

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

Innehåll

Sammanfattning	2
Bakgrund.....	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Hur samrådet bedrivits.....	3
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden.....	3
Allmänt om samrådet och planprocessen.....	4
Allmänt om förslaget och utvecklingen	6
Arkitektur och gestaltning.....	7
Kulturmiljö	8
Olägenheter för grannar	9
Parker och grönområden	10
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning.....	14
Hälsa och säkerhet	15
Miljö- och klimataspekter	17
Övriga frågor	18
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	18
Föreslagna förändringar.....	19
Inkomna synpunkter	20
Statliga och regionala myndigheter och förbund	20
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	30
Övriga remissinstanser	35
Sakägare enligt fastighetsförteckning.....	37
Övriga, ej sakägare.....	41

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra bostäder i en blandad stadskaraktär på fastigheten Timotejen 17. Planförslaget sändes ut på samråd 5 november – 19 december 2014. Under samrådet har drygt 50 yttranden inkommit.

Flera remissinstanser är negativa till planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller byggnadshöjden på Tellus Tower och dess påverkan på den allmänna stadsbilden, kulturmiljön samt skuggeffekter på intilliggande bostadshus. Synpunkter om att det höga huset saknar förankring på platsen och det att utgör ett visuellt intrång i Stockholms stadssilhuett har framkommit från remissinstanserna.

Flera sakägare och boende i kvarteret Timotejen 23 framför att angörningen till deras fastigheter byggs bort. Ytterligare synpunkter som framförts lyfter fram att det bör planeras för fler större lägenheter i området.

Av Försvarsmaktens yttrande framgår att planområdet berörs av en höjdrestriktion för försvarssekretess av tekniska anläggningar, som utgör riksintresse enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Den max tillåtna totalhöjden på platsen är 45 meter över nuvarande marknivå. Därmed går den föreslagna byggnaden Tellus Tower på 75 våningar inte att genomföra på platsen.

Med utgångspunkt från de synpunkter som lämnat under samrådet har ett nytt bebyggelseförslag med ny struktur arbetats fram. En lägre exploatering prövas istället och antalet lägenheter beräknas minska från ca 700 till ca 200. Följande frågor kommer att studeras i det fortsatta planarbetet:

- Förskolornas placering utifrån funktionalitet och störningsfria lägen i samråd med stadsdelsförvaltningen.
- Angöring till bostadsentréerna på fastigheten Timotejen 23.
- Reviderade solstudier.
- Fördjupad bullerutredning för att säkerställa buller- och vibrationsbestämmelser.
- Uppdaterad riskutredning tas fram.
- Dagvattenhantering samt grönytefaktor studeras.
- Trafik- och parkeringsstrategi tas fram.
- Avfallshantering utreds ytterligare.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras i det fortsatta planarbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder med stadsmässig karaktär på fastigheten Timotejen 17. Planen utgörs av en hög byggnad om 75 våningar- Tellus Tower- som med kommersiella lokaler i bottenvåningen samt en restaurang i byggnadens övre del skulle utgöra ett tydligt landmärke för staden och området.

Inom planområdet finns idag en parkeringsyta samt en mindre byggnad som rivs i samband med planens genomförande.

Planläggning pågår parallellt med intilliggande fastigheter Timotejen 19 och 28 för att samordna viktiga funktioner i form av allmänna ytor, parker, torg och nya gator.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 5 november till 19 december 2014. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning, Telefonvägen 30 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort 3-7 november (v 45) 2014. Ett gemensamt samrådsmöte för båda planområdena Timotejen 17 samt Timotejen 19 och 28 hölls den 18 november 2014 på Tellusborgsvägen 87 (Erikssons fd kontor). Ca 150 personer närvarade.

Frågor och diskussioner under mötet: Var skolor planeras, om det blir några hyresrätter, om det föreslås stora lägenheter också som ett komplement till alla smålägenheter som redan finns i närområdet, samt om det blir några fler parker? Diskussion kring höjden på Tellus Tower, skuggeffekt, närheten mellan Tellus Tower och befintligt bostadshus samt områdets täthet fördes också.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Allmänt om samrådet och planprocessen

Någon boende framför att det borde göras en gemensam detaljplan för Timotejen 19 och 28 samt Timotejen 17, då konsekvenser och lösningar för de båda detaljplanerna hänger samman. Vidare framför andra boende och samfundet St Erik att flera planprojekt (4 projekt) pågår parallellt och måste ses i sitt sammanhang. Ett nytt områdesprogram för hela området behöver göras (likt det som gjordes för Midsommarkransen nyligen).

