



Handläggare: Anna Ambjörn  
Telefon: 08- 508 22 048

Till  
Hägersten – Liljeholmens  
stadsdelsnämnd

## **Plansamråd för Telefonfabriken 1 mm i Midsommarkransen/Telefonplan**

### **Förslag till beslut**

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

Maria Mannerholm  
Stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Planförslag för Telefonfabriken 1 m m i Midsommarkransen/Telefonplan har inkommit till stadsdelsnämnden för synpunkter. Yttrande önskas senast den 17 juni.

Planen möjliggör ny bostadsbebyggelse, ca 330 lägenheter och 22 stadsradhus, en förskola och en elnätstation. Den nya bebyggelsen ansluter till fabriksområdets befintliga struktur. Mot naturmarken i väster öppnas kvarteret och en bostadsgård ovanpå det befintliga parkeringsdäcket möter naturen, däcket kringbyggs med bostadsvolymer där en högre byggnad med 17 våningar markerar områdets sydvästra hörn. Därefter planeras två kvarter som sammanbyggs genom ett garage under mark. Mot Telefonfabrikens högra kontorsbyggnad placeras stadsradhus i



två våningar vilket skapar ett tydligt gaturum vid huvudgatan i Telefonfabriksområdet.

Planen möjliggör ca 825 parkeringsplatser totalt varav ca 280 p-platser för bostäderna (p-tal på 0,8 platser per lägenhet) och ca 545 platser för verksamheterna.

I det västra kvarteret möjliggörs en förskola mot gården och naturmarken. Lämplig placering är troligtvis i kvarterets norra del.

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

## Ärendet

Ett förslag till Detaljplan för del av fastigheten Telefonfabriken 1 m m i Midsommarkransen/Telefonplan har inkommit till stadsdelsnämnden för synpunkter. Yttrande önskas senast 15 juni men förvaltningen har fått anstånd med inlämning av yttrandet till den 17 juni.

### *Planens syfte*

Planen möjliggör ny bostadsbebyggelse, ca 330 lägenheter och 22 stadsradhus, en förskola och en elnätstation.

### *Planområdet*

Planområdet ligger i Telefonplan ca 500 meter från Telefonplans tunnelbanestation. Området tillhör det äldre industriområdet i den s.k. LM-staden. Planområdet ligger väster om Ericssons f d huvudfabrik. Inom planområdet finns ett parkeringsdäck som tillkom på 70-talet, tennisbanor och ytor av asfalt som till stor del används för parkering.

### *Markägoförhållanden*

Planområdet omfattar del av fastigheten Telefonfabriken 1 som ägs av Vasakronan. Planområdet omfattar även mindre delar av fastigheterna Midsommarkransen 1:1, Hägerstensåsen 1:7, Hägerstensåsen 1:8 och Västberga 1:1 som alla ägs av staden.

### *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 2004 genomfördes ett programarbete, godkänt i SBN nov 2004, 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 kontorsyta.

#### **Planförslaget**

Bebyggelsen ansluter till fabriksområdets befintliga struktur med Tellusgången som den centrala pulsådern och Telefonvägen som huvudsaklig angöringsväg för biltrafik. Längs Tellusgången koncentreras servicen inom området. Förslaget innehåller totalt ca 330 lägenheter och 22 stadsradhus.

#### *Ny bebyggelse- arkitektur och gestaltning*

De nya kvarteren inspireras av Telefonfabrikens industriella utformning. I det västra kvarteret, A, föreslås fasadmateriäl i betong, skivmaterial och trä. Den yttre fasaden mot området har en tydlig industriell karaktär medan fasaden mot gården och grönområdet får en ”mjukare” karaktär med större inslag av trä i fasaden. Husens bottenvåningar innehåller bostadsentréer, bostadskomplement samt lokaler där så är möjligt. Garageinfarten till det bakomliggande parkeringshuset för ca 550 bilar är placerat i södra delen av Mobilgatan.

Kvarter B består av två kvarter som är sammanbyggda genom ett större parkeringsgarage under mark. Kvarteren innehåller både stadsradhus och flerbostadshus. Bebyggelsehöjden har varierats inom kvarteren för att få in sol på gårdarna och för att skapa en intim miljö på gårdsgatan mellan kvarteren. Gestaltningen har inspirerats av industriella fasaduttryck. Fasadmaterial som föreslås är puts eller betongbeklädnad samt exempelvis perforerade eller präglade plåtar kompletterade med något indragna fasaddelar i kulör eller naturträ. I gatuplan finns bostadsentréer med tillhörande bostadskomplement samt bostäder, sk stadsradhus. Lokaler placeras i första hand mot Tellusgången.

I det östra, kvarter C, placeras stadsradhus med en högdell i söder mot Telefonvägen. Stadsradhusen placeras så att en offentlig innergård skapas. Gården kan nyttjas av såväl boende som arbetande i kvarteret. Stadsradhusen kompletteras med varsin mindre privat gård. Fasaderna föreslås utföras i puts där gårdsrummen kan få en avvikande fasadbearbetning med trädetaljer och spaljéer. Stadsradhusens bottenvåningar innehåller entréer och kök mot gatan.

