



STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Ewa Wåhlin
Tfn 08-508 28 233

DNR 2010-02062
2013-09-17
rev. 2013-11-22
1(39)

Planbeskrivning
Detaljplan för del av fastigheten Telefonfabriken I m fl
(Tellusgatan/ Mobilgatan) i stadsdelarna Midsommar-
kransen, Västberga och Hägerstensåsen i Stockholm,
Dp 2010-02062-54.



Perspektiv från sydost, ny bebyggelse. Illustration: Rosenbergs arkitekter



Sammanfattning

Telefonplansområdet har präglats av industriverksamhet under större delen av 1900-talet. I slutet av 30-talet etablerade sig LM Ericsson i området och den s.k. LM-staden med industrier, bostäder, centrum, dagis och skola växte fram. Idag har Ericsson flyttat sin verksamhet från Telefonplan och sålt sina fastigheter. De nya fastighetsägarna har ambitionen att tillsammans med staden utveckla området till en sammanhållen stadsmiljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service.

Planen utgör en del av ett större program för Telefonplan. Planområdet är en del av det äldre fabriksområdet och som idag främst nyttjas för parkering (markparkering samt parkeringsdäck). Fastigheten Telefonfabriken är blåklassad (högt kulturhistoriskt värde). Planen innebär att befintlig struktur kompletteras med kvarterbebyggelse, ca 300 lägenheter och 15 stadsradhus, en förskola och en elnätstation. En mindre del av en befintlig äldre kontorsanläggning (souterrängbyggnad) behöver rivras.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att fortsätta omvandlingen av ett arbetsområde till en blandad stadsbebyggelse. Planen möjliggör ny bostadsbebyggelse, ca 300 lägenheter och 15 stadsradhus, en förskola och en elnätstation.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Utställning: september - oktober 2013

Antagande: december 2013



Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Telefonfabriken I m fl (Tellusgatan/ Mobilgatan) i stadsdelarna Midsommarkransen, Västberga och Hägerstensåsen i Stockholm, Dp 2010-02062-54.....	1
Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Inledning	4
Planhandlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
Förutsättningar	5
Telefonfabriksområdet - historia och nutid	5
Planområdet.....	5
Natur	6
Arkitektur och skala	6
Gator, trafik och parkering.....	7
Offentlig- och kommersiell service	7
Geotekniska förhållanden - markförhållanden.....	7
Hydrologiska förhållanden - markavvattning.....	7
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	7
Störningar och risker	9
Planen	10
Övergripande.....	10
Kvarter A - kvalitets- och gestaltningsbeskrivning	14
Kvarter B - kvalitets- och gestaltningsbeskrivning.....	22
Kvarter C - kvalitets- och gestaltningsbeskrivning	28
Gator, trafik och parkering	33
Förskola	34
Elnätstation.....	34
Teknisk försörjning	34
Konsekvenser	35
Behovsbedömning	35
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	35
Naturmiljö	37
Störningar och risker	37
Tidplan.....	38
Utredningar	39
Medverkande	39

Inledning

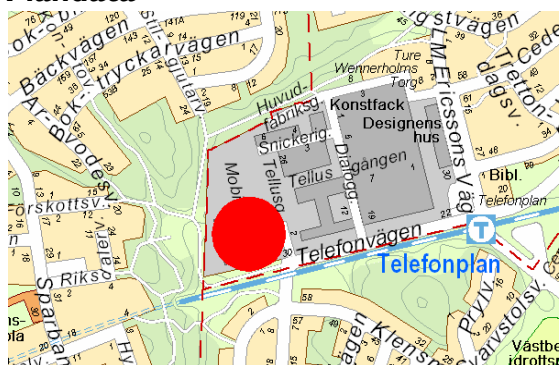
Planhandlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör plan- och genomförandebeskrivning.

Planens syfte och huvuddrag

Planen möjliggör ny bostadsbebyggelse, ca 300 lägenheter och 15 stadsradhus, en förskola och en elnätstation. Bebyggelsen utgör en del av ett större program för Telefonplan. Syftet är att fortsätta omvandlingen av ett arbetsområde till en blandad stadsbebyggelse.

Plandata



Planområdets läge vid Telefonplan.



Planområdets läge i Telefonfabriksområdet.

Läge

Området ligger vid Telefonplan, cirka 500 meter från tunnelbanestationen och tillhör det äldre industriområdet i den s.k. LM-staden.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar i huvudsak fastigheten Telefonfabriken 1 som ägs av Vasakronan genom det helägda dotterbolaget Fastighets AB Telefonfabriken men även delar av Telefonfabriken 3, som ägs av JM AB och Hägerstensåsen 1:7, Hägerstensåsen 1:8, Västberga 1:1 och Midsommarkransen 1:1 som alla ägs av Stockholms kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Stockholm

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, markeras området som ett av stadens utvecklingsområden.

Program

Under 2004 genomfördes ett programarbete, godkänt i SBN nov 2004, för hela Telefonplansområdet. Programmet lade fast en övergripande struktur för gator, parker, torg och bebyggelse. En full utbyggnad enligt programmet beräknas till ca 2 000 lägenheter och ca 70 000 kvm kontorsyta.

Detaljplan

Planen berör Pl 2993, Pl 7342, Dp 2000-05877-54, Dp 2005-22005-54, Dp 2006-03485-54, Dp 2007-36262-54 med användningsbestämmelserna industri-, kontors-, elnätstations-, gatu- samt parkändamål.

Riksintresse

LM Ericssons fabrik och bostäderna i LM-staden är av riksintresse för kulturminnesvården.

Förutsättningar

Telefonfabriksområdet - historia och nutid

Telefonplansområdet har präglats av industriverksamhet under större delen av 1900-talet. I slutet av 30-talet etablerade sig LM Ericsson i området och den s.k. LM-staden med industrier, bostäder, centrum, dagis och skola växte fram. Fabriken stod färdig 1941. Intill fabriken uppfördes 1939-46 arbetarbostäderna. Idag har Ericsson flyttat sin verksamhet från Telefonplan och sålt sina fastigheter. De nya fastighetsägarna Vasakronan, Stena Fastigheter, SSM Bygg och Fastigheter samt Keops har ambitionen att tillsammans med staden utveckla området till en sammanhållen stadsmiljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service.



Industriområdets utveckling. Illustration: Rosenbergs arkitekter

Planområdet

Planområdet ligger i sydvästra delen av industriområdet. Området består till största delen av hårdgjorda asfalterade ytor. Inom planområdet finns en tennisbana, parkeringshus i väster (planeras att behållas) och i öster äldre kontorsbebyggelse i souterrängläge (där en mindre del, konferensrum samt del av foajé/ cafeteria, föreslås att rivs).



Planområdets läge i Telefonfabriksområdet.

I väster angränsar planområdet naturmarken och Hägerstensåsen. I norr färdigställer JM cirka 200

lägenheter, i öster finns Generatorm, den högsta byggnaden i fabriksområdet, söder om planområdet går tunnelbanan på en bro.

Natur

Inom planområdet finns stora höjdskillnader då fabriksområdet är ett utsprängt område och ligger på en flera meter lägre marknivå gentemot Hägerstensåsen och naturmarken i väster. Ett viktigt g/c stråk genomkorsar området och kopplar Telefonplan med Hägerstensåsen. I planområdets södra och västra del finns några extra bevarandevärda stora träd, ekar och lönnar. En stor ek utgör fond till den intilliggande amfiteatern och har stor betydelse för platsen. I planområdets östra del i anslutning till kontorsbebyggelsen, finns en befintlig trädgårdsanläggning tillhörande konferensanläggningen.



Planområdet.

Arkitektur och skala

Planområdet är en del av det äldre industriområdet. Inom området finns både industrihallar och kontorshus. Industrianläggningen som uppfördes under 30-40 talet var mycket modern för sin tid, rationell, extremt funktionsseparerad och uppbyggd efter löpandebandprincipen. Området har en hög arkitektonisk kvalitet. Det som framförallt präglar området är byggnadernas variation i skala. Mycket höga kontorshus möter hus i låg skala vilket skapar en intressant spänning och en arkitektonisk dramatik. 2004 invigdes Konstfacks nya lokaler i Ericssons gamla huvudfabrik.



Hög skala möter låg i industriområdet.

Gator, trafik och parkering

Området angörs från Telefonvägen. Industriområdet bestod tidigare av ett så kallat industrigolv (mångfunktionell asfaltsyta). Idag, i samband med att JM bygger 200 bostäder norr om planområdet byggs ett gatunät ut som kopplar till fabriksområdet och stadsdelen. Befintligt p-däck inom planområdet försörjer industriområdet med parkeringsplatser och planeras därför att behållas.

Offentlig- och kommersiell service

I direkt anslutning till planområdet i Telefonfabriksområdet finns restauranger, bostäder, studentbostäder, kontor, förskolan Paletten och Konstfack m m. Tunnelbanan och ett mindre centrum (bibliotek, restaurang, mataffär m m) finns på promenadavstånd, ca 500 meter från planområdet.

Geotekniska förhållanden - markförhållanden

Marken inom planområdet sluttar mot söder. Jorden består av fyllningsjord på berg alternativt fyllningsjord på lera och berg. Jorddjupet och lertjockleken ökar åt söder. Befintliga ledningar finns inom fastigheten. I den tidigare etappen DP2 lades nya ledningar i Tellusgången och i Tellusgatan. Väster om befintligt p-däck samt i södra delen av planområdet i Telefonvägens förlängning finns VA-ledningar.

Hydrologiska förhållanden - markavvattning

Området avvattnas idag via dagvattenbrunnar och täta ledningar till Stockholm Vattens ledningsnät i omgivande gator. Enligt genomförd miljöutredning samt de geotekniska undersökningarna är det pga markförhållandena och markföroreningar olämpligt att infiltrera dagvatten inom området. För att minska belastningen av befintligt ledningsnät har ett fördröjningsmagasin anlagts i Tellusgatan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

LM-Ericssons fabrik och bostäderna i LM-staden är av riksintresse för kulturminnesvården. Det är ett bostadsområde med enhetliga flerbostadshus med nära anknytning till LM Ericssons nyetablerade fabriker, vilket speglar funktionalismens och 1930-talets strävanden inom arkitektur och planering med bostadssociala ambitioner. Anläggningen finns med på riksantikvarieämbetets lista över landets tolv viktigaste industriminnen.



Stadsmuseets klassificeringskarta. Blå fastigheter (hela fabriksområdet) är klassade av stadsmuseet som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, motsvarande fordringarna för byggnadsminne.

Kulturhistorisk utredning

Planen innebär att del av befintlig souterrängvåning rivs. Då fastigheten är blåklassad (högt kulturhistoriskt värde) så har en antikvarisk utredning tagits fram för att få kunskap om vilka kulturhistoriska värden som finns samt vilka konsekvenser planen medför.

Byggnadshistorik i korthet

LM Ericssons första delar av fabriksanläggningen stod färdiga 1942 efter ritningar av arkitekten Ture Wennerholm. 1957-58 uppfördes en tillbyggnad (hus 04), ett kontorshus i 13 våningar med lokaler för koncernledningen, en utställningshall i entrén och en souterrängvåning med personal- och gästmatsal och kök. 1971 byggdes kontorsbyggnaden till och fick en H-formad plan. 1976, i samband med LM Ericssons 100-års jubileum byggdes souterrängvåningens lokaler om till konferens- och informationscenter. De kom att innehålla hörsal, liten filmsal, lounge och cafeteria. Ombyggnaden var påkostad och präglades av en väl genomtänkt utformning med hög kvalitet i materialval och utförande. Det är denna ombyggnad som fortfarande präglar interiören och mycket av den fasta inredningen är bevarad från den tiden bland annat golven i marmor, väggpaneler, detaljer i björk och belysningsarmaturer.



Hus 04 med souterrängvåning.



Huvudtrappa.



Pardörrar i björk.



Korridor 008.



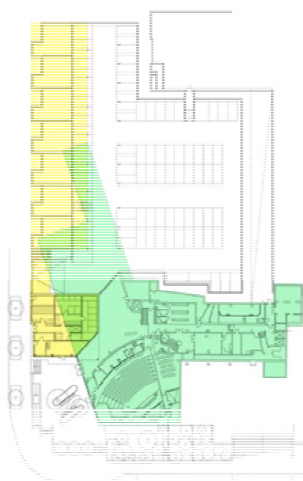
Lounge (ombyggd). Filmsal.



Belysningsarmatur, hall 013.



Foto: AIX arkitekter



I en kulturhistorisk utredning daterad 1997 delades bebyggelsen in i två kategorier, den första kategorin är den kulturhistoriskt mest värdefulla, och dit hör byggnaderna uppförda under den första utbyggnadsfasen, bl a hus 04 från 1958 med dess souterrängvåning.

Den nya bebyggelsen innebär att det höga kontorshuset blir intakt men att del av souterrängvåningen rivs.

Plan souterrängbyggnad och ny bebyggelse. Grön markering visar utbredning souterrängbyggnad. Gul markering visar placering av ny bebyggelse. De främre delarna av souterrängbyggnad mot Telefonvägen sparas. Illustration: Rosenbergs arkitekter

Del av souterrängbyggnad som vetter in mot fabriksområdet och som föreslås rivras innehåller följande rum:



Mötesrum 056



Utställningshall 044



Cafeteria 034 (del rivras)

Foto: AIX arkitekter

Störningar och risker

Vattenföroreningar

Genomförda utredningar visar att området främst berörs av föroreningar i grundvatten. Föroreningarna i grundvattnet består av klorerade kolväten, vilka kommer från tidigare kretskortstvätt inom Ericssons tidigare verksamhet i huvudfabriken. Hälsoriskerna utgörs främst av inandning av dess ämnen i gasfas inomhus. I utomhusluft utgör dess ämnen ej någon större förväntad hälsorisk då ämnena bryts ned på några millisekunder i dagsljus.

Anledningen till att föroreningarna inte har åtgärdats är dels för att det är tekniskt svårt att avlägsna en TRI-förorening ur grundvattnet och dels att åtgärderna i sig riskerar att öka spridningen till nedströms belägna områden. TRI omvandlas och bryts ned naturligt, vilket redan pågår men det tar lång tid. Miljöförvaltningen har bedömt att genom byggnadstekniska åtgärder säkerställs en god bostadsmiljö.

Markföroreningar

Genomförda utredningar visar att marken inom planområdet ej är förorenad i någon större utsträckning. Bakom garaget finns ett mindre utfyllt område där förorenad mark påträffats i halter om MKM (mindre känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden, rapport 4638). Markkvaliteten inom planområdet bör generellt klassas som MKM-massor. I dagsläget finns inget uttalat åtgärdsbehov avseende förorenad mark.

I delar av området har höga halter av markradon uppmätts.

Buller, vibrationer

Planområdet är bullerstört framförallt i den södra delen. De dygnsekvivalenta ljudnivåerna ligger över gränsvärdet 55 dBA och uppgår till 62-63 dBA, de maximala trafikbullernivåerna ligger också över gränsvärdet 70 dBA och beräknas uppgå som högst till 83 dBA. Stadens mål för trafikbuller bedöms kunna erhållas genom god lägenhetsplanering och genomtänkt val av ljudreduktion hos väggar, fönster och uteluftsdon.

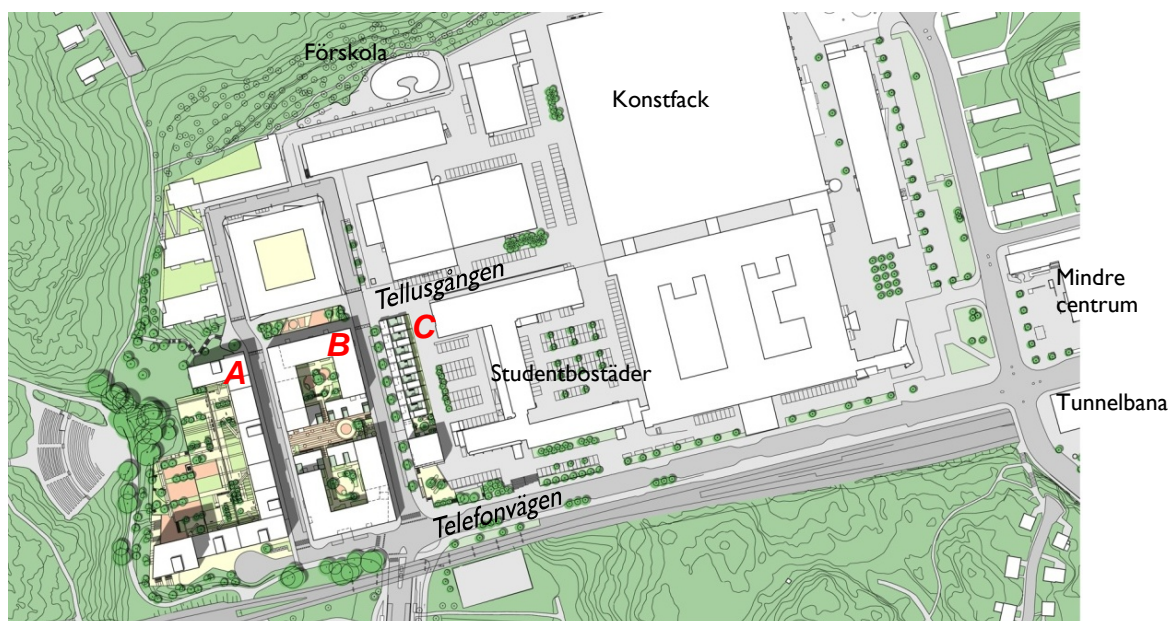
Planen

Övergripande

Den befintliga strukturen kompletteras med ny kvartersbebyggelse. Mot naturmarken i väster öppnas kvarteret och en bostadsgård möter naturen (kv A). En högre byggnad om 16 våningar markerar området sydvästra hörn (kv A). I planområdets mitt (kv B) placeras ett bostadskvarter i två delar med en mindre angoringsgata emellan som omgärdas av stadsradhus. Mot Telefonfabrikens högra kontorsbyggnad placeras stadsradhus vilket skapar ett tydligt gaturum vid huvudgatan i Telefonfabrikensområdet (kv C). Det lägre punkthuset i kv C förtydligar befintlig plats, vid Generatorns sockelbyggnad. Platsen omvandlas till ett mindre torg med plats för vistelse. I flerbostadshusens bottenvåningar finns bostadsentréer, bostadskomplement och lokaler där så är möjligt.

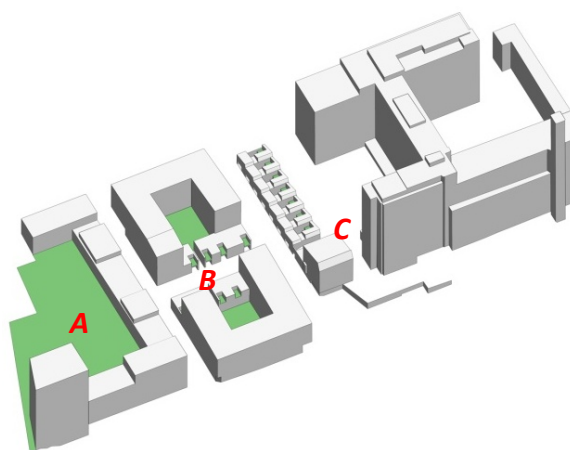
Bebyggelsen ansluter till fabriksområdets befintliga struktur med Tellusgången som den centrala pulsådern och Telefonvägen som huvudsaklig angoringsväg för biltrafik. Längs Tellusgången koncentreras servicen inom området. Här finns idag en restaurang, kontor, utställningslokaler, Konstfack m m.

Planen innehåller totalt ca 300 lägenheter och 15 stadsradhus.



Situationsplan med kvarteren (A, B, C) och övriga delar av fabriksområdet. Illustration : Rosenbergs arkitekter

Modellbild. Bebyggelsen består av: kv A, kvartersbebyggelse med en 16-våningar hög byggnad i sydvästra hörnet. Kv B, två bostadsgårdar med stadsradhus som flankerar den mindre angoringsgatan. Kv C, 7 st stadsradhus samt ett punkthus med angoring från Tellusgatan. Illustration: Rosenbergs arkitekter



Ny bebyggelse- arkitektur och gestaltning

De nya kvarteren inspireras av Telefonfabrikens industriella organisation och gestaltning. Industriområdet präglas av funktionsstyrda, individuellt gestaltade byggnader placerade på en flexibel, mångfunktionell yta "industrigolvet".

Dessa egenskaper transformeras till boendekvaliteter i såväl volymhantering som detaljutformning.

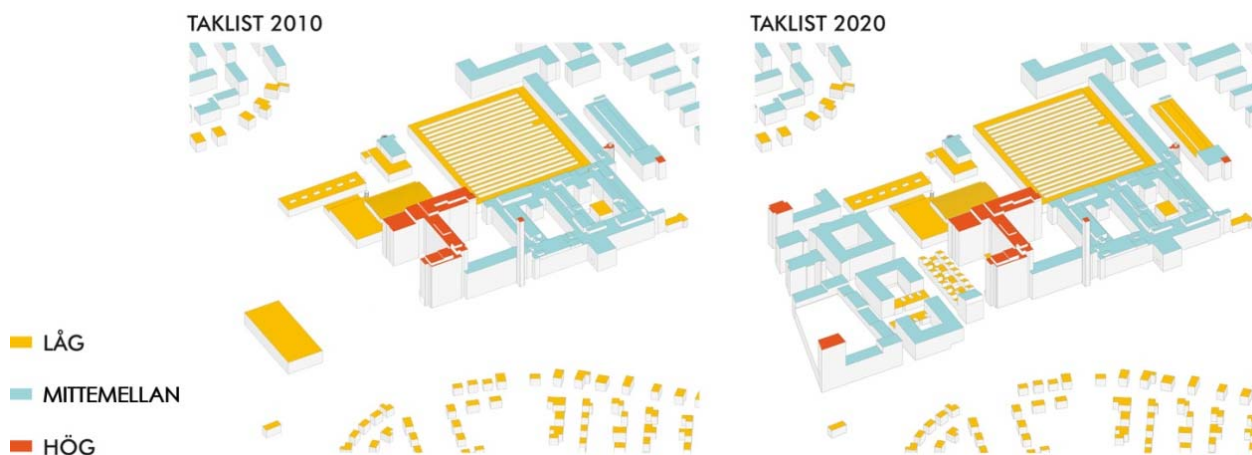


Industriområdet idag. Varje kvarter/byggnad - ett uttryck. Från vänster hus 04 Generatorn, Designens hus, Konstfack, förskolan Paletten.

Variation i höjd

Telefonfabriksområdet kännetecknas av stor variation i hushöjder.

Bebyggelsen i det nya området spänner mellan 2 våningar höga stadsradhus till högre punkthusbebyggelse om ca 16 våningar för att skapa variation och dynamik.



Diagrammen visar områdets stora variation av taklist/byggnadshöjder 2010 samt 2020 (då tidigare etapp samt denna etapp bedöms vara utbyggd). Illustration: Rosenbergs arkitekter



Elevation utmed Telefonvägen, vy norrut. En högre byggnad om 16 våningar gränsar mot naturmarken i väster och markerar det nya områdets hörn. Illustration: Arkitema DOT

Tre olika kvarter- variation i volym, sort och gestaltning

Likt bebyggelsen i det äldre fabriksområdet ges varje kvarter olika uttryck, i såväl volym, gestaltning och innehåll.

En varierad stadsbild skapas. Tre olika kvarter, olika innehåll och sinsemellan olika gestaltade.

Kv A- högt punkthus och gårdskvarter med bostäder, förskola och lokaler.

Kv B- gårdskvarter med lokaler i delar av bottenvåningen och stadsradhus mot en mindre angoringsgata mellan kvarteren.

Kv C- stadsradhus mot Tellusgatan, mindre punkthus med lokal i bottenvåningen.

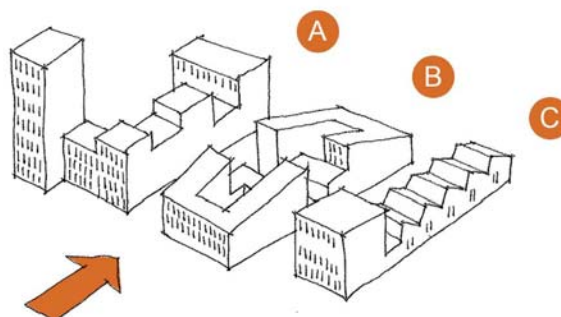


Illustration: Arkitema DOT

Varierad takprofil

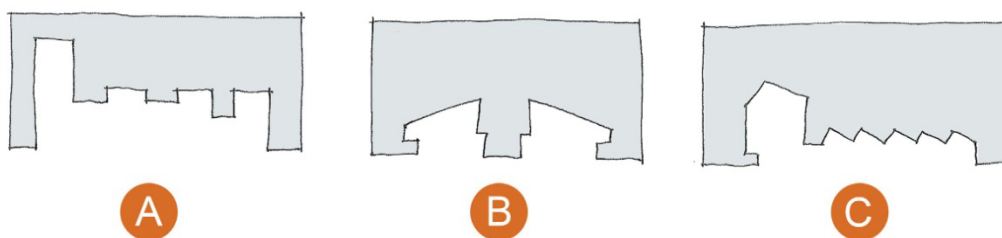


Illustration: Arkitema DOT

Utemiljöer- gestaltning

Planområdets utemiljö ska utformas i samklang med Telefonplans industriella karaktär och bidra till platsens identitet. Miljöerna ska vara långsiktigt hållbara och föreslås byggas upp av robusta enkla strukturer med stor omsorg om detaljer. Med en stadig och stabil bas kan temporära funktioner adderas och på ett flexibelt sätt tillfredsställa nya behov. Val av material och detaljutförande föreslås så långt som möjligt anknyta till platsens historia och formges med fördel på lekfulla och oväntade sätt med mycket kulör.



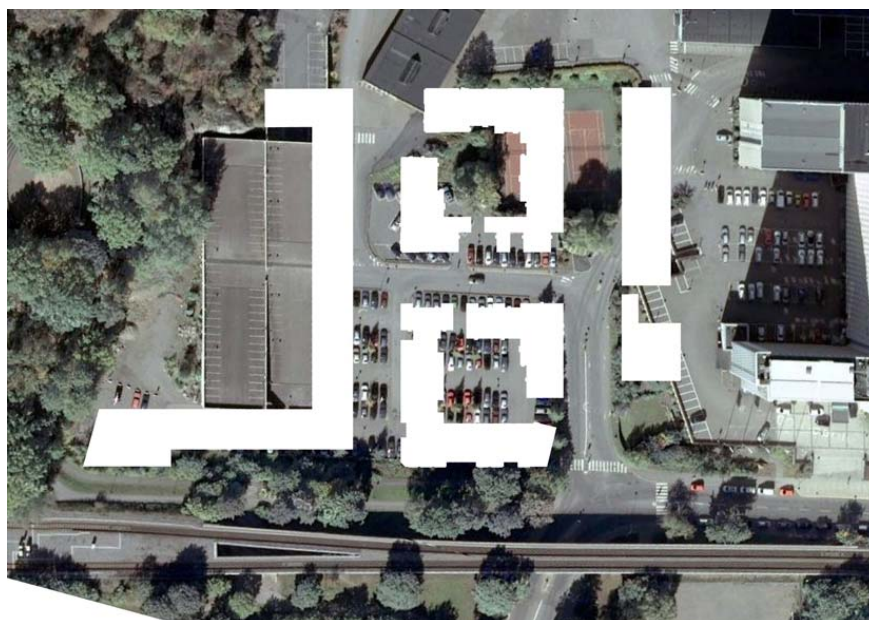
Referenser fabriks-golv, lekfull gestaltning av utemiljöer.

Grönskan i området planteras i täta grupper, så som det naturligt blir i en industriell miljö där en bit mark blivit över och sly etablerar sig och växer upp. Här samlas växter av olika arter och storlek, de blir gröna punkter.

Varje gård får en unik utformning präglad av intelligande hus och dess platsspecifika förutsättningar. Gårdarna ska fungera som komplement till områdets offentliga platser och gestaltas gröna i kontrast till de omgivande hårdgjorda gaturummen, (se vidare beskrivning av gårdsmiljöerna i respektive kvartersavsnitt).

Med höga hus och relativt små gårdsutrymmen ställs stora krav på uppbyggnaden av växtbäddar för att få till en växtlighet som klarar de tuffa förhållandena. För att erbjuda goda växtbetingelser ska växtbäddar för träd och planteringar ha ett minsta jorddjup på 800 mm vid normala jordar exklusive dräneringsskikt. Ska grundare växtbäddar användas krävs speciell uppbyggnad med t ex pimpstensjord för att åstadkomma goda luft- och vattenhållande egenskaper. Där terrassbjälklagets överbyggnadstjocklek inte räcker till föreslås planteringarna byggas upp till upphöjda växtbäddar med kant eller mur för att klara föreslagna jorddjup. Stora sammanhållande jordvolymmer ska prioriteras före mindre volymer i detaljprojektering och behovet av relevant bevattning ska iakttas.

Området idag samt övergripande struktur



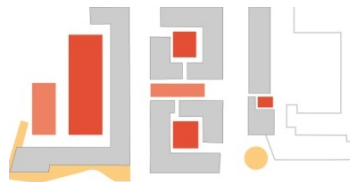
Vit markering visar ny bebyggelse. Illustration: ÅWL arkitekter

Grönstruktur



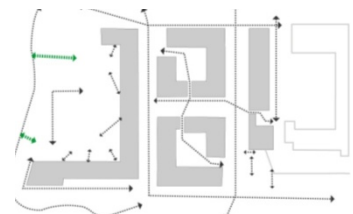
-  SKOG
-  PARKMÄSSIG GRÖNSKA
-  TRÄDGÅRDSLIG GRÖNSKA
-  GRÖN PUNKT
-  STADSBYGGANDE GRÖNSKA

Zoner



-  PRIVAT BOSTADSGÅRD
-  HALVOFFENTLIGA PLATSER
-  OFFENTLIGA PLATSER

Rörelse



-  RÖRELSESTRÅK
-  LÄNKAR NATURMARK

Illustration: ÅWL arkitekter

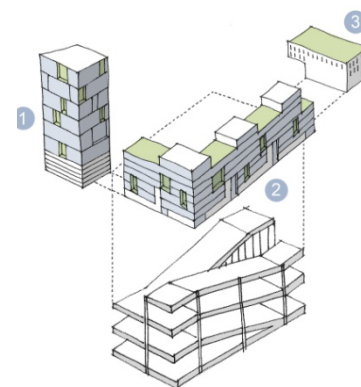
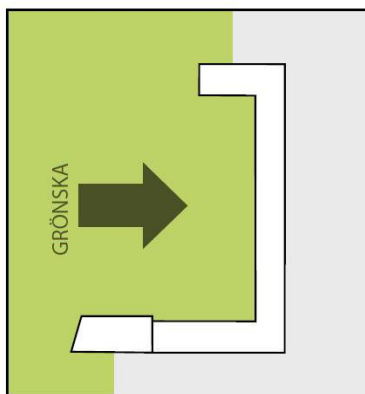
Kvarter A - kvalitets- och gestaltungsbeskrivning



Perspektiv kv A, korsningen Telefonvägens/ Mobilgatan: Illustration: Arkitema DOT

Övergripande

Befintligt parkeringsdäck byggs till samt kringbyggs med bostadsvolymer. Bostadsvolymer varierar i höjd, mellan 5-8 våningar mot Mobilgatan och mot Telefonvägens förlängning. Kvarterets hörn mot söder och parken accentueras genom en 16 våningar hög byggnad.



Befintligt parkeringshus kringbyggs med bostäder. Parkeringshusets övre däck blir grön bostadsgård.

Principalskiss. Den gröna gården kopplas till naturmarken.

Principalskiss. Ett kvarter, tre olika delar.

Illustration: Rosenbergs arkitekter, Arkitema DOT

Huset delas in i tre olika delar som alla utgår från platsens industriella kontext. Del 1, 16-våningar högt punkthus mot söder och parken, ges ett vertikalt uttryck. Del 2, vinkelformad bjälklagsbyggnad i 5-8 våningar, mot Telefonvägen och Mobilgatan, får ett horisontellt uttryck och del 3, lamellbyggnad i 7 våningar, mot norr och Tellusgången, ett massivt uttryck.

Fasad-, takutformning och material

Kvarteret är stort både till volym, höjd och bredd. Husets gestaltning ska medverka till att bryta ned skalan och skapa en levande, varierad fasad.



Fasad mot Telefonvägens förlängning. Höghusets stabila bas, de tre första våningarna innehåller en förskola med 6 avdelningar med entré mot Telefonvägens förlängning. Förskolans verksamhet ska tydligt markeras med horisontella djupt liggande fönsterband i olika höjd. Illustration: Arkitema DOT

Del 1, punkthuset, är framdraget fem meter från fasadliv i förhållande till del 2 och på så sätt framhålls det vertikala uttrycket.

Del 2, vinkelbyggnaden, delas upp med vertikala trapphus och tydliga entréer placerade i fasadliv, vilket skapar rytm och greppbara enheter. Taklisten varierar i höjd och möjliggör takterrasser. Alla taken är sedumtak förutom takterrasserna.



Fasad mot Mobilgatan. Illustration: Arkitema DOT

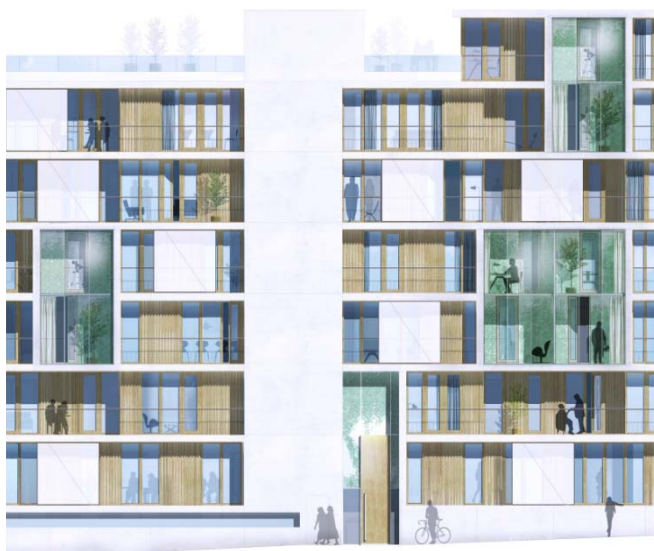
Det höga punkthuset, våning 4-16, och del 2, vinkelbyggnaden, utgår från samma grundstruktur med synliga bjälklag. Olika djup i fasaden skapar variation, inomhus/ utomhus, olika våningsplan och balkongytor. Bjälklagskanten i betong framträder tydligt och ska ha minimum djup om 60 cm från framkant till fasadliv.



Fasad mot Telefonvägen. Olika djup i fasaden skapar variation, inomhus/ utomhus, olika våningsplan och balkongytor. Illustration: Arkitema DOT

Bjälklagskanterna föreslås utföras i vitmålad betong och täta fasaddelar i liv med bjälklag föreslås utföras i vit puts. Balkonger och indrag av fasad ska utföras i skivmaterial och trä. Räckena ska uttrycka lätthet och framhäva bjälklagskanten och kan utföras i glas eller smide.

Den yttre fasaden mot området ges en tydlig industriell karaktär med justerbara skjutluckor av stål/aluminium på bjälklagets ytterkanter medan fasaden mot gården och grönområdet föreslås ges en ”mjukare” karaktär med större inslag av trä.



Balkongerna, de gröna rummen och entréerna i två våningar bryter ner skalan och skapar variation. De gröna rummen glasas in i sin helhet för att skapa ett soluppvärmt mikroklimat, väl lämpat för växtlighet och vila. De gröna rummen ska i princip ges ges samma omfattning som ritade illustrationer visar.

Utsnitt fasad. Balkonger och gröna rum. Illustration: Arkitema DOT

Del 3, lamellhuset i 7 våningar ges ett mer massivt uttryck. Fönster ska vara tillbakadragna från fönsterliv. Mot Mobilgatan, Tellusgången och delvis mot grönområdet ska fasaden utföras som tät fasad i vit puts. Gårdsfasad utförs lika del 2. Mot norr kan en utkragande byggnadsdel och balkonger uppföras.



Fasad mot norr. Del 3, lamellhuset i vit puts. Illustration : Arkitema DOT

Bottenvåning och entréer

Husens bottenvåningar innehåller bostadsentréer, bostadskomplement samt lokaler. Garageinfarten till det bakomliggande parkeringshuset för ca 550 bilar är placerat i kvarterets södra del med angöring från Mobilgatan. Bottenvåningen möter gatan med en bas av vit betong som ramar in entréer till bostäder och lokaler. Basen ska ligga i liv med överliggande bjälklag.

Bottenvåningarna ska uttrycka öppenhet och bjuda in boende såväl som besökande, och ha en hög kvalitet på detaljer och material.



Perspektiv. Lokaler i husets bottenvåning mot Telefonvägen/ Mobilgatan. Trapphusen och entréerna skapar rytm och medverkar till en indelning av fasaderna. Illustration: Arkitema DOT

Utemiljö

Gård

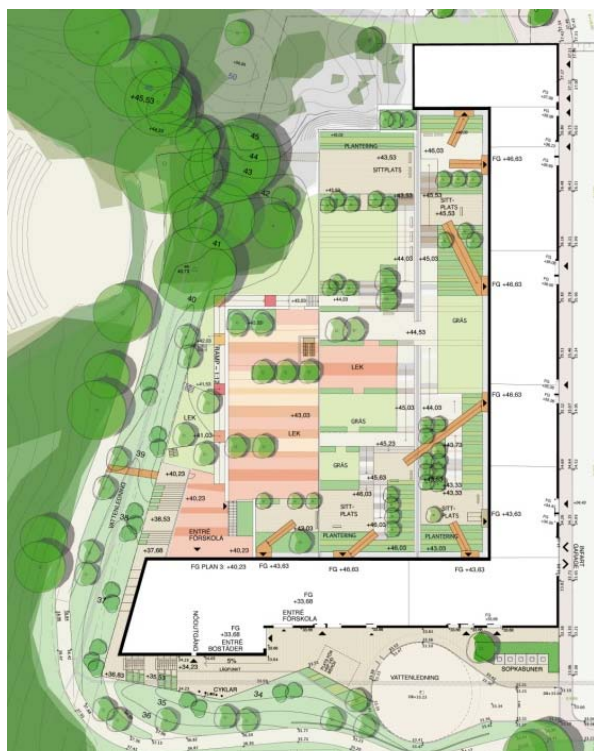
Parkeringsdäckets lutande plan ger bostadsgården en unik form.



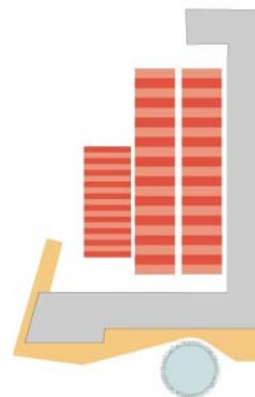
Fasad mot väster. Parkeringshusets lutande plan skapar gårdsbjälklag. Horisontella avsatser på de lutande planen möjliggör olika platser och rum för vistelse, lek och avkoppling. Illustration: Arkitema DOT

Gården är stor, öppen och västvänd och erbjuder de boende många goda platser att vara på. Plana sittytor planeras i soliga lägen, gräsmattor och lekytor kan luta eller terrasseras och varvas med planteringar.

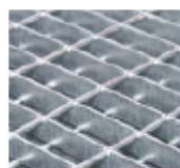
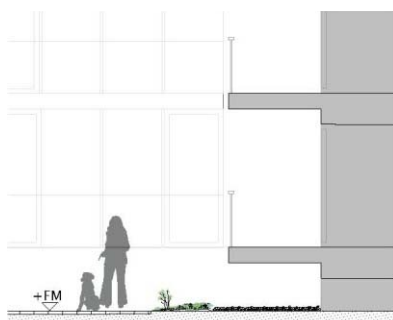
Växthus, förråd och dylikt ger skyddade platser. Ett tillgängligt rörelsestråk längs båda löpen skapas. De boende når gården tillgängligt genom spänger av gallerdurk, som släpper ner ljus och vatten till underliggande vegetation. Spängerna får olika längd beroende på var på däckets lutande plan de landar. Förskolans gård, i sydvästra delen av gården, är i flera nivåer och vänd mot naturmarken. Gården kan nå via trappor från byggnadens södersida eller via stig från gångvägen. Den övre nivån nås tillgängligt via en ramp och trappa.



Principskiss gårdsutformning. Illustration: ÅWL arkitekter



Konceptskiss. Parkeringsgaraget tydliga formspråk med lutande plan lyfts fram och ger gårdsrummet karaktär. Markbehandlingen ger gården ett uttryck av en storskalig trasmatta där olika funktioner ryms bredvid varandra och föreslagen vegetation kan ses som den sammanhållande varpen. Illustration: ÅWL arkitekter



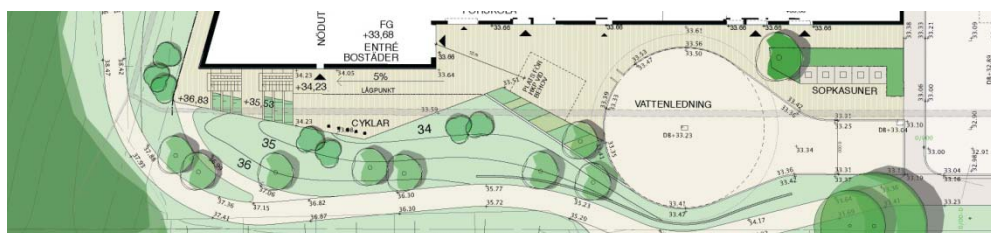
Spänger av gallerdurk. Husets form med synliga bjälklag ska vara tydligt även från gårdsnivån. En bred grusremsa läggs längs hela fasaden. Skuggan under bjälklagskanten ger ett sken av att byggnaden svävar. Högre växtlighet nära fasaden undviks därför. Illustration: Åwl arkitekter



Exempel gummiastfalt, lekfull ramp. Foto: Åwl arkitekter

Entréplats och vändzon

Den södra fasaden i kv A vänder sig mot en plats med flera funktioner.



Principskiss entréplats. Illustration: ÅWL arkitekter

Vid punkthuset, byggnadens högdelen utvidgar sig platsen, här finns både bostadsentréer och förskolans entré och är en fredad plats för gående. Utanför denna finns en vändzon för leveranser och angöring till förskola och bostäderna. Markbeläggningen ska vara sammanhängande. Vändzonen är en del av platsen och bör därför utformas av markmaterial som både klarar av trafikbelastningen och signalerar en plats istället för vändzon. Söder om byggnaden löper vattenledningar samt en gasledning, förändringar ovan ledningarna ska ske i överenskommelse med Stockholm Vatten och Fortum.

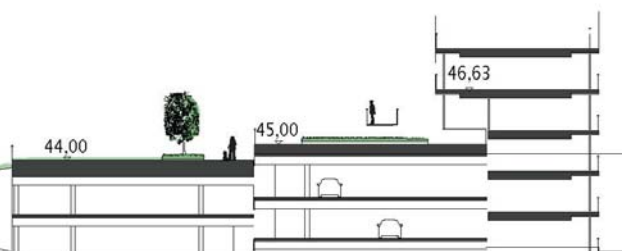
Söder om vändzonen löper en befintlig gång- och cykelväg. Nivåskillnaden mellan vändzonen och gångvägen ska tas upp av en stödmur.

Anslutning till naturmark

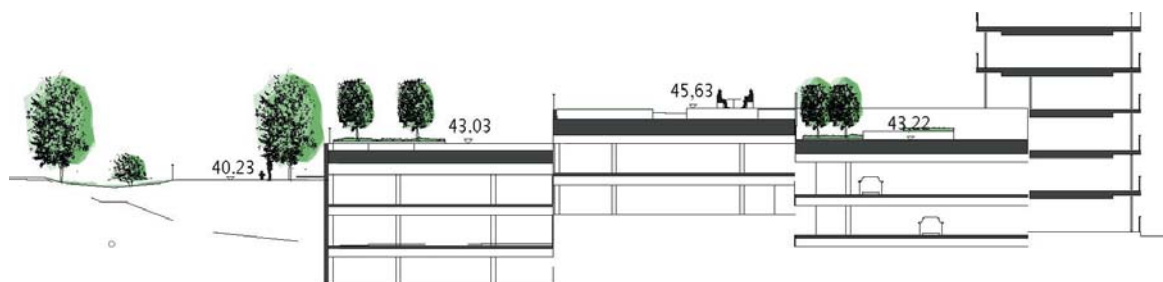
Väster om befintligt parkeringshus finns idag två gångvägar. Den nedre av dessa försvinner och dagen stora höjdskillnad mellan den övre gångvägen och p-huset fylls upp av ett nytt parkeringsdäck med förskolegården på dess tak. Landskapet läks ihop och marken kring höghusdel och parkeringsdäck ansluter naturmarken. I foden av amfiteatern finns en stor ek som är mycket betydelsefull som skärm och blickfond gentemot bebyggelsen. Omdaning av marken ska anpassas så att ekens livsbetingelser säkerställs. En svagt skålformad ränna i naturmarken skapas från ekens läge längs med gångvägen för att leda bort vatten både från omkringliggande naturmark samt hålla vattnet borta från den nya byggnaden. Rännan sammanfaller också med det ledningsstråk som löper längs gångvägen. I stråket ligger en äldre ledning tillhörande Stockholm vatten. Ledningen tål inte ökad belastning varvid fyllning minimeras.

I den södra delen av området står idag ett antal träd som inte kan behållas. De bedöms inte ha något större värde, och ersätts av nya träd och flerstammiga buskar av inhemska arter.

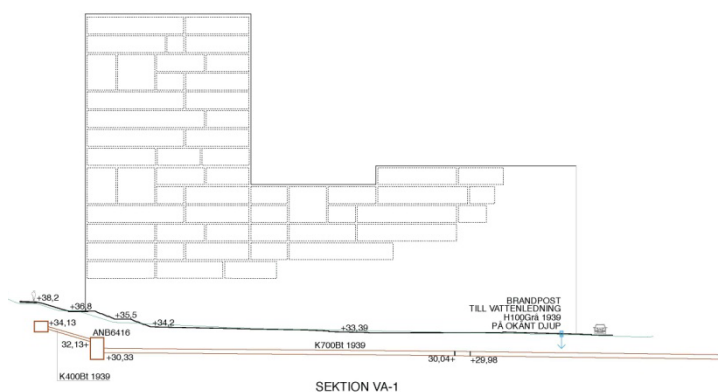
Stor ek som fond till amfiteatern som är mycket betydelsefull som skärm och blickfond gentemot bebyggelsen. Omdaning av marken ska anpassas så att ekens livsbetingelser säkerställs. Trädet skyddas genom avtal mellan byggherren och Exploateringskontoret.



Sektion öst-västlig riktning genom befintligt garage mot naturmarken. Illustration: ÅWL arkitekter



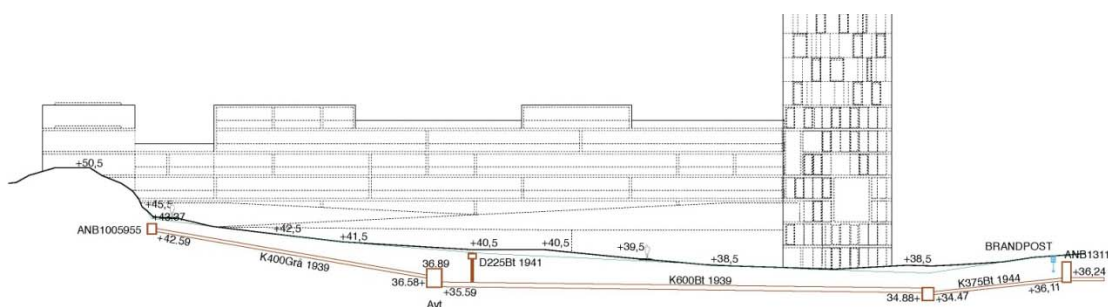
Sektion öst-västlig riktning genom befintligt garage och nybygd del av garage. Illustration: ÅWL arkitekter



Marknivåer ovan befintlig VA-ledning får ej förändras mer än illustrationerna visar utan godkännande från Stockholms Vatten.

Befintlig äldre gasledning är ej illustrerad då kunskap om förläggningsdjup saknas. Provtagning ska ske senast inför bygglovskedet.

Befintlig VA-ledning Sektion öst-västlig riktning. Illustration: ÅWL arkitekter



Befintlig VA-ledning Sektion nord-sydlig riktning. Illustration: ÅWL arkitekter

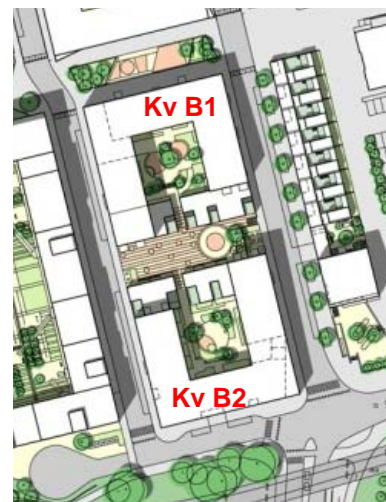
Kvarter B - kvalitets- och gestaltningsbeskrivning



Gatuperspektiv. Kvartersgatan med stadsradhus. I fonden syns kv A. Illustration: Rosenbergs arkitekter

Övergripande

Kvarter B består av två delar, kvarter B1 (norra delen) och kvarter B2 (södra delen) som är sammanbyggda genom ett parkeringsgarage under mark. Kvarteret innehåller både stadsradhus och flerbostadshus. Bebyggelsehöjden har varierats inom kvarteren för att få in sol på gårdarna och för att skapa en intim miljö på gårdsgatan mellan kvarteren. Kvartersgatan är en del av de boendes utemiljö och ska ses som ett komplement till de intilliggande bostadsgårdarna. Bebyggelsens portiker kopplar samman de olika uterummen.



Situationsplan. Illustration: Rosenbergs arkitekter

Fasad- och takutformning

Takfotens höjd och lutning sammanlänkar kvartersdelarna. För att understryka volymhanteringen ska taken utformas med minimala takutsprång. Teknikutrymmen tillåts inte höja sig ovan takfot närmare fasad än 2 meter. De två kvartersdelarna hör gestaltningsmässigt ihop men ska samtidigt skilja sig åt i fasaduttryck.



Elevation utmed Tellusgatan. Takens lutning kopplar ihop de två kvarteren visuellt. Bottenvåningarna varierar dels inom kvarteret dels mellan de två delarna för att bidra och skapa variation i gaturummet. Lokaler finns i strategiska kvartershörn och ska till stor del vara glasade. Illustration: Rosenbergs arkitekter

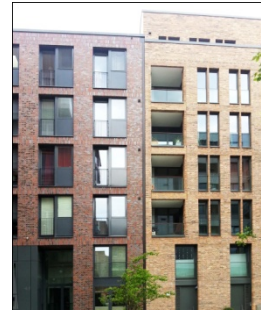
Gestaltningen har inspirerats av industriella fasaduttryck. Området präglas av industriarkitektur från första hälften av 1900-talet och fasadgestaltningen tar avstamp i detta. Kvarteret gestaltas med olika sorters gridfasad på kvarterets två delar, B1 och B2. Fasaderna ska ges ett varierat uttryck, samtidigt som respektive kvartersdel ska ha sammanhållen gestaltning så att ett släktskap mellan kvarterets yttre gatufasader och de lägre radhusfasaderna mot den mellanliggande kvartersgatan tydliggörs.



Elevation utmed den lilla angöringsgatan, mellan de två kvarteren B1 och B2. Två-vånings stadsradhus utmed gatan skapar en småskalig, intim miljö. Gatan är en angöringsgata men ska samtidigt utformas till att bli en vistelseyta och ett komplement till bostadsgårdarna. Illustration: Rosenbergs arkitekter



Fasadskiss kvarter B1 visar husets uttryck med ramverk i puts el betong, indragna balkonger, fyllningar i avvikande material. Illustration: Rosenbergs arkitekter



Gestaltningen har inspirerats av industriella fasaduttryck. Området präglas av industriarkitektur från första hälften av 1900-talet och fasadgestaltningen tar avstamp i detta. Kvarteret gestaltas med olika sorters gridfasad på kvarterets två delar.

Material

Kvarter B1's gridfasad ska bestå av ett ramverk i puts eller betong. Ramverket ska fortsätta obrutet framför indragna balkonger. Balkongräcken ska ges ett lätt uttryck och vara av smide eller glas. Fyllningar i griden ska ges ett avvikande uttryck, kan vara av tegel för att anknyta till kvarter B2.

