

Utlåtande 2016:192 RII (Dnr 120-1694/2016)

Detaljplan för Timotejen 17 i stadsdelen Västberga, Dp 2013-12715-54

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för Timotejen 17 i stadsdelen Västberga, DP 2013-12715-54,
antas.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Planområdet ligger nära Telefonplan, beläget invid E4/E20 strax norr om Västbergamotet. Planförslaget är en vidareutveckling av den omvandling som pågår kring Telefonplan. Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus innehållande ca 175 nya bostäder (bostadsrätter) med möjlighet till verksamhetslokaler i bottenvåningar mot omgivande gator samt en förskola i marknivå mot gården. Marken är privatägd och fastighetsägare/byggherre är SSM.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Stockholm lider av en omfattande bostadsbrist och 170 lägenheter i ett kollektivtrafiknära läge är därför mycket välkommet. Telefonplan är en av Stockholms mest expansiva stadsdelar med en stark utveckling med många nya bostäder, lokaler och ett spännande stadsliv där konstfack utgör navet. Det föreliggande förslaget innebär, förutom att ett stort antal bostäder kan tillskapas, att en förskola kan inrymmas i området liksom nya kommersiella lokaler.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning
4. Granskningsutlåtande
5. Samrådsredogörelse
6. PM Miljöteknisk markmiljöundersökning
7. PM Provtagningsplan utökad miljöteknisk undersökning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att i första hand återremittera ärendet för vidare beredning enligt vad som anförs nedan.
2. Att i andra hand avslå föredragande borgarrådets förslag till beslut.
3. Därutöver anfördes följande.

Stockholm behöver många nya bostäder och ny samhällsservice där bostäderna byggs. Detta ärende innehåller 175 nya bostäder, och tillsammans med godkännandet av Timotejen 19 och 28 med 930 nya lägenheter och Västberga 1:1/Tvålfvingan 5 med 1560 bostäder som är beslutat om att gå ut på samråd samt ytterligare utvecklingsprojekt vid Telefonplan, så måste staden säkerställa att vi har tillräckligt med skolplatser i området när alla dessa lägenheter står inflyttningsklara.

Det måste finnas en plan för hur skolförsörjningen till dessa 175 lägenheter, som enligt stadens nyckeltal ska motsvaras av minst 87 skolplatser, ska lösas. Ärendet måste följaktligen kompletteras med en tydlig redovisning av hur detta ska gå till. Vi anser därför att ärendet i första hand bör återremitteras så att frågan om hur skolförsörjningen ska lösas kan få svar innan projektet går vidare.

Liberalerna anser att Stadsbyggnadsnämnden ska säkerställa att frågan om tillgång till förskolor, skolor, idrottsytor, äldreboenden och LSS-bostäder redovisas tydligt

redan i start-PM för nya bostadsprojekt. Vi anser också att detta ärende är ett tydligt exempel på att vi inte har en fungerande områdesplanering i Stockholm.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för Timotejen 17 i stadsdelen Västberga, DP 2013-12715-54, antas.

Stockholm den 30 november 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Roger Mogert

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Lotta Edholm (L) med hänvisning till Liberalernas reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Planområdet ligger nära Telefonplan, beläget invid E4/E20 strax norr om Västbergamotet. Planförslaget är en vidareutveckling av den omvandling som pågår kring Telefonplan. Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus innehållande ca 175 nya bostäder (bostadsrätter) med möjlighet till verksamhetslokaler i bottenvåningar mot omgivande gator samt en förskola i marknivå mot gården. Marken är privatägd och fastighetsägare/byggherre är SSM.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 27 oktober 2016 att godkänna förslaget till detaljplan med kvalitetsprogram och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Reservation anfördes av Björn Ljung (L), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 oktober 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund och syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av cirka 175 nya bostäder i två byggnadskroppar inom fastigheten Timotejen 17. Målsättningen är att skapa en attraktiv boendemiljö där bebyggelsen värnar om livet på bostadsgården samt de intilliggande gaturummen. Byggnadskropparna placeras på ett sådant sätt att de möjliggör maximalt användande av ytan och skapar en inramning av den planerade "Radiusparken" och gångfartsgatan som ingår i den angränsande detaljplanen Timotejen 19 och 28 (Dnr 2013-08755).

I planområdets södra del inryms kommersiella lokaler i bottenvåningen samt ytor för förskola i anslutning till den bostadsgård som blir gemensam för Timotejen 17 och Timotejen 23. Husfasader ska göras aktiva genom lokaler, mindre verksamheter samt lägenhetsentréer i bottenvåningarna. Bostadsgården ska utformas med höga landskapsarkitektoniska värden och vara fri från parkering. Del av gården ska anordnas som förskolegård vilken även ska samutnyttjas med boende inom Timotejen 17 och 23.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i den södra delen av området Telefonplan, ca 400 meter öster om Telefonplans tunnelbanestation. Planområdet omfattar fastigheten Timotejen 17 och är ca 4000 kvm stort.

Markägförhållanden

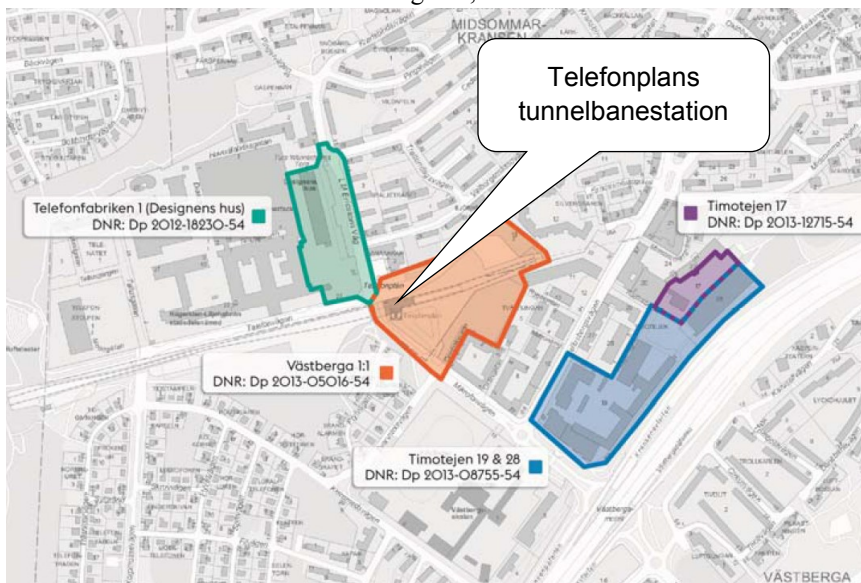
Timotejen 17 ägs av SSM Hold Fast 6 AB.

Tidigare ställningstaganden

Planområdet ingår i Telefonplansområdet som är utpekad i översiktsplanen som del av den centrala stadens utvidgning, där en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö är inriktningen

Södertäljevägen E4/E20 är av riksintresse som kommunikationsanläggning enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Under samrådet framkom att planområdets lokalisering även berörs av riksintresse för totalförsvaret på grund av tekniska anläggningar samt av riksintresse för kommunikationsanläggning Bromma flygplats vilket innebar att samrådsförslagets hushöjder behövde minska från 75 till 12 våningar som högst.

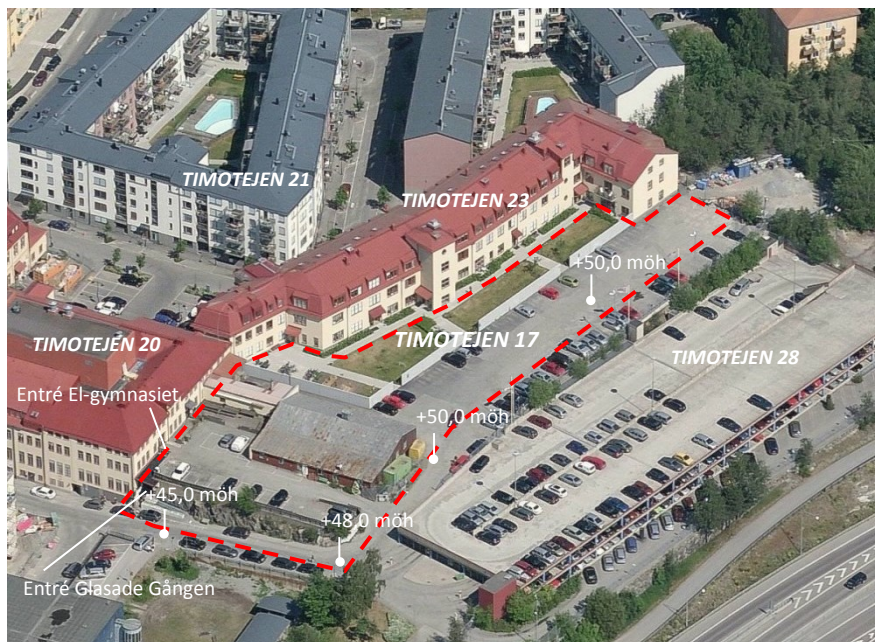
Det pågår flera detaljplanearbeten inom Telefonplan. I direkt anslutning till aktuellt planområde pågår detaljplan för bostäder, verksamheter och service inom Timotejen 19 och 28 m.fl., dnr 2013-08755. Vid Telefonplans tunnelbanestation pågår två detaljplaner för bostäder och centrumändamål: detaljplan för Telefonfabriken 1 m.fl. (Designens hus), dnr 2012-18230 samt detaljplan för del av Västberga 1:1, del av Midsommarkransen 1:14 och Tvåflingan 5, dnr 2013-05016.



