



Handläggare: Anna Ambjörn  
Telefon: 08- 508 22 048

Till  
Hägersten- Liljeholmens  
stadsdelsnämnd

## **Plansamråd för kv Timotejen 17 m m i Midsommarkransen**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

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

Maria Mannerholm  
stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Plansamråd för Timotejen 17 m m i Midsommarkransen har inkommit till stadsdelsnämnden för synpunkter.

Planens syfte är att möjliggöra två nya bostadshus med totalt ca 185 lägenheter, inom och bredvid fastigheten Timotejen 17 i Midsommarkransen. Under perioden 2001- 2004 genomfördes ett omfattande programarbete som behandlade utveckling och utbyggnad av Telefonplansområdet. En förskola, i två våningar, med 4 avdelningar skapas i den östra byggnaden. Lekmiljöer för barnen skapas inom den allmänna park som etableras mellan nybyggnationen och befintligt kvarter, Hyacinten.

Parkeringsplatser anordnas i garage under de två bostadshusen, parkeringstalet föreslås bli 0.8 bilplatser per lägenhet. Den befintliga gång- och cykelvägen mellan Midsommarvägen och E4 kommer att finnas kvar. Samtlig nybyggnation kommer att bli tillgänglig för rörelsehindrade.



Genom en föreslagen glasfasad mot E4 kommer gällande riktvärden för buller att kunna hållas både för skola och bostäder. Nivåerna för PM 10 och kvävedioxid ligger under gällande miljö kvalitetsnormer. Dagvatten omhändertas i största möjliga mån inom kvartersmark. Detaljplanen styr byggrätten så att så liten del som möjligt av värdefulla naturvärden tas i anspråk.

Den 15 mars hölls samrådsmöte på Midsommargården. Flera av de närvarande på mötet menade att huset på Timotejen 17 blir för högt i relation till befintligt bostadshus.

Förvaltningen ser positivt på förslaget till de nya bostäderna men anser att möjligheterna att sänka det nya bostadshuset på Timotejen 17 med en våning bör ses över. Förvaltningen anser också att trappan som bostadsrättsföreningen anordnat på parkmark, intill nordvästra gaveln på Timotejen 23, regleras i detaljplanen till kvartersmark.

## **Bakgrund**

Plansamråd för Timotejen 17 m m i Midsommarkransen har inkommit till stadsdelsnämnden för synpunkter. Yttrande önskas senast 15 april 2011, anstånd med en dag har givits pga nämndens sammanträdesdatum den 14 april.

## **Ärendet**

Planens syfte är att möjliggöra två nya bostadshus med totalt ca 185 lägenheter i bostadsrätter, inom och bredvid fastigheten Timotejen 17 i Midsommarkransen. Planen innehåller även en förskola med 4 avdelningar som inryms i den östra byggnaden. Planerad bebyggelse kommer att ansluta till befintliga kvarter vid Midsommarvägen och Tellusborgsvägen. Mot E4:an kommer bebyggelsen, med planerad glasfasad, att utgöra ett nytt inslag i stadsbilden längs E4:an. SSM Bygg & fastighets AB är byggherre.

### *Planområde*

Planområdet är ca 1,4 ha och beläget strax norr om E4:an/Södertäljevägen, Se karta. Timotejen 17 ägs av SSM Bygg & Fastighets AB medan naturmarken inom Västberga 1:1 och Midsommarkransen 1:1 ägs av staden. Platsen för hus A, på Timotejen 17, är idag i huvudsak parkeringsplats för angränsande fastighet. Hus B planeras i det skogsparti som ligger mellan E4:an och Midsommarvägen, bakom fastigheterna Hyacinten och Svärdsiljan. Inom området finns en mindre yta för upplag. Hela planområdet är bullerstört från Essingeleden. Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge med Telefonplans och Midsommarkransens tunnelbanestationer inom gångavstånd, ca 450 m.



