



Hanna Borg
Trafikplanering
08-508 263 36

Till
Trafik- och renhållningsnämnden
2008-04-15

Detaljplan för bostäder i kv. Telefonfabriken, Telefonplan. Remiss.

Förslag till beslut

1. Trafik- och renhållningsnämnden beslutar översända och åberopa kontorets utlåtande som svar på detaljplaneremiss för delar av kv. Telefonfabriken mm.

Anette Scheibe
Tf. förvaltningschef

Mats Fager
Enhetschef

Sammanfattning

Inom Telefonplansområdet pågår en genomgripande stadsdelsomvandling. Som ett led i stadsdelsförnyelsen har stadsbyggnadskontoret upprättat ett förslag till detaljplan (S-Dp 2006-03485-54) för nya bostäder mm. inom Telefonfabriksområdet. Planförslaget innebär att nytt gatunät inom fabriksområdet efter utbyggnad övergår i stadens förvaltning. Tjänsteutlåtandet redovisar synpunkter på utformning och parkeringstal. Driftkostnaderna för gatunätet inom planområdet beräknas bli cirka 200 000 kronor/år.

Bilaga 1: Förslag till detaljplan för delar av kv. Telefonfabriken mm. i stadsdelarna Midsommarkransen och Hägerstensåsen i Stockholm, S-Dp-2006-03485-54.



Exploatören kommer fullt ut att svara för utförande och byggkostnader för nya gator och parkvägar vilka efter färdigställandet överlämnas till staden i enlighet med det exploateringsavtal som skall upprättas mellan staden och byggherren.

Planförslaget redovisar en parkeringslösning på tomtmark med 0,72 bilplatser per lägenhet. Kontoret bedömer att denna nivå är tillräcklig med tanke på det goda kollektivtrafikläget. Kontoret avstyrker att allmän gatuparkering räknas in i exploateringsparkeringstal såsom föreslås i planbeskrivningen.

Inom norra delen av planområdet föreslås att sopbehållare grävs ned i gångbanan som här görs till kvartersmark för gemensamhetsanläggning. Kontoret anser att föreslagen lösning kan accepteras tack vare att gångbanan är bred och det finns plats för såväl gångyta som ledningsutrymmen vid sidan av sopbehållarna.

Kontoret föreslår att trafik- och renhållningsnämnden beslutar översända kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremissen rörande delar av Telefonfabriken mm. (S-Dp 2006-03485-54).

Bakgrund

Inom Telefonplansområdet pågår en genomgripande stadsdelsomvandling efter det att Ericsson sålt sitt fastighetsinnehav och stora delar av företagets verksamhet flyttat till annan plats. Enligt planprogram, som remissbehandlats av fd. gatu- och fastighetsnämnden vid sammanträde 2004-03-23 avses ca 2000 nya lägenheter och 70 000 m² kontor/service att inrymmas inom området.

Stadsdelsomvandlingen kräver åtgärder inom befintlig gatu- och parkmark. Dessa genomförs av staden och finansieras till stora delar av byggherrarna i området i enlighet med kontorets redovisning till fd. trafikinämndens sammanträde 2005-08-29, i samband med remissbehandling av planförslag för nya bostäder i kv. Tvålfvingan. För närvarande slutför sålunda exploateringskontoret en upprustning av Mikrofonvägen från Västbergarondellen till Svarvstolsvägen. Andra kommande gatuupprustningar i området berör Tellusborgsvägen och Telefonvägen. Projekten ansluter till vad som sägs i stadens "Trafik- och gatumiljöplan för område 8/Söderort gällande Liljeholmen mfl. stadsdelar".

Som ett led i stadsdelsförnyelsen har stadsbyggnadskontoret upprättat ett förslag till detaljplan (S-dp 2006-03485-54) för nya bostäder mm. inom Telefonfabriksområdet. Planförslaget har sänts på remiss till kontoret som valt att redovisa ärendet till trafik- och renhållningsnämnden eftersom ett nytt allmänt gatunät skapas inom planområdet.

