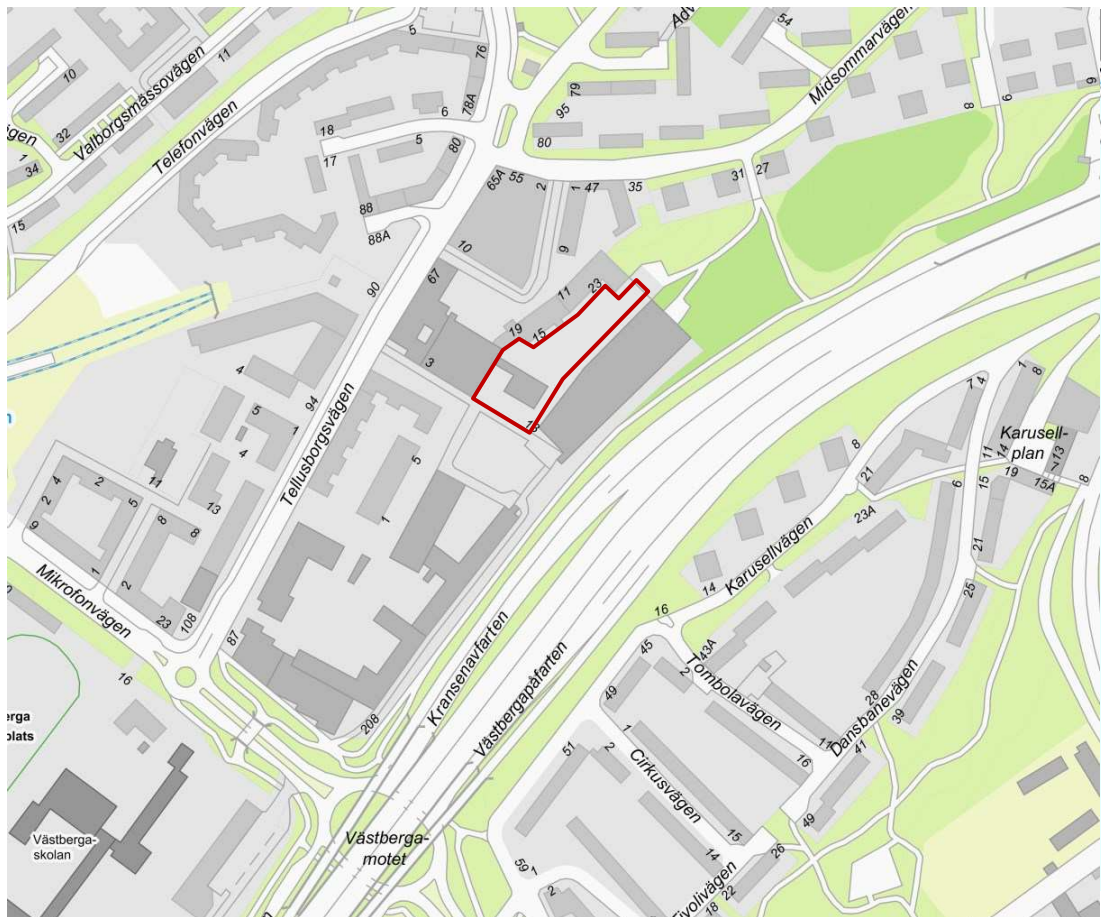


Planbeskrivning Detaljplan för Timotejen 17 i stadsdelen Västberga, Dp 2013-12715



Orienteringskarta. Planområdets placering markerat i rött.

Stadsbyggnadskontoret

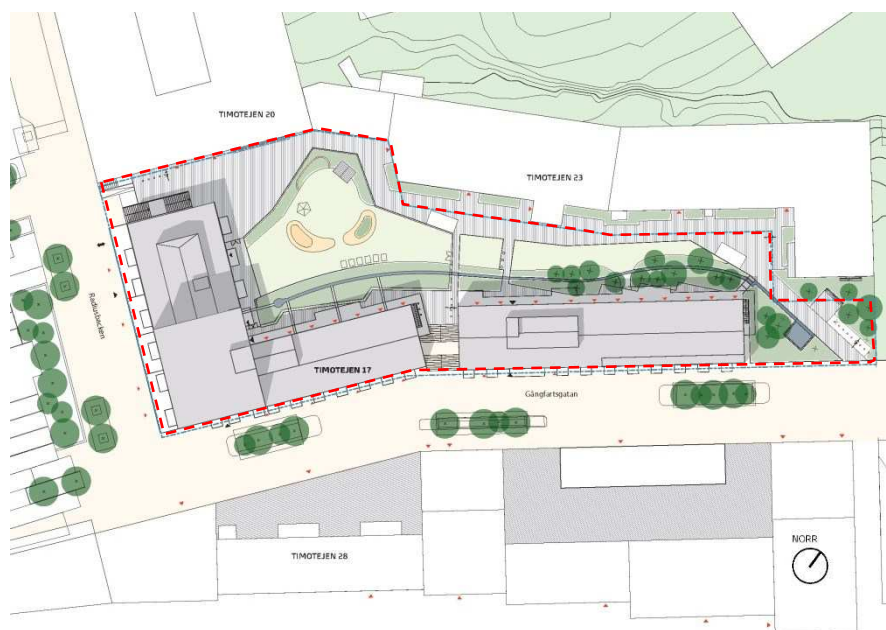
Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

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. Därför placeras byggnadskropparna på sådant sätt att de möjliggör maximalt användande av ytan samt skapar en inramning av Radiusparken och gångfartsgatan som ingår i den angränsande detaljplanen Timotejen 19 & 28.

Den vinklade byggnadskroppen, placerad i planområdets södra del, ska inrymma kommersiella lokaler i bottenvåningen samt möjliggöra ytor för förskola i anslutning till den bostadsgård som blir gemensam för Timotejen 17 och Timotejen 23. Planen ska bidra till visionen om Telefonplan som ett stadsutvecklingsområde med en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö. Husfasader ska göras aktiva genom lokaler, mindre verksamheter samt enstaka lägenhetsentréer i bottenvåningarna mot planområdets sydöstra och sydvästra gräns, vilket inom detaljplanen för Timotejen 19 & 28 planeras som allmän platsmark. 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 under kvällstid och helger.



Situationsplan över planområdet (Arkitema architects).

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig service	11
Kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	13
Utbyggnad av Telefonplansområdet, Timotejen 17, 19&28	14
Ny bebyggelse, Timotejen 17	16
Gestaltungsprinciper	24
Park och gångfartsgata	27
Gator och trafik	27
Skola/förskola	31
Teknisk försörjning	32
Konsekvenser	33
Behovsbedömning	33
Naturmiljö	33
Miljökvalitetsnormer för vatten	33
Landskapsbild/ stadsbild	34
Kulturhistoriskt värdefull miljö	34
Störningar och risker	34
Ljusförhållanden och lokalklimat	38
Barnkonsekvenser	41
Organisatoriska frågor	41
Verkan på befintliga detaljplaner	41
Fastighetsrättsliga frågor	42
Ekonomiska frågor	43
Tekniska frågor	44
Genomförandetid	46

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Avfallshantering (SSM Bygg & Fastighets AB, 2016-02-19)*
- *Luftkvalitetsutredning Timotejen 17, 19 och 28, Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) år 2030, LfV 2015:23 (SLB-Analys, 2015-12-21)*
- *Markundersökning 15169029 Timotejen 17 (RGS 90 Sverige AB, 2015-11-05)*
- *Ombyggnation av kv Timotejen 17, 19 & 28 – dagvattenutredning (Ramböll Sverige AB, 2016-01-22)*
- *PM Bergrum 1, Timotejen 17 Hägersten (BTB, 2016-01-26)*
- *PM Miljöteknisk markmiljöundersökning. 15169029 Timotejen 17 (RGS 90 Sverige AB, 2016-09-07)*
- *PM Timotejen 17, Stockholm, PM angående ändrad utrymningsväg från replokaler (Briab, 2016-01-25)*
- *Provtagningsplan utökad miljöteknisk markmiljöundersökning 15169029 Timotejen 17, (RGS 90 Sverige AB, 2016-07-13)*
- *Rapport över miljöprovtagning inom Timotejen 17, Stockholms stad (Geotekniska Byggnadsbyrån AB, 2010-06-15)*
- *Risikanalys transport av farlig gods Timotejen 17, 19 och 28 Stockholm stad – underlag för detaljplan (Brandskyddslaget AB, 2016-01-19)*
- *Solstudier (Arkitema, 2016-02-18)*
- *Trafikbullerutredning, förutsättningar för kv Timotejen 17 (Acoustic Consulting and Design, 2016-05-16)*
- *Trafikutredning Timotejen 17 (Sweco, 2016-03-09)*
- *Vindkomfortutredning för Timotejen 17, 19 och 28, Stockholm, SLB 9:2015 (SLB-analys, 2016-02-17)*
- *Illustrationsmaterial (Arkitema, 2016-03-10)*

Övrigt underlag

- *Flyghinderanalys (LVF, 2015-10-02)*
- *Grönytefaktor (Topia Landskapsarkitekter, 2016-03-07)*

Medverkande

Planen är framtagen av Pontus Bodén och Anneli Eskilsson från stadsbyggnadskontoret samt Malin Olsson, plankonsult Tengbom. Från exploateringskontoret har Karl Gylje medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

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. Därför placeras byggnadskropparna på sådant sätt att de möjliggör maximalt användande av ytan samt skapar en inramning av Radiusparken och gångfartsgatan som ingår i den angränsande detaljplanen Timotejen 19 & 28.

Den vinklade byggnadskroppen, placerad i planområdets södra del, ska inrymma kommersiella lokaler i bottenvåningen samt möjliggöra ytor för förskola i anslutning till den bostadsgård som blir gemensam för Timotejen 17 och Timotejen 23. Planen ska bidra till visionen om Telefonplan som ett stadsutvecklingsområde med en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö. Husfasader ska göras aktiva genom lokaler, mindre verksamheter samt enstaka lägenhetsentréer i bottenvåningarna mot planområdets sydöstra och sydvästra gräns, vilket inom detaljplanen för Timotejen 19 & 28 planeras som allmän platsmark. 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 under kvällstid och helger.

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Timotejen 17 och är ca 4000 kvm stort. Det ligger på nordvästra sidan av E4/E20 Södertäljevägen ca 300 meter efter Västbergamotet och 400 meter öster om Telefonplans tunnelbanestation. I söder avgränsas planområdet av Radiusbacken, i öster av ett parkeringsdäck mot E4/E20 och i väster av bebyggelsen utmed Midsommargränd (kv. Timotejen 23).

Timotejen 17 ägs av SSM HOLD FAST 6 AB medan Västberga 1:1 och Midsommarkransen 1:1 ägs av Stockholms stad. Timotejen 23 ägs av Brf Midsommarblomster.



Ortofoto med planavgränsning. Fastighetsbeteckningar markerat i kursiv stil.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

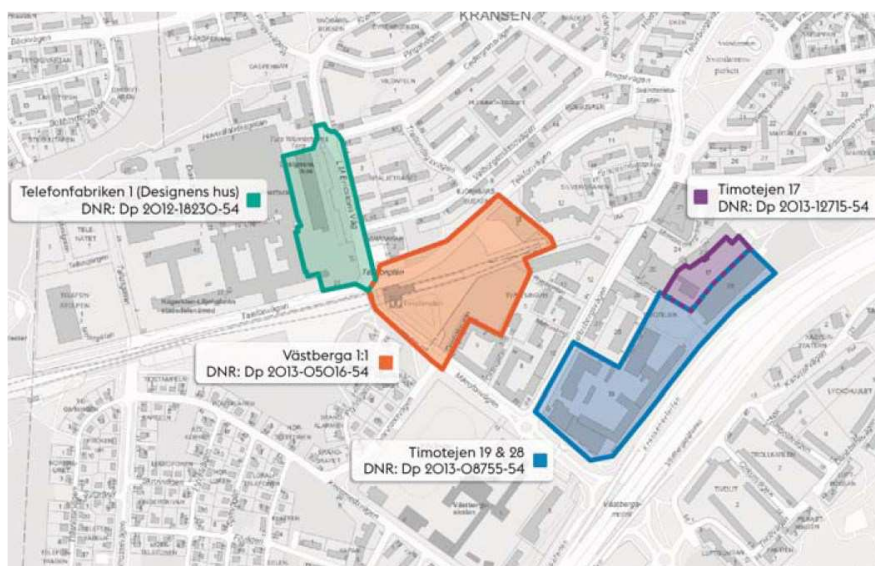
I Stockholms stads översiktsplan är planområdet utpekad som en del av den centrala stadens utveckling samt stadsutvecklingsområde för Telefonplan där en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö är inriktningen. Enligt översiktsplanen ska Telefonplan integreras med Midsommarkransen för att skapa en sammanhållen stadsmiljö och sambanden mot Älvsjö och sydvästra söderort ska stärkas.

