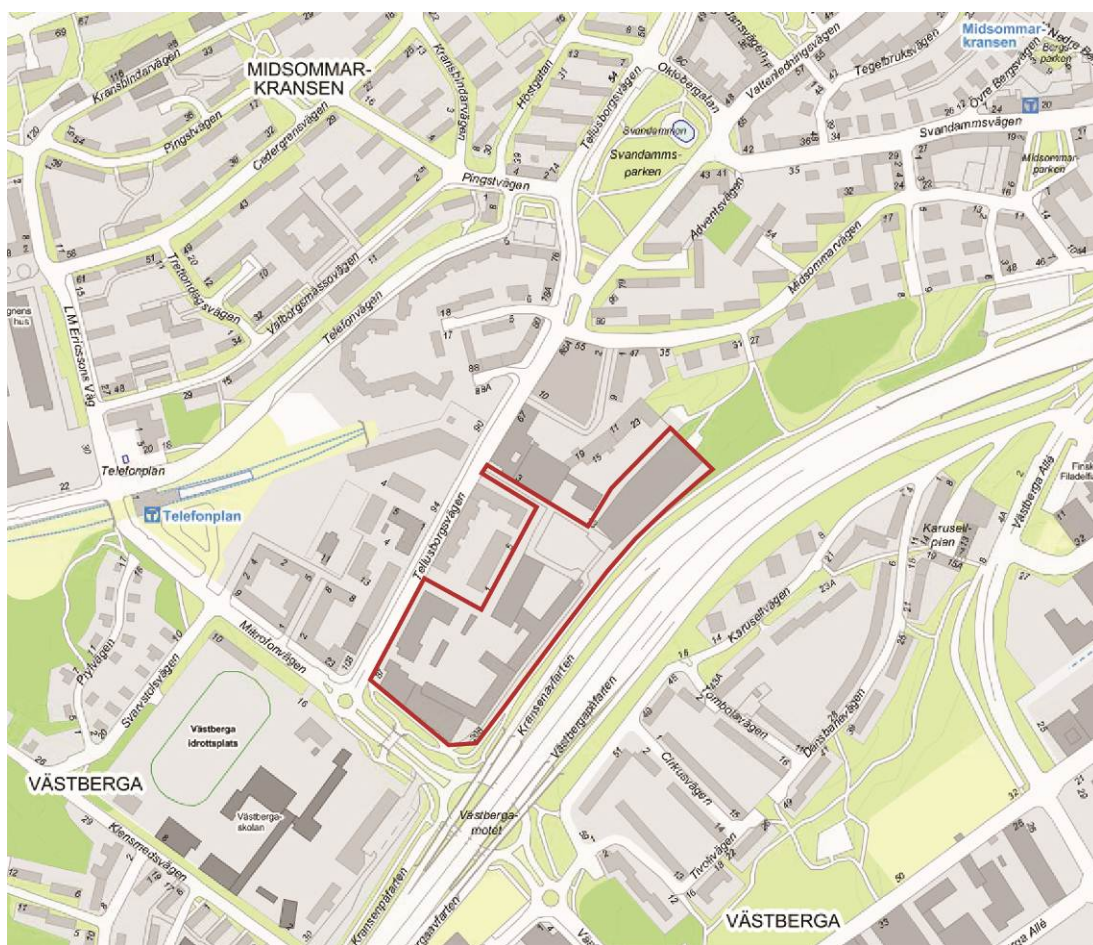


Planbeskrivning Detaljplan för Timotejen 19 och 28 m.fl. i stadsdelen Västberga, Dp 2013-08755



Orienteringskarta. Planområdets placering markerat i rött.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

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 930 lägenheter. Området är en vidareutveckling av den omvandling som nu pågår kring Telefonplan.

Bebyggelsen är tät och varierad i höjd, från 2 till 13 våningar. Centralt genom området löper en gångfartsgata, som blir det nya samlande offentliga rummet och gestaltas som ett sammanhållet rum med gemensamt golv från fasad till fasad. 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 två förskolor med sammanlagt 10 avdelningar.

LM 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 därför både skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

En utgångspunkt för gestaltningen av byggnaderna 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.

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden.....	12
Hydrologiska förhållanden.....	12
Dagvatten	12
Befintlig bebyggelse	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	14
Offentlig service.....	15
Kommersiell service	16
Gator och trafik.....	16
Störningar och risker	16
Planförslag	18
Ny bebyggelse.....	18
Park, torg och gångfartsgata	29
Gestaltungsprinciper.....	34
Gator och trafik.....	40
Teknisk försörjning	44
Konsekvenser	46
Behovsbedömning.....	46
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	48
Landskapsbild/ stadsbild	49
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	49
Störningar och risker	57
Luftkvalité	62
Ljusförhållanden och lokalklimat	65
Barnkonsekvenser.....	67
Tidplan	68
Genomförande	68
Organisatoriska frågor.....	68
Fastighetsrättsliga frågor.....	69
Ekonomiska frågor.....	72
Tekniska frågor.....	72
Genomförandetid.....	74

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Risikanalytisk transport av farlig gods Timotejen 17, 19 och 28 Stockholm stad – underlag för detaljplan (Brandskyddslaget AB, 2016-04-07)*
- *PM riskfrågor, Detaljplan för Timotejen 19 och 28 m.fl. i stadsdelen Västberga, Dp 2013-08755 (Stadsbyggnadskontoret, 2016-04-12)*
- *Timotejen 19 och 28, Stockholm Trafikbulerutredning för detaljplan (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2016-01-22)*
- *Tellusanläggningen i Västberga, Stockholm. Antikvarisk förundersökning och analys av känslighet/tålighet (Nyréns Arkitektkontor, oktober 2012)*
- *LM Ericsson f.d. Tellusanläggning, kv Timotejen 19 & 28 i Västberga, Stockholm. Antikvarisk konsekvensanalys av förslag till detaljplan (Nyréns Arkitektkontor, 2016-01-22)*
- *Luftkvalitetsutredning Timotejen 17, 19 och 28, Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) år 2030, LFV 2015:23 (SLB-Analys, 2015-12-21)*
- *Trafikutredning, Timotejen 19 och 28, (SWECO TransportSystem AB, 2016-03-09)*
- *Timotejen 19&28, Miljöteknisk markundersökning (ÅF, 2016-04-08)*
- *Ombyggnation av kv Timotejen 17, 19&28 – dagvattenutredning (Ramböll Sverige AB, 2016-04-05)*
- *Vindkomfortutredning för Timotejen 17, 19 och 28, Stockholm, SLB 9:2015 (SLB-analys, 2016-02-17)*
- *Solstudier Timotejen 19 & 28 (White Arkitekter 2016-02-11)*

Övrigt underlag

- *Flyghinderanalys (LFV, 2015-10-02)*
- *PM ledningssamordning (Reinertsen, 2016-01-29)*

- *PM Strategi för successiv fastighetsbildning berörande fastigheterna Timotejen 19 och 28 (NAI Svefa, rev 2016-01-20)*
- *PM brandtekniska förutsättningar (Brandskyddslaget, 2016-01-15)*
- *Grönnytefaktorberäkningar för Timotejen 19 & 28, kv A-F vid Telefonplan (White Arkitekter AB, 2016-02-12)*
- *PM arbetsbeskrivning återanvändning befintliga fasadkassetter, hus B (2A projektpartner februari 2016)*
- *PM redogörelse stomsystem, stabilitet och robusthet, kv Timotejen 19 (avser kv A) (WSP, 2016-03-22)*

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Anneli Eskilsson på stadsbyggnadskontoret med stöd av Malin Olsson, plankonsult Tengbom. Från exploateringskontoret har Karl Gylje (exploatering), Daniel Lundqvist (landskap) och Jan Hellström (genomförande) medverkat och trafikkontoret har representerats av Lotten Svedberg. I avsnittet om fastighetsrättsliga frågor har Lantmäterimyndigheten medverkat genom Sara Engström Askelin och Håkan Nord. Byggherren/exploatören har representerats av Curt Ahnström, Scanprop samt Maria Majtorp och Louise Eklund, ALM Equity. För framtagning av underlag till detaljplan och kvalitetsprogram för gestaltning samt för illustrationsmaterial står White arkitekter.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra omvandling från industri och kontor till bostäder med inslag av verksamheter, förskolor, hotell och handel. Totalt innehåller planförslaget ca 930 lägenheter. Området är en vidareutveckling av den omvandling som nu pågår kring Telefonplan.

Bebyggelsen är tät och varierad i höjd, från 2 till 13 våningar. Centralt genom området löper en gångfartsgata, som blir det nya samlade offentliga rummet och gestaltas som ett sammanhållet rum med gemensamt golv från fasad till fasad. Det är också en viktig länk mellan områdets nya offentliga platser och kopplingen vidare norrut. 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 två förskolor med sammanlagt 10 avdelningar.

LM Ericssons fd kontorsbyggnad omvandlas till lägenheter. Stor hänsyn måste tas till byggnadens stora kulturhistoriska värden 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.

Tätheten i området gör skäl för mer detaljerade egenskapsbestämmelser för byggnadshöjd, som syftar till att sänka byggnadernas fasadhöjd i mötet med stadsrummet. Syftet är att säkerställa en variation och en hög bearbetning av bebyggelsens volymer samt att de ska bidra till nya kvalitéter i det offentliga rummet. Vidare syftar detta till att optimera solljusinfall på bostads- och förskolegårdar samt på offentliga torg- och parkytor trots den höga tätheten. På två av innergårdarna föreslås förskolegårdar.

Gårdsmiljöerna är relativt små, komplement för de boendes utevistelse ges därför i form av gemensamma takterasser. Egenskapsbestämmelser kring detta har därför införts på plankartan.

Åtgärder som är estetiskt tilltalande och som även bidrar till biologisk mångfald och klimatanpassning är bland annat växtbeklädda tak samt gröna bostadsgårdar. Egenskapsbestämmelser kring gröna tak samt bjälklagskonstruktion som tål jordlasten för större växter har därför införts på plankartan.

Det är även av stor vikt att områdets bottenvåningar utformas med en hög detaljering och kvalité samt förses med ett innehåll och funktion som berikar den offentliga miljön. Planen möjliggör stora sammanhängande volymer i vissa av detaljplanens nya byggrätter. I syfte att dela upp dessa stora volymer i flera byggnadsenheter formuleras gestaltungsprinciper för utformning genom utformningsbestämmelser (f). Ett viktigt syfte med dessa bestämmelser är även att de nya volymerna inte ska konkurrera utan snarare kontrastera med LM Ericssons fd kontorsbyggnad som har en väldigt tydlig enhetlighet och horisontalitet.

En konsekvens av planförslagets genomförande är att delar av LM Ericssons ursprungliga industri- och kulturhistoriskt mycket intressanta anläggning, rivs. Detta innebär att området kommer att förlora värdet som kulturhistorisk intressant verkstadsmiljö,

även om huvudbyggnaden bibehålls. De delar av anläggningen som bevaras, utvecklas med syfte att tillskapa nya kvalitativa boendemiljöer. För att säkerställa att de stora kulturhistoriska värdena i byggnaden bevaras, samtidigt som planen ska möjliggöra bostadsanvändning, formuleras skydds- och varsamhetsbestämmelser (q respektive k). Varsamhetsbestämmelser införs även på delar av de föreslagna nybyggnaderna, vilket är motiverat på grund av att delar av det höga kulturvärdet ligger i hur LM Ericssons fd kontorsbyggnad även fortsättningsvis ska kunna upplevas och synliggöras på distans. Särskilt gaveln mot norr (vy från Södertäljevägen) samt den södra gaveln mot väster (vy från Mikrofonvägen) lyfts som särskilt värdefulla.

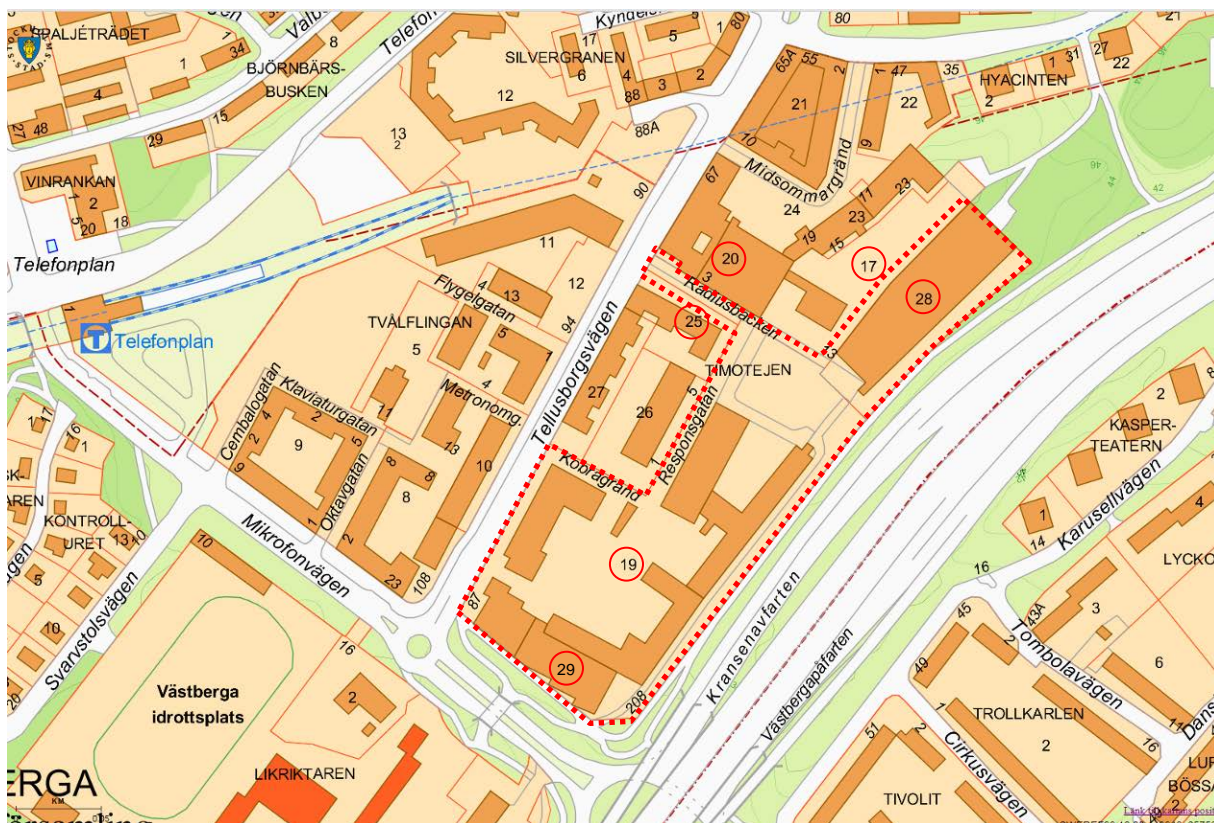
Planområdets närhet till Södertäljevägen gör att det finns utmaningar i förhållande till risknivå (farligt gods), bullernivåer och luftkvalité. Frågorna har utretts noga under planarbetets gång och anpassningar av planförslaget har gjorts för att uppfylla en acceptabel risknivå och en god helhetsmiljö. Då det råder brist på centrumnära platser för bostadsförtätning i Stockholm föreslås omfattande åtgärder på bebyggelsen istället för vidsträckt skyddsavstånd. I avvägningen ligger även att genom att förtäta längs Södertäljevägen tillskapa en tystare och säkrare miljö liksom förbättrad luftmiljö inom området och på de nya offentliga platser och boendemiljöer som tillskapas. Ett skyddat inre rum tillskapas på så sätt innanför den storkaliga avskärmande bebyggelsen mot E4/E20. Planbestämmelser finns som säkerställer att byggnader närmast Södertäljevägen ska klara gällande normer och riktvärden.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i den södra delen av området Telefonplan, ca 400 meter från Telefonplans tunnelbanestation, i stadsdelen Västberga. Planområdet innefattar fastigheterna Timotejen 19, Timotejen 28, Timotejen 29, 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 så kallade Tellusanläggningen uppförd som kontors- och laboratoriebyggnader 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

Ett program för Telefonplan godkändes 2004. Enligt programmet ska de befintliga kontorsbyggnaderna inom Timotejen 28 och 19 kompletteras med kontor i sju respektive sex våningar.

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 granskning sker samtidigt som Timotejen 19 och 28 m.fl.

Vid Telefonplans tunnelbanestation pågår två detaljplaner för bostäder och centrumändamål: Telefonfabriken 1 (Designens hus), dnr 2012-18230 samt Tvåflingan (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 kapitel 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

Planområdet är idag till största delen är hårdgjord och innehåller inga höga naturvärden.

