

Granskningsutlåtande Detaljplan för Telefonfabriken 1 i stadsdelen Midsommarkransen, Dp 2012-18230

Innehåll

Sammanfattning	2
Bakgrund.....	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Hur granskning bedrivits	3
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	4
Arkitektur och gestaltning	4
Kulturmiljö	4
Offentlig och kommersiell service	5
Process, granskningsmaterial och genomförande	5
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	7
Föreslagna förändringar	7
Inkomna synpunkter	8
Statliga och regionala myndigheter och förbund	8
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	8
Övriga, ej sakägare.....	10

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra tre nya kvarter, innehållande ca 130 bostäder med verksamheter i bottenvåning, inom Telefonfabriken 1 vid Telefonplan. Den nya bebyggelsen i 4 våningar föreslås ersätta en befintlig byggnad där Designens hus tidigare var tänkt att inrymmas. I planförslaget ingår även omgestaltning av LM Ericssons väg och entréplatsen framför Telefonfabriken.

Planförslaget sändes ut på granskning 2016-05-25 – 2016-06-27. Under granskningstiden inkom fem yttranden varav fyra yttranden från remissinstanser och ett yttrande från en privatperson.

Lantmäteriet ställer sig kritisk till att torgytan har planlagts som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Det framgår inte vilka skäl som ligger till grund för beslutet om enskilt huvudmannaskap.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd betonar vikten av att lokalisering av en ny förskola måste lösas inom antingen kvarteret Telefonstolpen eller inom aktuell detaljplan för kvarteret Telefonfabriken 1.

Länsstyrelsen bedömer att det under nu kända förhållanden, inte finns skäl att senare pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen.

Fortum värme påtalar att det finns fjärrvärmeledningar inom området.

En privatperson är kritisk till färgsättningen av det nya kvarteret som han anser borde anpassas bättre till den omkringliggande ljusa färgskalan.

Med anledning av synpunkterna som framförts under granskningen kommer följande justeringar att göras:

- Torgytan är planlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap för att kunna säkerställa en likvärdig skötsel och förvaltning av torget och fabriksanläggningen. Detta förtydligas i planbeskrivningens genomförandedel.
- Förändringskartan gällande fastighetsreglering (genomförandedelen sidan 34 i planbeskrivningen) förtydligas.

Vidare behövs mindre kompletteringar och justeringar av planhandlingarna av redaktionell karaktär.

Ovanstående ändringar bedöms vara av begränsad betydelse, någon ytterligare granskning bedöms därför inte nödvändig.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra tre nya kvarter, innehållande ca 130 bostäder med verksamheter i bottenvåning, inom Telefonfabriken 1 vid Telefonplan. Den nya bebyggelsen i 4 våningar ersätter en befintlig byggnad där Designens hus tidigare var tänkt att inrymmas. Funktionen som offentlig plats framför Telefonfabriken stärks som genom en upprustning av torget och en enhetlig markbeläggning samt en förbättrad koppling till Tellusgången. En flexibel användning, där såväl bostäder som verksamhet kan inrymmas, föreslås för att på så sätt lägga grunden till en blandad, levande stad.

Hur granskning bedrivits

Granskning av aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-05-25 – 2016-06-27. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2016-05-27. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning, på Midsommargården vid Telefonplan, samt på Stadsbyggnadskontorets hemsida; www.stockholm.se/detaljplaner.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Under granskningstiden inkom totalt fem yttranden, varav fyra yttranden från remissinstanser och ett yttrande från en privatperson. Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under granskningen. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Arkitektur och gestaltning

Fasadgestaltning

En *privatperson* framför synpunkter kring färgskalan på de nya husen som han tycker är för mörk i förhållande till omkringliggande hus som har en ljusare färgsättning. Det nya huset kommer bli avsevärt större och mer dominerande än Designens hus. Han föreslår att man låter någon från Konstfack skapa något kreativt av fasaden mot Ture Wennerholms Torg.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planarbetet har tydligt visat att såväl för ljus som för mörk färgsättning i för stor utsträckning konkurrerar med Telefonfabriken. Stadsbyggnadskontoret anser att en färgskala som anknyter till LM-stadens skira, varma och varierade färgskala, dock med ökad mättnad, harmonierar väl med omgivande bebyggelse. Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Kulturmiljö

Efter samrådet har planförslaget omarbetats och *Länsstyrelsen* gör bedömningen att nuvarande utformning inte påtagligt skadar riksintresset för kulturmiljö LM Ericssons anläggning och LM-staden i Midsommarkransen. Det finns därför enligt Länsstyrelsens bedömning, under nu kända förhållanden, inte skäl att senare pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL.

