

Granskningsutlåtande Detaljplan för Timotejen 17 i stadsdelen Västberga i Stockholm Dp 2013-12715

Innehåll

Sammanfattning	2
Bakgrund.....	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Granskning.....	3
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden.....	4
Allmänt om granskningen och planprocessen	4
Allmänt om förslaget och utvecklingen	5
Olägenheter för grannar	7
Gestaltning.....	8
Parker och grönområden	9
Gator och trafik	10
Bil- och cykelparkering.....	11
Teknisk försörjning.....	12
Hälsa och säkerhet	13
Miljö- och klimataspekter	15
Fastighetsrättsliga frågor	16
Synpunkter inkomna under granskning	16
Remissinstanser	16
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	17
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	20
Revidering efter granskning	20
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	21

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planen syftar till 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.

Planförslaget skickades ut för granskning 2016-05-25 – 2016-06-27. Under granskningen har 30 yttranden inkommit. Remissinstanserna tillstyrker planförslaget men länsstyrelsen framför en synpunkt i sak vad gäller vidare utredning om föreningar i marken, klorerade lösningsmedel. Sakägare och boende som framfört synpunkter är i huvudsak kritiska till förslaget och anser att flera frågor t.ex. markföreningar och sophantering inte är tillräckligt utredda. De motsätter sig volymerna av de planerade byggnaderna som innebär försämrade ljusförhållande 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.

Kontoret anser att föreliggande förslag överensstämmer med intentionerna i stadens översiktsplan, att utveckla platsen som identifierats som ”stadsutvecklingsområde” samt ”del av centrala stadens utvidgning”, som en mångsidig och tät stadsmiljö. Kontoret bedömer således att det allmänna intresset av att skapa bostäder i kollektivtrafik- och innerstadsnära lägen väger tyngre än det privata.

Inkomna synpunkter föranleder endast ändringar av redaktionell karaktär. 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 bergrum. Bergrummet är befintligt och möjligheten att behålla ska utredas under projekteringskedet.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

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

Den vinklade byggnadskroppen, placerad i planområdets södra del, ska inrymma kommersiella lokaler i bottenvåningen samt 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.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2016-05-25 – 2016-06-27. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2016-05-27. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under granskningen. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Allmänt om granskningen och planprocessen

Några få boende framför att illustrationsbilden som visar en del av förskolegården är missvisande då gården saknar inhägnad. I verkligheten kommer förskolegården att förses med ett staket vilket medför att den upplevda gårdsytan kommer att bli mycket mindre och inte få en sammanhållen karaktär. De menar att planen därmed är felaktig och behöver planeras om.

Några få boende påpekar att illustrationsbilderna över gårdsmiljön är missvisande vad gäller antal människor som ska utnyttja gården. Med det stora antalet nya boende borde bilderna visa hur överfull på människor gården kommer att bli.

En boende framhåller att förslaget undanhåller fakta om att Timotejen 17 ej kommer att ha någon utsikt eftersom det ska byggas ett högre kontorshus framför byggnaden mot E4/E20.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret anser att både texten och illustrationsmaterialet i planhandlingarna kommunicerar detaljplanens syfte och intentionerna med planförslaget på ett tydligt sätt.

Kontoret håller dock således med om att förskolegården som visas på en av illustrationsbilderna troligtvis kommer att avgränsas med någon typ av inhägnad. Utformning av stängsel är inget som regleras i plan. Vidare vill kontoret understryka att gården är ämnad för att samutnyttjas med de boende under tider då förskolan är stängd. Detta ställer krav på att kommande gestaltning görs inbjudande för alla.

Stadsbyggnadskontoret avser inte att undanhålla fakta om närliggande projekt Timotejen 19 och 28. Mellan fastigheten Timotejen 17 och E4/E20 planeras en 9-10 våningar hög kontorbebyggelse längsmed motorvägen. Huset volym kommer påverka både Timotejen 17 och Timotejen 23 vad gäller utsikt och ljusförhållanden. Mer information går att hitta under diarienummer 2013-08755.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Höjd och placering

Flera boende inom Timotejen 23 motsätter sig placeringen och höjden på de föreslagna byggnaderna och vill att de ska arbetas om. I proportion till byggnaden inom Timotejen 23, brf Radiusfabriken är de föreslagna byggnaderna oproportionellt höga och massiva. Dess tänkta placering är alldeles för nära befintligt hus och står endast med en distans på ca 13 meter ifrån befintlig fasad. En boende framför kritik mot att den planerade förskoleytan placeras mellan 3-5 meter från existerande husvägg.

Flera intillboende anser att bygget i allmänhet kommer avsevärt sänka marknadsvärdet på deras lägenheter då de kommer uppleva ökad insyn och försämrade ljusförhållanden som en direkt konsekvens av att de nya byggnaderna tillkommer. De framför vidare att den planerade förskolan kommer ge upphov till störande ljud.

Några få boende anser att det vore mer lämpligt om bebyggelseförslaget bestod av punkthus, då det skulle förbättra innergårdsmiljön och inte bidra till en lika instängd och mörk gård.

Några få boende är negativa mot att förslaget innehåller för många smålägenheter, ettor och tvåor. De anser det vore bättre att tillskapa större lägenheter riktade mot barnfamiljer. Med mindre lägenheter blir omsättningen av lägenhetsinnehavare större vilket befaras generera fler in-och utflyttningar och därmed mer skräp.

