



Handläggare: Anna Ambjörn  
Telefon: 08-508 22 048

Till  
Hägersten-Liljeholmens  
stadsdelsnämnd

## **Plansamråd för del av fastigheten Tvålflingan 5 i Västberga**

### **Förslag till beslut**

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

Maria Mannerholm  
Stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Förslag på detaljplan för del av fastigheten Tvålflingan 5 vid Telefonplan har inkommit för synpunkter. Planens syfte är att ändra gällande användning för att möjliggöra ombyggnad till bostäder, hotell, kontor eller förskola i de befintliga kontors- och industribyggnaderna.

Förvaltningen ser positivt på att området omdanas och ges en flexibel användning samt lämnar synpunkter angående förskolans storlek och placering.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom Avdelningen för samhällsplanering.

### **Bakgrund**

Förslag på detaljplan för del av fastigheten Tvålflingan 5 vid Telefonplan har inkommit för synpunkter. Yttrande önskas senast 2009-01-09.



Planområdet är beläget mellan Tellusborgsvägen och tunnelbanans spårområde vid Telefonplan. Inom området finns idag två större kontor- och industribyggnader som ska sparas samt en lägre industribyggnad som ska rivas. Området utgörs av redan exploaterad mark. Fastigheten ägs av Stena Fastigheter.

#### *Planens syfte*

Planens syfte är att ändra gällande användning för att möjliggöra ombyggnad till bostäder, hotell, kontor eller förskola i de befintliga kontors- och industribyggnaderna.

#### *Programsamråd 2004*

Under våren 2004 genomfördes programsamråd för utvecklingen av Telefonplansområdet. Det aktuella planområdet ingick i programmet, där redovisades en flexibilitet i relationen mellan bostäder och kontor.

#### *Ny bebyggelse*

De två befintliga byggnaderna som ska sparas ges i planen användningen bostäder, kontor och skolverksamhet samt möjlighet att inrätta hotell och konferenslokaler.

I planen föreslås att radhus kan uppföras på taket på den största byggnaden.

De två understa våningsplanen (-1 och 0) i den större byggnaden ska innehålla parkeringsgarage oavsett vilken användning byggnaden sedan får. Det är för närvarande inte bestämt vilken användning byggnaderna kommer att rymma.

Möjligheter finns att anordna en grön gård i anslutning till husen.

Om en förskola inryms i den större byggnaden föreslås en gångbro över till det lilla grönområdet norr om planområdet, vilket föreslås fungera som lekområde för barnen. Grönytan ägs av staden.

På platsen där den befintliga industribyggnaden rivs föreslås ett bostadshus i fem våningar.

Det finns möjligheter att skapa tillgängliga entréer, uteplatser och parkeringsplatser.

#### *Parkering*

Parkering anordnas i garage, möjligheter finns även att ordna markparkering, totalt ca 225 platser. Parkeringskvoten för bostäder anges till 1,0 platser per lägenhet.

### *Miljökonsekvenser*

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en miljöbedömning utifrån PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ behöver göras. Planen överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

För att klara bullernivåerna ska bostäderna utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får minst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras/placeras så att de utsätts för högst 55 dB(A) maximal ljudnivå.

### *Magnetfält*

En mätning av magnetfält från tunnelbanan har genomförts vid den byggnad som ligger närmast tunnelmynningen. Värden mellan 0,05 och 0,1  $\mu$ T (mikrotesla) uppmättes. För norrgående tåg uppmättes kortvarigt 0,2  $\mu$ T närmast tunnelmynningen. Enligt försiktighetsprincipen gäller att årsmedelvärdet vid bostäder och förskolor inte ska överstiga 0,2  $\mu$ T. Större delen av bebyggelsen ligger under dessa värden.

### *Solinstrålning*

Vid vår- och höstdagjämning kommer större delen av gården ligga i skugga, under sommarsolståndet når solljuset större delen av gården. Grönytan norr om planområdet skuggas en del av den befintliga större kontorsbyggnaden.

### **Förvaltningens synpunkter**

Förvaltningen ser positivt på att området omdanas och ges en flexibel användning. Förslaget med radhus ovanpå den större befintliga kontorsbyggnaden är intressant. Nackdelen kan vara den något större skuggningen från huset över grönytan norr om planområdet, pga en något högre byggnadshöjd.

### *Förskola*

Under den pågående utvecklingsprocessen av Telefonplansområdet har förvaltningen påvisat behovet av förskolor, vilket också tagits hänsyn till i planförslaget. Det läge som tidigare diskuterats är i bottenplan på den större befintliga kontorsbyggnaden, med gångbro över till grönytan. Utifrån kommande behov i området beräknar förvaltningen att minst en förskola med fyra avdelningar krävs.

Vid placering av förskolan är det viktigt att ta hänsyn till uppmätta värden från magnetfälten detsamma gäller vid placering och utformning av förskolans



utomhuslek. Vidare bör risk för skuggning av lekområdet beaktas vid utformning och placering av denna.

## **Bilagor**

Planhandlingar