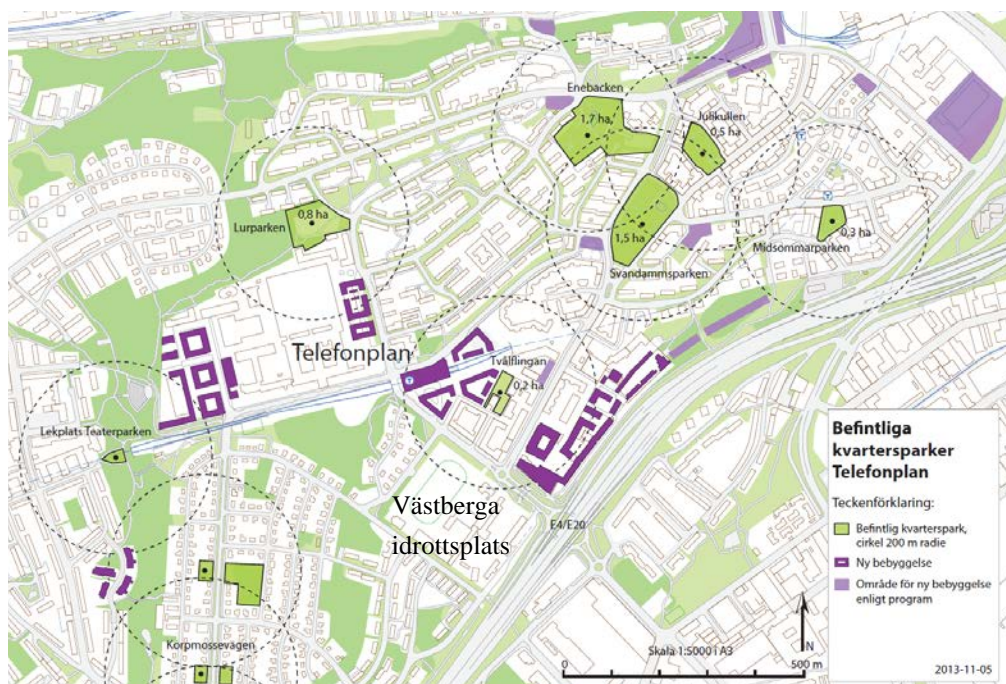
Rekreation och friluftsliv

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, som har potential att utvecklas ytterligare som idrottsplats samt för rekreation och skoländamål.

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



Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

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.

Förorenad mark

Inom planområdet finns förorenad mark, se vidare under kapitlet Störningar och risker.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

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

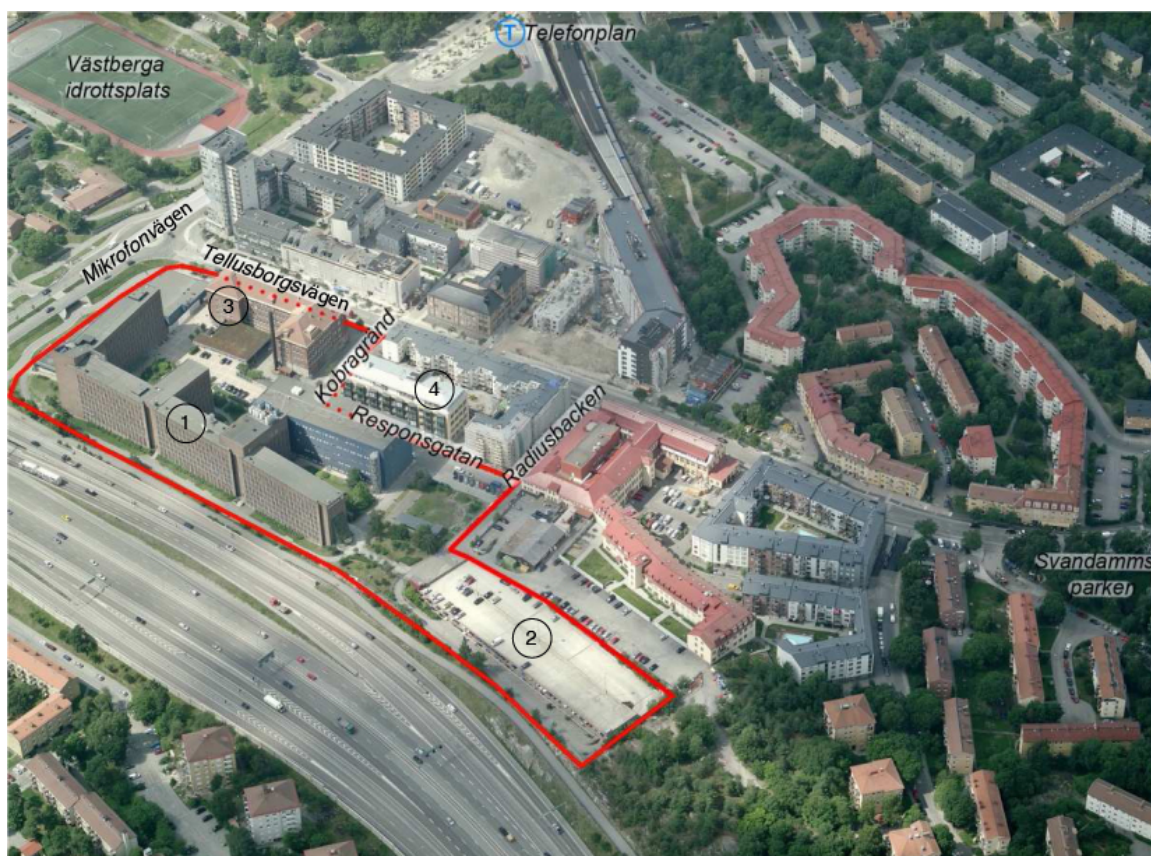
Dagvatten

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

Idag avleds dagvatten från Timotejen 19 och 28 via dagvattenledningar till olika anslutningspunkter, utan fördröjning.

Dagvatten avleds dels till reningsverk via en kombinerad ledning i Tellusborgsvägen och dels till recipienten Mälaren-Årstaviken via en separerad dagvattenledning.

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 åtta 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

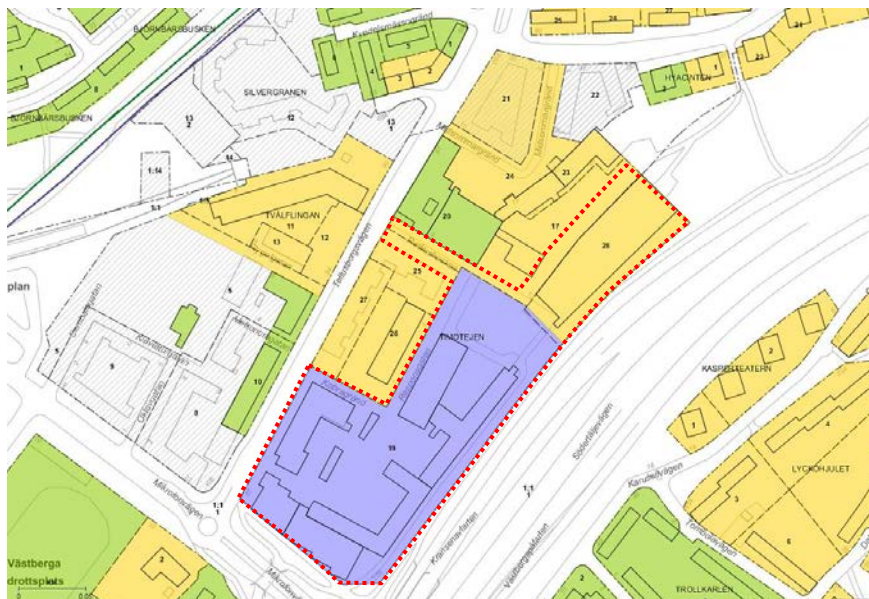
Bebyggelse

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, sk Tellusanläggningen, 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 fasadmaterial.

Tellusanläggningen består av tre delar. Den långsträckt och monumentala tegelbyggnaden för kontor- och lätt industri längs E4/E20 med de tre skänklarna med ostvästlig orientering och dess kontrasterande lågdel. Den blå laboratoriebyggnaden med släta fasader av aluminium står parallellt med tegelbyggnaden och länkar till den via dess nordligaste skänkel. Den tredje är den f.d. AEG-byggnaden som tillsammans med lågdelen definierar kvarterets gräns mot Tellusborgsvägen. I modernistisk anda är de stora byggnadsvolymerna fritt arrangerade inom kvarteret som hus i park. Volymerna skärmar av omgivningen och ger kvarterets inre ett lugn från trafikbuller.

Planområdet ligger i nära anslutning till LM-staden, se vidare under rubriken Riksintressen på s 10.



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

Inom planområdet finns Engelska skolan (årskurs 4-9), som inryms i tillfälliga lokaler upplåtna genom tidsbegränsat bygglov. Inom gångavstånd från planområdet finns flera grundskolor. 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).

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. Behovet av förskolor är enligt Hägersten/Liljeholmens stadsdelsförvaltning ungefär 2 avdelningar per 100 nya lägenheter. Inom planområdet beräknas behovet vara 10 förskoleavdelningar fördelat på två förskolor, med hänsyn tagen att planförslaget innehåller många smålägenheter.

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 och parkering

Öster om planområdet sträcker sig E4/E20 (Södertäljevägen) 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).

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 ca 500 meter från Midsommarkransens tunnelbanestation.

Tillgänglighet

Planområdets norra del är kuperat och Radiusbacken har därför en brant lutning upp till mötet med den befintliga inre kvartersgatan.

Störningar och risker

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning är framtagen för fastigheten Timotejen 19 och 28 (ÅF, 2016). Enligt utredningen är marken

förorenad och det förekommer förhöjda halter av PAH och tungmetaller i fyllnadsmassorna som ligger över riktvärden för känslig markanvändning. Genomförd porgasundersökning har påvisat något förhöjda halter av främst trikloretten på tre platser inom området. Samtliga analyserade porgasanalyser i markluft/porgas bedöms dock understiga Naturvårdsverkets riskbaserade riktvärden för inomhusluft. Se vidare under kapitlet Konsekvenser, markföroreningar, sid 63 samt Tekniska frågor, markföroreningar, sid 73.

Provtagning och analys av grundvatten har inte kunnat utföras då inget mark- eller grundvatten påträffades vid provtagnings-tillfället och således är föroreningsförekomsten i grundvattnet okänt i nuläget.

Luft, lukt

Halterna av PM 10 och kväveoxid överstiger miljö kvalitetsnormen vid E4/E20 (Södertäljevägen). Halterna sjunker därefter snabbt och hamnar under gränsen för miljö kvalitetsnormen. Se vidare under kapitlet Konsekvenser.

Buller, vibrationer

Hela planområdet är starkt utsatt för trafikbuller. Närheten till E4/E20 (Södertäljevägen) kan också ge upphov till vibrationer som kan kräva vibrationsdämpande åtgärder. Se vidare under kapitlet Konsekvenser.

Farligt gods

Planområdet angränsar till E4/E20 (Södertäljevägen) som är transportled för farligt gods. En riskbedömning har därför gjorts med avseende på farligt gods som transporteras på vägen. Se vidare under kapitlet Konsekvenser.

Planförslag



Flygbild från väster med förslaget inlagt (White Arkitekter)

Ny bebyggelse

Övergripande

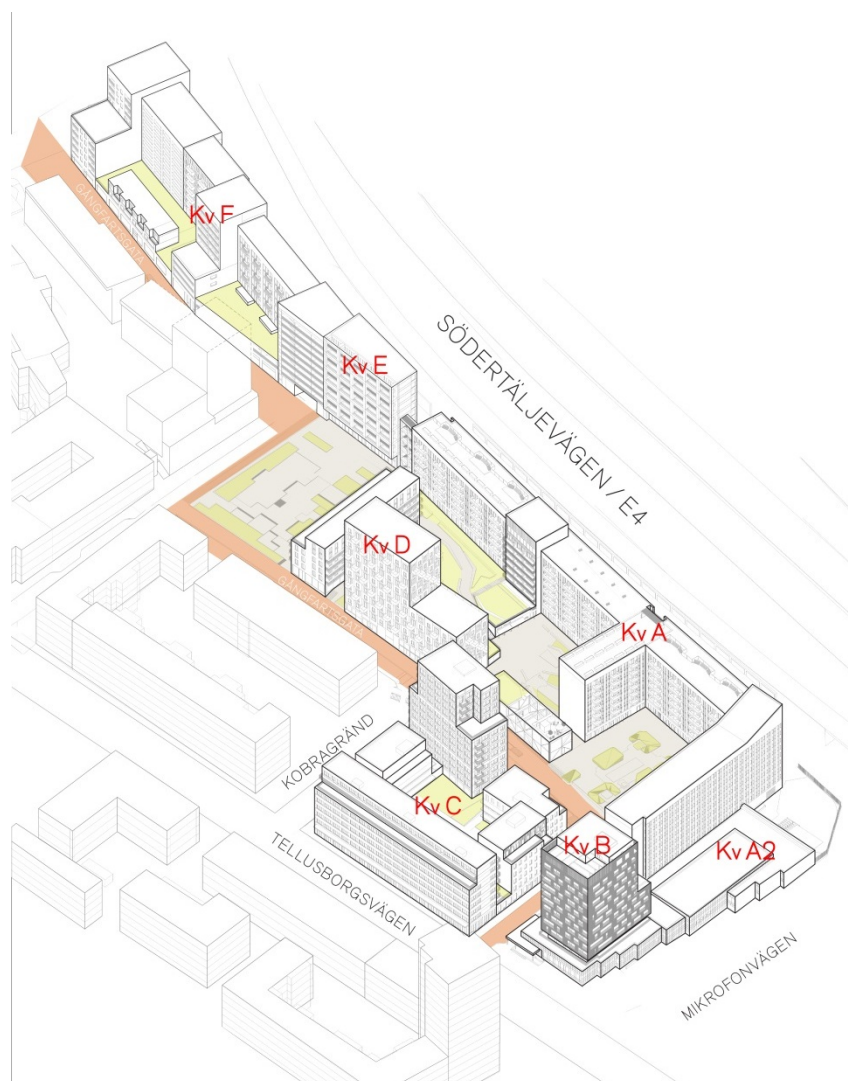
Planerad utbyggnad av Telefonplan håller sammantaget en hög exploateringsgrad. Inom flera av de pågående detaljplanerna planeras för höga hus och en tät bebyggelse. Planförslaget har en exploateringsgrad som är något högre än Liljeholmskajen och Hornsbergs strand. För att uppnå stadens mål om ökat bostadsbyggande krävs en hög exploateringsgrad. Detta innebär dock att friytor och social service också måste tillskapnas 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 till 13 våningar. De enskilda byggnaderna utformas med terrassindragningar och uppbrutna kvartersformer. Syftet är att skapa variation, möjliggöra intima platsbildningar och att kunna släppa in ljus på bostadsgårdar och till de offentliga parkrummen och stråken. Totalt innefattar förslaget cirka 930 lägenheter, två förskolor, handel, hotell, lokaler för verksamheter samt en sopsugsanläggning.



Situationsplan, se norrpil högst upp på sidan (White Arkitekter)

En utgångspunkt för gestaltningen inom planområdet 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.



Axonometri över området, benämningen för kvarteren kv A - kv F. Norr till vänster i bild. (White arkitekter)

Visionen är att återvinna och förvandla ett kontor- och industriktvarter till en ny attraktiv boendemiljö för flera tusen nya invånare. En hög byggnadstäthet kompenseras av en varierande byggnadsskala och brokighet gällande uttryck och innehåll. En mänskligare skala uppnås genom lägre byggnader på vissa ställen samt att nya offentliga platser tillskapas. Bebyggelsens gestaltning och dess innehåll ska stärka och berika upplevelsen av stadsrummet, särskilt upplevelse i ögonhöjd är viktig att tillskapa. Visionen om "Promenadstaden" kommer till uttryck

genom områdets nära koppling till kollektivtrafik, stadens cykelnät och genom lokala mobilitetslösningar. Attraktiva publika mötesplatser, varierande arkitektoniska uttryck och respekt för antikvariska värden skapar en stark lokal identitet för området. Konstnärlig utsmyckning, omsorgsfullt gestaltad gatubelysning och grönska präglar gaturummen.

Projektets olika delar presenteras nedan, se även kvalitetsprogram för gestaltning.



Kvarter A- "Tellusanläggningen"

Ericssons tidigare huvudkontor i Tellusanläggningen omvandlas till bostadshus. Totalt inryms ca 350 lägenheter i byggnaden. Lägenheterna blir enkelsidiga mot väster och det parktorg respektive bostadsgård som föreslås och nås från en invändig loftgång i fasaden mot Södertäljevägen. Bottenvåningar som ligger i anslutning till allmän plats innehåller lokaler för verksamheter. Befintliga stora rum under mark tas till vara och utvecklas till lokaler och verksamheter. Takterrasser görs tillgängliga för de boende och en gemensamhetslokal eller publikt café inryms i det tidigare fläktrummet på taket.



Vy över nya Responsplan med LM Ericssons fd kontorsbyggnad (kv A) i fonden och till höger i bild. (White Arkitekter) Byggnadens insida förses med nya balkonger, med en omsorgsfull gestaltning med hänsyn till byggnadens höga kulturhistoriska värden.

Byggnadens ursprungliga tegelfasad bevaras till största delen intakt men vissa ändringar görs för att skapa en god boendekvalité i de nya lägenheterna. På fasaderna som vetter in mot gården förses byggnaden med balkonger (se vidare under

kapitel om kulturmiljö samt kvalitetsprogram). Fasadändringen innebär att den idag homogena, repetitiva fasaden bryts upp och ges en tydlig bostadskaraktär.

Fasaden mot Södertäljevägen bevaras till största del. Den södra lågdelen av Tellusanläggningen kommer att innehålla en större livsmedelsbutik. Butikens inlastning sker från östra fasaden som vetter mot Södertäljevägen. Även transporter som ska till sopsugsanläggningen angör byggnaden från den nya kvartersgatan. De befintliga betongfasaderna i lågdelen mot söder lämnas orörda med undantag för kompletteringar för brandutrymning.



Kvarter B – bostäder och hotell

I hörnet av Mikrofonvägen och Tellusborgsvägen placeras en byggnad för antingen bostäder eller hotell. Volymen placeras ovanpå befintlig lågdelen av Tellusanläggningen. Den nya byggnaden rymmer ca 40 lägenheter alternativt ca 100 hotellrum. Den befintliga lågdelen blir en bottenvåning som innehåller lokaler för verksamheter med underliggande garage och teknikutrymmen. Byggnadsvolymen som är 13 våningar, inklusive befintlig sockelvåning, tillhör gruppen av högre hus i området. En lägre del i 6 våningar möter kvarter A, den tillsammans med en glasad länk till kvarter A utgör en viktig bullerskärm för hela området. Den ovanpåliggande volymen kläs i trä och med ett gråvitt ribbverk av ljus metall. Den befintliga plåtkassettklädda lågdelen har ett högt kulturhistoriskt värde, fasaduttrycket ska vara identiskt med befintlig byggnadsdels utformning. För kvarter B innebär det dels bevarande, dels rekonstruktion av fasadpartier. Fasadbeklädnad och skärmtak bevaras, demonteras och återmonteras.



Vy från områdets nya entré, kv B till höger i bild. (White Arkitekter)

Fönster, glaspartier och övrig detaljering bevaras alternativt rekonstrueras med utformning lika befintligt. Den inre konstruktionen behöver anpassas efter de nya verksamheterna och den planerade nybebyggelsen.

Entré till bostäder/hotell och den intilliggande matvarubutiken sker från Responsgatan medan varutransporter till matvarubutiken sker från den nya kvartersgatan som löper parallellt med Södertäljevägen.



*Vy från sydväst, kv B, Mikrofonvägens rondell. (White Arkitekter)
Tellusanläggningens lågdel (fd matsal) med de karaktäristiska blå plåtarna, vars ursprungliga fasadmateriell och uttryck ska bevaras. Vid genomförande krävs varsam demontering samt att enheterna märks upp och återmonteras enligt ursprunglig utformning.*



Kvarter C – bostäder, förskola

Mellan Kobragränd och Responsgatan föreslås ett nytt kvarter med ca 150 bostäder, en förskola, lokaler för centrumändamål samt ett centrum för lokal leveransservice. Kvarteret innehåller fem byggnadsvolymer som varierar i skala från fem till 13 våningar.

En horisontellt obruten takfot föreslås mot Tellusborgsvägen. Ett indrag från och med sjätte våning ansluter i skala till befintliga byggnader mitt över Tellusborgsvägen. De olika byggnaderna inom kvarteret föreslås ha olika uttryck och gestaltning. Material och detaljer, olika för olika byggnader, föreslås vara mörk metall,

tegel, puts, glas och fasadskivor. För att bryta ner skalan på det höga huset i kvarterets norra hörn gestaltas det med flera indrag.

Kvarteret har en bostadsgård som är förhöjd i förhållande till gatunivån. Under bostadsgården finns ett parkeringsgarage och/eller lokaler för centrumändamål. Förskola för 4 avdelningar planeras i bottenvåningen i kvarterets sydöstra del, med angöring från Responsgatan.



Vy från Tellusborgsvägen, Kv C. (White Arkitekter)



Kvarter D – bostäder, förskola

Kvarteret består av två byggnadsvolymer ställda i vinkel som tillsammans bildar ett gemensamt gårdsrum med den före detta kontorsbygganden. Inom kvarteret planeras ca 165 lägenheter, en förskola och verksamhetslokaler. På delar av taket utmed Responsgatan finns gemensamma gårdsytor för de boende i kvarteret. Byggnaderna varierar i skala från fyra till 12 våningar. Den lägre byggnadsvolymen vänder sig mot den nya parken medan den högre byggnaden vänder sig mot Responsgatan. Sockelvåningarna inrymmer bostadsentréer samt lokaler för centrumändamål i båda volymerna. I byggnaden längs Responsgatan inryms en förskola med 6 avdelningar uppdelat på tre plan med angöring från Responsgatan. Förskolans gård vänder sig mot söder och nås från Responsgatan i öppningen mellan de två husvolymer.

Intill kvarter D planeras en lägre byggnadskropp för servicefunktioner och centrumändamål. Paviljongbyggnaden placeras mitt i området och utgör tillsammans med de två bullerskärmarna ett starkt identitetsskapande signum.

Byggnaderna innehåller för allmänheten neutrala passager till verksamhetsytor och parkeringar för bil och cykel under mark.



Vy från norr, kv D. I förgrunden ligger den nya parken. (White Arkitekter)



Kvarter E och F – bostäder (Timotejen 28)

Kvarter E och F består av en serie byggnadsvolymer som ställer sig mellan den nya gångfartsgatan och parken i väster och Södertäljevägen i öster. Byggnaderna innehåller ca 230 bostäder av skilda storlekar. I bottenvåningarna ligger lokaler för centrumändamål. Källarvåningarna under kv F innehåller ytor för boendeparkering för bil och cykel. Takterrasser och loggior i fasaderna planeras på flera av husvolymer. Byggnaderna hanterar risk och buller genom att låta samtliga bostäder vända hälften av boningsrummen bort från motorvägen.

Kvarteret bildar en ensemble av byggnadsvolymer som trappar något sinsemellan. Högsta våningshöjden är 11 våningar över markplan. Mindre byggnadsvolymer, gårdshus och terrassbjälklag mot gångfartsgatan tar ned skalan och skapar en kontrast mot de högre husen mot Södertäljevägen.

Bottenvåningarna hanteras omsorgsfullt och aktiveras med entréer för bostäder och publika lokaler. Fasader utförs med en variation av material. De kan utföras med prefabricerade matrisgjutna betongelement förutsatt att elementskarvar hanteras medvetet och utgör en genomtänkt del av gestaltningen, plåt, skivmaterial, trä och keramiska plattor. Skarvar mellan element och byggnadsdelar hanteras medvetet och blir en del av

gestaltningen. Grönska uppe på bostadsgårdar, terrasser och på loggior framträder i anslutande gatu- och parkrum.



Vy från nordöst, kv E-F. Den nya gångfartsgatan, kv F tillväster i bild. Till höger i bild skymtar volymer i intilliggande planområde för kv Timotejen 17. (White Arkitekter)



Vy från nordöst från E4/E20 (Södertäljevägen), kv E-F. LM Ericssons fd kontorsbyggnad i bakgrunden. (White Arkitekter)

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. Som ett komplement till gårdsytan görs gemensamma terrasser/gårdar på tak tillgängliga för de boende (v3). Beräknat på antalet lägenheter (omräknat per 100 kvm BTA/lgh) uppgår bostadsgårdens yta ca 5 kvm/100 kvm BTA lgh. När de redovisade gemensamma takterrasserna räknas in uppnås ca 8 kvm gård/100kvm bostadsyta.

Förslaget redovisar förskolegårdar med ytor som innebär ca 9 kvm/barn (ca 1700 kvm gård uppdelat på två förskolor i kv C och kv D). Förskolegårdarna kan nyttjas av boende på helger och kvällar.

Förskolornas entréer ligger i kvarterens respektive innergård. Från förskolan i kvarter D finns en direkt koppling till Radiusparken som innehåller en stor del lekutrustning. Från förskolan i kvarter C nås parken inom ca 100 meter. Personalentréer, bilangöring och varuleveranser sker från Responsgatan.

Bottenvåningar

Målsättningen är att bottenvåningarna 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. Prioriterade lägen är längs Tellusborgsvägen och den inre lokalgatan/gångfartsgatan (sk Responsgatan) samt i bottenvåningar runt de allmänna platserna.

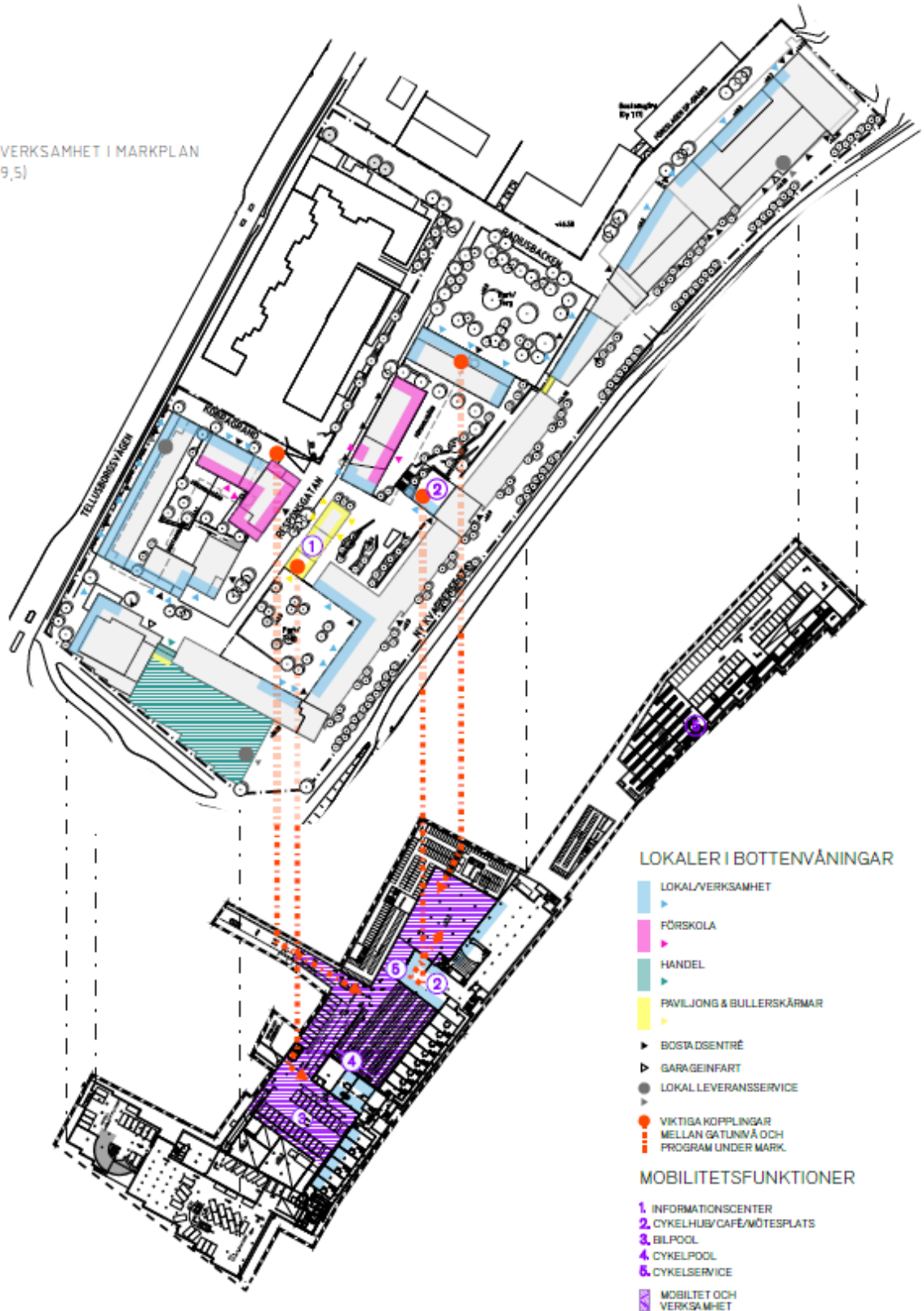
Koncept för publika lokaler

Målet är att området ska innehålla en brokighet av lokaler och verksamheter. Lokaler utmed gatan stärker och berikar upplevelsen av stadsrummet. Föränderlighet och oväntade händelser präglar gatumiljön och ett stort utbud av verksamhetslokaler av olika storlekar skapas.

Kollektivtrafiken, stadens cykelnät och lokala mobilitetslösningar möjliggör en typ av handelsmönster som inte är bilberoende. Samtliga lokaler ligger därför väl till för cyklister och fotgängare. Upplysta gång- och cykelstråk skapar trygghet och säkerhet. Närheten till gångfartsgatan gör att publika lokaler upplevs som attraktiva och tillgängliga.

Paviljongen som föreslås mitt i området fylls med både permanenta och skiftande verksamheter. Paviljongen blir till ett centralt publikt rum med möjligt innehåll som serveringar, butiker, konst och verksamhet av ”pop-up”-karaktär. Paviljongen har också till uppgift att skapa liv och rörelse samt att möjliggöra passage till stora publika lokaler under mark. Cykel- och bilpool är några exempel på verksamheter som finns där.

LOKAL/VERKSAMHET I MARKPLAN
(+38--49,5)



LOKAL OCH VERKSAMHET UNDER MARK
(+35--38)





Illustration över förslag till nya publika lokaler i befintliga utrymmen (nuvarande datahallar från LM Ericssons verksamhet) under gårdarna. (White Arkitekter)



Illustration över föreslagen paviljong invid gångfartsgatan, Responsgatan, som föreslås innehålla både permanenta och skiftande verksamheter. (White Arkitekter)

I området uppförs också två bullerskärmar i syfte att dämpa trafikbullret för områdets bostäder och publika platser. Genom sin starka exponering tillför skärmarna en möjlig kommunikationsyta till området. Bullerskärmarna och paviljongen planeras därför för att kunna kommunicera och annonsera de skiftande aktiviteter som pågår i stadsdelen.

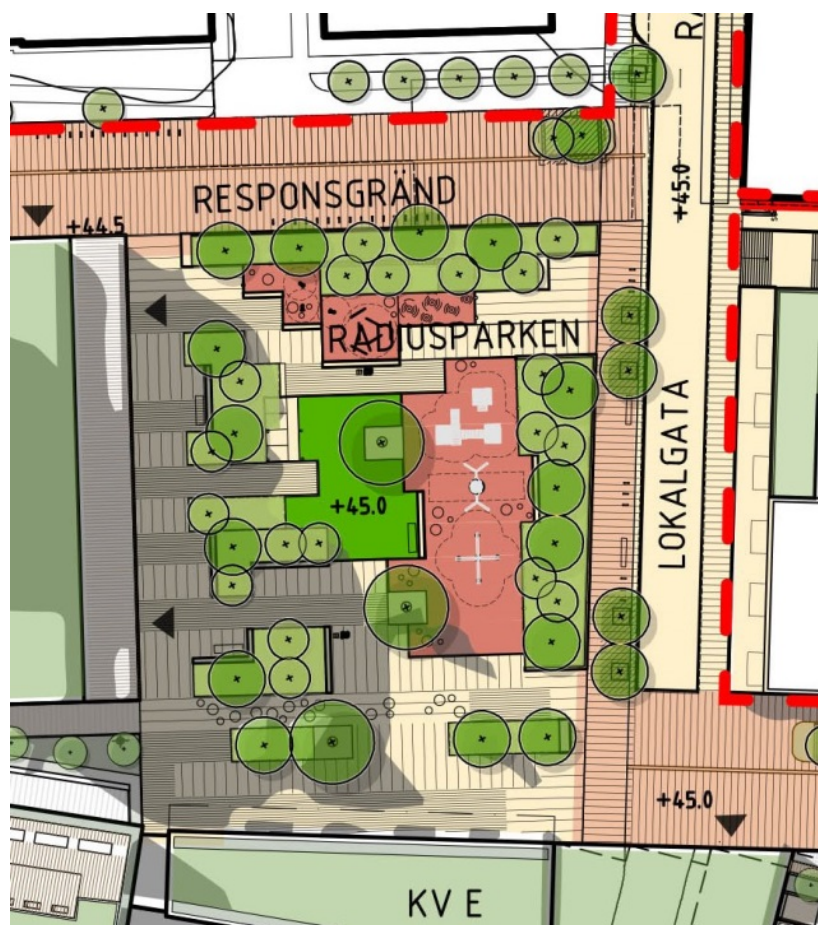
Park, torg och gångfartsgata

Den pågående omvandlingen av området med många nya bostäder innebär att ny offentlig plats också ska tillskapas inom planområdet. Målsättningen var att tillskapa minst 0,4 ha ny offentlig plats (park/torg). Planförslaget innehåller nu ca 0,33 ha torg- och parkytor. Avsikten är dock att Responsgatan ska utformas som gångfartsgata och därmed komplettera de offentliga rummen med kvalitativa vistelsezoner.