### *Utveckling av området*

Staden arbetar medvetet med en utveckling av stråket mellan Södermalm – Liljeholmen– Telefonplan – Axelsberg – Gröndal med syfte att binda samman stadsdelarna och skapa en tätare, sammanhållen stadsbygd. Dessa områden kommer därmed att genomgå en förändring mot mer innerstadlika förhållanden. I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, utgör Telefonplan, inom vilket aktuellt område ingår, i ett av stadens stadsutvecklingsområden. Under perioden 2001-2004 genomfördes ett omfattande programarbete som behandlade utveckling och utbyggnad av Telefonplansområdet. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 11 nov 2004 och sedan dess har ett stort antal planer genomförts i området. Naturmarksområdet mellan Midsommarvägen och E4:an ingick dock inte i programmet.

### *Planerad bebyggelse*

Aktuell detaljplan innehåller byggrätter för två bostadshus, hus A och hus B (se karta). Hus A planeras att inrymma ca 130 lägenheter och hus B ca 55 lägenheter samt en förskola med 4 avdelningar. Förskolan placeras i våning 1 och 2 i den östra volymen i hus B. Hus A planeras att bli 6 våningar samt garage och hus B 6 respektive 5 våningar samt garage.

På grund av bostädernas närhet till E4:an har en förutsättning för planeringen varit att anordna en buller- och riskreducerande glasfasad framför bostadshuset. Glasfasaden kommer även att löpa mellan hus A och hus B för att skapa en tystare gårdsmiljö, denna del av glasfasaden planeras att bli ca 3 m hög. Mellan glasfasaden och bostadsfasaden skapas en sydväst-vänd vinterträdgård. Detta i syfte att skapa en god boendemiljö med möjlighet till grönska och växtlighet i en tyst miljö trots det utsatta läget.

Hus A placeras mellan befintligt bostadshus på Timotejen 23 och parkeringsgaraget inom Timotejen 19, som vetter mot E4. Den nya byggnaden kommer att forma ett gårdsrum som sammanför det befintliga och det nya bostadshuset. Gården kommer att nyttjas gemensamt av de två bostadshusen

I den östra byggnaden, hus B, planeras bostäder samt en förskola. Byggnaden placeras i skogsområdet mellan Midsommarvägen och E4:an och gestaltas så att den ansluter till omgivande bebyggelsemönster. Huset angörs via den nya lokalgatan som sammanbinder Midsommarvägen och det nya huset.

### *Förskola*

Förskolan, i två våningar, med 4 avdelningar skapas i hus B. Leveranser sker via garage och hiss. Förskolans entré vetter mot bostadsgården. Lekmiljöer för barnen skapas inom den allmänna park som etableras mellan hus B och Hyacinten.



I en framtida situation medger detaljplanen att förskolans lokaler omvandlas till bostäder.

#### *Friytor och rekreation, gårdsmiljöer*

Detaljplanen innebär att ny parkmark skapas mellan kv. Hyacinten och planerade hus B. Marken är idag naturmark och kommer att utgöra allmän plats och iordningställs och gestaltas för att ge förskolan adekvata lektytor.

#### *Parkering och angöring*

Samtliga parkeringsplatser kommer att skapas i garage under de två bostadshusen. Parkeringstalet föreslås bli 0.8 bilplatser per lägenhet. De parkeringsplatser som idag nyttjas av Timotejen 23 kommer att ersättas. Garaget i hus A kommer att angöras via Radiusbacken.

Från Midsommarvägen föreslås en ny angöringsväg från Midsommarvägen till hus B i form av en skåp gångfartsgata, vilket innebär att den utformas så att mjuka trafikanter, dvs gående och cyklister, har företräde före fordon.

#### *Gång- och cykeltrafik samt cykelparkering*

I planområdets östra del, mellan Midsommarvägen och Södertäljevägen löper en befintlig gång- och cykelväg som kommer att bibehållas men justeras något för att anpassas till den nya angöringsvägen och vändplanen. Cykelparkering ska anordnas på respektive bostadsgård.

#### *Tillgänglighet*

Samtliga byggnader och dess komplementutrymmen kommer att bli tillgängliga för rörelsehindrade. Färdtjänst kan angöra inom 10 m från alla entréer, med undantag från övre entrén på Hus B som på grund av terränganpassning får ett avstånd på ca 16 m. Handikapparkeringar för bostäder anordnas i respektive garage eller på bostadsgård.