Planförslaget

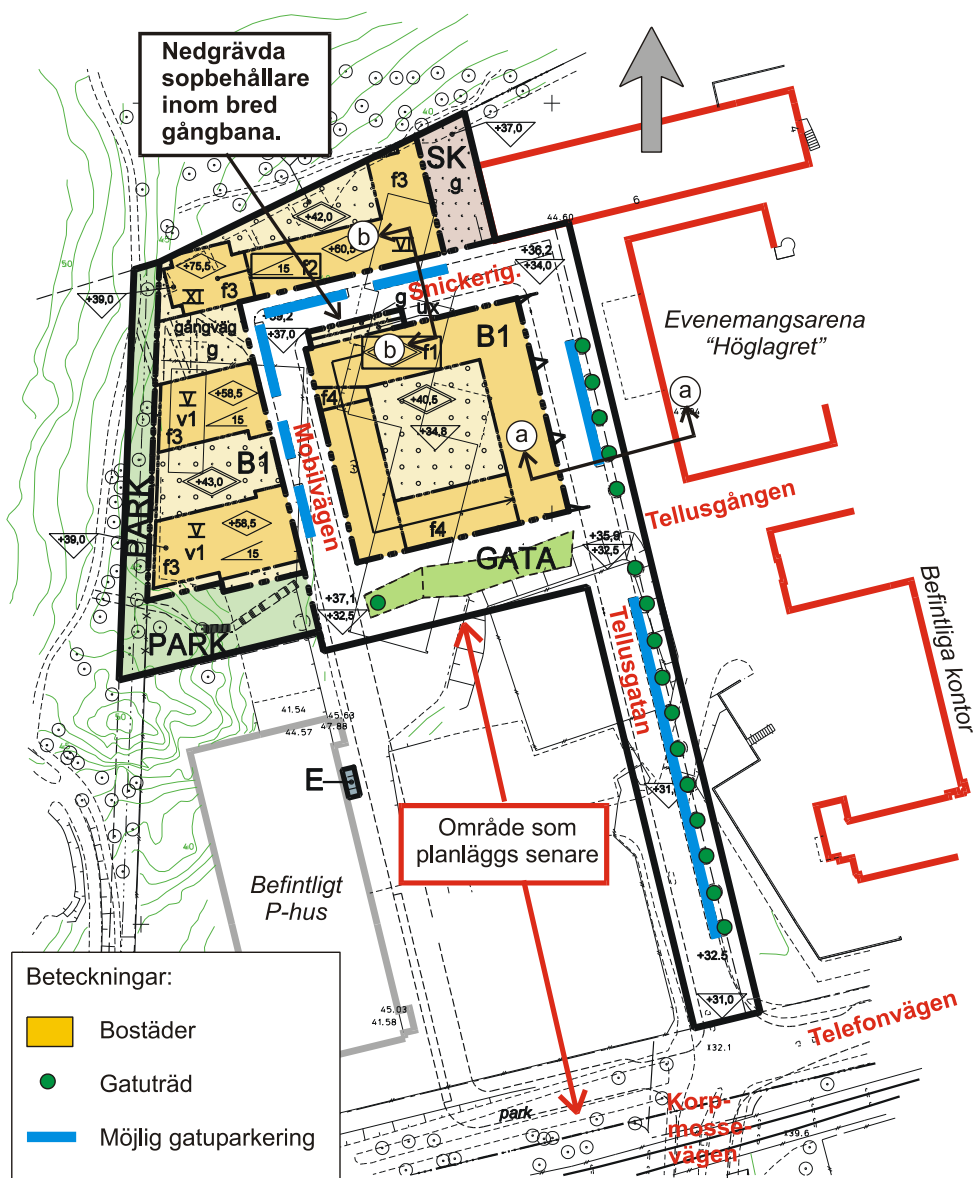
AP-fastigheter har köpt kv. Telefonfabriken av Ericsson och avser att omdana området för blandade verksamheter. Konstfack har flyttat in i en av de gamla fabriksbyggnaderna och studentbostäder ordnas i tidigare kontorslokaler längs Telefonvägen.