Detaljplan

Gällande detaljplaner inom planområdet är P12355A, fastställd 1940, som anger industri på Timotejen 17. För angränsande fastigheten Timotejen 23 gäller planen P2001-14674, som anger bostadsändamål.

Pågående detaljplaner i området

Flera detaljplanearbeten pågår inom Telefonplan. Söder om planområdet pågår en detaljplan för bostäder och verksamheter inom Timotejen 19 & 28 (dnr 2013-08755) för vilken samråd genomfördes samtidigt med Timotejen 17 i november/december 2014.



Pågående detaljplanearbeten i närområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 5 september 2013 att påbörja detaljplanarbetet för Timotejen 17 (beslut om start-PM). Planuppdraget omfattade ca 385 lägenheter.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 22 oktober 2009 om markanvisning till SSM Bygg & Fastighets AB för naturområdet mellan E4/E20 och Midsommarvägen.

Riksintressen

Södertäljevägen E4/E20 är av riksintresse som kommunikationsanläggning enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Planområdets lokalisering berörs av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken och försvarssekretess på grund av tekniska anläggningar.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen av hårdgjord yta som bl.a. utgörs av parkeringsplatser för Timotejen 23. Mellan parkeringsplatserna och den tillhörande bebyggelsen finns planterade gräsytor, i övrigt saknas vegetation inom planområdet. I anslutning till planområdet ligger en äldre kvarterspark och Ericssons gamla kontorskomplex med enstaka tillhörande gröna ytor.

Naturvärden

I och med att planområdet idag till största delen består av hårdgjorda ytor innehar det inga höga naturvärden. Strax nordost

om planområdet ligger naturmark intill E4/E20 med tät vegetation och berg i dagen. Den innehar kvaliteter för naturlek, promenad samt grön oas enligt stadens sociotopkarta men är samtidigt bullerstörd från motorvägen. En asfalterad gångväg genom naturmarken kopplar planområdet med Midsommarvägen och Valsbergs Gränd.

Rekreation och friluftsliv

Närområdet har i dagsläget begränsad tillgång till friyta, mindre än 25 % av marken inom området består av värdefull friyta. Den närmast belägna parken är Svandammsparken, belägen ca 300 meter norr om planområdet. Söder om Mikrofonvägen, ligger Västberga idrottsplats.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt en markundersökning består jordlagerföljden framförallt av fyllnadsmaterial (sand, grus, stenblock, tegel m.m.) från ca 0 – 2,8 meter under markytan. Bergnivån varierar på fastigheten från ca 1,1 till 1,9 meter under markytan. Det finns även större ytor av berg i dagen norr om planområdet (RGS 90 Sverige AB, 2015).

Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggherren ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom huvudavrinningsområdet 2010:2, avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783). Enligt VISS (<http://www.viss.lansstyrelsen.se/>) oktober 2014 har Mälaren-Årstaviken god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

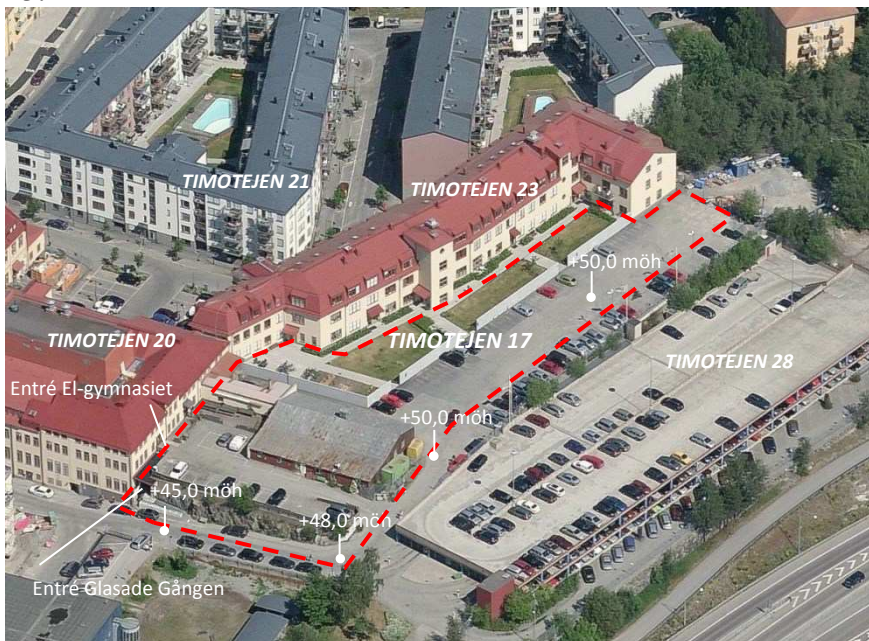
Dagvatten och markavvattning

Då delar av planområdet ingår i Årstavikens tillrinningsområde (SE657834-162783) ska dagvattnet från området omhändertas så att exploateringen av området inte leder till att Årstaviken belastas med föroreningar från planområdet. Det finns inga befintliga dagvattenledningar inom Timotejen 17 förutom en ledning från södra delen av området som troligen avvattnar parkeringsplatsen och avleds längs Radiusbacken, mot Tellusborgsvägen. Vattnet leds vidare dels till reningsverk via en kombinerad ledning i

Tellusborgsvägen, dels till recipienten Mälaren-Årstaviken via en separerad dagvattenledning.

Befintlig bebyggelse

Planområdet innehåller inga befintliga byggnader förutom en fristående magasinbyggnad tillhörande SSM i den sydvästra delen. Planområdet gränsar till ett flertal befintliga byggnader. Utefter Radiusbacken, strax väster om planområdet (i kv Timotejen 20), ligger den före detta Radiusfabriken från 1913 i tre våningar med industrikaraktär. Här hyr ett el-gymnasium samt dagverksamheten Glasade Gången lokaler. Nordväst om planområdet (kv Timotejen 23) ligger ett flerbostadshus (tidigare snickarverkstad) i tre våningar. De angränsande byggnaderna till planområdet är uppförda i ljusgult målad betong med mörkröda fönsterkarmar och valmade tak. Under planområdet samt delar av Timotejen 23 ligger ett bergrum med lokaler som idag används som replokaler för musik. Bergrummet omhändertas av Brf Midsommarblomster/Timotejen 23.



Planområdet och befintliga markhöjder. Fastighetsbeteckningar markerade i kursiv stil.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet ligger högt i terrängen nära E4:an och är därmed synligt för ett stort antal människor som passerar i fordon längs E4/E20. Däremellan finns ett parkeringsdäck inom Timotejen 28, där det planeras för ny bebyggelse inom planarbete med dnr 2013-08755. I anslutning till området finns både äldre och nya landmärken som tillsammans formar en bild av Telefonplan. Det markanta kontorskomplexet inom Timotejen 19 i mörkt tegel förhåller sig som en vägg till trafiklandskapet kring Trafikplats

Västberga. Längre norrut på västra sidan av motorvägen är naturen mer framträdande.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Fastigheterna Timotejen 17 och 23 är klassade av Stockholms stadsmuseum som kategori gul och innehåller ett positivt värde. Ericssons lokaler inom Timotejen 19 är klassad som kategori blå och motsvarar kraven på byggnadsminne i kulturmiljölagen. Radiusfabriken inom Timotejen 20, och bostadshuset inom Hyacinten 2 är klassad som grön och har ett särskilt värde.



Stadsmuseets klassificering, Timotejen 17 är gulklassad.

Offentlig service

Skola och förskola

I anslutning till planområdet, i före detta Radiusfabriken, finns ett gymnasium med inriktning på el-utbildning, Elektrikergymnasiet. Gymnasiet omfattar ca 160 elever och har sina lokaler på flera plan i byggnaden. De har idag sin entré till skolan från fastigheten Timotejen 17, och är tvungna att passera över marken där även leveranser med tyngre fordon angör. I samma byggnad, på markplan med entré från Radiusbacken, ligger dagligverksamheten Glasade Gången. Det är en arbetsinriktad dagligverksamhet som under lunchtid har servering för allmänheten.

Det finns flera skolor inom gångavstånd från planområdet. Midsommarkransens gymnasium ligger drygt en kilometer norr om planområdet. Inom kvarteret Timotejen 19 ligger Engelska skolan (årskurs 4-9) som inryms i tillfälliga lokaler.

Det finns även ett flertal förskolor i nära anslutning till planområdet, exempelvis Timotejen på Responsgatan, Mikrofonen på Svarvstolsvägen, Luren på Kransbindarvägen, Smeden på Klensmedsvägen och Äventyret på Telefonvägen. Befintliga förskolor täcker dock inte behovet när nya bostäder tillkommer. I hela stadsdelen råder brist på förskoleplatser i dagsläget. Behovet av förskolor beräknas enligt Hägersten/Liljeholmens stadsdelsförvaltning till ungefär 2 avdelningar per 100 nya lägenheter. Inom planområdet beräknas behovet motsvara en ny förskola med fyra avdelningar, bedömt efter samråd med stadsdelsförvaltningen. Inom angränsande detaljplan, Timotejen 19 & 28, behöver också ett flertal nya förskolor tillkomma för att lösa behovet som uppkommer i samband med den exploateringen.

Kommersiell service

I dagsläget finns ett mindre utbud av kommersiell service i planrådets direkta anslutning. Förutom dagligverksamheten Glasade Gången på Radiusbacken finns ett flertal caféer och restauranger utefter Tellusborgsvägen. I anslutning till Telefonplans tunnelbana finns en matvaruaffär.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Öster om planområdet sträcker sig E4/E20 som är en av Sveriges riksvägar. Därutöver består gatunätet av mindre lokalgator. Planområdet angörs via Radiusbacken som idag ligger på kvartersmark. Radiusbacken är en brant lokalgata med smala gångbanor och längsgående parkering på båda sidor. Vid gatans slut ligger ett parkeringsgarage i två plan som är försedd med grind.

Bilparkering för de boende inom Timotejen 23 sker idag på den asfalterade ytan inom planområdet, Timotejen 17. För övrig intilliggande bebyggelse sker parkering på egen fastighet i garage eller kanstensparkering längs Radiusbacken och Tellusborgsvägen.

E4/E20 har idag ett trafikflöde på ca 130 000 fordon/dygn, varav 7 % är tung trafik (Trafik Stockholm 2015). Tellusborgsvägen trafikeras av 7 600 fordon/dygn, varav 8 % är tung trafik (Trafikkontoret Stockholm stad 2015) medan Radiusbacken trafikeras av 1100 fordon/dygn, 5 % är tung trafik (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult 2014).

Gång- och cykeltrafik

Öster om planområdet, parallellt med E4/E20, löper Södertäljestråket som är ett regionalt cykelpendlarstråk som leder in

till Stockholm city. Längs Tellusborgsvägen finns cykelbanor på båda sidor om vägen.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning och är beläget ca 300 meter från Telefonplans tunnelbanestation och ca 500 meter från Midsommarkransens tunnelbanestation.

Tillgänglighet

Planområdet har en markant nivåskillnad mellan den södra delen närmast Radiusbacken och ytan för parkeringsplatserna i den norra delen. Parkeringsytan i den norra delen är flack och ligger på ca +50 meter över nollplanet medan Radiusbacken stiger från ca +45 till ca +48 på sträckan som ligger utanför planområdet. De två sista metrarna tas upp vid infarten till fastigheten.

Störningar och risker

Förorenad mark

Enligt tidigare rapporter har det på eller i anslutning till fastigheten bedrivits industriverksamhet i form av galvaniseringsfabrik, lackering och bilverkstad. En kombinerad Markundersökning- och Förklassad SEV (selektiva enhetsvolymmer) redovisar att marken innehåller föroreningar (RGS 90 Sverige AB, 2015). En sammanfattning av slutsatserna tas upp under rubriken genomförande, markföroreningar.

Buller, vibrationer

Planområdet är beläget ca 60 meter från E4/E20 vilket medför höga nivåer för buller. En sammanfattning av slutsatserna från en bullerutredning (Acoustic Consulting and Design, 2016) redovisas under rubriken konsekvenser.

Luft

För planområdet har haltberäkningar med spridningsmodell gjorts för inandningsbara partiklar (PM10) och kväveoxid(NO₂). Denna luftkvalitetsutredning är gjord gemensamt med projektet för Timotejen 19 & 28 och redovisas i sin fullständighet separat i granskningsmaterialet. En sammanfattning av slutsatserna tas upp under rubriken konsekvenser.

Farligt gods

En riskbedömning på grund av närheten till E4/E20 som är transportled för farligt gods är gjord gemensamt med projektet för Timotejen 19 & 28 och redovisas i sin fullständighet separat i granskningsmaterialet. En sammanfattning av slutsatserna tas upp under rubriken konsekvenser.

Utbyggnad av Telefonplansområdet, Timotejen 17, 19&28

Planerad utbyggnad av Telefonplan håller sammantaget en hög exploateringsgrad. Inom flera av de pågående detaljplanerna planeras för höga hus och en tät bebyggelse med en exploateringsgrad som kan jämföras med exempelvis Liljeholmskajen. För att uppnå stadens mål om ökat bostadsbyggande krävs en hög exploateringsgrad. Detta innebär dock att friytor och social service också måste skapas och utvecklas för att tillgodose de behov som en ny exploatering innebär. En hög byggnadstäthet kompenseras av en varierande byggnadsskala och brokighet gällande uttryck och innehåll.



Flygbild från väster, Timotejen 17 tillsammans med bebyggelsen i T19o28 (White arkitekter).

Ambitionen är att utveckla Telefonplansområdet genom att bevara och utveckla kulturhistoriska kvalitéer och samtidigt tillföra nya stadskvaliteter. Målet är att skapa variation, möjliggöra intima platsbildningar samt att kunna släppa in ljus på bostadsgårdar och till de offentliga parkrummen och stråken

Visionen om ”promenadstaden” kommer till uttryck genom områdets nära koppling till kollektivtrafik, stadens cykelnät och genom lokala mobilitetslösningar. Attraktiva publika mötesplatser, varierande arkitektoniska uttryck och respekt för antikvariska värden skapar en stark lokal identitet för området.

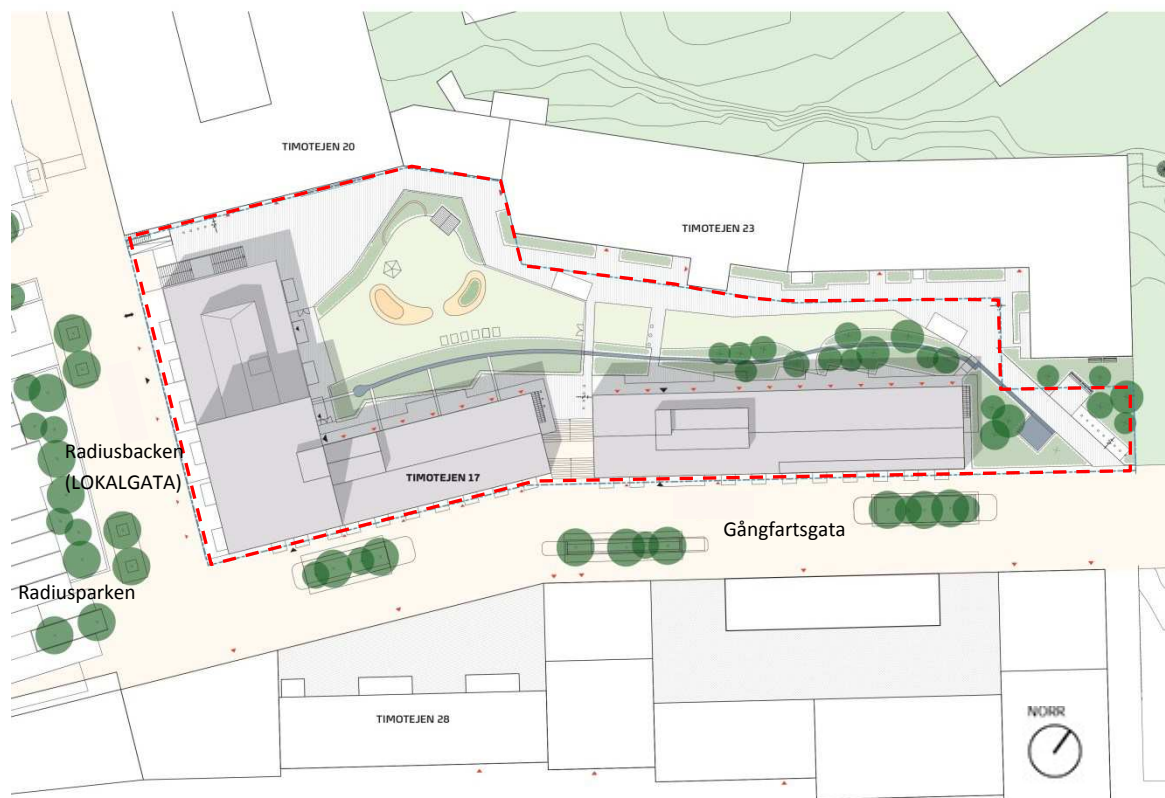


Situationsplan över Timotejen 17, 19 & 28 (White arkitekter).

Ny bebyggelse, Timotejen 17

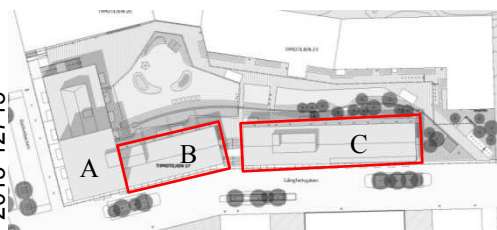
Övergripande

Planförslaget har omarbetats efter samråd och antalet lägenheter minskats från 700 till 173. Den solitära byggnaden i samrådsförslaget bryts upp i två huskroppar som placeras mellan bebyggelsen i kvarteret Timotejen 23 och den planerade bebyggelsen i Timotejen 28. Ena bostadskroppen är placerad som en nittiogradersvinkel i planområdets södra del, med ena ytersidan mot den planerade RADIUSPARKEN och den andra sidan mot den planerade gångfartsgatan i kvarteret Timotejen 28. Den andra byggnadskroppen utgörs av ett lamellhus som ligger dikt an gångfartsgatan för att skapa en urban gatumiljö och samtidigt maximera ytan för bostadsgården innanför. Byggnadsvolymerna innehar en medelnivå på 6-7 våningar med undantag för en högre uppskjutande byggnadsdel på 12 våningar närmast RADIUSPARKEN. De båda husen är sammanlänkade genom en passage som förbinder det underjordiska garaget under vinkelhuset med bottenvåningen i lamellhuset. Bruttoarean uppgår till ca 14100 kvm vilket ger ett kvartersexploateringstal på ca 2,6. Samtliga lägenheter uppförs som bostadsrätter. Användningen för bostäder och centrumändamål regleras med bestämmelserna B och C på plankartan.



Situationsplan över planområdet (Arkitema architects).

Mellan den tillkommande bebyggelsen och de befintliga bostäderna i Timotejen 23 planeras en ny bostadsgård. Den nya gården blir gemensam för de båda fastigheterna och ska innehålla bl.a. en förskolegård, som under kvällstid och helger ska kunna nyttjas av de boende. Gården ligger på en högre nivå (ca +50,5) än omgivande, planerade, gator för att säkerställa anslutningshöjden mot befintliga trapphusentréer i Timotejen 23. Gårdsytan är till hälften underbyggd med ett parkeringsgarage i två plan som utgörs av bostadskomplement samt fordons- och cykelparkeringsplatser som tjänar Timotejen 17 och 23. Det skapas tre kopplingar utomhus mellan gården och allmän platsmarken utanför planområdet: en från Radiusparken med trappa och transporthiss; en trappa från gångfartsgatan samt en tillgänglig, körbar förbindelse som möjliggörs från toppen av gångfartsgatan. På plankartan säkerställs de två trappförbindelserna med varsina plushöjder (+44,9 samt +47,0) som placerats på andra trappsteget nerifrån. En viktig del i planens syfte är att aktivera husfasaderna samt värna om de intilliggande gaturummen, Radiusbacken och gångfartsgatan som ingår i detaljplanen Timotejen 19 & 28. Detta görs genom att tillskapa ett flertal entréer som vetter ut mot dessa gator och skapar användarfrekvens och rörelser till lokaler, trapphus och lägenheter. Detta regleras genom en planbestämmelse på plankartan (f7) där byggnadsdel (B och C enligt bild till vänster) ska ha minst tre entréer som vetter ut mot planerad allmän platsmark.



Vinkelhuset

Byggnaden i fonden mot den planerade Radiusparken innehåller totalt 116 lägenheter. I bottenvåningen anordnas lokaler för att bidra till en aktiv gatumiljö mot parken. På trottoaren utanför ges plats för exempelvis uteserveringar och annan möblering. På andra våningen anordnas en förskola i fyra avdelningar med direkt access till bostadsgården på baksidan. Byggnadens olika delar har varierande



Illustration av vinkelhuset sett från Radiusparken (Arkitema architects).

höjder. Den del som vetter mot Timotejen 20 kan bli sex våningar hög, hörndelen som markerar korsningen av RADIUSbacken/gångfartsgatan blir högst tolv våningar medan delen mot gångfartsgatan kan bli sju våningar. Mot RADIUSparken skapar den stegvisa sockelvåningen en känsla av att parken och utomhuslivet lyfts uppåt längs byggnadens fasad. Sockelvåningens övre kant ligger i liv med takfotslinjen som återfinns längs med RADIUSbacken. På taket av byggnadsdelen mot Timotejen 20 skapas gemensamma utrymmen med lokaler och en uteterrass som de boende inom Timotejen 17 kan nyttja.

I husets bottenvåning, plan nivå ca +45,0 inryms lokalytor som vänder sig ut mot parken. Dessa är avsedda för kommersiellt ändamål och skall även inrymma delar av den planerade förskolan som huvudsakligen ligger på plan nivå ca +50,5. Delen av förskolan som ligger i på plan nivå ca +45,0 utgörs av personalentré tillsammans med mottagningskök, inlastning och soprum. Leveranser till förskoleverksamheten kan stanna tillfälligt på RADIUSbacken för av-/pålastning. Från RADIUSbacken sker även infarten till parkeringsgaraget som både tjänar Timotejen 17 och 23. För att aktivera husets fasader ytterligare har fyra lägenheter i markplan egna entréer direkt mot gångfartsgatan. Lägenhetstyperna i vinkelhuset varierar från ettor till fyror men kommer troligen att ha en högre andel yteffektiva smålägenheter för att bemöta en målgrupp som består framförallt av unga vuxna. Samtliga lägenheter ges tillgång till balkong alternativt terrass samt gemensamma sällskapsytor på innergården och takterrassen.



Vinkelhuset sett från RADIUSbacken (Arkitema architects). Närmast i bild ligger El-gymnasiet i fastigheten Timotejen 20.



Vinkelhuset sett från Radiusparken (Arkitema architects).

Lamellhuset

Lamellhuset kan bli sex våningar högt (inklusive en souterrängvåning) och bestå av ca 57 lägenheter. Det är ett loftgångshus med genomgående smålägenheter där nästan samtliga entréer vänds mot bostadsgården. I markplan mot planområdets sydöstra gräns och den planerade gångfartsgatan, placeras bostadsentréer samt ytor för cykelförvaring och förråd. För att värna om gaturummets skala ska hälften av den översta våningen på byggnaden vara indragen. Loftgångarna kan variera i bredd och möjliggör sociala mötesplatser utomhus. Mindre avskärmningar på loftgångarna ska skilja av lägenhetsentréerna för att få en privat zon framför sovrumsfönster. Mot gården bekläds fasaderna till 50 % med trä för att skapa en mjukare och varmare miljö. Entré till det gemensamma trapphuset ska finnas både från bostadsgården, den planerade gångfartsgatan, samt via parkeringsgaraget under vinkelhuset.



Illustration av baksidan av lamellhuset, mot bostadsgården (Arkitema architects).

Gårdsmiljöer

Bostadsgården är tänkt att utgöras av en serie grönytor som sträcker sig mellan bebyggelsen i Timotejen 17 och 23. Den föreslås bestå av öppna gräsytor samt mark som planteras med olika sorters växlighet. Det är relativt smalt mellan ny och befintlig bebyggelse, därav särskilt viktigt med mycket visuellt avskärmande vegetation. Bostadsgården ska kunna nyttjas av bägge fastigheterna, på plankartan visar bestämmelsen g-gemensamhetsanläggning intentionerna med vilka ytor och funktioner på gården som ska samutnyttjas och aktuella parter ingår avtal om. Det innefattar bland annat angöring, bostadsgård samt sophantering. På plankartan regleras bostadsgården med två användningsbestämmelser, B – som tillåter bostadskomplement där användning för bostadsgård ingår, samt (S) – som tillåter förskola, förskolegård.

På den södra delen av bostadsgården ska en förskolegård om minst 650 kvm anordnas. Denna yta ska under den tid förskoleverksamheten är stängd kunna användas av de boende. En gemensamhetsanläggning kan skapas som fastslår nyttjanderätten, där även angöring till vinkelhusets entréer mot gården måste tas i beaktning. Förskolegården regleras med en tidsbestämd bestämmelse (S) samt e3 som uttrycker att den ska anordnas under minst 10 år från dess att planen vinner laga kraft. Förskolegården ska placeras i anslutning till verksamhetens entré på nivå +50,5. Inom förskolegården planeras platser för barnvagnar och cyklar för föräldrar och besökare samt barnvagnsplatser för utevila.

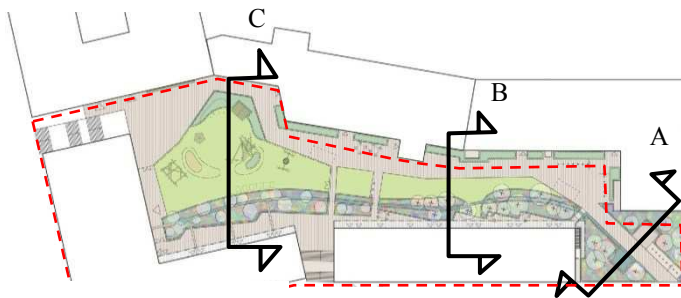


Illustration av den kombinerade förskolegården mot Timotejen 20 (Arkitema architects).

Ca hälften av gårdens yta i planområdets södra del tillåts bli underbyggd med ett parkeringsgarage. Eftersom gården på denna del ligger på bjälklag planteras här inga större träd utan planeras istället att omslutas av buskskikt på vardera sida. På den del av gården som inte är underbyggd planteras större träd och annan hög vegetation som kräver ett större jorddjup. Gården behöver ha en svag lutning mot norr för att underlätta för omhändertagande av dagvatten. Växtligheten föreslås kombineras med en rännal som leder dagvatten från tak och hårdgjorda ytor till en vattenspegel placerad vid norra plangränsen.

Mellan grönytorna och fasaderna kan marken beläggas med marktegel som hjälper till att knyta samman gården och skapa en helhet mellan nya och äldre byggnader. Tvärs över gården föreslås ett antal smitvägar som kopplar ihop gårdens olika rum. En hårdgjord zon/körbar yta, möjliggör angöring för service- och utryckningsfordon till Timotejen 23. Parkering på gården är ej tillåten, annat än handikapparkering. Dessa kan iordningställas 25 meter från entréer om behov uppstår. En vändplan är placerad närmast gymnasieskolans ingång. På gården får mindre komplementbyggnad uppföras så som cykelförråd eller redskapsbod, om max 40 kvm. Uppförande av komplementbyggnad regleras genom planbestämmelse på plankartan.

Under delar av den planerade bostadsgården ligger ett befintligt bergtrum. Diskussioner om bergtrummet's framtida varande pågår mellan byggherren och ägande brf Midsommarblomster. I planen medges vidare användning för bergtrummet.



Illustrationsplan med markerade sektionssnitt.



Tvärsektion A över bostadsgården.



Tvärsektion C över bostadsgården.



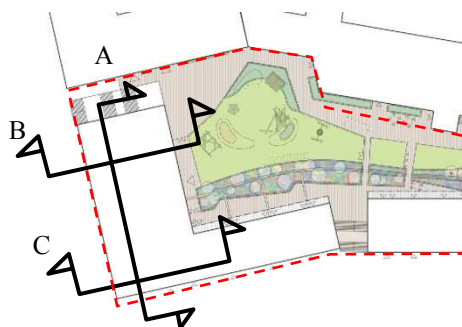
Tvärsektion B över bostadsgården.

Bottenvåningar och förgårdsmark

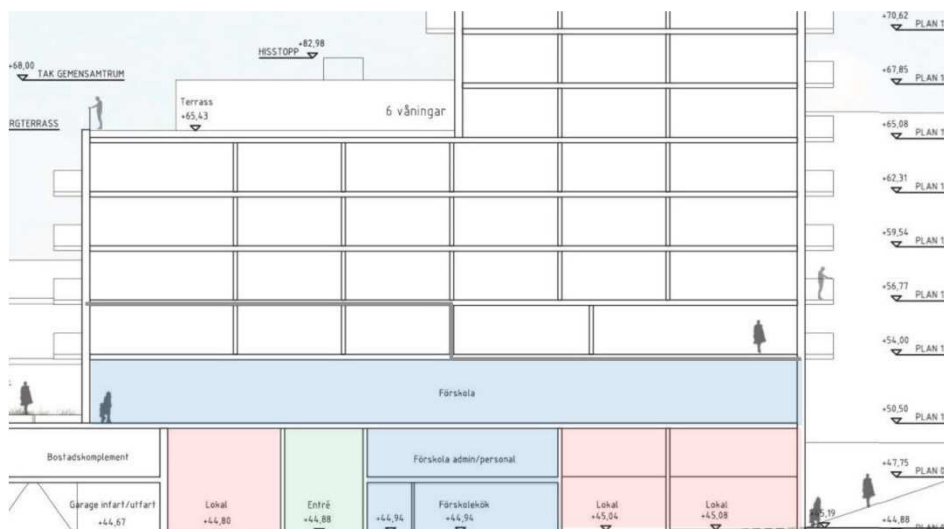
Som del av planens syfte utformas bottenvåningarna till att bli aktiva fasader. Dessa aktiveras genom en sekvens av entréer till lokaler, trapphus och lägenheter. Lokalerna ges generösa glaspartier för att maximera invändiga ljusförhållanden och skapa visuell kontakt mellan ute-och innemiljön. Entrépartier till trapphusen markeras med stora glaspartier i dubbelhöjd. Bostäderna/lokalerna ska ha en rumshöjd på mellan 2,8 och 4,5 meter vilket bidrar till det generösa ljusinsläppet. Dubbel våningshöjd kan anordnas i lägenheterna där det är möjligt. Marken ska anpassas lokalt framför varje bostadsentré för att göra dessa tillgängliga. Närmast fasaderna mot den planerade gångfartsgatan inom planen för Timotejen 19 & 28 planeras en meter förgårdsmark som blir en privat yta för boende att möblera med mindre utemöbler eller planteringar.



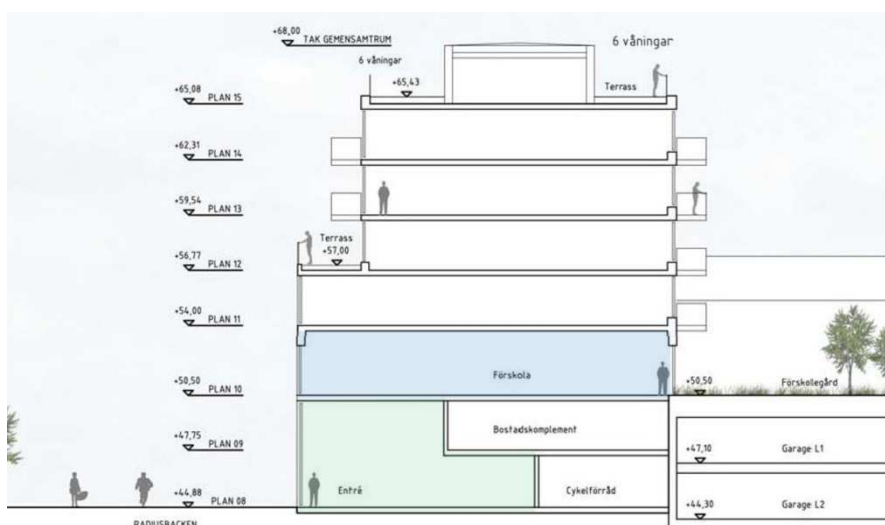
Illustration av bottenvåningarna mot RADIUSPARKEN (Arkitema architects).



Illustrationsplan med markerade sektionssnitt.

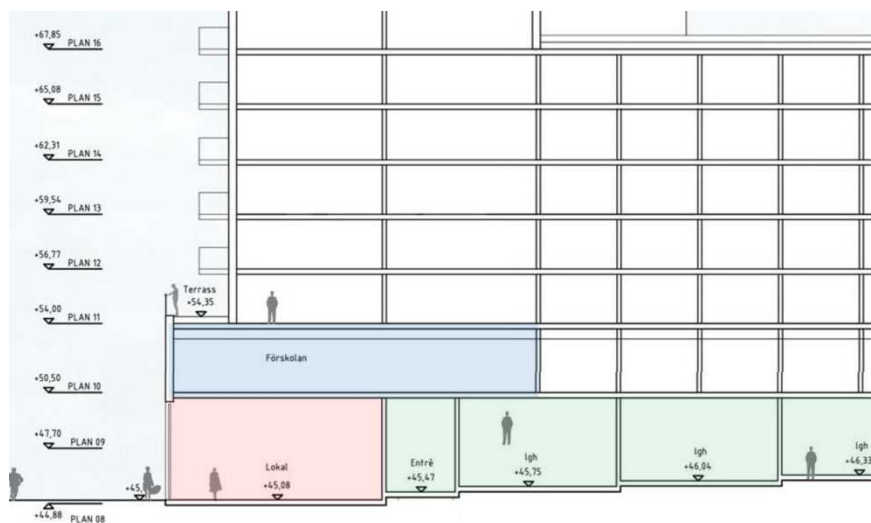


Sektion A, vinkelhuset mot Radiusparken sett från sydväst. Blått visar förskolelokaler, rött – lokaler, grönt – bostadsentréer och entréer till trapphus.



Sektion B, vinkelhuset mot Radiusparken sett från sydöst. Blått visar förskolelokaler, grönt – bostadsentréer och entréer till trapphus.

I vinkelhuset på våningsplan nivå ca +50,5, i direkt anslutning till bostadsgården, inryms en förskoleverksamhet om fyra avdelningar. Verksamheten regleras likt förskolegården med en tidsbestämd användningsbestämmelse (S) och egenskapen e2 som anger att förskola ska inrymmas till 600 kvm under minst 10 år från dess att planen vinner laga kraft. Tiden för tillfällig användning får förlängas med högst fem år i sänder. Den sammanlagda tiden får dock inte överstiga tjugo år. Förskolan upptar således nästan hela våningsplanet mot bostadsgården, plan nivå ca +50,5, men även delar av plan nivå ca +44,88 för att klara av tillgängligheten gällande mottagande av leveranser samt arbetsytor.



Sektion C, vinkelhuset mot RADIUSPARKEN sett från sydöst. Blått visar förskolelokaler, rött – lokaler, grönt – bostadsentréer och entréer till trapphus.

Gestaltungsprinciper

Balkonger och loftgångar

Balkonger mot gångfartsgatan begränsas i sin storlek till 1,4x2 meter med respekt för gaturummets snäva mått. Måttdimensionerna tillåter balkongerna att bli tillgängliga och ha en möblerbarhet för ett aktivt användande. Mot innergården och RADIUSPARKEN får balkongerna på vinkelhuset vara större, 2,8x1,5 meter. Balkongernas utförande regleras genom planbestämmelser på plankartan (f1 och f4).

Balkonger ska utformas med smides- alt. aluminiumräcke i fasaden mot torget och i loftgångarna, och med plåt och glas i lamellhuset mot gångfartsgatan. På partier där balkonger inte är lämpligt, exempelvis våningar ovanför entréer, bekläs dessa istället med franska balkonger. Balkonger får ej uppföras på sockelvåning mot RADIUSPARKEN.

Entré till lägenheter i lamellhuset samt del av vinkelhuset som ligger mot gångfartsgatan, ska ske från loftgångar som är placerade mot bostadsgården. Dessa tillåts vara 1,5 meter djupa och innehålla avskärmningar i trä för att skapa avskildhet mellan lägenheterna närmast fasaden. För 30 % av loftgångarnas utbredning tillåts ett högre djup om 2,5 meter som kan bli mötesplatser för boende. Beteckningen för loftgångar innefattar även evakueringstrappor på husens kortsidor. Loftgångarnas utförande regleras genom planbestämmelser på plankartan (e1).



Illustration av lamellhuset sett från övre delen av gångfartsgatan (Arkitema architects).