Flera boende och sakägare framför att solstudier behöver göras som visar sammantagen påverkan från Timotejen 17 respektive Timotejen 19 och 28. Skuggning från den högre byggnaden på Timotejen 28 saknas. Konsekvenserna av skuggningseffekten måste utredas ytterligare, solstudierna anses inte entydiga och det är svårt att tyda vilka klockslag och när på året som skuggorna avses. Ett par boende framför att även detaljplanprojektet kv Martallen påverkar fastigheten men att det inte syns i handlingarna.

Boende i fastigheten Martallen 38 framför att de borde vara sakägare för denna detaljplan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar synpunkterna om att planprojekten Timotejen 19 och 28 samt Timotejen 17 måste samordnas, då de starkt hänger samman i sin struktur och genom förslag till lösningar. Av den anledningen löper planprocesserna för de båda detaljplanerna parallellt. Anledningen till att de inte görs som en gemensam detaljplan är för att göra process och arbetsgrupper mer hanterbar, men samordning och avstämning görs regelbundet mellan de båda projekten. Avstämning och samordning sker även med de två andra planprojekten kring Telefonplan (Telefonfabriken 1 och Västberga 1:1/ kv Tvålfvingan).

Ett program för området kring Telefonplan togs fram 2004. Enligt kontorets bedömning kan de grundläggande strukturerna för området fortfarande gälla som planunderlag för nu pågående planarbete, varför något nytt program inte tagits fram.

Revidering och samordning av solstudierna görs inför granskningsskedet.

Fastigheten Martallen 38 är sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Riksintressen

Riksintresse totalförsvarets anläggningar

Länsstyrelsen och Försvarsmakten framför att höga objekt riskerar att störa Försvarsmaktens tekniska system. Systemen och tillhörande anläggningar omfattas av försvarssekretess och utgör riksintresse för totalförsvaret. Enligt genomförd teknisk analys kommer den höga byggnaden medföra stora störningar och det föreligger en uppenbar risk att byggnationen kan innebära påtaglig skada på riksintresset.

Föreslagna byggrätter inom planområdet måste föras med en höjdbestämmelse som reglerar en totalhöjd på max 45 meter över mark för att planförslaget ska kunna godtas.

Riksintresse kommunikationsanläggningar flygplats Bromma/Arlanda

Trafikverket och Swedavia påpekar att Arlanda och Bromma är riksintresse för kommunikationsanläggningar. Därför måste en flyghinderanalys genomföras och i förlängningen kan även en luftrumsutredning behövas för att utröna om det är möjligt att förändra dagens flygprocedurer m.m. Vidare framförs att det på plankartan bör anges högsta totalhöjd då även master och liknande ingår.

Riksintresse kulturmiljövård

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet inte ligger inom något riksintresseområde för kulturmiljövården, men det ligger nära riksintresseområdet LM-staden. En placering av en mycket hög byggnad på platsen går inte att realisera. Generellt framförs dock att mycket höga byggnader tar stor plats i stadsbilden och syns på stora avstånd. Vid planering av höga hus krävs en bedömning av vilka konsekvenser byggnaden skulle få på ovan nämnda riksintresse, riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården, världsarven Skogskyrkogården och Drottningholm samt Kungliga nationalstadsparken.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Till följd av Försvarsmaktens yttrande bearbetas planförslaget så det klarar max tillåtna höjdkrav (+45 m över mark) på platsen. Därav kommer det nya planförslaget inte stå i konflikt med riksintresset för försvarmaktens tekniska anläggningar. Till följd av att byggnadshöjden sänks omarbetas planförslagets struktur för att uppnå andra kvaliteter på platsen.

Efter samrådet har en flyghinderanalys tagits fram som innebär att Luftfartsverket avstyrker alla byggnader som överstiger +83 m över havet. Planförslaget bearbetas så att begränsningshöjder på platsen innehålls.

Högsta totalhöjd införs som planbestämmelse på plankartan enligt Trafikverket och Försvarmaktens önskemål.

Riksintresseområdet LM-staden ligger ca 300 m nordväst om planområdet. Då byggnadshöjden minskas och strukturen omarbetas utgör planförslaget en mindre påverkan på stadsbilden samt ovan nämnda riksintresse, än tidigare förslag.

