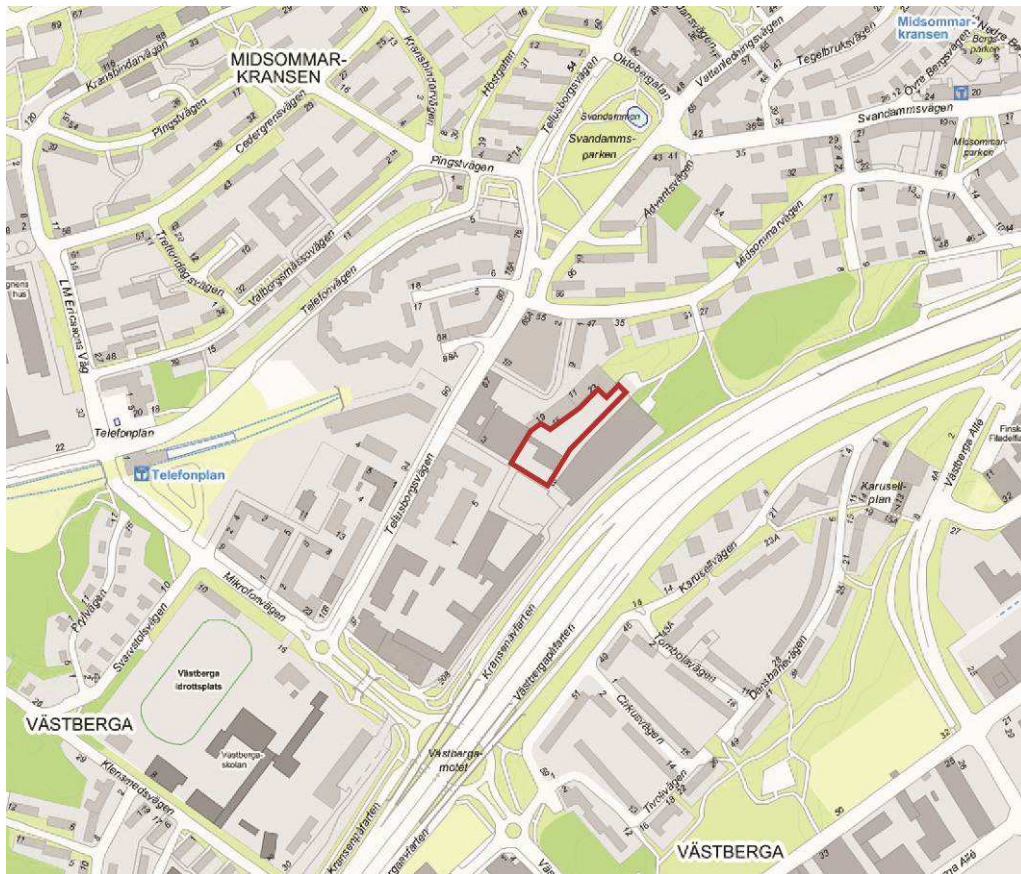


## Planbeskrivning Detaljplan för del av Timotejen 17 i stadsdelen Västberga, SDp 2013-12715



Orienteringskarta. Planområdets placering markerat i rött.

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder (ca 700 lägenheter) i en hög byggnad på fastigheten Timotejen 17. Byggnaden ska inrymma kommersiella lokaler i bottenvåningen samt en restaurang i byggnadens övre del. Byggnaden kommer utgöra ett tydligt landmärke och vänder sig mot ett publikt torg.

Arkitekturen ska kännetecknas av absolut högsta kvalitet inom detaljplaneområdets alla delar.

Inom planområdet finns idag en parkeringsyta samt en mindre byggnad som rivs i samband med planens genomförande.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen, dessa frågor är främst påverkan på stadsbild/landskapsbild samt risk för störningar i form av risk, buller och partiklar med anledning av planområdets närhet till E4/E20.

### Tidplan

Samråd pågår under perioden 5 november – 19 december. Granskning beräknas ske kv 2 2015 och antagande kv 4 2015.

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Natur .....	6
Geotekniska förhållanden .....	7
Hydrologiska förhållanden .....	7
Befintlig bebyggelse .....	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	8
Offentlig service .....	9
Kommersiell service .....	10
Gator och trafik .....	10
Störningar och risker .....	11
Farligt gods .....	11
<b>Planförslag .....</b>	<b>11</b>
Ny bebyggelse .....	11
Torg/bostadsgård .....	13
Gator och trafik .....	14
Teknisk försörjning .....	16
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>17</b>
Behovsbedömning .....	17
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	17
Landskapsbild/stadsbild .....	17
Störningar och risker .....	18
Lokalklimat och ljusförhållanden .....	19
Barnkonsekvenser .....	20
<b>Tidplan .....</b>	<b>20</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>21</b>
Organisatoriska frågor .....	21
Verkan på befintliga detaljplaner .....	21
Fastighetsrättsliga frågor .....	21
Ekonomiska frågor .....	22
Tekniska frågor .....	22
Genomförandetid .....	23

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Risikhänsyn vid fysisk planering, Timotejen 17, 19 och 28, Stockholm (2014-09-01)*
- *Buller- och vibrationsutredning för detaljplan, Rapport 13075 B (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2013-12-20)*
- *Bedömning av hur Tellus Tower vid Telefonplan antas påverka luftkvaliteten (SLB Analys, 2014-02-11)*
- *Wind Environment Tellus Tower (Patronat AB/Integra 2014-09-01) samt Kommentarer, vindstudie (Wingårdhs, 2014-09-01)*
- *Brandskyddsbeskrivning (Briab, 2013-12-20)*
- *PM gällande risk för bländning från fönster och fasad (Briab, 2014-09-01)*
- *Skuggstudier (Wingårdhs, september 2014)*

#### Övrigt underlag

- *Tellus Tower, sammansatt illustrationsbilaga (SSM Bygg och Fastighets AB/Wingårdhs, 2014-09-16)*
- *Fotomontage för Tellus Tower (stadsbyggnadskontoret, 27 oktober 2014)*
- *Solstudier (stadsbyggnadskontoret, 27 oktober 2014)*
- *Detaljplan för Timotejen 19 och 28, Trafikutredning (SWEKO, 2014-09-01)*

#### Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Louise Heimler på stadsbyggnadskontoret med stöd av Malin Olsson och Mikaela Arvidsson, plankonsulter från Tengbom.

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder (ca 700 lägenheter) i en hög byggnad på fastigheten Timotejen 17. Byggnaden ska inrymma kommersiella lokaler i bottenvåningen samt en restaurang i byggnadens övre del. Byggnaden kommer utgöra ett tydligt landmärke och vänder sig mot ett publikt torg.

Arkitekturen ska kännetecknas av absolut högsta kvalitet inom detaljplaneområdets alla delar. Inom planområdet finns idag en parkeringsyta samt en mindre byggnad som rivs i samband med planens genomförande.