Fönster

Fönsterbredden baseras på en modul som upprepas för att uppnå den lämpliga storleken för varje lägenhetssituation. Modulen markeras med spröjs som inspireras av den industriella känslan som präglar området. Fönsterplacering ska ske med viss variation men med tydlig rytm och vertikalitet.

Fasader

Fasaderna utförs i prefabricerad betong. Skarvarna ska hanteras medvetet och genom att arbeta med två olika moduler och förskjutningar dem emellan bidrar dessa på ett fint sätt till det arkitektoniska uttrycket. Delar av betongelementen görs indragna där fönster och balkonger placeras och skapar på så vis en välgörande reliefverkan och dynamik i fasaderna.

Vinkelhuset ska utföras i mörkgrå målad alternativt färgad betong medan lamellhuset också ska utföras i betong i en ljusare grå nyans. Sockelvåningen ges en speciell bearbetning med gjutet metallmönster i betongen med former inspirerade av utvalda växter för innergården. Vid terrassgångarna mot gården föreslås fasaderna mellan fönster och entrépartier beklädas med trä. Fasadernas utförande och gestaltning regleras genom planbestämmelser på plankartan.



Detaljering av lamellhusets fasaduttryck mot gångfartsgatan samt träribbor mot bostadsgården (Arkitema architects).



Fasaduttryck, vinkelhuset mot bostadsgården.



Fasaduttryck, lamellhuset mot gångfartsgatan.

Takutformning

Taken ska utformas med låglutande tak, till exempel sedumtak eller annan växtbeklädnad. På vinkelhusets tak närmast Timotejen 20 placeras en takterrass för boende inom Timotejen 17. Väderstrecket och utsikten mot torget gör detta till ett bra terrassläge. Hängrännor och stuprör placeras i största möjliga utsträckning mot innergården samt inom förgårdsmarken på den planerade gångfartsgatan inom Timotejen 19 & 28. För de tak som är försedda med fläktrum ska den tekniska anläggningen i största möjliga mån vara dold från gatan. Takens utförande regleras genom planbestämmelser på plankartan (f5).

Park och gångfartsgata

Gångfartsgatan

Gångfartsgatan (Responsgatan) som ingår inom detaljplanen Timotejen 19 & 28, löper från Radiusparken, förbi Timotejen 17 till att avslutas i en vändplan. Gatan utformas på de gåendes villkor genom att hastighetsdämpande åtgärder så som större planteringar utgör återkommande inslag. Gatan ska i framtiden förlängas till Midsommarvägen och/eller Nioörtsvägen.

Grönytefaktor

I stadens översiktsplan och miljöprogram utvecklas frågan om ett hållbart växande Stockholm. Helhetssyn och hållbara lösningar är centrala frågor inte minst vad gäller de tekniska försörjningssystemen. Kravet som kvarteren i Timotejen ska uppfylla är grönytefaktor 0,65 enligt Grönytefaktor för Telefonplan version 2015-01-15. Enligt beräkningar av grönytefaktorn inom den kommande kvartersmarken i planområdet blir faktorn 0,86. Grönytefaktorn reglerar hur stor andel av kvartersmarken som ska vara grön och vilka ekosystemtjänster det gröna kan bidra med. Grönytefaktorn innebär att det finns åtgärder som respektive byggherre kan välja mellan för att projektet ska främja biologisk mångfald, klimatanpassning, sociala och estetiskt tilltalande utemiljöer samt mångfunktionalitet.

Radiusparken

I pågående detaljplanering för Timotejen 19 & 28 föreslås den centrala delen av Radiusparken som en öppen yta omsluten av grönskande planteringar med träd och buskar. Parken ska utformas så att den erbjuder en mångfald av aktiviteter för olika målgrupper och innehålla upplevelser under en stor del av dygnet och året.

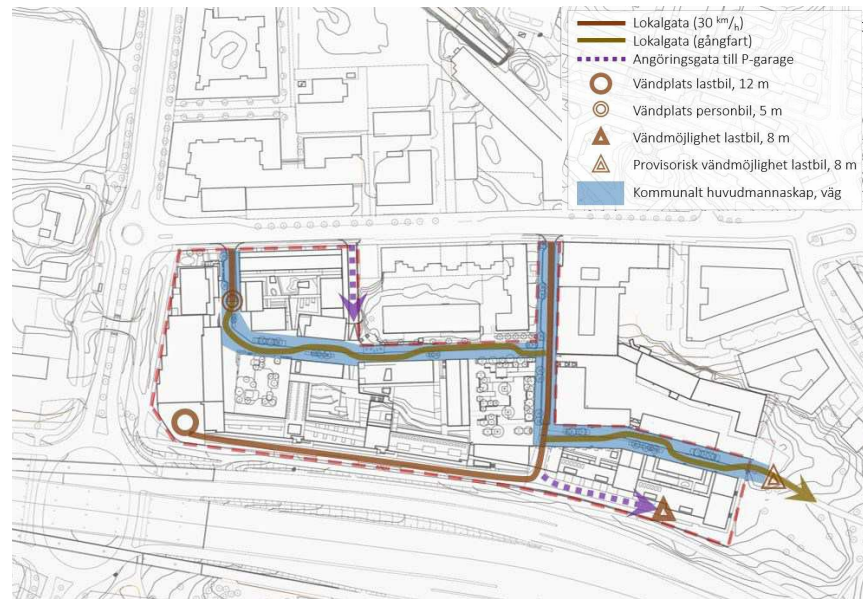
Gator och trafik

Gatunät

Området får en delvis ny gatustruktur. Infarten till det nya garaget sker från Radiusbacken, som görs om till lokalgata (30km/h). Radiusbacken övergår sedan i en kvartersgata mellan Timotejen 19 och E4/E20 där den avslutas med en vändplan intill Västbergamotet.

Genom Timotejen 19 föreslås en gångfartsgata som ansluter till planområdet i sin östra förlängning. Gångfartsgatan utformas så att gående och cyklister prioriteras framför motorfordon. Den bärande iden är att gatan utformas som ett offentligt rum med gatumöblering som exempelvis trädplanteringar, cykelställ, sittplatser och regnträdgårdar som ger gatan dess platskaraktär. Möblerna placeras på ett sådant sätt att trafikrörelserna saktas ned. Markmaterialet,

natur- eller betongsten, bör vara av ett mindre format för att kunna hantera nivåskillnaderna i gatan. Beläggningen ska vara samanhållen från fasad till fasad utan kantstenar. Andelen gående och cyklister kommer vara i majoritet samt har behov av att använda hela gångfartsgatans bredd. Planen medger att gångfartsgatan i framtiden kan komma att förlängas åt nordost för att angöra Midsommarvägen eller Nioörtsvägen.



Fordonstrafiknät inom planområdet. Blå områden visar vägar med kommunalt huvudmannaskap (White & Sweco 2016).

Parkering

Förslaget inrymmer totalt 71 parkeringsplatser i ett gemensamt parkeringsgarage placerat under vinkelhuset samt delar av gården, tillgängligt för boende inom Timotejen 17 och 23. Garaget ska uppföras i två plan under mark med infart från Radiusbacken. För Timotejen 17 planeras 36 p-platser (inklusive en bilpoolsplats), resterande 35 tillfaller vid färdigställande bostadsrättsföreningen i Timotejen 23.

Det totala antalet parkeringsplatser motsvarar ett parkeringstal på ca 0,26. Med föreslagna lägenhetsstorlekar innebär förslaget ca 0,31 platser/lgh. Särskilt dedikerad besöksparkering för lokalerna saknas. Kantstensparkering i angränsning till planområdet tillåts ej. Till förskolan och verksamheterna sker parkering i första hand utanför planområdet, på Tellusborgsvägen.

I och med att området är väl försörjt med kollektivtrafik samt innehåller en större andel smålägenheter kan ett lågt parkeringstal för bil motiveras. För planerade bostäder avses boendes krav på

mobilitet tillgodoses genom bilpool och ett stort antal kvalitativa cykelparkeringar.

Gång- och cykeltrafik

Intentionen är att området optimeras för cykel och gångtrafikanter. Biltrafik och parkering för personbilar blir underordnad. Infart för cykel till området sker från huvudstråket vid Tellusborgsvägen via Radiusbacken där cykling sker i blandtrafik, på gångfartsgatan sker cykling i gångfart. Området kopplas till det regionala cykelstråket genom en portik i bebyggelsen i Timotejen 28.



Översiktlig bild av cykelstråk inom området. Utredning pågår även kring en ny bro över trafikplats Västberga (White & Sweco, 2016).

För cykel planeras för 2,5 platser/lgh för smålägenheter och 4 platser/lgh för normallägenheter (beräknat på 100 kvm BTA). För lokalytor beräknas 30 platser/1000 kvm BTA. Detta ger ett sammanlagt behov om ca 470 cykelplatser inom planområdet.

Cykelparkering anordnas i dedikerade cykelrum under husen. Cykelrum återfinns i vinkelhuset med entré från Radiusbacken samt i lamellhusets bottenvåning med entré från gångfartsgatan. Vidare planeras ytterligare cykelparkeringsplatser på innergården. Dessa kommer vara väderskyddade och ha en hög säkerhetsstandard. Utmed Radiusbacken samt den planerade gångfartsgatan möjliggörs också besöksplatser för cykel. Dessa är tänkta att användas av besökande och inte av boende eller lokal verksamhet. Flera cykelfrämjande åtgärder planeras i området; cykelpool med lastcyklar, reparationsmöjligheter samt informationspaket och prova-på-kort till kollektivtrafiken.

Leveranser och angöring

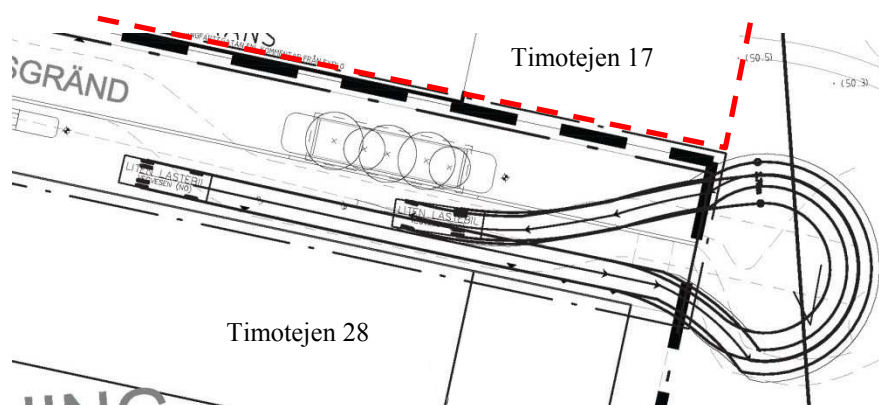
Förslaget, som bland annat innehåller verksamheter i bottenvåningarna, kräver en väl fungerande distributionstrafik. Större fordon med leveranser till förskoleverksamheten eller de nya lokalerna inom Timotejen 17 föreslås angöra utmed gatan i anvisad lastzon utmed kantsten. När större fordon ska vända föreslås de åka runt kvarteret till slutet av Radiusbacken och kvartersgatan i sydväst inom detaljplanen Timotejen 19 & 28, där det planeras en vändplan (12m LBn). Civilrättsliga avtal kan upprättas som reglerar nyttjanderätt mellan fastighetsägare.

För att angöra till de befintliga bostadsentréerna i Timotejen 23 tillåts personfordon, mindre servicefordon samt utryckningsfordon att åka in på gården och vända. Mängden fordon avses hållas till ett minimum. Parkering på bostadsgården medges ej på, annat än handikapparkering. Angöring med leveranser till el-gymnasiet i Timotejen 20 ändras från dagsläget. Då direkt in-/utlastning från verksamheten omöjliggörs genom nya bostäder hänvisas leveranser till och från skolan till anvisad lastzon utmed kantsten på Radiusbacken. Transporterna tar hjälp av en hiss som kopplas samman gatans nivå med gården, där skolan har sin entré. För den befintliga dagligverksamheten Glasade Gången tillskapas trappa och ramp till lokalerna från Radiusbacken.

Leveranser med mindre lastbil (8m) ska även kunna ske till verksamheter på den planerade gångfartsgatan mellan Timotejen 17 och 28. En provisorisk vändmöjlighet vid gångfartsgatan slut planeras.



Gul visar körbar yta för bil på innergården, röd – ytor som kan iordningställas för handikapplats, blå – zon för av-/pålastning för leveranser för verksamheter.



Provisorisk vändmöjlighet vid den planerade gångfartsgatans slut.

Tillgänglighet

Området och dess angöringar är anpassade till rådande tillgänglighetskrav. Tillgänglighetskraven för långsgående lutning klaras inte på befintliga Radiusbacken som ligger utanför planområdet. Förändringen i marknivå av Radiusbackens förlängning innebär en flackare lutning och klarar därmed gällande tillgänglighetskrav.

Skola/förskola

Förskola

Förskolans verksamhet och utomhusyta regleras med en tidsbestämd användningsbestämmelse (S) på plankartan, som innebär att den ska finnas under minst 10 år från dess att planen vinner laga kraft. Tiden för tillfällig användning får förlängas med högst fem år i sänder. Den sammanlagda tiden får dock inte överstiga tjugo år.

Den planerade förskolegården ligger i direkt anslutning till lokalytorna i vinkelhuset på plan nivå ca +50,5, som möjliggörs för fyra avdelningar. Angöring och personalentré från lokalgata ligger på plan nivå ca +45,0, tillsammans med mottagningskök, inlastning och soprum. En intern trappa och hiss binder samman våningsplanerna i förskolan. Se vidare under rubrikerna "Gårdmiljöer" samt "Bottenvåningar och förgårdsmark".

Övrig verksamhet

I direkt anslutning till planområdet, i Timotejen 20, ligger El-gymnasiet med entré till sina undervisningslokaler från den blivande bostadsgården. Planförslaget ändrar förutsättningarna för att ta emot leveranser till lokalerna då större fordon ej har möjlighet att angöra intill skolans entré. Leveranser med större fordon till och från skolan hänvisas till av- och pålastningszonen på Radiusbacken. En transporthiss kopplar gatan med bostadsgården. Invärtes finns möjligheter att lösa transporter mellan byggnadens olika våningsplan.

Dagligverksamheten Glasade Gången kommer att fortsätta bedriva sin verksamhet strax utanför planområdet med angöring till lokalerna från Radiusbacken, liksom rådande förhållanden.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten kommer att från Tellusborgsvägen och via Radiusbacken mata områdets undercentraler. De allmänna spill- och dagvattenledningarna ansluts till ledningar i Radiusbacken vidare i Responsgatan (som ingår i projektet T19 & 28) till en anslutningspunkt på Mikrofonvägen. Byggnation över +65 meter fordrar intern tryckstegring, vilket bekostas av byggherren.

Betydande åtgärder krävs för att minimera dagvattenflödet från området för att klara kapaciteten i nedströms liggande ledningsnät, varför bland annat grönytefaktor tillämpats. Det tillåtna utflödet från området med Timotejen 17, 19 & 28 är beroende av kapaciteten i nedströms liggande dagvattenledningar och därmed får högst vara 427,5 l/s.

El/Tele och energiförsörjning

Kvarteret ska anslutas till det befintliga el/tele-systemet som idag finns i området. Ellevio/Fortum har kapacitet i en närliggande nätstation vid Tellusborgsvägen för att klara elförsörjning av bostäderna i Timotejen 17.

Befintlig fjärrvärme ligger i Tellusborgsvägen med tillräcklig effekt för att kunna försörja denna exploatering med fjärrvärme. Fjärrvärmens förläggning i ett stråk via Radiusbacken för att mata den nya bebyggelsen inom Timotejen 17.

Avfallshantering

Avfallshanteringen i planområdet kommer att lösas med hjälp av en underjordisk sopsugsanläggning av typen Envac. Idag finns en underjordisk kassun med tre synliga nedkast installerad på innergården som tjänar Timotejen 23/Brf Midsommarblomster. De tre befintliga nedkasterna kompletteras med ytterligare tre centralt belägna på bostadsgården.

När bebyggelsen i Timotejen 23 iordningsställdes gjordes avsättning/förberedelse med anslutningsrör under marken avsedd för ytterligare underjordisk kassun. Tömning kommer att utföras via den befintliga dockningsstationen som finns på Midsommargränd. Ingen särskild plats inom byggnaderna har avsatts för grovsopor.

Räddningstjänst

Bebyggelsen inom planområdet, Timotejen 17, nås via Tellusborgsvägen och är tillgänglig för räddningsfordon från Radiusbacken och gångfartsgatan. Avståndet mellan uppställningsplats och byggnadernas angreppspunkt ska understiga 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med räddningstjänstens höjdfordon får avståndet mellan höjdfordonets uppställningsplats och husvägg vara högst 9 m. Lägenheter inom Timotejen 23 med fönster mot gård (under 11,0 meter från mark) utrymmer mot gård med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning. För att detta ska vara möjligt ska avståndet från gata/uppställningsplats understiga 50 meter, dessa mått uppfylls. Lägenheter inom Timotejen 23 utan fönster mot gård eller de som enbart har fönster mot Midsommargränd som ligger över 11,0 meter utrymmer från baksidan med hjälp av räddningstjänstens stegbil.

Konsekvenser

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

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

En stor del av planområdet består av hårdgjorda ytor och bedöms därför inte medföra några konsekvenser för naturmiljön inom planområdet. Strax nordost om fastigheten ligger naturmark intill E4/E20 med tät vegetation och berg i dagen men som är utsatt för höga bullervärden. Ett ökat befolkningsantal kan antas öka slitaget av naturmarksområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783).

Dagvatten från planområdet ska fördröjas inom fastigheten genom en öppen damm i planområdets nordöstra del innan avledning sker till dagvattenledning i gångfartsgatan. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Sanering av markföroreningar inom området måste göras innan utbyggnad av området kan ske. En planbestämmelse beträffande detta har införts på plankartan, under Administrativa bestämmelser.

En dagvattenutredning är framtagen för planen (Ramböll, 2016). Dagvattenflödet från området efter ombyggnation får inte öka i förhållande till vad som släpps ut idag, vilket är ca 427,5 l/s. Hela området ska anslutas till kommunal dagvattenledning vid Mikrofonvägen. Efter ombyggnad av kvartersmark behöver totalt, inom både Timotejen 17, 19 & 28 ca 129 kubikmeter dagvatten fördröjas.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget kommer att ha viss påverkan på stadsbilden kring telefonplan. Högdelen som uppförs i 12 våningar är betydligt högre än de befintligt angränsande byggnaderna. I intilliggande projektet T19 & 28 (dnr 2013-08755) planeras jämnhöga hus placerade parallellt med E4/E20, vilket gör att 12-våningsdelen inte blir en solitär. Det skapar en bild av Telefonplan som en tät, sammanhållen stadsmiljö.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Det finns inga kulturhistoriskt klassade byggnader inom planområdet. Fasadkulör samt material avviker från de närmsta intilliggande fastigheterna och bidrar till den blandade karaktär Telefonplanområdet har.

Störningar och risker

(Trafik)Buller

Planområdet är beläget ca 80 meter från huvudkörbanorna på E4/E20, vilket medför att det utsätts för höga trafikbullernivåer. Därför har en bullerutredning tagits fram (Acoustic Consulting and Design, 2016). I den har två olika scenarion utretts:

1. Att projektet Timotejen 19 & 28 genomförs inom samma tidsram som för Timotejen 17 och därmed utgör en skyddande fond mot bullret från E4/E20.

2. Att projektet Timotejen 19 & 28 inte genomförs inom samma tidsram som Timotejen 17, vilket lämnar planområdet exponerat för högre bullernivåer från E4/E20.

Mätningarna för scenario 1 visar att riktvärden enligt Trafikbullerförordningen både för ekvivalent- och maximal ljudnivå kommer kunna innehållas för samtliga lägenheter.

För att uppnå gällande riktvärden enligt stockholmsmodellen där hälften av bostadsrummen ska ha en tyst sida som klarar ljudkraven, krävs ett antal åtgärder i scenario 2:

1. Anpassad planlösning för enstaka lägenheter vilket gör att tyst sida uppnås för samtliga lägenheter.
2. Del av vinkelhuset som är parallell mot parken får skärmande balkonger längs sydvästra och nordvästra fasaden.
3. Del av vinkelhuset som är 12 våningar får skärmande balkonger längs sydvästra, nordvästra och nordöstra fasaden.
4. En bullerskärm i form av glas eller akustikvägg med integrerade växter från mark till tak placeras vid entrén bostadsgården, vid gaveln av lamellhuset.



Bild A. Scenari 2. På nio våningsplan slås två tvåor samman till en fyra.

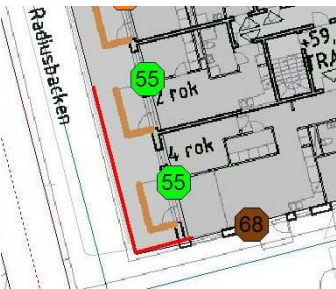


Bild B. Scenari 2. En bullerskärm säkerställer att ljudkraven innehålls för två lägenheter på plan 3.

För att klara kravet om tyst sida (punkt 1 ovan) behöver 18 st tvåor i vinkelhusets högdelen slås samman till 9 st fyror (se bild A till vänster). Vidare kommer 4 st lägenheter i vinkelhusets markplan, mot planområdets sydöstra gräns, att utgå då dessa utsätts för högre bullervärden än vad som tillåts. En bullerskärm behöver uppföras på terrassen mot den planerade RADIUSPARKEN på våning 3 för att säkerställa ljudkraven för två lägenheter (se bild B till vänster). Skärmen behöver gå från golv till överkant på fönstren.

För att vidare klara kravet om tyst sida förses balkongerna (punkt 2 och 3 ovan) för 44 lägenheter med glasskärm på minst 75 % av sidorna där t.ex. en planlösning med enkelsidiga lägenheter inte tillåter fönster mot en tyst sida. Inglasningen ska gå från golv till tak på balkongerna och balkongräcket ska vara tätt, även på den del som inte glansas in. Absorbenter bör monteras i taket på balkongerna. Kravet för att uppfylla scenario 2 gör att husens balkongtyp byter plats, vinkelhuset får balkonger med plåtbotten och glasat räcke medan lamellhuset mot gångfartsgatan får balkonger med smidesräcke. Gestaltungsprincipen med växelvis placering av balkonger som följer fasadens indragningar behålls för att bevara fasadens dynamiska uttryck.

För att uppnå gällande riktvärden för trafikbuller enligt stockholmsmodellen i scenario 2 även behöver en ljuddämpande skärmvägg eller akustikvägg uppföras vid den körbara entrén till

bostadsgården. Skärmväggen ska bestå av glas eller trä med utanpåliggande, integrerad växtbeklädnad från mark till topp. En öppning säkerställer att personfordon kan passera igenom. Höjden begränsas till +57,5 meter över nollplanet (ca 8 m högt). Nivåer om trafikbuller regleras genom planbestämmelse på plankartan.



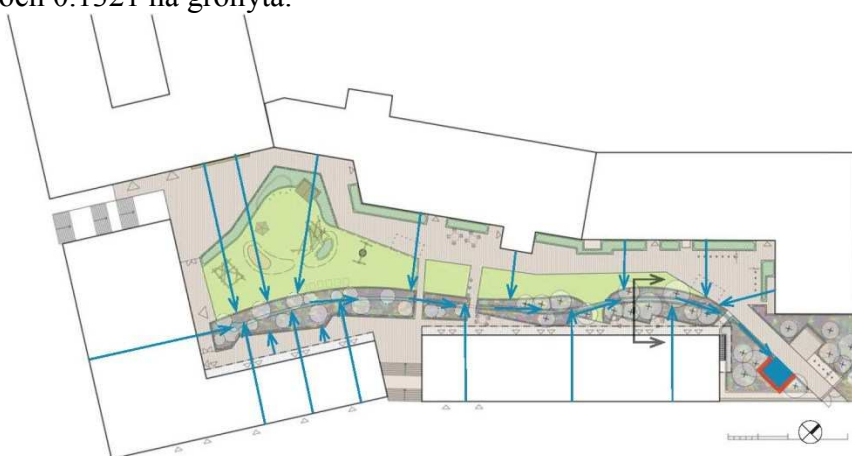
Fasaduttryck av vinkelhuset med glasade balkonger, scenario 2.



Illustration av bullerskärm (Arkitema architects).

Översvämningsrisker

Det vatten som faller på tak och hårdgjorda ytor rinner av mot den rännal som planeras längs gårdens sydöstra sida. I norr mot gatan ska rännaldalen mynna ut i en öppen damm. Enligt beräkningar utförda av (Ramböll, 2016) uppgår flödet vid 10-årsregn till 274 l/s. Beräkningarna är gjorda med en klimatfaktor på 1.20. Erforderlig fördröjningsvolym för 10-årsregn är 18m³. Det totala tillrinningsområdet uppgår till 0.4041 ha. Arean för nya tak uppgår till 0.1550 ha. På gården är fördelningen 0.1170 ha hårdgjorda ytor och 0.1321 ha grönyta.



Illustrationsplan med dagvattenprincip.

De dagvattendiken som omger rännaldalen kan hantera omkring 65m³ innan de svämmar över på de hårdgjorda ytorna. Gården innehåller inga instängda ytor utan mynnar ut i dammen som svämmar över vid extrema nederbörds mängder. Vid dammen anläggs ett 18m³ magasin för att hantera de flöden som uppstår vid 10-årsregn.

Luftkvalitet

En gemensam utredning för luftkvalitet är framtagen för Timotejen 17, 19 & 28 (SLB, 2016). Rapporten avser beräkningar av halter av luftföroreningar, kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Vid ett scenario där bebyggelsen båda planerna uppförts överskrids miljökvalitetsnormen för NO₂ och PM₁₀ år 2020 längs stora delar av E4/E20 Södertäljevägen. Den nya och förändrande bebyggelsen inom Timotejen 17 ligger dock utanför det område inom vilket miljökvalitetsnormerna överskrids. Utan ny bebyggelse på Timotejen 28 påträffas ca 5 – 10 % högre halter av NO₂ och PM₁₀ för närliggande områden jämfört med det ordinarie utbyggnadsalternativet. Denna ökning leder dock inte till att miljökvalitetsnormerna för NO₂ och PM₁₀ till skydd för människors hälsa överskrids.

Farligt gods

Planområdet är beläget ca 80 meter från huvudkörbanorna på E4/E20, närmast är det till påfarten dit avståndet mäter 52 meter. En riskanalys av transport av farligt gods har tagits fram för planområdet tillsammans med projektet för Timotejen 19 & 28 (Brandskyddslaget, 2016).

I en inledande riskanalys har en inventering och översiktlig värdering gjorts av möjliga olycksrisker i planområdets närhet. Resultatet visar att det är olycka med vissa typer av farligt gods på E4/E20 (inklusive på- och avfartsramper vid trafikplats Västberga) som kan leda till påverkan inom planområdet. För dessa olycksrisker har en fördjupad analys gjorts med beräkningar av frekvens för, och konsekvenser av, respektive olycksrisk. Beräkningarna har sammanställts i form av individrisk och samhällsrisk. Den fördjupade analysen har genomförts med hänsyn tagen till en prognostiserad trafiksituation år 2035. Även mängden farligt gods har räknats upp till 2035 års mängder där kritiska riskkällor och olyckshändelser identifierats, analyserats och värderats. Utredningen är framtagen med tre olika framtidsscenarier:

- A. Ny- och ombyggnation inom Timotejen 19 & 28 m.fl. Oförändrade förutsättningar inom Del av Timotejen 17.
- B. Nybyggnation inom Del av Timotejen 17. Oförändrade förutsättningar för Timotejen 19 & 28 m.fl.
- C. Ny- och ombyggnation inom Timotejen 19 & 28 m.fl. Nybyggnation inom Del av Timotejen 17.

Föreslagen ny bebyggelse inom planområdet Timotejen 17 innebär att avståndet till farligt godsled understiger Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd. Detta avser närmaste körbana som utgör påfartsramp mot E4/E20 från Södertäljevägen. Länsstyrelsens

rekommenderade skyddsavstånd uppfylls däremot till E4/E20:s huvudkörbanor.

De olycksrisker som är förknippade med trafiken på de närmaste körbanorna innebär dock inga, eller mycket begränsade, konsekvenser inom det aktuella planområdet. Det aktuella avsteget från rekommenderade skyddsavstånd (mätt från närmaste körbana) innebär därför inte något ”nettotillskott” av oönskade händelser. Med hänsyn till detta bedöms planförslaget inom Timotejen 17 med bebyggelse vara acceptabel utan säkerhetshöjande åtgärder.

(Trafik)störningar

Utvecklingen i Stockholmsområdet sett till bilanvändande och bilresande pekar på att bilresorna minskar och så även bilinnehav och körkortsinnehav. Det finns dock stora variationer mellan olika områden och stadsdelar. Per lägenhet förväntas planområdet att alstra ca 5 resor per dag, varav en hög andel av dessa är gångtrafik. Timotejen 17 tillsammans med Timotejen 19 & 28 förväntas alstra ca 2600 bilresor per vardagsdygn. Det motsvarar ca 0,63 bilresor per boende eller 1,13 bilresor per lägenhet.

Ljutförhållanden och lokalklimat

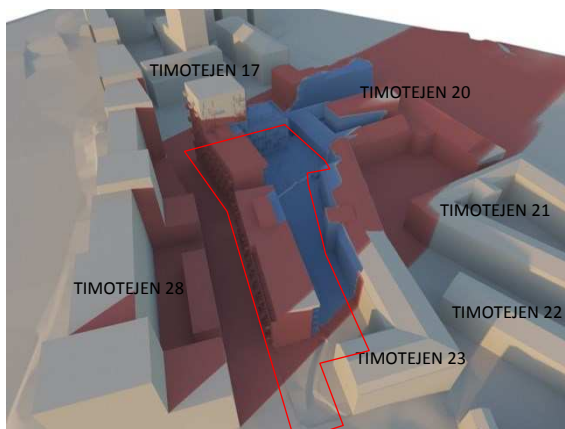
Sol- och skuggstudier

Ljutförhållanden har studerats under projektets gång och solstudier finns som underlag till planen (Arkitema, 2016). Skuggverkan på befintlig bebyggelse påverkar främst kvarteret Timotejen 23, men även till viss utsträckning Timotejen 20, 21 och 22 som ligger mot Tellusborgsvägen samt Midsommarvägen.

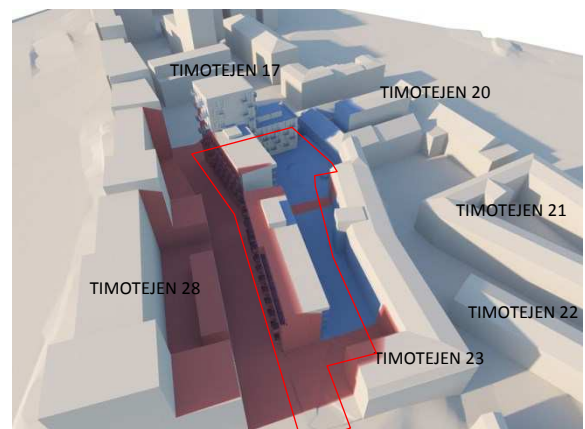
Under vinterhalvåret på för- och eftermiddag står solen som lägst. Då påverkas de angränsade fastigheterna i stor utsträckning. Under höst- och vårdagsjämning skuggas husen i Timotejen 23 och 20 både av planförslaget samt av bebyggelsen i projektet Timotejen 19 & 28, fram till lunch. Därefter försvinner skuggan från husen men stannar kvar under ytterligare ett par timmar på bostadsgården. Vid kl 16 har lite mer än hälften av gården återfått direkt solljus och fram till solnedgång minskar skuggytan succesivt. Under sommarmånaderna blir solförhållandena på gården bättre och påverkan på de befintliga husen i Timotejen 23 minskar.

Vid höst- och vårdagsjämning överskuggas en majoritet av bostäderna i Timotejen 17 fram till lunchtid av bebyggelsen i intilliggande projektet Timotejen 28. På eftermiddagen försvinner skuggan från husen och efter kl 16 är det istället Timotejen 17 som kastar en skugga på den angränsande fastigheten (Timotejen 28). I kombination av hög exploatering och detaljplanens föreslagna

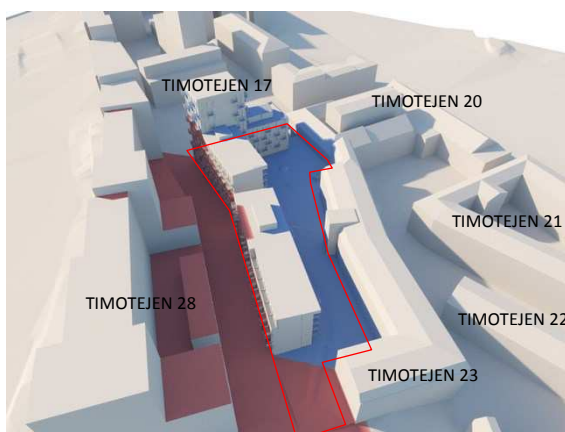
placering av byggnader blir solljuset på samtliga av gårdens ytor begränsad. 12-vånings högdelen i den södra delen av planområdet har som följd att stora delar av förskolegården närmast vinkelhuset sällan får direkt solljus. Det anses vara en rimlig konsekvens för målet om att tillskapa bostäder och andra verksamheter inom området, samtidigt som de föreslagna byggnaderna stärker upp mot Radiusparken och gångfartsgatan. På illustrationerna nedan visas skugga från Timotejen 17 i blått och skugga från Timotejen 28 i rött.



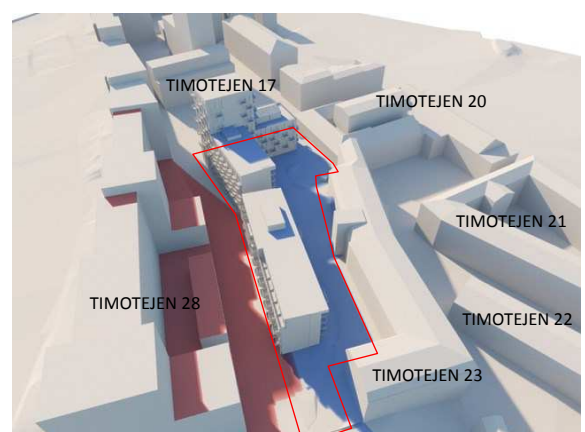
Vår-/höstdagjämning kl 08



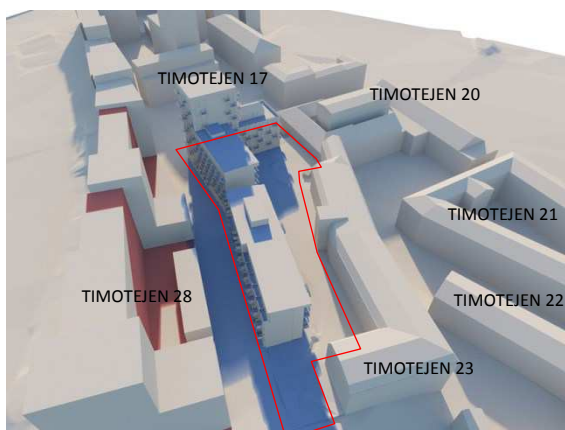
Vår-/höstdagjämning kl 10



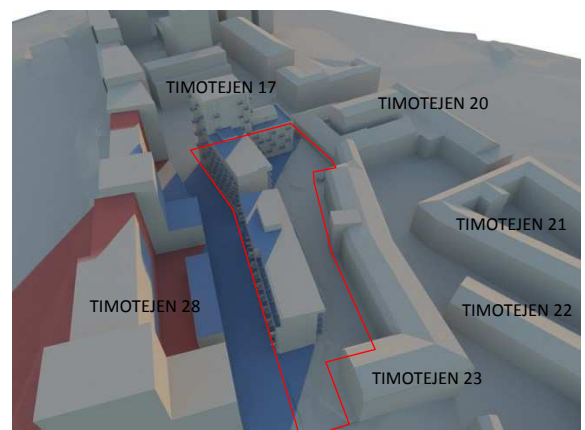
Vår-/höstdagjämning kl 12



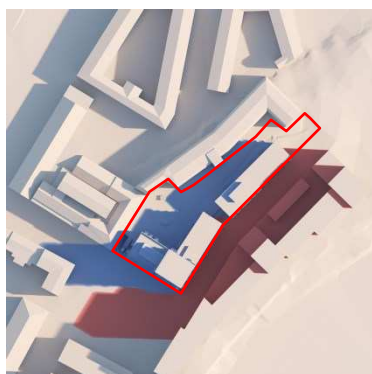
Vår-/höstdagjämning kl 14



Vår-/höstdagjämning kl 16



Vår-/höstdagjämning kl 18

*Sommarsolstånd kl 08**Sommarsolstånd kl 10**Sommarsolstånd kl 12**Sommarsolstånd kl 14**Sommarsolstånd kl 16**Sommarsolstånd kl 18*

Vindkomfort

En vindkomfortstudie är framtagen gemensamt med projektet T19o28 där beräkningar av vind i området baserat på utformning och läge på ny och ändrad bebyggelse (SLB-analys, LFV 2015:23).