En sakägare anser att bebyggelsen innebär kraftigt försämrade boendemiljöer för bostadsgårdarna inom den intilliggande planen Timotejen 28 samt att utstickande balkonger gör ett för stort intrång på den planerade gångfartsgatan mellan Timotejen 17 och 28.

Förskola

Flera boende motsätter sig idén om den föreslagna förskolans placering så nära E4/E20 och anser att det inte är en värdig miljö för barnen att vistas i ur hälsosynpunkt. Utöver detta uppfyller inte förskoleytan stadsförvaltningens önskemål om minst 10kvm/barn och därför bör staden fundera vidare på om denna inte kan inrymmas någon annanstans.

En boende framför att förskolans placering inte tar hänsyn till stadens uttalade ambitioner om att placera skolor och lokaler för barnomsorg i lägen som klarar nivåer för farliga partiklar och andra luftföroreningar, samt undviker närheten till kraftigt trafikerade vägar.

Några få boende anser att det stora antalet smålägenheter som föreslås inte kommer medföra det planerade behov som en förskola ger upphov till, och efterlyser att behovet av förskolan utreds ytterligare.

En sakägare undrar varför kontoret begränsar förskoleverksamheten genom en tidsbestämmelse på plankartan till 10 år från laga kraftvunnet datum.

En boende anser att ljudnivån från förskolan som föreslås i en av byggnaderna kommer att bli för hög och att ljudet kan förstärkas av att gården är inramad av byggnader.

En boende framför att gestaltning av gården hellre skulle innehålla umgängesytor för de boende så som grill, spel etc.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm, ligger Telefonplan inom den centrala stadens utvidgning samt är utpekad som ett stadsutvecklingsområde där det kollektivtrafik- och innerstadsnära läget är gynnsamt för att tillskapa nya bostäder i en blandad stad. I de stadsutvecklingsområden, som pekas ut i översiktsplanen, bedömer kontoret att planområdet är lämpligt för högre exploatering än intilliggande befintliga områden för att svara upp mot bostadsmålet om 140 000 nya bostäder till 2030. Förtätning och utveckling i syfte att göra den växande staden tillgänglig för fler, bedöms inte möjlig att genomföra utan påverkan på omgivningen. Kontoret bedömer att olägenheter för närboende, såsom ökad beskuggning samt minskad tillgång till friyta i direkt anslutning till bostäder, sannolikt inte är större än vad som är normalt i centrala delar av en tät och växande storstadsregion.

Stadsbyggnadskontoret delar inte åsikten att en utformning av platsen skulle passa bättre med punkthus. Kontoret ser stora värden i att få ett definierat gaturum mellan bebyggelsen i Timotejen 17 och 28 som kan aktiveras genom att ett flertal entréer vetter mot gaturummet. Samtidigt tillskapas en tydlig gårdsyta mot Timotejen 23 då bebyggelsen sluter upp mot den intilliggande planerade Radiusparken. Med en utformning som använder punkthus mot Timotejen 23 riskerar gårdsmiljön istället att lösas upp och den privata zonen bli otydlig.

Närheten till motstående fasad varierar inom hela planområdet, lamellhuset har generellt kortare avstånd till motstående fasad än vinkelhuset. Mellan fasaderna för det föreslagna lamellhuset och Timotejen 23 varierar måtten mellan 13 och 21 meter, för vinkelhuset är det närmaste måttet 22 meter mot Timotejen 23 och

8,5 meter mot Timotejen 20. Att avstånden mellan fasaderna kan upplevas som trånga får ses som en rimlig konsekvens i en växande stad.

Vidare anser kontoret att föreslagen bebyggelse är välutformad och ger ett tillskott av lägenheter i en delvis befintlig struktur. Det är positivt att nya arkitektoniska uttryck adderas till området och förslaget bedöms kunna ge ett mervärde till området som helhet tillsammans med befintlig och kommande bebyggelse.

Kravet om en förskola inom detaljplanen utgår ifrån stadsdelsförvaltningens kommande behov av förskoleplatser.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att delar av planområdet är utsatt för höga bullernivåer från E4/20, men att utifrån föreslagna bulleråtgärder och byggnadernas placering inryms de krav som måste uppfyllas gällande buller- och luftkvalitetskrav. Vad gäller planbestämmelserna angående buller vill kontoret påtala att bestämmelserna är de som brukas användas i bullerutsatta lägen och menar att ljudnivåer enligt Boverkets Byggregler (BBR) fortfarande gäller inomhus. Den föreslagna bebyggelsen har en bullerdämpande funktion för boende i bakomliggande Timotejen 23.

Utomhuslekytan på bostadsgården uppfyller ca 9.7 kvm per barn vilket är strax under stadens ambitionsnivå på 10 kvm per barn. Det anses vara en rimlig konsekvens i avvägandet mellan målet om att tillskapa bostäder och tillskapa tillräcklig friyta för boende och förskolan. Utöver förskolegården kan förskolegrupperna även utnyttja den tillkommande Radiusparken, som ingår i den intilliggande planen Timotejen 19 & 28, för lek och lärande. Ca 100 meter norr om förskolan, strax utanför planområdet finns naturmark som även kan tjäna som utomhuslekmiljö eller utflyktsmål.

Avsikten med att sätta en tidsbegränsning på förskoleytan som regleras med bestämmelsen (S), är att få en flexibilitet i planen över tid.

Olägenheter för grannar

Flera boende uttrycker stor oro över hur de kommer att påverkas under byggtiden. De anser att SSM inte tydligt har svarat på hur boende i brf. Radiusfabriken, som har tre entréportar mot bygget, kommer komma till och från sina bostäder under byggtiden. De uttrycker en fruktan över att ha ett schakt alldeles intill husfasaden och framför vidare att byggnationen måste ske så att säkerheten för småbarn, vuxna samt personer som passerar bygget inte förbises och riskerar bli en fara.

En boende ifrågasätter att det ska byggas en gågata tätt inpå den befintliga fasaden och anser att byggnationen kommer närmare än vad de befarat.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har förståelse för oron om störningar under byggtiden. Viss störning i samband med byggnationen går inte att undvika, men för genomförandet finns lagar och riktlinjer exempelvis vad gäller buller, att förhålla sig till och som inte får överträdas.

Inför detaljplanens antagande justeras planområdesgränsen så att fastigheten Timotejen 23 som under granskningen ingick i planområdet, utgår från planområdet. Ytor tillhörande Timotejen 23 återgår till befintlig markanvändning i gällande plan och blir möjliga att nyttja för egna uteplatser för boende inom Timotejen 23. Ändringen ses som redaktionell karaktär.

Gestaltning

Landskapsbild/ stadsbild

Flera boende i Timotejen 23 lyfter fram att Timotejen 20 innehar ett särskilt kulturhistoriskt värde, och även Timotejen 23 går i samma arkitektoniska stil. De anser att ett modernt hus förändrar den kulturhistoriska atmosfären i området på ett negativt sätt. De anser vidare att utgångspunkten borde vara att hålla samma arkitektoniska stil på Timotejen 17.

En boende i Timotejen 23 framför att deras byggnad är kulturklassad och att inget får göras med fasaderna som vetter mot Essingeleden. Personen menar att den föreslagna bebyggelsens ambition inte tar hänsyn till detta då de placeras 13 meter från befintlig fasad.

En boende i Timotejen 23 anser att arkitekturen är undermålig och att det är skandal att de planerade husen använder sig av loftgångar. Detta för tankarna till en tid då storskalighet präglade bostadsbyggandet och lämpar sig inte på den aktuella platsen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att området berikas av bebyggelse med ett modernt arkitektoniskt uttryck. Telefonplan är ett område med blandad karaktär och olika typer av bebyggelse där omvandlingen från ett kontorsområde med arbetsplatser till en stadsmiljö med bostäder och kommersiella verksamheter har skett gradvis över tid.

Kontoret anser att de arkitektoniska värdena som byggnaderna inom Timotejen 20 (fd. Radiusfabriken) och Timotejen 23 (numera bostadsrättsförening) innehar inte direkt påverkas av den nya bebyggelsen. Ambitionen är att de föreslagna husen ska ha hög kvalitet och ett modernt utseende. För att skapa en variation i fasadmaterial bekläs fasaderna som vetter mot bostadsgården till minst 50 % av trämaterial.

Parker och grönområden

Flera boende i Timotejen 23 framför kritik till att fler lägenheter ska dela på en gårdsyta som redan i dagsläget är för liten. Att den nya gården ska delas av totalt 223 lägenheter jämfört med dagens 50 anser de är oacceptabelt, dessutom tillkommer en förskola för ca 70 barn samt förskolegård. De anser att det inte kommer finnas någon gård eller grönska kvar för de boende att nyttja eftersom förskolegården under dagtid endast kommer vara tillgänglig för förskolebarnen. Denna kommer även vara avskild med ett stängsel vilket försvårar användandet och kopplingen med resten av gården. Om det dessutom får uppföras en komplementbyggnad om 40 kvm kommer gården och grönytor minskas ytterligare. De boende efterfrågar en likvärdig yta som dagsläget då de blir av med utsikt och blir helt överskuggade av den nya bebyggelsen.

Några få boende påpekar att den tilltänkta förskolans gård skall bestå av konstgräs vilket tar bort en stor del av parkkänslan och naturmiljön.

En boende ställer frågan hur skötseln och ägandeskapet kommer fördelas mellan brf Radiusbacken och Timotejen 17.

Några boende uttrycker oro över att byggnationen ser ut att göra intrång på delar av naturmarksområdet strax nordost om fastigheten som innehåller ett rikt växt- och djurliv.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser att gårdsytan som tillskapas blir mindre per invånare än dagsläget då fler ska dela på det gemensamma utrymmet. Man har gjort en avvägning mellan olika intressen där målet om antal bostäder vägs mot en utformning av platsen samt vilka funktioner som bör finnas ska samsas om platsen. Se vidare stadsbyggnadskontorets ställningstagande under rubriken ”Allmänt om förslaget och utvecklingen”.

Inför detaljplanens antagande justeras planområdesgränsen 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. Ändringen ses som redaktionell karaktär.

Avtal om skötsel/drift av gårdsytan tecknas separat mellan de olika nyttjandeparterna.