Som rådgivande synpunkt framför Länsstyrelsen dock att rivningen av I-huset (Designens hus) medför att en årsring som är utpekad som ett uttryck för riksintresset försvinner. Länsstyrelsen anser att rivningen innebär att riksintresset och de värden det ska skydda skadas och att ett bevarande av högdelen är angelägen även om rivningen inte skulle medföra påtaglig skada för riksintresset i sin helhet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att Länsstyrelsens synpunkt om ett bevarande av befintlig högdal inte kan tillgodoses. Alternativet har studerats under projektets gång och det har inte gått att åstadkomma en välkomponerad helhet. Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna.

Offentlig och kommersiell service**Skola och förskola**

I sitt tidigare samrådsyttrande till aktuell detaljplan påtalade Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd att detaljplanen genererar ett behov av en förskola med fyra avdelningar. Förskolan var tänkt att lokaliseras till kvarteret Telefonstolpen, väster om aktuellt planområde. Då fastighetsägaren Vasakronan AB nu har sålt kvarteret Telefonstolpen till HSB är det mycket angeläget att frågan om förskolan blir löst innan detaljplanen för Telefonfabriken 1 antas. Om förskolebehovet inte kan tillgodoses inom kvarteret Telefonstolpen måste det tillgodoses inom planen för Telefonfabriken 1.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Försäljningen av kvarteret Telefonstolpen påverkar inte möjligheten att förskolan byggs som planerat. I exploateringsavtalet säkerställs att vid en eventuell försäljning tar köparen över den nuvarande fastighetsägarens åtaganden.

Process, granskningsmaterial och genomförande**Administrativa bestämmelser**

Lantmäteriet ställer sig kritisk till att torgytan har planlagts som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Det framgår inte vilka skäl som ligger till grund för beslutet om enskilt huvudmannaskap.

Allmän plats med enskilt huvudmannaskap löses med bildande av gemensamhetsanläggning för flera fastigheter. Lantmäteriet saknar information i planhandlingarna om vilka fastigheter som är tänkta att delta i gemensamhetsanläggningen, hur detta i övrigt ska lösas, exempelvis standard på anläggningen med mera. Det framgår inte heller vilka konsekvenserna blir för berörda fastigheter.

Lantmäteriet menar att det är mycket tveksamt om inrättande av gemensamhetsanläggning för torgändamål uppfyller anläggningslagens villkor om bland annat att gemensamhetsanläggning inte får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen.

Lantmäteriet anser att det även finns oklarheter gällande allmänhetens möjlighet att använda området som ingår i en gemensamhetsanläggning som bildats som allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Lantmäteriet konstaterar att texten avseende fastighetsrättsliga genomförandefrågor inte har uppdaterats med hänsyn till att torgytan nu utlagts som allmän plats. De anser även att förändringskartan gällande fastighetsreglering (genomförandedelen sidan 34 i planbeskrivningen) är otydlig gällande bokstavsbenämningar och färger.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Torgytan är planlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap för att kunna säkerställa en likvärdig skötsel och förvaltning av torget och fabriksanläggningen. Detta förtydligas i planbeskrivningens genomförandedel.

Förändringskartan gällande fastighetsreglering

(genomförandedelen sidan 34 i planbeskrivningen) har förtydligats.

Ledningar

Fortum värme påtalar att det finns fjärrvärmeledningar inom området och att eventuella åtgärder i nätet utförs av dom själva och bekostas av byggherre enligt gällande avtal.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar detta och informerar byggherren.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Inkomna synpunkter under granskningen berörde det nya kvarterets färgsättning, förslaget påverkan på riksintresset, valet att planlägga torgytan som allmän plats med enskilt huvudmannaskap och vikten av att en ny förskola kan ordnas samt att området innehåller fjärrvärmeledningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget till detaljplan kan antas med nedanstående justeringar i planhandlingarna.

Föreslagna förändringar

Med anledning av synpunkterna som framförts under granskningen kommer följande justeringar att göras:

- *Torgytan är planlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap för att kunna säkerställa en likvärdig skötsel och förvaltning av torget och fabriksanläggningen. Detta förtydligas i planbeskrivningens genomförandedel.*
- Förändringskartan gällande fastighetsreglering (genomförandedelen sidan 34 i planbeskrivningen) förtydligas.

Vidare behövs mindre kompletteringar och justeringar av planhandlingarna av redaktionell karaktär.