Planläggning pågår parallellt med intilliggande fastigheter Timotejen 19 och 28 för att samordna viktiga funktioner i form av allmänna ytor, parker, torg och nya gator. Se karta under rubrik Pågående planarbete, s 5.

## Plandata

Planområdet ligger i den södra delen av området Telefonplan, ca 400 meter från Telefonplans tunnelbanestation, i stadsdelen Västberga. Planområdet innefattar Timotejen 17, som ägs av SSM Hold Fast 6 AB. Planområdet uppgår till ca 0,4 ha. Planområdet är idag bebyggt med en mindre byggnad och övrig mark tas upp av en markparkering.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Telefonplan är utpekad som ett stadsutvecklingsområde i "Promenadstaden", Stockholms Stads översiktsplan. Enligt Promenadstaden ingår Telefonplan i det område som är utpekad för den centrala stadens utvidgning, vilket särskilt ska prövas för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö. Även andra funktioner, som fler butiker och offentlig och privat service är angeläget.

I översiktsplanen anges tre huvudpunkter för Telefonplan:

- Telefonplan vidareutvecklas successivt med fler funktioner och ett mångsidigt innehåll
- Telefonplan integreras med Midsommarkransen för att skapa en sammanhållen stadsmiljö
- Sambanden mot Älvsjö och sydvästra söderort stärks.

### Program för Telefonplan

Ett program för Telefonplan togs fram 2004. Enligt programmet ska Timotejen 17 bebyggas bostäder och på Timotejen 28 och 19 ska befintlig kontorsbebyggelse kompletteras med nya kontor.

### Vision Söderort 2030 – Söderortsvisionen

Ett av huvudmålen i Vision Söderort 2030 är att antalet arbetsplatser i söderort ska öka. Relationen mellan bostäder och arbetsplatser i norrort och söderort är idag ojämn i Stockholm. Fler arbetsplatser till söderort minskar behovet av långa resor, förbättrar miljön och skapar förutsättningar för bättre livskvalitet.

### Detaljplan

Gällande detaljplaner inom planområdet är P12355A, fastställd 1940, som anger industri på Timotejen 17.

### Pågående planarbete

I direkt anslutning till planområdet pågår detaljplan för bostäder och centrumändamål inom Timotejen 19 och 28 m.fl., dnr 2013-08755, vilken samråds samtidigt som Timotejen 17.

Vid Telefonplans tunnelbanestation pågår två detaljplaner för bostäder och centrumändamål: Designens hus/Telefonfabriken 1, dnr 2012-18230 samt Tvåflingan, dnr 2013-05016.



*Pågående detaljplanearbeten i närområdet.*

### Riksintressen

Planområdet angränsar till E4:an, som är ett riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8§.

Området angränsar även till LM-staden och LM Ericssons telefonfabrik som är riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken 3 kapitlet 6 §. Fabriksanläggningen med sitt karaktäristiska glasade trapphus och telekommunikationstorn är en synnerligen god exponent för en funktionalistisk anläggning som successivt utvecklats fram till 2000- talet. Planeringen med smalhus med moderna planlösningar placerade på rad i kuperad terräng och omgivna av grönska har stora planhistoriska och gestaltningsmässiga värden.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet består till största del av hårdgjord yta och saknar nästan helt vegetation. I anslutning till Ericssons kontorsbyggnad finns några mindre gröna parker.

#### Naturvärden

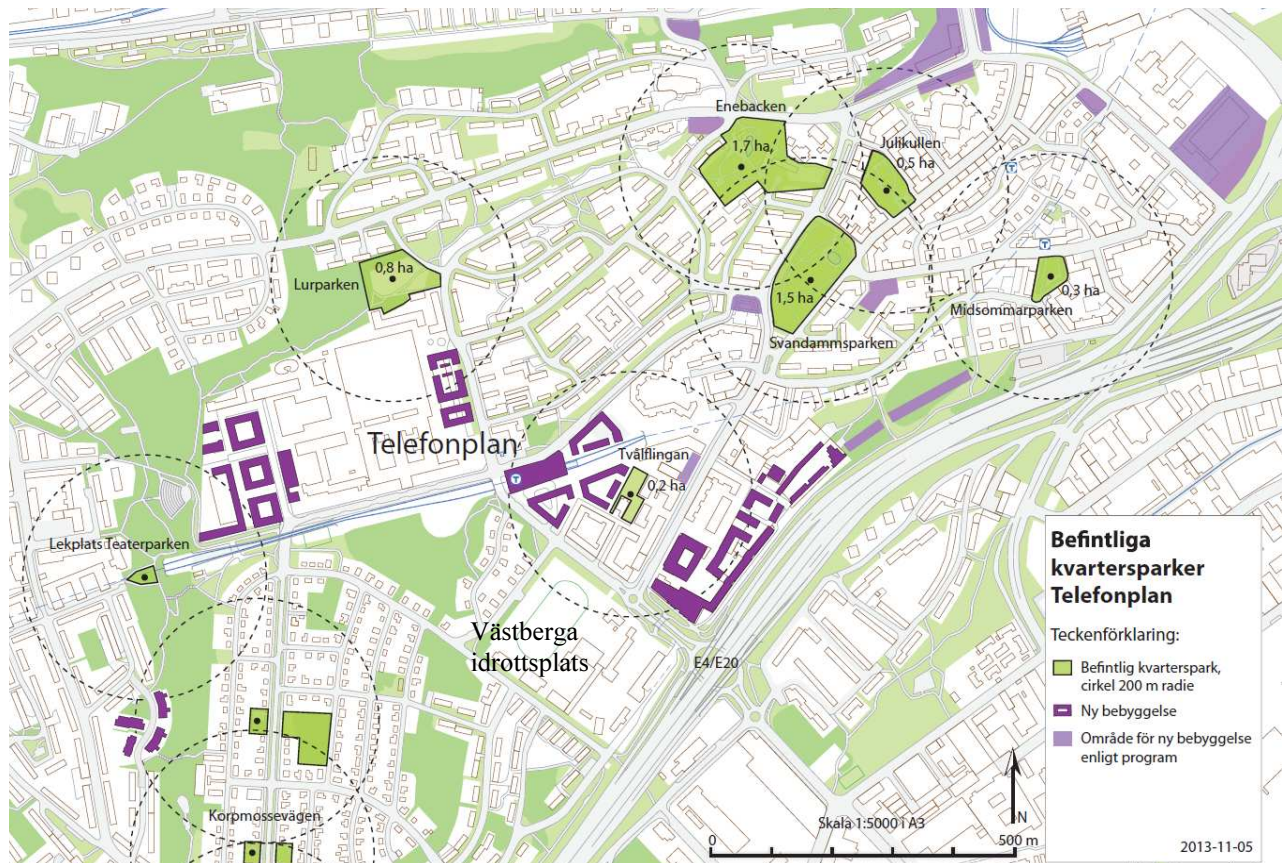
I och med att planområdet idag till största delen är hårdgjord innehar det inga höga naturvärden.

#### Rekreation och friluftsliv

Närområdet har i dagsläget begränsad tillgång till friyta, mindre än 25 % av marken inom området består av värdefull friyta. Den närmast belägna parken finns vid kv Tvåflingan. Parken är under utbyggnad. Svandammsparken är belägen ca 300 meter norr om planområdet. Nordöst om planområdet finns ett mindre naturområde som gränsar till E4/E20. Söder om Mikrofonvägen, ligger Västberga idrottsplats.

Mot bakgrund av detta är målsättningen för intilliggande planprojektet att åstadkomma minst 0,4 hektar ny allmän platsmark inom området och därigenom tillskapa nya allmänna vistelsezoner i området (park/torg).

Strax sydväst om planområdet, på andra sidan Mikrofonvägen, ligger Västberga idrottsplats.



Grönområden och kvartersparker i området, cirkelna illustrerar en radie på 200 m vilket innebär god parktillgång enligt Gröna Promenadstaden (karta från exploateringskontoret 2013).

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Obebyggda delar av planområdet består av berg i dagen. Strax utanför planområdet finns morän. Planområdet är kuperat och det är en markant nivåskillnad mellan Radiusbacken och parkeringsdäcket.

### Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggherren ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

## Hydrologiska förhållanden

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom huvudavrinningsområdet 2010:2, avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783).

Enligt VISS oktober 2014 har Mälaren-Årstaviken god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

#### Dagvatten

Då delar av planområdet ingår i Årstavikens tillrinningsområde (SE657834-162783) ska dagvattnet från området omhändertas så att exploateringen av området inte leder till att Årstaviken belastas med föroreningar från planområdet.

#### Befintlig bebyggelse

Planområdet gränsar till ett flertal befintliga byggnader. Utefter Radiusbacken strax öster om planområdet finns äldre byggnader i tre våningar av industrikaraktär. Nordväst om planområdet finns ett äldre bostadshus i tre våningar. Alla angränsande byggnader är uppförda i ljusgul puts med mörkröda fönsterkarmar och tak.

#### Kulturhistoriskt värdefull miljö

##### Bebyggelse

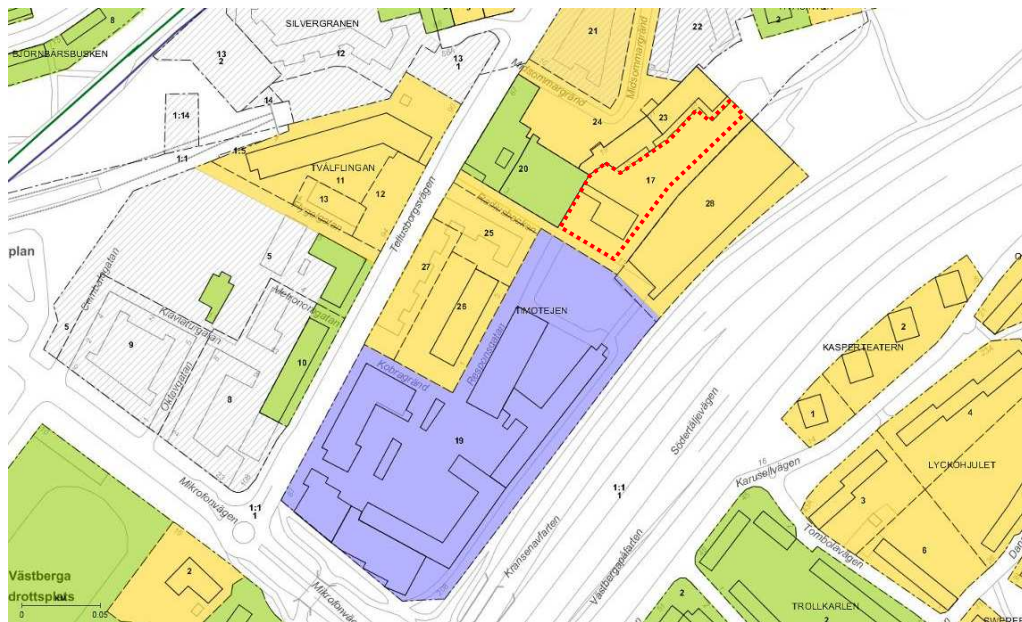
Timotejen 17 är gulklassad av Stadsmuseet vilket innebär att det är en fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Även bostadsbyggnaden utefter Midsommarsvängen som gränsar till planområdet är gulklassad.

Byggnaderna utefter Radiusbacken som gränsar till planområdet är grönklassade vilket innebär att det är en fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Timotejen 17 gränsar till fastigheten Timotejen 19 som är blåklassad av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att den anses vara synnerligen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Blåklassningen gäller främst tegelbyggnadens borgliknande uttryck sett från E4. Planområdet ingår i en större industri- och kontorsanläggning med koppling till Västberga industriområde. Med undantag för en äldre fabriksbyggnad från tidigt 1940-tal uppfördes hela anläggningen efter ritningar av Anders Berg arkitektkontor för LM Ericsson under perioden 1966-1974. Den långsträckt byggnadskroppen har byggts till i flera omgångar, men med samma formspråk och fasadmaterial.

Planområdet ligger i nära anslutning till LM-staden, se vidare under rubriken Riksintressen på s 6.





*Stadsmuseets klassificering, Timotejen 17 är gulklassad, ungefärligt planområde markerat i rött.*

### Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom planområdet eller i direkt anslutning till planområdet.

### Offentlig service

#### Skola och förskola

Det finns flera grundskolor inom gångavstånd från planområdet. Olympens grundskola med förskoleklass upp till årskurs nio ligger precis väster om planområdet på Tellusborgsvägen, Ca 800 meter väster om planområdet finns Vittra Telefonplan med förskoleklass upp till årskurs åtta. Söder om Mikrofonvägen finns Västbergaskolan (förskoleklass till årskurs 9). I närområdet finns även Engelska skolan (årskurs 4-9).

Midsommarkransens gymnasium ligger drygt en kilometer norr om planområdet. I angränsning till planområdet, på Radiusbacken, finns det även ett gymnasium med inriktning på el-utbildning, Elektrikergymnasiet.

Det finns ett flertal förskolor i nära anslutning till planområdet, exempelvis Timotejen på Responsgatan, Mikrofonen på Svarvstolsvägen, Luren på Kransbindarvägen, Smeden på Klensmedsvägen och Äventyret på Telefonvägen.

Befintliga förskolor täcker inte behovet när nya bostäder tillskapas. I hela stadsdelen råder brist på förskoleplatser i dagsläget. Behovet av förskolor är enligt Hägersten/Liljeholmens stadsdelsförvaltning ungefär 2 avdelningar per 100 nya lägenheter. Inom planområdet beräknas behovet vara en ny förskola med fyra avdelningar, bedömt efter samråd med stadsdelsförvaltningen med hänsyntagen att planförslaget innehåller många smålägenheter. Inom angränsande detaljplan, Timotejen 19 och 28, behöver också ett flertal nya förskolor tillkomma för att lösa behovet som uppkommer i samband med den exploateringen.

Flera av de pågående planprojekten redovisar förskolor med relativt liten yta för förskolegård. Det är därför viktigt att tillskapa nya parker och andra vistelsezoner för att möta behovet.

### Kommersiell service

I nuläget finns ett mindre utbud av kommersiell service. Ett flertal caféer och restauranger finns utefter Tellusborgsvägen och i anslutning till Telefonplans tunnelbana finns en matvaruaffär.

### Gator och trafik

#### Gatunät

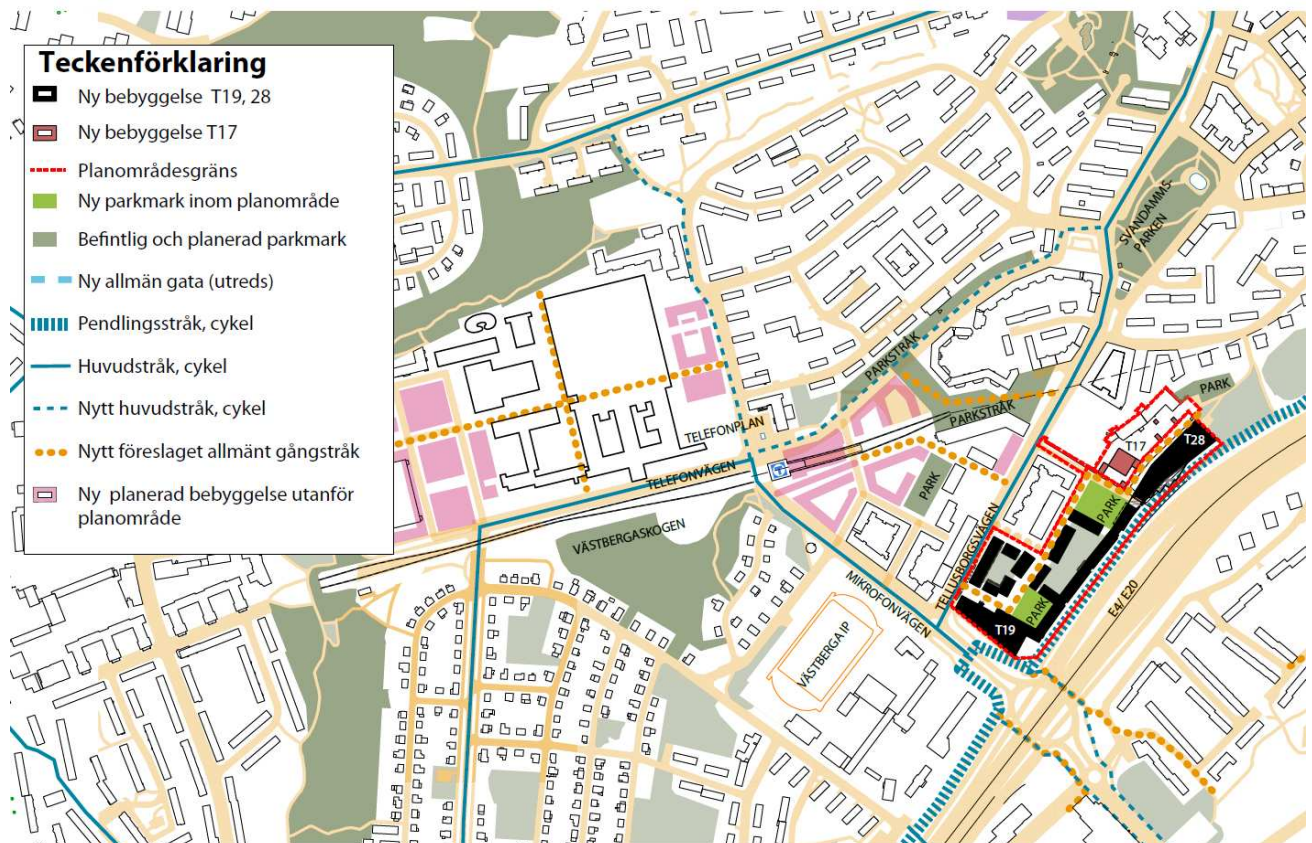
Öster om planområdet sträcker sig E4/E20 som är en av Sveriges riksvägar. Därutöver består gatunätet av mindre lokalgator och planområdet angörs via Radiusbacken som idag ligger på kvartersmark.

#### Gång- och cykeltrafik

Parallellt med E4/E20 (Södertäljevägen), öster om planområdet, löper ett regionalt pendelcykelstråk som leder in till Stockholm city.

#### Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning och är beläget ca 300-400 meter från Telefonplans tunnelbanestation och ca 500 meter från Midsommarkransens tunnelbanestation.



Översikt gatunät (Ur Trafikutredning, Sweco, 2014)

## Störningar och risker

### Förorenad mark

Risk föreligger att marken är förorenad i och med att området har haft en industriell verksamhet.

### Luftkvalité

Avståndet mellan planområdet och E4/E20 innebär att det finns risk för påverkan av luftkvalitén. Miljökvalitetsnormen för partiklar och kvävedioxid överskrids vid E4:an men halterna minskar närmare planområdet. Miljöförvaltningens översiktliga luftföroreningskartor visar att halten av partiklar PM10 ligger i den övre utredningströskeln 35-50 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 46-60 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>.

### Buller

Planområdet är beläget ca 60 m från E4/E20 vilket medför höga trafikbullernivåer. Planområdets läge medför därför höga krav på byggnadernas orientering och utformning för att uppnå rådande krav.

### Farligt gods

Planområdets närhet till E4/E20 som är transportled för farligt gods innebär att en riskbedömning behöver göras med avseende på godset som transporteras på vägen.

## Planförslag

### Ny bebyggelse

Planerad utbyggnad av Telefonplan håller sammantaget en hög exploateringsgrad. Inom flera av de pågående detaljplanerna planeras för höga hus och en tät bebyggelse. För att uppnå stadens mål om ökat bostadsbyggande krävs en hög exploateringsgrad. Detta innebär dock att friytor och social service ska tillskapas och utvecklas för att tillgodose de behov som en ny exploatering innebär.

Planförslaget innebär ett nytt högt hus på platsen. Byggnaden föreslås bli 240 meter hög och inrymma 75 våningsplan, varav 70 är bostadsvåningar. Byggnaden kommer till största del bestå av mindre lägenheter (ca 700 st) och byggnadens totala BTA uppgår till ca 60 000 kvm.

Byggnadens form är kvadratisk och dess bärande stomme är placerad centralt i huskroppen och syns väldigt lite i fasad vilket förstärker den slanka siluetten. Fasaden är tänkt att bestå av glas i olika metalliska färger. Inifrån upplevs kulören enbart som en svag ton. Se även illustrationsbilaga (SSM/Wingårdhs).

