



STADSBYGGNADS KONTORET

Torbjörn Johansson
Ytterstadsavdelningen/plan
Tfn 08-508 273 52

BESKRIVNING

2004-01-07

Bilaga nummer 1 s 1
till tjänsteutl./mem (27)

av den

Dnr 04-512-106
1(16)

S-Dp 2001-14673-54

UTVECKLING AV TELEFONPLANSOMRÅDET INOM STADS- DELARNA MIDSOMMARKRANSEN OCH VÄSTBERGA I STOCKHOLM

PROGRAMHANDLINGAR

Programhandlingarna består av denna beskrivning och en programillustration.

PROGRAMFÖRSLAGETS SYFTE

Programmets syfte är att lägga fast en övergripande struktur inom vars ram området kan utvecklas.

Utgångspunkten är att skapa förutsättningar för nya bostäder och arbetsplatser i en med övriga Midsommarkransen sammanhängande stadsmiljö. Ambitionen är att lägga ytterligare en årsring till Midsommarkransen. Programarbetet ska bidra till att lägga fast en struktur för gator, parker, torg och bebyggelse mm i stadsdelen innan detaljplanearbete påbörjas för enskilda projekt.

Strukturen är inte i detalj utformad utan ska utvecklas vidare för respektive delområde i samarbete med respektive fastighetsägare. Samordning ska även i det framtida arbetet ske angående övergripande frågor. I programmet tas inte ställning till enskilda byggnaders exakta höjd och placering, det får lösas i de enskilda detaljplanerna.



PLANERINGSBAKGRUND

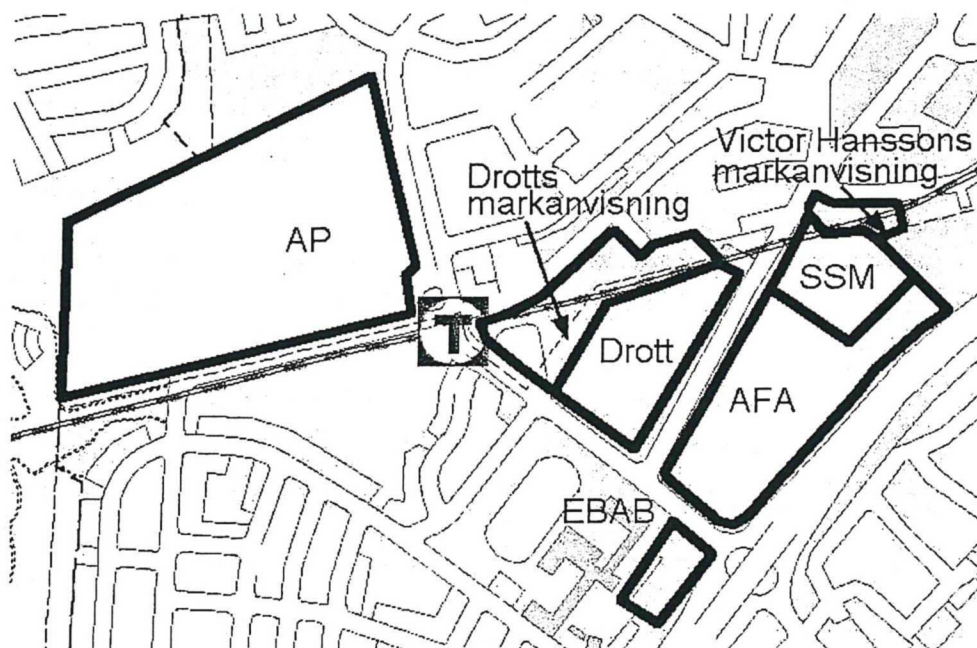
Befintliga förhållanden, läge, areal och markägförhållanden

Ett av de formulerade målen i översiktsplanen är att integrera arbetsplatser och bostäder. Översiktsplanen anger verksamhetsområde för kv Telefonfabriken. Övriga delar klassas som tät stadsbebyggelse. Telefonfabriken med intilliggande LM-staden är klassat som riksintresse. Resterade del av programområdet saknar i översiktsplanen utpekade kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Enskilda byggnader kan dock ha ett kulturhistoriskt värde. Telefonfabriken är en av stadens mest värdefulla industrihistoriska kulturmiljöer.

Västberga - Hökmossens småstugeområde väster om Telefonplan byggdes ut under 1940-talet och är i översiktsplanen klassat som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Området har mycket god tillgänglighet både för biltrafik och kollektivtrafikresenärer. Trots detta är området idag till stora delar extensivt utnyttjat och stora behov finns av upprustning av den yttre miljön.

Fastighetsägare inom programområdet är AP (Telefonfabriken), Drott (Tvälfvingan), SSM (Timotejen 17) och AFA (Timotejen 19). Likriktaren 3 är upplåten med tomträtt till EBAB. Övrig mark ägs av staden.



Markägförhållanden

Områdets historik, kulturhistoriskt värdefulla miljöer och bebyggelse

Ett förslag till stadsplan för Midsommarkransen gjordes av P-O Hallman. Planen hade stora likheter med andra av Hallmans planer som t ex Enskede och Rödabergsområdet. 1907 påbörjades exploateringen av Midsommarkransen. Hallmans plan kom aldrig att förverkligas men 1909 gjordes en plan av Niklas Gellerstedt för en begränsad del av området. Gatunätet är snarlikt det från Hallmans förslag och bygger sannolikt på hans idé.

Vid 1920-talets slut inköpte LM Ericsson ett markområde i Midsommarkransen för att anlägga en ny fabrik. Fabriken stod färdig 1941 och var uppförd

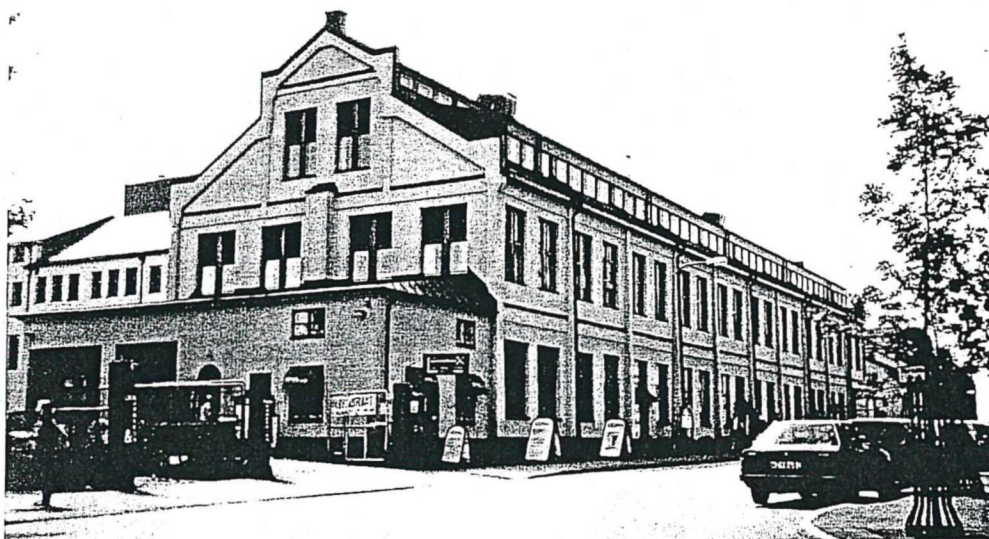
enligt moderna funktionalistiska principer. Arkitekt var Ture Wennerholm. In- till L M Ericssons nya fabrik uppfördes 1939-46 bostäder i den s k LM-staden. Karakteristiskt för området är de putsade ganska korta lamellhusen i tre vå- ningar med flacka pulpettak. Ericsons fabrik och bostäderna i LM-staden är av riksintresse för kulturminnesvården. Anläggningen finns med på riksantikva- rieämbetets lista över landets tolv viktigaste industriminnen.

De kulturhistoriska värdena i kv Tvåflingan består i de bevarade tegelbygg- naderna som speglar kvarterets industriella utveckling från tidigt snickeri och småindustri till mer storskalig tvättmedelsindustri. De största och viktigaste värdena i kvarteret utgör de äldsta tegelbyggnaderna mot Tellusborgsvägen. Byggnaderna har även ett miljöskapande värde för Tellusborgsvägen.



kv Tvåflingan från Mikrofonvägen

På fastigheten Timotejen 17 startades 1912 det kooperativt ägda AB Radius som tillverkade Primuskök. Byggnaderna utgör en samlad industrimiljö med omsorgsfullt utförda byggnader med en kulturhistoriskt intressant tillkomst- historia. Bebyggelsen har ett stort värde för gaturummet mot Tellusborgsvägen.



Timotejen 17 (AB Radius) från Tellusborgsvägen

Timotejen 19 har inte klassificerats av stadsmuseet. Kvarteret präglas av de stora byggnaderna mot E4.an från 1968, ritade för Ericsson. Mot Tellusborgs- vägen finns småskalig industriebebyggelse från 1900-talets första hälft.

En utredning har gjorts om de kulturhistoriska värdena på varje enskild berörd fastighet.

Översiktsplanen

Kvarteret Telefonfabriken är i översiktsplanen markerat som verksamhetsområde. Planeringsinriktningen är att markanvändningen bibehålles i stort och områdena utvecklas i takt med näringslivets behov. I kvarteret har idag all tillverkning upphört och konstfack flyttar in i Ericssons gamla huvudfabrik. Övriga lokaler inom kvarteret är i huvudsak kontor, vilka med fördel kan samlokaliseras med bostäder.

Övriga delen av området är klassat som tät stadsbebyggelse. Planeringsinriktningen är att markanvändningen bibehålles i stort. Områdena kompletteras främst för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen. Möjligheterna att återanvända redan exploaterad mark tas tillvara, liksom att i högre grad än hittills integrera bostäder och verksamheter.

Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen förändring överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

FÖRÄNDRINGAR

Övergripande idé

Utgångspunkten för planeringen av området är att skapa förutsättningar för nya bostäder och arbetsplatser i en med övriga Midsommarkransen sammanhängande stadsmiljö. Ambitionen är att lägga ytterligare en årsring till Midsommarkransen med intryck och inspiration från dess Hallmansinspirerade plan. Programarbetet lägger fast struktur för gator, parker, torg och bebyggelse mm i stadsdelen innan detaljplanearbete påbörjas för enskilda projekt.

Delar av programområdet har ett strategiskt läge i stadsdelen och kan från E4:an sägas utgöra porten till Midsommarkransen/Hägerstensåsen. Stor vikt bör därför läggas på en positiv annonsering av området utåt. Tunnelbanan går i ett öppet schakt genom området och bildar en barriär. Det är angeläget att överdäcka tunnelbanan och sammanbinda områdets olika delar.

Strukturen är inte i detalj utformad utan ska utvecklas vidare för respektive delområde i samarbete med respektive fastighetsägare. Samordning ska även i det framtida arbetet ske angående övergripande frågor. I programmet tas inte ställning till enskilda byggnaders exakta höjd och placering utan det får lösas i de enskilda detaljplanerna.

Tillkommande bostäder och arbetsplatser för alternativet med maximalt antal bostäder redovisas i tabellen nedan.

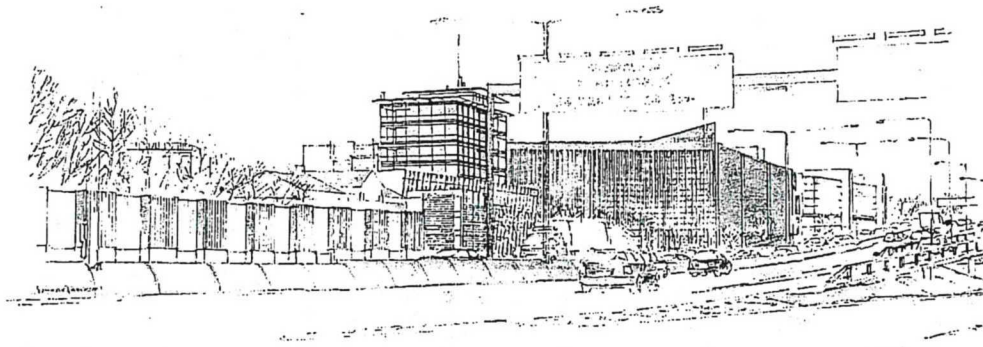
	Befintligt	Nytt	
	Lokaler	Lokaler	Bostäder ant lgh*
AP	100 000	43 000	400 (+100)
Drott	16 000	7 000	800 (170)
AFA	52 000	17 000	75 (+90)
SSM	17 000	1 000	350
EBAB	4 000	4 000	
Summa	190 000	72 000	1950

*I redovisningen ingår preliminärt ca 350 studentlägenheter vilka redovisas inom parantes

Bebyggelse

För att få en över dygnet levande stadsbygd och ge underlag för en hög service-nivå är det viktigt att blanda bostäder och arbetsplatser. Befintlig bebyggelse ger begränsningar då vissa äldre industribyggnader är svåra att konvertera till bostäder. Störningar från intilliggande trafikleder gör vissa lägen olämpliga för bostäder. Platser med ett för området mycket bra annonsläge bör reserveras för kontor.

VY 1



Kontor mot E4

Tillkommande bebyggelse ska underordna sig landskapsstrukturen. Stor vikt bör i det fortsatta programarbetet läggas på analys av servicebehov grönstruktur, gatuutformning, torgytorg gatumöblering, mm. Ambitionen är även att spara äldre bebyggelse som speglar stadsdelens historia och skapar variation både i utseende och innehåll.

Timotejen 17 (SSM)



ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB MAJ 2003

Nya bostäder mot Tellusborgsvägen (SSM)

En ny kvartersdel, i form av en sluten gårdsbebyggelse, placeras i gatuliv i hörnet av Tellusborgsvägen och Midsommarvägen med butiker och bostadsentréer mot Tellusborgsvägen, Midsommarvägen och den nya gatan på kvartersmark (Midsommargränd). Byggnadshöjden är fem våningar där den översta våningen är något indragen.

För den övre nivån av fastigheten föreslås en speciallösning av bostäder för att klara goda bostadslägen trots närheten till E4. Det redovisade förslaget innebär att fyra punkthus kopplas samman med hjälp av inglasade balkonger som skapar en tyst sida, släpper in solljuset och bildar gårdsrum tillsammans med befintlig byggnad.

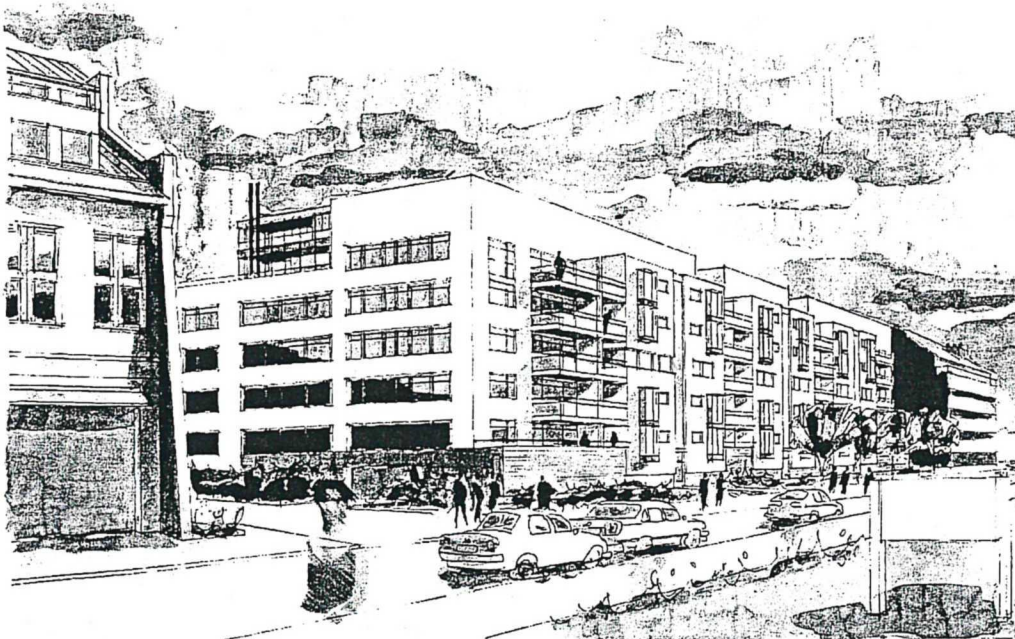
Bebyggelsens utformning anpassas till den äldre delen av Midsommarkransen.

Timotejen 19 (AFA)

Längs Tellusborgsvägen föreslås ett nytt bostadshus i fem våningar innehållande verksamhetslokaler. Befintligt kontorshus omedelbart öster därom kommer ev att byggas om till studentbostäder.

Parkeringsdäcket mot E4 byggs på med kontor och ytterligare en kontorsbyggnad föreslås längs befintlig kvartersgata med gaveln mot E4.

I korsningen Tellusborgsvägen- Mikrofonvägen finns en mindre konferensanläggning. Denna föreslås byggas på med hotell, annan form av korttidsboende inrymmande. Huset förstärker entrén till Tellusborgsområdet från E4.



Nytt bostadshus mot Tellusborgsvägen (AFA)

Tvålfvingan (Drott)

Gatustruktur och bebyggelse till mönster från den äldre förstaden med gaturum med inslag av grönska, så som de äldre delarna av Midsommarkransen är uppbyggda. Husen är här någon våning högre. Detta motiveras av det extremt goda kollektivtrafikläget. Bebyggelsen är 4 till 5 våningar höga plus en indragen terrassvåning. I lägen där kommersiella verksamheter bedöms möjliga utnyttjas entréplanet för lokaler.

I korsningen mot Mikrofonvägen - Tellusborgsvägen vill fastighetsägaren riva befintlig byggnad och ersätta den med ett punkthus med 12 våningar. Punkthuset ska annonsera området ut mot de omkringliggande större trafiklederna. Angränsande befintliga industrihus konverteras till bostäder med ateljékaraktär samt byggs på med ett par terrassvåningar. Stadsmuseet motsätter sig rivning. Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att både bevarande, rivning och byggnadens utformning ska prövas i programsamrådet. Byggnaden är enligt byggherrens uppgift komplicerad att bygga om till bostäder.



Ny bebyggelse i kv Tvåflingan med nyanlagd närpark (Drott)

Söder om torget (Telefonplan) placeras en byggnad som förstärker den befintliga torgbildningen. Huset placeras på befintlig gata (Telefonvägen) som flyttas närmare torget. Placeringen motiveras av att det är både kostsamt och tekniskt komplicerat att överdäcka tunnelbanan. Det befintliga tunnelbanediket överdäckas för att bemästra bullret från tågen. Överdäckningen nyttjas för bostadsparkering. Kontoret anser att i denna del av kvarteret kan en bättre struktur uppnås om byggnader ställs över tunnelbanan. Att så inte har redovisats här beror på de höga kostnaderna som överdäckningen medför. Byggherren har i detta skede därför inte bedömt det vara genomförbart.

Telefonfabriken (AP)

Den befintliga fabriks- och kontorsstrukturen kompletteras med en ny kvartersbebyggelse med en skala på 5-7 våningar. Kvarteren har friliggande hus med en tydlig kvartersstruktur. Strukturen bygger på två axlar i öst-västlig (Mellangatan) respektive nord-sydlig riktning som möts i en platsbildning. Inom området tillskapas nya parker och platsbildningar. Gatorna har gröna förgårdar och trädplanteras, med undantag för de delar där det av kulturhistoriska skäl inte är lämpligt. Längs Mellangatan koncentreras servicen inom området. Konstfack flyttar in i den gamla fabriksbyggnaden.