Punkthusets bottenvåning samordnas med befintlig hörsal i kontorsbyggnaden.



Det finns möjlighet för ett kafé eller liknande verksamhet att ha sin uteservering på torgytan i korsningen Telefonvägen/Tellusgatan.

#### *Parkering*

Planen möjliggör ca 825 parkeringsplatser. För bostäderna skapas ca 280 p-platser (vilket innebär ett p-tal om 0,8 p-platser per lägenhet) resterande p-platser, ca 545 st, utgör parkeringsplatser för verksamheterna och för besökare inom fabriksområdet. Platserna skapas genom tillbyggnad av befintligt parkeringshus i kv A, garage under gård i kvarter B och C samt genom markparkering utmed gator och på gård (kv C).

Planförslaget innebär att antalet p-platser som idag finns inom planområdet tillgängliga för verksamheterna (ca 650 p-platser) reduceras med ca 100 platser. Antalet parkeringsplatser bedöms, enligt framtagna parkeringsutredningar, vara tillräckligt då samutnyttjande mellan olika verksamheter inom fabriksområdet kan ske.

#### *Förskola*

I kvarter A möjliggörs en förskola mot gården och naturmarken. Lämplig placering är troligtvis i kvarterets norra del.

#### *Tillgänglighet*

Den nya bebyggelsen ligger i anslutning till gata. Kontoret bedömer att det är möjligt att skapa tillgängliga entréer, uteplatser och parkeringsplatser med förslaget som utgångspunkt.

#### *Avfallshantering*

Avfallshanteringen kan hanteras på ett flertal sätt. Genom mobila sopsugar i kombination med grovsoprum eller genom nedgrävda sopbehållare under mark i kombination med avfallskvarnar och grovsoprum. Vidare studier av lämpligt system för avfallshantering sker inför planens antagande.

#### *Miljökonsekvenser*

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 eller 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.



Planområdet består idag till största delen 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. Tillbyggnaden av parkeringshuset på kvartersmark i väster innebär att en mindre yta naturmark försvinner. I samband med detta tas också en av de två parallella parkvägarna inne i grönområdet i väster bort och bostadsgården kopplas till naturmarken.

Bebyggelsen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inom planområdet då bakgrundsvärdena i området bedöms som låga.

Framtagen bullerutredning visar att som högst uppgår den ekvivalenta ljudnivån till ca 62dBA vid fasad och den maximala till ca 83 dBA. Det mest utsatta stället är i hörnet Telefonvägen/Tellusgatan. Byggnaderna ska utformas så att i samtliga lägenheter minst hälften av boningsrummen har tillgång till tyst sida. I enkelsida kan åtgärder vidtas utanför fönstren alternativt delvis inglasade loggior kan också användas för att minska ljudnivån.

En riskbedömning som genomfördes för planområdet 2005 konstaterar att mark och grundvatten är ställvis förorenade i området.

Enligt genomförd miljöutredning samt de geotekniska undersökningarna är det pga markförhållandena och markföroreningar olämpligt att infiltrera dagvatten inom området. 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.

#### *Risk*

Den nya bebyggelsen planeras ca 25-30 meter från befintligt tunnelbanespår. En riskanalys har tagits fram som uppskattat olycksrisker förknippade med tunnelbanan och risken för urspårning har identifierats. Slutsatsen i analysen är att det är en mycket låg risk för att ett tunnelbanetåg som spårar ut i höjd med planområdet skulle kollidera med den nya bebyggelsen. Risknivån bedöms därmed vara acceptabel och några säkerhetshöjande åtgärder anses inte vara nödvändiga att vidta.

#### *Samrådsmöte*

Samrådsmöte för planförslaget hölls den 18 maj där förvaltningen närvarade. På mötet kom ca 10 medborgare som var intresserade av projektet. Den synpunkt som framkom var frågan om risken för att buller från tunnelbanan kan "studsa" mot de



nya fasaderna och förvärra bullersituationen för villorna på andra sidan spåret, i Korp mossen.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelningen för samhällsplanering.

## Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser positivt på utvecklingen av Telefonplansområdet med nya bostäder och verksamheter. Den föreslagna bebyggelsen med nya gröna gårdar och husvolymer i varierande skala och utformning kommer att skapa en spännande boendemiljö i anslutning till verksamhetsområdet. Närheten till områdets grönstruktur bidrar också till goda kvaliteter för de nya bostäderna.

Förslaget att skapa en grönskande gård på garagets tak med direkt anslutning till naturmarken utgör ett överraskande och positivt inslag i planen.

En förskola i kvarter A, norra delen, föreslås. Placering av förskola får utredas vidare utifrån de erfarenheter förvaltningen har av angöring och varutransporter. Ett läge nära naturmarken är dock ett måste med tanke på förskolans möjligheter till utevistelse.

Enligt genomförda undersökningar är det pga markförhållandena och markföroreningar olämpligt att infiltrera dagvatten inom området. Förvaltningen anser att andra möjligheter till infiltrering av dagvatten bör ses över i samband med byggnationerna, t ex cedumtak.

## Bilagor

1. Karta över planområdet
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning