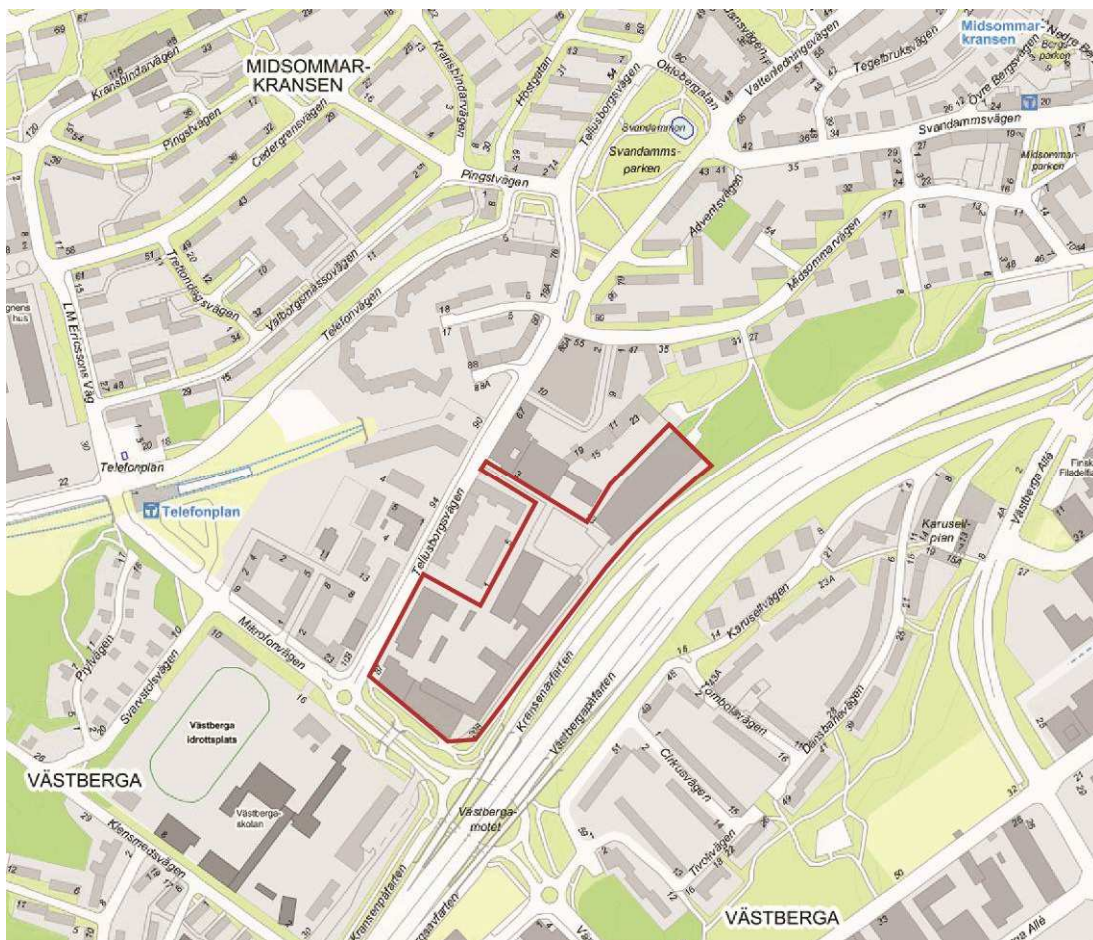


Planbeskrivning Detaljplan för Timotejen 19 och 28 m.fl. i stadsdelen Västberga, SDp 2013-08755



Orienteringskarta. Planområdets placering markerat i rött.

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra omvandling från industri och kontor till bostäder med inslag av verksamheter, hotell och handel. Totalt innehåller planförslaget ca 1050 lägenheter. Området är en vidareutveckling av den omvandling som nu pågår kring Telefonplan.

Bebyggelsen är tät och varierad i höjd, från 2 till 24 våningar. Centralt genom området löper en gångfartsgata, som blir det samlade rummet med ett gemensamt golv. I byggnadernas bottenvåningar möjliggörs verksamhetslokaler/handel och i vissa delar ska lokaler anordnas i bottenvåning mot de offentliga rummen. I södra delen av området möjliggörs en större handelslokal som planeras innehålla en livsmedelsbutik. Inom området föreslås även tre förskolor om totalt ca 14 avdelningar.

Ericssons fd kontorsbyggnad omvandlas till lägenheter. Stor hänsyn ska tas till byggnadens kulturhistoriska värden samt till läget invid E4/E20 för att hantera buller, risk och luftkvalité. Byggnaden har skyddsbestämmelser i detaljplanen.

En utgångspunkt för gestaltningen är att uppnå en hög arkitektonisk kvalitet som stämmer överens med de höga kulturhistoriska värden som finns inom området. Ambitionen är att utveckla området genom att bevara och utveckla kulturhistoriska kvalitéer och samtidigt tillföra nya stadskvaliteter.

Två nya offentliga platser tillskapas inom området, torget vid entrén till Tellusanläggningen (Ericssons fd kontorsbyggnad) samt en ny kvarterspark i områdets norra del.

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 och kulturvärden 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 3 2015 och antagande kv 1 2016.

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	8
Befintlig bebyggelse	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig service	11
Kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	12
Planförslag	13
Ny bebyggelse	14
Park, torg och gångfartsgata	18
Gator och trafik	21
Teknisk försörjning	24
Konsekvenser	24
Behovsbedömning	24
Miljökvalitetsnormer för vatten	25
Landskapsbild/ stadsbild	25
Kulturhistoriskt värdefull miljö	25
Söderortsvisionen	27
Störningar och risker	28
Luftkvalité	29
Ljushögheter och lokalklimat	30
Barnkonsekvenser	32
Tidplan	32
Genomförande	32
Organisatoriska frågor	32
Verkan på befintliga detaljplaner	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor	34
Tekniska frågor	35
Genomförandetid	35

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

- *Timotejen, Stockholm – Riskhänsyn vid fysisk planering (Briab Brand & riskingenjörerna AB, 2014-09-01)*
- *Timotejen 19 och 28, Stockholm Trafikbulerutredning för detaljplan (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2014-10-02)*
- *Tellusanläggningen i Västberga, Stockholm. Antikvarisk förundersökning och analys av känslighet/tålighet (Nyréns Arkitektkontor, oktober 2012)*
- *Tellusanläggningen i Västberga, Stockholm. Reviderad kulturhistorisk konsekvensanalys av om- och nybyggnadsförslag (Nyréns Arkitektkontor, 2014-10-13)*
- *Timotejen 19 & 28, Dagvattenutredning (Creanova 2014-09-09)*
- *Timotejen 19 och 28, Stockholm, Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) år 2030 (SLB-Analys, oktober 2014)*
- *Timotejen 19 och 28, Underlag för genomförandebeskrivning avseende brandsäkerhet (Briab Brand & riskingenjörerna AB, 2014-09-30)*
- *Detaljplan för Timotejen 19 och 28, Trafikutredning (SWECO, 2014-09-01)*
- *Solstudier Timotejen 19&28 (White Arkitekter 2014-09-01)*

Övrigt underlag

- *Illustrationsbilaga (stadsbyggnadskontoret efter underlag från White, 27 oktober 2014)*
- *Wind Environment Tellus Tower (Patronat AB/Integra 2014-09-01)*

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Eveliina Hafvenstein Säteri på stadsbyggnadskontoret med stöd av Malin Olsson och Mikaela Arvidsson, plankonsulter från Tengbom.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra omvandling från industri och kontor till bostäder med inslag av verksamheter, hotell och handel. Totalt innehåller planförslaget ca 1050 lägenheter. Området är en vidareutveckling av den omvandling som nu pågår kring Telefonplan.

Bebyggelsen är tät och varierad i höjd, från 2 till 24 våningar. Centralt genom området löper en gångfartsgata, som tillsammans med två kartersparker/torg, blir det samlade rummet för området, med ett gemensamt golv. I byggnadernas bottenvåningar möjliggörs verksamhetslokaler/handel och i vissa delar ska lokaler anordnas i bottenvåning mot de offentliga rummen. I södra delen av området möjliggörs en större handelslokal som planeras innehålla en

livsmedelsbutik. Inom området föreslås även tre förskolor om totalt ca 14 avdelningar.

Ericssons fd kontorsbyggnad omvandlas till lägenheter. Stor hänsyn måste tas till byggnadens kulturvärden samt till läget invid E4/E20 för att hantera buller, risk och luftkvalité.

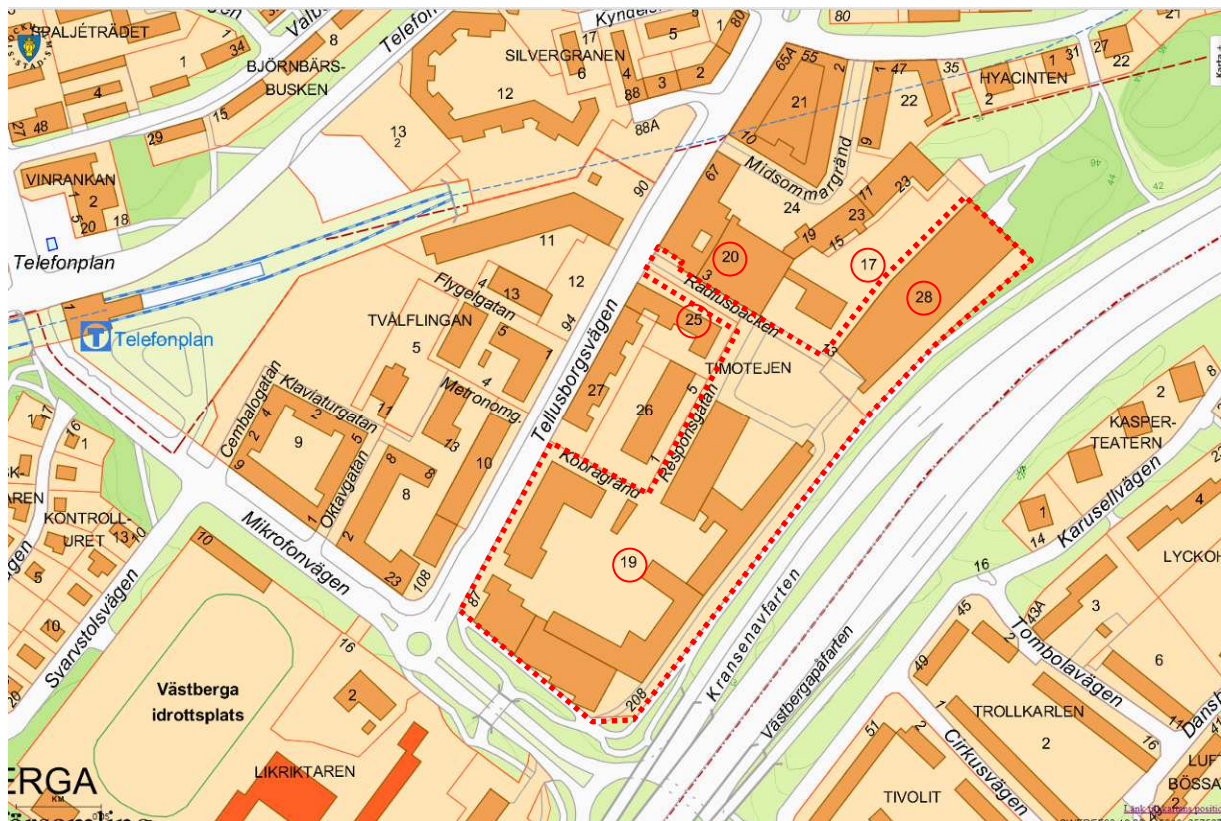
Två nya offentliga platser tillskapas inom området, torget vid entrén till Tellusanläggningen (Ericssons fd kontorsbyggnad) samt en ny kvarterspark i områdets norra del.

Planläggning pågår parallellt med intilliggande fastighet Timotejen 17 för att samordna viktiga funktioner i form av allmänna ytor, parker, torg och nya gator. Se karta under rubrik Pågående planarbete, s 7.

Plandata

Planområdet ligger i den södra delen av området Telefonplan, ca 400 meter från Telefonplans tunnelbanestation, i stadsdelen Västberga. Planområdet innefattar Timotejen 19, Timotejen 28, del av Timotejen 17 samt mindre delar av Timotejen 20 och 25. All mark inom planområdet är privatägd.

Planområdet uppgår till ca 3,4 ha. Inom planområdet finns ett flertal befintliga byggnader, bland annat den s.k Tellusanläggningen uppförd som kontorsbyggnad för LM Ericsson.



Planområdet markerat samt berörda fastigheters nummerbeteckningar inringade. För mer detaljerad information, se rubrik Fastighetsrättsliga frågor.

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 samt 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 de befintliga kontorsbyggnaderna inom Timotejen 28 och 19 kompletteras med kontor i sju respektive sex våningar. I programmet föreslås Timotejen 17 bebyggas med fem punkthus i fem våningar.

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

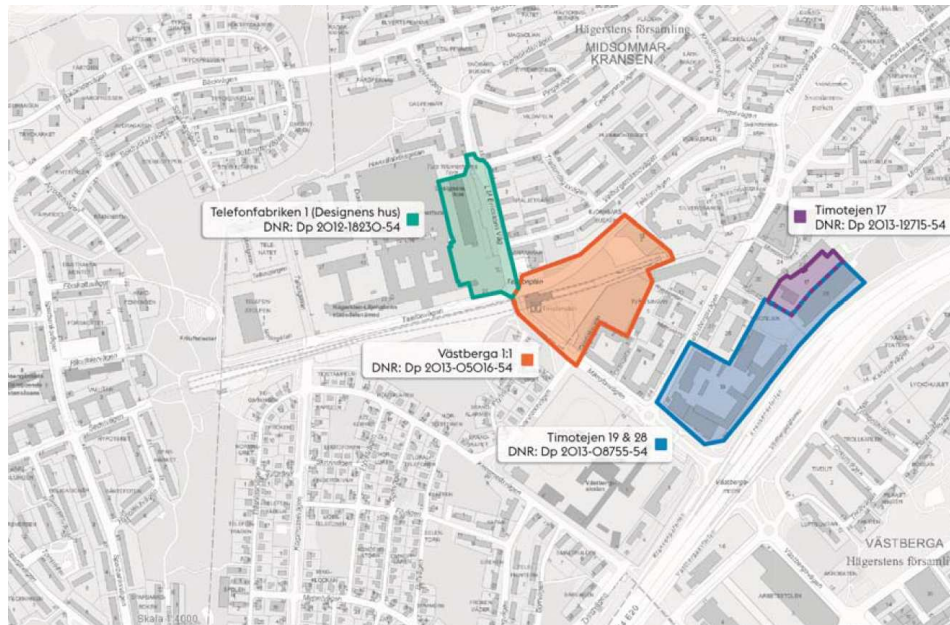
Gällande detaljplaner inom planområdet är:

- 9610, fastställd 1968, som anger industri på Timotejen 28 och 19.
- P 2001-14674, laga kraft 2006-03-30, med användning bostad reglerar en mindre del av Radiusbacken som kvartersgata genom bestämmelserna g: marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och y: marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter
- P 2005-11918, laga kraft 2006-12-14, med användning bostad reglerar Responsgatan, Radiusbacken och Kobragränd som kvartersgator och anger bestämmelsen g1: marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning alternativt servitut. Åtgärder får ej vidtas som hindrar allmänhetens tillträde. I detaljplanen regleras också en elnätstation på Timotejen 19.

Pågående planarbete

I direkt anslutning till planområdet pågår detaljplan för bostäder och centrumändamål inom Timotejen 17, dnr 2013-12715, för vilken samråd sker samtidigt som Timotejen 19 och 28.

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



Pågående detaljplanearbeten i närområdet.

Riksintressen

Planområdet angränsar till E4/E20, 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 bebyggelse och saknar nästan helt vegetation. Inom Tellusanläggningen finns en park samt några gröna gårdar.

Naturvärden

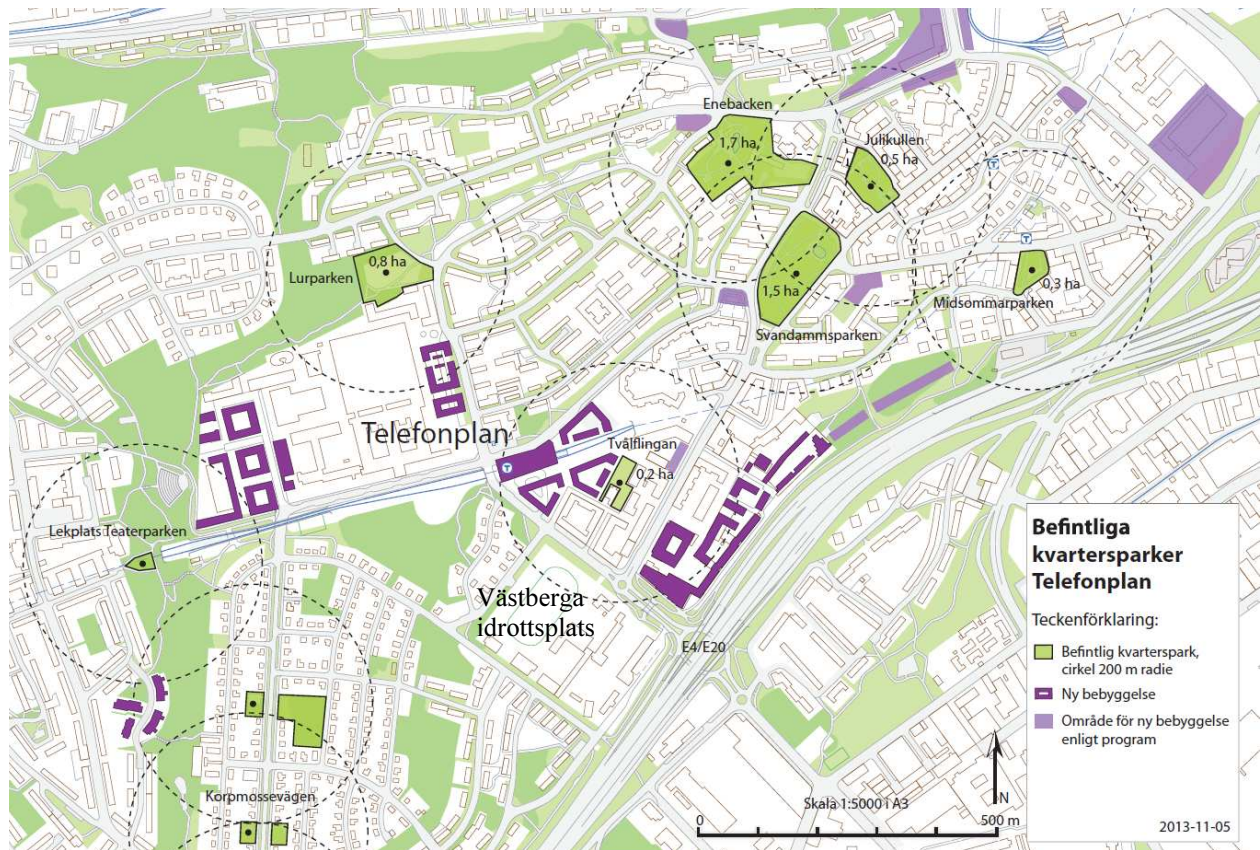
I och med att planområdet idag till största delen är hårdgjord innehar det inga höga naturvärden.

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.

Mot bakgrund av detta är målsättningen för projektet att åstadkomma minst 0,4 hektar ny allmän platsmark inom planområdet 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, cirklarna illustrerar en radie på 200 m vilket innebär god parktillgång enligt Gröna Promenadstaden (karta från Exploateringskontoret, 2013)

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

De delar av planområdet som ej är bebyggt består till största del av berg i dagen och morän.

Markradon

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

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer 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



Flygbild från öster

Planområdet ingår i utvecklingsområdet Telefonplan, med ny bebyggelse i tydlig kvartersstruktur. Söder om området tar det storskaliga trafiklandskapet kring E4/E20 vid. Planområdet ligger högt i terrängen och med E4/E20 i direkt anslutning är det väl synligt för en stor mängd människor som passerar. Mest dominant är Ericssons kontorsbyggnad (1), med mörk tegelfasad som bildar en mur mot trafiklandskapet. Parkeringsgaraget (2) nordost om LM Ericssons huvudkontor bygger vidare på storskaligheten och längre norrut på västra sidan E4/E20 öppnar sig naturen mot vägen.

Området har en tydlig struktur, med Ericssons nio våningar höga byggnad som en skärm mot E4/E20. Den höga byggnaden ansluter mot en envåningsbyggnad med matsal i korsningen Tellusborgsvägen/Mikrofonvägen. Ett äldre, men relativt nyrenoverat kontorshus i tegel reser sig med fem våningar mot Tellusborgsvägen och ett nyare hus för teknik, som tangerar huvudbyggnaden i höjd, ligger i mitten (3). Tre kvartersgator, Radiusbacken, Responsgatan och Kobragränd, skapar ett tydligt mönster och delar av Timotejen 19 från omkringliggande nyare bebyggelse på fastigheterna Timotejen 26 och 27 (4).

Kulturhistoriskt värdefull miljö

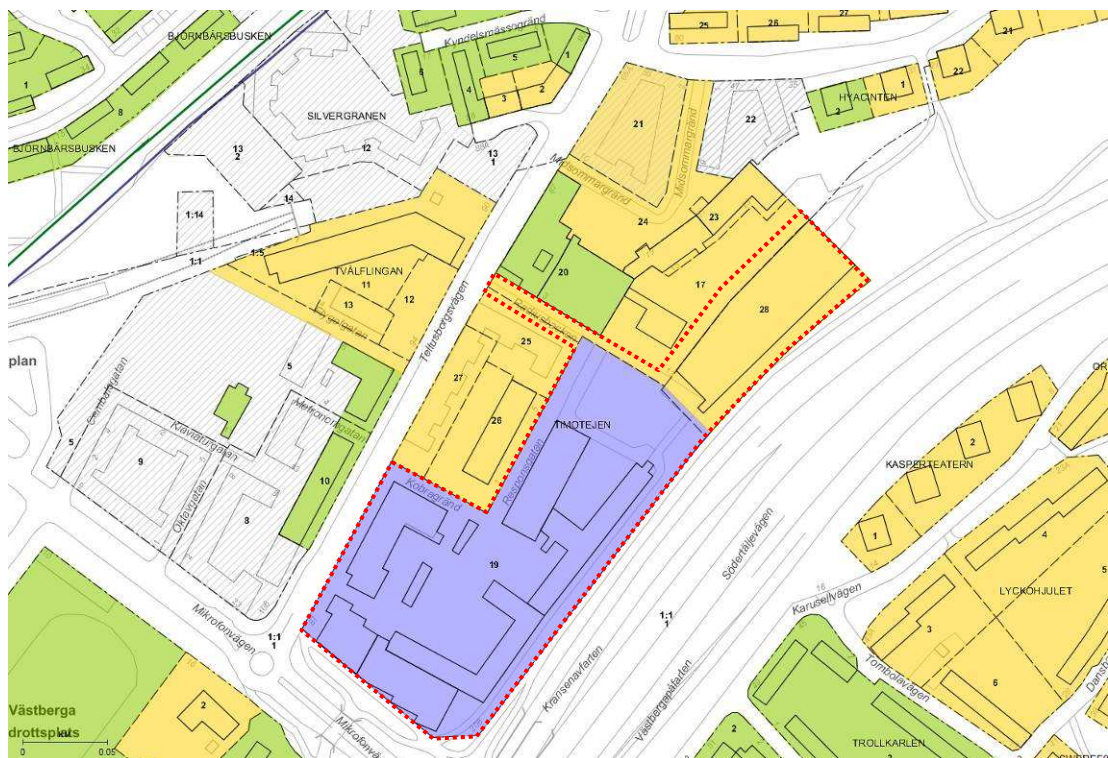
Bebyggelse

Fastigheten Timotejen 19 är blåklassad av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att det anses vara synnerligen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Anläggningen har som helhet stora industrihistoriska värden som en bevarad del av Västberga industriområde och som gott exempel på en storskalig kontors- och laboratorieanläggning från 1960- och 70-talet. Det monumentala läget vid E4/E20 tillför stora miljöskapande värden och anläggningen fungerar som ett viktigt landmärke vid infarten till Stockholm.

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 fasadmateriäl.

Timotejen 28 är gulklassad av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att den har ett positivt värde. Intilliggande fastigheter som är av kulturhistoriskt intresse är Radiusfabriken på fastigheten Timotejen 20 och den gamla pianofabriken tvärsöver Tellusborgsvägen, på fastigheterna Tvålfligan 5 och 10, som är klassade som gröna och har ett särskilt värde.

Planområdet ligger i nära anslutning till LM-staden, se vidare under rubriken Riksintressen på s 7.



Stadsmuseets klassificering, Timotejen 19 är blåklassad och Timotejen 28 är gulklassad, ungefärligt planområde markerat i rött.

Fornlämningar

Strax öster om planområdet, mellan E4/E20 och Timotejens fastighetsgräns har det tidigare funnits en fornlämning i form av en älvkvarnssten. Enligt Riksantikvarieämbetets anteckningar från 1975 var stenen ej återfunnen. Den första anteckningen då stenen fördes in i registret är från 1951.

Offentlig service

Skola och förskola

Det finns flera grundskolor inom gångavstånd från planområdet. Olympens grundskola från förskoleklass upp till årskurs nio ligger precis väster om planområdet på Tellusborgsvägen, Ca 800 meter väster om planområdet finns Vittra Telefonplan från 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, bland andra 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 14 förskoleavdelningar fördelat på tre förskolor, bedömt efter samråd med stadsdelsförvaltningen med hänsyntagen att planförslaget innehåller många smålägenheter. Inom angränsande planområde, Timotejen 17, behöver också ett flertal förskoleavdelningar 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.

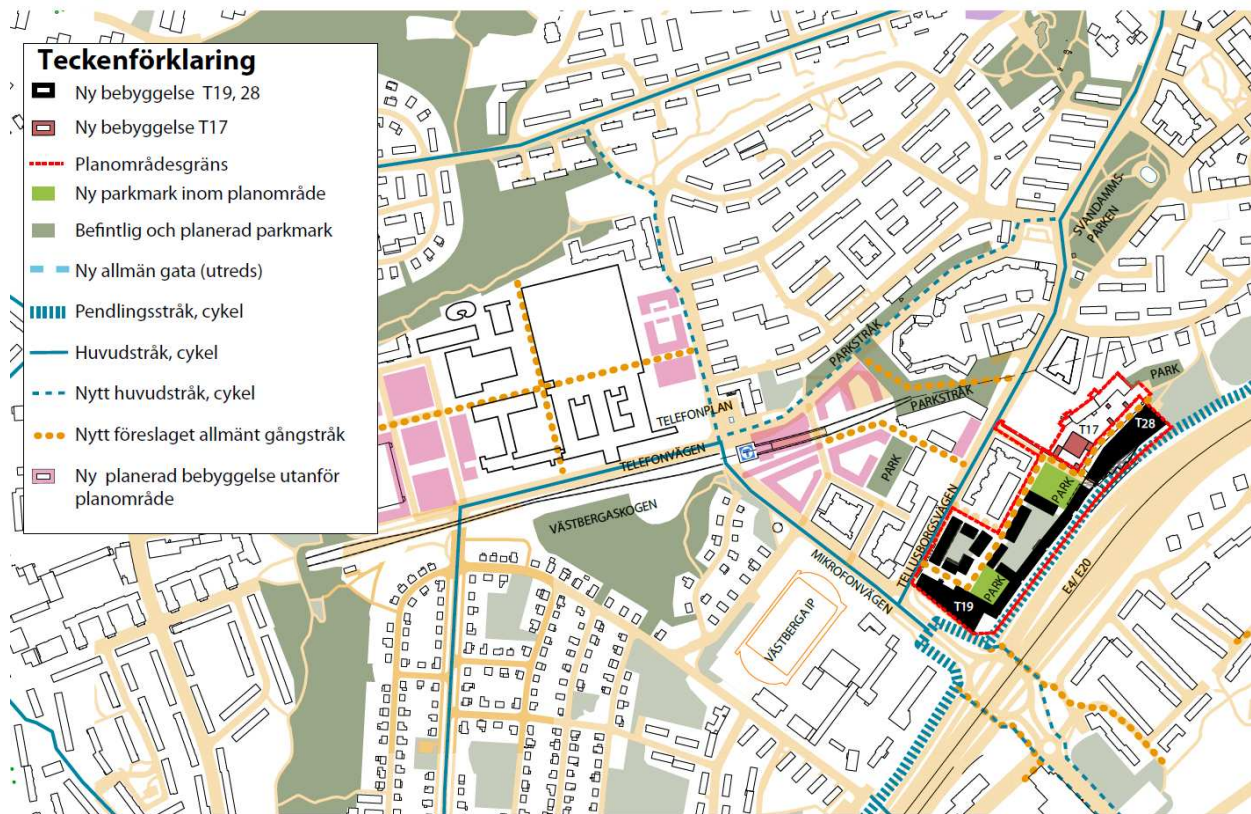
Kommersiell service

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. Området angörs via Mikrofonvägen och Tellusborgsvägen. Inom området finns idag inga allmänna gator utan trafik inom området sker på kvartersgator. Parkering sker i huvudsak i garage under den före detta Ericsson-anläggningen, på kvartersgatorna eller på öppna däck (Timotejen 28). Se karta sid 12.



Översikt gatenät (Ur Trafikutredning, Sweco)

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 300-500 meter från Telefonplans tunnelbanestation och 500 meter från Midsommarkransens tunnelbanestation.

Störningar och risker

Luft, lukt

Halterna av PM 10 och kväveoxid överstiger miljökvalitetsnormen vid E4/E20. Halterna sjunker därefter snabbt och hamnar under gränsen för miljökvalitetsnormen.

Buller, vibrationer

Hela planområdet är starkt utsatt för trafikbuller. Närheten till E4 kan också ge upphov till vibrationer som kräver vibrationsdämpande åtgärder.

Farligt gods

Planområdet angränsar till E4/E20 som är transportled för farligt gods. En riskbedömning har därför gjorts med avseende på farligt gods som transporteras på vägen.

Planförslag



Flygbild från väster (White Arkitekter)

Planförslaget innefattar i huvudsak två fastigheter – Timotejen 19 och Timotejen 28. Fastighetsägaren önskar ändra detaljplanen till bostadsändamål, delvis med centrumändamål i bottenvåningarna samt förskolor.

Totalt innefattar förslaget cirka 1050 lägenheter, tre förskolor, handel, kontor, lokaler för verksamheter samt en sopsugsanläggning.



Situationsplan, norr till höger i bild (White Arkitekter)

Ny bebyggelse

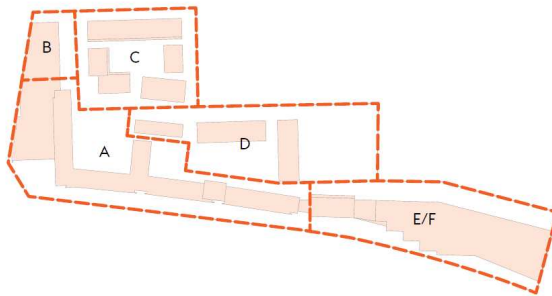
Övergripande

Planerad utbyggnad av Telefonplan håller sammantaget en hög exploateringsgrad. Inom flera av de pågående detaljplanerna planeras för höga hus och en tät bebyggelse. Förslaget för Timotejen 19 och 28 har en exploateringsgrad som kan jämföras med exempelvis Liljeholmskajen. För att uppnå stadens mål om ökat bostadsbyggande krävs en hög exploateringsgrad. Detta innebär dock att friytor och social service tillskapas och utvecklas för att tillgodose de behov som en ny exploatering innebär.

Planförslaget innefattar ett tiotal nya byggnader samt LM Ericssons befintliga kontorsbyggnad som ges en ny användning. Området föreslås få en bebyggelse med tydlig variation i hushöjder, från 2 - 16 våningar. Ett högre hus i 24 våningar föreslås i planområdets nordöstra hörn. De enskilda byggnaderna utformas med terrassindragningar och överhäng. Syftet är att skapa variation, möjliggöra intima platsbildningar och att kunna släppa in ljus på bostadsgårdar och till de offentliga parkrummen och stråken.

En utgångspunkt för gestaltningen är att uppnå en hög arkitektonisk kvalitet som stämmer överens med de höga kulturhistoriska värden som finns inom området. Ambitionen är att utveckla området genom att bevara och utveckla kulturhistoriska kvaliteter och samtidigt tillföra nya stadskvaliteter. Detta kommer att vidareutvecklas i kommande arbete.

Projektets olika delar presenteras nedan, se även Illustrationsbilaga.

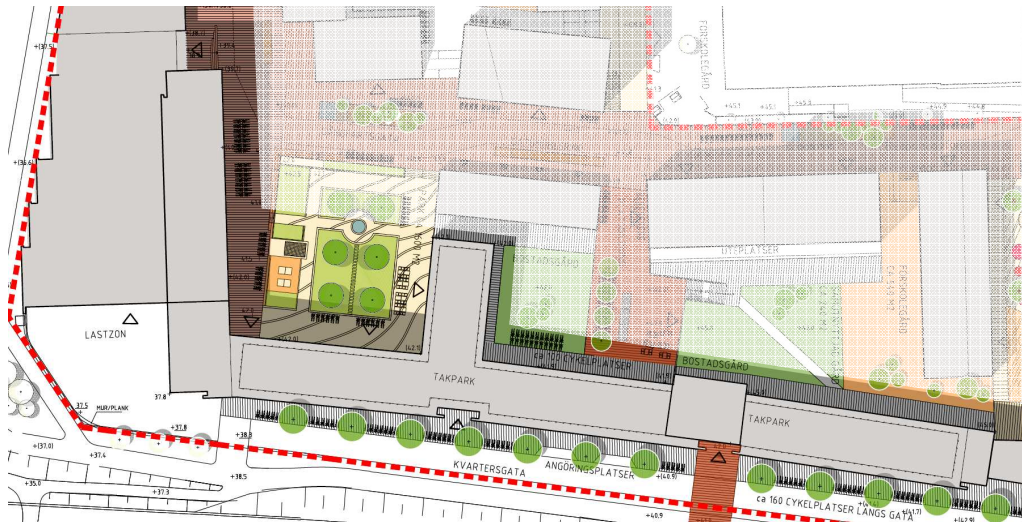


Benämning kvarter enligt beskrivning nedan.

Kvarter A- "Tellusanläggningen"

I LM Ericssons gamla kontorsbyggnad föreslås mindre bostadsrätter planerade att marknadsföras mot en ung målgrupp. Lägenheterna blir enkelsidiga mot väster och det parktorg respektive bostadsgård som föreslås och nås från en invändig loftgång i fasaden mot E4/E20. Byggnaden föreslås inrymma totalt ca 350 lägenheter. I den södra delen av byggnaden som vänder sig mot parken föreslås bokaler. På taket av byggnaden föreslås en, för de boende i byggnaden, gemensam park med möjlighet till odling. Byggnadens ursprungliga tegelfasad bevaras till största delen intakt men vissa ändringar måste ske för att skapa en god boendekvalité i de nya lägenheterna. På fasaden som vetter in mot gården förses byggnaden med balkonger samt större fönsternischer (se illustrationsbilaga). Fasadändringen innebär att den idag homogena, repetitiva fasaden bryts upp med en variation av fönstertyper. Fasaden mot E4/E20 bibehålls intakt med undantaget att den måste förses med brandklassade fönster i de nedersta våningarna för att uppfylla riskåtgärder.

Den södra delen av Tellusanläggningen som är två våningar hög föreslås innehålla livsmedelsbutik (Tellusanläggningens tidigare matsal). Butikens inlastning sker från lågdelens östra fasad ut mot motorvägen. En tät vägg ersätter befintligt glasparti i den östra fasaden. Väggen utformas med ”blindpartier” vika ansluter i material och utformning till befintligt parti. De befintliga betongfasaderna mot söder lämnas orörda med undantag för kompletteringar för brandutrymning.

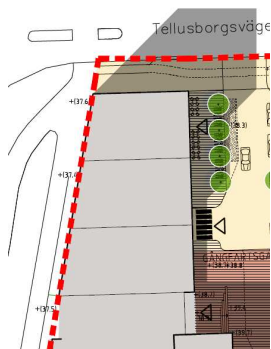


Utsnitt kv A

Kvarter B – bostäder och hotell

I hörnet Mikrofonvägen och Tellusborgsvägen ersätter en kombinerad bostad och hotellbyggnad befintlig lågdel av Tellusanläggningen (del av den tidigare matsalsbyggnaden som rivs). Byggnadsvolymen föreslås trappa från tolv till fyra våningar med den lägsta delen mot Tellusanläggningen för att bevara siktlinjer mot den historiska tegelfasaden samt att från Mikrofonvägen möjliggöra att gavelpartiet framträder i stadsbilden och är synlig från gatunivå.

Entré till hotellet och den intilliggande matvarubutiken sker från Responsgatan medan varutransporter sker från den nya lokalgatan som löper parallellt med E4/E20. Även transporter som ska till sopsugsanläggningen angör byggnaden från den nya lokalgatan.

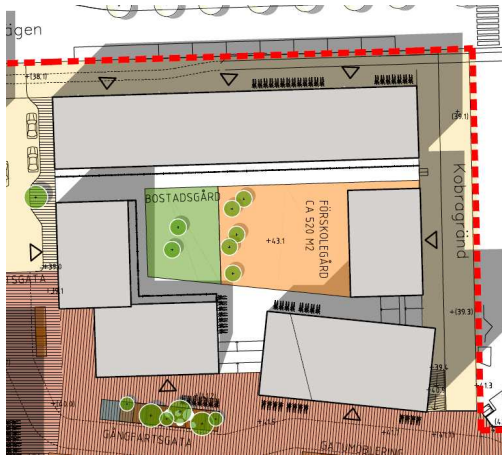


Utsnitt kv B

Kvarter C – bostäder, förskola

Kvarteret inramas av Tellusborgsvägen, Kobragränd och Responsgatan. Kvarteret innehåller fem byggnadsvolymer som varierar i skala från fem till

sexton våningar. I bottenvåning mot Tellusborgsvägen inryms handels- och verksamhetslokaler. Kvarteret har en bostadsgård som är förhöjd i förhållande till gatunivån. Under bostadsgården finns ett parkeringsgarage och/eller lokaler för centrumändamål. Det är möjligt att ta sig upp på bostadsgården via trappor från Responsgatan eller via en ramp från Kobragränd. Förskola För 4 avdelningar planeras i bottenvåning kvarterets sydöstra del, med angöring från Responsgatan.

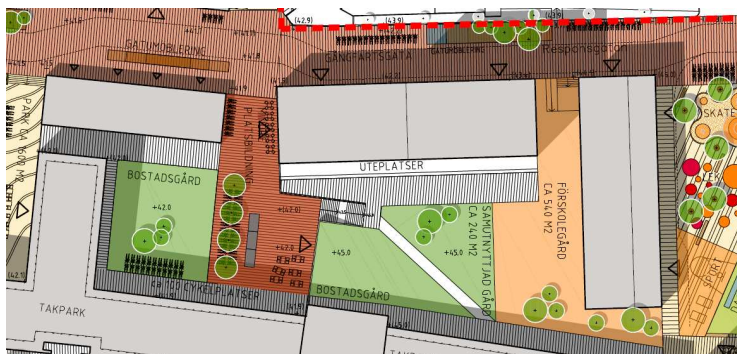


Utsnitt kv C

Kvarter D – bostäder, förskola

Kvarter D består av två byggnadsvolymer ställda i vinkel som tillsammans bildar en gemensam bostadsgård med Tellusanläggningen. Byggnaderna varierar i skala från fyra till sexton våningar. Den lägre byggnadsvolymen vänder sig mot det publika torget/parken medan den högre byggnaden vänder sig mot Responsgatan. Kvarteret inrymmer till största delen smålägenheter (225 lägenheter). Taken på de två volymerna nyttjas till gröna terrasser för de boende.

Sockelvåningen inrymmer bostadsentréer samt publikt program för de båda volymerna. I den lägre volymen som vetter ut mot torget/parken rymms en förskola med 4 avdelningar. Förskolans gård vänder sig in mot bostadsgården i söder och nås från Responsgatan i öppningen mellan de två husvolymerna.



Utsnitt kv D

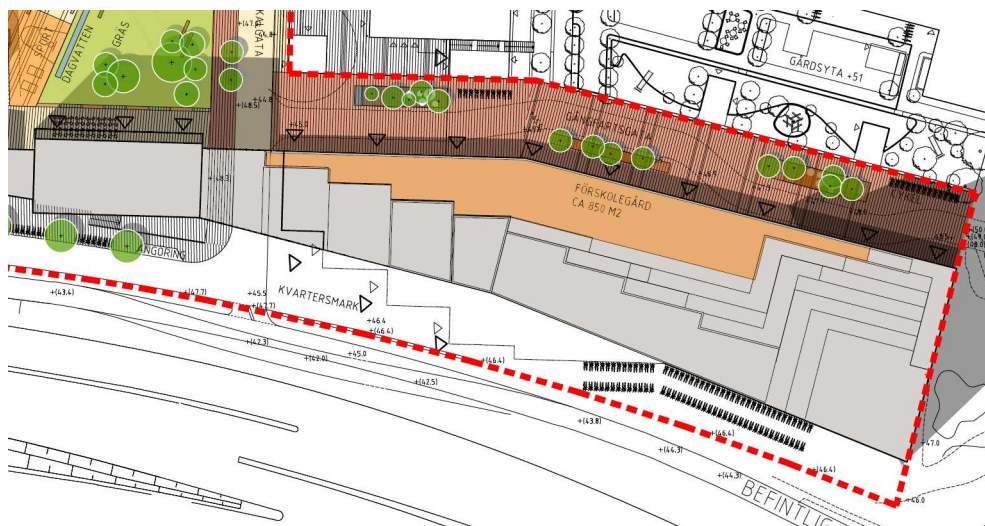
Den högre volymens publika bottenvåning annonserar sig tydligt från Responsgatan och binder samman gångfartsgatan med ett allmänt tillgängligt torg på kvartersmark, kallat "Tegelgränd". Gården utgörs delvis av en souterrängbyggnad som tar upp lutningen på gården, mot norr är byggnaden en våning och mot "Tegelgränd" är den två våningar. Souterrängbyggnaden ligger

strategiskt där koppling till det regionala cykelstråket föreslås, genom Ericssons gamla huvudbyggnad. Från torget finns möjlighet att ta sig rakt in med cykeln till husets cykelparkering.

Inom kvarteret planeras även en mindre paviljongbyggnad i två våningar som kompletterar bostäderna med lokal service som caféer och över tid varierande caféer, ateljéer och småbutiker. Paviljongen vänder sig ut mot Responsgatan, gångfartsgatan som löper genom området.

Kvarter E och F – bostäder, förskola (Terrasshuset, Timotejen 28)

Vid planområdets norra hörn, där det i dag finns en parkeringsanläggning, föreslås ett terrasshus. Fastigheten är planområdets högsta punkt och ansluter i söder mot Tellusanläggningen (Kvarter A) och i väster mot angränsande planområde för Timotejen 17. Föreslagen byggnadsvolym ersätter parkeringsdäcket och formas genom varierande hushöjder. I norra änden placerar sig ett 24-våningar högt bostadshus. Byggnaden hanterar risk och buller genom att låta lägenheter och förskola vända sig enkelsidigt bort från E4/E20. Byggnadsvolymen ansluter mot Tellusanläggningens gavelfasad och utgör så ett effektivt bullerskydd för bostäder och allmänna parker i området. Motorvägsfasaden gestaltas med karaktär av mur vars murkrön rör sig över flera nivåer. In mot planområdet öppnar sig lägenheterna med odlingsbara terrasser. Trappningar och fasadindrag dominerar gestaltningen. Lägenheterna varierar i storlekar från 2:or till större 5:or. En förskola för 6 avdelningar med upphöjd gård föreslås mitt i kvarteret. Innehållet i bottenvåningarna varierar av bostäder med egen entré mot gata och lokaler för caféer och restauranger.



Utsnitt kv E-F

Bostadsgårdar/förskolegårdar

Förslaget innehåller relativt liten yta för bostadsgårdar. I prioriteringen mellan det enskilda och allmänna intresset är slutsatsen att gårdsytan i första hand ska användas för förskolornas behov. Beräknat på antalet lägenheter (omräknat per 100 kvm BTA/lgh) uppgår bostadsgårdens yta 3,5 kvm/100 kvm BTA lgh. Nya parkytor tillskapas i området som komplement till bostadsgårdarna (se vidare under Park, torg, gångfartsgata) samt i delar av planområdet görs terrasser/gårdar på tak tillgängliga för de boende.

Förslaget redovisar i dagsläget förskolegårdar med ytor som innebär 8,8 kvm/barn (1900 kvm gård). Placering och storlek behöver ses över i fortsatt planarbete.

Bottenvåningar

Målsättningen är att bottenvåningar i ny bebyggelse ska vara aktiva och bidra till ett levande stadsliv.

Samtliga kvarter inom planområdet uppvisar möjliga lägen för lokaler och handel i bottenvåningarna. Den dominerande handelsytan utgörs av en större livsmedelsbutik i Tellusanläggningens lågdel (Kvarter A) samt i kvarter C och mindre lokalytor finns längs samtliga gator. I de fall där nyproduktion planeras föreslås lokalerna utformas med dubbla våningshöjder eller i två plan.

Park, torg och gångfartsgata

Den pågående omvandlingen av området kring Telefonplan med hög täthet och många nya bostäder innebär att ny offentlig plats också ska tillskapas inom planområdet. Minst 0,4 hektar ny offentlig plats ska tillskapas (park/torg). I fortsatt arbete kommer också grönytefaktor tillämpas. Grönytefaktorn reglerar hur stor andel av kvartersmarken som ska vara grön och vilka ekosystemtjänster det gröna kan bidra med. Grönytefaktorn innebär att det finns åtgärder som respektive byggherre kan välja mellan för att projektet ska främja biologisk mångfald, klimatanpassning, sociala och estetiskt tilltalande utemiljöer samt mångfunktionalitet.

”Radiusparken”

Radiusparken är den största offentliga platsbildningen inom planområdet och ska utformas på ett sätt som stödjer platsens funktion som en kvarterspark. Platsen, som fungerar dels som ett torg, dels som en park ska erbjuda båda typer av funktioner som ett torg respektive en park innehåller.



Utsnitt ”Radiusparken”

De nya byggnader som angränsar mot torget och som har kommersiella aktiviteter i bottenvåningar ansluts med en hårdgjord yta av natur- eller betongsten. Här finns plats för exempelvis uteserveringar och annan möblering. Den centrala delen av kvartersparken ska till största del vara öppen grönyta

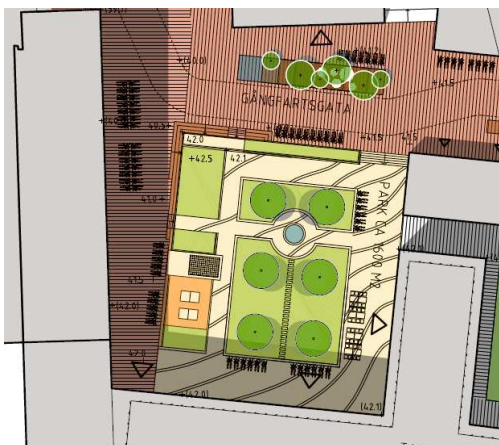
med träd, gräsmatta, planteringar och lektytor. Parken ska utformas så att den erbjuder en mångfald av aktiviteter för olika målgrupper och innehålla upplevelser under en stor del av dygnet och året samt motverka vindrörelser från de höga byggnaderna runt torget. Lokalgatan Radiusbacken, som ansluter platsen i väster förlängs med en ny lokalgata som passerar genom platsen. Gatan ska utformas så att den inte utgör en barriär mellan platsens norra och södra del.



"Radiusparken" sett från nordväst (White Arkitekter)

"Responsplan" (Entréplatsen till fd Tellusanläggningen)

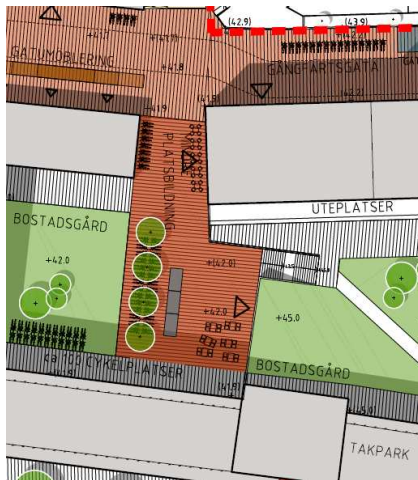
I södra delen av planområdet förändras en befintlig grönyta till ett grönskande parktorg med stort inslag av träd och planteringar. I parken kan tillägg göras som höjer platsens upplevelsevärden. Ambitionen ska vara att på ett varsamt sätt utveckla den befintliga karaktären till ett attraktivt offentligt rum.



Utsnitt "Responsplan"

”Tegelgränd” (inom kvarterssmark, kv A/D)

Tegelgränd är en mindre platsbildning på kvarterssmark, mellan Responsgatan och Tellusanläggningen. Gränden blir en viktig länk mellan den interna gångfartsgatan och det regionala cykelstråket. Fasader som angränsar mot gränden kommer delvis att innehålla kommersiella aktiviteter. Gränden utformas som ett intimt torg med lokal prägel. Markmaterialet kan med fördel avvika från gångfartsgatan för att tydliggöra platsens egen karaktär.



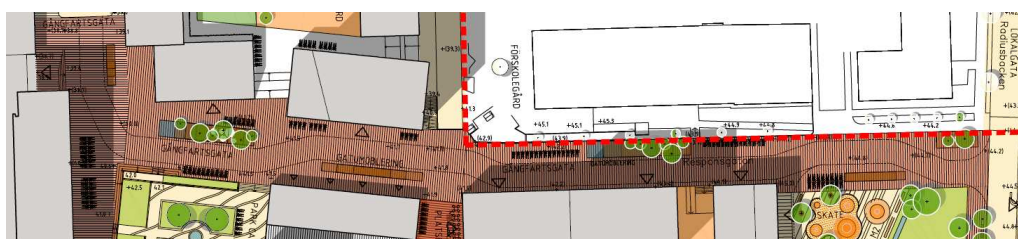
Utsnitt ”Tegelgränd”

Gångfartsgatan (Responsgatan med förlängning)

Genom hela planområdet löper Responsgatan, som utformas och regleras som en gångfartsgata så att gående och cyklister prioriteras framför motorfordon. Ett sammanhängande golv utan kantstenar föreslås och med hjälp av möblering och en svepande trafikrörelse påverkas trafikens hastighet till gånfart. Responsgatans läge i förhållande till områdets målpunkter, innebär att gående och cyklister kommer vara i majoritet och har behov av att använda hela gångfartsgatans bredd. Ett fåtal angoringsplatser motiverar ytterligare ett lågt fordonstrafikflöde.

Gatan är en viktig länk mellan serien av platsbildningar (”Radiusparken”, ”Responsparken” och ”Tegelgränd”) som alla möter gatan. Den bärande iden är att gatan utformas som ett offentligt rum med gatumöblering som exempelvis trädplanteringar, cykelställ, sittplatser och regnträdgårdar som ger gatan dess platskaraktär. Möblerna placeras på ett sådant sätt att trafikrörelserna saktas ned.

Markmaterialet, natur- eller betongsten, bör vara av ett mindre format för att kunna hantera nivåskillnaderna i gatan. Beläggningen ska vara sammanhållen från fasad till fasad utan kantstenar.



Utsnitt Gångfartsgata, ”Responsgatan”

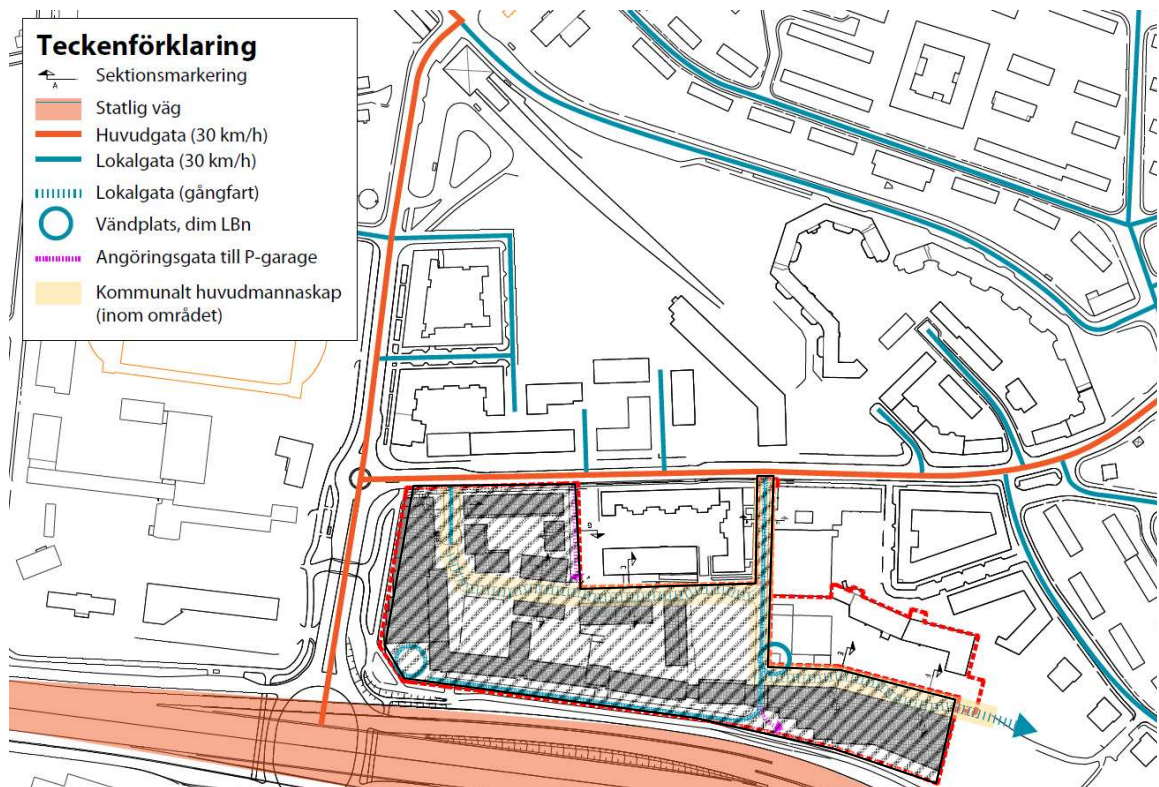


Gångfartsgata, Responsgatan, vy från söder (White Arkitekter)

Gator och trafik

Gatunät

Området får en delvis ny gatustruktur. Lägenheterna i Tellusanläggningen angörs via en ny lokalgata som löper parallellt med E4/E20. Genom området föreslås en ny gångfartsgata. Gångfartsgatan utformas för att ge fotgängare företräde och för att minska bilisternas hastighet. Planen medgör att Radiusbacken i framtiden kan komma att förlängas norrut för att angöra Midsommarvägen.



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

Parkering

Området är idag underbyggt med ett flertal större garage. Dessa garage kommer att vara kvar och förse det nya bostadsområdet med parkeringsplatser. Vissa av garagen kan byggas om för att användas för andra ändamål och utgöra komplement till bostäder och verksamheter.

Förslaget inrymmer 220 parkeringsplatser för bostäderna vilket motsvarar ett parkeringstal om ca 0,3 beräknat på en genomsnittstorlek på lägenheter om 100 kvm BTA. Med föreslagna lägenhetsstorlekar innebär förslaget ca 0,2 platser/lgh. Därutöver inryms 55 platser för handel/butik vilket motsvarar ca 25 platser/1000 kvm BTA handelsyta.

För cykel planeras för 2,5 platser/lgh för smålägenheter och 4 platser/lgh för normallägenheter (beräknat på 100 kvm BTA). För handelsytan beräknas 30 platser/1000 kvm BTA samt 0,5 platser/anställd för arbetsplatser inom området.

Cykelparkering kommer finnas såväl väderskyddade utomhus som inomhus och ha en hög säkerhetsstandard. Flera cykelfrämjande åtgärder planeras i området; cykelpool med lastcyklar, cykelcafé och cykelverkstad. Med föreslagen exploatering ska planområdet kunna hysa upp mot fyra tusen cykelplatser för vilka höga krav ställs på tillgänglighet och kvalitet.

I och med att området är väl försörjt med kollektivtrafik samt innehåller en större andel smålägenheter kan ett lågt parkeringstal för bil motiveras. För planerade bostäder avses boendes krav på mobilitet tillgodoses genom bilpool och ett stort antal kvalitativa cykelparkeringar, Bussar som kommer till hotellet har möjlighet att parkera och släppa av passagerare utefter Tellusborgsvägen där en större bussparkeringsficka föreslås.

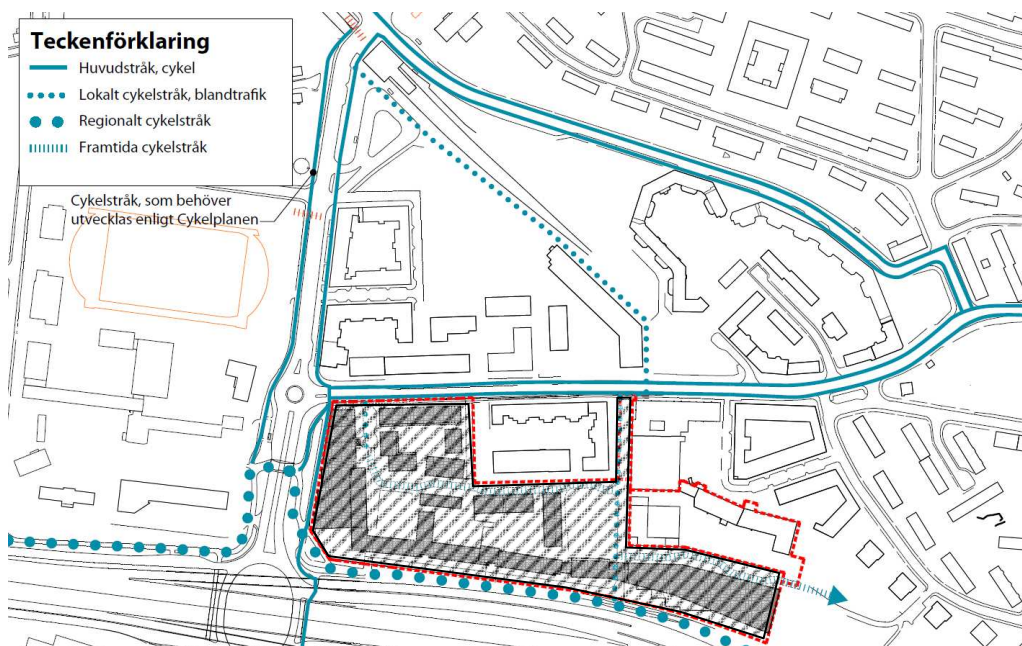
Gång- och cykeltrafik

Intentionen är att området optimeras för cykel och gångtrafikanter. Biltrafik och parkering för personbilar blir underordnad.

Området kopplas till det regionala cykelstråket för att få en gen koppling via Radiusbacken samt genom en passage i Timotejen 19. Även närliggande områden kommer dra nytta av den genare kopplingen. Inne i området sker samtlig cykling i blandtrafik samt är möjlig i gångfart längs Responsgatan.



Översiktlig bild av gångstråk, planområdet skräfferat (Sweco).



Översiktlig bild av cykelstråk, planområdet skräfferat (Sweco).

Kollektivtrafik

Inga ändringar av kollektivtrafiken planeras. Området ligger inom gångavstånd till Telefonplans tunnelbanestation med busshållplatser i direkt anslutning.

Tillgänglighet

Området och dess angöringar är anpassade till rådande tillgänglighetskrav. Tillgänglighetskravet för långsgående lutning klaras dock inte på befintliga Radiusbackens del på grund av de topografiska skillnader som finns i området idag. Förändringen i marknivå i Radiusbackens förlängning innebär dock en något flackare lutning i den delen, än dagens situation.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

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

El/Tele

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

Avfallshantering

En ny sopsugsanläggning, dimensionerad för 1500 lägenheter, installeras i det sydöstra hörnet av planområdet i anslutning till butikslokalens inlastningskaj och vändplan vilket då samnyttjas. Anläggningen angörs via lokalgatan som löper parallellt med E4/E20.

Inkassen i systemet kommer att placeras utomhus med ett maximalt gångavstånd på 50 meter från bostadsentré. Från respektive inkast kommer avfallet sedan att transporteras med luft i rör till terminalen där luften separeras från avfallet. Avfallet komprimeras och lagras i en container som sedan hämtas med lastbil. Systemet kommer att hantera en fraktion men i enlighet med Stockholms stads riktlinjer vad gäller optisk sortering väntas två fraktioner kunna inrymmas i systemet i och med att avfallet sorteras i två olikfärgade påsar och eftersorteras.

Sopsorteringsrum ska finnas inom respektive fastighet.

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.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. 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.

Sammanvägd bedömning

Planförslagets konsekvenser bedöms framför allt handla om förändring av kulturhistoriskt värdefull miljö, tillskapande av nya bostäder i en växande region samt skapande av en aktiv, tät stadsmiljö i enlighet med översiktsplanens mål.

Planförslaget kommer att påverka de kulturhistoriska värdena. Rivning av delar av anläggningen påverkar negativt, samtidigt tillförs nya värden i form av stadsliv och nya bostäder. Under planarbetet har olika studier genomförts där hänsyn till områdets kulturhistoriska värden har vägts samman med att tillföra de stadsqualiteter som eftersträvas i översiktsplanen, med en utveckling av området med nya offentliga platser/parker samt en mångfald av verksamheter och bostäder.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att i en växande stad där nya bostäder behöver tillskapas är förändring även av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse en naturlig utveckling. Dock måste stor hänsyn tas vid ombyggnad och förtätning och nya kvalitéer och värden tillförs. Hög täthet innebär också att avvägning behöver göras vad gäller fördelningen av ytor för exempelvis bostadsgård, förskolegård, park- och torgytor.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna 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

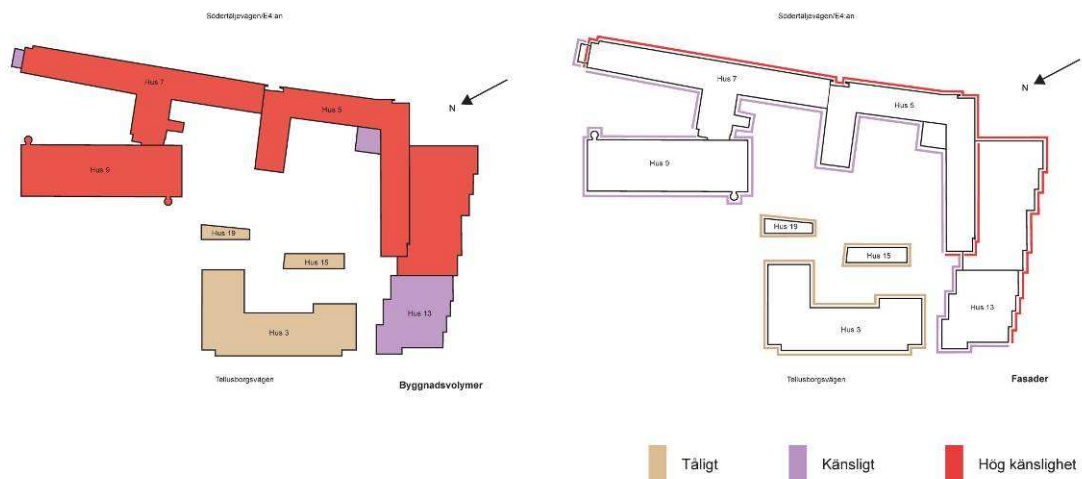
I och med områdets föreslagna exploatering kommer landskapsbilden förändras. Planförslaget innebär att volymer uppförs som är högre än de befintliga byggnaderna vilket påverkar Telefonplans siluett. Vissa av Tellusanläggningens gavlar kommer inte längre vara synliga i och med att de delvis byggs ihop med, delvis skymms av närliggande byggnader.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En bedömning finns framtagen angående påverkan på det kulturhistoriska värdet (Tellusanläggningen i Västberga, Stockholm). Reviderad kulturhistorisk konsekvensanalys av om- och nybyggnadsförslag. Nyréns Arkitektkontor, oktober 2014). En sammanfattning av bedömningen återges nedan.

Analys av känslighet/tålighet:

Tellusborgsanläggningens huvudbyggnad bedöms ha en hög känslighet för förändring. Matsalstillbyggnaden samt de utvändiga glasentréerna bedöms vara känslig för förändring. Den fd AEG-fabriken vid Tellusborgsvägen samt komplementbyggnader bedöms vara tåliga för förändring.



Plan som visar anläggningens känslighet respektive tålighet för ändringar. Till vänster volymer och till höger fasader. Norr till vänster i bild. (Nyréns Arkitektkontor)

Rivningar

Laboratoriebyggnaden rivs och ersätts med ett högt bostadshus. Även del av matsalstillbyggnaden rivs och ersätt med en ny byggnad. En väsentlig del av anläggningens kulturhistoriska värde försvinner därmed och dess läsbarhet försämras. Då en stor andel av byggnaderna på området rivs, kommer området inte längre kunna betecknas som en äldre industri- och verksamhetsmiljö. Till skillnad från andra delar av anläggningen saknar det före detta AEG-huset ett större samhällshistoriskt värde.

Fasadförändringar

Kontorsbyggnaden

De fasader som vetter inåt fastigheten (väster) bedömdes i förundersökningen vara mindre känsliga för ändringar, jämför de som vetter utåt Södertäljevägen, de obrutna gavelfasaderna undantaget. De nya utanpåliggande delar, som hängs på kontorshusets västra tegelfasader, skymmer fasaderna i hög utsträckning. Det finns en risk för att en allt för stor omgestaltning av fasaderna resulterar i att anläggningen, och dess ursprungliga arkitektur, blir svårläst vid vistelse i dess inre delar.

Tellusanläggningens högre och lägre byggnadsvolymer sammanbinds gestaltningsmässigt med blåeloxerade aluminiumpartier. Dessa partier försvinner från kontorshusets ”inre” fasader i och med den föreslagna omgestaltningen av dessa. Anläggningens sammanhållna gestaltning försvagas därmed ytterligare.

Den öppning som föreslås genom kontorsbyggnadens hus sammanfaller med en befintlig entré till ett innanförliggande trapphus. I dag finns här en utvändigt trappa med karakteristiska och tidstypiska räcken och en upphöjd plantering med stödmurar av profilerad betong. Den profilerade betongen är ett motiv som förekommer på fler socklar och fasader i Tellusanläggningen. Trappan och planteringen rivs enligt förslaget. Ytterligare en entré av samma typ finns längre söderut på samma fasad. Det är särskilt viktigt att denna bevaras.

Matsalsbyggnaden

Arkitekturen är tydligt komponerad för att upplevas från Södertäljevägen i riktning mot Stockholm. Härifrån syns förhållandet mellan lågdel och högdel samt den vinklade takuppbyggnaden som tidigare var platsen för LM Ericssons logotyp.

Matsalsbyggnadens fasad mot E4/E20 byggs i förslaget om till en godsmottagning och ett skärmtak ansluts till fasaden. Matsalsbyggnadens östra fasad är en del av Tellusanläggningens ”framsida”. Ur kulturhistoriskt perspektiv är därför placeringen av varumottagningen olycklig, då skärmtaket läses ihop med ursprungsbyggnaden. Det finns dock en ambition i förslaget att bevara fasadens ursprungliga fasaduttryck.

Det föreslagna rummet för kylavfall, som i förslaget har placerats utanpå östra fasaden, förvanskar anläggningens ursprungliga arkitektur.

Det är fördelaktigt ur kulturmiljösynpunkt att anläggningens södra gård med markplanering bevaras. Det är även positivt att kontorsbyggnaden inte byggs på med nya våningar.

I det fortsatta arbetet ska vidare diskussioner föras angående vilka skydds- och bevarande bestämmelser som ska gälla för Tellusanläggningen.

Nya byggnadsvolymer

Tellusanläggningens kontorsbyggnad som solitär och dess dominans mot E4/E20 påverkas negativt av den höga exploateringen i omgivningen, och då särskilt av det nya byggnadskomplexet som föreslås norr om byggnaden. Byggnadskomplexet möter Tellusanläggningens kontorsbyggnad med dubbel höjd.

Matsalsbyggnadens senare tillkomna del västerut rivs och ersätts med en hotell/bostadsbyggnad. Dess stora byggnadsmassa riskerar att konkurrera med kontorshuset, sett från söder. Hotellbyggnaden föreslås ”trappa” närmast kontorsbyggnaden för att därigenom hålla undan från kontorsbyggnadens gavel.

Tellusanläggningens gavlar är en signifikant del av anläggningen. Det är, sett mot bakgrund av Tellusanläggningens höga kulturhistoriska värde, viktigt att den norra gaveln fortsatt kan upplevas från E4/E20 vid färd söderut samt att den södra skänkeln kan upplevas från gatumiljön Tellusborgsvägen/ Responsgatan.

Söderortsvisionen

Ett av huvudmålen i Vision Söderort 2030 är att antalet arbetsplatser i söderort ska öka. I och med att Ericsson redan lämnat sina lokaler har många arbetsplatser försvunnit från området. Genomförandet av planen, rivning av befintliga kontors- och verksamhetshus rivs samt ombygganden av den före detta kontorsbyggnaden till lägenheter, innebär att denna konsekvens permanentas. Dock tillskapas ett antal nya arbetstillfällen genom de handel-, hotell- och verksamhetslokaler som detaljplanen innehåller.

Störningar och risker

Buller

En bullerutredning har tagits fram för projektet och det är främst trafikbuller från E4/E20 som är den största svårigheten (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, oktober 2014).

Den sammanfattande bedömningen är att planområdet utsätts för mycket höga trafikbullernivåer. Vid fasaden mot Södertäljevägen är ekvivalentnivån över 70 dB(A). Mycket stor hänsyn till trafikbullret måste tas vid utformningen av byggnaderna och lägenheterna så att avstegsfall B, enligt Stockholmsmodellen, högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet kan uppnås. Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå, många av lägenheterna har även egen uteplats/balkong med dessa nivåer.

För att möjliggöra god ljudmiljö förutsätts följande åtgärder.

- Fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.
- Balkonger förses med täta räcken och ljudabsorbenter i taken för att minska ljudnivåerna på gården och vid bakomliggande fönster.
- Vissa balkonger förses även med bullerskyddsskärm från golv till tak på en sida.

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. Syfte är att kartlägga vilken förhöjd risknivå personer inom området kommer att utsättas för, till följd av oönskade händelser inom eller i nära anslutning till området. Följande olyckshändelser och riskkällor bedöms ge upphov till förhöjda risknivåer för liv och hälsa:

- Olycka på angränsade väg och transporter av farligt gods
- Naturfenomen (till exempel blixtnedslag, kraftiga vindar, snömassor på tak)
- Övrigt fallande föremål

För att bedöma om risknivån är acceptabel har Räddningsverkets förslag på acceptanskriterier utgjort översiktlig bedömningsgrund. För värdering av den risknivå som oönskade händelser förknippade med transporter av farligt gods kan generera har DNV:s acceptanskriterier för individ- och samhällsrisk varit utgångspunkten tillsammans med Länsstyrelsen i Skåne läns riktlinjer kring förslag på markanvändning.

Transport av farligt gods

Riskkällor och händelser förknippade med olycka på angränsade vägar och transporter av farligt gods längs Södertäljevägen och väg E4/E20 är de händelser som identifierats kunna ge förhöjda risknivåer enligt upprättad riskinventering. Södertäljevägen och E4/E20 är idag primära transportleder för farligt gods och samma klassificering bedöms gälla i framtiden, även då förbifartsvägen färdigställts. För analysen har referensåret 2035 använts för att inte underskatta framtida trafikmängder och mängd transporterat gods.

Utifrån beräknade trafikmängder på Södertäljevägen och E4/E20 har ett antal möjliga olycksscenarioer studerats utifrån en scenarioanalys. För respektive scenario har olycksfrekvens och konsekvens beräknats och ställts samman till en risknivå och värderats.

Utifrån genomförd kvantitativ analys är slutsatsen att transporter av och olyckor med farligt gods i anslutning till området har låg olycksfrekvens men kan generera stora konsekvenser för området. Detta medför att risknivån som närheten till Södertäljevägen och E4/E20 ger upphov till, ligger inom det område som benämns ALARP enligt använda acceptanskriterier definierade av DNV. Med hänsyn till detta ska följande riskreducerande åtgärder beaktas (avstånden avser sträckan från närmsta körfältet till området):

- Ett skyddsavstånd på 20 meter bör finnas mellan bebyggelse och Södertäljevägen och E4/E20. Områden mellan vägen och bebyggelsen bör även utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Fasader vända mot Södertäljevägen och E4/E20, belägna inom ett kortare avstånd än 35 meter från vägen, ska klara strålningsnivåer upp till 20 kW/m² under minst 30 minuter. Kravet kan uppfyllas med fasader utförda i lägst brandteknisk klass EI 30 alternativt att fasaderna är obrännbara.
- Fönster i fasad, vända mot Södertäljevägen och E4/E20, belägna inom ett kortare avstånd än 35 meter från vägen, ska vara utförda så att strålningen på insidan av glaset understiger 20 kW/m² under minst 30 minuter. Kravet kan uppfyllas med fönster utförda i lägst brandteknisk klass E 30.
- Eventuella inglasade loftgångar eller korridorer, vända mot Södertäljevägen och E4/E20 inom kortare avstånd än 35 meter från vägen, ska vara utförda så att strålningen på insidan av glaset understiger 10 kW/m² under minst 30 minuter. Kravet kan uppfyllas med fönster utförda i lägst brandteknisk klass EW 30.
- Utrymningsvägar från byggnader inom ett kortare avstånd än 35 meter från Södertäljevägen och E4/E20 ska mynna bort från vägen.
- Automatiskt avstängbar ventilation och friskluftsintag vända bort från Södertäljevägen och E4/E20 bör säkerställas för byggnader inom ett avstånd av 65 meter från vägen.
- Befintlig höjdskillnad mellan Södertäljevägen och E4/E20 och bebyggelse inom området bör bevaras.
- Befintliga skyddsbarriärer i form av dike och mur bör bevaras. Dock är dessa fysiska barriärer inte inkluderade i analyserna med hänsyn till framtida osäkerheter och svårigheter att upprätta de servitutsavtal som krävs för att säkerställa deras efterlevnad.

På plankartan finns planbestämmelser som säkerställer att ovanstående riskreducerande åtgärder som avser bebyggelses utformning och avstånd till närmaste körfält uppfylls.

Luftkvalité

En luftutredning har tagits fram som genomfört spridningsberäkningar för hur planförslaget kommer påverka luftkvaliteten i området. Utöver att de lagreglerade miljö kvalitetsnormerna klaras är det viktigt att se till att

människor utsätts för så låga luftföroreningshalter som möjligt med tanke på negativa hälsoeffekter. Beräkningarna har gjorts för halter i luften av partiklar, PM10, och kvävedioxid NO₂ (SLB-Analys, Oktober 2014).

Miljökvalitetsnorm för partiklar, PM10

För partiklar, PM10 finns två olika normvärden definierade i lagstiftningen om miljökvalitetsnormer (SFS 2010:477). Det som normalt sett är svårast att klara gäller för dygnsmedelvärden. Dygnsmedelvärdet av PM10 får inte överstiga halten 50 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter) mer än 35 gånger under ett kalenderår.

Miljökvalitetsnormen för partiklar, PM10, beräknas överskridas längs med E4/E20 år 2030. De högsta halterna av PM10 har beräknats i den södra delen av planområdet närmast E4/E20. Vid den enkelsidiga bebyggelsen uppgår halterna invid husfasad till ungefär 50-57 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter), vilket kan jämföras med motsvarande miljökvalitetsnorm på 50 µg/m³. I övriga delar av planområdet klaras normen. Längre norrut inom planområdet närmast E4/E20 hamnar de planerade byggnaderna på en plåtå, vilket medför att halterna vid fasad beräknas ligga under miljökvalitetsnormen.

Miljökvalitetsnorm för kvävedioxid, NO₂

För kvävedioxid, NO₂ finns tre olika normvärden definierade i lagstiftningen om miljökvalitetsnormer (SFS 2010:477). Det som normalt sett är svårast att klara gäller för dygnsmedelvärden. Dygnsmedelvärdet av NO₂ får inte överstiga halten 60 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter) mer än 7 gånger under ett kalenderår. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, NO₂, beräknas klaras år 2030. Detta tack vare att utsläppen av kväveoxider från trafiken förväntas minska till följd av kraftigt skärpta avgaskrav. De högsta halterna av NO₂ har beräknats i den södra delen av planområdet, närmast E4/E20. Dessa beräknas uppgå till 36-42 µg/m³ och ligger därmed under normen.

Vid jämförelse med ett tänkt nollalternativ utan förändring av nuvarande bebyggelse år 2030 så innebär den försämrade utvädringen som de tillkommande byggnaderna medför att exponeringen för luftföroreningar ökar vid E4/E20, Mikrofonvägen samt Tellusborgsvägen. Luften förbättras dock inne i kvarteren tack vare den avskärmande effekten som byggnaderna har.

För att minska på exponeringen för de boende i byggnaderna närmast E4/E20 kan den nya bebyggelsen ha en så kallad sluten fasad mot vägen genom att inte ha öppningsbara fönster som vetter mot vägen. Detta är främst viktigt i de nedre våningsplanen, där luftföroreningshalterna är som högst. Det är också viktigt att tilluften för ventilation inte tas från fasader som vetter mot E4/E20, Mikrofonvägen samt Tellusborgsvägen, utan hellre från taknivå eller från andra sidan av byggnaden.

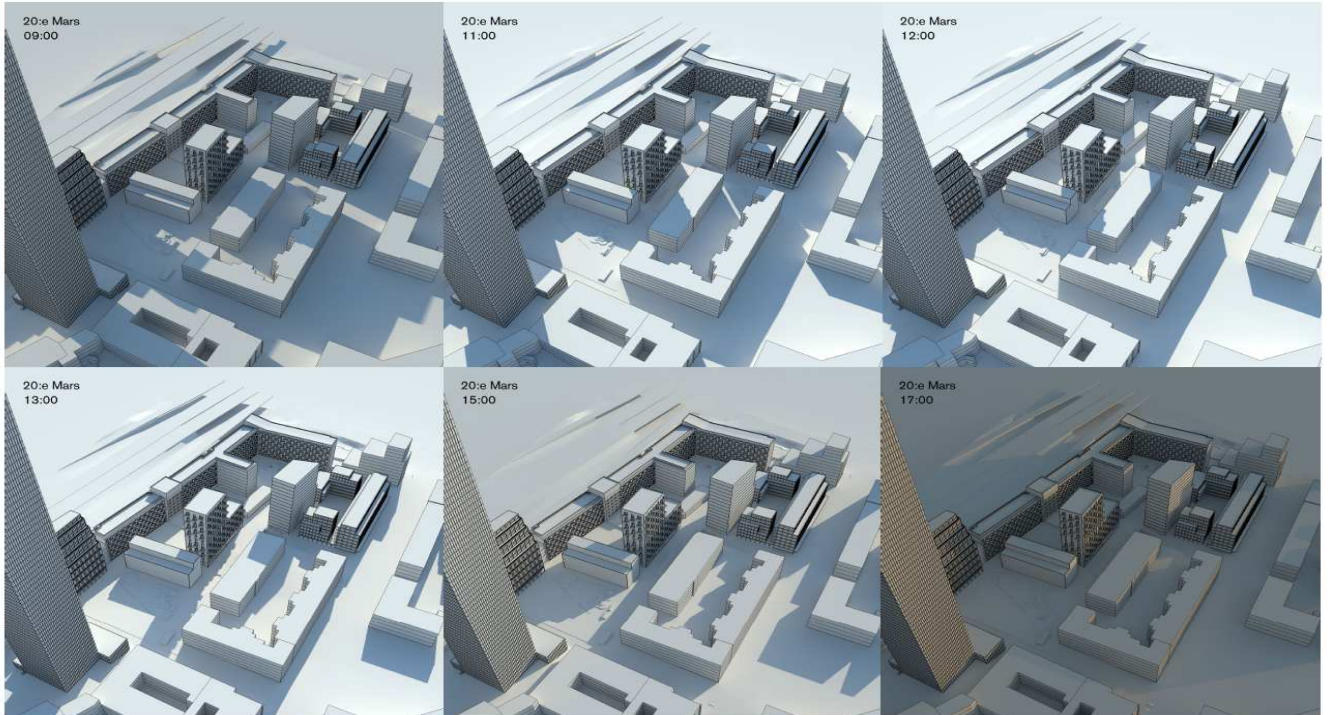
Ljuszförhållanden och lokalklimat

Solljuszförhållanden

Ljuszförhållanden har studerats under projektets gång och solstudier finns som underlag till planen (White, september 2014).

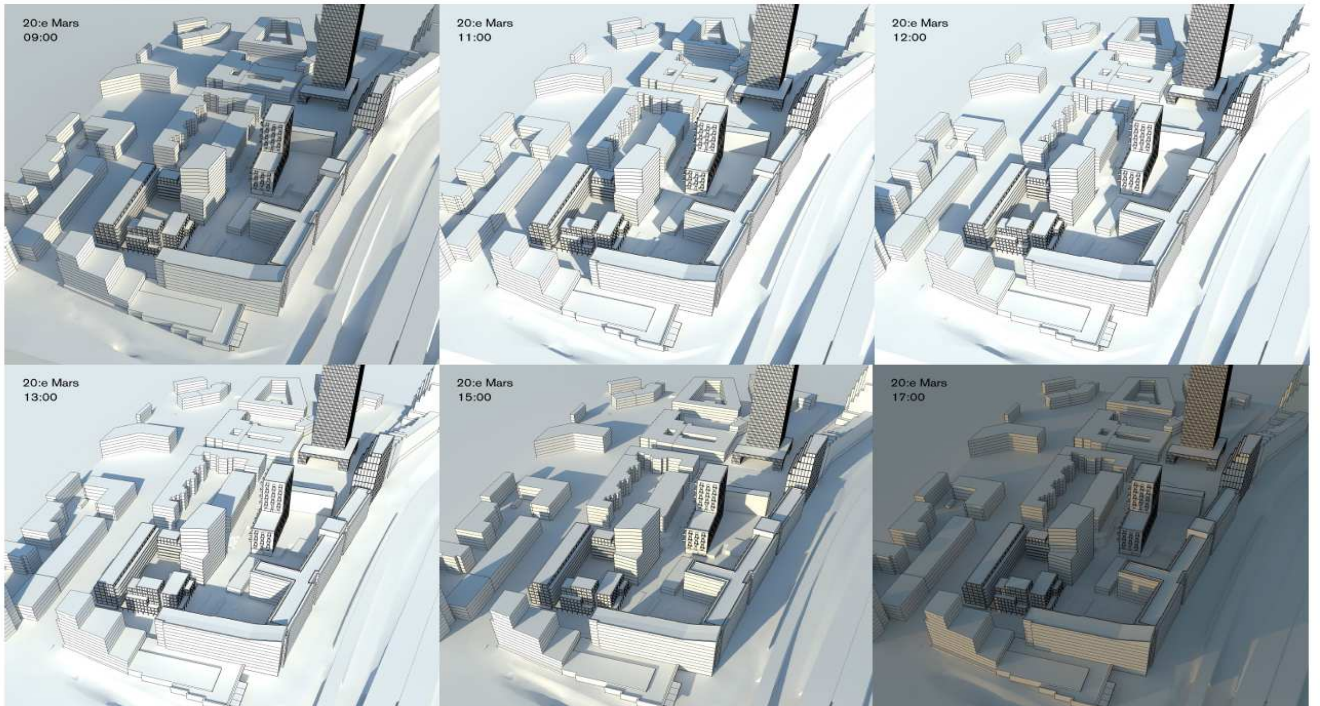
SOLSTUDIER 20 MARS

PERSPEKTIV NORDOST



SOLSTUDIER 20 MARS

PERSPEKTIV SYDVÄST



Förskolorna har placerats med avseende på dagsljusförhållanden för att skapa så ljusa förskolegårdar som möjligt. Dock är exploateringen hög och solljuset på gårdarna begränsat. Gångfartsgatan har ett gynnsamt läge och beräknas vara solbelyst relativt stor del av dagen under vår- och höstdagjämning, i och med att den sträcker sig i nordsydlig riktning.

Solstudierna visar att befintliga bostäder samt bostads- och förskolegården på Timotejen 25, 26 och 27 påverkas under förmiddagen av den nya exploateringen, främst av bebyggelse i norra delen av kv C och i kv D.

Vind

En konsekvens av den höga och täta byggnationen inom planområdet samt i närliggande kvarter Timotejen 17 blir en så kallad "tunneffekt", då vinden pressas mellan de smala passagerna mellan byggnaderna. Vindtunnlarna påverkar det lokala klimatet för fotgängare på marken. Träd och vegetation är ett 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.

Barnkonsekvenser

Planområdet kommer att ha hög exploatering och många människor kommer att dela på gårdsutrymmen, parkytor och torg.

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.

Inom området planeras för två förskolor om tre till fyra avdelningar i kvarter C respektive D samt en större förskola i kvarter F. Samtliga förskolor ska hålla sig med gård i direkt anslutning till sina lokaler. I förslaget redovisas 8,8 kvm/barn vilket är under stadsdelsförvaltningens önskemål.

Tidplan

Samråd: 5 nov – 19 dec
Granskning: 3 kv 2015
Antagande: 1 kv 2016

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 gator, parker, torg genom dess trafik- och renhållningsnämnd samt stadsdelsförvaltningen. Huvudman för va-ledningar, el och fjärrvärme är 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 exploitören innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner, 9610, 2001-14674 samt 2005-11918 upphör att gälla inom planområdet. Inga fastighetsindelningsbestämmelser finns för fastigheterna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheten Timotejen 19 (lagfaren ägare: Telefonplan Stockholm Property AB, vilande lagfart: Telefonplan Byggrätt AB), Timotejen 28 (ägare: Telefonplan Garage AB) samt delar av Timotejen 17 (ägare: SSM Hold Fast 6 AB) och Timotejen 25 (ägare: Brf Blomsteräng).

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan användningar inom kvartersmark (bostäder, centrum, kontor, skola, förskola) och allmän plats (gata, torg, park).

Fastighetsbildning

Eftersom marken är privatägd bör överenskommelser upprättas för marköverföringar samt upphävande av gemensamhetsanläggningar och servitut så att ersättningsfrågor är avgjorda när ansökan om fastighetsbildning görs.

För att separera kvartersmark från mark för allmän plats görs ett antal fastighetsregleringar med den kommunala allmänplatsfastigheten Västberga 1:1 som mottagare, se gröna figurer i förändringskarta på nästa sida.

Fastighetsregleringar: figur (a) förs från Timotejen 19, figur (b) förs från Timotejen 25, figur (c) förs från Timotejen 20, figur (d) förs från Timotejen 17 och figur (e) förs från Timotejen 28.

Avstyckning och/eller fastighetsreglering av tredimensionella utrymmen kan bli aktuella för att ytterligare separera kvartersmark från allmän plats.

Kvartersmarken kan därefter med hjälp av avstyckning och/eller fastighetsreglering delas i två eller flera nya fastigheter, via två- eller tredimensionell fastighetsbildning.

Fastighetsbildning krävs för beviljande av bygglov.



Förändringskarta

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Befintlig gemensamhetsanläggning Radiusbacken (g:a 1) blir genom detaljplanen onyttig och kan upphävas.

Servituten för parkeringsändamål i anslutning till ovanstående gemensamhetsanläggning blir heller inte förenliga med planen och kan upphävas.

Angöringsservitut belastande östra delen av Timotejen 25 hamnar delvis på allmän plats och behöver ändras i sin utbredning. Angöringsservitut belastande Timotejen 19 hamnar i sin helhet på allmän plats och kan upphävas.

Ovanstående upphävanden och ändringar kan göras i lantmäteriförrättning.

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

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Den framtida byggherren står för kostnaden för genomförandet av hela exploateringen inklusive projektering och utbyggnad av allmän plats. Innan detaljplanen antas ska formerna för projektering och utbyggnad av de blivande allmänna anläggningarna fastställas i ett exploateringsavtal.

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

Dagvattnet ska i största möjliga mån tas hand om lokalt. På kvartersmark kan gröna tak och bostadsgårdar fördröja vattnet så att det inte belastar det kommunala nätet vid kraftiga regn. Utredning kring hur dagvattnet ska fördröjas får utredas ytterligare i det fortsatta planarbetet. Samma princip tillämpas på den allmänna platsmarken där planteringar och gatuträd kan utformas med skelettjord för infiltration. På platsbildningar ska en stor del av ytan utgöras av planteringar som kan fördröja dagvattnet.

Markföroreningar

Det finns risk för föroreningar vid den förbränningsanläggning som legat på Timotejen 19. Markföroreningar är generellt inget hinder för exploatering, men marken ska undersökas, riskbedömas, samt vid behov saneras. 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.