Huset är placerad på ett större kvadratisk podium i tre våningar. Inom denna huskropp rymms ett flertal kommersiella lokaler och kontor. Butiker och verksamheter får sina entréer ut mot torget som är beläget vid basen. I lokalen i anslutning till torget i den sydöstra delen av podiet är lämpligt för exempelvis ett café. I byggnadens översta våning ska en publik verksamhet anordnas (säkerställs genom bestämmelse på plankartan) som är tillgänglig för

allmänheten. I förslaget planeras en restaurang samt skybar för detta ändamål. På taket föreslås en pool som blir gemensam för boende i huset.

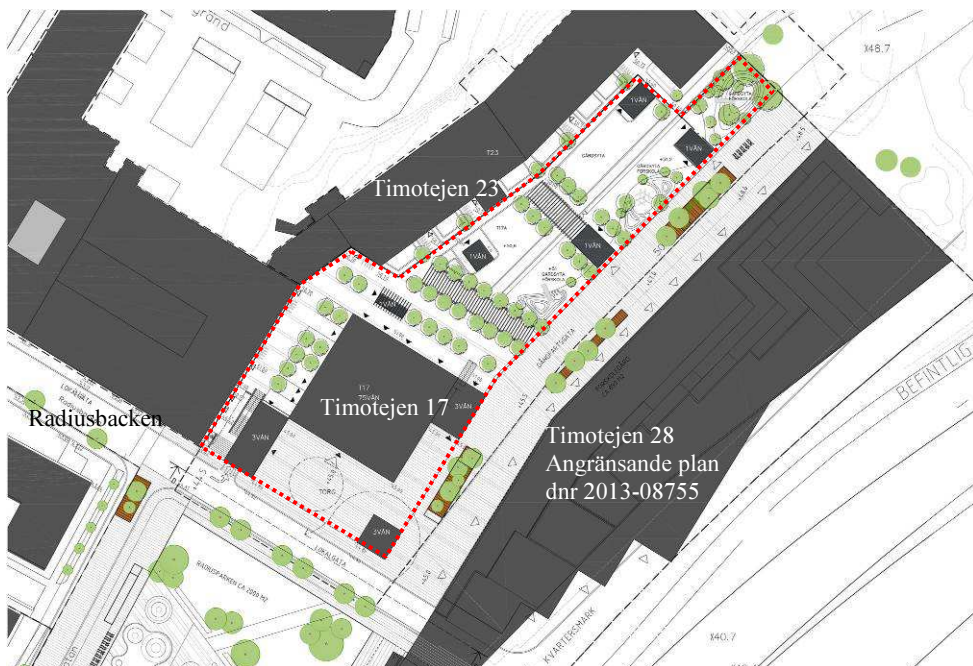
Byggnadens höjd gör att den kommer att vara synlig på långt håll och bli ett av Storstockholms landmärken. Fasadens gestaltning behöver studeras noga i fortsatt arbete. Fullskaleprov för del av fasadutsnitt kan komma att bli aktuellt.



*Vy längs E4/E20 söderifrån (SSM/Wingårdhs).*



*Vy från Svandammsparken (SSM/Wingårdhs).*



*Illustrationsplan (SSM/Wingårdhs), planområdet markerat i rött.*

### Verksamheter/lokaler mot Radiusbackens förlängning

Öster om planområdet föreslås en gata (inom angränsande planområde, dnr 2013-08755) som löper mellan kvarteret Timotejen 17 och Timotejen 28. Gatan får en relativt brant lutning som en följd av den kuperade terrängen. Vidare studier görs på hur gatan ska utformas och höjdsättas för att uppnå så god tillgänglighet som möjligt. Höjdskillnaden mellan gatan och planområdet tas delvis upp av mindre byggnader som kan innehålla butiker och verksamheter. Byggnaderna vänder sig mot den nya gatan och skapar ett aktivt gaturum samtidigt som de även kan nå från gården.

### Förskola

Behovet för förskola (enligt stadsdelsförvaltningen bedömt till 4 avdelningar) har ännu inte lösts i bebyggelseförslaget på ett tillfredsställande sätt. Frågan måste fortsätta att utredas i samråd med stadsdelsförvaltningen och en lösning preciseras till granskningsskedet.

### Torg/bostadsgård

Projektets utemiljö består av ett entrétorg, en bostadsgård och två takterrasser.

#### Entrétorget

Intentionen är att entrétorget ska upplevas som en offentlig plats och höghusets huvudentré samt entréer till ett flertal lokaler vänder sig mot torget. Entrétorget är överbyggt med ett skärmtak och markytan får en beläggning som föreslås hänga ihop gestaltningsmässigt med Radiusbacken och Responsgatan.



*Perspektiv, entrétorget (SSM/Wingårdhs).*

#### Bostadsgård

Bostadshuset utefter Midsommargränd har i nuläget en mindre bostadsgård som ingår i fastigheten Timotejen 17. Planförslaget innebär att den nuvarande gården ersätts med en större gemensam gårdsyta. Bostadsgården delas mellan

boende i det nya höghuset och de boende i det befintliga huset. Gården görs i huvudsak grönskande och ligger ovan ett planteringsbart bjälklag med möjlighet till 800 mm jord i vegetationsytorna. Den föreslås planteras med buskar och träd samt är försedd med gårdsbyggnader och pergolor som är rumsskapande och vindskyddande. De två större pergolorna delar upp gården i tre delar och ger skydd från insyn från byggnaderna. Gården är funktionellt uppdelad i olika delar. Närmast höghuset har den en beläggning och funktion som liknar entrétorgets medan övriga gården är mer traditionell bostadsgård med en mindre lekplats, sittplatser under pergolorna och uteplatser för bottenvåningarna till det befintliga bostadshuset.

I förslaget redovisas ungefär hälften av gården som förskolegård, med en yta som motsvarar ca 8 kvm/barn. Förskolans lektytor ska kunna användas av alla boende när förskolan är stängd. Dock är lösningen för förskolans lokaler ännu inte löst, varför gårdens indelning kan komma att förändras till granskningsskedet.

