Stena Fastigheter ägda fastigheten Tvålfvingan 5. Även en mycket liten del av stadens mark inom Midsommarkransen 1:1 berörs, invid infarten till nuvarande bussterminal vid Mikrofonvägen. I väster och i norr angränsar planområdet till bussterminalen och tunnelbanan, i söder till Mikrofonvägen med Västberga idrottsplats på andra sidan och i öster till Tellusborgsvägen.

Planen är den första av flera detaljplaneetapper för ny bostadsbebyggelse vid kv Tvålfvingan. Tvålfvingan 5 utgörs av redan exploaterad mark och är bebyggd med fyra f d industribyggnader som stått tomma under en längre tid. I övrigt består planområdet av hårdgjord mark.



Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör uppförandet av tre bebyggelsegrupper med flerbostadshus huvudsakligen i 5-6 våningar, med 340-370 lägenheter fördelat på 165 till 200 bostadsrätter och 170 hyresrätter. Ett höghus föreslås i hörnet Mikrofonvägen/Tellusborgsvägen med tre alternativa höjder på mellan 11-21 våningar. En centralt belägen friyta för park planeras inne i bebyggelsen.

Övrig bebyggelse

Den f d panncentralen mitt i området föreslås bevaras i hörnet av den nya parken för att få en ny användning för gemensamt bruk, exempelvis i form av café. Ny användning planeras även för ytterligare två befintliga f d industribyggnader, det ena för bostäder, det andra för ett ”kulinariskt centrum” med restaurangverksamhet, delikatessbutiker och hotellskola. Bevarade byggnader förses med antikvariska skyddsbestämmelser medan andra delar av den f d industribebyggelsen föreslås rivas.

Kommunikationer och service

Planområdet har utmärkta allmänna kommunikationer med omedelbar närhet till Telefonplans tunnelbanestation och bussterminalen där. Lokalt serviceutbud finns vid Telefonplan samt mer centralt i Midsommarkransen.

Trafik, gator och angöring

Infarten till SL:s bussterminal vid Mikrofonvägen kommer marginellt att beröras av den föreslagna bebyggelsen. Infarten kommer att justeras så att busstrafiken till och från bussterminalen inte påverkas.

Området försörjs med ett nytt lokalgatunät på kvartersmark, vilket ska vara en gemensam anläggning för de nya fastigheterna. Staden kommer inte att delta som part i gemensamhetsanläggningarna. Samtliga nya kvartersgator får trädplantering på ömse sidor. Trottoarer når fram till husfasad och samtliga gator inom kvarteret ska vara öppna för alla trafikantslag. Utfarter och anslutningar till allmän gata måste utformas på ett trafiksäkert sätt i samråd med markkontoret och trafikkontoret.



Gatumiljö kvartersmarksgata (Gillberg arkitekter)

De två kvartersgator som kommer att utgöra särskilt viktiga förbindelsestråk genom området och till och från tunnelbanan har markerats med x i planen för att utgöra en zon på 2,5 meter för gående. Syftet är att för all framtid garantera allmän tillgänglighet för gång- och cykeltrafik och allmänhetens tillgänglighet till den nya parken.

För närvarande utreder Vägverket Konsult på uppdrag av kontoret de omfattande ombyggnader av gatunätet i Telefonplansområdet som krävs för att klara områdets förtätning. Kontoret återkommer under hösten 2005 till nämnden med ett förslag till åtgärder och genomförandebeslut för en första ombyggnadsetapp av Mikrofonvägen mellan Västberga Trafikplats och Svarvstolsvägen, med syfte att påbörja arbetena under sista kvartalet i år.

För fastighetsägarnas bidrag till gatuombyggnaderna följer kontoret upp gällande intentionsavtal (GFN 2004-12-16) med ett ramavtal som kommer att redovisas för nämnden innan den första detaljplanen för nybyggnation i området vunnit laga kraft.

