

Detaljplan för  
**kv Timotejen 17 m m**  
i stadsdelarna Midsommarkransen och Västberga  
i Stockholm  
**Dp 2009-00533-54**

## HANDLINGAR

Planen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning. I planbeskrivningen ingår en beskrivning av miljökonsekvenser.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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



Tätortskarta med aktuellt planområde markerat.

## PLANDATA

### Planområde

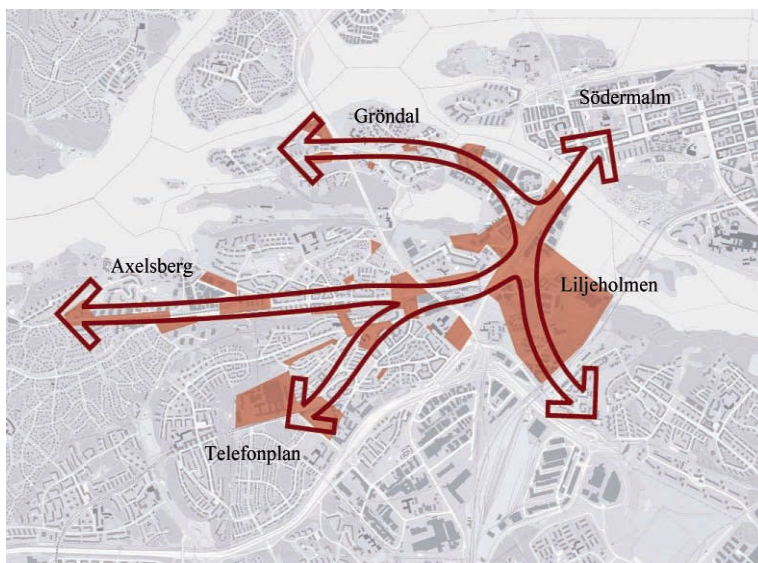
Planområdet är ca 1,4 ha och beläget strax norr om E4:an/Södertäljevägen, delvis inom Västberga, delvis inom Midsommarkransen. Planområdet omfattar fastigheten Timotejen 17 samt delar av Västberga 1:1 och Midsommarkransen 1:1, som idag är ett naturmarksparti mellan Midsommarvägen och E4:an.

### Markägoförhållanden

Timotejen 17 ägs av SSM Bygg & Fastighets AB medan Västberga 1:1 och Midsommarkransen 1:1 ägs av staden.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Staden arbetar medvetet med en utveckling av stråket mellan Södermalm – Liljeholmen– Telefonplan – Axelsberg – Gröndal med syfte att binda samman stadsdelarna och skapa en tätare, sammanhållen stadsbygd. Områdena som ligger längs stråken kommer därmed att genomgå en förändring mot mer innerstadslika förhållanden. Områdena planeras därför utifrån samma förutsättningar som för innerstaden vad gäller trafik, miljö, bebyggelsestäthet etc.



### Översiktsplan

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, utgör Telefonplan, inom vilket aktuellt område ingår, i ett av stadens stadsutvecklingsområden. Planområdet ingår i vad som klassas som tät stadsbebyggelse samt ingår i den centrala stadens utvidgning. Det övergripande målet för Telefonplan är att skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service m m.

### Program

Under perioden 2001- 2004 genomfördes ett omfattande programarbete som behandlade utveckling och utbyggnad av Telefonplansområdet. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 11 nov 2004 och sedan dess har ett stort antal planer genomförts i området. Området inom Timotejen 17 redovisades i programmet för Telefonplan medan området mellan Midsommarvägen och E4:an inte ingick i programmet.



Programmet från 2004 redovisade en omfattande förändring av Telefonplansområdet. Bilden är beskuren.

### Markanvisning och start-PM

Exploateringsnämnden beslutade den 22 okt 2009 om markanvisning till SSM Bygg & Fastighets AB för området mellan E4:an och Midsommarvägen. Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start-PM för aktuellt planområde den 10 december 2009.

### Gällande detaljplaner

Området omfattas huvudsakligen av Pl 2355A (fastställd 1940). Inom området finns även en mindre yta för upplag som omfattas av DP 2001-14674 (laga kraft 2006) och som är planlagd som kvartersmark. En mindre yta i anslutning till Midsommarvägen, planlagd som parkväg och gata i Pl 2698 (fastställd 1942) ryms också inom planområdet. Pl 2698 kommer i sin helhet att upphöra att gälla då den till fullo ersätts av den nya detaljplanen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Befintliga förhållanden

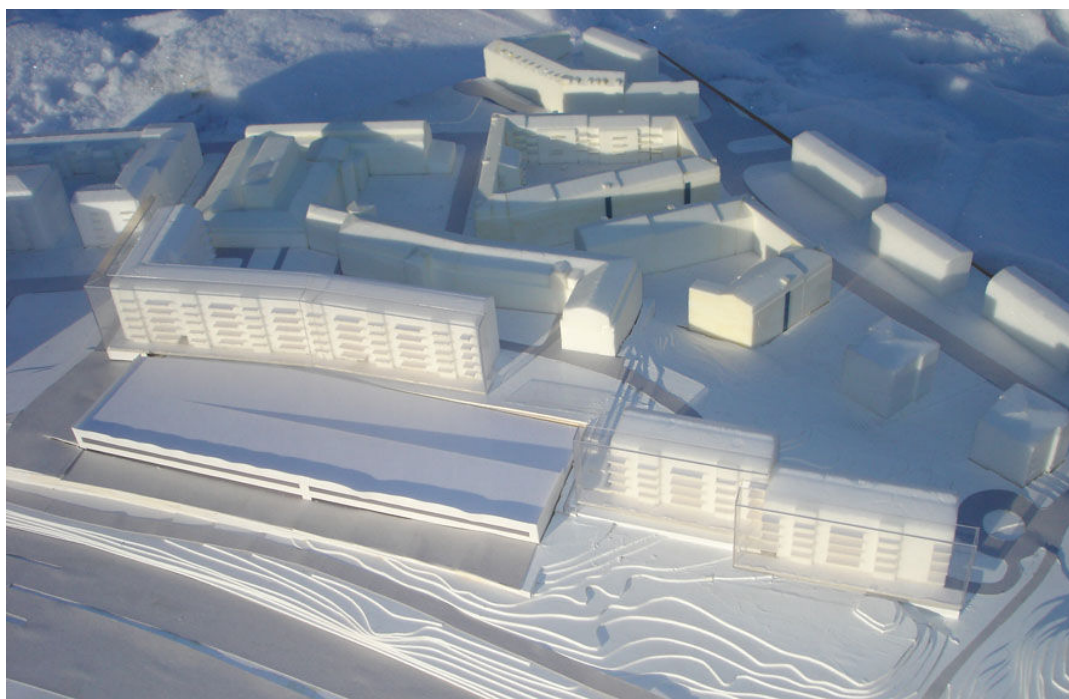
Platsen för hus A är idag i huvudsak parkeringsplats för angränsande fastighet. Den är högt belägen i landskapet och erbjuder utblickar över södra Stockholm. Hus B planeras i det skogsparti som ligger mellan E4:an och Midsommarvägen, bakom fastigheterna Hyacinten och Svärdsiljan. Skogspartiet utgörs av hållmarksskog med berg i dagen och en enklare väg. En höjdrygg löper i sydväst-nordostlig riktning. Inom området finns en mindre yta för upplag. Hela planområdet är bullerstört från Essingeleden.

Angränsande kvarter utgörs dels av äldre byggnader, främst industrihus som t.ex. Radiusfabriken, men också bostadshus från 40-talet samt de nybyggda bostadshus som SSM har uppfört de senaste åren. Närmsta granne till hus A utgörs av bostadshuset inom fastigheten Timotejen 23. Närmsta grannen till hus B är bostadshusen inom kv. Hyacinten och Svärdsililjan. Se även karta s. 5.

## Ny bebyggelse

### *Inledning*

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



*Hus A och hus B i förhållande till omgivande kvarter, parkeringsdäck och E4:an.*



Situationsplan som visar befintlig (brun och grå skraffering) och planerad bebyggelse (vinröd skraffering). (Arkitekterna Engstrand & Speek AB)

#### *Glasfasad och bebyggelsens uttryck mot E4:an.*

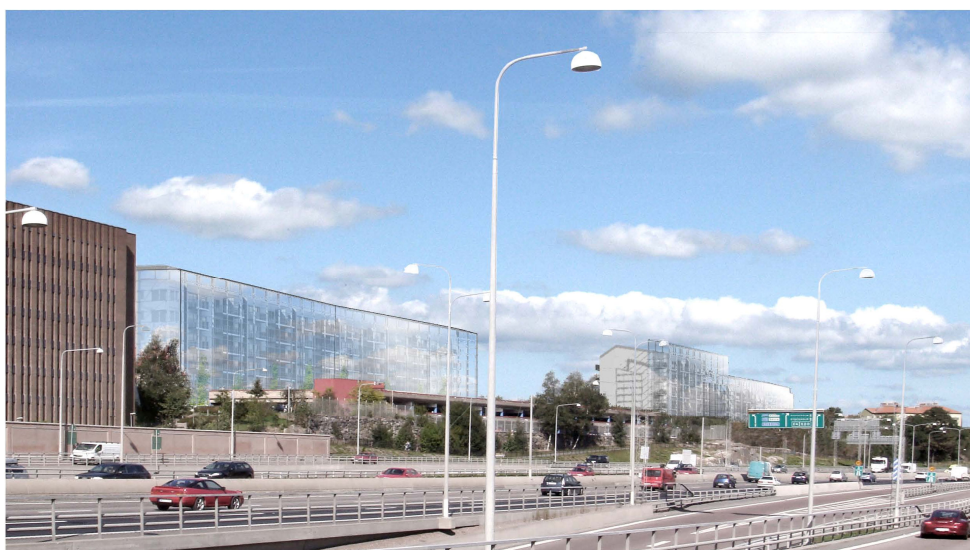
På grund av bostädernas närhet till E4:an har en förutsättning för planeringen varit att anordna en buller- och riskreducerande glasfasad framför bostadshuset. På så sätt skapas en god ljudmiljö även för lägenheter som ligger enkelsidigt mot E4:an. Glasfasaden ska vara minst 1 m högre än bostadshusets fasad och vara öppen vid takavslut. Av bland annat brandskäl ska glasfasaden anordnas minst 4 m från byggnadens fasad. Glasfasaden kommer även att löpa mellan hus A och hus B för att skapa en tystare gårdsmiljö. Den del av glasfasaden som skyddar gården planeras att vara ca 3 m hög. Mellan glasfasaden och bostadsfasaden skapas en sydväst-vänd vinterträdgård. Detta i syfte att skapa en god boendemiljö med möjlighet till grönska och växtlighet i en tyst miljö trots det utsatta läget.

En utredning som visar vilket klimat som kommer att skapas innanför glasfasaden har genomförts av ÅF-Infrastruktur AB. Utredningen visar att temperaturen kommer att ligga ett par grader över utetemperaturen. För att utjämna temperaturen och undvika värmetoppar, framförallt på de nedre våningsplanen, kommer portiker att skapas på bottenplanen i mitten av respektive hus (hus A och hus B).

Bostadshusens placering och storlek innebär att de kommer att vara väl synliga från E4:an, framförallt i norrgående riktning. Kvällstid kommer lägenheterna innanför glasfasaden att lysa upp glasfasaden.



*Modellfoto av planerad glasfasad. (Arkitekter Engstrand & Speek AB)*



*Fotomontage av planerad bebyggelse, sedd från E4:an. (Arkitekter Engstrand & Speek AB)*

### *Hus A*

Hus A placeras på hårdjord mark mellan bostadshuset Timotejen 23 och parkeringsgaraget inom Timotejen 19. Byggnaden uppförs i sex våningar med underliggande garage. Huset förses med balkonger mot såväl norr som sydsida. På norrsidan, mot bostadsgården, får balkonger ej uppföras på sjätte våningen i syfte att skapa ett proportionerligt gårdsrum. Byggnaden kommer att forma ett nytt gårdsrum som sammanför Timotejen 23 och 17, gården kommer att nyttjas gemensamt av de två bostadshusen. Huvudsaklig angöring med bil sker via garageinfart från Radiusbacken. Gående eller cyklister från Radiusbacken når gården via hiss eller trappa. Fasaden mot gården utformas med entrépartier och balkonger som huvudsakligt tema. Fasad mot gård färgsätts med varma kulörer.



*Perspektivbild av nya bostadshuset till höger och befintligt bostadshus inom Timotejen 23 till vänster. Illustration: Arkitekter Engstrand & Speek AB.*



*Perspektivbild av det nya bostadshuset sett från trappan från Radiusbacken. (Arkitekter Engstrand & Speek AB)*



HUS A MOT RADIUSBACKEN



HUS A MOT SÖDERTÄLJEVÄGEN



HUS B MOT SÖDERTÄLJEVÄGEN

SSM  
KV TIMOTEJEN 17  
FASAD MOT SÖDERTÄLJEVÄGEN  
SKALA 1:400 (A3) DATUM 2011 01 24

KLOSTER & NOTENSON ARQUITECTOS

ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB  
GÄVLLEGATAN 12A 113 30 STOCKHOLM  
08-545 08 460 engstrandochspeek.se

*Fasadritning av hus A och B i förhållande till omgivande bebyggelse. Vyer mot RADIUSBACKEN och E4:an. (Arkitekter Engstrand & Speek AB)*



*Perspektiv från RADIUSBACKEN mot hus A och befintligt hus inom Timotejen 23. (Arkitekter Engstrand & Speek AB)*



*Hus B*

I den östra byggnaden, hus B, planeras bostäder (ca 55 lgh) samt förskola. Byggnaden placeras i skogsområdet mellan Midsommarvägen och E4:an och gestaltas så att den ansluter till omgivande bebyggelsemönster. Huset utformas på grund av nivåskillnader och naturmark med en trappning om 5 respektive 6 våningar exkl. källare. Huset angörs via den nya lokalgatan som sammanbinder Midsommarvägen och det nya huset. Garageinfart anordnas dels på gaveln mot gc-stråket (infart till nedre garageplan), dels på mitten av norrfasaden (infart till övre garageplan).



Perspektivbild som redovisar hus B och parkmark. (Arkitekter Engstrand & Speek AB)



Redovisning av normalplan respektive bottenvåning hus B. (Arkitekter Engstrand & Speek AB)

## Förskola

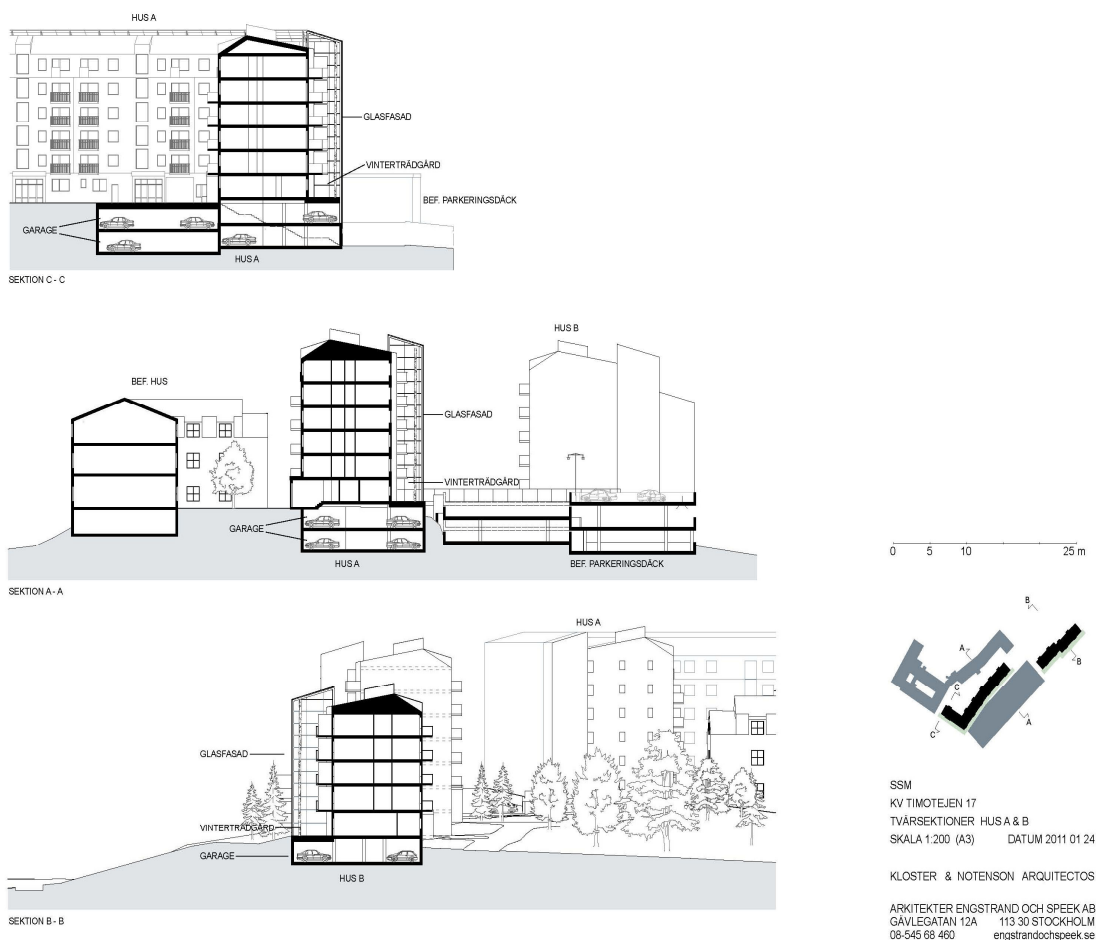
En förskola med 4 avdelningar (ca 60 barn) skapas i hus B. Förskolan planeras att inrymmas i våning 1 och 2 i den östra huskroppen. Leveranser av varor såsom livsmedel och förbrukningsvaror sker via garage och hiss. Förskolans entré vetter mot bostadsgården. Lekmiljöer för barnen skapas inom den allmänna parken som etableras mellan hus B och Hyacinten. Barnvagnar kan förvaras i portiken som ordnas i mitten av bostadshuset (se även rubrik ”glasfasad”). I en framtida situation medger detaljplanen att förskolans lokaler transformeras till bostäder.

## Friytor och rekreation, gårdsmiljöer

I stadsdelarna Midsommarkransen och Telefonplan finns tillgång till olika typer av friytor för rekreation och rörelse för barn och vuxna. Närmst belägna park är Svandammsparken som finns ett kvarter norrut.

Detaljplanen innebär att ny parkmark skapas mellan kv. Hyacinten och planerade hus B. Marken är idag naturmark. Den nya parkmarken kommer att utgöra allmän plats och iordningställas och gestaltas för att ge förskolan adekvata lekytor.

Mellan hus A och befintligt bostadshus inom Timotejen 23 skapas en gemensam bostadsgård med sittplatser, mindre lekyta m m för dessa två hus.



*Sektioner genom planerad bebyggelse. (Arkitekter Engstrand & Speek AB)*

## Gator och trafik

### Parkering och angöring

Samtliga parkeringsplatser kommer att skapas i garage under de två bostadshusen. För hus A kommer parkering även att ordnas i garage under gård. Parkeringstalet föreslås bli 0.8 bpl/ lgh. Handikapparkering för boende anordnas i respektive garage, alternativt på bostadsgård. Garaget i hus A nås via en in-/utfart via Radiusbacken (kvartersmark). Räddningstjänsten når hus A via körbar väg inom kvartersmark för hus B. De parkeringsplatser som idag nyttjas av Timotejen 23 kommer att ersättas.

Från Midsommarvägen föreslås en ny angöringsväg i form av så kallad gångfartsgata som leder till Hus B. Gångfartsgatan utformas så att mjuka trafikanter, dvs gående och cyklister, har företräde före fordon. Gångfartsgatan kommer att utformas så att leveranser till förskolan samt angöring till hus B säkras. Hus B angörs via garage som anordnas i två plan, ett övre med infart från gården och ett lägre vars infart sker från den planerade gångfartsgatan.

### Gång- och cykeltrafik samt cykelparkering

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



Den nya gatan mellan planerat bostadshus och Midsommarvägen utformas som allmän gata, gångfartsgata. Bild: Sweco Architects AB

### *Kollektivtrafik*

Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge med Telefonplans och Midsommarkransens tunnelbanestationer inom gångavstånd, ca 450 m. Busslinjerna 142 och 161 utgör tvärförbindelser i söderort och trafikerar hållplats Tellusborgsvägen som ligger i nära anslutning till planområdet. Telefonplans bussterminal trafikerar, utöver ovan nämnda linjer, av linje 141 och 190.

### **Tillgänglighet**

Samtliga byggnader och dess komplementutrymmen kommer att bli tillgängliga för rörelsehindrade. Färdtjänst kan angöra inom 10 m från alla entréer, med undantag från en entré (övre entrén på Hus B) som på grund av terränganpassning får ett avstånd på ca 16 m. I anslutning till förskolan kan en handikapparkeringsplats för förskolepersonal anordnas vid behov. Handikapp-parkeringar för bostäder anordnas i respektive garage eller på bostadsgård.

### **Solförhållanden och skuggning**

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

### **Avfallshantering**

Hushållsavfall från Hus A kommer att anslutas till befintlig sopsugsanläggning inom kvarteret Timotejen 23. Utrymme för grovavfall anordnas inom kvarteret.

Hushållsavfall från Hus B (förskola samt bostäder) kommer att försörjas med ny sopsugsanläggning som töms via den nya vändplanen. Grovavfall samt förskolans övriga avfall ges utrymme i husets garage.

### **Geotekniska förhållanden**

Hus A kommer huvudsakligen att anläggas på berg. Huset underbyggs med garage. Hus B anläggs på naturmark bestående av hållmarksskog med berg i dagen. Genomförandet kräver sprängning i båda fall.

### **Teknisk försörjning**

El, fjärrvärme och VA (se även under brandposter) ansluts via befintligt nät.