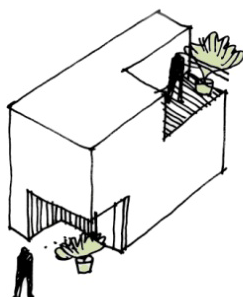
Kvarter B2 ges ett något mer muralt intryck och ska ges en ljusmelerad tegelfasad, med sockel- och bottenvåning av mörkare tegel. Även här finns lätta transparenta balkongräcken av glas eller smide. De indragna balkongerna ges en ombonad karaktär med väggar av träpanel.

Bottenvåning och entréer

Bottenvåningens utformning och detaljering är mycket viktig för gatumiljön. Gestaltningen ska bjuda på variation och rytm. Entréer till trapphus ska vara väl omhändertagna med generösa glaspartier samt skärmtak med integrerad belysning. Lokaler finns i strategiska kvartershörn och ska till stor del vara glasade. Även cykelrummen ska ges stora fönster och bidrar därmed till att aktivera gatumiljön. Fönster ner till garageplan ska finnas där det är möjligt.



Fasadskiss kvarter B2. Fasadtegel ger murkänsla vilket förstärks genom indragna balkonger. Varierad fönstersättning. Illustration: Rosenbergs arkitekter



*Principskiss radhus kv B2 med indragna entrégårdar och terrasser mot bostadsgård.
Illustration: Arkitema DOT*



*Fasadutsnitt kv B1 med förgårdsmark för plantering.
Illustration: Rosenbergs arkitekter*

Stadsradhus

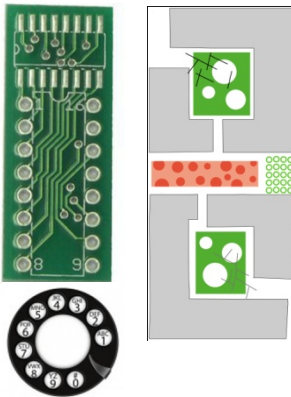
Radhusens fasader tar tydligt upp kvartersbyggnadernas grammatik men anpassad till den mindre skalan. I kv B1 integrerar ramverket terrasser och förgårdar i helheten medan varje bostadsenhet i kv B2 understryks med hjälp av variation i fasadteglens kulör och glans. Samtliga radhus får en upphöjd terrass.

Grönska längs angöringsgatan

Kvarter B1:s radhus har markant indragna entrégårdar som erbjuder en privat zon med plats för tex odling i krukor. Kvarter B2's radhus ges förgårdsmark utanför köksfönstret som fungerar som distansgivare samtidigt som den tillför grönska till gaturummet.

Utemiljö Gårdar

Gårdarna ska gestaltas med grönska. Principen är en grön bas av vegetation där industrigolvet stansas fram med intima, småskaliga rumsbildningar för gemensam utevistelse.



Konceptskiss. Områdets industrigolv föreslås fortsätta som hårdgjord yta mellan de olika byggnaderna i gårdsgatan. Ytan är i planen bearbetad till att bli platsspecifik med storskalig mönstring. Principen lager på lager kan med fördel användas med en stadig bas av natursten, betong, konstgräs, gummiastfalt och/eller asfalt och temporära lager av asfaltsmålning eller lös möblering. Nödvändiga funktioner som cykelparkering och sopkärl inordnas i mönstringen. Mötet med byggnaderna bearbetas med exempelvis en fris. Illustration: Åwl arkitekter

Planteringarna är upphöjda för att freda industrigolvet och för att ge tillräckligt jorddjup. Kanterna är med fördel bearbetade till karaktärsskapande och sittvänliga element.

Gårdarna är inte så stora, de ska erbjuda en gemensam vistelseyta med skyddade platser, t ex genom avskärmning med transparenta spaljéer och pergolor, så att utevistelsen på gården kan kännas avslappnad och inte upplevas uttittad från omgivande balkonger och uteplatser.

Den norra och södra gården liknar varandra i upplägg och material men är inte identiska. Den norra gården har två nivåer. Skillnaden i höjd tas upp av en trappa och en ramp som med fördel kan utformas lekfullt och bli en tillgång för gårdens barn. I brottet mellan de olika bjälklagshöjderna finns det utrymme för extra jorddjup som utnyttjas för plantering.



*Principskiss utemiljö. Illustration:
ÅWL arkitekter*



Referenser, lekfull gestaltning med gummiastfalt, skulpturer och storskalig mönstring.
Foto: Åwl arkitekter

Kvartersgatan- angörings- och vistelseyta

På kvartersgatan samsas många olika funktioner. Det är en angöringsgata för radhusen som har sina entréer här. Möjlighet ska finnas att kunna köra in och vända och att tillskapa handikapplatser vid behov. Radhusen nås via en till två trappsteg från kvartersgatans nivå och därför måste plats finnas för att bygga entréramper vid behov.



Referenser markmaterial som inspirerar till lek. Foto: ÅWL arkitekter

I vardagen planeras ytan användas för lek och utevistelse. Markmaterial och mönstersättning ska inspirera till lek och spel. Flyttbara möbler, typ sittpuffar, placeras uti det soliga västläget. Ytan är till största delen underbyggd av garage med en mycket begränsad överbyggnadstjocklek. I den östra delen är den inte underbyggd och här ska en grön punkt skapas, en tät grupp med vegetation av olika arter och storlekar. Här finns en trappa som leder ner till Tellusgatans nivå och en plats för eventuella sopkassuner.

Kvarter C - kvalitets- och gestaltungsbeskrivning



Gatuperspektiv. Vy korsningen Telefonvägen / Tellusgatan, norrut. Den nya bebyggelsen placeras i anslutning till befintligt kontorshus, Generatorm. Det nya punkthuset hjälper till att rama in entréplatsen med det lilla torget. Lokaler möjliggörs i husets bottenvåning. Illustration: Rosenbergs arkitekter

Övergripande

Vid det högre kontorshuset (kv. Generatorn) placeras 7 stadsradhus samt en högdela med lägenheter och lokaler i söder mot Telefonvägen. Högdelen transformerar Generatorns storskalighet till stadsradhusens mindre skala och markerar samtidigt platsen mot gatan.



Situationsplan kv C. Illustration: Rosenbergs arkitekter



*Länkyggnad
med cykelförråd
och garage-
infart.*

*Högdela ges
vertikal fönster-
sättning med
tvåvåningsmotiv.*

*Lokal
vitaliserar
Kvartershörn.*

*Lokal
vitaliserar
plats i söder.*

Fasad mot Tellusgatan.

Fasad mot Telefonvägen.

Fasad- och takutformning

Det är angeläget att nybyggnadens hög och lågdela samverkar i gestaltning för att bli en jämbördig partner till den befintliga bebyggelsens storskalighet. Höga och lågdela ska utföras i puts och ges samma kulör (förslag varm gul/beige kulör) För att skapa variation ges hög och lågdela olika fönstersättning. Radhusens sågtandstak ger goda dagsljusförhållanden och anknyter till områdets industriarkitektur.



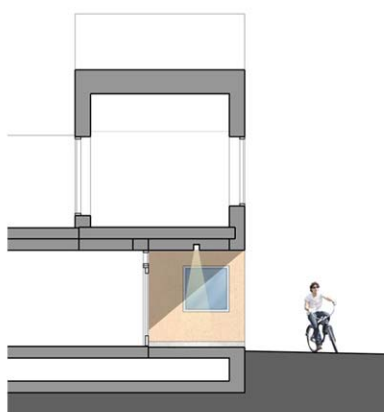
Referens, radhus med sågtandstak i Amsterdam.



Referens, taklanterniner på Konstfack i Telefonplan.

Bottenvåning och entréer

Bottenvåningens utformning och detaljering är viktig för gatumiljön. Den ska bjuda variation och rytm. Högdelen bottenvåning samordnas med befintlig hörsal i kv. Generatoren. Det finns möjlighet för ett kafé eller liknande verksamhet att ha sin uteservering på torgytan i korsningen Telefonvägen/Tellusgatan. Högdelen trapphusentré och lokalentré är glasade och ligger indragna för att ge regnskydd. Radhusens entréer är indragna för att erbjuda en privat plats skyddad från regn.



*Sektionsutsnitt entré stadsradhus.
Illustration: Rosenbergs arkitekter*



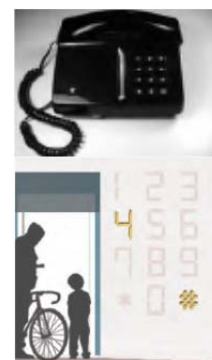
Entréfasad stadsradhus. Illustration: Rosenbergs arkitekter

Material

Fasader ska utföras i puts. Entrépartier föreslås vara av trä som ger ett varmt omhändertagande intryck. Sockel ska vara av natursten eller terrazzo.

Detaljer

Områdets industriarkitektur som har varit en inspirationskälla vid fasadgestaltningen kan återspeglas även i detaljutformningen. Exempelvis kan produkter som tillverkats i telefonfabriken ge upphov till gestaltningen av husnummertavlor. En rik detaljutformning tillför ytterligare en upplevelsenivå som berikar gaturummet och som i det här exemplet också minner om dess historia.



Generatorns sockelvåning och torgytan

Den nya bebyggelsen i kv C kommer att påverka befintligt kontorshus (hus 04, Generatoren) i Telefonfabriksområdet.

Generatoren består dels av en högre byggnad, hus 04, med dess sockelvåning som byggdes 1957-58, dels en tillbyggnad (hus 06 och 08) som tillkom under 1970-talet.



Gul markering visar del av souterrängvåning som påverkas, se även sidan 35-36.

På 70-talet byggdes också sockelvåningen om interört och kom då att innehålla ett informationscenter med en hör- och filmsal, cafeteria/foajé och mötesrum. Den nya bebyggelsen inkräktar på delar av sockelvåningen som kommer att rivas (delar som idag innehåller en cafeteria, utställningshall, förråd och

mötesrum), se kulturhistoriskt resonemang/avvägning under rubriken konsekvenser kulturhistoriskt värdefull miljö. Den främre delen av sockelbyggnaden, i korsningen Telefonvägen/ Tellusgatan blir kvar, vilket är viktigt för förståelsen av hus 04, Generatorns, uppbyggnad och funktion. Exteriört har sockelvåningen i stor utsträckning bevarat sin ursprungliga karaktär från 50-talet med putsade fasader och fernissade fönster i teak. Byggnaden får skyddsbestämmelse i plan: värdefull byggnad som ej får rivras, byggnadens exteriör får ej förvanskas, dock får entré mot torget tas upp.

70-talets ombyggnad interiört var påkostad och präglades av en väl genomtänkt utformning med hög standard i materialval och utförande. Följande värden interiört ska särskilt beaktas vid eventuella ändringar:

- Planlösningen i hall 013, korridorer 008 och 008A, trapphall 026, kapprum 014, filmsal 017 och hörsal 035.
- Byggnadsdetaljer såsom golv, socklar, fönsterbänkar, pelare och trappor i marmor, smidesräcken till trappor, paneler, väggelement, dörr-omfattningar och andra specialtillverkade detaljer i björk, undertak med lister av björk och teak samt i förekommande utrymmen undertak av lackerade plåtelement, belysningsarmaturer i tak och belysningspelare i spiraltrappa i hall.

Torgyta/ Entréplats

Vid entréen till Telefonplansområdet skapas en platsbildning/ ett torg som inramas av Generatorns sockel i öster och den nya bebyggelsen i norr. I bottenvåningen finns lokaler, i Generatorns sockel finns en hörsal och konferensrum.

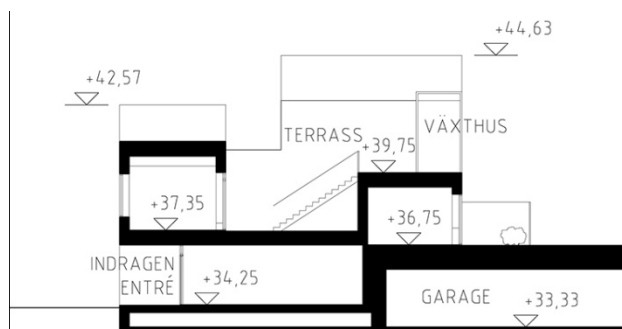


Perspektiv. Korsningen Telefonvägen/Tellusgatan. Litet torg med plats för vistelse. Lokaler i bottenvåningarna. Illustration: Rosenbergs arkitekter

Det är viktigt att platsen utformas i samklang med Generatorns sockelvåning från 50-talet. Utformningen ska inspireras av platser och torg som är samtida med huset. Höjdskillnaderna tas upp av trappsteg och man når platsen tillgängligt genom ramp. I platsens norra del finns utrymme för en uteservering i anslutning till den nya lokalen i punkthuset. Platsen ska vara öppen och inbjudande att stanna till på eller snedda över. Det ursprungliga växtvalet med exempelvis rönnsumak kan inspirera till den nya gestaltningen. Tre tallar som står på platsens östra del föreslås sparas.

Utemiljö Radhusen

Radhusen har sin huvudsakliga utemiljö på privata atriumgårdar. Mot Generatorn, husens baksida, ska en skyddande och stabil häck planteras som binder ihop kvarteret. Erforderliga jorddjup för planteringen säkerställs genom kantsten eller låg mur. För att ge bostäderna en skärm från kontorsbyggnaderna och parkeringsplatserna ska en tät grön skärm av olika buskar och träd planteras.



Principskiss, sektion stadsradhus.
Illustration: Rosenbergs arkitekter



Referens, atriumgård.
Arkitekt: Elding Oscarsson, Foto: Åke E:son Lindman

Gård

Punkthusets bostadsgård är liten till ytan men ska trots det erbjuda en vilsam grön miljö med sittplats och mindre småbarnslek. Ett mindre vårdträd hjälper till att ta ned skalan på omliggande bebyggelse. En trappa leder ned till Tellusgatan. På gården finns ett cykelförråd.



Principskiss utemiljö
Illustration och foto: ÅWL arkitekter



Referensbild, vårdträd



Referensbilder, avgränsning mot parkering

Gator, trafik och parkering

Gatunät

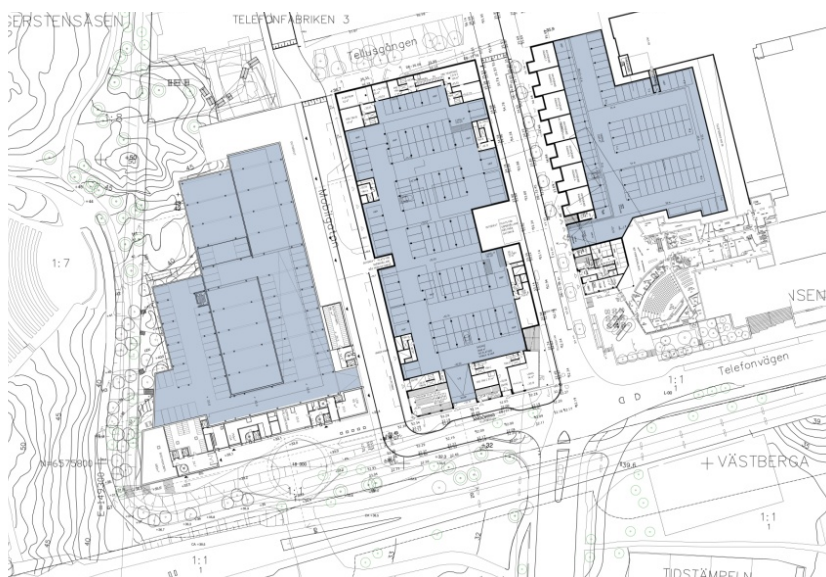
JM har påbörjat en utbyggnad av gatunätet i fabriksområdets nordvästra del (i samband med att 200 lägenheter byggs), utbyggnaden slutförs i och med denna etapp. Mobilgatan förlängs och kopplas ihop med Telefonvägen. Telefonvägen förlängs för att möjliggöra angränsning till kv A.



Gatunät. Svarta pilar visar JM:s utbyggnad av gatunätet. I denna etapp förlängs Mobilgatan (röd pil) och kopplas ihop med Telefonvägen. Illustration: Åwl arkitekter

Bilparkering

Planen möjliggör ca 725 parkeringsplatser. För bostäderna skapas ca 210 p-platser (vilket innebär ett p-tal om 0,7 p-platser per lägenhet) resterande p-platser, ca 515 st, utgör parkeringsplatser för verksamheterna och för besökare inom fabriksområdet. Platserna skapas genom tillbyggnad av befintligt parkeringshus i kv A, garage under gård i kvarter B och C samt genom markparkering utmed gator och på gård (kv C). Planen innebär att antalet p-platser som idag finns inom planområdet tillgängliga för verksamheterna (ca 650 p-platser) reduceras med ca 100 platser. Antalet parkeringsplatser bedöms, enligt av byggherren framtagna beräkningar vara tillräckligt. Samutnyttjande mellan olika verksamheter kan ske, 3-d fastighetsindelning har möjliggjorts och förtydligats i genomförandebeskrivningen. Servitut/ gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för garagen.



Plan parkering. Blå markering visar parkering under marknivå. Planen möjliggör totalt ca 725 parkeringsplatser och innehåller både parkering för de nya bostäderna och för företagen i fabriksområdet. Illustration: Arkitema DOT

Cykelparkering

Mellan 2-3 cykelplatser per lägenhet kan uppnås, vilket totalt innebär totalt ca 850 cykelplatser. Cykelparkeringen avses lösas dels genom cykelrum i husens botten- och garagevåningar, dels genom cykelparkering på gårdar.

Cykelparkering till förskolans verksamhet kan inrymmas inom kvartersmark i anslutning till entrén.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ligger i anslutning till gata. Kontoret bedömer att det är möjligt att skapa tillgängliga entréer, uteplatser och parkeringsplatser med planen som utgångspunkt.

Förskola

I kvarter A möjliggörs en förskola i två plan med 6 avdelningar. Den tillhörande gården för utevistelse placeras i direkt anslutning till byggnaden i gårdens sydvästläge.

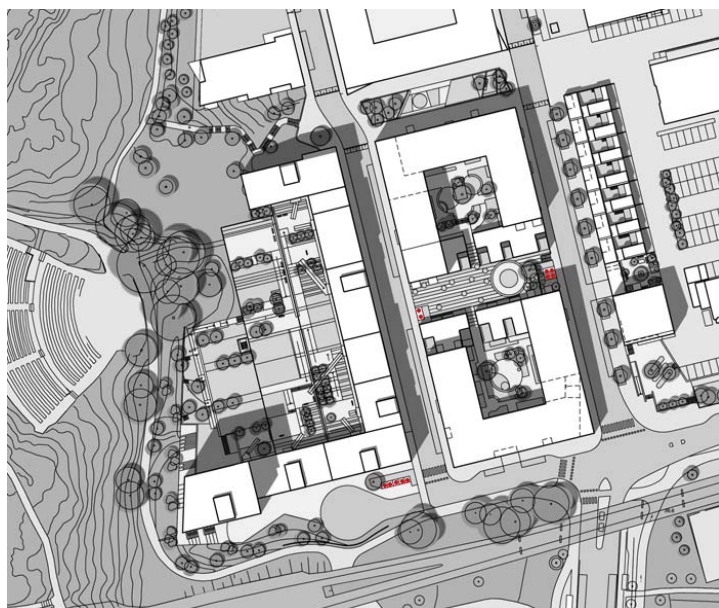
Elnätstation

En befintlig elnätstation (med tillfälligt bygglov) utmed Tellusgatan permanentas.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Avfallshanteringen kan hanteras på ett flertal sätt tex genom mobila sopsugar i kombination med grovsoprum eller genom nedgrävda sopbehållare under mark i kombination grovsoprum och eventuellt avfallskvarn. Vidare studier av lämpligt system för avfallshantering sker inför ansökan om bygglov.



Förslag på placering av sopbehållare under mark på kvartersmark, se röd markering. Sopbehållarna placeras på kvartersmark i anslutning till entréerna och består av en i marken nedgrävd behållare som förses med tömningssäck. Säckens töms av sopbil med kran. Sopbehållaren har sopinkast placerad ca en meter över mark. Platser med sopbehållare gestaltas med omsorg och kan samordnas med planteringsytor. Illustration ÅWL arkitekter

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(1987) 5 kap 18§ 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 i planbeskrivningen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

LM-Ericssons fabrik och bostäderna i LM-staden är av riksintresse för kulturminnesvården. Den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka souterrängbyggnaden och parkdelen. Sockelbyggnadens hörn mot Telefonvägen kommer dock att finnas kvar och här finns också möjlighet att iordningsställa en mer publik plats.



Situationen idag med den höga kontorsbyggnaden på sin sockel och den lilla planteringen framför. Gul markering visar område som föreslås rivas. Den främre delen av sockelbyggnaden, i korsningen Telefonvägen /Tellusgatan blir kvar, vilket är viktigt för förståelsen av kontorshusets uppbyggnad och funktion.

I kulturhistorisk utredning daterad 1997 delades bebyggelsen i fabriksområdet in i två kategorier, den första kategorin är den kulturhistoriskt mest värdefulla, och dit hör byggnaderna uppförda under den första utbyggnadsfasen, bl a hus 04, Generatoren från 1958 med dess sockelväning.

I den antikvariska konsekvensanalysen, Antikvarisk konsekvensanalys 2013, konstateras att kontorsbyggnaden genom sin stora skala fortfarande kommer att dominera. Kontorsbyggnaden som idag är upplyft på en sockel delvis kommer att skymmas av den nya bebyggelsen och att den öppna platsen framför kontorsbyggnaden blir med förslaget en sluten gård. Exteriört innebär den nya bebyggelsen att kontorshuset förlorar en del av sitt fundament. Fasaderna i sig är repetitiva till sin karaktär och den del som försvinner är varken mer eller mindre värdefull än den som blir kvar.

Den främre delen av sockelbyggnaden, i korsningen Telefonvägen /Tellusgatan blir kvar, vilket är viktigt för förståelsen av kv Generatorns uppbyggnad och funktion. Rivningen försvårar dock förståelsen för industriområdets framväxt.

Rivningen omfattar i första hand mötesrum av olika storlek i den norra delen av souterrängbyggnaden. Dessa rum bedöms ha kulturhistoriskt respektive visst kulturhistoriskt värde. De mest värdefulla rummen i det f.d infocentret som bedöms ha stort kulturhistoriskt värde förutom cafeteria (del rives) omfattas ej av rivningen.

De rum som föreslås rivas, är en utställningshall 044 samt några mindre rum (förråd, mötesrum, korridor, pentry, toaletter) se bilder nedan.



Mötesrum 056
Foto: AIX arkitekter

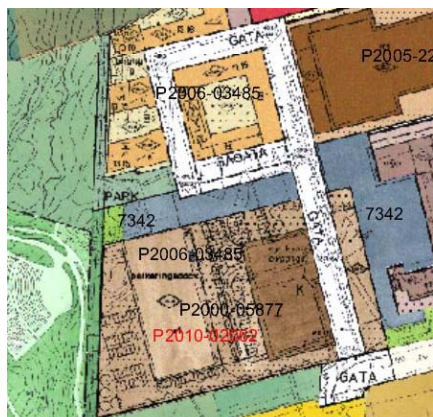
Utställningshall 044

Cafeteria 034 (del av rum rives) Förråd 051



Bild som visar kulturhistorisk klassificering av interiörer och vilka delar som rivs pga ny bebyggelse. Skraffering visar utbredningen av ny bebyggelse dvs byggnadsdelar som rivs. Kulturhistorisk värdering redovisas genom: grön färg- stort kulturhistoriskt värde, mellangrön- kulturhistoriskt värde, ljusgrön- visst kulturhistoriskt värde. Illustration: AIX arkitekter, Rosenbergs arkitekter

Idag finns en byggrätt på platsen som berör sockelvåningen men som inte nyttjats. Gällande plan 2000-5877-54, laga kraft 2001, möjliggör ny 11-vånings kontorsbebyggelse samt en byggrätt för inbyggnad av kontorshusets souterrängvåning.



Gällande plan 2000-5877-54, möjliggör ny 11-vånings kontorsbebyggelse samt en byggrätt för sammanlänkning och inbyggnad av kontorshusets souterrängvåning.

Naturmiljö

Natur

Planområdet består idag till största delen av hårdgjorda asfalterade ytor. Planens genomförande innebär att området tillförs grönska i form av gröna bostadsgårdar och trädplanteringar vid gatan. Exploateringen i kvarter A innebär att ett antal träd med lågt bevarandevärde försvinner och att bostadsgården i kv A kopplas till naturmarken i väster och då tas en av de två parallella parkvägarna inne i grönområdet i väster bort. Vid kvarter C försvinner en del av en befintlig plantering intill entrén till Generatorns hörsal. Ett mindre torg kommer att skapas på platsen och nya planteringar och grönska kommer att tillföras.



Ortofoto samt bebyggelse.

Illustration: ÅWL arkitekter

Luft

Bebyggelsen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrider inom planområdet då bakgrundsvärdena i området bedöms som låga.

Störningar och risker

Buller

Bullerutredningen (Structor, 2013) visar att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till cirka 62 dBA vid fasad och den maximala till cirka 83 dBA. Den högsta maxnivån orsakas av tunga fordon på Telefonvägen, 96 % av lägenheterna klarar stadens kvalitetsmål för buller (30 % genom avstegsfall). För att de övriga fyra procenten, dvs 10 bostäder av 306 ska klara stadens mål krävs speciallösningar, delvis inglasade balkonger och glasade räcken. I kvarter A där befintligt p-garage kringbyggs med bostäder skapas en del enkelsidiga lägenheter, fyra av kvarterets 132 lägenheter klarar stadens mål med speciallösningen inglasade balkonger. Likaså i kvarter B närmast Telefonvägen som har det mest utsatta läget finns fem hörnlägenheter som endast klarar bullernivåerna genom att balkongen utförs med delvis inglasning och tätt räcke. I ett radhus i kv B krävs delvis inglasning av uteplatsen.

Risk- tunnelbana och urspårning

Den nya bebyggelsen planeras cirka 25-30 meter från det befintliga tunnelbanespåret som går precis söder om planområdet. Riskanalysen (Brandskyddslaget, september 2010) visar att risken för att ett tunnelbanetåg som spårar ur och krockar med den nya bebyggelsen är mycket liten bl.a på grund av att spåren är utförda med skyddsräler mot urspårning. Risknivån bedöms därmed vara acceptabel och några säkerhetshöjande åtgärder anses inte vara nödvändiga att vidta.

Dagvatten och grundvatten

Området avvattnas idag via dagvattenbrunnar och täta ledningar till Stockholm Vattens ledningsnät. Enligt miljöutredningar och geotekniska undersökningar (Tyréns, Geotekniskt PM maj 2010) är det på grund av markföroreningar och markförhållanden olämpligt att infiltrera dagvatten inom området.



Den planerade utbyggnaden medför en ökad bortledning av dagvatten vilket kan påverka grundvattenmagasinen. Ett kontroll- och åtgärdsprogram kommer att följas under byggskedet samt efter det att kvarteret har färdigställts för att säkerställa att grundvattenbalansen inte påverkas så att skadliga konsekvenser uppstår.

Markföroreningar och geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet är ej förorenad i någon större utsträckning baserat på genomförda utredningar. Markkvaliteten inom planområdet bör generellt klassas som MKM-massor, vilket innebär att överskottsmassor i samband med produktion som inte återanvänds inom området bör skickas till godkänd mottagningsanläggning för efterbehandling. Överlag är bedömningen att den största delen av fyllnadsvolymen kommer att schaktas ur vid produktion och därmed kommer inga större mängder med eventuellt förorenade massor att lämnas kvar.

Genomförda utredningar visar att området främst berörs av föroreningar i grundvatten. Föroreningarna består av klorerade kolväten och halterna överskrider framtagna riktvärden för grundvatten. Detta innebär att det finns en risk att koncentrationer kan uppkomma i inomhusluften i de planerade bostäderna eller kontoren som överskrider haltgränser där hälsoeffekter kan uppkomma. Genom byggnadstekniska åtgärder (reglerat som planbestämmelse på plankartan) säkerställs att koncentrationer i inomhusluften inte kan uppkomma i de planerade bostäderna eller kontoren som överskrider haltgränser där hälsoeffekter kan uppkomma. Utredningen visar att markarbeten måste utföras med eftertanke för att inte öka spridningen med grundvattnet eller genom förångning. I den geotekniska undersökningen (Tyréns, Geotekniskt PM 2010-05-20) fastslås en lägsta dränerande nivå inom området. Detta regleras genom planbestämmelse.

Konstruktioner och byggnadsdelar under nivå för lägsta dränerande ingrepp ska utföras vattentäta. Sker grundläggning under grundvattenytan tillkommer ett antal miljöriskaspekter som bör beaktas och värderas kring tex arbetsmiljö, hantering av förorenat vatten, länshållning av schakt vid grundläggning m m, se framtagna utredningar. På grund av ställvis höga halter av markradon samt föroreningarna i området krävs radonsäkert utförande av byggnadernas grundkonstruktion. Bostäder och ev kontor/lokaler tillåts endast ovan garageplan eller annat ventilerat område.

I samband med produktionsskedet ska ett kontrollprogram upprättas där grundvattennivåer och klorerande ämnen i grundvatten inom planområdet övervakas och följs upp mot nuvarande nivåer.

Tidplan

Utställning 25 sept – 23 okt 2013

Godkännande SBN dec 2013



Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Trädinventering, Arbor konsult, 2012*
- *Reviderad Georitning Tyrens 2013*
- *Geotekniskt PM, Tyréns 2010*
- *PM- summering av grundvattenkontroll, 2010*
- *Program för grundvattenkontroll, Tyréns 2008*
- *Porluftsundersökning 2013, Niras*
- *PM Avhjälpande åtgärder TRI-föreningar, 2012, Structor*
- *PM markradon, 2007, Structor*
- *Miljöteknisk undersökning - porluftmätning i jord, fördjupad riskbedömning, 2006, Structor*
- *Sammanfattning miljöutredningar, 2005, Structor*
- *Åtgärdsutredning, föreningar i mark o grundvatten, 2005, Structor*
- *Riskbedömning, mark och grundvatten, 2005, Structor*
- *Miljöteknisk undersökning, 2005, Structor*
- *Trafikbulerutredning, 2013, Structor*
- *Brandtekniskt utlåtande, 2012, Brandkonsulten AB*
- *Riskanalys- avseende närheten till tunnelbanan, 2010, Brandskyddslaget*
- *Antikvarisk förundersökning 2013, AIX arkitekter AB*
- *Antikvarisk konsekvensanalys 2013, AIX arkitekter AB*

Medverkande

Planbeskrivning och plankarta har tagits fram av Ewa Wåhlin (planarkitekt, projektledare) och Mia Lundholm (karttekniker) på stadsbyggnadskontoret. Texter och planbestämmelser rörande naturmiljö har skrivits i samråd med Britt Berntsson, (landskapsarkitekt) exploateringskontoret. Texter kring arkitektur, gestaltning mm har skrivits tillsammans med Inga Varg och Lova Lagercrantz Rosenbergs arkitekter, Jörgen Bach och Viktor Ahnfelt Arkitema DOT, Sara Revström ÅWL arkitekter och Mats Enander Vasakronan. Trafikkontoret har representerats av Lotten Backström (trafikplanerare) och Jan-Erik Hollander Grontmij. Gatuhandlingarna har utarbetats av Michael Granqvist Bjerking arkitekter och ingenjörer. Genomförandebeskrivning har upprättats i samråd med Sofia Henriksson (lantmätare), lantmäterimyndigheten och Gustaf Schneider (projektledare) exploateringskontoret.