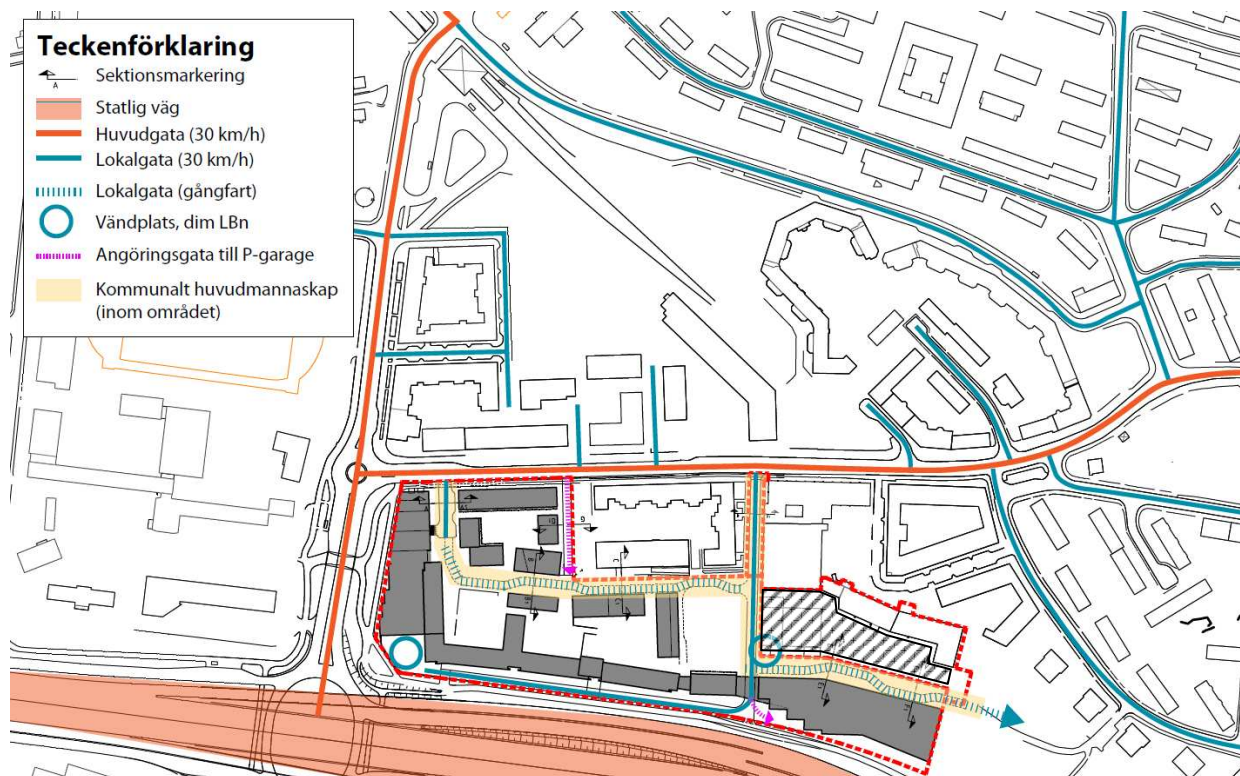
### Takterrasser

Projektets tak är tänkta att nyttjas för grönska, träd och planteringar. Det gäller de små gårdsbyggnaderna (sedum), ovan skärmtaket och högdeles takterrass.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Byggnaden angörs via entrétorget som nås via Radiusbacken. Varuleveranser till verksamheterna i bottenvåningen angör också via entrétorget och har möjlighet att vända genom rundkörning på torget i anslutning till byggnaden.



Översiktlig bild av gatunät, planområdet skrafferat (Ur Trafikutredning, Sweco, 2014).

### Parkering

Parkering föreslås i garage under gårdsbjälklaget i fyra plan. Infarten till garaget sker från Radiusbacken. Totalt kommer garaget inrymma ca 180 p-platser för bilar, varav ca 25-30 platser avser vara för verksamheterna och 35 platser avser ersätta befintliga platser för Timotejen 23. Andelen p-platser för bilar uppgår till 0,26 platser/lägenhet om 100 kvm BTA (0,17 p-platser/faktiska lägenheter) inklusive besöksparkering. I projektet redovisas ca 975 p-platser för cyklar. Andelen cykelparkering uppgår till 1,4 p-platser/lägenhet enligt förslaget.

### Gång- och cykeltrafik

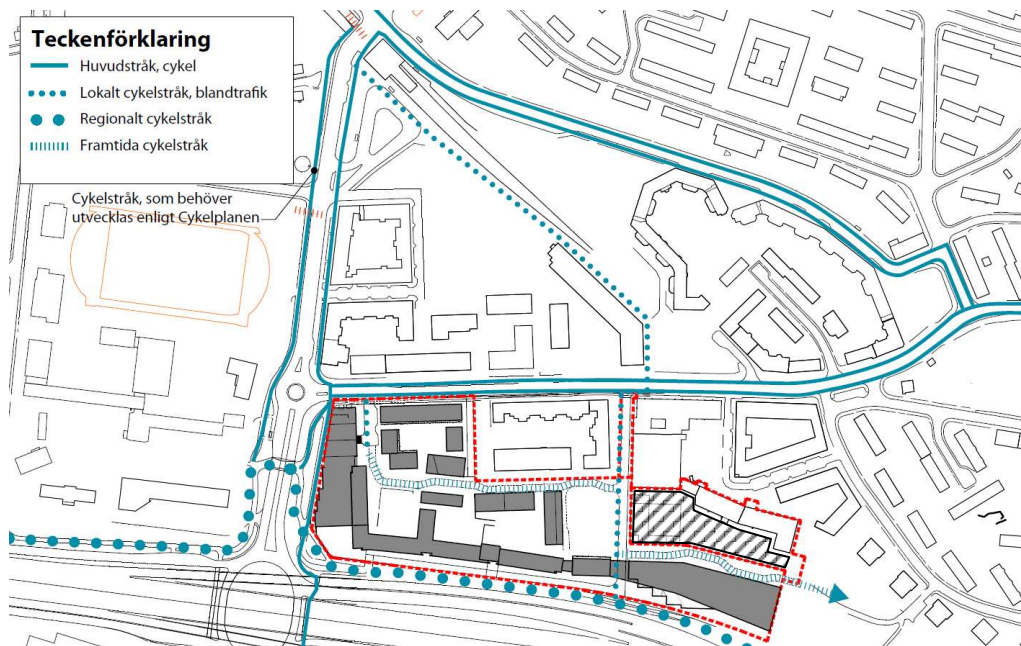
Timotejen 17 gränsar till kvarteren Timotejen 19 och Timotejen 28. Under planarbetets gång har ett helhetsgrepp tagits för att främja gång och cykeltrafik. Intentionen är att området optimeras för cykel och gångtrafikanter. Biltrafik och parkering för personbilar blir underordnad.

Gatan som löper genom Timotejen 19 och ansluter till Radiusbacken utformas som en gångfartsgata där fotgängare prioriteras. Detta stråk fortsätter genom ett nytt allmän stråk mellan fastigheterna Timotejen 17 och Timotejen 28, se karta nästa sida.

Området kopplas till det regionala cykelstråket via Radiusbackens föreslagna förlängning. Inne i området sker samtlig cykling i blandtrafik samt är möjlig i gångfart längs Responsgatan.



Översiktlig bild av gångstråk, planområdet skrafferat (Ur Trafikutredning, Sweco, 2014).



Översiktlig bild av cykelstråk, planområdet skrafferat (Ur Trafikutredning, Sweco, 2014).

### Tillgänglighet

Angöring sker via entrétorget som är placerat vid höghusets bas. Entrétorget nås via Radiusbacken. Torget är plant utan större lutningar och har därmed god tillgänglighet. Den nya gatan söder om Timotejen 17 har stora topografiska skillnader, men målsättningen är att uppnå godtagbara lutningar som ska vara mindre än 1:20.

Boende i höghuset når bostadsgården direkt via hiss och entré mot norr. Det finns även en hiss (och trappa) mellan befintligt hus längs Radiusbacken och Timotejen 17 som möjliggör access mellan Radiusbacken och bostadsgården, se karta sid 12.

Bostadsentréerna i den befintliga byggnaden nås över gården och från den nya hissen/trappen mot Radiusbacken. Från det nya garaget anordnas hissar direkt upp på gården för att lösa en tillgänglig entré.

### Teknisk försörjning

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Kvarteret ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet som finns i området.

#### El/Tele

Kvarteret ansluts till det befintliga el/tele systemet som finns idag i området.

#### Avfallshantering

Hushållssopor planeras att omhändertas via sopsug med två olika fraktioner (rest- och matavfall). Fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningarna för sopsug utreds närmare och regleras vid fastighetsbildning. FTI-fraktioner (förpackningar och tidningar) hanteras inom kvarteren. Grovsopor tas där det är möjligt omhand inom kvarteret, i övrigt hänvisas de boende till kommunala återvinningscentraler för hantering av grovsopor.



## Räddningstjänst

En brandskyddsbeskrivning (tidigt skede) finns upprättad (Briab, 2013-12-20).

Utvändigt brandpostnät ska finnas. Avstånd från brandpost till uppställningsplats för släckfordon ska understiga 75 meter och avstånd från uppställningsplats för släckbil till angreppspunkt ska understiga 50 meter.

Utrymningsstrategin för byggnaden bygger primärt på att istället för att utrymma byggnaden, bör personer normalt stanna i sina lägenheter, och avvakta att branden i andra utrymmen bekämpas av sprinkler och eller räddningstjänst. Utrymning sker annars via två separata trapphus som leder till det fria. Utrymning kan i tredje hand ske via räddningshiss med hjälp av räddningstjänstens personal.

Källarplan ska vara tillgängliga via separat trappa direkt från det fria. Trappan ska vara avskild som egen brandcell. Åtkomst uppåt i byggnaden sker via trapphus och räddningshissar.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Tidigt samråd kring denna bedömning har skett med länsstyrelsen.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte 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 nedan.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till allmänna ledningar. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget kommer påverka stadsbilden markant. Studier har genomförts angående byggnadens visuella påverkan på ett flertal känsliga områden samt hur långt ifrån Stockholms innerstad höghuset blir skönjbart. Ett flertal vyer från utvalda platser av känslig karaktär har tagits fram för att studera

byggnadens påverkan på stadssiluetten. Se särskild illustrationsbilaga, Fotomontage för Tellus Tower, (stadsbyggnadskontoret, oktober 2014).

Byggnaden blir märkbart synlig från ett flertal platser, bland annat stadshuset, Skogskyrkogården och Skansen. Mälardalens naturliga topografi döljer högre byggnader på håll och därmed kommer byggnaden inte vara synlig från lägen längre in i skärgården.

## **Störningar och risker**

### **Buller**

Planområdet är beläget ca 60 m från E4/E20 vilket medför att byggnaderna utsätts för mycket höga trafikbullernivåer. Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan dock bostäder med god ljudkvalitet erhållas, enligt Stockholmsmodellen. Höghuset kommer bland annat av säkerhetsskäl endast att ha fasta, icke öppningsbara, fönster. Kravet på trafikbuller vid fasad bortfaller därmed. (Buller- och vibrationsutredning för detaljplan, Rapport 13075 B, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2013-12-20)

### **Luftkvalité**

I utredningen "Bedömning av hur Tellus Tower vid Telefonplan antas påverka luftkvaliteten (SLB Analys, 2014-02-11) görs bedömningen att planförslaget inte kommer att ha någon negativ påverkan på luftkvaliteten i närområdet. Det relativt stora avståndet mellan planområdet och E4/E20 samt byggnadens utformning med en smal huskropp, gör att den planerade byggnaden inte kommer att påverka ventilationsförhållandena i området mellan byggnaden och E4/Södertäljevägen.

### **Riskbedömning och farligt gods**

En riskbedömning har upprättats i samband med planarbetet (Timotejen, Stockholm – Riskhänsyn vid fysisk planering, Briab Brand & riskingenjörerna AB, 2014-09-01) där kritiska riskkällor och olyckshändelser identifierats, analyserats och värderats utifrån områdets geografiska läge och byggnadens föreslagna höjd. De olyckshändelser och riskkällor som bedömts ge upphov till förhöjda risknivåer för liv och hälsa för området är:

- Olycka med transporter av farligt gods på Södertäljevägen och E4/E20 (vägarna är primära transportleder för farligt gods)
- Antagonistiska handlingar kopplat till höghuset
- Kollision med luftfarkost kopplat till höghuset
- Naturfenomen (till exempel blixtnedslag, kraftiga vindar, snömassor på tak) kopplat till höghuset
- Övrigt fallande föremål kopplat till höghuset

Resultatet av genomförda riskanalyser och riskvärderingar är att risknivån inte är försumbar och riskreducerande åtgärder ska beaktas enligt använda riskmått (individrisk och samhällsrisk) och acceptanskriterier. Det är främst närheten till Södertäljevägen och E4/E20 som genererar en förhöjd risknivå. Riskutredningen är gjord gemensam för detaljplanerna Timotejen 17 samt intilliggande planområde för Timotejen 19 och 28. De riskreducerande åtgärder som är aktuellt för Timotejen 17 och ska säkerställas i detaljplanen är:

- Automatiskt avstängbar ventilation och friskluftsintag vända bort från Södertäljevägen och E4/E20 bör säkerställas för byggnader inom ett avstånd av 65 meter från vägen.

Utöver åtgärder som behöver beaktas med hänsyn till närheten till Södertäljevägen och E4/E20 ska parkeringsmöjligheter nära husfasader till höghuset undvikas. Vidare bör även god översikt säkerställas kring höghuset, för att minska möjligheterna att verka ostört (antagonistiska handlingar).

Planbestämmelse om friskluftsintagens placering samt automatisk avstängbar ventilation finns under rubriken Riskskydd på plankartan.