”Radiusparken”

Radiusparken är den största offentliga platsbildningen inom planområdet och ska utformas på ett sätt som stödjer platsens funktion som en kvarterspark, en attraktiv och grönskande park med stora vistelsevärden. Parken ska innehålla goda lekmöjligheter för barn och ungdomar.

De nya byggnader som vänder sig mot parken och som har kommersiella aktiviteter i bottenvåningar ansluts med en hårdgjord yta av natursten. Här finns plats för exempelvis uteserveringar och annan möblering. Den centrala delen av kvartersparken föreslås som en öppen yta med omsluten av grönskande planteringar med träd och buskar. 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. Lokalgatan Radiusbacken, som ansluter platsen i väster förlängs med en ny lokalgata som passerar förbi parken.



Utsnitt ”Radiusparken” (White Arkitekter)



"Radiusparken" sett från nordväst (White Arkitekter)

"Responsplan" (Entréplatsen till fd Tellusanläggningen)

I södra delen av planområdet förvandlas en befintlig grönskande platsbildning till ett offentligt torg med inslag av träd och planteringar. På torget görs tillägg som höjer platsens upplevelsevärden.



Utsnitt "Responsplan" (White Arkitekter)



"Responsplan" sett från väster (White Arkitekter)

Gångfartsgatan (Responsgatan med förlängning)

Genom hela planområdet löper Responsgatan, som utformas som en gångfartsgata så att gående och cyklister prioriteras framför motorfordon. Gatan är en viktig länk mellan de offentliga platsbildningarna. Ett sammanhängande golv utan kantstenar föreslås och med hjälp av möblering och en svepande trafikrörelse påverkas trafikens hastighet till gångfart.

Markmaterialet, betongmarksten helst en tredjedelssten, läggs i ett mönster inspirerat av traditionella tegelmönster. Beläggningen ska vara sammanhållen från fasad till fasad utan kantstenar.

Responsgatans läge i förhållande till områdets målpunkter, innebär att gående och cyklister kommer vara i majoritet och ska kunna använda hela gångfartsgatans bredd. Ett fåtal angöringsplatser motiverar ytterligare ett lågt fordonstrafikflöde. Responsgatan planläggs som GATA och kommer genom lokala trafikföreskrifter inrättas som "gångfartsområde/gångfartsgata".



Utsnitt Gångfartsgata, "Responsgatan" (White Arkitekter)



Gångfartsgata, Responsgatan, vy från söder (White Arkitekter)

Grönytefaktor

I stadens översiktsplan och miljöprogram utvecklas frågan om ett hållbart växande Stockholm. Miljöutmaningarna i stadsbyggandet är delvis nya. Att skapa förutsättningar för helhetssyn och hållbara lösningar är därför centrala frågor inte minst vad gäller de tekniska försörjningssystemen. Hållbara system för dagvattenhantering och utveckling av stadens gröna strukturer är exempel på områden där staden utvecklar sina planeringsverktyg och underlag. (Grönytefaktor Telefonplan Version 2015-01-05). På kvarterensmarken inom planområdet har därför grönytefaktorsberäkningar utförts.

Grönytefaktorn reglerar hur stor andel av kvarterensmarken 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.

Kravet som kvarteren i Timotejen ska uppfylla är grönytefaktor 0,6 enligt Grönytefaktor för Telefonplan version 2015-01-15. Det innebär att kvarteren innehåller en stor del grönska. Faktorn uppnås i huvudsak genom en kombination av djupa planteringsbäddar på bjälklag för trädplantering, flerskiktade planteringar, klätterväxter på murar, pergolor och växtlådor på balkongerna. Dessutom är det viktigt att utnyttja taklandskapet med gröna tak och gemensamma takterrasser för boende. Eftersom dagvattnet även ska fördröjas på kvarterensmark kommer dessa fördörjningsmagasin påverka grönytefaktorn positivt. Därför finns planbestämmelser om gröna tak, såsom sedumtak eller andra växtbäddade tak (f1).

Gestaltungsprinciper

Till planen hör ett kvalitetsprogram för gestaltning. Nedan sammanfattas principer och specifika bestämmelser som regleras på plankartan.

Bebyggelse generellt

Kvarteren är uppbrutna och bebyggelsens byggnadshöjd varierar. Syftet är att skapa förutsättningar för dagsljusinsläpp, takterrasser, gena passager och utblickar. Stadsbyggnadskonceptet med uppbrutna kvarter bidrar också till en varierad och lekfull typologi som ger rymd och tredimensionalitet. Målet är att skapa en tät och sammanhållen stadsmiljö med intima platsbildningar där dagsljus når bostadsgårdar och offentliga rum.

Bebyggelsen ges en varierande skala och typologi som ska samspela med den industriella karaktären i området. Ett bärande tema är indragna takterrasser och kvartersgårdar på tak. Gröna takterrasser bidrar till upplevelsen av en grön stadsdel.

De små gårdsytorna med få antal soltimmar, samt utmaningen att ta hand om dagvatten motiverar planbestämmelsen f1 (gröna tak) samt v3 (gemensam takterrass).

Tydligt gestaltade sockelvåningar med verksamheter skapar trygga och säkra gatumiljöer över dygnet. En hög entrétäthet eftersträvas. Fasader mot gata/torg ska utföras med hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer (generell bestämmelse på plankartan).



Exempel på bottenvåningar mot gångfartsgata och Tellusborgsvägen. (White Arkitekter)

Bebyggelse specifikt

Kv B

Vid områdets entré från Mikrofonvägen möjliggörs en högre byggnad ovanpå befintlig sockelbyggnad (matsalsbyggnaden). Den nya ovanliggande byggnadsvolymen ska utföras i tydligt kontrasterande material och kulörer samt ges ett tillbakadraget läge från lågdelen fasadliv. Byggnaden har genom sin höjd och placering en viktig funktion som riktmärke och förväntas därmed ha en hög ambition för gestaltningen. Den indragna våningen

ovan sockelbyggnaden dras tillbaka och fungerar som länk mellan det historiskt industriella och den moderna bostadskaraktär som präglar de ovanliggande volymerna.

Den ovanliggande volymens inre skikt kläs i trä och sveps med ett gråvitt ribbverk av ljus och blank metall. Fönster, fönsterdörrar och fasader i balkongmiljöer utförs i trä. Ribbverket skapar en gradering mellan slutet och öppet genom att gå från tät fasad till delvis omslutning av balkonger. Balkongräcken utförs som pinnräcken av metall i samma kulör som ribbverket. En slätvolym i detta läge är bättre anpassad till det gamla kontorshuset varför det på plankartan finns bestämmelse om att balkonger mot Tellusborgsvägen och Mikrofonvägen ska integreras i fasadutformningen så det läses som ett yttre skikt, vertikalt sammanhållet mellan våningsplanen (f2).

För att hantera bullernivåer från E4/E20 behövs en gemensam takterrass som bulleravskärmas, varför planbestämmelsen (f2) även anger att terrass ska anordnas samt att räcke och bulleravskärmning ska integreras i gestaltningen av fasaden.



Princip för hur takterrassens räcke och bulleravskärmning samt balkongernas sammahållna skikt inordnas i gestaltningen av byggnaden (f2).

Kv E

I fonden av den nya parken möjliggörs en byggnadsvolym som har två tydliga sidor. Fasaden mot E4/E20:an upplevs främst från utsikten från en bil i hög fart och på avstånd. Fasaden mot parken och andra sidan relaterar till en ny offentlig park. De två fasaderna relaterar till varandra genom detaljer och helhet. Mot Södertäljevägen, ett våningshögt rutmönster med reliefverkan skapar skuggspel som kan upplevas på håll. Fasaden mot parken gestaltas med ett storskaligt raster av tvåvåningshöga loggior.

Parkens gröna karaktär ska förstärkas av vertikal grönska i byggnadens fasad. Integrerad bevattning och platsbyggda balkonglådor garanterar gynnsamma förhållanden för växtlighet. Rastrets loggior ska framträda tydligt gentemot övriga byggnadsdelar genom släpp vid gavlar och mot takkrön. Då volymen är stor är det av stor vikt med en väl gestaltad fasad mot parken. Volymen har därför försetts med utformningsbestämmelse (f6) om rastret med balkonger.



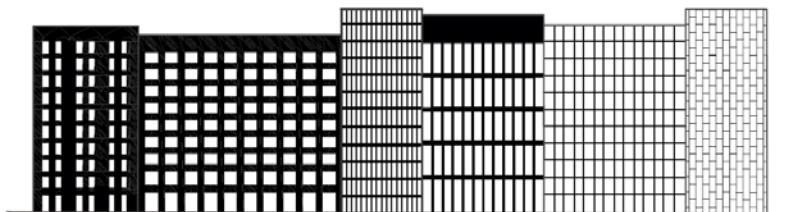
Princip för balkongraster (f6). Integrerad bevattning och platsbyggda balkonglådor ska ge gynnsamma förhållanden för växtlighet. Rastrets loggior ska framträda tydligt gentemot övriga byggnadsdelar genom släpp vid gavlar och mot takkrön.

Kv F

Den nya bebyggelsen i norra delen av planområdet är hög och tät, den ska därför gestaltas som en serie byggnadsvolymer, med en tydlig vertikal indelning. Kvarterets stora skala och läget mellan Södertäljevägen och den nya gångfartsgatan ger skilda förutsättningar för gestaltningen. Kvarteret bildar en ensemble av byggnadsvolymer som trappar något sinsemellan. Trappningar i plan och sektion gör att varje byggnadsvolum går att avläsa. Fasadmateriell och kulörer avviker mellan byggnadskroppar men går "ton i ton". Mindre byggnadsvolymer, gårdshus och terrassbjälklag mot gångfartsgatan tar ned skalan och skapar ett mer intimt rum i kontrast mot de högre avskärmande husen närmast Södertäljevägen.

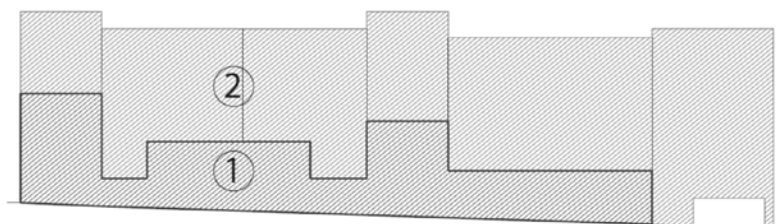
Mot Södertäljevägen upplevs bebyggelsen från ett större avstånd och i hög hastighet. De ligger i nära anslutning till LM Ericsson fd kontorsbyggnad, som har en tydlig horisontalitet och enhetlighet. Dess höga kulturvärde gör att ny bebyggelse bör kontrastera tydligt. En tydlig reliefverkan genom ruttmönster och vertikala indelningar, skapar skuggspel som kan upplevas på håll. Det är viktigt att de enskilda byggnadskropparna också särskiljer sig genom fasadlivsförskjutningar sinsemellan. De enskilda byggnadernas fasader landar och möter mark och landskap. På

plankartan har dessa volymer försetts med utformningsbestämmelse (f3).



Principelevation mot Södertäljevägen. Fasader ska ha en tydlig reliefverkan genom rutmönster och vertikala indelningar som skapar skuggspel. De enskilda byggnadskropparna också särskilja sig genom fasadlivsförskjutningar sinsemellan (f3).

Fasaderna som vänder sig inåt gångfartsgatan ska hantera en mer småskalig och intimare miljö. Fasaderna som landar vid gångfartsgatan ska utformas med hög detaljering och taktila material. Eventuella balkonger mot gatan ska utföras indragna från fasadliv. Bottenvåningarna ska präglas av en mångfald av olika händelser så som bostadsentréer och verksamhetslokaler. Fasadmateriell och gestaltning av husliv närmast gatan ska variera mellan de olika byggnadsvolymer. På plankartan har dessa volymer försetts med utformningsbestämmelse (f4).



Principelevation mot gångfartsgatan. Fasader som landar vid gångfartsgatan ska utformas med hög detaljering och taktila material. Eventuella balkonger mot gatan ska utföras indragna från fasadliv (f4). Bottenvåningarna ska ha en hög entrétäthet. Fasadmateriell och gestaltning av husliv närmast gatan ska variera mellan de olika byggnadsvolymer.

Bullerskärmar och paviljongen

För att hantera godtagbara bullernivåer inom området behöver trafikbuller avskärmas från Södertäljevägen. Höga bullerskärmar är därför nödvändiga för att länka samman byggandsfronten och stänga ute ljudet. Dessa ansluter till LM Ericsson fd kontorsbyggnad, vilket är beklagligt ur kulturmiljösynpunkt.

Därför är det av stor vikt att dessa gestaltas på ett medvetet sätt och med hög ambitionsnivå. (f7)

Paviljongen, som föreslås centralt i området bör inordnas, i samma gestaltningskoncept som bullerskärmarna och präglas av hög kvalitet i utförande och arkitektur. De bör ha en gestaltning som för tankarna till industrins enkelhet och tålighet inför förändring, med förfinade detaljer och ett eget uttryck, skilt från övriga byggnader i stadsdelen. Paviljongen utförs som en tvåvåningsbyggnad i metall och glas. Ett ramverk av metallprofiler tillförs diagonala dragstag i varierande tjocklek som skapar ett uttryck som tydligt skiljer paviljongen från övriga byggnader i stadsdelen. En del av ramverket i paviljongen är en öppen struktur utomhus, som kan fyllas med tillfälliga händelser och aktiviteter. Bullerskärmarna utförs med motsvarande metallramverk och strukturens dragstag spänner mot de omgivande fasaderna och kontrasterar tydligt i material och form. Nätthet och transparens präglar konstruktionen. Glasning utförs med smala metallprofiler. Små invändiga trappor möjliggör service och rengöring. Infästning och åverkan på befintlig tegelfasad i LM Ericssons fd kontorsbyggnad undviks så långt möjligt. Tegelytor ska stå fram och synliggöras i så stor utsträckning som möjligt.



Bullerskärm mellan kv A och B (White arkitekter). Motsvarande skärm finns mellan kv A och F.

Torg, park och gaturum (se illustrationer s 30-33)

Responsplan

Den befintliga gröna entréplatsbildningen vid LM Ericssons kontorsbyggnad, utvecklas till ett nytt offentligt torg. Som en påminnelse om områdets industrihistoria bygger konceptet för gestaltningen på formen av ett SIM-kort som upprepas från större rumsskapande former till mindre detaljer för informella sittmöbler. Befintlig planteringsyta längs bjälklagets ytterkant rivs och tillsammans med en sittrappa i trä hanteras nivåskillnaden så att kopplingen mellan torget och gångfartsgatan förstärks. Dagens markbeläggning av tegel byts ut till ett tåligare golv av natursten. Kantstöd till planteringar av varmförzinkat stål eller corténstål. På torget finns mindre platser av platsgjutet betong och trädäck (sim-korten) omslutna av planteringar.

Radiusparken

Parken ska utformas som en attraktiv och grönskande yta med höga vistelsevärden. Gestaltningkonceptet bygger på ett tegelstensförband där formerna bildar planteringar och vistelseytor. Markbeläggningen läggs i ett bredbandigt mönster med ljusare och mörkare partier. Markmaterialet är natursten i granit i tre längder, kantstöd av granit, murar och friser i tegel. Gummiastfalt och konstgräs fungerar som fallskydd under lekutrustning.

Gångfartsgatan, Responsgatan

Ett gemensamt golv bildar ett sammanhängande stråk genom planområdet. Gatan ska utformas som ett offentligt rum att vistas i med möblering, trädplanteringar, sittplatser, cykelpollare mm. Markmaterialet är betongmarksten, som läggs i ett mönster inspirerat av traditionella tegelmönster. Beläggningen ska vara sammanhållen från fasad till fasad utan kantstenar. Upphöjda planteringsytor avgränsas med tegelmurar.

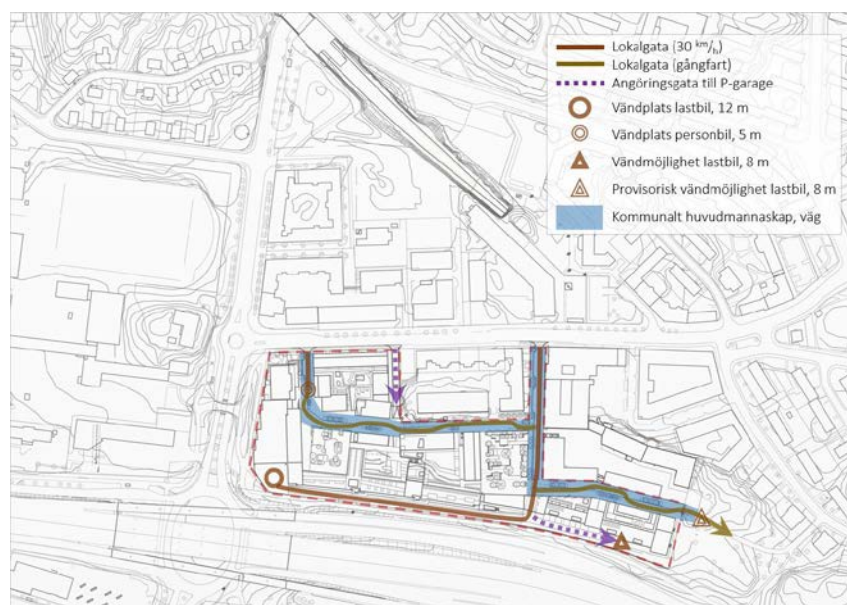
Gator och trafik

Gatunät

Området får en delvis ny gatustruktur. Lägenheterna i Tellusanläggningen angörs via en ny kvartersgata som löper parallellt med E4/E20. Genom området föreslås en ny gångfartsgata (Responsgatan), som utformas för att ge fotgängare företräde och för att minska bilisternas hastighet. Planen medger att Responsgatan i framtiden kan komma att förlängas åt nordost för att angöra Midsommarvägen eller Nioörtsvägen.



Översiktlig bild av befintliga och framtida gatunät inom Telefonplansområdet (White och Sweco, 2016).



Fordonstrafiknät inom planområdet. Blå områden visar vägar med kommunalt huvudmannaskap. (White & Sweco 2016)

Parkering

Området är idag underbyggt med underjordiska hallar och ett större fristående parkeringsgarage. Dessa garage kommer att byggas om och integreras i den nya bebyggelsen för parkering

men även för att användas för andra ändamål och utgöra komplement till bostäder och verksamheter.

Förslaget inrymmer ca 225 parkeringsplatser för bostäderna vilket motsvarar ett parkeringstal om ca 0,3 platser/lgh beräknat på en genomsnittstorlek på lägenheter om 100 kvm BTA. Med föreslagna lägenhetsstorlekar innebär förslaget ca 0,23 platser/lgh. Därutöver inryms ca 55 platser för handel/butik/kontor vilket motsvarar ca 14 platser/1000 kvm BTA handelsyta.

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.

Projektet tillämpar modellen ”gröna parkeringstal” (Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholm stad) för att erhålla det lägre kravet på behov av parkeringsplatser. De mobilitetstjänster som kan investeras i har delats upp i tre mobilitetspaket; grundläggande, medel och ambitiös nivå. Projektet tillämpar ambitiös nivå, vilket ger en reduktion av parkeringsbehovet enligt modellen med 25% (inräknat i antalet parkeringsplatser beskrivet ovan). För att uppnå ambitiös nivå planeras attraktiva, trygga och tillgängliga cykelrum i markplan, cykelfaciliteter (luftpump, reparation- och tvätt möjlighet), dedikerade och lättillgängliga platser för bil- och cykelpool (lastcykel, elcykel och cykelkärra), subvention av månadskort för kollektivtrafik för förstagångsköpare, resecoaching/informationscenter, kyllda leveransskåp för hemkörning av varor samt lokal leveransservice. (Sweco, 2016)

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 god koppling via Radiusbacken samt genom en passage i Timotejen 19. Även närliggande områden kommer kunna dra nytta av den goda kopplingen. Inne i området sker samtlig cykling i blandtrafik samt är möjlig i gångfart längs Responsgatan.



Översiktlig bild av gångstråk, planområdet streckat i rött (White & Sweco, 2016)



Översiktlig bild av cykelstråk inom området, planområdet streckat i rött. Utredning pågår även kring en ny bro över trafikplats Västberga. (White & Sweco, 2016)

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. Dessa parkeringstal innebär att antalet cykelplatser behöver vara ca 3000 inom området.

Cykelparkering kommer att anordnas inomhus i samtliga kvarter och ha en hög säkerhetsstandard. Därutöver tillkommer väderskyddade cykelparkeringar utomhus. Flera cykelfrämjande

åtgärder planeras i området; cykelpool med lastcyklar, cykelcafé och cykelverkstad.

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. Tillgänglighetskraven 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 och klarar därmed gällande tillgänglighetskrav. Det är också svårt att uppnå en tillräckligt flack lutning på gatan/rampen som förbinder gångfartsgatan med det nya torget. Detta beror på befintliga nivåförhållanden mellan marknivå och bjälklag. Lutningen ligger strax över kravet på 5%.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten kommer att från Tellusborgsvägen och via Radiusbacken mata det norra områdets undercentraler och via Responsgatan mata södra områdets undercentraler. Nya dag- och spillvattenledningar kommer att förläggas i nord-sydlig riktning i Responsgatan i allmän platsmark och alla kvarter kommer att få förbindelsepunkter på dessa ledningar. Spill- och dagvattenledningar kommer även förläggas i ett stråk öster om kvarter A, mot Södertäljevägen. Dessa ledningar blir enskilda och kommer att förläggas i kvartersmark och ansluta på stadens befintliga ledningar i det sydöstra hörnet av planområdet. De allmänna spill- och dagvattenledningarna ansluts till befintliga ledningar vid korsningen Mikrofonvägen/Tellusborgsvägen. Byggnation över +65 meter fordrar intern tryckstegring, vilket bekostas av byggherren.

Betydande åtgärder krävs för att minimera dagvattenflödet från området för att klara kapaciteten i nedströms liggande ledningsnät, varför bland annat planeringsmetoden med grönytefaktor tillämpats.

El/Tele/Opto

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

Det finns en befintlig nätstation i området som kommer att rivras och ersättas med två nya. Den ena nätstationen planeras byggas i källarplanet under Responsplan (allmän plats) i södra delen av planområdet, den andra i källarplanet till en byggnad i norra delen av området. Dessa säkerställs genom bestämmelse i plankartan (E). Åtkomst till elnätstation under Responsplan sker via garage under torget (kvartersmark).

Energiförsörjning/fjärrvärme

Befintlig fjärrvärme ligger i Tellusborgsvägen med tillräcklig effekt för att kunna förse ny exploatering inom planområdet. Fjärrvärmerna kommer att förläggas i två stråk, ett kommer upp via Radiusbacken för att mata det norra området och ett kommer att ligga i Responsgatan och matar det södra området.

Avfallshantering

Avfallshanteringen i planområdet kommer att lösas med hjälp av maskinella system som föreskrivs i Stockholms stad riktlinjer, *Projektera & bygg för god avfallshantering* (oktober 2014). En stationär sopsugsanläggning, dimensionerad för 1500 lägenheter, planeras i det sydöstra hörnet av planområdet i anslutning till butikslokalens inlastningskaj och vändplan vilket då kan samnyttjas för sopsugens hämtningsfordon.

Anläggningen angörs via kvartersgatan som löper parallellt med E4/E20. Inkastningspunkterna är belägna inomhus i trapphus alternativt på bostadsgårdarna förutsatt att de byggs in och utformas som en medveten del av gårdsgestaltningen. 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 två fraktioner, hushållsavfall och matavfall, i enlighet med Stockholms stads riktlinjer vad gäller optisk sortering. Avfallet sorteras i två olikfärgade påsar som slängs och transporteras i samma rörsystem. Avfallet eftersorteras sedan.

Grovsopsorteringsrum ska finnas inom respektive fastighet.

Räddningstjänst

Bebyggelsen inom planområdet nås via Tellusborgsvägen och är tillgänglig för räddningsfordon från de befintliga lokalgatorna Kobragränd och Radiusbacken. Avståndet mellan uppställningsplats och byggnadernas angreppspunkt ska understiga 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med räddningstjänstens höjdfordon får avståndet mellan höjdfordonets

uppställningsplats och husväggen vara högst 9 m. Delar av planerad gångfartsgata samt kvartersgatan längs E4/E20 ska utformas efter detta och studeras vidare i projekteringskedet.

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 närheten till E4/E20 med risker från farligt gods, buller och luftmiljö samt 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.

Planområdets närhet till Södertäljevägen gör att det finns utmaningar i förhållande till risknivå (farligt gods), bullernivåer och luftkvalité. Området ligger inom centrala stadens utvidgning, i kollektivtrafiknära läge. I och med planförslaget kommer fler personer att bo i ett utsatt läge nära en farligt gods led. Ny bostadsbebyggelse föreslås minst 25 meter ifrån påfartsramp (närmaste körbanekant) mot E4/E20 från Södertäljevägen, samt minst 43 meter ifrån E4/E20:s huvudkörbanor. Då det råder brist på centrumnära platser för bostadsförtätning i Stockholm föreslås omfattande åtgärder på bebyggelsen istället för vidsträckt skyddsavstånd. Istället för föreslagna skyddsåtgärder skulle omfattande avstånd eller höga murar kunna uppföras, vilket dock avförts för att istället eftersträva ett effektivt marknyttjande samt en trygg och trivsamt stadsmiljö. I avvägningen ligger även att genom att uppföra en avskärmande bebyggelse mot Södertäljevägen tillskapa en tystare och säkrare miljö liksom

förbättrad luftmiljö för befintliga bostäder inom området och på de nya offentliga platser och boendemiljöer som tillskapas. Ett större skyddat inre rum tillskapas på så sätt innanför den avskärmande bebyggelsen mot E4/E20. Inom området finns idag befintlig äldre bostadsbyggelse som inte är utformad utefter en förhöjd risknivå. Ett tillägg med ny bebyggelse som uppförs med byggnadstekniska åtgärder som tar hänsyn till risknivån minskar befintlig risk inom området. Anpassningar av planförslaget har gjorts för att uppfylla en acceptabel risknivå och en god helhetsmiljö.

Den mest effektfulla åtgärden som beräkningsmässigt kan verifieras och som kan regleras av en detaljplan är att minska antalet utsatta genom att minska exploateringen. Efter samrådet har byggnadsmassan och antalet lägenheter inom området minskat betydligt. Att inte bygga alls innebär att politiska beslut inte kan verkställas och att staden inte kan färdigställa den stadsmiljö som påbörjats. Denna stadsbyggnadspotential, med framförallt bostäder och kontor, kan inte ersättas med andra lika centrala områden som har lika goda förutsättningar att skapa en attraktiv och hållbar stadsbebyggelse.

De värderingskriterier som används i riskanalyser tar inte hänsyn till behovet av en hållbar stadsutveckling i tät stadsbebyggelse och det är därmed inte är lämpligt att endast med utgångspunkt i dessa kriterier avgöra om stadsutveckling är lämplig eller ej.

Med hänsyn till de omfattande skyddsåtgärder som tillämpas i samt att föreslagen markanvändning även innebär ett skydd och en förbättring av säkerheten på bakomvarande mark, anser stadsbyggnadskontoret att Stockholms stad, inom ramen för den fysiska planeringen, i möjligaste mån har hanterat de förhöjda risknivåerna och att den är tolerabel med hänsyn till de värden och kvaliteter som detaljplanen medför.

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 stadskvaliteter 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 tillföras. 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 ska fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till allmänna ledningar. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Enligt en miljöteknisk markundersökning för området (ÅF, 2016) finns en viss risk för att miljökvalitetsnormen för vatten kan påverkas negativt i det fall inga saneringsåtgärder utförs. Sanering av markföroreningar inom området måste göras innan utbyggnad av området kan ske. Detta medför en begränsad föroreningsspridning till grund-, dag- och ytvatten. Saneringsnivån för marken kommer att vara känslig markanvändning vilket bedöms ge ett tillräckligt skydd för framtida föroreningsspridning. En planbestämmelse beträffande detta har införts på plankartan, under Administrativa bestämmelser. Ett genomförande av planen innebär, på grund av att marken saneras, att risken för en eventuell spridning med dagvatten minskar betydligt.

En dagvattenutredning är framtagen för planen (Ramböll, 2016). Dagvattenflödet från området efter ombyggnation får inte öka i förhållande till vad som släpps ut idag, vilket är ca 427,5 l/s. Hela området ska anslutas till kommunal dagvattenledning vid Mikrofonvägen. Efter ombyggnad av kvartersmark behöver totalt ca 129 m³ dagvatten fördröjas, vilket är mindre än dagens situation.

På kvartersmark ska gröna tak och bostadsgårdar samt dagvattenmagasin fördröja vattnet så att det inte belastar det kommunala nätet vid kraftiga regn. Samma princip tillämpas på den allmänna platsmarken där planteringar och gatuträd utformas

med skelettjord för infiltration. På platsbildningar ska en stor del av ytan utgöras av planteringar som kan fördröja dagvattnet. Se vidare under kapitel Tekniska frågor.

Landskapsbild/ stadsbild

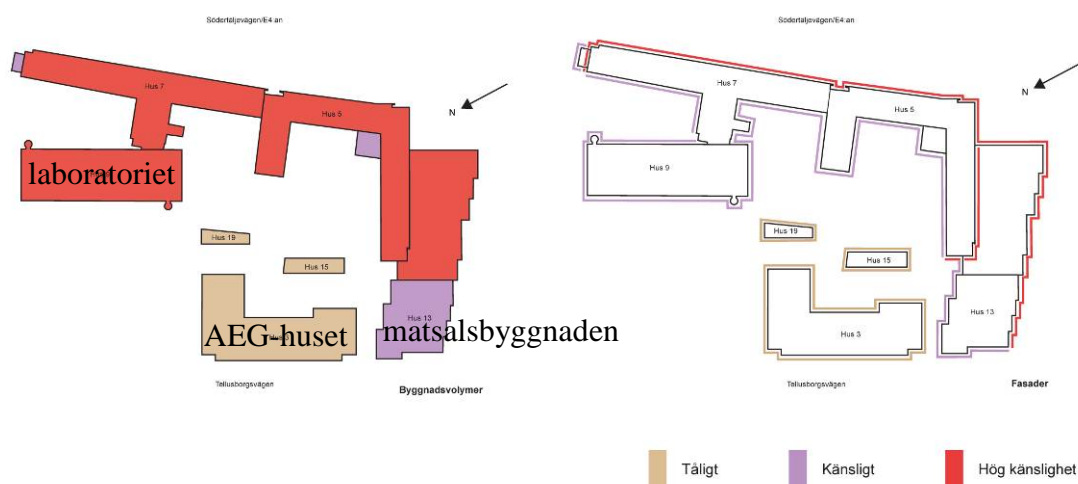
I och med områdets föreslagna exploatering kommer landskapsbilden förändras. Planförslaget innebär att volymer uppförs som är högre än de befintliga byggnaderna vilket påverkar Telefonplans siluett. Vissa av Tellusanläggningens gavlar kommer inte längre vara lika synliga i och med att de delvis byggs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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En antikvarisk förundersökning och analys av känslighet/tålighet har utförts (Nyréns Arkitektkontor, 2012) samt en antikvarisk konsekvensanalys är framtagen avseende förslagens påverkan på det kulturhistoriska värdet (Nyréns Arkitektkontor, januari 2016). 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, 2012)

Rivningar

Ett genomförande av planförslaget innebär att laboratoriebyggnaden rivs och ersätts med bostadshus. Laboratoriebyggnaden uppfördes som en del av den andra utbyggnadsetappen av Tellusanläggningen i början av 1970-talet.