Planområdets läge inom västra delen av Telefonfabriken.

Det nu aktuella planprojektet möjliggör utbyggnad av ca 200 lägenheter inom fabriksområdets västra del. Marken har av AP-fastigheter sålts till JM AB som svarar för utbyggnaden. Mark inom Telefonfabriken, söder om planområdet, detaljplanearbets i en senare etapp. Öster om planområdet finns en höglagerbyggnad som avses omdanas till evenemangsanläggning.

Plankarta tillhörande samrådsplanen redovisas i bilaga 1. Planförslaget finns i sin helhet för påseende på stadsbyggnadskontorets hemsida: www.stockholm.se/sbk. Planförslaget sammanfattas i det följande.



Illustrerat planförslag för delar av kv. Telefonfabriken, S-Dp 2006-03485-54

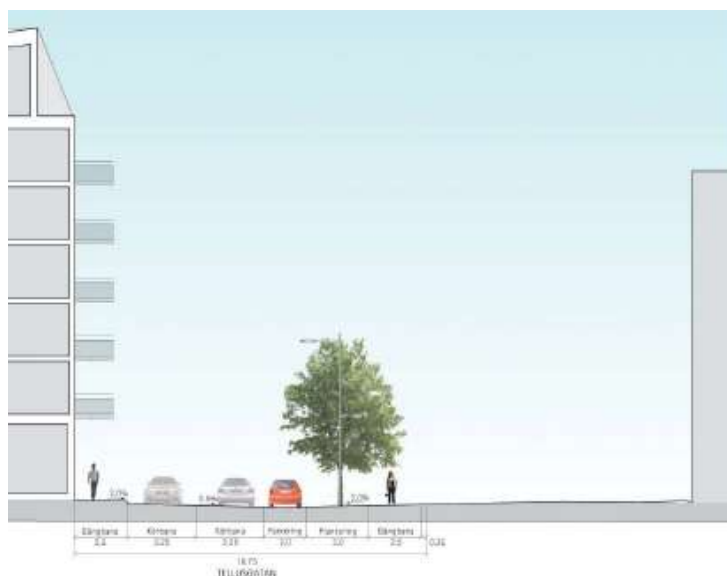
Planområdet är i huvudsak beläget inom privatägd tomtmark i kv. Telefonfabriken. Projektet har ursprungligen planerats kvarligga som kvartersmark med kvartersgator som förvaltas av fastighetsägarna i området. Denna planeringsinriktning medger att parkering längs gatunätet räknas in i projektets parkeringsförsörjning. Underhand har planeringsinriktningen för Telefonfabriken ändrats så att planförslaget nu redovisar allmänt gatunät i stadens förvaltning, bl.a. till följd av ett tidigare beslut som fattats av stadsbyggnadsnämnden, gällande ett planförslag för nya bostäder inom Annedal, västerort. Beslutet innebär att gator som betjänar flera fastigheter skall planläggas som allmänna.

Följande skäl framhålls av stadsbyggnadsnämnden till att gatorna planläggs som allmänna:

- allmän gata ger staden rådighet över framtida behov av ändrade detaljplaner och fastighetsbildningar
- allmän gata innebär att ansvarsförhållanden blir tydliga för allmänheten
- för allmän gata finns rutiner för att hantera skador och olyckor
- risker för konflikter mellan ojämlika parter undviks
- framtida boende är inte sakägande i planärendet och har i efterhand ingen möjlighet att påverka överenskomna, men oskäligen, ansvarsförhållanden.