### **Lokalklimat och ljusförhållanden**

#### **Vind**

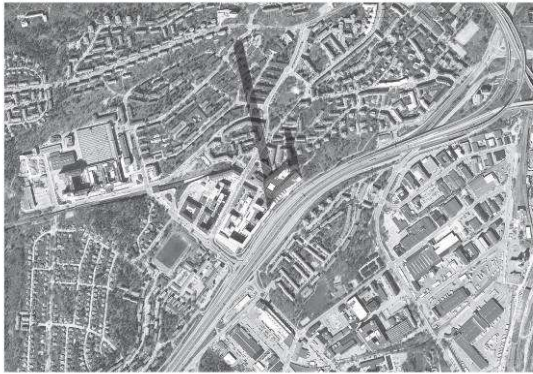
En vindstudie finns framtagen för höghuset (Patronat AB/Integra, september 2014). Studien visar på att det höga huset skapar turbulens och starka vindkrafter/luftvirvlar runt om byggnaden. Planförslaget innebär ett högt hus på 75 våningar, men slank i sin proportion och påverkar därför ett mindre område än vad höga byggnader med större fotavtryck gör. Vindstudien har visat på att det blir turbulens runt om byggnaden med en diameter av ca 200 meter.

Ett effektivt sätt att minska vindpåverkan nära marknivån är genom ett skärmtak runt hela eller delar av byggnaden. På så sätt stannar luftvirvlarna högre upp och marknivån skyddas. Detta finns föreslaget i planen då ett stort skärmtak sträcker sig över den öppna platsen och över hörn, vilket skapar ett skyddat lokalklimat.

Träd och vegetation är ett annat sätt att minska vindstyrkan på och samtidigt skapa trevliga miljöer. Turbulens runt byggnadshörn eller vid långa trånga passager minskas med hjälp av träd och buskar som bryter ned vindstyrkan. Den öppna platsen framför höghuset förses med träd, sittbänkar och buskar för att minska vindeffekterna på de människor som vistas på torget.

#### **Sol- och skuggstudier**

Höghusets höjd gör att skugga faller som påverkar en stor del av sitt omland. Sol- och skuggstudier är genomförda (Wingårdhs, september 2014 samt stadsbyggnadskontoret, oktober 2014) som visar att skuggan under vår- och höstdagjämning faller ut långt ut över grannskapet och den kommer att passera över Svandammsparken. Skuggbildningen är långsmal och förflyttar sig därmed relativt snabbt över de skuggade områdena. Den kortare skuggan tillhör inte detta planförslag utan redovisar en volym som ingår i angränsade detaljplanearbete, dnr 2013-08755.



*Vår-/höstdagjämning kl 9*



*Vår-/höstdagjämning kl 12*



*Vår-/höstdagjämning kl 15  
Skuggstudier, Wingårdhs, september 2014*



*Vår-/höstdagjämning kl 18*

### **Barnkonsekvenser**

Planområdet kommer att ha hög exploatering och många människor kommer att dela på gårdsutrymmet.

Behovet av förskola är ännu inte löst i projektet vilket kommer att behöva fortsätta att utredas inför granskningskedet. Den yta som finns tillgänglig för förskolegård är begränsad och behöver delas med de boendes gårdsyta.

I intilliggande område pågår planarbete för ytterligare 1200 lgh. Området som helhet har en hög, tät exploatering vilket ställer extra höga krav på att tillgängliga friytor och parkytor blir lättillgängliga och av hög kvalitet med avseende på ljusförhållanden. Inom angränsande område kommer ett nytt parktorg tillskapas med möjlighet till lek. Närmaste större parkområde är Svandamsparken och i fortsatt arbete är det viktigt att tillse att vägar som knyter området till parken, görs trygga och säkra.

### **Tidplan**

Samråd: 3 nov – 19 dec  
Granskning: kv 2 2015  
Antagande: kv 4 2015

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder, på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.

Byggherrarna ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

#### Huvudmannaskap

Huvudman för allmänna va-ledningar, el och fjärrvärme är staden genom Stockholm Vatten AB respektive AB Fortum Distribution och AB Fortum Värme. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Telia.

#### Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholm stad och exploatören innan detaljplanen antas.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan, Pl 2355A, upphör att gälla inom planområdet. Inga fastighetsindelingsbestämmelser finns för fastigheten.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Timotejen 17, som ägs av SSM Hold Fast 6 AB.

#### Användning av mark

Planområdet omfattar enbart kvartersmark för ändamålen bostäder och centrum.

#### Fastighetsbildning

Delar av fastigheten Timotejen 17 ingår inte i denna detaljplan. I samband med angränsande detaljplanearbete för Timotejen 19 och 28 (dnr 2013-08755) planeras resterande delar av Timotejen 17 att planläggas för allmän platsmark (gata) och därmed överförs genom fastighetsreglering till stadens fastighet (Västberga 1:1). På så sätt ombildas Timotejen 17 till en fastighet med kvartersändamål.

Tredimensionell fastighetsbildning är möjlig i vissa delar.

Fastighetsbildning krävs för beviljande av bygglov.



### **Gemensamhetsanläggningar och servitut**

Gemensamhetsanläggning för bostadsgården avses bildas. Förutom den egna fastigheten är tanken att intilliggande fastighet Timotejen 23 ska delta i anläggningen.

Parkering avsedd för Timotejen 23 finns idag på mark inom planområdet, denna ska ersättas med rätt till motsvarande antal platser i garage (35 st).

Blir tredimensionell fastighetsbildning aktuell avgörs behov av rättigheter och gemensamhetsanläggningar i förrättning.

Befintlig gemensamhetsanläggning berör planområdets södra hörn. Anläggningen kan upphävas i samband med övrig fastighetsbildning.

### **Ekonomiska frågor**

Fastighetsägaren bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Den framtida byggherren står för kostnaden för genomförandet av hela exploateringen.

Byggherren svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för fastigheten.

Byggherren bidrar till kostnader för upprustning av gatunätet i Telefonplansområdet som är en förutsättning för förtätningen, i enlighet med ramavtal för Telefonplansområdet (beslut i marknämnden den 16 februari 2006).

### **Tekniska frågor**

#### **Teknisk försörjning**

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, el och gas finns framdragna i anslutning till området.

#### **Dagvatten**

Dagvatten ska i möjligaste mån infiltreras lokalt. Planområdet är dock i princip helt underbyggt, bortsett från en mindre del längst i norr, vilket försvårar möjligheten till infiltration.

Ett konventionellt dagvattensystem anläggs med ledningar i överbygganden på gården som leds norrut och österut till två fördröjningsmagasin under mark med möjlighet till infiltration vars omfattning får undersökas i det fortsatta arbetet. Det norra magasinet ligger i den del av gården som inte är underbyggt. Det södra magasinet ligger under entrétorget. Från magasinet breddas vattnet till konventionella ledningar. Anläggningar för dagvattenhantering för fastigheten ska inrymmas på kvartersmark.

#### **Markföroreningar**

På fastigheten har föroreningar påträffats och saneringar utförts, men provtagningar som gjorts visar att halterna överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Även om marken tidigare är sanerad kan det bli aktuellt med ytterligare sanering eftersom markanvändningen förändras



till en känsligare klass (bostäder). Exploatören ansvarar för att erforderliga provtagningar utförs och om markföroreningar upptäcks ska miljöförvaltningen informeras och en anmälan göras enligt miljöbalkens 10 kap om miljöfarlig verksamhet.

### **Genomförandetid**

Genomförande tiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.