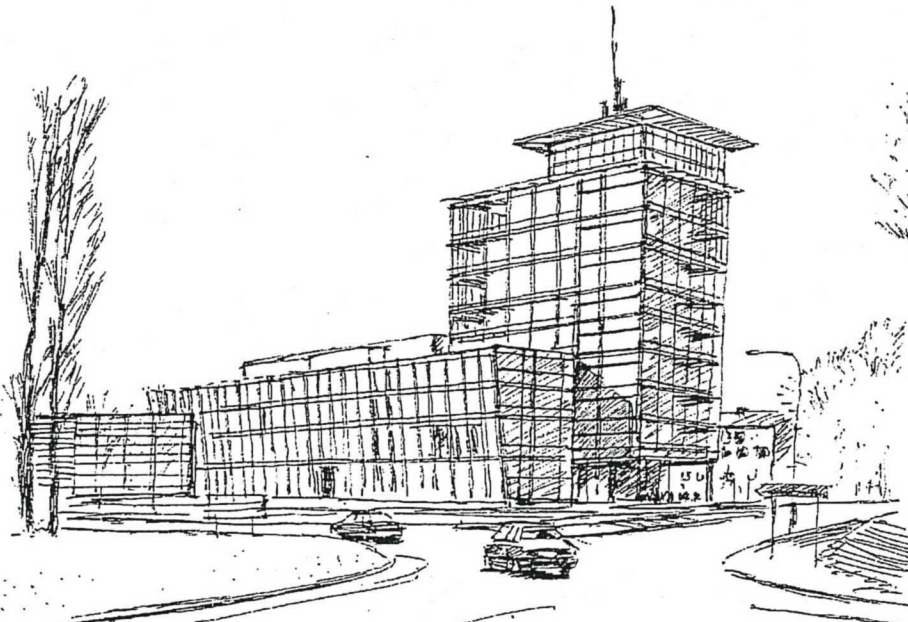
Längs Telefonvägens östra del, i anslutning till parkeringsdäcket och Ericssons huvudkontor föreslås ny kontorsbebyggelse som en avslutning av gaturummet. Kontorens höjd och placering behöver närmare studeras med hänsyn till landskapsrummet, parkteatern mm.



Gatubild från Telefonfabriken (AP)

Likriktaren (EBAB)

I direkt anslutning till Västbergamotet har EBAB uppfört ett nytt kontorshus i fyra våningar på en äldre gällande plan. Byggherren önskar i framtiden utöka med ytterligare kontor i ett punkthus i ca 8-10 våningar i kvarterets norra del.



Tillbyggnad av befintligt kontor mot Västbergamotet (EBAB)

Kontoret anser att en ny byggnad i detta läge på ett positivt sätt skulle markera entrén till Telefonplansområdet.

Trafik, gator, parkering mm och förslag till åtgärder

Inom ramen för programarbetet har Tyréns AB genomfört en utredning för berört gatunät inom området. Gatornas funktion, både trafiktekniskt och som offentliga rum studerats. Ambitionen är att bygga vidare på och komplettera det gatusystem som redan finns i området.

Trafikmängder

De tillkommande arbetsplatserna och bostäderna kommer att innebära en ökad belastning på det befintliga vägnätet. I anslutning till de aktuella projekten finns två gatukorsningar (Mikrofonvägen-Tellusborgsvägen och Mikrofonvägen-Telefonvägen) som kommer att väsentligt påverkas dels av den allmänna biltillväxten, dels av den trafik som alstras av den tillkommande bebyggelsen.

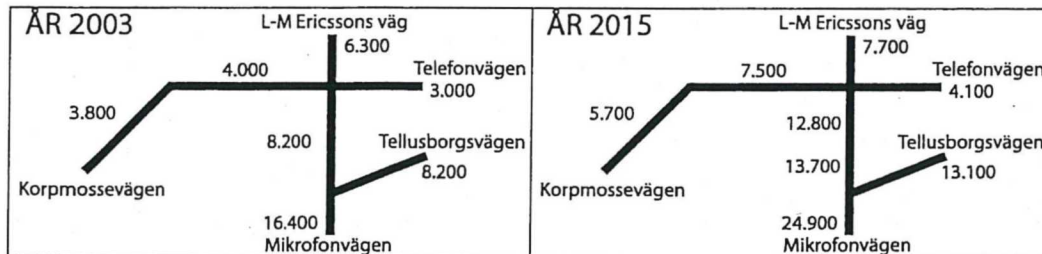


Illustration trafikflöden idag och 2015

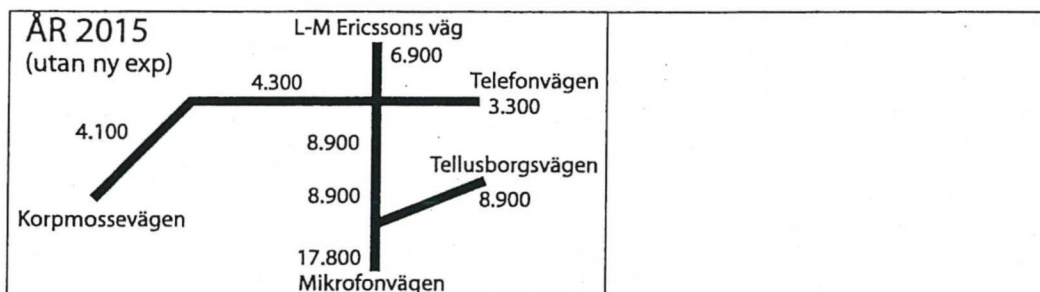


Illustration trafikflöden 2015 utan utbyggnad av området (0-alternativ)

Trafikmängderna kommer att öka på de aktuella gatorna. Fram till år 2015 beräknas trafiken för Mikrofonvägen öka till ca 24900 f/d på delen söder om Tellusborgsvägen och till ca 13700 f/d norr därom. Telefonvägen ökar till ca 7500 f/d och Tellusborgsvägen till ca 13100 f/d. Detta kan jämföras med dagens trafikmängder (2003), där motsvarande siffror är för Mikrofonvägen ca 16400 f/d på delen söder om Tellusborgsvägen och ca 8200 f/d norr därom och innebär en ökning på i genomsnitt 55 % per gata under förutsättning att exploateringen färdigställts till år 2015.

Trafikmängderna på områdets lokalgator beräknas bara uppgå till några tusentals fordon per dygn.

I programförslaget kommer man inom vissa delar ha möjligheten att välja mellan att bygga bostäder och att bygga kontor. Denna möjlighet kan även medföra en skillnad i framkomlighet för trafiken. För att vara på säkra sidan för kapaciteten i korsningarna har därför gjorts en beräkning för det "värsta fallet" när det gäller alstring av trafikmängder. Detta innebär att man för aktuella områden ersätt bostadsytor med motsvarande storlek kontorsytor. I "värsta fallet" uppnås som högst en belastning på 0,89 i en av tillfarterna vid Telefonvägen/Mikrofonvägen.

Korsningen Telefonvägen - Mikrofonvägen kommer i första hand att påverkas av den ny- och ombyggnad som planeras i kv. Telefonfabriken, men även av trafik till de övriga kvarteren. Korsningen Mikrofonvägen - Tellusborgsvägen kommer i större utsträckning att påverkas av trafik till och från samtliga projekt då stor andel av trafiken till projekten kommer att anlända via E4 och Västbergamotet.

Trafikprognosen baseras på den antagna utbyggnad som redovisas i tabellen nedan.