Kontoret studerar också i samråd med Trafikkontoret om kantstensparkering går att inrymma längs båda sidor av Tellusborgsvägen på en del av gatan, samt möjligheten att anlägga cykelbana längs gatans östra sida, samt åtgärder för ökad trafiksäkerheten på Korpmossevägen med anledning av den ökade exploateringen runt Telefonplan.

Parkering

Angöring till den nya bostadsbebyggelsen samt befintlig bebyggelse sker från Mikrofonvägen, Tellusborgsvägen samt de nya kvartersgatorna inom kvarteret. All parkering till de nya bostäderna ska ske på tomtmark med 0,18 platser per boningsrum med kök inräknat. Det innebär att ca 210-230 bilplatser erfordras för de nya bostäderna, beroende på den totala storleken på byggrätterna. Boendeparkering sker i garage under respektive bostadskvarter, fränsett det nordligaste huset vid parken (byggnad 7), som saknar underbyggt garage, och för vilket parkering för boende reserveras längs kvartersmarksgatorna. Besöksparkering sker på övrig kantstensparkering längs kvartersmarksgatorna.

Parkeringsbehovet för anställda vid ”kulinariskt centrum” löses genom förhyrning av parkeringsplatser i angränsande garage. Markkontoret vill erinra om att parkeringsbehovet för besök till kvarterets olika verksamheter, såsom restauranggäster, skall tillgodoses inom kvartersmarken, vilket inte klart framgår av planen. Framtida möjlighet att anlägga parkeringsgarage i två plan finns under den norra delen av parken. Totalt kan då ytterligare ca 100 parkeringsplatser tillskapas.

Teknisk infrastruktur

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele finns framdragna i anslutning till området. Ny ledningsinfrastruktur anläggs inom kvartersmarken. I panncentralens södra del, mitt i området, föreslås att en ny elnätstation inryms för områdets kraftförsörjning. Området består till stor del av hårdgjorda markytor och infiltration av dagvatten kommer att ske genom att regnvatten samlas upp och via ledningar förs till infiltrationskistor.

Konsekvenser***Tillgänglighet***

Den nya bebyggelsen skall vara tillgänglig för personer med funktionshinder. Entréerna nås inom 10 meter från angöring.

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 park för utevistelse. Stadsdelsförvaltningen har också uttryckt ett starkt behov av nya förskoleplatser och låg- och mellanstadieskolplatser i stadsdelen under de kommande åren, bland annat påkallat av tillskottet av bostäder kring Telefonplan och stadsdelsförvaltningen har i samband med sitt remissvar 17 maj 2005 för kv Timotejen i Telefonplansområdet hemställt hos marknämnden om stöd i utbyggnaden av förskolor och skolor.

Kontoret arbetar tillsammans med stadsbyggnadskontoret och fastighetsägarna för att möjliggöra nya lokaler inom nybyggnadsprojekten. I denna detaljplan i kv Tvålfvingan möjliggörs förskolelokaler i bottenvåningen till byggnad 7 som gränsar till parken, med plats för 2-3 avdelningar. Markkontoret möjliggör avtal om lokalförhyrning mellan stadsdelsförvaltningen och byggherren i exploateringsavtal och överenskommelser om exploatering för området. Markkontoret kommer också att tillsammans med stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och byggherrarna att fortsätta arbeta med frågan i samband med den fortsatta planeringen i kommande etapper.

Parkmark, lek och rekreation

Området är idag till största delen en öppen grusyta med viss industribebyggelse. Den vegetation som finns är två rader träd längs med Mikrofonvägen. I området byggs en mindre park inne i kvarteret. Parken ska vara en allmän park som tas över av staden. I hela telefonplansområdet är det brist på allmänparkmark, främst är det plana gräsytor som saknas. Det är därför viktigt att parker på detta sätt planeras i den planerade utbyggnaden med nya bostäder.



1. Bevarad panncentral för gemensamt bruk
2. Entrétorg
3. Uteservering
4. Mindre lektyor
5. Gräsyta för fria aktiviteter
6. Låg mur med pergola och bänkar
7. Körbar gångyta
8. Klippta häckar som avgränsning mot bostäderna

Föreslagen park. (Sture Koinberg Landskapsarkitekter)

Parken är liten och kommer främst att vara en kvalitet för de närboende i kvarteret. Användningen av panncentralen med föreslagen caféverksamhet kan bidra till ett större upptagningsområde för parken. Byggnad 7 som ligger mot parken har inte någon egen gårdsmiljö, på bottenplan i byggnaden föreslås ett daghem för tre avdelningar. Det är viktigt att parken utformas för att blir en öppen plats för alla att vistas på och inte upplevs som en privat bostadsgård eller en gård som hör till daghemmets verksamhet. Den illustration som redovisas visar att platsen bör kunna fungera som en allmän park.

I planförslaget ges möjlighet att under den norra delen av parken anlägga ett eller två garageplan. Parken ska fylla många funktioner på en begränsad yta och har utformats som ett parklandskap som fyller flera olika behov. Den norra delen av parken utformas som en större gräsyta avsedd för fria aktiviteter. Gräsytan föreslås avgränsas mot gatan av en låg mur av pergola. Mot bebyggelsen avgränsas parken med klippta häckar. En tväraxel sammanlänkar de norra och södra parkhalvorna. I anslutning till f d panncentralen anläggs en uteplats som ansluter till tväraxeln och gräsplanen i norr. Panncentralen omges av träd och buskplanteringar. Inom den sydöstra delen av parken föreslås några mindre lekplatser.

Stadsbild och gatumiljö

Längs Mikrofonvägen kommer den befintliga alléraden längs den norra sidan av gatan att flyttas till den södra sidan, eftersom trädens befintliga läge står i konflikt med den nya bebyggelsen inom kvarter Tvålfvingan. Nya träd ska planteras längs den norra sidan av Mikrofonvägen för att få en ny dubbelsidig allérad, och en ny separat cykelbana anläggs. De gatuträd som finns längs Tellusborgsvägen kommer att bevaras.

Grönkompensation

Mycket lite grön mark berörs av projektet. Föreslagna åtgärder med park och alléplantering uppfyller väl behovet av grön kompensation.

Buller

Buller inom planområdet orsakas främst av trafiken på Mikrofonvägen och Tellusborgsvägen. Ljudnivåerna inom planområdet innebär att riktvärden motsvarande det av staden och länsstyrelsen utarbetade "avstegsfall B" kan klaras för nybyggnationen av bostäder förutsatt hälften av boningsrummen mot gård. I hörnet Mikrofonvägen/Tellusborgsvägen måste balkonger mot Tellusborgsvägen förses med tät glasskärm samt absorbent i tak. Det finns ingen risk för störande buller från verksamheterna inom planområdet.

Markföroreningar

Inom kvarteret har verksamheter funnits som hanterat miljöfarliga ämnen, bland annat har tvättmedelstillverkning ägt rum. Utförd miljöundersökning visar på att det förekommer förorening vid en provpunkt, nordväst om f d snickeriet. Föroreningen bedöms vara lokalt begränsad och härstammar troligen från tidigare småindustriell verksamhet. Vid grävningsarbeten inom det förorenade området ska förorenade jordmassor separeras och deponeras i samråd med miljöförvaltningen.

Ekonomiska konsekvenser

Stena Fastigheter och HSB genomför och bekostar byggnationen. Staden har intäkter i projektet i form av exploateringsbidrag till gatuupprustningskostnader för Telefonplansområdet nödvändiga för områdets förtätning, i enlighet med intentionsavtal för Telefonplansområdet (GFN 2004-12-16). Exploateringsbidraget från denna etapp kan väntas uppgå till i storleksordningen 3 - 5 miljoner kronor. Intäkten går åt till att finansiera delar av de omfattande gatuupprustningar som är förutsättning för Telefonplansområdets förtätning. Övriga kostnader för åtgärder på stadens mark i området, såsom åtgärder på Tellusborgsvägen och Korpmossevägen, ska förhandlas med byggherren inför tecknande av exploateringsavtal. Kostnaderna bedöms i detta läge vara begränsade i förhållande till omfattningen på projekt Tvålfvingan.

Genomförande

Exploateringsavtal skall tecknas med Stena Fastigheter och HSB innan planen vunnit laga kraft.

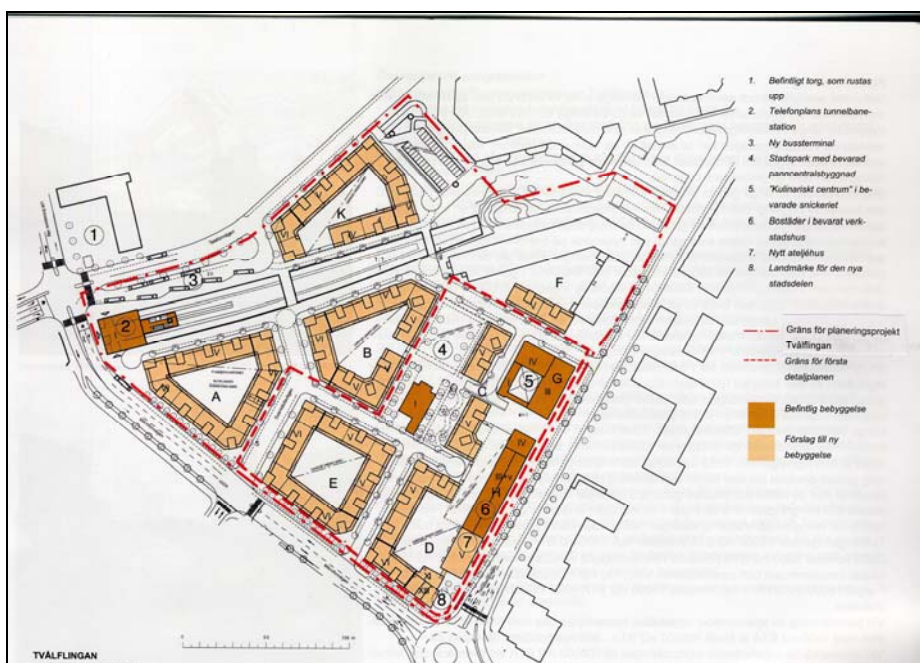
Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas första kvartalet 2006.

En första ombyggnadsetapp av Mikrofonvägen kan påbörjas under sista kvartalet 2005; underlag för genomförandebeslut redovisas för nämnden i mitten av hösten 2005.

Senare etapper

Planförslaget utgör den första etappen av flera inom och invid fastigheten Tvålfvingan 5 och redovisningen som här följer gäller senare etapper och inte det nu aktuella planförslaget. Planeringen drivs av fastighetsägaren i samarbete med staden för kvarter Tvålfvingans norra och nordvästra del som angränsar mot Telefonplans tunnelbanestation, Telefonvägen och kvarter Silvergranen, samt framförallt på av staden anvisad mark inom Midsommarkransen 1:1 på nuvarande bussterminal och kring tunnelbanan.



En möjlig situationsplan för Tvålfvingan-området. Observera att alla utbyggnadsetapperna inte ingår i förevarande planförslag, dessa kommer att prövas inom ramen för kommande detaljplaneförslag.

Bussterminalen planeras i samråd med SL att flyttas till Telefonvägens södra sida omedelbart norr om tunnelbanan, medan Telefonvägens körbana närmast Telefonplan och korsningen med LM Ericssons väg makas en bit norrut. Förslaget tillgodoser bättre behovet av torgyta gentemot vad som redovisades i detaljplaneprogrammet. I det förslaget flyttades gatan uppemot 16 meter norrut, för att rymma en byggrätt utmed spåren.

Nuvarande bussterminal föreslås bebyggas och i förlängningen av den nya gata som blir en förlängning av Svarvstolsvägen norrut planeras för en bro för gång- och cykeltrafik över spåren för att binda samman stadsdelen på ett bättre sätt, och bryta tunnelbanans barriäreffekt. Möjligheten finns att denna förbindelse också utformas för bil- och busstrafik, något som dock ej bedöms som nödvändigt för områdets trafikföring.

Möjligheten finns också att överdäcka tunnelbanan och att placera en ny byggnad med en byggrätt motsvarande ca 100 lägenheter över bussterminalen och delar av spårområdet. De kostnader som ligger i en överdäckning har av byggherren beräknats till ca 90 miljoner kronor. Vid en byggnation av bostäder över spåren tillkommer dessutom kostnader för grundläggning, vibrationsisolering samt provisoriekostnader för tunnelbanans drift under byggtiden. Delaktiga i ett eventuellt överdäckningsprojekt är staden, Stena Fastigheter och SL.

På intäktssidan finns värdet av ytterligare ca 100 nya lägenheter och enligt markanvisningen ska marken i området upplåtas med tomträtt. Det finns ingen självklar kostnadsbärare för överdäckningsprojektet. Byggherren och markkontoret har gjort den gemensamma bedömningen att planeringen kring spårområdet ska drivas så att utbyggnaden kan fullföljas med eller utan överdäckning och det är så stadsbyggnadskontoret nu också föreslår att planarbetet läggs upp. En eventuell överdäckning kan därmed genomföras i ett tidigt skede om frågan om dess finansiering kan lösas, eller tillkomma senare i utbyggnadsprocessen.

Omfattningen av påföljande utbyggnadsetapper beror således på huruvida en överdäckning av tunnelbanan genomförs. Utan en överdäckning uppskattas antalet lägenheter kunna uppgå till ca 770 st för hela Tvåflinganområdet, den nu aktuella planen inräknad.

Förlängning av markanvisning

Markanvisning invid kv Tvåflingan gavs ursprungligen av gatu- och fastighetsnämnden år 2001 till Drott Kontor Norr AB för en period om två år med en försäljning av marken.

I samband med programremissen 2004-03-24 beslutade gatu- och fastighetsnämnden att förlänga markanvisningen med ett år från nämndens beslut, för ny avstämning därefter. Den förnyade markanvisningen gällde till Bostads AB Drott, och med en inriktning på bostäder med hyresrätt, och villkoret att marken istället ska upplåtas med tomträtt med av kommunfullmäktige vid upplåtelsetidpunkten beslutad avgäldsnivå.

Att planera området tillsammans med fastighetsägaren för Tvålfvingan 5 ger goda samordningsvinster. Då Stena Fastigheter AB har tagit över Bostads AB Drott och fortsatt att arbeta med planeringen av området och projektet beroende på sin komplexitet inte har kunnat slutföras inom markanvisningsperioden, föreslår kontoret att markanvisningen förnyas till Stena Fastigheter AB för en period av två år från nämndens beslut, med i övrigt samma villkor som den förnyade markanvisningen 2004.

Markkontorets förslag

Kontoret anser att förbindelsestråken för gående genom området, som markerats med x i planen, i detaljplanen bör separeras från den med g markerade ytan för gemensamhetsanläggning och lokaliseras till del av kvartersmarksgatan som inte används för biltrafik.

Utmed Mikrofonvägen, längs fasad, redovisar planen en zon på ca 0,5 meter, med beteckning, u g x2, dvs en zon som behålls på kvartersmark men ska vara allmänt tillgänglig. Av gångbanans bredd på 2,5 meter blir 2 meter gatumark och 0,5 meter kvartersmark. Förslaget medför en ologisk uppdelning av gångytan mellan kvarter och gatumark. Kontoret anser att byggnaderna istället ska gränsa mot gata och den smala zonen tas bort.

Kontoret har i övrigt ingenting att erinra mot planförslaget. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget, samt att markanvisningen invid kv Tvålfvingan förlängs till Stena Fastigheter AB för en period om 2 år från marknämndens beslut.

SLUT