Byggnaden är karakteristisk med sin kompromisslösa arkitektur och förhållandet mellan kontorshusets tegelfasad och laboratoriebyggnadens aluminiumfasader är viktigt för möjligheten att uppleva och avläsa anläggningens sammanhållna arkitektur. Rivningen av byggnaden innebär att samhällshistoriska, arkitekturhistoriska och arkitektoniska värden förvinns.

Enligt bedömning i förundersökningen har kontorshusets två skänklar en hög känslighet för ändringar, som en del av kontorsbyggnadens volym. Framförallt den södra flygeln är en viktig del av den ursprungliga arkitekturen med sitt skarpt modellerade, obrutna gavelmotiv, sin stringenta fasad och sin horisontella takfot. Den norra skänkeln, som föreslås rivas, länkar samman kontorshuset med laboratoriebyggnaden och har inte samma framträdande roll i anläggningen som de två södra skänklarna.

Det före detta AEG-huset uppfördes inte som en del av Tellusanläggningen utan inkorporerades i denna på 1950-talet. Det bedöms vara en ordinär industribyggnad som ursprungligen hade arkitektoniska kvaliteter men som har förvanskats under årens lopp. Till skillnad från andra delar av anläggningen, saknar därför denna byggnad ett större samhällshistoriskt värde. En god kvalitet finns dock i gatufasadens materialitet och relation till tegelbyggnaderna på andra sidan Tellusborgsvägen, men en rivning är samtidigt acceptabel ur kulturhistorisk synpunkt.

De utanpåliggande glasentréerna tillkom i samband med att Ericsson hade stora internationella framgångar inom den mobila telefonin på 1990-talet. Rivningen av de två entréerna och den väderskyddade entrégången gör därför att Ericssons utveckling blir mindre avläsbar i anläggningen. Detta värde är samtidigt underordnat de stora samhällshistoriska, arkitekturhistoriska, miljöskapande och arkitektoniska värden som finns i de ursprungliga byggnadsvolymer som vilka genom rivningen återställs.

En väsentlig del av anläggningens kulturhistoriska värde försvinner dock 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.

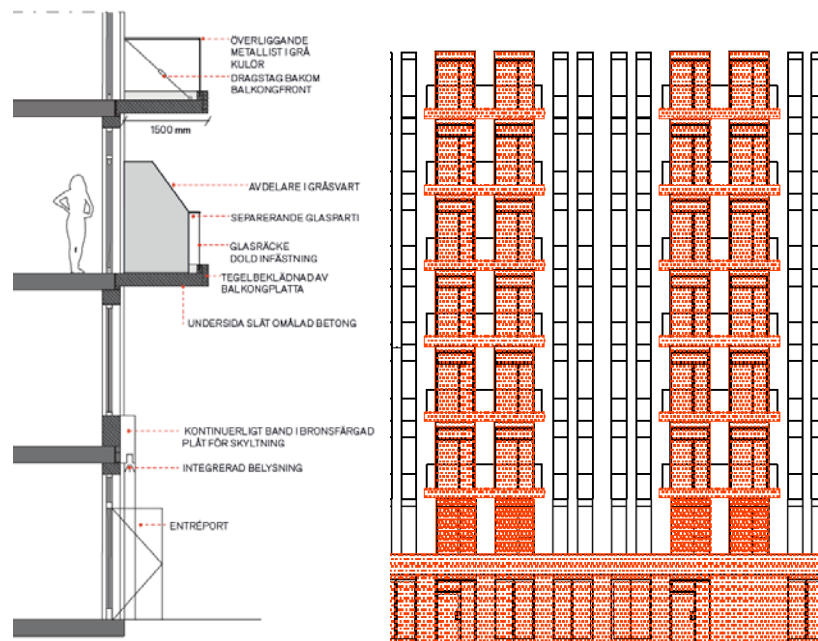
Fasadförändringar

Kontorsbyggnaden

De fasader som vetter inåt fastigheten (väster) bedömdes i förundersökningen vara mindre känsliga för ändringar, jämfört med de som vetter utåt Södertäljevägen. I förslaget lämnas dessa i stort sett oförändrade. Den ombyggnad som bostadsfunktionen innebär för fasaderna inåt kvarteret kräver ändå en omfattande ändring, för att arkitekturen även framgent ska vara igenkännbar har fasadernas mest karaktärskapande drag så långt möjligt tagits tillvara. Både de stora, obrutna gavelfasaderna och de repetitivt formade fasaderna med vertikaler av omväxlande tegel och fönsteraxlar är sådana karaktärsdrag. Resultatet är balkonger ordnade i axlar vilket innebär att större ytor av fasaderna kan bibehållas oförändrade. Det är en varsam lösning som är positiv ur kulturmiljösynpunkt. Balkongutformningen ska vara mer ambitiös än i standardbyggande genom att plattans kant kläs med tegel lika det ursprungliga, som ger en låg bröstning och en materialitet som ger balkongerna en förankring i byggnaden. Balkongens undersida ska utföras utan sparkroppar. Balkongernas utförande regleras genom planbestämmelse på plankartan (k3).



Illustration över nya balkonger in mot gården. (White Arkitekter) Tegel och fogar ska utföras lika ursprungligt.



Detalj över balkonger och utsnitt fasad för principer för placering (k3). Här ses även gestaltning av och nya håltagningar för bottenvåningen. För detaljerad beskrivning se kvalitetsprogram för gestaltning.

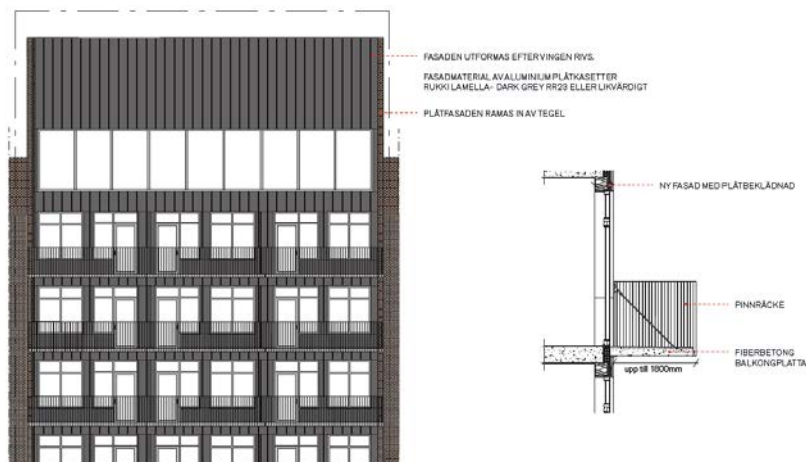
I det södra innerhörnet finns ett fasadparti som har en sluten tegelfasadyta från sockel till taklist. Det arkitektoniska greppet liknar det som återkommer på flera ställen i byggnaden, men då som slutna gavlar. Då byggnaden görs om till bostäder uppstår behovet av att gestalta fasadytan med fönster vilket görs på ett sätt som ansluter till befintlig fasadarkitektur utan att kopiera den, vertikala fasadpartier av tegel med något indragna fönsteraxlar med tegelbröstningar däremellan, vilket är positivt ur kulturmiljösynpunkt. Tegel och fogar ska vara lika ursprungligt.

I gatuplanet mot Responsplan, görs nya håltagningar för butiker och verksamheter som riktar sig till parktorget. Denna påverkan på byggnadens kulturhistoriska värde bedöms vara en rimlig avvägning då åtgärder krävs dels för att möjliggöra bostäder, dels för att skapa förutsättningar för stadsliv. För att signalera trapphusentréer och butiker anordnas ett sammanhängande skyltarrangemang. Det består av en horisontell gördel av metall som täcker fasadytan mellan bottenvåningen och våningen 1 tr.



Fasadutsnitt för nya håltagningar i innerhorn (k4) samt principer för nya håltagningar i bottenvåning. För detaljerad beskrivning se kvalitetsprogram för gestaltning.

Rivningen av den norra flygeln, förutom dess souterrängvåning, innebär en ny gestalt. Principen är att fasadpartiet gestaltas som ett snitt, för att ge en läsbarhet av att detta är ett historiskt spår. Flygeln kommer fortsättningsvis att kunna avläsas dels genom att fasadlivet – av konstruktiva skäl - ”stiger fram” ett stycke i förhållande till långfasaden, dels genom att den med sina material avviker från tegelfasaden redovisas den avlägsnade byggnadsvolymen.



Ny fasad efter rivning av norra gaveln (k5). För detaljerad beskrivning se kvalitetsprogram för gestaltning.

Matsalsbyggnaden

Till kontorshuset hör en låg byggnadsdel som ursprungligen inrymde bl.a. personalrestaurang. Arkitekturen är tydligt komponerad för att upplevas från Södertäljevägen i riktning mot Stockholm. Härifrån blir det kontrasterande förhållandet mellan lågdelen och högden tydligt, samt den vinklade takuppbyggnaden som tidigare var platsen för LM Ericssons logotyp.

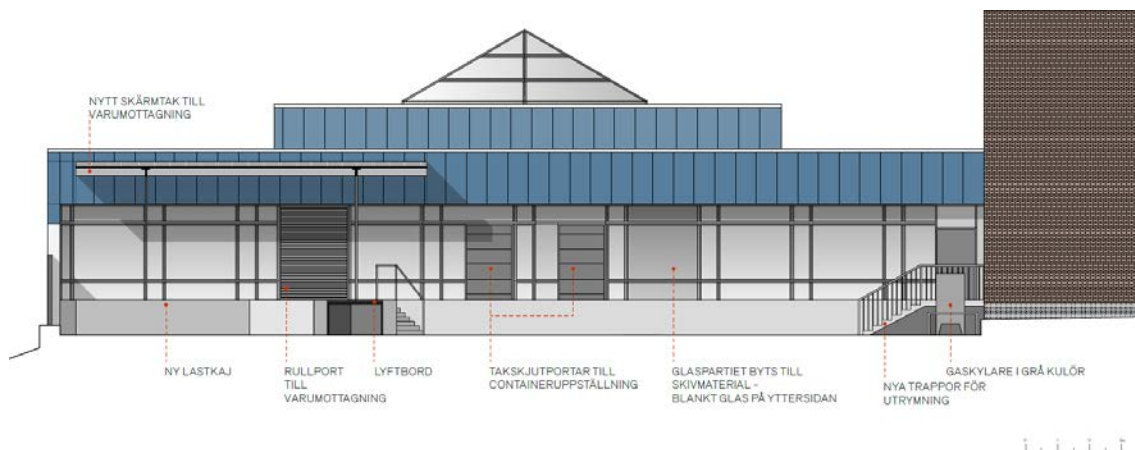
Lågdelen/matsalsbyggnaden riktar sig mot Södertäljevägen med en uppglasad och något indragen fasad. Den främre delen av matsalsbyggnadens långsida har fasader klädda med räfflad betong med synlig ballast. Lågdelen västra del tillkom vid det tidiga 1970-talets utbyggnadsetapp. Den äldre delen av matsalsbyggnaden får inte rivas och fasadbeklädnad, kulör och uttryck ska bevaras (q1, q3, q5).

I den västra delen (kv B) innebär förslaget att matsalsbyggnaden byggs på med en ny byggnadsvolym. Detta innebär att den inre konstruktionen behöver anpassas efter de nya verksamheterna samt för lastnedföring genom byggnaden. Konsekvensen av genomförandet innebär att varsam demontering krävs och fasadkassetterna märks upp och återmonteras enligt ursprunglig utformning. Fasadpartierna i betong ska återskapas med utsida lika ursprunglig utformning (q2). Plåtfasader rengörs försiktigt, demonteras, märks upp, emballeras och förvaras inomhus till dess att återmontering sker. Det är av yttersta vikt att kassetter återmonteras i samma väderstreck med tanke på exponering från sol, regn etc.

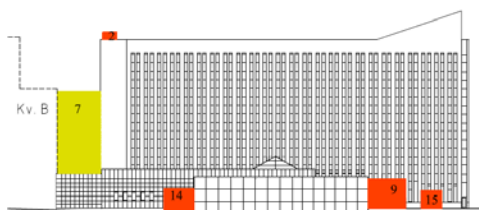
Den nya byggnaden ska både inordnas i och ställas emot befintligt sammanhang. Lågdelen fungerar som en sockel från

vars fasadliv mot Tellusborgsgatan ett indrag av hela volymen har gjorts. En del av fasadarkitekturen kommer att vara sammanhängande balkongpartier som utgör hela fasadytor och som ger en förskjutning i volymverkan mellan byggnadens olika delar. Till volymens lugn bidrar dess släta fasader. Utskjutande balkonger förekommer bara på norra fasaden, inåt kvarteret. Ur kulturmiljösynpunkt är det fördelaktigt att volymen är relativt lugn.

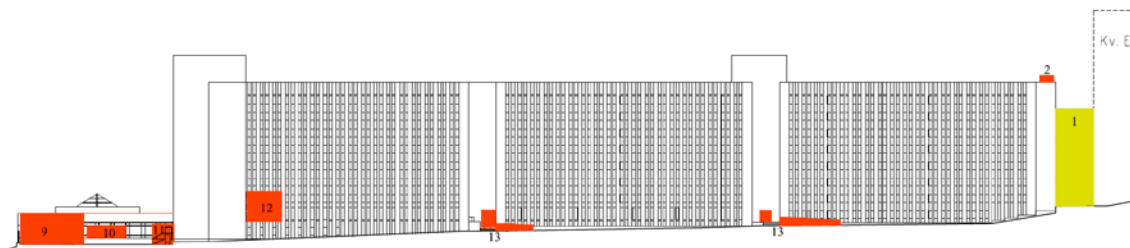
Matsalsbyggnadens fasad mot Södertäljevägen byggs i förslaget om till en godsmottagning och ett skärmtak ansluts till fasaden. Matsalsbyggnadens östra fasad är en del av Tellusanläggningens ”framsida”. Ur kulturhistoriskt perspektiv är därför placeringen av varumottagningen olycklig, då skärmtaket läses ihop med ursprungsbyggnaden. Någon annan bättre plats att försörja planerad livsmedelsbutik finns dock inte.



Detalj över lastintag mot Södertäljevägen, nytt skärmtak får uppföras enligt ovan. Dimensionerna på bärverket ska hållas nere och det lutande taket ska döljas bakom en rak takfot. Lastkajens utbredning och storlek ska hållas nere så mycket som möjligt (k2 och f5). På fasad till höger i bild görs ny hålltagning för sopsugsport (k2). För detaljerad beskrivning se kvalitetsprogram för gestaltning.



Fasad mot Mikrofonvägen



Fasad mot Södertäljevägen

Byggnadens fasad mot Södertäljevägen/Mikrofonvägen ska bevaras. Underhåll ska ske med ursprungliga material (q3). Bilden visar en sammanställning av fasadförändringar som är tillåtna (k2). Samtliga förändringar ska göras varsamt och med respekt för byggnadens ursprungliga värden. För detaljerad beskrivning se kvalitetsprogram för gestaltning (numrering återfinns i denna).

Nya byggnadsvolymer

Tellusanläggningens kontorsbyggnad som solitär och dess dominans mot Södertäljevägen påverkas negativt av den höga exploateringen i omgivningen, och då särskilt av det nya byggnadskomplexet som föreslås norr om byggnaden. Den norra gaveln behöver även fortsättningsvis vara väl exponerad samtidigt som byggnadsvolymerna behöver länkas samman med en bulleravskärmande volym. Skalan är högre men en distans skapas mellan byggnaderna och skalan hanteras på ett sådant sätt att de föreslagna volymerna snarare samspelar med än utmanar den befintliga volymen. En utformningsbestämmelse finns därför för fasadens karaktär mot Södertäljevägen (f3).

Kontorshusets obrutna gavelfasad på den södra skänkeln kommer att kunna upplevas från hörnet Tellusborgsvägen/Responsgatan, d.v.s. från den ursprungliga entrén, vid rörelse in i området. Även gaveln på nästa skänkel åt norr, vid "Responspan" kommer att upplevas från kvarterets inre. Gavlarna är en signifikant del av miljön. Det är därför fördelaktigt ur kulturmiljösynpunkt att de fortsatt kommer att kunna upplevas i det nära gaturummet.

Lågdelen senare tillkomna del västerut byggs på med en tolv våningar hög volym. Den konkurrerar med kontorshuset om stadsrummet. Nybyggnaden har utformats för att erbjuda ett lugn i mötet med kontorshusets södra skänkel, utformningsbestämmelse finns därför på plankartan som säkerställer den släta volymen (f2), vilka förbinds av en volym som också fungerar som avskärmning mot buller. Av kulturmiljöskäl har även bullerskärmar placering och utformning reglerats i plankartan (f7).

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, januari 2016).