FASTIGHET	Kontor	Handel	Lägenheter	Studentlägenheter
Stadens mark SSM	425 m ²		150 st	
Stadens mark DROTT		1.860 m ²	240 st	170 st
DROTT	3.900 m ²	1.100 m ²	550 st	
AP	35.000 m ²		550 st	
AFA	17.400 m ²		75 st	100 st
SSM	425 m ²		150 st	90 st
Stadens mark EBAB	4.000 m ²			
SUMMA	61.150 m²	2.960 m²	1.715 st	360 st

Bilnät

området runt Telefonplan fungerar Mikrofonvägen, Tellusborgsvägen samt Telefonvägen som matargator för trafik i området. Dessa gator planläggs utifrån bl a Lugna gatan med beaktande av standardkrav för kollektivtrafik och gång- och cykelvägar med acceptabel standard. För biltrafiksystemet ska ev lokalgator inom kvartersmark anpassas för låga hastigheter och låga trafikmängder.

I och med att området exploateras kommer förbindelser till och inom området även fortsättningsvis i huvudsak att bygga på dessa gator. Nya lokalgator kommer att mata trafik till dessa.

Mikrofonvägen utformas med en total bredd av 24 m. På delen söder om Tellusborgsvägen anlägges en trädplanterad mittremsa. Delen Tellusborgsvägen-Telefonvägen utformas med trädplanteringar och GC-banor på båda sidor. Tillfarten till fd Tvingvägen (kv Likriktaren) blir endast tillgänglig för medlöpande trafik till och från Mikrofonvägen. Trafiken till fd Tvingvägen får därmed passera rondellen vid Tellusborgsvägen.

Tellusborgsvägen behåller dagens sektion ca 19 m, med gångbana på södra sidan och GC-bana på norra sidan kompletterat med träd. Telefonvägen har redovisats med två olika sektioner, GC-bana och trädrad på en eller två sidor. Den totala bredden är lika med dagens dvs. ca 18,5 m. Korsningen Mikrofonvägen-Tellusborgsvägen utformas med en 2-fältig rondell medan korsningen Mikrofonvägen-Telefonvägen utökas med ett körfält och signalregleras.

Inom programområdet kommer det efter utbyggnaden inte att finnas några industrifastigheter kvar.

Västbergamotet

2003-12-17 har en trafikräkning utförts för Västbergamotet. Under denna trafikräkning konstaterades för Västbergamotet att maxtimme under förmiddag inträffar 08.10-09.10 och eftermiddagens maxtimme 16.40-17.40.

Uppmätta flöden har räknats upp med en generell årlig ökning på 0,7 % till 2015 års nivå. Denna procentsats är densamma som använts för beräkningarna inom Telefonplansområdet. Den ökning av trafiken som beror på exploateringen inom Telefonplansområdet har sedan lagts på och fördelats ut på tillfarterna i cirkulationsplatsen med samma fördelning som befintliga trafik-

strömmar. Trafikökningen baseras på ett tillskott av cirka 2000 lägenheter (varav ungefär 500 studentlägenheter) samt cirka 3200 nya arbetsplatser.

För de trafiksiffror som räknats fram har kapacitetsberäkningar gjorts.

För en cirkulationsplats eftersträvas en belastningsgrad (kapacitet/flöde) under 0,5. Sämre standard blir det när belastningsgraden överstiger 0,7. Om värdet överstiger 1,0 så bildas en längre kö, dvs då kapaciteten är lika med flöde. Ett gränsvärde på 0,9 (max 10 bilar i kö) bör inte överskridas.

Enligt de framräknade trafiksiffrorna för år 2015 kan konstateras att det är en hög belastning på cirkulationsplatsen som helhet och att två av tillfarterna överskrider värdet 0,9:

- Under eftermiddagens maxtimme får tillfartsramp E4 söderifrån en belastning på 1,01
- Under eftermiddagens maxtimme får tillfarten från Mikrofonvägen mot Västbergavägen och E4 norrut en belastning på 1,34. Här har dock endast räknats med ett körfält för dessa riktningar

I övrigt erhålls under maxtimme värden på mellan 0,14 till 0,87 där även det senare värdet är högt. Medelvärdet ligger på 0,61 (Förmiddag) och 0,80 (Eftermiddag). De ramper som leder in till cirkulationsplatsen är mycket långa och medför att köerna inte blockerar trafik på de anslutande vägarna.

För rampen E4 söderifrån kan separat högersväng mot Västbergavägen byggas till. Med denna åtgärd minskar trafiken i cirkulationsplatsen med 1/3 från denna tillfart.

Tillfarten till cirkulationsplatsen från Mikrofonvägen är redovisad med två körfält och bör behållas. Om båda körfält utnyttjas av trafik mot Västbergavägen kan belastningen tas ner från 1.34 till 0.90. Detta kan troligen medges utan att cirkulationsplatsen byggs om ytterligare.

Eventuellt kan också prövas att utöka cirkulationen till två körfält mellan Mikrofonvägen och Västbergavägen för att öka kapaciteten i de två mest belastade tillfarterna från Mikrofonvägen och E4 söderifrån. Observera att det inte handlar om att ha två cirkulerande fält, utan att öka kapaciteten in i cirkulationen.

Cirkulationsplatsens stora radie medger att de fordon som är i cirkulation kan hålla hög hastighet. Detta innebär att det blir kortare luckor och därmed svårare för de som ska in i cirkulationen.

Gång- och cykelnät

En gång- och cykeltunnel under Mikrofonvägen söder om Tellusborgsvägen anläggs för att höja trafiksäkerheten för de skolbarn som skall passera Mikrofonvägen på väg till fd Tvingvägen (kv Likriktaren). Denna tunnel ingår också som en del i det cykelstråk som löper längs E4 söderut. Cykelbanan längs Mikrofonvägens östra sida passerar över Tellusborgsvägen via en markerad gång- och cykelpassage. och knyts samtidigt ihop med befintlig gång- och cykelbana längs Tellusborgsvägens norra sida. Vid korsningen Mikrofonvägen-Telefonvägen leds cykeltrafiken ut på körbanan före den signalreglerade korsningen.

Längs Telefonvägen söder om Mikrofonvägen anläggs GC-banor på södra och alternativt även på norra sidan av vägen. Ett önskemål är att kunna göra enkelriktade cykelbanor på båda sidor.

Mikrofonvägen och Tellusborgsvägen ingår i huvudvägnätet för cykeltrafik liksom den cykelväg som löper längs E4:an.

För att öka tillgängligheten till grönområden och till Telefonplan för boende längs Bäckvägen föreslås en upprustning av befintligt gångvägnät mellan Bäckvägen och Telefonplan samt längs förkastningsbranten. Inom området ökar tillgängligheten för fotgängare då de idag stora fastigheterna får ett nytt gatunät.

Kollektivtrafiken

Tillgången till kollektivtrafik är mycket god. Centralt i området ligger Telefonplans tunnelbanestation med tillhörande bussterminal. Avståndet till tunnelbanestationen i Midsommarkransen är för de närmast liggande delarna av programområdet knappt 500 m. Bussterminalen trafikeras idag av tre busslinjer Telefonplan-Långsjö (141), Telefonplan-Älvsjö (142) station och Gröndal-Bagarmossen (161). Alla busslinjer passerar Älvsjö och har därmed koppling till pendeltågsnätet. De gator som trafikeras av buss är Telefonvägen och Mikrofonvägen.

SL har lämnat preliminärt besked att tunnelbanestationen har kapacitet att klara de nytilkommande trafikanterna. Behovet för busshållplatser och eventuella nya tunnelbaneuppgångar ska i samråd med SL utredas vidare under programtiden. Befintlig bussterminal tas i anspråk för ny bebyggelse och dess funktion ska ersättas.

Parkering

Befintlig gatuparkering kommer delvis att kvarligga på Telefonvägen väster om Mikrofonvägen samt i viss mån längs Tellusborgsvägen och Mikrofonvägen. Övrig parkering ordnas på kvartersmark eller på kvartersgator.

Parkeringsbehovet för de fastigheter som ingår i exploateringsområdet skall lösas inom respektive fastighet eller i gemensamhetsanläggning. Huvuddelen av tillkommande gator inom befintliga kvarter kommer att bli kvartersgator och ägas och administreras av fastighetsägarna. Parkering på denna typ av gator inräknas i parkeringsbehovet för respektive område.

Inom kv. Telefonfabriken kommer en stor del av parkeringsbehovet att lösas genom en påbyggnad av det P-däck som finns i områdets västra del. Restande parkering löses längs nyanlagda gator.

Inom kv. Tvålfvingan planeras förutom markparkering och parkering i garage under respektive kvarter. Även under föreslagen park föreslås ett garage.

För kv. Timotejen 17 anordnas markparkering på kvartersgata och p-plats men även i nybyggt garage under föreslagen bebyggelse.

För kv. Timotejen 19 anordnas parkering i ett befintligt p-däck men även som markparkering och i nybyggt garage.

För kv. Likriktaren anordnas markparkeringsplatser men också i garage.

För området har följande parkeringstal antagits.

Bostäder	0,7 bilpl./lägenhet
Kontor	15 bilpl./ 1000 m ²

Service

Det nuvarande utbudet av detaljhandel, restauranger och service kring Telefonplan är av liten omfattning i förhållande till det underlag som finns. Totalt finns ca 2 000 kvm lokalytor idag. Den service som finns är en mindre dagligvarubutik (350 kvm), post, bank, apotek mm.

En detaljhandelsutredning som gjorts visar att läget ger en möjlighet att nå en lokal detaljhandels- och restaurangmarknad på ca 25 000 personer år 2008 i Midsommarkransen - Hägerstensåsen.

Det finns marknad för en större livsmedelsbutik av fullsortimentstyp. Däremot är marknadsunderlaget inte tillräckligt för att etablera sällanvaruköpsbutiker, annat än i mindre omfattning.

En ny livsmedelsbutik beräknas höja den låga köptroheten inom framförallt närområdet genom att återta omsättningsbortfall till framförallt Kungens kurva. Oavsett denna nyetablering, antas att ca hälften av ett tiotal småbutiker att läggas ner de närmaste 5 åren på en allmän strukturrationalisering. Detta innebär inte någon påtagligt försämrad servicenivå för de boende i området.

Stadsdelsförvaltningen har anmält ett behov av minst en förskola samt grupp-bostäder.

Miljökonsekvenser

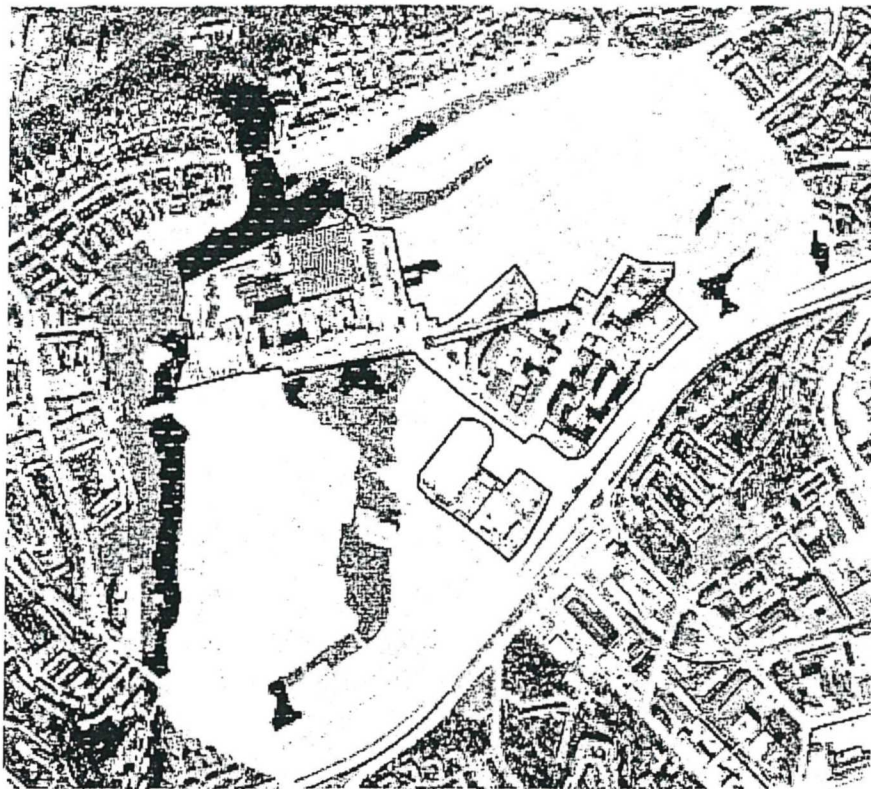
Miljökonsekvenserna är framtagna i enlighet med stadens policy.

Landskap, natur och rekreation

Norr om området går en förkastningsbrant som sträcker sig från Hägerstensåsen bort till Nackareservatet. Den största höjdvariationen mellan branten och det omgivande landskapet uppgår till ca 50 m. Toppen är bebyggd och kvar är den sydvända sluttningen. Förkastningsbranten utgör ett viktigt element i staden. Den nedre delen mot kv Telefonfabriken utgörs av ädellövsskog med i huvudsak stora ekar. Området klassas som mycket värdefull naturmiljö. För den föreslagna bebyggelse i den norra delen av kvarteret ska byggnadernas placering och utbredning noggrant studeras för att inte komma i konflikt med stadens mål att inte bygga på värdefulla grönytor. Mot LM Ericssons väg är marken delvis redan ianspråktagen av skyddsrum och höga bergsskärningar.

I kv Tvålfvingan och Telefonfabriken tillskapas nya närparker.

Den nya bebyggelsen i anslutning till tunnelbana och torget med vidhängande gatuomläggning medför att torgets gestaltning behöver anpassas till de nya förutsättningarna.



Värdering av naturmiljön

- Mycket värdefull
- ▨ Värdefull
- Mindre värdefull
- Handgjord yta

Värdering av naturvärden i området

Stadsbyggnadsnämnden har uttalat att grönområdet i norra delen av projektet ska bevaras och trädfällning undvikas för att ge framtida invånare tillgång till grönska. Trädinmätning ska göras.