Ovanstående ändringar bedöms vara av begränsad betydelse, någon ytterligare granskning bedöms därför inte nödvändig.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2012-18230. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Det finns enligt Länsstyrelsens bedömning, under nu kända förhållanden, inte skäl att senare pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL.

Rådgivande synpunkter gällande riksintresse för kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att planförslagets nuvarande utformning inte bedöms påtagligt skada riksintresset för kulturmiljö LM Ericssons anläggning och LM-staden i Midsommarkransen. Sedan samrådet har planen förändrats genom att den föreslagna bebyggelsen minskats i höjd och utbredning. Gestaltningen mot söder och det som tidigare var LM Ericssons huvudentré har också förändrats på ett sätt så att den inte dominerar över den befintliga anläggningen. Länsstyrelsen anser dock att rivningen av I-huset (Designens hus) medför att en årsring som är utpekad som ett uttryck för riksintresset försvinner. I samrådsyttrandet framförde Länsstyrelsen att åtminstone högdelen av den befintliga byggnaden skulle bevaras. Länsstyrelsen anser att rivningen innebär att riksintresset och de värden det ska skydda skadas och att ett bevarande av högdelen är angelägen även om rivningen inte skulle medföra påtaglig skada för riksintresset i sin helhet.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet har synpunkter på att torgytan efter samrådsskedet har ändrats till att vara allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Lantmäteriet anser inte att det framgår vilka skäl som ligger till grund för beslutet. Enskilt huvudmannaskap brukar användas i fritidsbebyggelseområden eller om kommunen av tradition har haft enskilt huvudmannaskap i området.

Allmän plats med enskilt huvudmannaskap löses med bildande av gemensamhetsanläggning för flera fastigheter. Lantmäteriet saknar information i planhandlingarna om vilka fastigheter som är tänkta att delta i gemensamhetsanläggningen, hur detta i övrigt ska lösas, exempelvis standard på anläggningen med mera. Det framgår inte heller vilka konsekvenserna blir för berörda fastigheter.

För bildande av gemensamhetsanläggning gäller anläggningslagen, oavsett vad detaljplanen säger. Lantmäteriet menar att det är mycket tveksamt om inrättande av gemensamhetsanläggning för torgändamål uppfyller lagens villkor om bland annat att gemensamhetsanläggning inte får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen.

Lantmäteriet anser att det även finns oklarheter gällande allmänhetens möjlighet att använda området som ingår i en gemensamhetsanläggning som bildats som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Lantmäteriet ställer sig mycket kritisk till detta val.

Lantmäteriet konstaterar att texten avseende fastighetsrättsliga genomförandefrågor inte har uppdaterats med hänsyn till att torgytan nu utlagts som allmän plats. De anser även att förändringskartan gällande fastighetsreglering (genomförandedelen sidan 34 i planbeskrivningen) är otydlig gällande bokstavsbenämningar och färger.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd godkänner Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.

I sitt tidigare samrådsyttrande till aktuell detaljplan påtalade stadsdelsförvaltningen att detaljplanen genererar ett behov av en förskola med fyra avdelningar. Då det visade sig vara svårt att få till tillfredsställande gårdar inom planområdet bestämdes, tillsammans med Vasakronan AB, att det genererade behovet av förskoleavdelningar istället skulle tillgodoses inom kvarteret Telefonstolpen, väster om aktuellt planområde. Lokaliseringen av förskola ska garanteras i samråd med stadsdelsförvaltningen innan detaljplanen för Telefonfabriken 1 antas.

Nu har Vasakronan AB sålt kvarteret Telefonstolpen till HSB och det är oklart om frågan om förskola omhändertas. Det är mycket angeläget att frågan blir löst. Om förskolebehovet inte kan tillgodoses inom kvarteret Telefonstolpen måste det tillgodoses inom planen för Telefonfabriken.

Fortum värme

Fortum värme påtalar att det finns fjärrvärmeledningar inom området och att eventuella åtgärder i nätet utförs av dom själva och bekostas av byggherre enligt gällande avtal.

Övriga, ej sakägare

Boende, Ture Wennerholms Torg

Personen ifrågasätter färgskalan på de nya husen som han tycker är för mörk i förhållande till omkringliggande hus som har en ljusare färgsättning. Även om Designens hus är svart, så kommer det nya huskomplexet att bli avsevärt större och mer dominerande.

Personen föreslår att man låter någon från Konstfack skapa något kreativt av fasaden mot Ture Wennerholms Torg.

Susanne Werlinder
planchef

Torbjörn Johansson
planhandläggare