

Handläggare
David Eriksson
Telefon: 08-508 22 053**Till**
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2014-12-18

Plansamråd för Timotejen 19 och 28 m.fl. i stadsdelen Västberga

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden godkänner och översänder tjänsteutlåtandet som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.

Maria Mannerholm
stadsdelsdirektörGunnar Ohlsén
avdelningschef

Sammanfattning

Ett förslag på detaljplan för Timotejen 19 och 28 i stadsdelen Västberga har inkommit till stadsdelsnämnden på remiss. Yttrande önskas senast den 19 december 2014. Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av ca 1050 bostäder med inslag av verksamheter, hotell och handel.

Förvaltningen ser positivt på att förslaget innehåller en bra variation mellan bostäder, handel och verksamheter, vilket gör att området på många sätt skiljer sig från hur många av dagens nya bostadsområden vanligtvis är utformade. Samtidigt innebär förslaget en hög exploateringsgrad för området vilket kommer att medföra en ökad påverkan och slitage på parker och offentliga rum.

Solstudier redovisas för de olika årstiderna. Enligt dessa kommer förskolegården i kvarter C enbart vara solbelyst under sommarmånaderna. Kvarter D och F har något bättre solförhållanden men inte optimala. Bebyggelsens höjd och struktur påverkar möjligheten till goda ljusförhållanden vilket förvaltningen anser behöver tas hänsyn till i det fortsatta planarbetet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelningen för samhällsplanering.

Bakgrund

Ett förslag på detaljplan för Timotejen 19 och 28 i stadsdelen Västberga har inkommit till stadsdelsnämnden på remiss. Yttrande önskas senast den 19 december 2014.

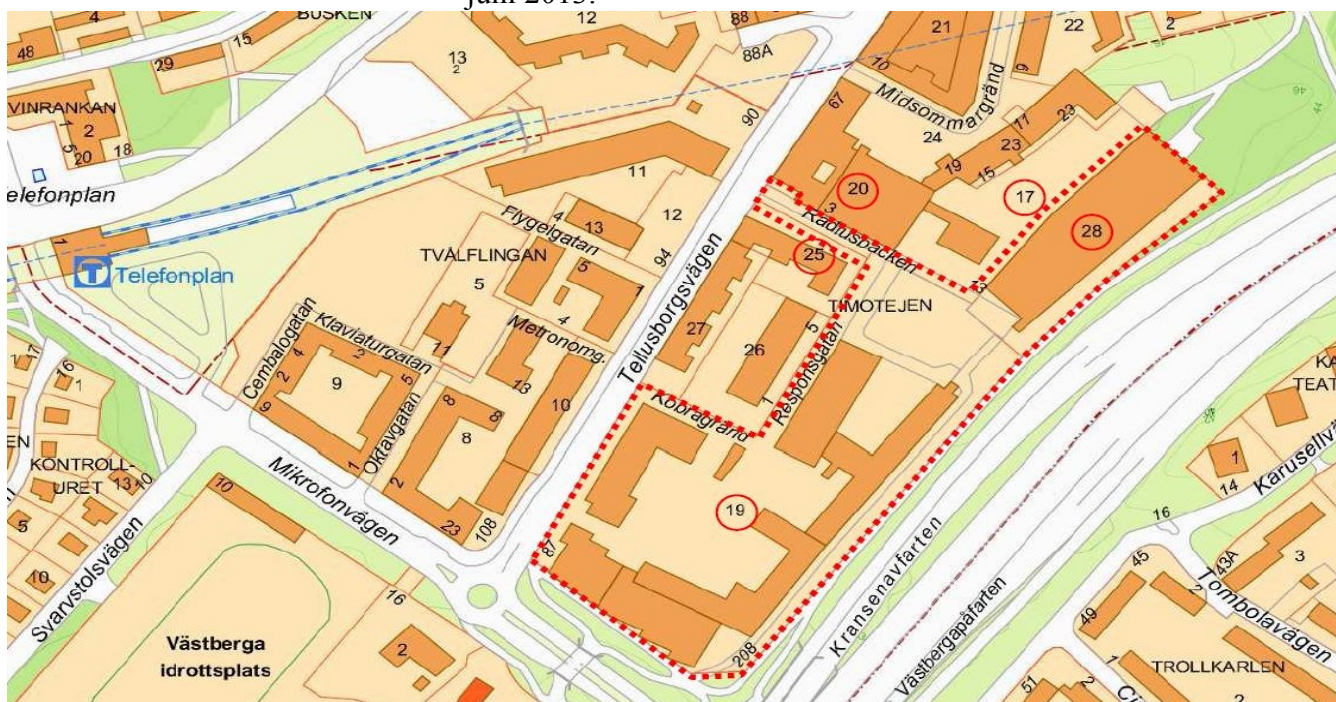
Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av ca 1050 bostäder med inslag av verksamheter, hotell och handel.

Planområdets läge

Planområdet ligger i den södra delen av området Telefonplan, ca 400 meter från Telefonplans tunnelbanestation, i stadsdelen Västberga. Planområdet innefattar Timotejen 19, Timotejen 28, del av Timotejen 17 samt mindre delar av Timotejen 20 och 25. Planområdet uppgår till 3,4 ha. All mark inom planområdet är privatägd.

Inom planområdet finns ett flertal befintliga byggnader, bl.a. den s.k. Tellusanläggningen uppförd som kontorsbyggnad för LM Ericsson. Beslut om att starta detaljplaneplanarbetet togs den 13 juni 2013.



Röd markering visar planområdet.

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen möjliggör ca 1050 bostäder i sex kvarter med inslag av verksamheter, hotell och handel samt ca 14 förskoleavdelningar i byggnadernas bottenvåningar. Bebyggelsen är tät och varierar i höjd mellan 2 till 24 våningar.



Bilden visar kvarteren inom planområdet

Kvarter A – "Tellusanläggningen"

I LM Ericssons gamla kontorsbyggnad föreslås ca 350 mindre bostäder, planerade att marknadsföras mot en ung målgrupp. I södra delen av byggnaden föreslås bokaler. På byggnadens tak föreslås en gemensam park för de boende i huset. Fasaden mot E4/E20 bibehålls till stora delar intakt.

Den södra delen av Tellusanläggningen föreslås innehålla livsmedelsbutik.

Kvarter B

I hörnet Mikrofonvägen och Tellusborgsvägen ersätter en kombinerad bostad och hotellbyggnad befintlig lågdel av

Tellusanläggningen. Byggnadsvolymen föreslås trappa från 12 – 4 våningar.

Entré till hotellet och den intilliggande matvarubutiken sker via Responsgatan medan varutransporter sker från den nya lokalgatan som löper parallellt med E4/E20.

Kvarter C

Kvarteret innehåller fem byggnadsvolymer som varierar mellan 5-16 våningar. I bottenvåning mot Tellusborgsvägen inryms handels- och verksamhetslokaler. Kvarteret har en bostadsgård som är förhöjd i förhållande till gatunivån. Fyra förskoleavdelningar planeras i bottenvåning i kvarterets sydöstra del, med angöring från Responsgatan.

Kvarter D

Kvarter D består av två byggnadsvolymer mellan 4-16 våningar. Kvarteret inrymmer ca 225 lägenheter varav den största delen av dessa är smålägenheter. Fyra förskoleavdelningar planeras i den högra byggnaden med förskolegård vänd mot bostadsgården.

I anslutning till kvarteret planeras även en mindre paviljongbyggnad i två våningar innehållande lokal service, t.ex. caféer, ateljéer och småbutiker.

Kvarter E och F

I kvarteren föreslås byggandet av ett terrasshus. Fastigheten är planområdets högsta punkt, 24-våningar, och ansluter i söder mot Tellusanläggningen i kvarter A och i väster mot angränsande planområdet för Timotejen 17. Lägenheterna varierar från tvåor till större femmor. Sex förskoleavdelningar med upphöjd gård föreslås i byggnaden.

Byggnaden hanterar risk och buller genom att låta lägenheter och förskola vända sig enkelsidigt bort från E4/E20. Byggnadsvolymen ansluter mot Tellusanläggningens gavelfasad och utgör ett effektivt bullerskydd för bostäder och allmänna parker i området, inklusive den förskolegård som planeras inom den angränsade planen för Timotejen 17.

Förskolegårdar

Förslaget redovisar förskolegårdar på ca 8,8 kvm/barn. Nya parkytor tillskapas i området som komplement.

Park, torg och gångfartsgata

Tre parker/torg kommer att tillskapas inom planområdet.

Radiusparken (markerad med rött på kartan nedan) är det största offentliga utrymmet med en storlek på ca 2400 kvm. Platsen kommer att fungera både som ett torg och park och ska erbjuda båda typer av funktioner. Den centrala delen av Radiusparken kommer till största delen bestå av öppen grönyta med träd, gräsmatta, planteringar och lekytor. Parken ska utformas så att den erbjuder en mångfald av aktiviteter för olika målgrupper samt kommer de strategiskt utplacerade träden motverka vindrörelser och turbulens från Timotejen 17.

Tegelgränd (markerad med blått) utformas som ett intimt torg med lokal prägel.

Responsplan (markerad med grönt) kommer att bestå av ett grönskande parktorg med stort inslag av träd och planteringar.



Röd markering visar Radiusparken. Blå markering visar Tegelgränd. Grön markering visar Responsplan.

Genom hela planområdet löper Responsgatan som utformas och regleras som en gångfartsgata där gående och cyklister prioriteras framför motorfordon. Den bärande idén är att gatan utformas som ett offentligt rum med gatumöblering, t.ex. trädplanteringar, cykelställ, sittplatser m.m. Möblerna placeras på ett sådant sätt att trafikrörelserna saktas ned och anpassas till de gåendes hastighet.

Trafik och parkering

Området är idag underbyggt med ett flertal större garage. Dessa garage kommer att vara kvar och förse det nya bostadsområdet med parkeringsplatser. Infarten till garaget går via Kobragränd vilket medför att de boende inte behöver åka via gångfartsgatan för att parkera.

Förslaget inrymmer 220 parkeringsplatser för bostäderna vilket motsvarar ca 0,2 platser/lgh med de föreslagna lägenhetsstorlekarna. Därutöver inryms 55 platser för handel. För cykel planeras 2,5 platser/lgh för smålägenheter och 4 platser/lgh för större. För handelsytan beräknas 30 platser/100 kvm BTA samt 0,5 platser/anställd för arbetsplatser inom området. Med föreslagen exploatering ska planområdet kunna hysa upp mot 4000 cykelplatser.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Variation

Förvaltningen ser positivt på att förslaget innehåller en bra variation mellan bostäder, handel och verksamheter, vilket gör att området på många sätt skiljer sig från hur många av dagens nya bostadsområden vanligtvis är utformade. Samtidigt är det viktigt att lyfta fram att förslaget, tillsammans med planförslaget för Timotejen 17, innebär en hög exploateringsgrad för området vilket kommer att medföra en ökad påverkan och slitage på parker och offentliga rum inom både planområdet och dess närområden.

Förskolor

Vid en normal fördelning mellan stora och små lägenheter beräknar förvaltningen behovet till två förskoleavdelningar per 100 lägenheter. För Timotejen 19 och 28 skulle detta innebära ca 21 nya avdelningar. Utifrån redovisad lägenhetsfördelning, dvs. att många av de planerade lägenheterna är smålägenheter, har förvaltningen beräknat behovet till 14 avdelningar för planområdet fördelade på tre förskoleenheter. Det är viktigt att enheterna har goda möjligheter att ta emot varuleveranser samt att lokalytan är sammanhållen och yteffektiv. I de förslag som hittills har redovisats för förvaltningen har ytorna för förskolans verksamhet varit alldeles för utspridda för att vara yteffektiva. Detta måste vidareutvecklas i det fortsatta planarbetet.

De planerade förskolegårdarna kommer att ha en storlek på ca 8,8 kvm/barn. Förvaltningen bedömer att förskolegårdar behöver vara något större, ca 10 kvm/barn, för att barnen ska ha utrymme att röra sig aktivt. För att uppnå områdets höga exploateringsgrad har

kvarter och byggnader planerats tätt, och ytan för bostadsgårdar, förskolegårdar och offentliga rum är begränsade.

Solstudier redovisas för de olika årstiderna. Enligt dessa kommer förskolegården i kvarter C enbart vara solbelyst under sommarmånaderna. Kvarter D och F har något bättre solförhållanden men inte optimala. Bebyggelsens höjd och struktur påverkar möjligheten till goda ljusförhållanden vilket förvaltningen anser behöver tas hänsyn till i det fortsatta planarbetet.

Parker och grönområden

Många exploateringsprojekt planeras för närvarande i Västberga och Midsommarkransen. Planerna för Timotejen 19 och 28, Timotejen 17, överdäckningen av Telefonplans tunnelbana samt Designens hus vid Telefonplan beräknas tillsammans generera ca 3000 nya bostäder. Området kommer att ha en hög exploateringsgrad med många människor som ska dela på de offentliga rummen, inklusive de som redan är bosatta i närområdet. Behovet av park och grönområden i området är stort och tillgången begränsad. De grönområden som är planerade att inrymmas i planområdet för Timotejen 19 och 28 är ett välkommet tillskott, men det är viktigt att redan i ett tidigt skede planera för ett högt användande och slitage. Det behövs en strategi över hur parkstrukturen och grönområden i området kring Telefonplan ska utvecklas och förstärkas. Ett arbete med en sådan strategi har påbörjats inom exploateringskontoret.

Parkering

Förvaltningen ser positivt på att planområdets garage nås utan att bilar behöver åka in på gångfartsgatan. Tillsammans med områdets nära läge till kollektivtrafiken medför detta att det finns förutsättning att hålla nere biltrafiken i området och gångfartsgatan kan då fungera som ett offentligt rum och social mötesplats.

Smålägenheter

Planerna för Timotejen 19 och 28 och Timotejen 17 innehåller ett stort antal mindre lägenheter. Smålägenheter (1-2 rk) är idag den dominerande lägenhetstypen i Västberga och Midsommarkransen. Sammanräknat för båda stadsdelarna består ca 73 % av det befintliga bostadsbeståndet av smålägenheter medan ca 27 % består av större lägenheter (3-6 rk). I de pågående planförslagen finns en tydlig inriktning på att bygga smålägenheter, vilket kommer att förstärka denna ojämna lägenhetsfördelning. Människor som bor på en plats, och vet att de kommer att bo kvar under lång tid tenderar att i stor utsträckning värna om sin direkta utemiljö. Mindre

lägenheter har i regel ett högre flyttflöde och genomströmning än större lägenheter.

Gruppbestäder

Förvaltningen har i ett sent skede innan samrådet tagit upp frågan om att någon eller några gruppbestäder måste finnas med i planförslaget. Förvaltningen kommer att fortsätta driva frågan i det fortsatta planarbetet.

Kollektivtrafikens påverkan

Det är viktigt att tidigt beakta och utreda hur den höga exploateringsgraden kommer att påverka kollektivtrafiken i området. En ökad befolkning medför en ökad belastning vilket troligtvis innebär att förstärkningsåtgärder måste till för att stärka upp områdets kollektivtrafik.

Bilagor

Remissunderlaget finns att läsa på www.insynsverige.se/stockholm under Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, sammanträde 18 december 2014.