In- och utfart till planområdet sker från Telefonvägen vid korset med Korpmossevägen. Områdets entrégata, benämnd "Tellusgatan", försörjer även övriga verksamheter inom västra delen av kv. Telefonfabriken; befintliga kontor, planerad evenemangsanläggning jämte en barnstuga i norr. Gatusektion i höjd med höglagret framgår av figur nedan.

Tellusgatan

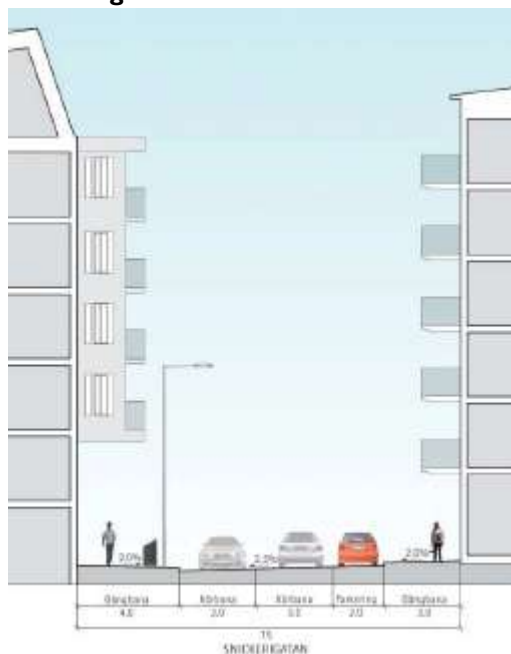


Sektion a-a genom Tellusgatan i höjd med Höglagrets evenemangsanläggning.

Gaturummet får bredden 16,5 meter med gångbanor om 2,5 meter längs båda sidor. Parkeringsfält och en trädremsa med belysning längs östra sidan om 2 + 3 meter. Längs gatans västra sida (utefter bostäderna) föreslås P-förbud vilket underlättar angöring vid bostadssportarna och renhållning längs denna

gångbanesida. Öster om gatan visar sektionen lastgården för höglagret vilken avses rustas upp. Körbanan får bredden 6,5 meter

Snickerigatan



Sektion b-b genom Snickerigatan.

Snickerigatan är en lokalgata belägen i områdets norra del. Den får ett gaturum om 15 meter med nya bostadshus efter båda sidor. Parkering föreslås längs norra gatusidan om 2 meter och P-förbud för angöring längs den södra sidan. Den södra gångbanan får bredden 4 meter vilket möjliggör nedgrävda sopbehållare med sopnedkast inom gångbanezonen. Sopbehållarna kräver 2 meters bredd vilket gör att gångtrafik och ledningsutrymmen tilldelas kvarvarande 2 meter närmast husen. Sopcontainerzonen har längden 25 meter och är placerad inom gaturummet i en tomtmarksstrimla för gemensam sopanläggning. Den norra gångbanan får bredden 3 meter och körbanan 6 meter.

Mobilvägen

Mobilvägen är planområdets västra lokalgata. Den är planområdets smalaste lokalgata med gaturumsbredden 13 meter. Gångbanor längs båda sidor får bredden 2,5 meter och parkering föreslås längs gatans västra sida.

Tellusgången

Tellusgången är huvudstråk för gående tvärs genom Telefonfabriksområdet; från lokalgata invid LM Ericssons väg i öster till parkvägnätet inom Hägerstensåsen i väster. Öster om planområdet avses stråket gestaltas som "industrigolv" på kvartersmark, innebärande gemensam trafikyta för gående och fordonstrafik.

Inom planområdet föreslås att stråket gestaltas och föreskrivas som gångfartsgata eller gågata på sträckan mellan Tellusgången och Mobilvägen.

Tellusgången inom planområdet föreslås få bredden 19 meter. I gatumitt föreslås en gräsmatta, uppdelad i sektioner med inramningar av metallband i cortenstål. Gående och motorfordon blandas på gemensamma trafikytor närmast husen där även utrymmen säkras för uppställning av brandfordon.