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 med bullerskyddsskärm från golv till tak på en sida.
- Bullerskyddsskärm i 6 våningar sammanlänkar kvarter A och B samt kvarter A och E, vilket säkerställs genom bestämmelser på plankartan (m1 och m2).
- En 10 m bred passage/öppning i fasaden mot Essingeleden förses ca 10 m från fasaden med en 50 m lång och 5 m hög bullerskyddsskärm, vilket säkerställs genom bestämmelser på plankartan. (markerat med ^^^^^)

Utöver bullerskyddsbestämmelser om högsta tillåtna ljudnivå utanför fönster och tillgång till uteplats (avstegsfall B enligt Stockholmsmodellen) har plankartan kompletterats med bestämmelser om högsta tillåtna ljudnivå inomhus för störningar från trafikbuller (motsvarande ljudklass B). Motivet till detta är att platsen är mycket bullerutsatt mot E4/E20 med ekvivalentnivåer över 70 dB(A) och att det därför finns särskilda skäl i detta enskilda fall för att kompensera med en tystare inomhusmiljö (PBL 4 kap. 12§).

På plankartan finns även en administrativ bestämmelse om att slutbesked för bostäder inte får ges förrän bullerskyddsskärmarna är uppförda. Utbyggnaden får ske i etapper och därmed avser bestämmelsen uppförandet av relevant bullerskärm för respektive etapp.

Farligt gods

En riskanalys har upprättats i samband med planarbetet (Brandskyddslaget, 2016). I en inledande riskanalys har en inventering och översiktlig värdering gjorts av möjliga olycksrisker i planområdets närhet. Resultatet visar att det är olycka med vissa typer av farligt gods på E4/E20 (inklusive på- och avfartsramper vid trafikplats Västberga) som kan leda till påverkan inom planområdet. För dessa olycksrisker har en fördjupad analys gjorts med beräkningar av frekvens för, och konsekvenser av, respektive olycksrisk. Beräkningarna har sammanställts i form av individrisk och samhällsrisk. Den fördjupade analysen har genomförts med hänsyn tagen till en prognostiserad trafiksituation år 2035. Även mängden farligt gods har räknats upp till 2035 års mängder där kritiska riskkällor och olyckshändelser identifierats, analyserats och värderats.

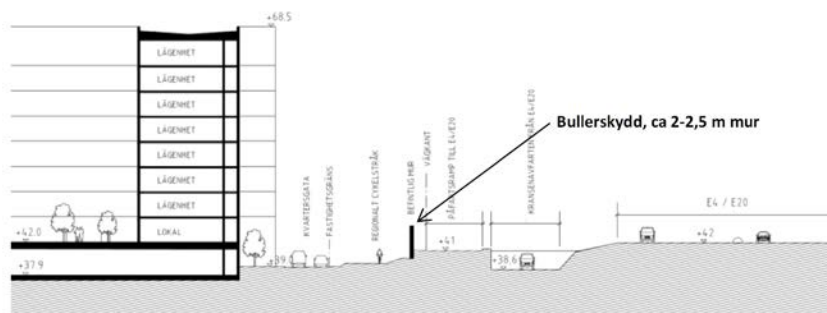
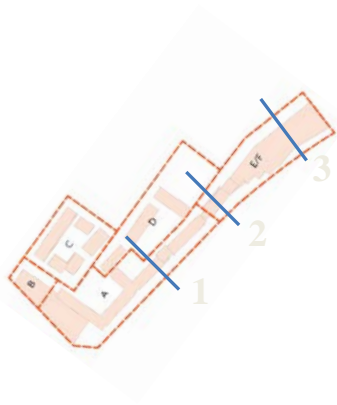
Resultatet av riskanalysen har värderats utifrån Länsstyrelsen i Stockholms läns riktlinjer gällande riskhänsyn vid ny bebyggelse. Analysen visar att olycksrisker förknippade med E4/E20 har en stor påverkan på risknivån inom planområdet. Individrisken (den risk som en enskild person utsätts för genom att vistas i närheten av en riskkälla) är hög inom hela planområdet. Även samhällsrisk (den risk som riskkällan utgör mot hela den kringliggande omgivningen) är hög och till viss del oacceptabel, utan säkerhetshöjande åtgärder. De olycksrisker som till störst del bidrar till att höja samhällrisknivån är olycka med brännbar gas på E4/E20:s huvudkörbanor samt olycka med giftig gas på närmaste på- och avfartsramper.

Samhällsrisk har beräknats för det planerade utförandealternativet (planförslaget) samt ett nollalternativ (nuvarande markanvändning). Skillnaden i risknivå mellan utförandealternativ och nollalternativ är begränsad, dock är risknivån så hög inom planområdet att säkerhetshöjande åtgärder ska tillämpas. Nedanstående åtgärder har ansetts nödvändiga att genomföra för att upprätthålla en tillräckligt god säkerhet inom planområdet. Åtgärderna avser både ny bebyggelse samt vid ändrad markanvändning för befintlig bebyggelse om inte annat anges.

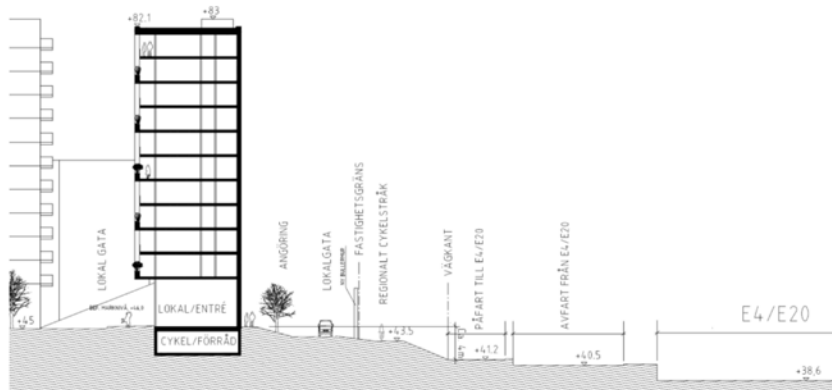
- Avståndet mellan väg och ny bebyggelse ska ej understiga 25 meter.
- Inom 25 meter från närmaste körbana (påfartsramp mot E4/E20 från Södertäljevägen) ska utrymmen direkt innanför fasad som vetter mot vägen inrymma funktioner för ej stadigvarande vistelse. Se figur på sid 61.
- Inom 75 meter från E4/E20:s huvudkörbanor ska samtliga utrymmen där personer vistas stadigvarande och som vetter direkt mot vägen, utföras med:
 - minst en utrymningsväg som mynnar bort från vägen (gäller byggnader som vetter direkt mot E4/E20 utan framförliggande bebyggelse).
 - friskluftsintag placerade mot trygg sida, d.v.s. bort från E4/E20 alternativt på byggnadernas tak. Mekaniska ventilationssystem ska utföras med central nödavgångsfunktion.
- Inom 75 meter från E4/E20:s huvudkörbanor ska ny bebyggelse utan framförliggande bebyggelse utföras med stommar och bärande konstruktioner som är dimensionerade för att förhindra fortskridande ras vid infallande tryck och impulstäthet motsvarande explosion av minst 2 ton massexplodivt ämne.
- Inom 40 meter från närmaste körbana (påfartsramp mot E4/E20 från Södertäljevägen) ska fasader som vetter mot vägen utföras obrännbara alternativt med en konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30. Dörrar och portar ska utföras i lägst klass EI 30. Fönster och glaspartier ska utföras i lägst klass EW 30. Aktuella fönster får vara öppningsbara.
- Obebyggda ytor inom 40 meter från närmaste körbana utan framförliggande bebyggelse ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

På plankartan finns planbestämmelser som säkerställer att ovanstående säkerhetshöjande åtgärder som avser bebyggelsens utformning och avstånd till E4/E20 (inklusive på- och avfartsramper) uppfylls.

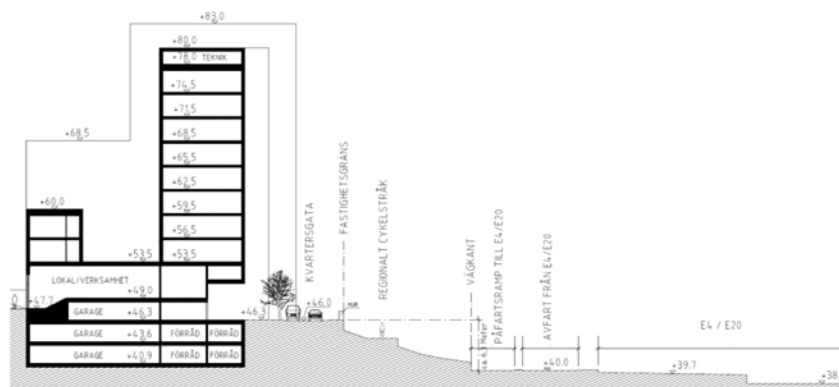
Områdets topografiska förutsättningar, befintliga murar samt ny bullerskärm bidrar till att minska risknivån. I sektion 2 och 3 ligger bebyggelsen ca 6 meter högre än vägbanan, i sektion 2 skyddas fasaden dessutom av en ca 5 meter hög och ca 50 meter lång bullerskärm, och i sektion 1 skyddas bebyggelsen delvis vid avåkning av en befintlig 2-2,5 meter hög mur.



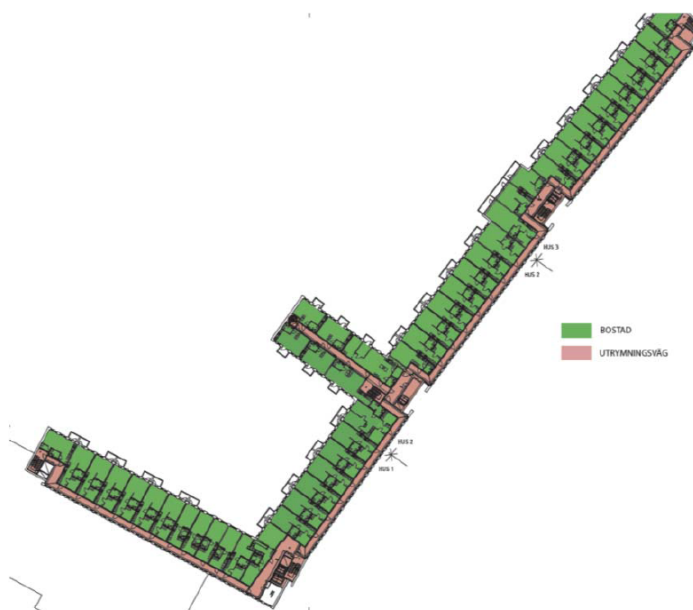
Sektion vid snitt 1 genom LM Ericsson befintliga kontorshus som byggs om till bostäder. En ca 2-2,5 m hög befintlig mur finns idag mellan bebyggelse och vägbana. Inom 25-meterszonen till väggkant inryms endast utrymmen för ej stadigvarande vistelse såsom korridor, förråd, hall etc. (Brandskyddslaget, 2016)



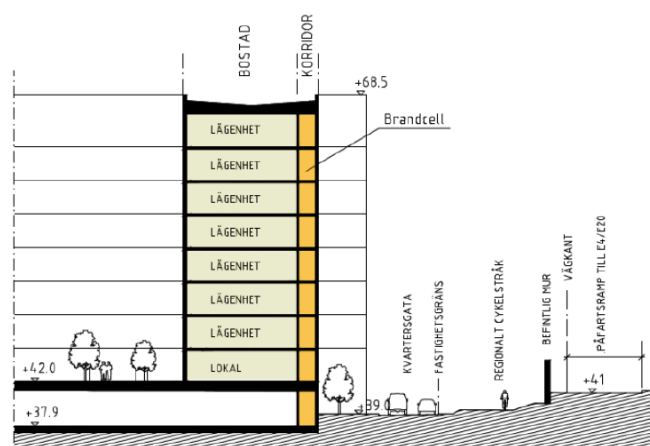
Sektion vid snitt 2 genom kv E. Nivåskillnaden är ca 6 meter mellan vägbana och bebyggelse. (Brandskyddslaget, 2016)



Sektion vid snitt 3 genom kv F. Nivåskillnaden är ca 6 meter mellan vägbana och bebyggelse. (Brandskyddslaget, 2016). På delar av sträckan kommer dessutom en ca 5 meter hög och ca 50 meter lång bullerskräm uppföras.



Figur 2.7. Typplan för befintlig bebyggelse utmed E4/E20 efter ändrad markanvändning och ombyggnad till bostäder.



Figur 2.8. Sektion för befintlig bebyggelse utmed E4/E20 efter ändrad markanvändning och ombyggnad till bostäder.

Typplan och sektion för befintlig kontorsbyggnad utmed E4/E20 efter ändrad markanvändning och ombyggnad till bostäder. Utrymmena direkt innanför fasaden som vetter mot vägen utgörs av utrymningskorridor. Lösningen innebär att mängden brännbart material är begränsat inom de utrymmen som vetter direkt mot E4/E20 (utrymningsväg). Enligt BBR ska utrymningsväg dessutom utföras brandtekniskt avskilda mot angränsande verksamheter, vilket medför ytterligare en brandavskiljande vägg och en "skyddszon" mellan lägenheterna och vägen. (Brandskyddslandet, 2016)

Med redovisade åtgärder blir samhällsriskenivån lägre än för nollalternativet. Åtgärdernas riskreducerande effekt bedöms därför vara tillräckliga. Risknivån i området är svår att sänka ytterligare. Eftersom risknivån är högre för nollalternativet

innebär det att bebyggelse utanför studerat område i störst omfattning bidrar till den höga risknivån. En detaljerad redovisning kring avvägningar som gjorts angående risker förknippade med farligt gods finns i PM riskfrågor, Stadsbyggnadskontoret 2016-04-12.

Luftkvalité

En luftutredning har tagits fram som genomfört spridningsberäkningar för hur planförslaget kommer påverka luftkvaliteten i området. Utöver att de lagreglerade miljökvalitetsnormerna 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, 2015).

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 utmed loftgångarna 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. Det är dock inte bostadsfönster utan fönster till korridor och bostadskomplement som vetter mot vägen där halter kan överskridas. 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 utvärderingen 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.

Det är 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. Planbestämmelse om att friskluftsintag ska vara vända bort från vägen, alternativt på tak, finns på plankartan som även behövs ur risksynpunkt.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning är framtagen för fastigheten Timotejen 19 och 28 (ÅF, 2016). Enligt utredningen är marken förorenad och det förekommer förhöjda halter av PAH och tungmetaller i fyllnadsmassorna som ligger över riktvärden för bostadsändamål (känslig markanvändning). Det är därför aktuellt med någon form av riskreduktion, sanering, i samband med en omvandling av området till bostadsändamål.

En utökad provtagning och klassificering av fyllnadsmassorna ska genomföras inför förstående sanering för att säkerställa att all ytlig förorening över mätbara åtgärdsgränser för bostadsändamål (känslig markanvändning) kommer att tas omhand. De lösa jordlagrens mäktighet är enligt provtagning uppskattad till 0,5-1,5 meter ovan berg. Eftersom jordlagrens mäktighet inte bedöms som speciellt djup antas den totala föroreningsmängden inte vara omfattande. Trolig omfattning av sanering bedöms därmed som skälig.

I den del som i planförslaget betecknas med PARK finns förhöjda halter av bland annat kvicksilver, bly och zink, på platsen har det tidigare legat en färgfabrik. Det är i detta skede inte utrett i vilken omfattning flyktigt metylkvicksilver förekommer inom detta område. Då det på denna plats ska anordnas park och inte byggnader/ bostäder, har en eventuell förekomst av flyktigt metylkvicksilver och dess påverkan på inomhusluften i planerade

byggnader, inte bedömts som en betydande risk i det fortsatta planarbetet. All mark (inklusive blivande parkmark) inom området ska vara sanerad ner till bostadsändamål. Genomförande av förtätad provtagning avseende förekomst av kvicksilver, flyktigt metylkviksilver samt övriga tungmetaller och PAH enligt ovan ska därför göras i samband med bygglovprövning.

Genomförd porgasundersökning har påvisat något förhöjda halter av främst trikloreten på tre platser inom området. Samtliga analyserade porgasanalyser i markluft/porgas bedöms dock understiga Naturvårdsverkets riskbaserade riktvärden för inomhusluft och det bedöms utifrån tillgängligt underlag inte föreligga någon hälsorisk i någon av de befintliga byggnaderna. Det kan dock finnas en viss risk att föroreningar med avseende på klorerade kolväten kan finnas kvar under byggnaden i kv C och ligga i sänkor ovan berg. Denna risk bedöms dock inte påverka markens lämplighet för bostadsändamål. Inga analysresultat har hittills indikerat halter överstigande gällande riktvärden för inomhusluft för bostadsändamål som kräver åtgärder, däremot ska kompletterande provtagningar med efterföljande riskbedömning i området utföras inför nybyggnation.