En landskapsanalys har tagits fram för hela Telefonplansområdet.

Buller

Området är exponerat för relativt höga bullernivåer från Tellusborgsvägen och Mikrofonvägen. Stadens krav på bullernivåer i bostäder klaras inom hela området om inte enkelsidiga lägenheter vänds mot de trafiktätaste stråken. För delar av området är E4:an den stora störningskällan. Ifall bostäder ska placeras i dess närhet krävs särskilda bullerutredningar. Bullret från tunnelbanan elimineras då den överdäckas.

Risikanalys

Farligt gods transporteras på E4:an öster om programområdet. För byggnader som föreslås närmare än riktlinjerna i "Riskhänsyn vid ny bebyggelse" ska särskild riskanalys göras. Inom området finns inga kända mottagare för farligt gods.

Luftkvalitet

En utbyggnad av Telefonplansområdet medför ett ökat biltransportarbete. Trafikökningen kan i likhet med övriga planer som berör sträckan längs E4:an, Essingeleden och Södertäljevägen medföra att miljökvalitetsnormen för luftkvalitet överskrids. Enligt PBL 2 kap 2 § får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken överträds. I miljöbalken finns regler om miljökvalitetsnormer (MKN). Normer finns för bl a kvävedioxid, som är den dimensionerande föroreningen vad gäller vägtrafik. Eventuellt kommer nya miljökvalitetsnormer att finnas innan projektet är slutfört. Det innebär att nya krav på utredning av luftkvaliteten kan komma att ställas. Kontoret kom-

mer att i samråd med miljöförvaltningen utreda påverkan enligt dagens krav på luftkvalitet och följa upp eventuella nya direktiv från naturvårdsverket.

I det fall bostäder placeras nära större trafikleder ska luftkvaliteten i lägenheter och närområde närmare utredas.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk utredning visar att marken på några ställen är förorenad. Någon känd miljöfarlig verksamhet bedrivs idag inte på platsen. Kompletterande undersökningar och ev sanering och ska utföras i samband med exploateringen och i samråd med miljöförvaltningen.

Vatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas på kvartersmark. Infiltration bedöms komplicerat med tanke på markförhållandena. Insatserna koncentreras till fördröjning inom området.

Tillgänglighet

All föreslagen bebyggelse ligger i anslutning till gata. Avståndet mellan alla entréer och angöring understiger 10 m. Området är relativt plant varför stadens mål för högsta lutning i utomhusmiljön avseende tillgänglighet tillgodoses.

Genomförande och ekonomi

Underlag för att göra en heltäckande ekonomisk bedömning saknas i detta skede. De största investeringskostnaderna ligger i överdäckning av tunnelbanan och upprustning och nyanläggning av gator och parker. I samband med utbyggnaden kommer torgytan att rustas upp vid Telefonplan.

Inom stadsdelen kommer det att behöva investeras i nya förskolelokaler och gruppboheter. Antalet och utbyggnadstakten får utredas i samråd med stadsdelsförvaltningen i det fortsatta programarbetet.

Stadens intäkter består av markförsäljning alternativt tomträttsupplåtelse. Stadens markinnehav inom ramen för föreslaget programarbetet inskränker sig i huvudsak till de ytor som är markanvisade till Drott respektive Viktor Hansson (SSM).

Tidplan

Start-pm	sept	2003
Programsamråd	jan-mars	2004
Ställningstagande SBN	mars-april	2004

Projektet bedöms indelas i ett flertal etapper. En preciserad etappindelning är inte möjlig att göra i dagsläget.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid slutar 15 år efter det planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna beskrivning har upprättats inom ytterstadsavdelningen av
Torbjörn Johansson.


Bengt Andrén


Torbjörn Johansson

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2001-XX-XX att anvisa mark för bostäder, kontor mm vid kvarteret Tvålfvingan inom stadsdelen Midsommarkransen till Drott Kontor Norr AB nedan kallat Drott. Med anledning härav har Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd, nedan kallad staden, och Drott träffat följande

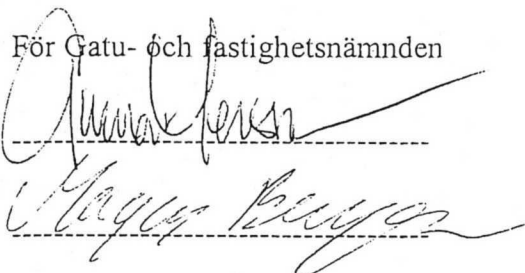
Markanvisningsavtal

1. Markanvisningen omfattar ett område bestående av fastigheterna Midsommarkransen 1:14 samt del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 enligt bilagd karta. Markanvisningen är begränsad till högst 2 år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Inom denna tid skall avtal om exploatering samt köpeavtal träffats mellan Drott och staden.
2. Den projektering som Drott gör inom markanvisningens ram görs på egen risk avseende kostnader m.m. Om projektet avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ges ej rätt till ny markanvisning som kompensation.
3. Drott bekostar planutredning och tecknar planavtal härom med Stockholms stadsbyggnadskontor.
4. Drott förbinder sig att följa kraven i det bilagda stadens program "Ekologiskt byggande i Stockholm" och att sträva efter att uppnå målen i detta.
5. Parterna har för avsikt att samordna exploateringen av markanvisningsområdet och Tvålfvingan 5 vad gäller bl a fördelningen mellan Bostäder och Kontor. Markanvisningsavtalet är därför förfallet så snart teckningsrätten för Tvålfvingan 5 inte tillhör Drott.
6. Parterna är ense om att Drott efter fastighetsbildning ska förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Priset ska bestämmas utifrån byggrätten uttryckt i kr/m² bruttoarea (exkl VA-anslutning) enligt lagakraftvunnen detaljplan. Marken skall säljas till marknadspris vid tillträdestidpunkten.
7. Parterna är överens om att priserna per 2001-01-01 är för bostäder ca 3 500 kr/m² BTA, för kontor/butiker ca 4 000 kr/m² BTA och för hotell, restaurang och industri ca 3 000 kr/m² BTA. Markvärdena skall sedan justeras med hänsyn till prisutvecklingen från 2001-01-01 fram till tillträdestidpunkten. Priserna som avses är markvärden utan beaktande av extraordinära grundläggningskostnader.
8. Markanvisningen får inte överlåtas utan stadens godkännande.