Pågående detaljplanearbeten i närområdet.

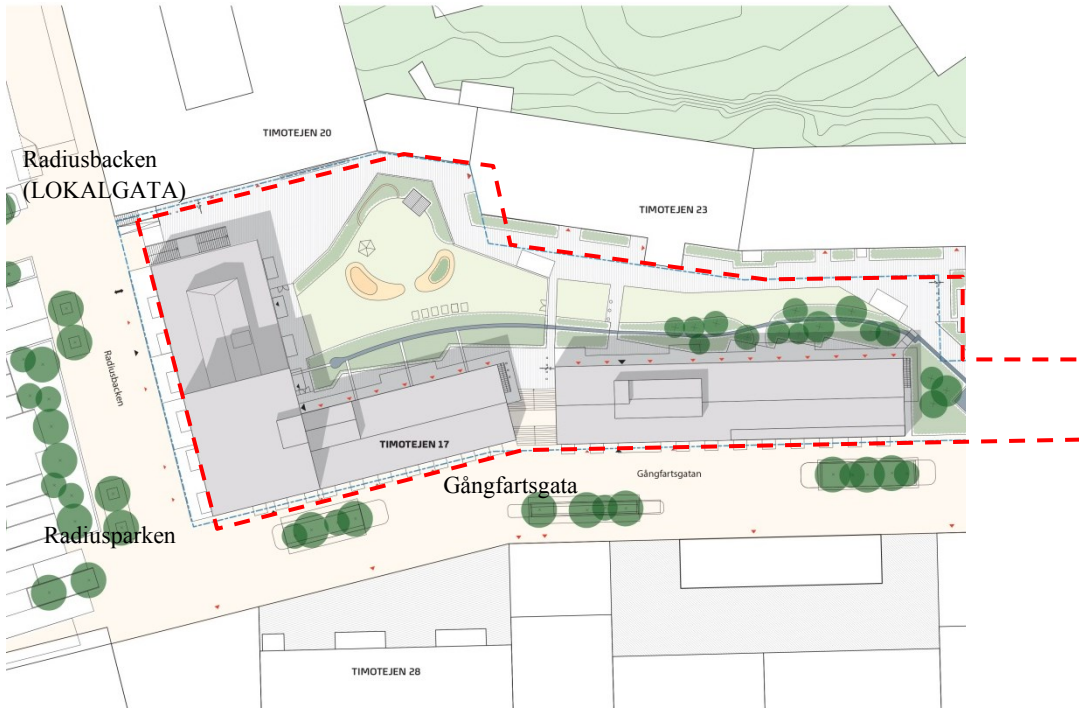
Startpromemoria för Timotejen 17 beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 5

september 2013. Redovisning av samråd och ställningstagande inför fortsatt arbete beslutades den 10 december 2015.