De viktigaste slutsatserna i utredningen är:

- Beräkningarna indikerar att ett gott vindklimat nås inom planområdet då vindarna generellt sett försvagas jämfört med bakgrundsvinden.
- Både parker och gemensamma ytor för boende inom planområdet får god vindkomfort och lämpar sig därmed väl för långvarig vistelse. Generellt sett försvagas vinden på de dessa platser jämfört med bakgrundsvinden.
- Responsgatan (gångfartsgata) har som helhet god vindkomfort.
- För alla de studerade vindriktningarna försvagas vinden generellt på de gemensamma ytorna för boende, men på bostadsgården kan viss förstärkning av vinden inträffa vid nordliga till ostliga vindar. Höga vindhastigheter vid dessa vindriktningar är dock ovanliga.
- På förskolegården försvagas vinden generellt för samtliga studerade vindriktningar, eller förblir oförändrad.

Som helhet bedöms inga åtgärder behövas för att förbättra vindkomforten inom planområdet.

Barnkonsekvenser

Planområdet kommer att ha hög exploatering och många människor kommer att dela på den nya gården. Inom angränsande planområde T19 & 28 kommer ett nytt parktorg (Radiusparken) tillskapas med möjlighet till lek.

I planen T19o28 pågår planarbete för ca 1000 bostäder. Området som helhet har en hög, tät exploatering vilket ställer extra höga krav på att tillgängliga friytor och parkytor blir lättillgängliga och av hög kvalitet med avseende på ljusförhållanden.

Inom ca 300m ligger närmaste stora parkområde, Svandamsparken, och i fortsatt arbete är det viktigt att tillse att vägar som knyter området till parken, görs trygga och säkra. Inom området planeras för en förskola med fyra avdelningar i vinkelhuset med direkt anslutning till förskolegård. I förslaget redovisas 9,4 kvm/barn BRA samt 9,7 kvm/barn förskoleyta, vilket är strax under stadsdelsförvaltningens önskemål om minst 10 kvm/barn.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder, på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.

Byggherrarna ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Avtal

Exploateringsöverenskommelse ska träffas mellan Stockholm stad och byggherren innan detaljplanen antas. Den framtida byggherren står för kostnaden för genomförandet av hela exploateringen

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan, Pl 2355A, upphör att gälla inom planområdet. Inga fastighetsindelingsbestämmelser finns för fastigheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar större delen av fastigheten Timotejen 17 (ägare: SSM Hold Fast 6 AB). Fastigheten Timotejen 23 (ägare: Brf Radiusfabriken) och Timotejen 20 (ägare: Fastighets AB Tellusborgsvägen 67) ligger utanför planområdet men berörs också i viss mån av planläggningen.

Angränsande, pågående, planläggning

Del av Timotejen 17 (Radiusbacken och en remsa längs fastighetens sydöstra gräns, se område d i förändringskartan nedan) omfattas av en angränsande planläggning, Timotejen 19 & 28 (dnr 2013-08755). Denna del anges där som allmän plats.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar kvartersanvändningarna bostäder, centrum, förskola, parkering och teknisk anläggning.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering

Vinner angränsande planläggning laga kraft före eller samtidigt som denna planläggning ska område d frångå fastigheten medelst fastighetsreglering, eftersom separering av allmän plats och kvartersmark är en förutsättning för bygglov. Det är sannolikt att området kan fastighetsregleras med överenskommelse som grund även om angränsande planläggning inte vunnit laga kraft.

Annan äganderättslig separation

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar och rättigheter

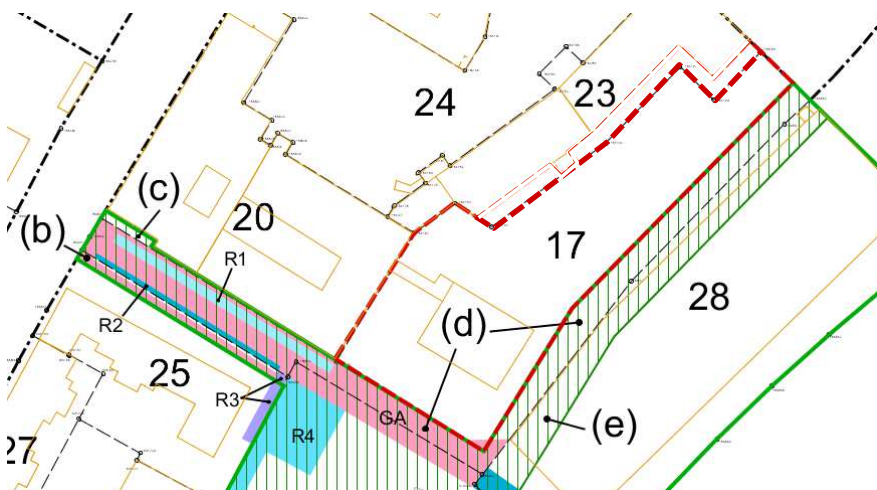
Gemensamhetsanläggning(ar) för angöring, innergård och sopsug kan inrättas inom utpekad markreservat inom Timotejen 17. Även andra samnyttjade anläggningar utanför utpekad markreservat kan ingå i gemensamhetsanläggning(ar).

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter och/eller gemensamhetsanläggningar inrättas.

Det ovan beskrivna område d belastas av ett antal rättigheter och gemensamhetsanläggningar. Se angränsande planläggnings fastighetsrättsliga genomförandebeskrivning angående dessa rättigheters hantering.

Övriga fastighetsrättsliga beröringspunkter

Civilrättsliga avtal avses upprättas beträffande Timotejen 20:s nyttjande av Timotejen 17:s sydvästra delar.



Förändringskarta omfattande även delar av angränsande planläggning.

Planområdet avgränsas av röd, streckad linje. Intilliggande planläggning (vari område d är beläget) avgränsas av grön, heldragen linje.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Byggherren svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för fastigheten.

Gatukostnader

Ägaren till Timotejen 17 är bunden av ”Ramavtal rörande Telefonplansområdet” (undertecknat 2006-04-18) att betala gatukostnadsersättning för utbyggnad av gator i Telefonplansområdet.

Den framtida ägaren av Timotejen 17 är härmed inte befriad från framtida ytterligare förbättringar av gator eller av allmänna platser med därtill hörande anordningar. Inom denna detaljplan för Timotejen 17 (dnr 2013-12715) finns ingen allmän platsmark och därför inget skäl att ta ut gatukostnadsersättning. I det fall framtida detaljplaner kommer att konvertera andra delar av fastigheten Timotejen 17 kan gatukostnadsersättning bli aktuell.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Ingen ersättning från staden kommer att ske pga. denna detaljplans genomförande.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, el och gas finns framdragna i anslutning till området.

Dagvatten

Det vatten som faller på tak och hårdgjorda ytor rinner av mot den rännadal som är löper längs gårdens sydöstra sida. I norr mot gångfartsgatan mynnar rännalden ut i en öppen damm. Enligt utförda beräkningar (Ramböll, 2016) uppgår flödet vid 10-årsregn till 274 l/s. Beräkningarna är gjorda med en klimatafaktor på 1.20. Erforderlig fördröjningsvolym för 10-årsregn är 18m³. Det totala tillrinningsområdet uppgår till 0.4041 ha. Arean för nya tak uppgår till 0.1550 ha. På gården är fördelningen 0.1170 ha hårdgjorda ytor och 0.1321 ha grönyta.

De dagvattendiken som omger rännalden kan hantera omkring 65m³ innan de svämmar över på de hårdgjorda ytorna. Gården innehåller inga instängda ytor utan mynnar ut i dammen som svämmar över vid extrema nederbörds mängder. Vid dammen anläggs ett 18m³ magasin för att hantera de flöden som uppstår vid 10-årsregn. Avtappning från damm och tank föreslås ske via tät ledning till en ny kommunal dagvattenledning föreslås anläggas i gångfartsgata mellan Timotejen 17 och 28, och sedan avleda dagvatten förbi Radiusparken mot anslutningspunkten vid Mikrofonvägen i södra delen av planområdet.

Markföroreningar

På eller i anslutning till fastigheten har tidigare bedrivits industriverksamhet i form av galvaniseringsfabrik, lackering och bilverkstad (Geotekniska Byggnadsbyrån, 2010).

Marken är förorenad därför har en kombinerad Markundersökning- och Förklassad SEV (selektiva enhetsvolym) utförts (RGS 90 Sverige AB, 2015). Mätningarna visar på mycket höga halter tungmetaller över känslig markanvändning /mindre känslig markanvändning (KM/MKM) och farligt avfall har påträffats över hela fastigheten. Även förhöjda halter PAH:er, alifater och aromater har konstaterats i stor omfattning över KM och MKM. Samtliga asfaltsprover ligger under förslagna riktvärden förutom i en provpunkt (ASF 2), här har PAH:er över KM detekterats. Vid en framtida sanering av fastigheten ska provgropar utföras i de rutor som ej ännu kunnat provtas. Vidare rekommenderas även kompletterande asfaltsprover för att fastställa den totala utbredningen av PAH-förorenad asfalt.

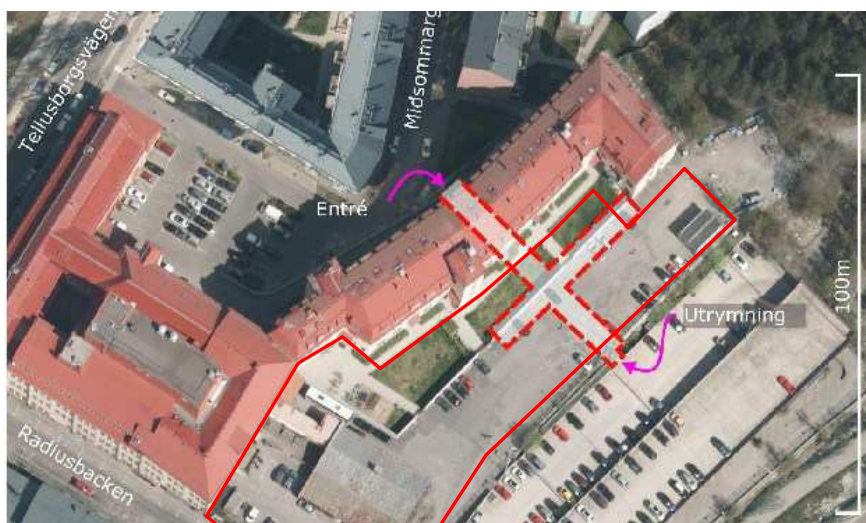
Efter länsstyrelsens inkomna granskningsyttrande har en vidare miljöteknisk markmiljöundersökning tagits fram. Provresultaten visar att inga halter av klorerade alifater har noterats i uttagna grundvattenprover. Triklöretylen har detekteras i porgasprovet uttaget under betongplattan i den f.d. verkstaden. Den uppmätta halten 7,3 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) anses vara låg.

Då förorenade massor har påträffats på fastigheten har denna rapport delgivits tillsynsmyndigheten, Miljöförvaltningen, enligt Miljöbalkens regler om upplysningsplikt (10 kap 11§ Miljöbalk 1998:808). All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell sanering påbörjas.

Som villkor för lov ska markföroreningar vara avhjälpna för att klara riktvärden för avsedd markanvändning (känslig markanvändning) innan startbesked kan ges. Villkorandets regleras genom planbestämmelse på plankartan och har stämts av med länsstyrelsen.

Bergrum

Under delar av fastigheten Timotejen 17 ligger ett bergrum. I samband med planarbetet har bergrummets förutsättningar utretts (BTB Byggnadstekniska Byrån, 2016). Lokalerna är belägna under mark och utgörs idag av replokaler för musik. Taket är inklätt med platonmatta och väggarna är täckta med bl.a. SikaTop och ev. sprutbetong. Frilagt berg finns endast längst in mot utrymningsvägen som kommer upp invid det existerande parkeringsgaraget på Timotejen 28. Det är okänt i vilken omfattning bergrummet idag är förstärkt och när förstärkningen i så fall utfördes.



Ungärlig utbredning av bergrummet i förhållande till planområdet markerat i gult.

Diskussioner om bergrummets framtida varande pågår mellan byggherren och ägande bostadsrättsföreningen Midsommarblomster. En utredning har färdigställts som visar att en alternativ utrymningsväg kan tillskapas direkt till bottenvåningen på lamellhuset (Briab Brand & Riskingenjörerna AB. 2016). I planen medges fortsatt planstöd till användning av bergrummet.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.