#### *Solförhållanden och skuggning*

Planförslaget ger upphov till viss skuggning av omkringliggande bostäder. Skuggningseffekten ligger dock inom ramen för vad som är rimligt att godta i Stockholms närförort. Sol- och skuggningsförhållanden redovisas sist i planbeskrivningen.

#### *Avfallshantering*

Hushållsavfall kommer att hanteras med sopsugsanläggningar. Utrymme för grovavfall anordnas inom kvarteret. För förskolans övriga avfall som källsorteras ordnas utrymme i husets garage.

#### *Behovsbedömning*



Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar eller berör område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### *Naturmiljö*

Området vid hus A är idag ianspråktaget och innehåller inga naturvärden. Området mellan Midsommarvägen och E4:an utgörs av hällmark med småvuxen tall som övergår i ädellövskog. MKB-underlaget anger att lövskogen innehåller värdefulla ekologiska kvaliteter i form av livskraftiga ekar, döende ekar, död ved m.m. Detaljplanen styr byggrätten så att så liten del som möjligt ianspråk tas. Ny grönska kommer att skapas på gården mellan Timotejen 23 och hus A. De värdefulla träd som finns i området står inom allmän plats. Ca 200 m öster om planområdet finns ett lokalt kärnområde för ek (klass 3). Stadsbyggnadskontoret bedömer att kontakten mellan kärnområdet och planområdet är ringa pga höjdförhållanden och avstånd.

#### *Buller, luftkvalitet och dagvatten*

De föreslagna byggnaderna utsätts för buller från framförallt E4:an och i viss mån från närliggande industriverksamheter. Genom den planerade glasfasaden kommer gällande riktvärden att kunna innehållas både för skola och bostäder. Idag förekommer industribuller från fläktrum. Dessa kommer att tas bort i samband med genomförandet.

En redovisning av beräknade halter av luftföroreningar invid E4:an, Tellusborgsvägen respektive Midsommarvägen har tagits fram som visar att nivåerna för PM 10 och kvävedioxid ligger under gällande miljökvalitetsnormer.

Dagvatten omhändertas i största möjliga mån inom kvartersmark.

#### *Konsekvenser för barn*

Detaljplanen innebär att naturmark tas i anspråk för nya bostäder och förskola. Aktuell naturmark utgör idag ingen lek- eller rekreationsyta då den är förhållandevis igenslyad och bullerstörd. Detaljplanen innebär att ny bullerskyddad parkmark med lekytor för barn skapas mellan Hus B och befintliga hus inom kv Hyacinten.

## Samrådsmöte

Den 15 mars hölls samrådsmöte på Midsommargården. Representanter från stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, byggherren SSM Bygg & Fastighets AB, arkitektkontoret Engstrand & Speek AB samt från stadsdelsförvaltningen fanns på plats. Mötet besöktes av ca 50 personer. Främst framkom synpunkter angående höjden på hus A, det som planeras närmast befintligt bostadshus på Timotejen 23. Flera av de närvarande på mötet menade att huset blir för högt i relation till hur nära det kommer att ligga befintligt bostadshus. Vidare framfördes synpunkter på att nuvarande möjlighet till utblick och solinsläpp kommer att försvinna i stor utsträckning för många boende i Timotejen 23 samt att det nya bostadshuset kommer att ligga för nära vilket kommer att ge oönskad insyn i lägenheterna. Flera av dem som besökte mötet menade att det är positivt med nya bostadshus i området men inte i de föreslagna sex våningarna utan att det sänks med minst en våning.

## Ärendets beredning

Ärendet är berett inom Avdelningen för Samhällsplanering.

## Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ser positivt på förslaget till nya bostäder på Timotejen 17 m. Den nya bebyggelsen innebär bulleravskärmning både för befintliga bostäder och för utemiljöerna i området. En ny lekpark inrättas och den yta som idag används som utlag försvinner vilket ökar tryggheten i närområdet.

Utifrån de synpunkter som framfördes på samrådsmötet anser förvaltningen att möjligheterna att sänka det nya bostadshuset på Timotejen 17 med en våning bör ses över.

Intill Timotejen 23, i fatighetens nordvästra del, har en trappa anordnats av bostadsrättsföreningen på parkmark. Förvaltningen önskar att den marken regleras i detaljplanen till kvartersmark.

## Bilagor

1. Planhandlingar
2. Karta över planområdet