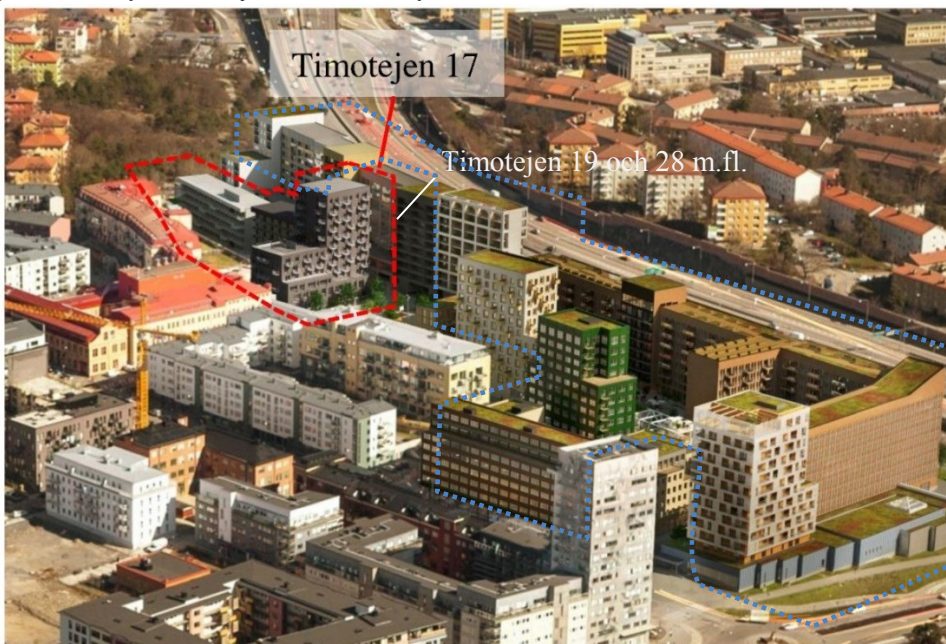


Snedbild som visar planområdet och dess närmaste omgivning.

Planförslaget



Situationsplan med planområdet markerat (SSM/Arkitema architects). Anslutande planområde för Timotejen 19 och 28 m.fl. i bildens nedre del.



Flygbild från väster med förslaget inlagt (White Arkitekter). Bebyggelse som omfattas av detta planförslag inringat med röd streckad linje. I bilden finns även illustrerad ny bebyggelse i kv Timotejen 19 och 28 m.fl. som ej ingår i denna detaljplan. Ambitionen om en levande stadsmiljö kommer till uttryck genom områdets nära kopplingar till kollektivtrafik, stadens cykelnät och genom lokala mobilitetslösningar. Attraktiva publika mötesplatser och varierade arkitektoniska uttryck skapar lokal identitet för området.

Planförslaget innebär två nya byggnadskroppar placerade längs med Radiusbacken och den nya gångfartsgatan som skapas i den nya strukturen. Bebyggelsen blir 6-7 våningar med en markerad högre byggnadsdel i planområdets södra hörn på 12 våningar. Totalt innehåller förslaget ca 175 lgh (bostadsrätter). På andra våningen i byggnaden mot Radiusparken möjliggörs en förskola med fyra avdelningar, med direkt access till kvarterets innergård.



Vy från "Radiusparken", gångfartsgatan till höger i bild (SSM/Arkitema architects)

Byggnadernas bottenvåningar ska aktiveras och bidra på ett positivt sätt till de omgivande offentliga rummen. Detta görs dels genom verksamhetslokaler i bottenvåningen som vetter ut mot Radiusbacken och den planerade "Radiusparken", dels genom att det skapas ett flertal entréer mot gångfartsgatan som ger en större rörelsefrekvens till lokaler, entréer och lägenheter.



Vy söderut från övre delen av gångfartsgatan som avses få en hög entrétäthet som aktiverar både gatan och fasaden. (SSM/Arkitema architects)



Vy längs Radiusbacken (SSM/Arkitema architects). De vita volymerna i fonden

antyder byggnadsvolymer i intilliggande planområdet Timotejen 19 och 28.

Mellan den tillkommande bebyggelsen inom Timotejen 17 och de befintliga bostäderna i Timotejen 23 planeras en ny bostadsgård som blir gemensam för de båda fastigheterna. På den södra delen av gården ska en yta för förskolegård anordnas på minst 700 kvm. Gården ska samutnyttjas med de boende under kvällstid och helger.

Bostadsgården är delvis underbyggd med garage i två plan som ska inrymma bostadskomplement samt fordons- och cykelparkeringsplatser. I planområdets norra del möjliggörs eventuell vidare användning av ett existerande berggrum under mark, och som idag används som replokaler.



Vy från bostadsgården som delvis också är kombinerad förskolegård (SSM/Arkitema architects)

Med föreslagna lägenhetsstorlekar innebär förslaget ca 0,31 platser/lgh för bilar och för cykel planeras för 2,5 platser/lgh för smålägenheter och 4 platser/lgh för normallägenheter (beräknat på 100 kvm BTA). Områdets goda kollektivförsörjning och innehåll med en större andel smålägenheter motiverar ett lågt parkeringstal för bil. För planerade bostäder avses boendes krav på mobilitet tillgodoses genom bilpool och ett stort antal kvalitativa cykelparkeringar.

Planförslagets konsekvenser

Positiva konsekvenser är tillskottet av bostäder som en viktig del i Stockholms bostadsförsörjning samt utvecklingen av stadsmiljön runt Telefonplan med nya lokaler i bottenvåningar som skapar en aktiv, tät stadsmiljö i enlighet med översiktsplanens mål.

Planförslaget negativa konsekvenser bedöms framför allt handla om hög täthet, så som konflikter om användning av gårdsytor, möjlighet att anordna ytor för förskolegård samt beskuggning av dessa ytor. Befintliga bostäder påverkas av förändrade utsikts- och solljusförhållanden och intilliggande fastigheter får ändrade förutsättningar för angöring och parkering.

Planområdet utsätts för höga trafikbullernivåer, luftföroreningar samt riskexponering (farligt gods) från E4/E20 vilket har givit utgångspunkter för utformningen av planförslaget. Vad gäller luftföroreningar och riskexponering ligger planområdet tillräckligt långt från E4/E20 utan att särskilda åtgärder behövs. Utredning om trafikbuller utifrån scenario att planerad bebyggelse inom Timotejen 28 mellan det aktuella planområdet och E4/E20 uppförs respektive inte uppförs inom samma tidsram är utförda. I scenariot med uppförande av projekten inom olika tidsram krävs särskilda åtgärder med modifiering av lägenhetslösningar och bulleravskärmande åtgärder för att projektet ska kunna genomföras och gällande riktvärden innehållas.

Planförslaget kommer att ha viss påverkan på stadsbilden kring Telefonplan. Högdelen i 12 våningar är betydligt högre än de befintliga angränsande byggnaderna men ligger i linje med den planerade bebyggelsen runt Telefonplan och intilliggande planförslag (Timotejen 19 och 28 m.fl., dnr 2013-08755) som en tät, sammanhållen stadsmiljö med varierad bebyggelsevolym.

Planprocess

Start-PM beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 5 september 2013 om ett nytt högt hus på platsen. Byggnaden föreslogs vara 240 meter hög och inrymma 75 våningsplan, varav 70 bostadsvåningar. Byggnaden skulle till största delen bestå av mindre lägenheter (ca 700 st).

Samråd

Samråd hölls under tiden november-december 2014. Under samrådet framkom att planområdet berördes både av totalförsvarets riksintresse för tekniska anläggningar samt riksintresset för kommunikationsanläggningar Bromma flygplats. Till följd av riksintressena behövde planförslaget bearbetas så att begränsningshöjder på platsen (totalhöjd +45 m över mark respektive +83m över havet) innehölls. Redovisning av samrådet och ställningstagande inför fortsatt arbete beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2015 §22.

Övriga synpunkter som framfördes var också kopplade till byggnadshöjden och byggnadens påverkan på den allmänna stadsbilden, kulturmiljön samt skuggeffekter på intilliggande bostadshus. Det höga huset ansågs sakna förankring på platsen och utgöra ett visuellt intrång i Stockholms stadssilhuett. Flera sakägare och boende i kvarteret Timotejen 23 framförde att angöringen till deras fastigheter inte var möjlig att behålla.

Granskning

Det bearbetade planförslaget skickades ut för granskning 25 maj - 27 juni 2016. Under

granskningen inkom 30 yttranden. Remissinstanserna tillstyrker planförslaget men länsstyrelsen framför synpunkt vad gäller ytterligare utredning om föroreningar i mark (klorerade lösningsmedel). Sakägare och boende som framfört synpunkter är i huvudsak kritiska till förslaget och anser att flera frågor t.ex. markföroreningar och sophantering inte är tillräckligt utredda. De motsätter sig byggnadsvolymernas höjd och storlek som innebär försämrade ljusförhållanden på gården samt att husen placerats för nära befintlig bebyggelse. Vidare anser de intillboende att den planerade gården blir för liten då fler ska dela på den gemensamma ytan och oro finns för stora störningar under byggtiden.

Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter föranleder endast ändringar av redaktionell art.

Planområdesgränsen justeras så att fastigheten Timotejen 23 som under granskningen ingick i planområdet, utgår från planområdet. I och med detta justeras omfattningen av bestämmelsen för gemensamhetsanläggning på gården till att endast innefatta mark inom fastigheten Timotejen 17. Ytor tillhörande Timotejen 23 återgår till befintlig markanvändning i gällande plan och blir möjliga att nyttja för egna uteplatser för boende inom Timotejen 23.