Parkering

Parkering ordnas inom tomtmark genom garage under huskropparna med 144 bilplatser. Utslaget på 200 lägenheter innebär detta 0,72 bilplatser per lägenhet. Därtill anges att 25 – 30 bilplatser på gatumark kan tillgodoräknas för besökare till bostadsområdet vilket höjer parkeringstalet till 0,8 bilplatser per lägenhet.

Tillgänglighet

Föreslagen bebyggelse ligger i anslutning till gata och stadsbyggnadskontoret bedömer det möjligt att här skapa tillgängliga entréer jämte uteplatser och parkeringsplatser enligt stadens program för tillgänglighet i utomhusmiljön.

Miljö

Krav på trafikbullerskyddat fasadutförande finns för hus längs Tellusgatan.

Planförslaget innehåller bestämmelser om lägsta nivå för dränerande ingrepp. Grundvattenobservationer föreslås genomföras under en femårsperiod efter utbyggnaden för att säkerställa att planprojekten inte medför skadlig grundvattensänkning inom villaområdet söder om Telefonfabriken.

Trafikkontorets synpunkter

Detaljplaneförslaget

Upprättat förslag till detaljplan bedöms tillgodose trafik- och renhållningsnämndens mål för gatunätets funktion, gestaltning och miljö. Gaturummets disponering mellan gående, körande och parkerande medger acceptabla förhållanden för stadens gaturenthållning och trädplantering längs Tellusgatan skapar en värdig entré till det nya bostadsområdet och planerad evenemangsplats inom fd. "höglagret".

Tellusgatan

Vid Tellusgatans kors med "Tellusgången" redovisar planbeskrivningen förslag till gupp genom förhöjda gatukörbanor. Om gångtrafiken längs Tellusgången blir stor anser kontoret att dessa fartdämpare kan vara motiverade men de måste utformas med tanke på tillgänglighet för funktionshindrade och så att vibrationsstörningar undviks i de nya bostäderna.



Tellusgatans mynning vid anslutning till gatukorset Telefonvägen/Korpmossevägen kan kräva något större gatumått än vad som visas i planförslaget så att god tillgänglighet och säkra gång- och cykelöverfarter kan skapas på platsen. Utrymmesbehoven föreslås studeras vidare i kommande planarbete.

Tellusgången

Efter att planläggning skett för bostäder söder om nu aktuellt planområde kommer Mobilvägen (den västra lokalgatan) att förlängas söderut för att ansluta till korset Telefonvägen/Korpmossevägen. Då denna detaljplan genomförs avlastas Tellusgången inom planområdet från genomgående trafik och dess funktion/gestaltning kan anpassas till ambitionerna i planbeskrivningen. Kontoret önskar att slutlösningens gatufunktion och gatuutformning fastläggs först i samband med framtida planläggning för området söder om Tellusgången. Om detta inte är möjligt önskar kontoret att föreslagen gatuutformning vidarebearbetas med avseende på trygghet, tillgänglighet och gestaltning innan det läggs till grund för plan- och projekteringsarbetena.

Snickerigatan och Mobilvägen

Gatorna får smala körbanor vilket gör att framkomligheten blir begränsad för biltrafiken vintertid. Parkering längs bara ena sidan av gatorna gör det dock lätt att renhålla ena gångbanesidan.

Mobilvägens kors med Tellusgången utformas med fartdämpare såsom vid Tellusgatan. Kontoret bedömer detta acceptabelt men att tillgänglighet och vibrationsskydd får vidarestuderas i projekteringsskedet.

Längs Snickerigatan (den norra lokalgatan) föreslås att halva gångbanan disponeras för nedgrävda sopbehållare och att hela gångbanan på denna sträcka blir kvartersmark för gemensamhetsanläggning. En zon om ca 2 meter mellan sopbehållarna och hus föreslås upplåtas för allmän gångtrafik och för ledningsnät. Planförslaget medger goda arbetsförhållanden för renhållningsarbetarna. Kontoret tillstyrker planförslaget i denna del men vill peka på att det krävs anpassade skydd för behållarna som gör att snubbelrisker undviks, att vattenavrinning från gångbanan inte hindras och att rationell vinterväghållning av den smala gångbanan mellan hus och sopbehållarområdet inte försvåras. En alternativ lösning som kontoret godkänner kan säkra nödvändiga renhållningsutrymmen på gångbanan genom att bredda gångbanan till 4,5 meter och smalna av gångbanan på motsatt sida från 3 till 2,5 meter.

Parkeringslösningen

Planförslaget redovisar 144 bilplatser på tomtmark vilket ger parkeringstalet 0,72 bilplatser per lägenhet. Därtill föreslås att 25 -30 bilplatser på gatumark räknas in i parkeringstalet som då höjs till 0,8.

Kontoret vill bestämt avstyrka att parkering på gatumark inräknas i bebyggelsens parkeringsförsörjning. Det går inte att reservera gatuparkering för boende eller besökande i vissa fastigheter genom att gatumark är till för alla. Detta medför att planbeskrivningen bör ändras och att projektets parkeringstal baseras bara på den parkering som anläggs inom kvartersmark.

Föreslagen parkering på tomtmark; 0,72 bilplatser/lägenhet tillgodoser i stort stadens antagna parkeringstal för nybebyggelse. Även om 1,0 bilplatser/lägenhet eftersträvas anser kontoret att det föreslagna parkeringstalet är tillräckligt med hänsyn till det goda kollektivtrafikläget. Det är också ett högre parkeringstal än det som förordats av fd. trafiknämnden i samband med remissbehandling av planförslag för närbelägna nya bostäder i kv. Tvålfvingan (0,7 bilplatser/lägenhet).

Kontoret bedömer sålunda att planförslaget tillgodoser stadens minimikrav på boendeparkering inom tomtmark och att parkering på allmän plats inte får åberopas för att beräkningsmässigt höja P-talet.

Under planberedningen har AP-fastigheter pekats på behov av angöring för bilar och bussar vid evenemangsarenan längs östra sidan av Mobilvägens norra del. Kontoret bedömer att dessa angöringsbehov bör tillgodoses före parkeringsbehov på gatunätet i området och förslår att erforderliga på- och avstigningszoner och lastzoner inrättas.

Ekonomi

Utbyggnaden av allmänna gator, ledningar och parkvägar inom planområdet genomförs och bekostas fullt ut av fastighetsägaren. Kontoret kommer fortlöpande att följa projekteringsarbetet och delta vid syner och besiktningar. Detta kommer att regleras i det exploateringsavtal som upprättas av exploateringskontoret innan detaljplanen vinner laga kraft.

Då gator och parkvägar är utbyggda kommer de att kostnadsfritt överlämnas till staden för förvaltning och drift. Kontoret bedömer att drift- och underhållkostnaderna för gatunätet inom planområdet uppgår till ca 200 000 kronor/år. Med tanke på stadsbyggnadsnämndens beslut om att gatunät i exploateringsområden normalt skall vara allmänt kommer stadens kostnader för drift och underhåll av gatunät i framtiden att öka ytterligare.



Kontoret är medvetet om att stadsbyggnadsnämndens beslut för bl.a. Annedal följer plan- och bygglagens intentioner om det kommunala ansvaret för huvudmannaskapet. Men lagen ger även utrymmer för att besluta om annat huvudmannaskap när det finns särskilda skäl för detta. Kontoret vill understryka att detta bör studeras noga i varje planärende. I vissa fall, t.ex. när det gäller skiftvägar som betjänar ett fåtal fastigheter, finns det rationella skäl till att besluta om annat huvudmannaskap.

Trafikkontorets förslag

Kontoret föreslår att trafik- och renhållningsnämnden beslutar att översända kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremissen rörande delar av Telefonfabriken mm. (S-Dp 2006-03485-54).

Slut