Denna plan medger ingen bebyggelse utanför planområdet. Viss påverkan på marken kan förekomma men bör vara av mindre karaktär, något som bör beaktas under byggskede. Utanför planområdet norra gräns är marken delvis asfalterad och grusad samt består av trädbevuxen slänt.

Gator och trafik

Transporter och angöring

Flera boende i Timotejen 23 är kritiska till att tillgängligheten till deras fastighet avsevärt kommer att försämrats, framförallt vad gäller möjligheten att lasta in och ur en bil/flyttbil eller komma fram med utryckningsfordon. De finner att informationen kring detta är mycket otillfredsställande och ser inte lösningen som rimlig om detta betyder att tillgängligheten avser hanteras från fastighetens baksida, från Midsommargränd. De påpekar vidare att eventuell trafik på gården utgör en risk för förskolebarnen som har sin förskolegård intill den körbara ytan där det kan passera utryckningsfordon.

En sakägare inom Timotejen 20 riktar stark kritik över hur den framtida tillgängligheten till fastigheten avses lösas. Den föreslagna planen kommer innebära en kraftig försämring vad gäller angöring och leveranser med bil och övriga transportfordon som behöver komma till för varumottagning, matleverans, materialleverans, sopor etc. Logistiken och tillgängligheten med bil är av yttersta betydelse då där bedrivs en praktisk elektrikerutbildning. Att ersätta den enda möjligheten att angöra med bil till skolans enda ingång till sin praktiska del med en hiss, kan inte jämföras. Man önskar en bättre lösning där det är möjligt att köra fram en lätt lastbil till lokalerna. Alternativt att det tillskapas en direkt koppling mellan parkeringsgaraget i kvarteret Timotejen 17 och lokalerna.

Flera boende ställer sig undrande till hur föräldrar ska ta sig till förskolan för att hämta och lämna sina barn, då de flesta av barnen inte kommer att bo i de nya husen.

En boende i Timotejen 23 kommenterar att tillgängligheten blir väldigt gömd för dem med adresser på Radiusbacken 15-23. Man

befarar att leveranser, utryckningsfordon och färdtjänst kommer ha svårt att hitta då angöring sker från Midsommarvägen.

En boende i Timotejen 23 framför att man i Brf Radiusfabriken sorterar matavfall för biogas och efterlyser att matavfallsbilar enkelt ska kunna hämta upp sådant avfall.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Framkomligheten i anslutningen från Radiusbacken till bostadsgården blir med de planerade bostadshusen något nedsatt jämfört med dagens situation. Stadsbyggnadskontoret anser att en rimlig avvägning är gjord utifrån ambitionen att till skapa en bostadsgård och stor grönyta, samtidigt som gården behöver vara körbar. För att angöra till de befintliga bostadsentréerna i Timotejen 23 tillåts personfordon, mindre servicefordon samt utryckningsfordon att åka in på gården och vända. Dessa ska hålla gångfartshastighet. Parkering på gården medges ej annat än handikapparkering. Även färdtjänstfordon, utryckningsfordon och mindre servicefordon får tillåtelse att köra in på gården medan besöksparkering hänvisas till parkeringsgaraget.

Varu- och materialleveranser till el-gymnasiet påverkas av de föreslagna byggnadernas placering samt att gårdsmiljön ej tillåts trafikeras av lastfordon. Angöring med större lastfordon hänvisas till Radiusbacken i anvisad lastzon utmed kantsten, vartefter en transporthiss möjliggör att material upp till gården. För vidare ställningstagande mellan olika intressen och funktioner på platsen, se rubrik "Allmänt om förslaget och utvecklingen". Det finns goda möjligheter att istället leda transporter från Midsommargränd genom en invärtes hiss.

Kontoret bedömer att en majoritet av familjerna vars barn kommer gå i förskolan kommer att bo i närområdet och därmed cykla eller promenera till förskolan.

Sopsugfordon kommer att angöra och hämta på samma sätt som i dagsläget, från entrén på Midsommargränd. Då andelen avfall kan väntas öka kan antalet hämtningar komma bli fler och ta längre tid.

Bil- och cykelparkering

Några få boenden i Timotejen 23 kommenterar cykelparkeringsfrågan. De anser att det är otydligt var deras cyklar är tänkta att parkeras i framtiden och efterlyser plats på gården.

En boende i Timotejen 23 undrar vad händer med deras parkeringsplatser.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Boende i Timotejen 23 avses samutnyttja cykelparkeringsplatser med den planerade bebyggelsen. Där tillskapas ett cykelrum i vardera byggnadskropp med entré mot gångfartsgatan samt trapphusentré som vetter mot Radiusbacken.

Cykelparkeringsplatser möjliggörs även på gården. Hiss kopplar samman cykelrummen i husen med bostadsgården. Ett mindre antal komplementbyggnader uppförs på gården, dessa kan användas som väderskyddade cykelgarage. Staden har höga ambitioner för att underlätta för cyklister inom detaljplanerna Timotejen 17, 19 och 28; då det kollektivtrafik- och innerstadsnära läget lämpar sig för ändamålet. Flera cykelfrämjande åtgärder planeras i området cykelpool med lastcyklar, reparationsmöjligheter samt informationspaket.

Parkeringsplatser kommer att inrymmas i ett gemensamt parkeringsgarage i två plan placerat under vinkelhuset samt delar av gården. Antal platser som tillfaller Timotejen 17 respektive 23 regleras i enskilt avfall.

Teknisk försörjning

Sophantering

Flera boenden riktar stark kritik kring sophanteringsfrågan och menar att den behöver utredas ytterligare. De påpekar att det befintliga systemet är undermåligt och underdimensionerat till befintliga lägenheter i brf Radiusfabriken. Att fler lägenheter ska hantera sina sopor inom samma system ställer de sig mycket ifrågasättande till och uttrycker tvivel om den föreslagna lösningen kommer fungera.

En boende påpekar att tömning av befintlig sopkassun stör boende vid Midsommargränd.

En boende undrar varför inte matavfall och källsorteringsortering lagts till då systemet ändå ska utökas.

En boende anser att det är motsägande att en stad som Stockholm, som profilerar sig som klimatsmart, inte ställer högre krav på ett byggföretag vad gäller sophantering.

Räddningstjänst

Flera boende lyfter fram att ambulans och andra uttryckningsfordon enligt lag måste kunna komma fram till fastigheten. De ifrågasätter den smala gården och att det endast finns en körbar infart till gården, placerad på ena kortsidan. De anser att det inte blir lätt för uttryckningsfordon att komma fram till den planerade nya fastigheten från gården som innehåller en förskola.

Flera boende anser att det otydligt presenterat hur trafiken för utryckningsfordon och flyttbilar ska hanteras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Två sopkassuner föreslås, den befintliga samt en ny där tre ytterligare nedkast placeras på gården. Tömningsfrekvensen väntas bli två gånger per vecka. Systemets kapacitet har samrått med leverantören. Kontoret har bedömt att störningar som uppkommer under tömning inte är större än vad som skäligen bör tålas.

Lägenheter 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 utan fönster mot gård eller de som enbart har fönster som ligger över 11,0 meter utrymmer från baksidan med hjälp av räddningstjänstens stegbil. För vilka typer av fordon som tillåts trafikera innergården se stadsbyggnadskontorets ställningstagande under rubrik "Gator och trafik".

Hälsa och säkerhet

Markföreningar/förorenat grundvatten

Flera boende i Timotejen 23 uttrycker stark oro över de markföreningar som påträffats på fastigheten Timotejen 17 och menar att det finns en överhängande risk för exponering av miljögifter som finns i marken när byggnationen kommer igång. De undrar hur de kommer bli påverkade av saneringsarbetet och efterlyser en genomarbetad plan och beskrivning för hur sanering och omhändertagande av farliga ämnen ska hanteras. Några boende vill se att en sådan handlingsplan innan detaljplanen godkänns. De anser vidare att man i planhandlingarna inte kan hitta tillräckligt med information om hur SSM tänkt hantera detta.

Några få boende anser det är anmärkningsvärt att SSM ska få bygglov innan man vet omfattningen av- och exakt vad som finns i marken.

Några få boende anser att man bör vara ytterst vaksam på den eventuella spridningsrisken mot det naturmarksområde som ligger strax nordost om fastigheten.

Länsstyrelsen framför att man inför antagande vill se kompletterande analyser av klorerade lösningsmedel innan man kan godta planen. Föreningssituationen måste vara så utredd att det inte kvarstår några frågetecken avseende en eventuell spridning och/eller risk för exponering av flyktiga ämnen. Om inte

klargöranden sker innan planen drivs vidare till antagande, kan befaras att planen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa, varvid det åligger Länsstyrelsen att pröva planen.

Geotekniska förhållanden

Flera boende i Timotejen 23 påpekar att sprängningsarbeten för husgrunder i Timotejen 17 kan medföra stora negativa konsekvenser för befintliga huskroppar. Man fruktar att den egna byggnaden Timotejen 23 kan komma till skada- och påverka bärigheten - om markarbeten ska ske så pass nära fasad. En boende efterfrågar en riskanalys kring sprängning samt om SSM kommer att bli ersättningskyldig om skador på fastigheten uppkommer i samband med sprängning.

Flera boende i Timotejen 23 uttrycker att det är oklart vilka konsekvenser nybyggnationen får på det bergrum som idag ligger under fastigheten Timotejen 17 och som ägs av Brf. Radiusfabriken. De saknar en redogörelse för hur bygget ska genomföras utan åverkan på lokalen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Vad gäller buller, damm och vibrationer finns regelverk att följa. Byggherren kommer att ta fram en digital modell för den tänkta schakten i syfte att kunna detaljstudera olika delar nära Timotejen 23. Innan schaktarbeten startar kommer grannfastigheter att besiktigas och dokumenteras. Ett flertal mätare kommer att installeras i/på grannfastigheterna för att mäta uppkomna vibrationer i realtid. När det gäller vibrationer finns ett flertal försiktighetsåtgärder som kan användas för att begränsa vibrationerna till acceptabla nivåer för grannfastigheterna.

Efter länsstyrelsens inkomna granskningsyttrande har en vidare miljöteknisk markmiljöundersökning tagits fram. Provresultaten visar att inga halter av klorerade alifater har noterats i uttagna grundvattenprover. Trikloretalen 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 förorenad mark påträffas anmäler byggherren fyndet till Miljöförvaltningen som startar ett tillsynsärende, markföroreningsärende. Byggherren beskriver vilka åtgärder som behöver vidtas för att rena marken samt hur de avser att detta ska utföras. I samband görs en riskbedömning som utreder riskerna under själva saneringen och även slutresultatet. Riskbedömningen ska kvantifiera riskerna för människa och miljö, denna granskas av Miljöförvaltningen. Innan den aktuella platsen kan bebyggas ska markföroreningarna vara avhjälpta och tjänlig nivå uppfylld.

På plankartan för Timotejen 17 regleras att markföreningar ska vara avhjälpta för att klara riktvärden för avsedd markanvändning innan startbesked kan ges. Planbestämmelsen har stämts av med Länsstyrelsen. Den eventuella spridningsrisken ska beaktas under riskbedömningen av markföreningens ärendet.

Förhandlingar om bergrum pågår mellan byggherre och bostadsrättsförening. Inför detaljplanens antagande möjliggörs att marken i planområdets norra del får byggas under med bergrum.

Miljö- och klimataspekter

Sol- och skuggstudier

Flera boende inom Timotejen 23 framför kritik mot att bostadsgården kommer få mycket dåliga ljusförhållanden, vilket försämrar boendemiljön avsevärt genom att den blir mörk och ogästvänlig. De framhåller vidare att boende med fönster mot Timotejen 17 kommer få minskat ljusinsläpp och att detta är en direkt konsekvens av höjderna på de föreslagna husen. Några få boende lyfter fram solljusförhållandena på den föreslagna förskolegården, den kommer inte få något direkt solljus alls och personerna ifrågasätter om detta är en rimlig lösning.

Miljö och klimat

Några boende ställer sig kritiska till att Stockholms stad, som har hög miljöprofil inte sätter hårdare krav på byggherren i detta avseende. De uttrycker en oro för byggherrens brist på engagemang i miljö och klimatfrågor och efterlyser större möjligheter att kunna återvinna och källsortera.

Länsstyrelsen framför att staden bör tydliggöra platsen för det magasin som ska hantera de flöden som uppstår vid 10-årsregn. Dessa beskrivs i planbeskrivningen men saknas på plankartan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En utveckling av Stockholm för att tillskapa nya bostäder och andra verksamheter innebär konsekvenser för intilliggande bostäder och bostadsgårdar. Efter avvägd bedömning (se stadsbyggnadskontorets ställningstagande under rubriken "Allmänt om förslaget och utvecklingen") innebär planförslaget dock fortfarande skuggning på befintliga lägenheter, uteplatser och gårdar. Det får anses som en rimlig konsekvens i en växande stad.

Under detaljplaneprocessen utgår stadsbyggnadskontoret från ett samlat kunskapsunderlag för att säkerställa en god standard i sina projekt. Även flera remissinstanser, så som Miljöförvaltningen och Stockholm Vatten, bevakar dessa frågor. Timotejen 17 är inget

speciellt utpekat projekt i hållbarhetsfrågor utan avser att klara gällande krav som ställs under processen.

Kontoret avser inte att vidare förtydliga på plankartan var magasinet som ska hantera 10-årsregn ska placeras. Ett område har presenterats i illustrationsmaterial från byggherren, i vidare skede då gårdsutformning ska detaljprojekteras kan illustrationslinjer och gränser komma förskjutas något.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten lyfter frågan kring möjlig fastighetsreglering med Timotejen 20. I dagsläget äger Timotejen 17 mark som nyttjas av Timotejen 20 som angöring och entré till lokaler samt parkering. Planförslaget fastslår inte några regleringsmöjligheter, i planbeskrivningen står att man ska upprätta civilrättsliga överenskommelser. Lantmäterimyndigheten föreslår att lägga till bestämmelser på plankartan för marken invid Timotejen 20, som i framtiden skulle underlätta för en eventuell överföring av mark från Timotejen 17.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret avser inte att lägga till ytterligare användningsbestämmelser för den hårdgjorda ytan invid Timotejen 20, utan får regleras i separata avtal mellan de båda parterna. Planen kan inte utgå ifrån att eventuell mark i framtiden kan komma säljas från Timotejen 17 till Timotejen 20.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Inför antagande framför Länsstyrelsen att kompletterande analyser av klorerade lösningsmedel behöver göras innan man kan godta planen. Föroreningsituationen måste vara så utredd att det inte kvarstår några frågetecken avseende en eventuell spridning och/eller risk för exponering av flyktiga ämnen. Om inte klargöranden sker innan planen drivs vidare till antagande, kan befaras att planen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa, varvid det åligger Länsstyrelsen att pröva planen.

Länsstyrelsen framför vidare att staden bör tydliggöra platsen för det magasin som ska hantera de flöden som uppstår vid 10-årsregn. Dessa beskrivs i planbeskrivningen men saknas på plankartan.

Stockholms stad, Lantmäterimyndigheten
Lantmäterimyndigheten lyfter frågan kring möjlig fastighetsreglering med Timotejen 20. I dagsläget äger Timotejen 17 mark som nyttjas av Timotejen 20 som angöring och entré till lokaler samt parkering. Planförslaget fastslår inte några regleringsmöjligheter, i planbeskrivningen står att man ska upprätta civilrättsliga överenskommelser. Lantmäterimyndigheten föreslår att lägga till bestämmelser på plankartan för marken invid Timotejen 20, som i framtiden skulle underlätta för en eventuell överföring av mark från Timotejen 17.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
Har inget att erinra angående denna remiss.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Yttrande från sakägare i kvarteret Timotejen 20, Elektrikergymnasiet
Elektrikergymnasiet är mycket bekymrade över den framtida tillgängligheten till sina lokaler. De uttrycker att det kommer bli en kraftig försämring för leveranser med bil och övriga transportfordon samt varumottagning så som matleverans, sopor, material osv. Anledningen till att man valde att lokalisera sin verksamhet i denna lokal var möjligheten att kunna köra in och angöra med leveranser invid fasad, att man skulle få en egen ingång för sina elever inte störde kontorshyresgästerna samt att denna fastighet dels var en kommersiell fastighet som medgav gymnasiets verksamhet.

Man understryker att logistiken och tillgängligheten med bil är av yttersta betydelse då man bedriver en praktisk elektrikerutbildning. Detta har man påtalat under möten med byggherren. Att ersätta den enda möjligheten att angöra med bil till skolans enda ingång till sin praktiska del med en hiss, kan inte jämföras. Det innebär en kraftig försämring för såväl lokalen och materialleveranser för fastigheten.

Elektrikergymnasiet efterlyser ett avtal som ger dem rätt att köra till och från lokalen/fastigheten utan att vi får klagomål från de boende (utan begränsning i antal ggr per dag eller liknande). De vill själva ha dispositionsrätten till den planerade transporthissen då detta blir deras enda länk transportverktyg. De övriga boende har möjlighet att nyttja andra hissar och ska övriga nyttja transporthissen så löper gymnasiet större risk att de blir felanmälda var och varannan dag därmed påverkar leveranser eller bortforsling av exempelvis sopor.

Elektrikergymnasiet vill att det i fortsättningen skall vara möjligt, liksom rådande förhållanden, att köra fram en lätt lastbil till deras lokaler. Alternativt vill man ha en koppling mellan

parkeringsgaraget i kvarteret Timotejen 17 med hiss upp till lokalerna för att kunna hantera transporter den vägen. Man vill även ha en backup för hissen utifall ett längre driftstopp infaller och efterfrågar tydligare svar på hur skall transporterna till huset av mat, varor och hushållsavfall ska lösas om hissen stannat.

Elektrikergymnasiet undrar vidare vem som ska ersätta dem för alla driftstörningar och tillfälliga entréer som kommer uppstå under byggnationstiden.

Yttrande från sakägare i kvarteret Timotejen 28, Telefonplan
Stockholm Property Telefonplan garage AB
Hushöjderna medför kraftigt försämrad boendemiljö på bostadsgårdarna på Timotejen 28.

Gångfartsgatan mellan Timotejen 28 och 17 är en ytterst trån situation. Timotejen har på bottenplan kommersiella, lokala verksamheter för att lösa upp gatuplanet. Timotejen 17 har en mycket mer sluten fasadgestaltning mot gångfartsgatan.

Timotejen 17 balkonger gör utstick i redan trång situation.

Förskoleverksamheten i Timotejen 17 är möjlig att begränsa till 10 år från laga kraft av planen. Detta har påverkan på övrig förskoleverksamhet i området. Vad är avsikten med begränsningen?

Yttranden från privatpersoner i kvarteret Timotejen 23,
Radiusbacken 15-23 (22st yttranden plus 6st namnunderskrifter)

Markföroreningar

Anmärkningsvärt att byggherren ska få bygglov innan det är säkerställt hur mycket industrigifter det finns i marken under det planerade bygget. Under projektets initierande och förberedande markarbeten finns en överhängande risk för exponering av miljögifter som finns i marken enligt undersökning. Efterlyser en väl genomarbetad plan och beskrivning av hur sanering och omhändertagande formas och presenteras innan plangodkännande. Undrar vidare hur de kommer påverkas av saneringsarbetet inte minst med tanke på hur många barnfamiljer som finns.

Boendemiljö under själva byggnadsprocessen

Får inga klara besked från byggherren vad som kommer att ske under byggnadsprocessen, från sanering till sprängning och byggande tills huset står färdigt. Rädda för hur mycket ett sådant bygge kommer att påverka boendemiljön. Kommer det gå att använda uteplatser? Möjligt att öppna fönster? Hur blir påverkan av damm och gifter som funnits i marken?

Transporter uttryckningsfordon/ övriga transporter

Enligt lag ska ambulans och andra uttryckningsfordon kunna komma fram till fastigheten. Oklart hur detta ska kunna fungera då gården blir långsmal och endast har en smal körbar infart i ena ändan samt måste passera nära en förskola med upp till 70 platser, vilket utgör en stor risk. För boende försvåras möjligheter att lasta i och ur en bil/flyttbil avsevärt det inte går att köra fram en bil till porten.

Skuggning

Bostadsgården som tillhör Timotejen 23 och 17 kommer bli nästintill fri från sol vilket försämrar boendemiljön avsevärt. Grönytor, växter, utelek för barn samt umgänge mellan grannar kommer att försämras eller försvinna. Vidare kommer boendemiljön för boende i Timotejen 23 med fönster de föreslagna byggnaderna försämrats pga. mindre ljusinsläpp, varför stadsbyggnadskontoret noggrant bör avväga för och nackdelar kring höjden på den tilltänkta fastigheten.

Förskola

I detaljplaneförslaget ingår en förskola men de planerade lägenheterna är nästan uteslutande smålägenheter vilket gör att de framtida boende sannolikt inte kommer ha barn på förskolan. Man eftersöker en detaljerad plan för hur föräldrar och barn skall ta sig till förskolan utan att störa boende i Timotejen 23 eller 28 ska presenteras. Eftersom förskoleytan inte uppfyller stadsförvaltningens önskemål om minst 10kvm/barn bör stadsbyggnadskontoret fundera på en alternativ placering för förskolan.

Sophantering

Sophanteringens är redan undermålig så tillvida att den redan är underdimensionerad för de befintliga 50 lägenheterna i brf Radiusfabriken. Byggherren uppger i ett möte med boende i brf Radiusfabriken att de inte har några planer på att bygga ut sophanteringens. Det går på tvärs med allt vad miljötänkande innebär och kommer vara ohållbart i längden.

Minskat gårdsutrymme

Idag har boende i Timotejen 23 (bestående av 50 lägenheter) tillgång till en liten innergård. Med det nya huset kommer gårdsytan att delas med ytterligare över 200 smålägenheter och en förskola för 70 barn. Detta betyder att det knappast kommer finnas någon gård eller någon grön miljö att utnyttja.

Kulturhistorisk miljö

Timotejen 20 har ett särskilt värde och även Timotejen 23 går i samma arkitektoniska stil. Enligt planbeskrivning skall ett modernt hus byggas som på ett bekymmersamt vis försummar den kulturhistoriska atmosfären i området. Varvid utgångspunkten borde vara att hålla samma arkitektoniska stil på Timotejen 17.

Värdeminskning befintliga bostäder

Byggnaderna kommer sänka värdet på våra lägenheter.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Omplacering av byggnader
- Minskad exploatering/lägre byggnader
- Omlokalisering av förskola

Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter föranleder endast ändringar av redaktionell art, följande ändringar har gjorts inför antagande av planen:

- 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. SBK kommentar: *Kontoret avser att inte ändra gällande markanvändning för Timotejen 23 och lyfter därmed ut delar av fastigheten som till granskningen ingått i planområdet. Marken omfattas inte längre av bestämmelsen för gemensamhetsanläggning och kan användas inom vad gällande detaljplan (2001-14674) medger.*
- 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. SBK kommentar: *Både inom- och utomhusytan för förskolan regleras med en tidsbestämd användningsbestämmelse, ändringen är gjord så att dessa korrelerar med varandra. I planbeskrivningen till granskning specificerades en yta om minst 700 kvm utomhusyta för förskolan. Ändringen till 650 kvm beror på en avvägning mellan ytor som studerats vidare då mark närmst Timotejen 23 kan möjliggöras för uteplatser.*

- Användningsgränsen på plankartan som avgränsar förskolegården justeras så att ytan för förskolegård blir något mindre. SBK kommentar: *Gränslinjen ändras något i avsikt att skapa ett tydligare respektavstånd mot Timotejen 23.*
- 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. SBK kommentar: *Planbestämmelsen har ändrats efter vidare överläggning med stadsdelsförvaltningen om inomhusytkrav, i avseende att verksamhet kan bedrivas på plan som har direkt access till gården.*
- För delar av bostadsgården i planområdets norra del möjliggörs att marken får byggas under med bergrum. Bergrummet är befintligt och möjligheten att behålla ska utredas under projekteringsskedet. SBK kommentar: *Diskussioner om bergrummets framtida varande pågår mellan byggherren och bostadsrättsförening. På plankartan medges vidare användning så att inte bergrummet blir planstridigt.*

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

En majoritet av de inkomna synpunkterna motsätter sig omfattningen av den föreslagna exploateringen i området. Många ställer sig negativa till att befintliga solljusförhållanden kommer att försämrats, gårdsytan bli mindre och delas av fler samt att synpunkter angående transporter och angöring till Timotejen 20 och 23 inte tillgodosätts. Många ifrågasätter även risken att placera en förskola så nära E4/E20 och oroas över påverkan av gifter i marken som kan komma lösgöras under byggtiden. I samrådet framkom även synpunkter på projektets dåvarande höjd och att tillräcklig hänsyn inte tagits till stadsbilden och kulturmiljön.

Förslaget har omarbetats inför granskning mot bakgrund av Försvarmaktens intressen. Därutöver har volymerna bearbetats utifrån den befintliga och planerade helhetsmiljön. Kontoret bedömer att föreliggande förslag stämmer överens med intentionerna i stadens översiktsplan Promenadstaden om att utveckla Telefonplansområdet som ett stadsutvecklingsområde och 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 vid placering och omfattning. Det allmänna intresset av att skapa nya bostäder i kollektivtrafik- och innerstadsnära lägen är stort och väger därför tyngre. I en växande stadsmiljö kan boende behöva utstå ändrade ljus- och ytförhållanden.

Frågan om markföroreningar ha utretts vidare i syfte att säkerställa att föroreningarna inte är större än eller av sådan beskaffenhet att platsen blir lämplig för bostäder och att marken är saneringsbar. Uppföljning av detta sker i samråd med miljöförvaltningen i samband med bygglovsprövning och slutbesked.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Susanne Werlinder
enhetschef

Pontus Bodén
planarkitekt