På plankartan specificeras att den föreslagna, med bostadsgården samutnyttjade förskolegården ska regleras med samma tidsbestämda planbestämmelse som förskoleverksamheten samt ha en omfattning om minst 650 kvm. Användningsgränsen på plankartan som avgränsar förskolegården justeras så att ytan för förskolegård blir något mindre. Minsta lokalyta för förskoleverksamhet inomhus preciseras till 600 kvm och ska inrymmas till 70 % på våningsplan med nivå ca +50,5. Syftet är att förskolan ska ha direkt access till innergården inom samma våningsplan.

För delar av bostadsgården i planområdets norra del möjliggörs att marken får byggas under med berggrum. Berggrummet är befintligt och möjligheten att behålla det ska utredas under projekteringsskedet.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planförslaget innebär intressekonflikter mellan behovet av nya bostäder och konsekvenser för intilliggande befintliga bostäder och verksamheter i form av förändrade solljus- och utsiktsförhållanden samt ändrade förutsättningar för angöring och parkering. En tät stadsmiljö ställer också höga krav på att skapa nya offentliga ytor, som ska avvägas mot hur tätt och högt området kan exploateras och samtidigt hålla en hög kvalitet.

En utveckling av staden med nya bostäder och andra verksamheter, innebär konsekvenser i form av förändrade utsikts- och solljusförhållanden för intilliggande bostäder och bostadsgårdar. Planförslagets täthet innebär ofrånkomligen viss skuggning på befintliga lägenheter, uteplatser och bostadsgård. Det bedöms som en rimlig konsekvens i en växande stad.

Stadsbyggnadskontoret har uppfattat att omkringboende uttrycker stor oro för störningar under byggtiden. Kontoret har kommunicerat att viss störning i samband

med byggnationen inte går att undvika och att det för genomförandet finns lagar och riktlinjer exempelvis vad gäller buller, att förhålla sig till och som inte får överträdas.

Kontoret bedömer att föreliggande förslag stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen om att utveckla Telefonplansområdet som en del av den centrala stadens utvidgning med målsättningen att skapa en mångsidig och tät stadsmiljö på platsen. Kontoret anser att området tål en variation i höjdskala och att variationen i sig tillför området nya kvaliteter. Därmed bedömer kontoret att en lämplig avvägning har gjorts mellan olika intressen där skälig hänsyn för den enskilde har tagits i fråga om byggnaders placering och exploaterings omfattning. Det allmänna intresset av att skapa nya bostäder i kollektivtrafik- och innerstadsnära lägen är stort och väger tyngre.

Omfattningen av markföröreningar är inte så stor eller av sådan beskaffenhet än att sanering gör platsen lämplig för bostäder. Uppföljning av detta sker i samråd med miljöförvaltningen i samband med bygglovsprövning.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande är att inkomna synpunkter inte föranleder några ytterligare ändringar av planförslaget efter justering av planområdesgränsen, precisering och omfattning av förskoleverksamhet samt möjliggörande av berggrum.

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Björn Ljung (L) enligt följande.

1. Att i första hand återremittera ärendet med hänvisning till anförandet nedan.
2. Att i andra hand avslå kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anför följande:

Stockholm behöver många nya bostäder och ny samhällsservice där bostäderna byggs. Detta ärende innehåller 175 nya bostäder och tillsammans med godkännandet av Timotejen 19 och 28 med 930 nya lägenheter och Västberga 1:1/Tvålfvingan 5 med 1560 bostäder som är beslutat om att gå ut på samråd samt ytterligare utvecklingsprojekt vid Telefonplan, så måste staden säkerställa att vi har tillräckligt med skolplatser i området när alla dessa lägenheter står inflyttningsklara.

Det måste finnas en plan för hur skolförsörjningen till dessa 175 lägenheter, som enligt stadens nyckeltal ska motsvaras av minst 87 skolplatser, ska lösas. Ärendet måste följaktligen kompletteras med en tydlig redovisning av hur detta ska gå till.

Liberalerna anser att Stadsbyggnadsnämnden ska säkerställa att frågan om tillgång till förskolor, skolor, idrottsytor, äldreboenden och LSS-bostäder redovisas tydligt redan i start-PM för nya bostadsprojekt.