



Handläggare: Linda Palo  
Tfn 08-508 27 526

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## Startpromemoria för planläggning av Timotejen 19 och 28 i stadsdelen Västberga (ca 980 lägenheter)

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Susanne Werlinder

### SAMMANFATTNING

Planområdet ligger nära Telefonplan i stadsdelen Västberga. Området har tidigare ingått i ett större industrikluster med koppling till Västberga industriområde. På den blåklassade fastigheten Timotejen 19 ligger LM Ericssons gamla huvudkontor, en tegelbyggnad som reser sig över omgivningen. Planområdet gränsas av E4, som är transportled för farligt gods och genererar både buller och risk. Fastighetsägaren vill riva delar av LM Ericssons gamla huvudbyggnad, något som stadsbyggnadskontoret anser behöver utredas vidare, samt bygga på och till den befintliga strukturen. Stadsbyggnadskontoret anser att planarbete kan inledas under förutsättning att frågor rörande bland annat behov av förskolor och allmänna gator, risk, buller, vibrationer och påverkan på kulturmiljön, utreds.

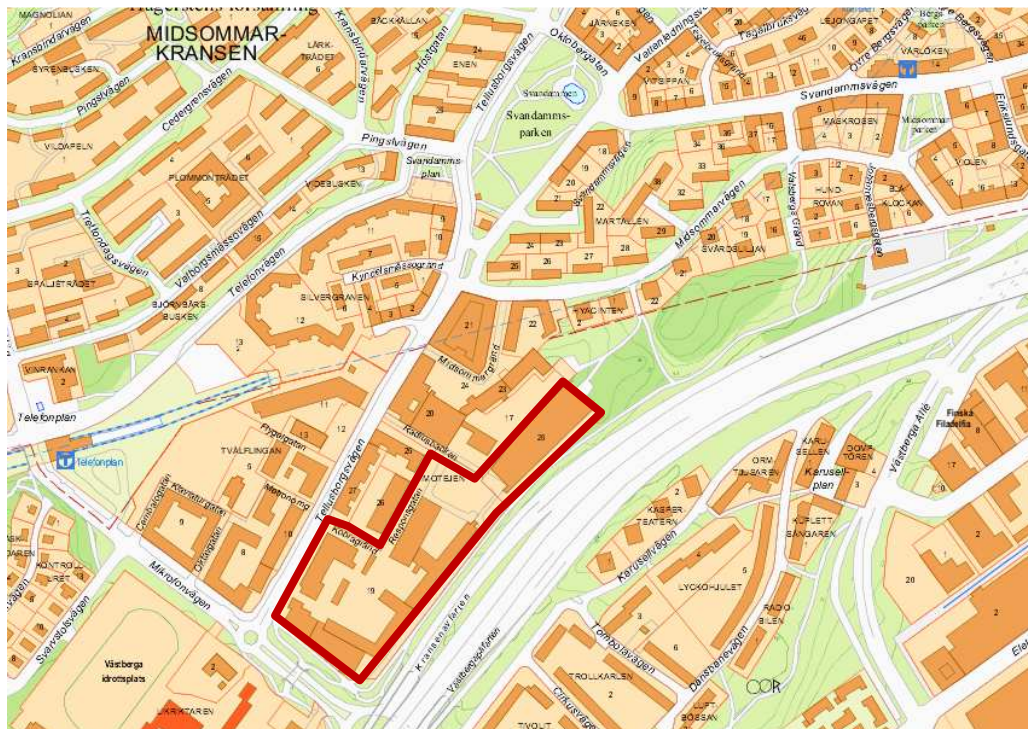
## UTLÅTANDE

### Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra omkring 980 lägenheter på en tidigare industrifastighet.

### Läge och ägoförhållanden

Planområdet ligger vid Telefonplan i Liljeholmen. Planområdet innefattar fastigheterna Timotejen 28 och Timotejen 19 som ägs av Tellusborgsvägen 73-87 Holding AB.



Orienteringskarta och ungefärlig plangräns.

### Gällande planer och tidigare ställningstaganden

#### *Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm*

Enligt Promenadstaden är Telefonplan ett stadsutvecklingsområde. Från Telefonplan går viktiga samband mot Midsommarkransen - Liljeholmen och vidare mot Fruängen. Telefonplan ligger också inom den centrala stadens utvidgning. Enligt Promenadstaden ska Telefonplan utvecklas med omkring 2 000 bostäder och 3 000 nya arbetsplatser. Även andra funktioner, som fler butiker och offentlig och privat service är angeläget.

#### *Program för Telefonplan*

Ett program för Telefonplan togs fram 2004. Enligt programmet ska befintlig kontorsbebyggelse på Timotejen 28 och 19 kompletteras med kontor i sju respektive sex våningar.

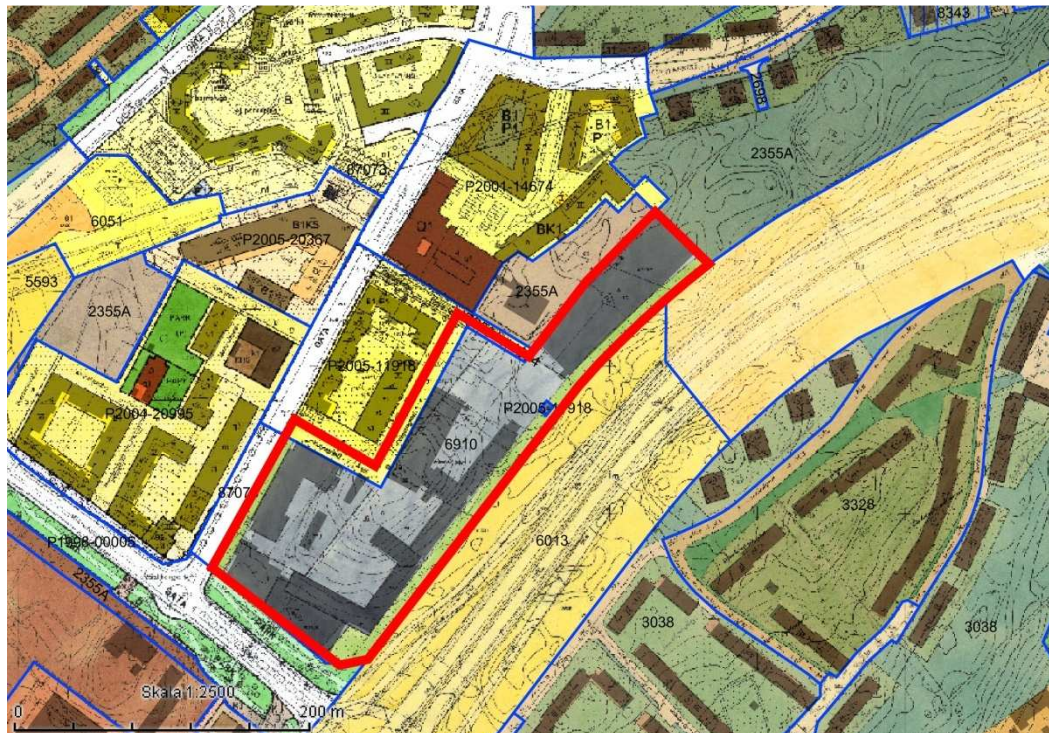
### Vision Söderort 2030 – Söderortsvisionen

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

### Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner inom planområdet är:

- 9610, som anger industri på Timotejen 28 och 19
- P 2001-14674, , med användning bostad reglerar 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, 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.



Planmosaik.

### Pågående detaljplaner i närområdet

Detaljplanearbete pågår för fastigheten Timotejen 17 mm, dnr 2009-00533. Detaljplanen föreslår totalt 140 lägenheter och fyra förskoleavdelningar på Timotejen 17 samt del av Västberga 1:1 och del av Midsommarkransen 1:1.

### Riksintressen

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

Planområdet ligger mycket nära, men inte inom det begärda utökade influensområdet för Bromma flygplats.

### Befintliga förhållanden

#### Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger mellan utvecklingsområdet Telefonplan, med ny bebyggelse i tydlig kvartersstruktur, och det storskaliga trafiklandskapet kring E4. Själva planområdet ingår i en äldre industristruktur kopplad till Västberga industriområde. Planområdet ligger högt i terrängen och med E4 i direkt anslutning är det väl synligt för en stor mängd människor som passerar. Mest dominant är Ericssons mörka tegelfasad som bildar en mur mot trafiklandskapet. Parkeringsgaraget nordost om LM Ericssons huvudkontor bygger vidare på storskaligheten, men längre norrut på västra sidan E4 öppnar sig naturen mot vägen.



*Snedbild över planområdet. Längst upp i bild syns Telefonplans tunnelbanestation och i det övre vänstra hörnet Västberga IP. Svandammsparken syns till höger i bild.*

Timotejen 28 var tidigare en del av Timotejen 19 men har styckats av.

Fastigheterna har en tydlig struktur, med Ericssons nio våningar höga byggnad som en skärm mot E4. Den höga byggnaden bryts av 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. 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. På Timotejen 28 står ett parkeringsdäck i tre plan, som angörs från Radiusbacken. Radiusbacken har en lutning som överstiger 1:20 och belastas av en gemensamhetsanläggning och ett servitut. Kobragränd och Responsgatan belastas av servitut.

Från planområdet är det cirka 300 meter till Telefonplans tunnelbanestation och tvärs över Mikrofonvägen ligger Västberga IP och den privata grundskolan Västbergaskolan. Inom planområdet ligger idag en mindre park. Den närmaste offentliga parken är Svandammsparken, som ligger drygt 330 meter norrut. De nya bostadskvarter som planerats vid Telefonplan har kompletterats med en offentlig park, men den är inte färdigställd och täcker heller inte ett ytterligare tillskott av lägenheter.

#### Kulturhistorisk klassificering

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



*Kulturhistorisk klassificering inom planområdet.*

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

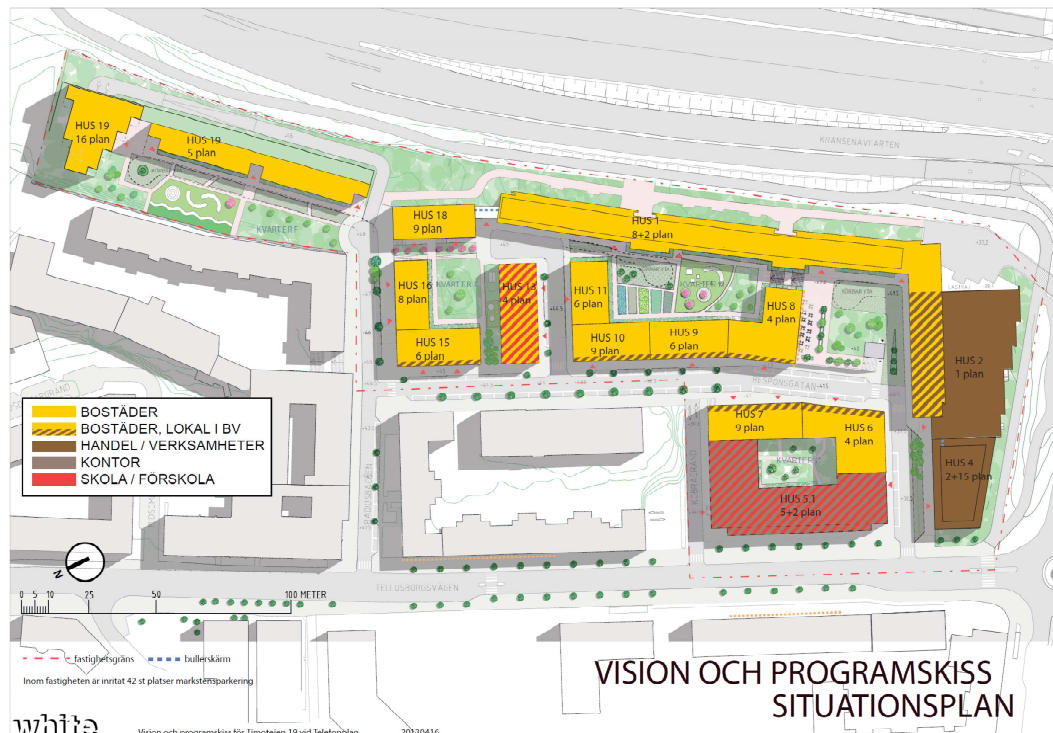
### Förslag

Fastighetsägaren önskar ändra detaljplanen till bostadsändamål, delvis med centrumändamål i bottenvåningarna samt skola och förskola.



*Perspektiv från norr. White arkitekter.*

Totalt innefattar förslaget cirka 980 lägenheter, en gymnasieskola, handel, kontor och lokaler för verksamheter. De föreslagna hushöjderna varierar mellan fyra och 17 våningar, bortsett från den gamla matsalen som delvis bevaras med en våning.



Situationsplan Timotejen 19 och 28. White arkitekter, bearbetad av stadsbyggnadskontoret.

- I Ericssons gamla huvudkontor (hus 1) föreslås ungdomsbostäder. Lägenheterna blir enkelsidiga mot gården och nås från en invändig loftgång i fasaden mot E4. En påbyggnad med två våningar föreslås.
- I den gamla matsalen (hus 4) föreslås handel i bottenvåningen samt delvis en påbyggnad med bostäder i 15 våningar.
- Det nuvarande kontorshuset mot Tellusborgsvägen (hus 5) föreslås få ändrad användning till skola i fem våningar samt en påbyggnad med kontor i två våningar. Huset byggs till med bostäder i fyra och nio våningar (hus 6 och 7), så att kvarteret sluts kring en innergård. Mot Responsgatan föreslås verksamheter.
- Teknikhuset mitt på fastigheten föreslås rivas och ersättas med ett kvarter med ungdomsbostäder i fyra, sex och nio våningar (hus 8, 9, 10 och 11). I bottenvåningen föreslås lokaler för olika verksamheter.
- Den lilla parken förslås ersättas med ett halvslutet kvarter med bostäder i fyra, sex, åtta och nio våningar (hus 13, 15, 16 och 18). I bottenvåningen på hus 13 föreslås förskola i två våningar, som uppskattningsvis rymmer sju avdelningar. Mot Responsgatan föreslås lokaler för verksamheter.
- På Timotejen 28 föreslås två bostadshus (hus 19) i fem respektive 16 våningar placeras ovanpå två bevarade garageplan.

Parkering löses till största delen i befintliga utrymmen under fastigheten samt i det befintliga parkeringsdäcket, som bevaras i två plan. Cykelparkering har inte redovisats.

## Konsekvenser för miljön

### 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.

Planen strider inte mot gällande översiktsplan. Planen bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planen berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

### Kulturmiljö

De föreslagna förändringarna har en inverkan på kulturmiljön. LM Ericssons blåklassade fastighet får hård konkurrens av den bebyggelse som föreslås.

### Buller och vibrationer

Hela planområdet är starkt utsatt för buller. Närheten till E4 kan också ge upphov till vibrationer som kräver vibrationsdämpande åtgärder. Frågan behöver utredas i detalj under planprocessen. Även närheten till tunnelbanan och de vibrationer och eventuella krav på grundläggning som det medför behöver studeras.

### Luftföroreningar

Halterna av PM 10 och kväveoxid överstiger miljökvalitetsnormen vid E4. Halterna sjunker därefter snabbt och hamnar under gränsen för miljökvalitetsnormen. Förslagets påverkan på luftkvaliteten behöver utredas under planprocessen.

### Risk

Planområdet angränsar till E4 som är en transportled för farligt gods. En riskanalys ska göras för detaljplaner som ligger närmare än 150 meter från transportled för farligt gods. När frågan är utredd kan avståndet kortas med hjälp av bland annat säkerhetshöjande åtgärder. En bebyggelsefri zon på 25 meter ska alltid hållas. En riskutredning behöver göras under planprocessen för att säkerställa avstånd och nödvändiga åtgärder.





## **STADSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE**

### **Stadsbild**

Förslaget innebär en kraftfull förändring av den gamla industrifastigheten. Intentionerna med levande bottenvåningar, variation i byggnadshöjd och gröna gårdar och tak är goda. Däremot ser stadsbyggnadskontoret ett behov av att säkerställa boendemiljön i de tillkommande lägenheterna, med tanke på närheten till E4.

### **Kulturhistoriskt värdefulla miljöer**

Fastighetsägaren önskar riva delar av de befintliga byggnaderna. Eftersom fastigheten är blåklassad måste vinsten av ett sådant ingrepp bli större än förlusten. Det är i planprocessen viktigt att studera möjligheterna att bevara hela det östra huset (huvudbyggnaden, tegelhuset).

### **Arbetsplatser**

Det har visat sig problematiskt att uppnå intentionerna att öka antalet arbetsplatser i söderort, i enlighet med Vision Söderort 2030. Tendensen är istället att befintliga arbetsplatser omvandlas till bostäder. När nu ytterligare ett stort kontorshus omvandlas till bostäder är det av stor vikt att i planprocessen pröva möjligheten att få in en större andel arbetsplatser inom planområdet. Inte minst för att stärka den handel och service i området som har byggts upp genom efterfrågan från befintliga arbetsplatser. Det vore lämpligt att placera kontor i de mest risk- och bullerutsatta lägena.

### **Förskola**

Vad gäller offentlig service så bedömer Hägersten/Liljeholmen stadsdelsförvaltning att behovet av nya förskolor i stadsdelen är två avdelningar per hundra nya lägenheter. Detaljplanearbetet genererar en stor mängd nya bostäder, och det föreslagna antalet förskoleavdelningar motsvarar inte behovet.

### **Allmänna gator**

Inom planområdet föreslås offentlig service som kräver att allmänna gator dras till och genom planområdet. därför behöver möjligheten att omvandla Radiusbacken, Kobragränd och/eller Responsgatan till allmänna gator studeras i planarbetet.

### **Offentliga parker**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillskottet av nya bostäder skapar behov av en ny offentlig park inom planområdet.



## Utredningar och vidare arbete

Stadsbyggnadskontoret anser ett följande frågor behöver utredas under planarbetet:

- Risk
- Buller, luftföroreningar och vibrationer
- Solstudier
- Kulturhistorisk utredning
- Behov av förskola
- Kontor
- Behov av allmänna gator
- Behov av allmän park

## Ekonomi

Planarbetet bekostas av fastighetsägarna genom planavtal.

## Planprocess och tidplan

Detaljplanarbetet genomförs med normalt förfarande

Preliminär tidplan:

Samråd I kv 2014

Granskning III kv 2014

Antagande SBN I kv 2015