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den 2001-05-15

För Gatu- och fastighetsnämnden

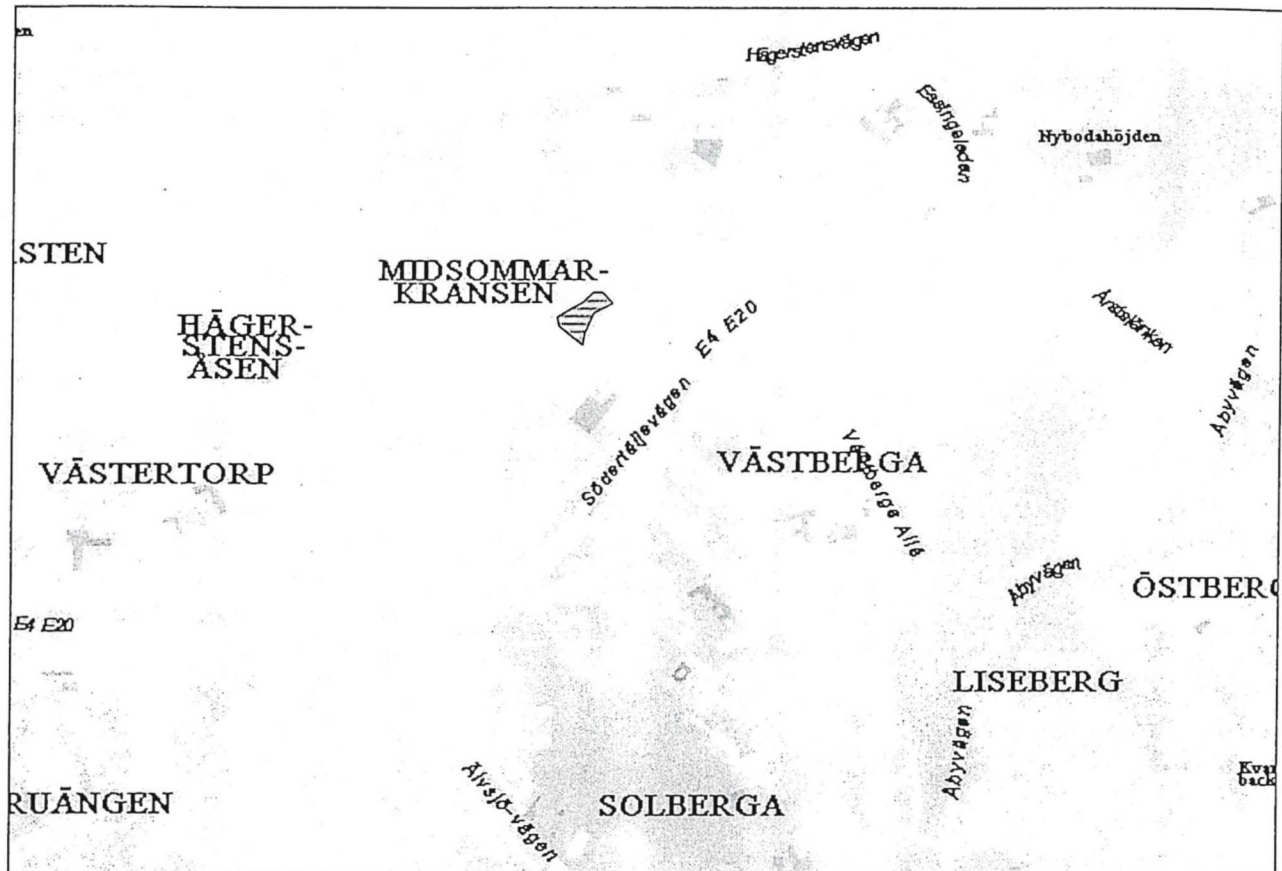


För Drott Kontor Norr AB



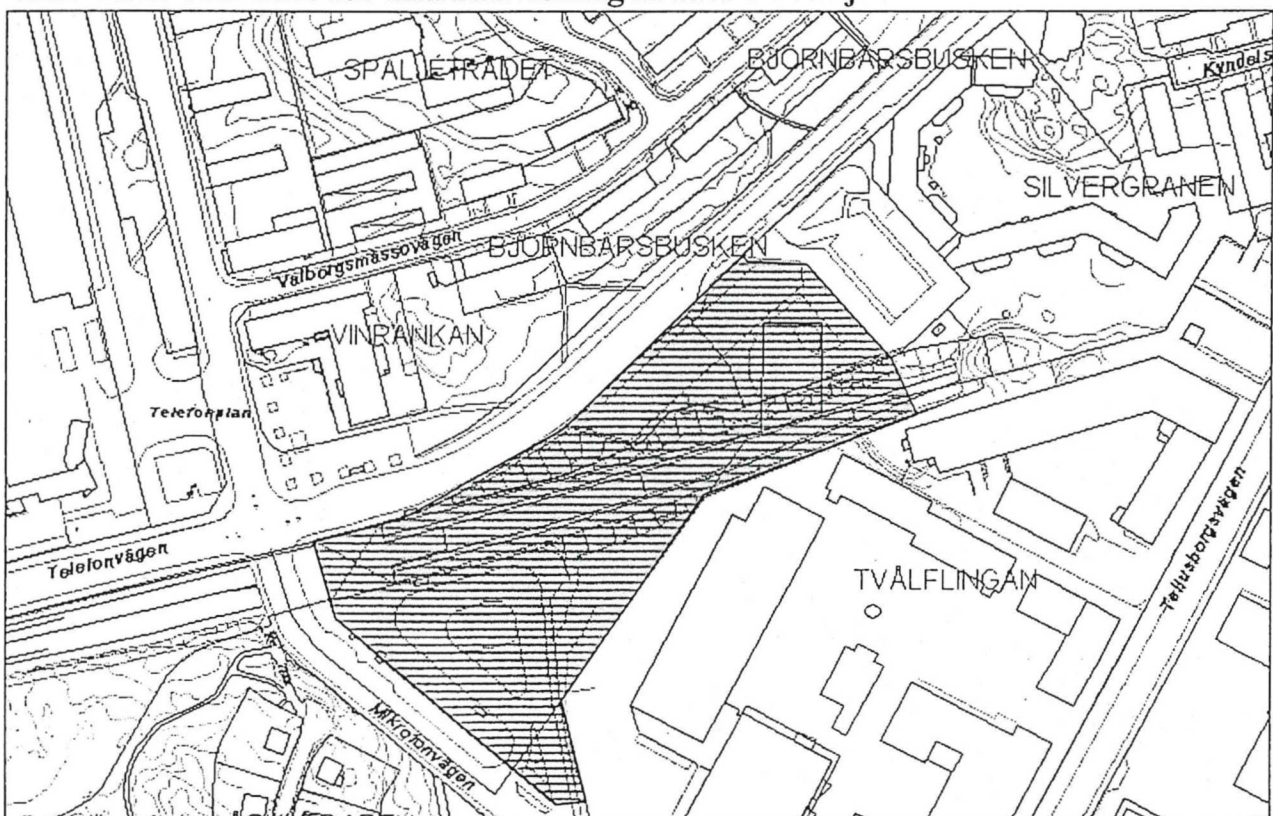
PER BERGGREN

Översiktsbild över Midsommarkrasen-Hägerstensåsen-Västberga



Markanvisningens läge markeras på bilden med ett rastrerat område.

Här visas området för markanvisningen mer i detalj.



Aktuellt förslag till markanvisning till SSM invid fastigheten Timotejen 17.