Kompletterande provtagning kan innebära att riskreducerande saneringsåtgärder (exponeringsreducerande åtgärder) behöver vidtas. Genom att använda beprövad teknik och projektera för motsvarande en radonsäker konstruktion i kombination med ventilationskanaler under bottenplattan och/eller genom att skapa möjligheter för separat ventilation i källarplan kan man med byggnadstekniska åtgärder ytterligare förhindra att ett eventuellt läckage når de övre våningsplanen med bostäder och förskolor. Beslutet om byggnadstekniska åtgärder i samband med byggnation ska dock utredas närmare utifrån riskbedömning och åtgärdsutredning under bygglovskedet, där andra åtgärdsalternativ kan vara aktuella, då möjligheten att reducera en eventuell förorening bör beaktas i ett första läge.

Eventuella saneringsåtgärder bedöms begränsade och bör ej medföra betydande kostnader eller tidskrävande åtgärder.

Provtagning och analys av grundvatten har inte kunnat utföras då inget mark- eller grundvatten påträffades vid provtagningstillfället. En grov uppskattning av utbredningen av mark- och grundvatten har genomförts utifrån tolkningar av områdets geologiska och hydrogeologiska förutsättningar. Utbredningen bedöms vara begränsad till följd av yttligt förekommande berg

och mindre mäktigheter fyllnadsmaterial samt baserat på områdets ursprungliga topografi. Detta medför att en eventuell förorenings-spridning inom och ut från fastigheten bedöms vara begränsad.

Utifrån den miljötekniska markundersökningen bedöms marken lämplig för förändrad markanvändning till bostadsändamål. Exakt omfattning av markföroreningarna fastställs i bygglovskedet, för att säkerställa boendemiljön i området.

På plankartan finns en administrativ bestämmelse om att markföroreningar inom planområdet ska vara avhjälpta ner till bostadsändamål. Se vidare under kapitlet Tekniska frågor, markföroreningar, sid 73.

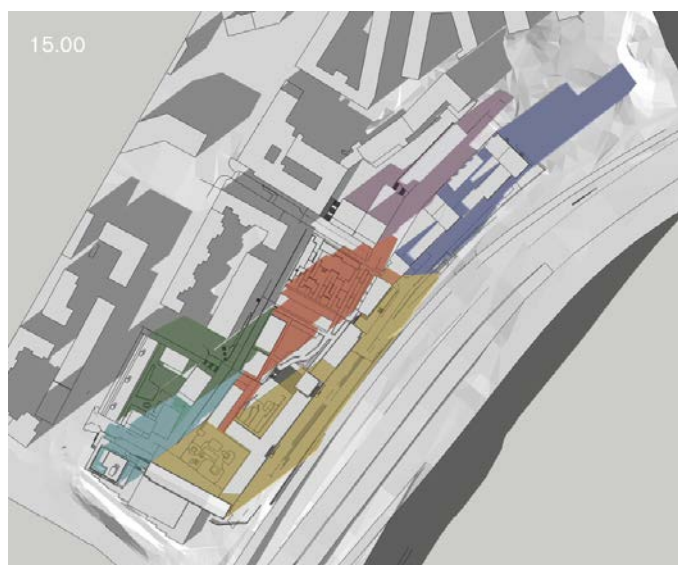
Ljuförhållanden och lokalklimat

Solljuförhållanden

Ljuförhållanden har studerats under projektets gång och solstudier finns som underlag till planen (White, 2016).

Bilderna visar vår- och höstdagjämning kl 9,11,13 och 15. I underlaget visas även timme för timme mellan 8-18, för vår- och höstdagjämning samt sommarsolståndet. Färgerna representerar vilken byggnad/kvarter som framkallar skuggan. (White, 2016)





Förskolorna har placerats med avseende på dagsljusförhållanden för att skapa så ljusa förskolegårdar som möjligt. Ny bebyggelse har en lägre byggnadshöjd i söder för att uppnå så många soltimmar under förmiddagen 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. Även vid den nya parken har bebyggelsen en begränsad höjd i sydväst samt indragna två översta våningar för att tillskapa fler soltimmar.

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 vindkomfortutredning har tagits fram för att utreda om vinden förstärks i området kring ny och ändrad bebyggelse (SLB-analys vid Miljöförvaltningen i Stockholm, 2016).

De viktigaste slutsatserna i utredningen är:

- I Stockholmsområdet är västliga till sydvästliga vindar vanligast och hårda vindar (>10 m/s) är oftast västliga.
- Beräkningarna indikerar att ett gott vindklimat nås inom planområdet då vindarna generellt sett försvagas jämfört med bakgrundsvinden.
- Både parker och gemensamma ytor för boende inom planområdet får god vindkomfort och lämpar sig därmed väl för långvarig vistelse. Generellt sett försvagas vinden på de dessa platser jämfört med bakgrundsvinden.
- Responsgatan (gångfartsgata) har som helhet god vindkomfort.
- Hela planområdet klarar komfortkravet för ytor ämnade för längre uppehåll och stillasittande baserat på årsmedianvinden.

Som helhet bedöms inga åtgärder behövas för att förbättra vindkomforten inom planområdet.

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 fyra till sex avdelningar i kvarter C respektive D. Båda förskolorna har förskolegård i direkt anslutning till sina lokaler. I förslaget redovisas ca 9 kvm/barn vilket är strax under stadsdelsförvaltningens önskemål om minst 10 kvm/barn.

Tidplan

Granskning av planen sker under april-maj 2016. Antagande av planen beräknas ske i stadsbyggnadsnämnden under kvartal 3, 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.

Byggherrarna ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av allmän platsmark tills Trafiknämnden och Stadsdelsförvaltningen övertar allmän plats.

Avtal

Exploateringsöverenskommelse ska träffas mellan Stockholm stad och byggherren innan detaljplanen antas. Den framtida byggherren står för kostnaden för genomförandet av hela exploateringen inklusive projektering och utbyggnad av allmän plats. Exploateringsöverenskommelsen ska bland annat fastställa

formerna för projektering och utbyggnad av de blivande allmänna anläggningarna.

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), Timotejen 29 (lagfaren ägare: Fastica 102 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, hotell, förskola, parkering, teknisk anläggning) 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.

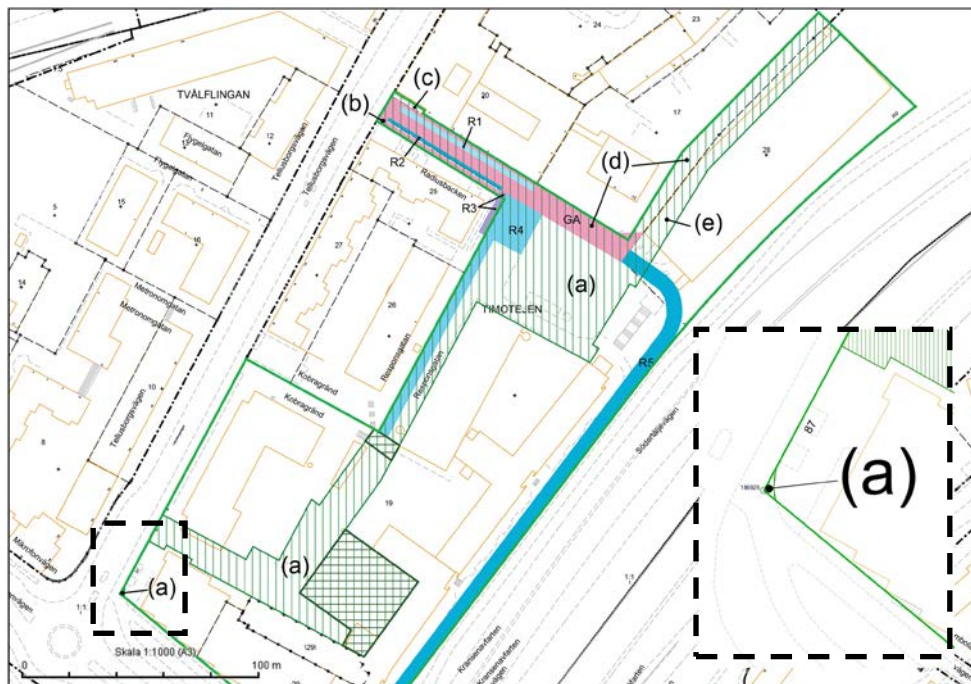
För att separera kvartersmark från mark för allmän plats görs ett antal fastighetsregleringar med den kommunala allmänplatsfastigheten Västberga 1:1 som mottagare, se grönt lodrätt skrafferade figurer i förändrings- och rättighetskarta, se karta nedan. Fastighetsgränser är röda.

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.

Planen möjliggör i vissa delar kvartersmark under den allmänna platsmarken (vågrätt grönt skrafferat). Syftet är att dels möjliggöra en sammanhängande fastighet av befintliga verksamhetsytor under mark för ändamålen centrum, bostäder och parkering, dels fastighet för elnätsstation.

Genom avstyckning och/eller fastighetsreglering kan den allmänna platsmarken urholkas av ovan nämnda kvartersmark.

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



Förändrings- och rättighetskarta.

Den fastighetsbildning som innebär separation av allmän plats och kvartersmark krävs för beviljande av bygglov.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Befintlig gemensamhetsanläggning (rosa, märkt GA) blir genom detaljplanen onyttig och kan upphävas.

Servituten för parkeringsändamål (blått, R1/R2 på kartan) i anslutning till ovanstående gemensamhetsanläggning blir heller inte förenliga med planen och kan upphävas.

Angöringsservitut belastande östra delen av Timotejen 25 (blått, R3) hamnar delvis på allmän plats och bör ändras i sin utbredning. Angöringsservitut belastande Timotejen 19 (blått, R4) hamnar i sin helhet på allmän plats och kan upphävas. Angöringsservitut i östra delen av Timotejen 17 och på Timotejen 28 (blått, R5) hamnar delvis på allmän plats och bör även det ändras i sin utbredning,

Ovanstående upphävanden och ändringar kan göras i lantmäteriförrättning i samband med marköverföringarna.

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

Föreslagna elnätstationer kommer att ligga inom kvartersmark och/eller vara beroende av angöring via kvartermark (via garage). Servitut eller annat avtal bör upprättas mellan ledningshavare och fastighetsägare för att trygga åtkomst och angöring.

Passage för allmännyttig gångtrafik möjliggörs med x-område (markreservat) i Radiusbackens förlängning. Syftet är att knyta samman Radiusbacken med det regionala gång- och cykelstråket som går längs Söderleden. Den mest lämpliga förbindelsepunkten mot det allmänna stråket med hänsyn till topografin är dock inte färdigutrett, varför avvikelser mot markerat x-område kan bli nödvändiga. X-området ska ha en minsta bredd om 2,5 meter för att säkerställa driften.

Gatans bredd öster om parken tryggas genom z-område under utkragande kvarter (markreservat för allmännyttig körtrafik)

I planområdets sydvästra del är ett u-område markerat för att säkerställa att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar.

Rättigheter för ovanstående markreservat (servitut respektive ledningsrätt) kan bildas vid lantmäteriförrättning.

Två områden för gemensamhetsanläggningar markeras i plankartan. En avser angöring (markerat med g1) dels till handelsutrymmet i Timotejen 29, dels till sopsugsanläggningen i södra delen av planområdet som båda angörs via kvartersgatan längs med Söderleden. Access till kvartersgatan sker genom en portik i Radiusbackens förlängning. Den andra avser två 6-våningshöga bullerskärmar (markerat med g2) som länkar samman byggnadsvolymer utmed Södertäljevägen/ Mikrofonvägen som är nödvändiga för att säkerställa områdets ljudnivå. Detta är en förutsättning för att området ska kunna omvandlas till bostadsanvändning.

Gemensamhetsanläggningar bildas i lantmäteriförrättning efter ansökan av en eller flera fastighetsägare. Handläggningen underlättas och förkortas väsentligt om överenskommelser som reglerar beskrivning av anläggningen, dess ianspråkta utrymme och ingående fastigheters andelstal inkommer med ansökan.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Byggherren svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för fastigheten.

Gatukostnader

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).

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ingen ersättning ska utgå för allmän platsmark.

Tekniska frågor

Ledningar

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

Dagvatten

En dagvattenutredning är framtagen för planen (Ramböll, 2016). Hela området ska anslutas till kommunal dagvattenledning vid Mikrofonvägen. Efter ombyggnad av kvartersmark behöver totalt ca 129 m³ dagvatten fördröjas, vilket är mindre än dagens situation.

På kvartersmark ska gröna tak och växtbäddar hjälpa till att fördröja dagvattnet i kvarteren. Genom att anlägga LOD-anläggningar på innergårdar i form av växtbäddar och/eller nedsänkta ytor uppnås rening och fördröjning av dagvatten. Om jorddjup på innergårdar tillåter det kan även underjordiska magasin anläggas. Dagvatten föreslås till stor del fördröjas i rörmagasin som förläggs på kvartersmark innan det avleds till kommunal anslutningspunkt vid Mikrofonvägen.

Efter ombyggnad av allmänna vägytor och parker behöver ca 49 m³ dagvatten fördröjas. Fördröjning av erforderliga dagvattenvolymer från parkerna Responsplan och Radiusparken föreslås hanteras lokalt genom att sänka ner ytor. Parkytornas dagvatten kan alternativt fördröjas i dagvattenkassetter eller rörmagasin. Större delen av de allmänna vägytornas erforderliga dagvattenvolymer föreslås fördröjas i underjordiska dagvattenkassetter alternativt kan rörmagasin anläggas för fördröjning av de allmänna vägytorna. Trädplanteringar och växtbäddar föreslås rena avrinningen från allmänna vägytor.

Vid större regn än det dimensionerande måste dagvatten kunna avledas ytleddes, bort från byggnader. Det är därför viktigt att vägar runt planområdet sluttar ut så att dagvattnet fritt kan rinna bort från bebyggelse. Innergårdarna ska höjdsättas så att dagvatten inte orsakar skador på byggnader vid extrema regn.

Bergrum

Ett befintligt bergrum finns idag inom fastigheten Timotejen 17. I och med denna detaljplan kommer delar av bergrummet att hamna under allmän plats, gata, mellan bebyggelsen. I samband med planarbetet för Timotejen 17 (dnr 2013-12715) har bergrummets förutsättningar utretts (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2015). Lokalerna är belägna under mark och utgörs idag av replokaler för musik. Planens genomförande innebär att delar av bergrummet kommer stängas (den del som ligger under gatan) och utrymningstrapp som idag ligger i denna del kommer att flyttas och placeras inom Timotejen 17.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning är framtagen för fastigheten Timotejen 19 och 28 (ÅF, 2016). Eftersom det förekommer förhöjda halter av PAH och tungmetaller i fyllnadsmassorna som ligger över riktvärden för känslig markanvändning, är det aktuellt med någon form av riskreduktion, sanering, i samband med genomförandet av planen. I den del som i planförslaget betecknas med PARK finns förhöjda halter av bland annat kvicksilver, bly och zink samt eventuell förekomst av flyktigt metylkvicksilver.

En utökad provtagning och klassificering av jordmassorna ska genomföras inför förestående sanering, senast i samband med bygglovsskedet. Då ska en förtätad provtagning avseende förekomst av kvicksilver, flyktigt metylkvicksilver samt övriga tungmetaller och PAH genomföras, för att säkerställa att all yttlig förorening över de mätbara åtgärds målen tas omhand. Eftersom jordlagrens mäktighet inte bedöms som speciellt djup antas den totala föroreningsmängden inte vara omfattande.

Även om samtliga analyserade porgasanalyser i markluft/porgas bedöms understiga Naturvårdsverkets riskbaserade riktvärden för inomhusluft kan det finnas en viss risk att föroreningar med avseende på klorerade kolväten kan finnas kvar i sänkor ovan berg varför kompletterande provtagningar med efterföljande riskbedömning i området ska utföras senast i samband med bygglovsskedet. Eventuella saneringsåtgärder bedöms

begränsade och bör heller inte medföra betydande kostnader eller tidskrävande åtgärder.

På plankartan finns en administrativ bestämmelse om att markföreningar inom planområdet ska vara avhjälpna ner till bostadsändamål. Startbesked för ändrad markanvändning får endast ges under förutsättning att markföreningar har avhjälpits och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföreningar och/eller vidta skyddsåtgärder. Etappvis utbyggnad och därmed sanering tillåts.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft.