

Handläggare
Karl Malmberg

Till
Miljö- och hälsoskyddsämnden
2015-01-27 p.13

Timotejen 19 och 28 yttrande planremiss

Förvaltningens förslag till beslut

1. Tillstyrka detaljplaneförslaget under förutsättning att
 - Husraden i Timotejen 19 och 28 anpassas i höjd för att ge ökad ljudskugga för höghuset i Timotejen 17
 - Bullerutredningar kompletteras för terrasshuset.
 - Beakta risken för bullerstörningar från förskolor i utformning av förskolegårdar.
 - Förtydliga om vibrationsutredningar behöver vidtas.
 - Bearbeta dagvattenfrågan vidare i planeringen i samband med grönytefaktor.
2. Justera beslutet omedelbart

Gunnar Söderholm
Förvaltningschef

Gustaf Landahl
Avdelningschef

Sammanfattning

Förvaltningen är positiv till den föreslagna utvecklingen av området och anser att en hög exploatering är motiverad då planområdet har ett kollektivtrafiknära läge och inte tar värdefull naturmark i anspråk. Planområdet är dessutom utpekad som ett stadsutvecklingsområde och en del av den centrala stadens utvidgning. Närheten till E4/E20 gör dock att området är exponerat för luftföroreningar och trafikbuller med ekvivalenta ljudnivåer över 70 dBA.

Planområdet består av två detaljplaner, Timotejen 17 respektive Timotejen 19 och 28 som besvaras i två separata tjänsteutlåtanden. På Timotejen 17 planeras för ett 75 våningar högt hus med 700 lägenheter.

Syftet med detaljplanen för Timotejen 19 och 28 är att uppföra ca 1050 lägenheter i befintliga kontor och i nya byggnader. Byggnadernas höjd varierar från 2-24 våningar. I planen föreslås även en större handelslokal för livsmedelsbutik, ett hotell, tre förskolor och en sopsugsanläggning.

För att samordna viktiga funktioner i form av allmänna ytor, parker, torg och nya gator har planläggning av dessa planer pågått parallellt.

Förvaltningens samlade bedömning är att den aktuella detaljplanen ska tillstyrkas. Planen genererar välbehövliga ungdomsbostäder, förskoleplatser och bostäder i ett centralt och kollektivtrafikhärläge på en plats som redan är exploaterad. Detaljplaneområdet är visserligen exponerat för höga bullernivåer och luftföroreningshalter men med den planerade utformningen av området och de kompletteringar som förvaltningen föreslår är bedömningen att en god boendemiljö kan tillskapas.

Bakgrund

Miljö- och hälsoskyddsämnden har från stadsbyggnadsnämnden fått förslag till detaljplanen för Timotejen 19 och 28 för synpunkter senast den 19 december 2014. Förvaltningen har fått anstånd till slutet av januari 2015 för att ärendet ska kunna behandlas i MHN.

Ett program för Telefonplan togs fram år 2004. Av detta program framgår att området avsågs bebyggas med bostäder och att befintliga kontor skulle kompletteras med ytterligare kontorsbebyggelse. MHN tillstyrkte programmet den 2 mars 2004. Ändrade förutsättningar har gjort att även kontoren ska omvandlas till bostäder.

Planområdet består av två detaljplaner, Timotejen 17 respektive Timotejen 19 och 28. På Timotejen 17 ska det byggas ett 75 vånings höghus med 700 lägenheter, den detaljplanen kommer att tas upp i ett separat ärende till MHN i januari 2015. För att samordna viktiga funktioner i form av allmänna ytor, parker, torg och nya gator har planläggning av dessa planer pågått parallellt. Syftet med detaljplanen för Timotejen 19 och 28 är att uppföra ca 1050 lägenheter i befintliga kontor och i nya byggnader.

Byggnadernas höjd varierar från 2-24 våningar. I planen föreslås även en större handelslokal för livsmedelsbutik, ett hotell, tre förskolor och en sopsugsanläggning.

Miljöförvaltningen lämnade i oktober 2013 underlag för bedömning av miljö- och hälsofrågor för aktuell detaljplan. De viktigaste frågorna som togs upp var buller, luft och brist på värdefull friyta.

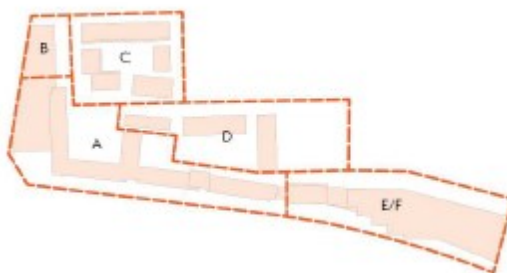
Planförslaget

Planförslaget innefattar i huvudsak två fastigheter, Timotejen 19 som till stor del består av LM Ericssons fd kontorslokaler med fasad mot Södertäljevägen och Timotejen 28 med nya byggnader på befintligt garage. Planen innebär även att byggnader kommer rivras för att ge plats till nya byggnader inom kvarteret. Planförslaget kommer att påverka de kulturhistoriska värdena.

Planområdet utsätts för mycket höga trafikbullernivåer vilket kräver att mycket stor hänsyn till trafikbullret tas vid utformningen av byggnaderna och lägenheterna för att klara Stockholmsmodellens avstegsfall. De enskilda byggnaderna utformas med terrassindragningar och överhäng. Syftet är att skapa variation, möjliggöra intima platsbildningar och att kunna släppa in ljus på bostadsgårdar och till de offentliga parkrummen och stråken. Förskolorna har placerats med avseende på dagsljusförhållanden för att skapa så ljusa förskolegårdar som möjligt. Den höga exploateringen begränsar solljuset på gårdarna.

Genom hela planområdet löper en gångfartsgata där gående och cyklister prioriteras framför motorfordon.

Förutsättningarna inom planområdet skiljer sig inom de olika delarna och i planbeskrivningen har planen delats upp i fem kvarter enligt nedan.



Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till den föreslagna utvecklingen av området och anser att en hög exploatering är motiverad då planområdet har ett kollektivtrafiknära läge och inte tar värdefull naturmark i anspråk. Planområdet är dessutom utpekad som ett stadsutvecklingsområde och en del av den centrala stadens utvidgning. Närheten till E4/E20 gör dock att området är exponerat för höga halter luftföroreningar och trafikbuller med ljudnivåer över 70 dBA.

Förvaltningen bedömer att planförslaget i stort har beaktat de frågor som miljöförvaltningen lyfte i underlag till behovsbedömningen, men vill dock komplettera planförslaget med följande synpunkter och förslag.

Buller

Närheten till E4/E20 gör att området är exponerat för trafikbuller med ekvivalenta ljudnivåer över 70 dBA på den mest utsatta sidan. Kontorsbebyggelsen är blåklassad av Stockholms stadsmuseum vilket begränsar möjligheterna att vidta bullerskyddsåtgärder på fasaden.

Bebyggelsen inom planområdet är indelad i olika kvarter som har olika förutsättningar för att hantera bullret. Om de åtgärder som föreslås i bullerutredningen och förvaltningens synpunkter enligt nedan beaktas anser förvaltningen att en godtagbar ljudmiljö kan skapas för de allmänna ytorna, förskolegårdarna och bostäderna inom planområdet.

De nya bullerreglerna som gäller från årsskiftet kan inte tillämpas i detta ärende eftersom detaljplanarbetet startade före den 2 januari 2015.

Kvarter A- "Tellusanläggningen"

Förvaltningen anser att bullerfrågan är löst på ett bra sätt i A-kvarteret som består av LM Ericssons gamla kontorsbyggnad. I kvarteret föreslås mindre enkelsidiga ungdomsbostäder mot innergården med ljudnivåer under 55 dBA eq utanför fönster och på gården. Lägenheterna nås från en invändig loftgång/korridor som placeras mot den bullerutsatta sidan. Byggnaden är blåklassad vilket begränsar möjligheterna till åtgärder på fastigheten.

Kvarter B – bostäder och hotell

Förvaltningen anser i stort att kvarter har en godkänd bullerlösning. I hörnet Mikrofonvägen och Tellusborgsvägen ersätter en kombinerad bostad och hotellbyggnad befintlig lågdel av Tellusanläggningen. Förvaltningen anser att det är viktigt att den bullerskärm som redovisas på den lägre bebyggelsen mellan hotelldelen och den gamla kontorsbyggnaden uppförs för att bebyggelsen och utemiljön ska få så bra ljudmiljö som möjligt.

Kvarter C – bostäder, förskola

Förvaltningen anser att lösningarna för trafikbuller för detta kvarter uppfyller kraven för stockholmsmodellen om lägenheterna i den högre byggnaden blir genomgående, såsom redovisas i bullerutredningen. Kvarteret innehåller fem byggnadsvolymer som varierar i skala från fem till sexton våningar. Byggnaden mot Tellusborgsvägen får nivåerna över 60 dBA eq mot vägen och mellan 55-60 dBA eq på gavlarna i övrigt får fasaderna under 55 dBA eq. Trafikbullret överstiger inte 55 dBA på bostadsgården där även en förskola ska placeras.

Bullerfrågan bör även beaktas i utformning av gården och val av redskap. För att ljudet från gården inte ska reflekteras bör gården förses med bullerabsorberande material, exempelvis växtlighet, på väggar, tak och på marken.

Kvarter D – bostäder, förskola

Förvaltningen bedömer att kvarter D som består av två byggnads-volymer ställda i vinkel som tillsammans bildar en gemensam bostadsgård med Tellusanläggningen får en godtagbar ljudmiljö enligt den bullerutredning som redovisats.

Kvarter E och F – bostäder, förskola (Terrasshuset, Timotejen 28)

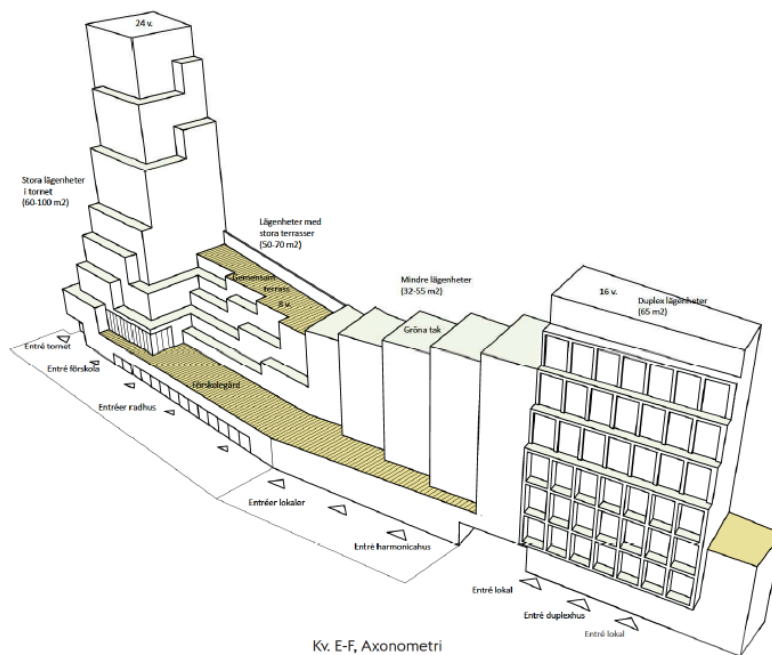
Förvaltningen anser att större delen av kvarteret klarar stockholmsmodellen genom att lägenheterna förläggs mot den tysta sidan och loftgångar/korridorer mot E4/E20 som i kvarter A. Byggnaderna ska enligt planbeskrivningen hantera risk, luft och buller genom att låta lägenheter och förskola vända sig enkelsidigt bort från E4/E20. Byggnaderna går ner i höjd mellan det 24 våningar höga terrasshuset och det 16 våningar höga huset som möter Tellusanläggningen.

Byggnaden har en skärmande effekt för Tellus towers nedre våningar. Med ökad samordning angående bullerexponeringen i angränsande kvarter, Timotejen 17, och högre bebyggelse skulle fler våningar av höghuset få en lägre ljudnivå.

Takterrasserna i kvarteret förses med bullerskärmar för uteplatserna och en förskola för 6 avdelningar med upphöjd gård föreslås mitt i kvarteret. Trafikbullret överskrider inte 55 dBA eq på terrasserna eller den tysta sidan.

Däremot anser förvaltningen att bullerproblematiken kring Terrasshuset inte är tillräckligt utrett. Hur bullerproblematiken ska lösas för det 24 våning höga terrasshuset i den norra delen av kvarteret har inte redovisats på ett tydligt sätt.

I bullerutredningen redovisas en planlösning med sovrummen mot E4/E20 som har nivåer över 70 dBA eq vilket inte stämmer överens med planbeskrivningen. Utredningen redovisar även ett ljusschakt i byggnaden som inte heller nämns i planbeskrivningen. Det framkommer dock att det går att få ner trafikbullernivåerna till under 55 dBA eq utanför de fönster som vetter mot tysta sidan mot gården.



Vibrationer

I planbeskrivningen står det att närheten till E4 kan ge upphov till vibrationer som kräver vibrationsdämpande åtgärder. Förvaltningen ser inte att risken för vibrationsstörningar från vägen är särskilt stor, men det behöver förtydligas till utställningsskedet om vibrationsutredningar behöver göras eller om det räcker med att det säkerställs i planbestämmelserna att vibrationer från vägen inte ska överstiga 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61).

Hållbara transporter

Förvaltningen anser att det är positivt att förslaget har ett generöst parkeringstal för cyklar, 2,5 platser för smålägenheter och 4 platser för normallägenheter, samtidigt som parkeringstalet för bilar är lågt (0,2 platser/lgh).

Förvaltningen vill också lyfta fram de cykelfrämjande åtgärder som planeras i området; cykelpool med lastcyklar, cykelcafé och cykelverkstad. Förvaltningen anser att planeringen ger goda förutsättningar för ett hållbart resande med så låga växthusgasutsläpp som möjligt vilket är en förutsättning för att klara målet om en fossilbränslefri stad till år 2050.

Bostadsgårdar och förskolegårdar

I grunden är förvaltningen positiv till en hög exploatering i kollektivtrafikhärla platser, på mark som inte tar värdefull naturmark i anspråk vilket i förlängningen kan innebära att värdefull naturmark kan bevaras. Förutsättningarna för planområdet är att det råder brist på värdefull friyta och trots att det tillskapas 0,4 hektar ny parkmark i förslaget blir det relativt liten yta för friytor och bostadsgårdar, speciellt med tanke på den höga exploateringen i området. I förslaget redovisas förskolegårdar med ytor på endast 8,8 kvm/barn (1900 kvm gård). Detta trots att det i förslaget framgår att bostadsgårdarnas ytor i första hand ska användas för förskolornas behov.

Förvaltningen är väl medveten om att den rekommendation som framfördes tidigt i planeringen om 30 kvm/barn är svår att uppnå, vilket gör att det är särskilt viktigt att kvaliteten och storlek på gårdarna beaktas i det fortsatta planarbetet.

I planbeskrivningen framgår att grönytefaktorn kommer att tillämpas i det fortsatta arbetet, vilket förvaltningen anser ger goda förutsättningar för att grönytorna får de kvalitéer som är lämpliga för området i form av mångfunktionella ekosystemtjänster.

Med tanke på de prioriteringar och de åtgärder som vidtagits för att öka de allmänna grönytorna samt att grönytefaktorn ska tillämpas anser Förvaltningen att mindre friytor och förskolegårdar kan accepteras.

Luft

Förvaltningen anser att det är problematiskt att halterna av PM 10 överstiger miljökvalitetsnormen vid fasaden närmast E4/E20, men anser att det i bedömningen ska beaktas att det finns överskridanden redan i nuläget och även om ny bebyggelse gör att halterna höjs något vid fasad så medför den tillkommande bebyggelsen att luften förbättras för bakomliggande vistelseytorna i befintligt och kommande bostadskvarter tack vare den avskärmade effekten. Den tillkommande bebyggelsen i kvarter E och F i den norra delen av planområdet ligger högre upp och beräknas klara normerna för partiklar. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO₂) klaras för hela planområdet.

Enligt planförslaget ska det inte finnas några vistelseytor på den exponerade sidan och inte heller några bostäder med öppningsbara fönster eftersom lägenheterna vänder sig mot den skyddade sidan. För att få en bra luftkvalitet inomhus är det viktigt att ventilationen inte tas från fasader som vetter mot E4/E20.

Dagvatten

Förvaltningen anser att dagvatten i första hand ska tas om hand lokalt och där det inte är möjligt ska fördröjningsåtgärder vidtas för att belasta det kommunala nätet så lite som möjligt. I planhandlingarna har ett antal åtgärder för att fördröja dagvatten föreslagits. Till exempel planteringar på gröna tak och terrasser samt plantering av gatuträd med skelettjord för infiltration på allmän platsmark. Förvaltningen anser att dagvattenfrågan behöver bearbetas vidare i planeringen och att det bör göras i samband med att en grönytefaktor tas fram för området.

Rivningar och markföroreningar

Inom detaljplaneområdet kommer det att rivas ett antal byggnader för att ge plats till den nya bebyggelsen. Miljöförvaltningen har tillsyn över större rivningsprojekt och bör därför kontaktas i god tid innan rivningen påbörjas. Fastigheten är klassad som riskklass 2 enligt länsstyrelsen. Det har bedrivits verkstad med ytbehandling och avfettning med klorerade lösningsmedel som kan ha orsakat föroreningar. Undersökningar av markföroreningar ska utföras och om markföroreningar upptäcks ska miljöförvaltningen informeras och en anmälan om miljöfarlig verksamhet ska inkomma till förvaltningen senast 6 veckor innan saneringsarbetet påbörjas enligt 10 kap miljöbalken.

Sammanvägd bedömning

Staden har ett övergripande mål att 140 000 nya bostäder ska produceras till år 2030 och enligt stadens översiktsplan *Promenadstaden* bör ny bebyggelse lokaliseras där det finns god tillgång till kollektivtrafik och service.

Förvaltningens samlade bedömning är att den aktuella detaljplanen ska tillstyrkas. Planen genererar välbehövliga ungdomsbostäder, förskoleplatser och bostäder i ett centralt och kollektivtrafikhärläge på en plats som redan är exploaterad. Detaljplaneområdet är visserligen exponerat för höga bullernivåer och luftföroreningshalter men med den planerade utformningen av området anser förvaltningen att en god boendemiljö kan tillskapas.

Slut.

Bilagor

1. Planbeskrivning