



Kontaktperson
Karl Ingelstam
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 78
karl.ingelstam@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-06-23

Ändrad detaljplan för del av kv Telefonfabriken i stadsdelen Midsommarkransen. Remiss av planförslag, samt markanvisning för bostäder till JM AB.

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till Stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan vid kvarteret Telefonfabriken i Midsommarkransen, S-Dp 2004-19862-54.
2. Nämnden anvisar mark för bostäder mm inom fastigheterna Midsommarkransen 1:1 och Hägerstensåsen 1:1 i Midsommarkransen/Hägerstensåsen till JM AB.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder mm inom kv Telefonfabriken i Midsommarkransen. Planen är en del i programområdet för ca 2000 lägenheter och 70.000 kvm lokaler vid Telefonplan (remiss i GFN 04-03-23), och är den första av flera etapper för ny bostadsbebyggelse inom kv Telefonfabriken. Planen ger JM AB möjlighet att uppföra ca 140 nya bostadsrättslägenheter samt möjliggör ny skola eller förskola i en befintlig byggnad tillhörig AP-fastigheter. JM uppför sina lägenheter inom del av fastigheten Telefonfabriken 1 vilken ägs av AP-fastigheter, samt inom del av anslutande mark tillhörig staden, vilken föreslås markanvisas till JM. JM genomför och bekostar byggnationen. Stadens mark utgör en mindre del av den blivande kvartersmarken, varför marken föreslås försäljas till JM. Kompensation för ianspråktagen naturmark föreslås genom upphävande av detaljplan för en tomt med byggrätt mitt i naturmarken för att bevara det värdefulla naturstråket obrutet längs

förkastningsbranten, kombinerat med skötselåtgärder i naturmarken. Stadens överskott från markförsäljningen föreslås bidra till att finansiera de omfattande gatuupprustningar som är en förutsättning för Telefonplansområdet förtätning. Remissen ska besvaras senast den 23 juni 2005. Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorens tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget, samt att mark anvisas till JM AB.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kvarteret Telefonfabriken i Midsommarkransen. Remissen ska besvaras senast den 23 juni 2005.

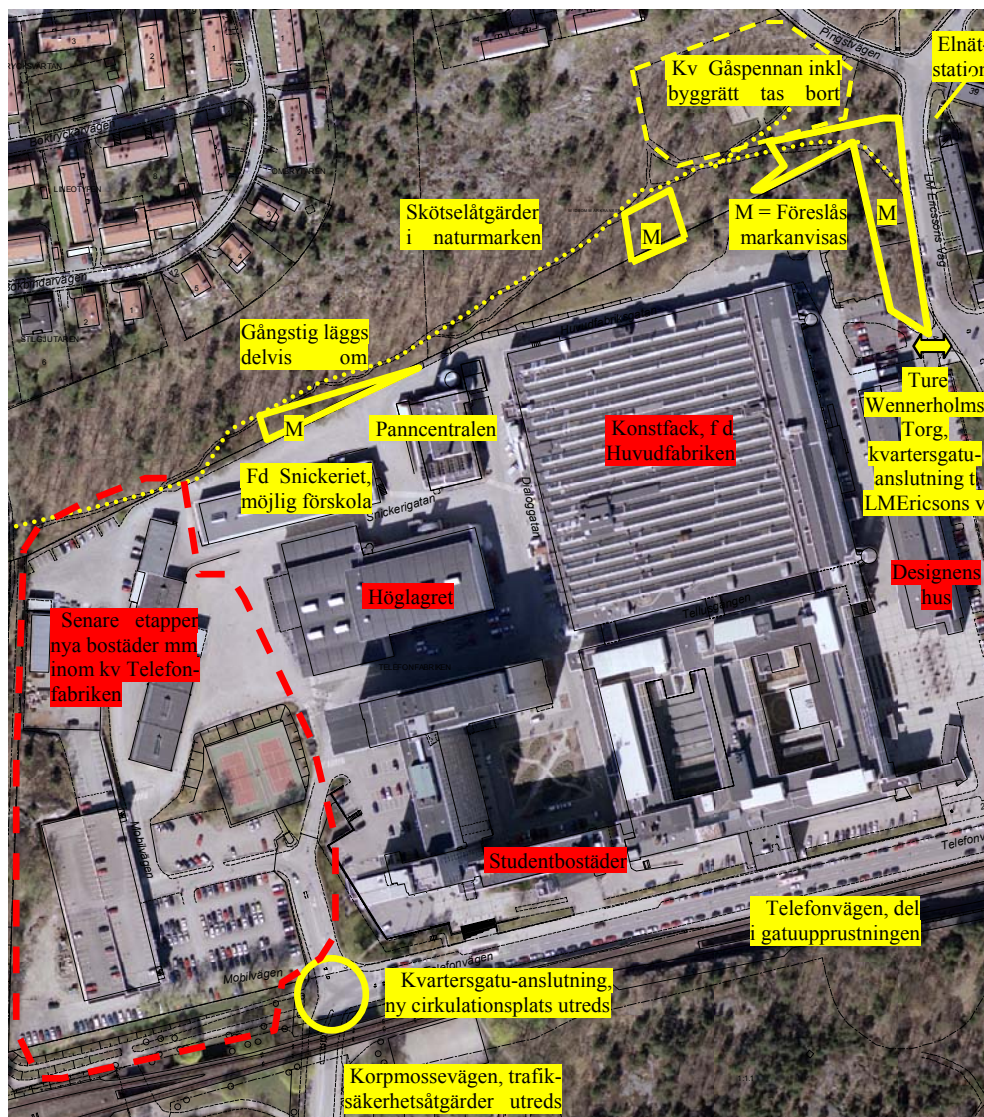
Telefonplansområdet genomgår en stor förändring från att för några år sedan varit ett inhägnat industriområde till att bli ett blandat område för bostäder och andra verksamheter. Den nu aktuella planen är en del i det detaljplaneprogram för ca 2000 lägenheter och 70.000 kvm lokaler vid Telefonplan som remissbehandlades i gatu- och fastighetsnämnden den 23 mars 2004. Den nu aktuella planen är den första av flera detaljplaneetapper för ny bostadsbebyggelse inom kv Telefonfabriken, vilka planeras i samarbete mellan fastighetsägaren AP-fastigheter och byggherren JM AB.

På fastigheten finns Ericssons gamla fabriks- och kontorsanläggning. Omdaning av denna har börjat genom inflyttningen av Konstfack hösten 2004, och planeras fortsätta med bland annat studentlägenheter och ett design-centrum. Stora ytor inom fastigheten är extensivt använda hårdgjorda ytor för parkering och angöring, och här har JM avtalat med AP-fastigheter om att få uppföra nya bostadskvarter.

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 Telefonfabriken.

Detaljplaneförslag

Projektet omfattar nya bostäder som JM AB (JM) planerar att uppföra inom del av fastigheten Telefonfabriken 1 vilken ägs av AP-fastigheter (AP) samt del av anslutande mark tillhörig staden, vilken föreslås markanvisas till JM. Den del av stadens mark som berörs av planen (del av Midsommarkransen 1:1, Hägerstensåsen 1:1 samt Gåspennan 1) utgörs av anslutande naturmark med en fastighet för barnstuga. Fastigheten har dock aldrig tagits i anspråk som barnstugetomt.



Förslag vid Kv Telefonfabriken

Ny bebyggelse

Planförslaget (se bilaga) innebär fyra nya huskroppar med femvåningsbebyggelse med ca 140 bostadsrättslägenheter. I byggnadernas bottenvåning skapas möjlighet till lokaler för butiker och kontor. Under byggnaderna närmast LM Ericssons Väg anläggs parkeringsgarage.

Övrig bebyggelse

De befintliga byggnaderna ”panncentralen” och ”snickeriet” bevaras. Snickeriet blir möjligt att använda som kontor, skola eller förskola, med en avgränsad lekplats till, om ca 700 kvm norr om byggnaden.

Kommunikationer och service

Planområdet har bra allmänna kommunikationer med ca 300 meter till Telefonplans tunnelbanestation och bussterminlen där. Lokalt serviceutbud finns vid Telefonplan samt mer centralt i Midsommarkransen.

Trafik, gator och angöring

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. Kontoret förutsätter att trafikytorna inom fastigheten kan anordnas på tillfredsställande sätt vad gäller trafiksäkerhet, sikt och framkomlighet för alla trafikantslag. Dessa aspekter bör särskilt studeras för den nya lokalgatans passage förbi konstfacks nordvästra hörn där de nya byggnaderna riskerar att ge en trång sektion.

Inom planen bör tillgängligheten till det nordligaste huset säkerställas i plan så att detta hus får en tillfart för angöring över kvartersmark med egen in- och utfart direkt från LM Ericssons väg. Den mark som planläggs för naturmark får ej nyttjas för angöring.

Lokalgatan söder om de blivande bostadshusen vid LM Ericssons väg ska sträcka sig genom hela kvarter Telefonfabriken ner till Telefonvägen. Utfarter och anslutningar till allmän gata måste placeras och utformas enligt på ett trafiksäkert sätt i samråd med markkontoret och trafikkontoret.

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 åtgärder för ökad trafiksäkerheten på Korpmossevägen med anledning av den ökade exploateringen runt Telefonplan.

Parkering

All parkering till de nya bostäderna ska ske på tomtmark med 0,7 platser per lägenhet. Byggnaderna närmast LM Ericssons väg får sin parkering i ett garage med 78 platser under byggnadernas gård. Parkering för det mindre bostadshuset i västra delen, 20 platser, samt besöksparkering 8 platser anordnas som markparkering invid panncentralen. Ett mindre antal besöksplatser tillkommer också längs den nya kvartersgatan (Huvud-

fabriksgatan). Parkering för verksamheterna i ”snickeriet” löses med markparkering i anslutning till byggnaden. Ett visst samutnyttjande av bilplatser för bostäder och verksamheter utreds också för Telefonfabriksområdet.

Teknisk infrastruktur

Ny ledningsinfrastruktur anläggs i de kvartersgator som byggs inom kvartersmarken. Bostäderna kan kraftförsörjas genom förstärkning och ombyggnad av befintlig elnätstion öster om LM Ericssons väg. I planen skapas möjlighet till att i annat fall anlägga en ny elnätstation inom kv Timotejen. En kabel för fiberoptik längs västra sidan av LM Ericssons Väg kan behöva läggas om med anledning av husets placering.

Förslag till markanvisning

Planeringen för bostäder vid kv Telefonfabriken har redan från börjat varit ett samarbetsprojekt mellan AP och JM, där JM ska bygga inom AP:s mark. JM AB och AP-fastigheter AB har den 2002-06-17 gemensamt inkommit med en ansökan om markanvisning i anslutning till kv Telefonfabriken. I de i tidiga skedena av projektets utformning fanns förslag som innebar ett alltför stort intrång i naturmarken i den norra kanten av fastigheten, vilket gatu- och fastighetsnämnden svarade i remissvaret på programförslaget 2004-03-23.

Vid bearbetningen efter programsamråd har anpassning till naturmarken i norr varit en viktig fråga, föranlett av besluten i stadsbyggnadsnämnden och i gatu- och fastighetsnämnden att intrången i naturmarken ska reduceras. De sju huskroppar som i programmet föreslogs i kanten på naturmarken har reducerats till fyra och har inplacerats med hänsyn till effekterna på naturmarken.

Sammanlagt berörs ca 2500 kvm av stadens mark inom fastigheterna Midsommarkransen 1:1 och Hägerstensåsen 1:1, vilka föreslås markanvisas till JM AB för bostäder. Marken är idag planlagd som naturmark. Då stadens mark utgör en mindre del av i övrigt privatägd blivande kvartersmark för bostadsrätter, föreslås marken försäljas till JM.

Tidigare givna markanvisningar för bostäder i Telefonplansområdet har gällt hyresrätter ca 240 lgh för tomträttsupplåtelse vid kv Tvålflingan till Stena Fastigheter, dåvarande Drott Bostad, samt bostadsrätter ca 150 lgh med markförsäljning till SSM vid kv Timotejen (GFN 2004-03-23).

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut.

Kontoret föreslår att markanvisningsavtal inte tecknas, utan att förhandling om överenskommelse om exploatering istället påbörjas för att denna ska kunna tecknas innan planen vinner laga kraft.

JM AB har under perioden 2003-2005 fått nio markanvisningar i staden om totalt 775 lägenheter, vilket motsvarar ca 4% av det totala antalet markanvisningar. Av dessa markanvisningar till JM är 12% belägna i söderort.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat förslaget med Liljeholmens stadsdelsförvaltning, som inte har några invändningar mot markanvisningsförslaget, samt med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

Konsekvenser

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen skall vara tillgänglig för personer med funktionshinder.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer med målet att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Påverkan på barn

Projektet innebär en positiv påverkan på barnens miljö genom att ett tidigare kontors- och industri område byggs om till attraktiva bostadsmiljöer med gårdar och park för utevistelse. Stadsdelsförvaltningen har också uttryckt ett starkt behov av nya förskoleplatser i och låg- och mellanstadieskolplatser i stadsdelen under de kommande åren, bland annat påkallat av tillskottet av bostäder kring Telefonplan. Kontoret arbetar tillsammans med stadsbyggnadskontoret och fastighetsägarna för att lösa en del av det behovet inom nybyggnadsprojekten. I denna detaljplan i kv Telefonfabriken möjliggörs ny skola eller förskola i en befintlig byggnad tillhörig AP-fastigheter, med tillhörande dagisgård. Markkontoret kommer att fortsätta arbeta med frågan i samband med den fortsatta planeringen i kommande etapper.

Miljökonsekvenser

Planområdet är idag till största delen kvartersmark med industribyggelse och parkeringsytor. En del av planområdet är naturmark. Ianspråktagen naturmark ska kompenseras. Den nya kvartersgatan kommer att trädplanteras.

Natur och parkmark

Naturmarken som berörs av planförslaget är en del av den sydvända förkastningsbrant som sträcker sig från Hägerstensåsen till Nackareservatet. Naturområdet har varit väl skyddat bakom den tidigare industribebyggelsen och har utvecklats med gammal ek och tall samt väl utvecklade skogsbryn. Uppvuxen slyvegetation gör att naturområdet är i behov av skötsel för att utveckla de fina kvaliteter som finns.

I etapp 1 kommer placeringen av bebyggelsen att gå in i naturmark som till största delen ligger på kvartersmark men även parkmark berörs. Stora ansträngningar har gjorts för att placera byggnaderna för att minimera intrånget och för att inte bebygga värdefulla grönytor. En längre sträcka av skogsbrynet har kunnat bevaras orörd när flera byggnader justerats i läge. Intrånget och påverkan på naturmark bedöms inte påverka kvaliteten för det större naturområdet.

Rekreation

En gångväg följer längs med förkastningsbrantens nedre något planare del. Föreslagen bebyggelse placeras på ett par sträckor på eller helt nära gångvägen och kräver en omläggning av gångvägen i dessa lägen. En nyanläggning av gångvägen är nödvändig för att området skall fortsätta vara tillgängligt.

Grönkompensation

Grönkompensation är föreslaget med ett upphävande av detaljplan för kvarteter Gåspennan. Gåspennan är en obebyggd tomt för daghem som ligger mitt i den värdefulla naturmarken. Värdet av att bevara hela förkastningsbranten med naturmark som en helhet är omistligt. Ett obrutet naturstråk är en mycket hög kvalitet och den fungerar som en viktig grönkorrridor med hög biologisk mångfald.

Som grönkompensation utförs även en skötsel av naturmarken i anslutning till planområdet.

Buller

Buller inom planområdet orsakas främst av trafiken på LM Ericssons väg. Trafikbullret har beräknats till ekvivalenta nivåer uppemot 61 dB(A) och maximalnivåer uppemot 83 dB(A) vid mest utsatta fasad, vilket klaras med av staden och länsstyrelsen utarbetade ”avtegsfall B”, med hälften av boningsrummen mot tyst sida. Leveranser till konstfack och panncentralen är fåtaliga och sker dagtid.

Markföroreningar

En rad olika miljötekniska undersökningar har genomförts för tidigare verksamheter på fastigheten. Tidigare verksamhet inom huvudfabriken har

medfört att marken omkring byggnaden är förorenad av bland annat klorerade lösningsmedel (trikloretylen), vilka dock ej bedöms kunna orsaka negativa miljö- eller hälsoeffekter. Massor från tidigare bensinstationsanläggningar vid nuvarande Ture Wennerholms Torg har tidigare schaktats upp och transporterats till deponi.

Ekonomiska konsekvenser

JM genomför och bekostar byggnationen och bostäderna upplåts med bostadsrätt. Stadens mark utgör en mindre del av den blivande kvartersmarken invid den privatägda marken i kv Telefonfabriken, varför marken föreslås försäljas till JM till marknadspris. Förhandling kring markförsäljningen sker i samband med överenskommelse om exploatering.

Intäkter

Försäljningsintäkterna kan väntas bli uppemot i storleksordningen 20 miljoner kronor. Intäkternas storlek beror bland annat på hur stor andel av de blivande bostadsfastigheterna som avstyckas från AP:s mark. För byggnationen på egen mark bidrar AP också med ett 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 0,5 – 1 miljon kronor.

Utgifter

Utgifterna i projektet ska förhandlas med JM och AP i samband med överenskommelsen om exploatering. Utgifterna rör ombyggnad av den gångväg som behöver läggas om i naturmarken, skötselåtgärder i naturmarken för ca ½ miljon kronor, samt tillkommande gatuombyggnadsåtgärder kring Korpmossevägen för ökad trafiksäkerhet med anledning av den ökade trafikbelastningen till följd av byggnationen. Resterande del av stadens intäkter från markförsäljningen föreslås användas till att finansiera delar av de omfattande gatuupprustningar som är en förutsättning för Telefonplansområdets förtätning.

Genomförande

En överenskommelse om exploatering med markförsäljning skall tecknas med JM och AP innan planen vunnit laga kraft. Flytt av gångvägen kommer att ske i samband med projektets byggstart, innan marken tas i anspråk för byggnation.

Preliminär tidplan

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

Nästa gång projektet redovisas för nämnden blir i samband med överenskommelse om exploatering innan planen vunnit laga kraft.

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

Markkontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget, samt att mark anvisar mark till för bostäder mm inom fastigheterna Midsommarkransen 1:1 och Hägerstensåsen 1:1 i Midsommarkransen och Hägerstensåsen till JM AB.

SLUT