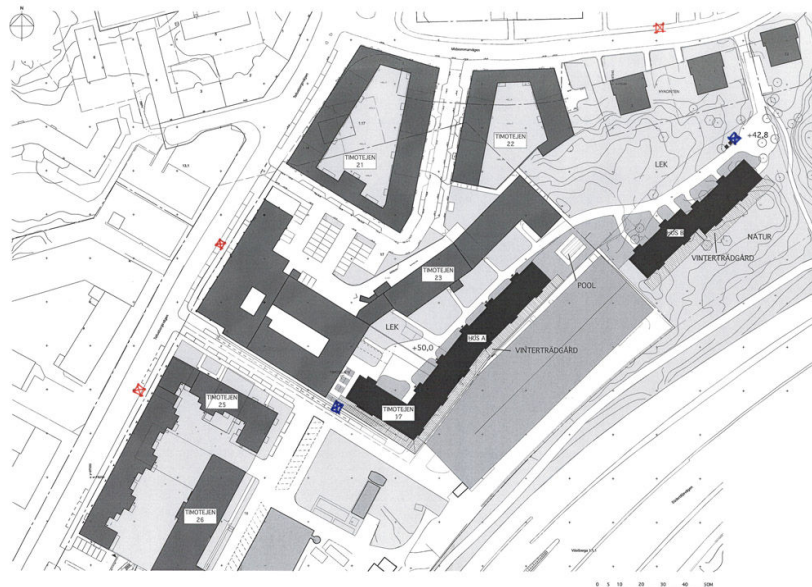
### **Brandskydd**

#### *Brandskydd- byggnad*

De nya byggnaderna utformas med brandskyddade trapphus (Tr2 trapphus) med direkt utgång mot bostadsgården. En brandskyddsbeskrivning och en brandskyddsteknisk utredning har gjorts av brandkonsulterna BRIAB, där brandrisker med glasväggen/vinterträdgården har utretts närmare. I bedömningen konstateras att glasväggen inte innebär några särskilda risker för spridning om det finns en öppning mellan glasväggen och hustaket så att rök kan ledas ut. Vidare ska glasväggen anordnas minst 4 m från fasad och utföras så att brand i en lägenhet inte innebär fortskridande ras av glasväggen.

### Nya brandposter

Två nya brandposter planeras inom planområdet (se karta). Eftersom avståndet till allmän gata blir för långt kommer nya brandposter att anläggas inom kvartersmark. Brandposterna ligger på ordinarie tappvatten-nät men med separat mätare (s.k stickmätare eller förbigångsventil). Eftersom brandposterna anläggs inom kvartersmark kommer respektive bostadsrättsförening att teckna abonnemang med Stockholm Vatten om s.k intern brandpost.



*Bild: Två nya brandposter planeras inom planområdet, blåa punkter utgör planerade brandposter. Brandposterna anläggs inom kvartersmark.*

### Risakanalys

En riskanalys som beskriver eventuella konsekvenser av en olycka på E4:an har genomförts av BRIAB- Brand och riskingenjörerna AB. Hus A är beläget ca 60 m från vägbanans kant (E4:an). Hus B är beläget ca 50 m från vägbanans kant. Båda byggnaderna ligger högre än vägbanan. Riskanalysen pekar på att båda byggnaderna ligger så pass långt från vägbanan att sannolikheten för negativ påverkan vid explosion eller olycka på E4:an är acceptabel. Riskanalysen är genomförd med förutsättningen att husen uppförs med betongstomme, planerad glasfasad samt att tilluft tas från gårdssidan.

## KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

### Behovsbedömning

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

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

### **Naturmiljö**

Området vid hus A är idag ianspråktaget och innehåller inga naturvärden. Området mellan Midsommarvägen och E4:an utgörs av hållmark med småvuxen tall som övergår i ädellövskog. MKB-underlaget anger att lövskogen innehåller värdefulla ekologiska kvaliteter i form av livskraftiga ekar, döende ekar, död ved m.m. Detaljplanen styr byggrätten så att så liten del som möjligt ianspråkts. Ny grönska kommer att skapas på gården mellan Timotejen 23 och hus A. De värdefulla träd som finns i området står inom allmän plats, NATUR och PARK.

Ca 200 m öster om planområdet finns ett lokalt kärnområde för ek (klass 3). Stadsbyggnadskontoret bedömer att kontakten mellan kärnområdet och planområdet är ringa pga höjdförhållanden och avstånd.

### **Markföroreningar**

I en sammanställning av Miljöförvaltningen 1992 anges att området hyst fabrik med tillverkning av rostfria produkter, legoytbehandlare med bl.a. na-cyanid och Zn-bad, lackeringsverksamhet, mekanisk verkstad med metallbearbetning med olja, plåtslageri med billackering. Legoytbehandlarens lokaler har sanerats vid dess avveckling omkring 1994. På marken mellan parkeringsdäcket och industrifastigheten har en mekanisk verkstad legat.

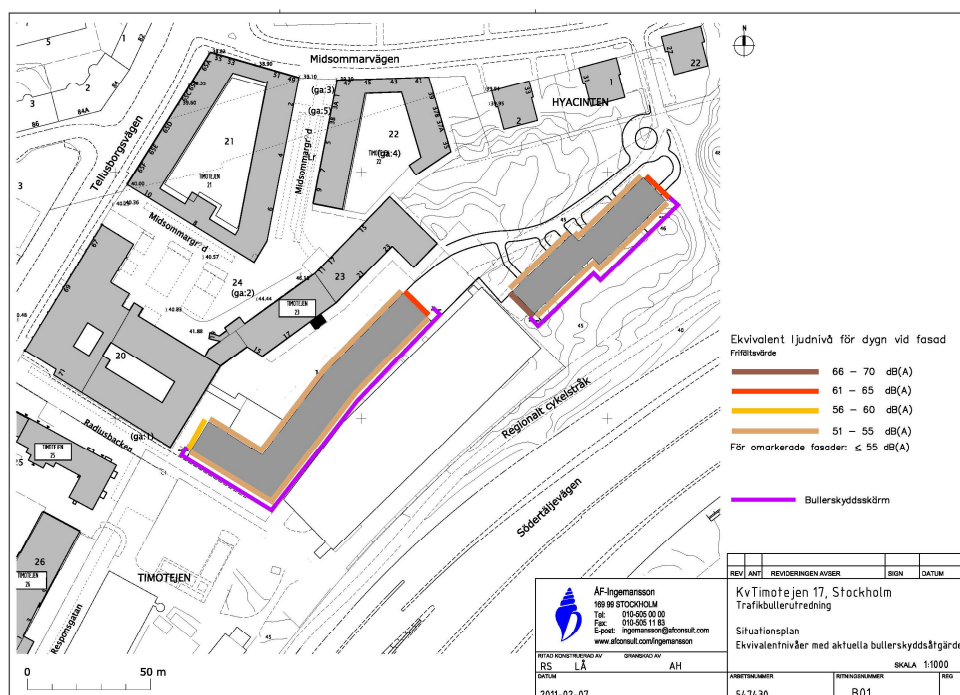
Provtagning av mark har genomförts av Geotekniska Byggnadsbyrån under maj-juni 2010. Utredningen visar att det finns en förhöjd föroreningsnivå i marken. Ytliga tungmetaller och PAH:er måste åtgärdas före eller i samband med schaktningsarbeten.

### **Buller**

De föreslagna byggnaderna utsätts för buller från framförallt E4:an och i viss mån från närliggande industriverksamheter. E4:an har i genomsnitt 120 000 fordon per dygn. Andelen tung trafik uppgår i dagsläget till 10 %. Ekvivalenta ljudnivåer på platsen ligger kring 66-70 dB(A) för hus B och något lägre för hus A. En bullerutredning har genomförts av ÅF-Ingemansson.

På grund av den planerade glasfasaden kommer gällande riktvärden att kunna innehållas både för skola och bostäder. Högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå uppnås på alla fasader förutom på vissa gavlar. Bostäder med en mycket god ljudmiljö för såväl enkelsidiga som genomgående lägenheter kan skapas.

Idag förekommer industribuller från fläktrum. Dessa kommer att tas bort i samband med genomförandet.



## Luftkvalitet

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

**Tabell 1 Beräknade och skattade halter**

Gata	NO <sub>2</sub>		
	Årsvärde $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Dygnsvärde $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Dagsvärde $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Södertäljevägen	30	53	69
Tellusborgsvägen	29	52	66
Midsommarvägen	21	37	48
<b>Miljökvalitetsnorm</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>90</b>
Gata	CO	PM10*	
	8-timmasvärde $\text{mg}/\text{m}^3$	Årsvärde $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Dygnsvärde $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Södertäljevägen	2.2	21 - 26	39 - 49
Tellusborgsvägen	2.3	26	< 50
Midsommarvägen	1.0	26	< 50
<b>Miljökvalitetsnorm</b>	<b>10</b>	<b>40</b>	<b>50</b>

\*PM10-halterna gäller platsen för planerade byggnader vid Timotejen vad avser inflytande från Södertäljevägen och andra regionala källor, och maxvärden i gaturummen vad avser Tellus- och Midsommarvägen.

Miljöförvaltningen anger i MKB-underlaget att planhandlingarna bör redovisa om det föreligger risk att miljökvalitetsnormerna överskrids på det regionala cykelstråket efter att bebyggelsen är uppförd. Då huset placeras ca 50 m från E4:ans vägbanekant och vegetation i form av träd och buskar sparas mellan huset och cykelbanan/ E4:an är risken liten att normerna skulle överskridas på cykelbanan.

## Dagvatten

Dagvatten omhändertas i största möjliga mån inom kvartersmark.

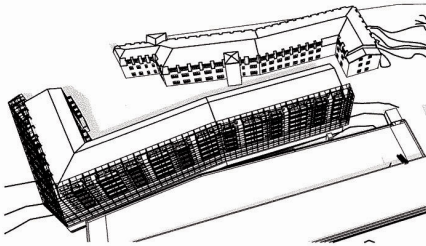
## Konsekvenser för barn

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

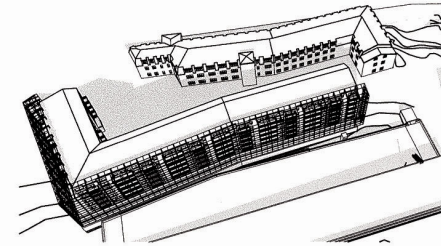
## MEDVERKANDE

Ärendet handläggs av Torbjörn Johansson med stöd av plankonsult Ebba Ohlén-Carlsson, Sweco Architects. Från exploateringskontoret har Gustaf Schneider och Agneta Schill medverkat. Från byggherren SSM har Lars Persson medverkat. Bebyggelsen har utformats av Arkitekterna Engstrand & Speek AB genom Olle Dahlkild. Idékoncept för bebyggelse är utvecklat av Gustavo Kloster.

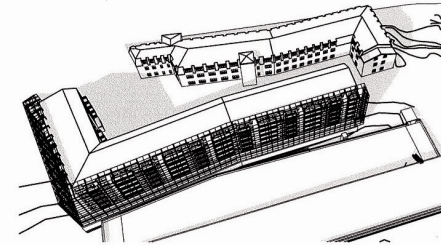
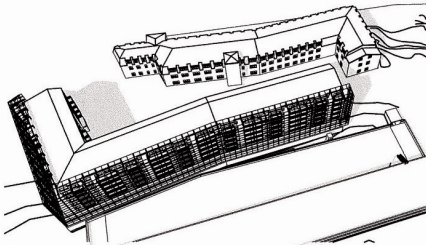
MIDSOMMAR



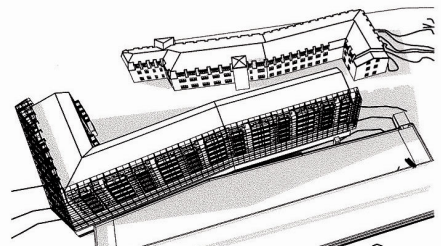
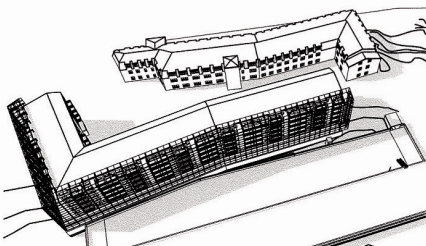
VÅR-/HÖSTDAGJÄMNING



KL 10:00



KL 12:00



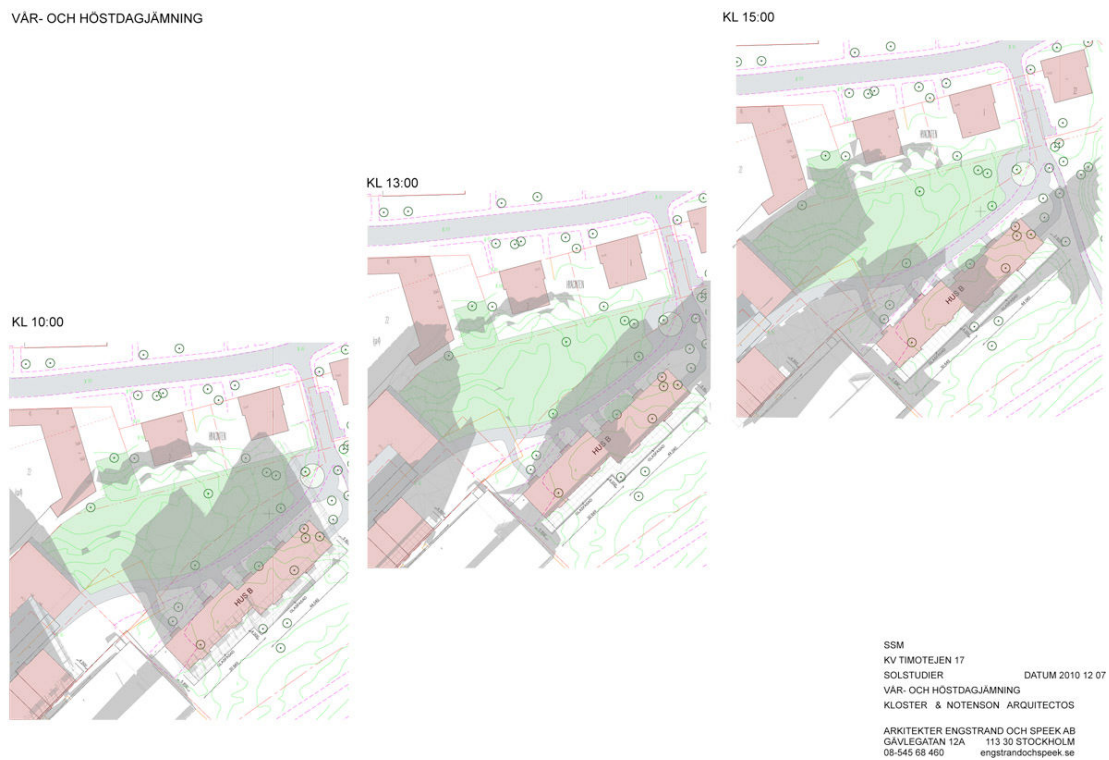
KL 15:00

*Skuggstudier för hus A. Midsommar samt höst/ vårdagjämning kl 10, 13 samt 15.  
(Arkitekter Engstrand & Speek AB)*





*Skuggstudier för hus B. Midsommar kl 10, 13 samt 15. (Arkitekter Engstrand & Speek AB)*



*Skuggstudier för hus B. Höst- och vårdagjämning kl 10, 13 samt 15. (Arkitekter Engstrand & Speek AB)*