



HÄGERSTEN - LILJEHOLMENS STADSDELSFÖRVALTNING

AVDELNINGEN
FÖR SAMHÄLLSPLANERING

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 92-2008-006
SID 1 (6)
2008-03-13

Handläggare: Anna Ambjörn
Telefon: 08-508 22 048

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd

Plansamråd del av kv Telefonfabriken

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner och översänder tjänsteutlåtandet som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.

Maria Mannerholm
Stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
Avdelningschef

Sammanfattning

Förslag på detaljplan för del av kv Telefonfabriken har inkommit för samråd.

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av ca 200 bostäder samt en elnätstation. Planområdet ligger väster om Ericssons f d huvudfabrik, i samma kvarter som stadsdelsförvaltningens nuvarande lokaler.

Inom själva planområdet föreslås ny kvartersbebyggelse i en skala på fem till elva våningar. Parkering kommer att lösas i garage under samtliga hus samt som markparkering utmed gatorna. Totalt kommer 0,8 p-platser per lägenhet att kunna anordnas.

Stadens program för tillgänglighet i utomhusmiljö ska följas. Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap 18 § plan- och bygglagen.



På samrådsmötet den 12 mars samt i en särskild skrivelse från boende på Bokbindarvägen framförs synpunkter, främst angående ett elva våningar högt hus som föreslås i området.

Förvaltningen ser det som positivt att den gamla industrimarken bebyggs med bostäder vilket gör området mer levande. Det förvaltningen vill belysa för den nu föreslagna planen är tillgängligheten samt att stadsbyggnadskontoret utifrån inkomna synpunkter vidare bör utreda placering och utformning, antal våningar etc för det kvarter som angränsar till naturmarken.

Förvaltningen vill även framhålla den intressanta utformningen på de föreslagna kvarteren.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelningen för samhällsplanering.

Bakgrund

Förslag på detaljplan för del av kv Telefonfabriken har inkommit för samråd. Yttrande önskas senast 2008-04-15.

Planförslaget

Syfte med planen

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av ca 200 bostäder samt en elnätstation. Den föreslagna bebyggelsen utgör en del av ett större program för Telefonplan med totalt ca 2 000 bostäder och 70 000 kvm kontor. Programförslaget för Telefonplan var på samråd under 2004 och behandlades i dåvarande Liljeholmens stadsdelsnämnd 2004-02-19 och godkändes av stadsbyggnadsnämnden november 2004.

Planområdet

Planområdet ligger väster om Ericssons f d huvudfabrik, i samma kvarter som stadsdelsförvaltningens nuvarande lokaler. Tre tomställda f d industribyggnader rivs för att skapa utrymme för den nya bebyggelsen. Stadsbyggnadsnämnden biföll i maj 2007 rivningslov för dessa lokaler. I direkt anslutning öster om planområdet ligger det s k Höglagret där detaljplanen, som antogs juni 2007, möjliggör en ombyggnad av lagerlokalen till publika lokaler för utställningar, evenemang, konferenser och servering mm. I söder angränsar planområdet till ett parkeringshus, markparkering samt ett par tennisbanor. Denna del av kv Telefonfabriken ingår i kommande detaljplaneetapp för kontors- och bostadsbebyggelse.

Föreslagen bebyggelse

Inom själva planområdet föreslås ny kvartersbebyggelse i en skala på fem till elva våningar. En variation i det nya området skapas genom olika typer av hus, fasadbeklädnad, öppna respektive slutna kvarter samt en högre byggnad på elva våningar som föreslås i områdets nordvästra hörn, mot naturmarken.

Service i området

Längs hela Telefonfabrikens s k huvudaxel (Tellusgången) i öst-västlig riktning, koncentreras servicen inom området. Idag finns här en restaurang, kontor, utställningslokaler och Konstfack m m.

Möjligheter att inhysa lokaler för kommersiella ändamål medges i bottenvåningarna på de nya bostadshusen.

Förskola

Inom kv Telefonfabriken, öster om planområdet planeras en förskola med sex avdelningar. Förskolan får en mycket speciell arkitektonisk utformning och verksamheten kommer att ha inriktning mot design.

Gator, trafik och parkering

Där Tellusgången ansluter och korsar huvudgatan i planområdet (Tellusgatan) föreslås ett torg/platsbildning. Delar av Tellusgatan trädplanteras och byggnaderna/kontoren förses med förplatser. Tellusgången har idag karaktären av gågata, där eventuella bilister anpassar sig till gåendes villkor, dess förlängning in i det nya bostadsområdet kommer även den att ha karaktären av gågata.

Parkering kommer att lösas i garage under samtliga hus samt som markparkering utmed gatorna. Totalt kommer 0,8 p-platser per lägenhet att kunna anordnas. På gatan framför "Höglagret", eventarenan, föreslås en angöringszon för enkel angöring till verksamheten.

Två gångstråk kommer att förbinda bostadsområdet med parkvägen väster om kvarteret genom en lång trappa samt en slingrande promenadväg. Höjdskillnaden mellan parkvägen och gatan är ca 8-9 meter, varför det är svårt att klara en tillgänglighetsanpassad lutning.

Tillgänglighet

I övrigt när det gäller tillgänglighet bedöms det som möjligt att skapa tillgängliga entréer, uteplatser och parkeringsplatser. Stadens program för tillgänglighet i utomhusmiljö ska följas.

Miljökonsekvenser

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

Miljökvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxid bedöms inte överskridas genom föreslagna bebyggelse. Enligt en bullerutredning som genomförts i samband med planarbetet kommer stadens kvalitetsmål för buller från vägtrafik uppnås inom planområdet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap 18 § plan- och bygglagen. Vidare bedöms att planförslaget inte strider mot gällande översiktsplan eller några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Samrådsmöte

Stadsbyggnadskontoret höll samrådsmöte för allmänheten i form av öppet hus den 12 mars i foajén till förvaltningskontoret, Telefonvägen 30. På mötet fanns representanter från stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, stadsdelförvaltningen, byggherrar och arkitektkontor. Främst framfördes synpunkter från boende i villor längs Bokbindarvägen angående elvavåningshuset. De ansåg att det höga huset kommer att skymma utsikten och upplevas som störande där man förut haft fri sikt. Dessutom oroades de över att det höga huset kommer att skugga tomterna. Till planförslaget har ingen skuggstudie presenterats vilket gör det svårt att avgöra om tomterna kommer att beröras.

Inkomna synpunkter

Synpunkter från boende på Bokbindarvägen har även inkommit skriftligt till stadsdelsförvaltningen 2008-03-13. Där framförs det positiva med att området öppnas och bebyggs med bostäder. Vidare framförs att föreliggande planförslag starkt avviker med programförslaget som var på samråd under 2004. Där föreslogs bebyggelse med friliggande hus i fyra till sex våningar. Skrivställarna menar att det nya förslaget med slutna kvarter och ett elva våningar högt hus skärmar av naturmark, stick i stäv med intentionerna i översiktsplan 99, och framför även oro för att naturmarken får en helt annan karaktär än vad den har i dag i skuggan av

den höga byggnaden. Vidare framförs att det höga huset kommer att skugga villatomterna samt skapa en ej önskvärd insyn.

Skrivställarna förordar därför är att de hus som byggs nära skogskanten vid förkastningsbranten inte blir högre än trädtopparna. Om husen vid skogskanten i stället byggs i nord-sydlig riktning med kortändan mot naturområdet ökar ljusinsläppet i skogen och det nya området öppnas mot och binds samman med skogsremsan. Vidare önskas fler inplanerade lokaler för affärer och matställen i den nya bebyggelsen.

Skrivelsen i sin helhet biläggs ärendet.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser det som positivt att den gamla industrimarken bebyggs med bostäder vilket gör området mer levande. Det aktuella planområdet ingick i det övergripande programförslaget för hela Telefonplansområdet men utan att strukturen i detalj då var utformad. I programmet angavs att strukturen för de olika kvarteren skulle utvecklas för respektive delområde med respektive fastighetsägare samt att programmet inte tog ställning till enskilda byggnaders exakta höjd och placering utan att det fick lösas i de enskilda detaljplanerna. Förvaltningen hade vid programsamrådet inga synpunkter riktade mot just denna del av programområdet.

Det förvaltningen vill belysa för den nu föreslagna planen är tillgängligheten vid de två gångstråk som förbinder bostadsområdet med parkvägen väster om kvarteret. Nivåskillnaderna är stora och det är svårt att lösa tillgängligheten i denna del, men förvaltningen anser ändå att möjligheterna måste utredas vidare och att även alternativa vägar/lösningar presenteras i förslaget.

I stort anser förvaltningen att den föreslagna strukturen inom planområdet är väl anpassad efter den storskaliga industrimiljön i området. Även ett elva våningar högt hus kan balanseras mot områdets höga byggnad, Ericssons f d huvudkontor. Däremot anser förvaltningen att utifrån inkomna synpunkter så bör placering och utformning, antal våningar etc utredas vidare för det kvarter som angränsar till naturmarken. Planhandlingarna bör kompletteras med material där kvarterets påverkan på villatomterna och naturmarken norr om kvarteret framgår i högre utsträckning, vad gäller skuggning, insyn, avskärmning av naturmarken etc.



Avslutningsvis vill förvaltningen framhålla den intressanta utformningen på de föreslagna kvarteren, kanske främst i kv 1 med utskjutande burspråk i hörnen och fasadbeklädnad med svart tegel.

Bilaga

1. Skrivelse angående förslaget till detaljplan
2. Planhandlingar