Det omarbetade planförslaget kommer inte ha någon påverkan på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården, världsarven Skogskyrkogården och Drottningholm samt Kungliga nationalstadsparken.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Stadsdelsförvaltningen konstaterar att det idag i stadsdelsområdena Midsommarkransen och Västberga finns ca 73 % 1-2 rok och att planförslaget ytterligare kommer att förstärka denna ojämna fördelning. Även många boende påpekar att det planeras för väldigt många smålägenheter inom samma område. Området har redan idag stor andel smålägenheter. De påpekar risk för kategoriboende och brist på större lägenheter gör att det inte går att bo kvar i området när familjen växer.

Stockholm Business Region framför att förslaget utgör ett bra tillskott med bostäder i den växande staden, men att tillräckligt med arbetsställen saknas, Tillräckligt många kvadratmeter lokalyta för arbetsställen behövs för att möjliggöra tillräckligt stor dagbefolkning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplanen styr inte lägenhetsstorlekar eller upplåtelseform som ska genomföras. Dock delar kontoret synpunkterna om att en blandad sammansättning av lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer är att föredra.

Kontoret anser att miljöer med blandat innehåll bidrar till en attraktiv stadsmiljö med liv och rörelse under större delen av dygnet. Planförslaget innehåller även lokaler för verksamheter samt förskolor. Vad som ger den optimala andelen lokalyta jämfört med

bostäder är svårt att definiera och studeras vidare i relation till byggnaders placering mot omgivande gator.

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet samt flera boende och sakägare framför att förslaget har för hög exploatering och att stadskvalitéer inte uppnås. Stadsdelsnämnden framför dock att en hög exploatering är positiv eftersom det möjliggör fler bostäder och andra verksamheter, om de negativa effekterna såsom ökat slitage på parker och offentliga rum, kan motverkas.

Boende/sakägare framför att det är positivt att området utvecklas, men att planförslaget är fel väg. Det bör istället göras genom att området utvecklas genom småskalighet och fin mix av gammalt och nytt. Hög byggnad som ger karaktär i området finns redan i form av telefonplanstornet som syns långväga och är karaktäristiskt för Telefonplan.

Stadsdelsnämnden framför att det är viktigt att byggnadens översta plan har en verksamhet tillgänglig för allmänheten och att det säkerställs i detaljplanen.

Boende framför att byggnaden i sig är häftig, men att placeringen inte är genomtänkt. Ytan är för trång och byggnaden kommer för nära befintligt hus. Några boende framför att gestaltningen av höghuset kunde vara mer banbrytande och äventyrlig.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Till följd av Försvarmaktens yttrande samt framtagen flyghinderanalys måste planförslaget bearbetas så att begränsningshöjder på platsen (totalhöjd +45 m över mark respektive +83m över havet) innehålls.

Områdets täthet kommer fortsätta vara hög, men exploateringsgraden sänks i jämförelse med Tellus Tower (fastighetsexploateringstal 12,5). Byggnadernas volymer och dess samspel med intilliggande-, liksom tillkommande miljöer studeras vidare. Därutöver behöver volymerna bearbetas utifrån solstudier, påverkan på offentliga rum, förskolegårdar mm. Förslaget ligger i linje med Stockholms översiktsplans mål om en aktiv och tät stadsmiljö.

Kontoret anser att området tål en variation i höjdskala och att variationen i sig tillför området nya kvalitéer, men att dispositionen

och relationen mellan byggnader på fastigheten behöver studeras vidare.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Boende/sakägare framför att planförslaget innebär att det kulturhistoriska värdet på befintliga byggnader kommer att försvinna. Arkitekturen och stadsplanen är en viktig del av områdets historia och identitet. Förslaget riskerar att göra allvarlig skada på områdets karaktär.

Länsstyrelsen framför en generell synpunkt, även om en placering av en mycket hög byggnad på nu föreslagen plats inte kan realiseras, att mycket höga byggnader tar stor plats i stadsbilden och syns även på stora avstånd. Vid planering av höga hus i staden krävs en bedömning av vilka konsekvenserna för kulturmiljön byggnaden skulle få i synnerhet utifrån påverkan på riksintressen, världsarv samt Kungliga nationalstadsparken.

Stadsbild

Kyrkogårdsförvaltningen påpekar risk för att planförslaget påverkar världsarvet Skogskyrkogården, vilken är ytterst känslig för visuellt intrång. Det är därför angeläget att stadsbildsstudien kompletteras med bilder som visar om tornet visuellt påverkar de centrala landskapsrummen på Skogskyrkogården. Vidare lyfter förvaltningen fram att Västberga begravningsplats och Brännkyrka kyrkogård omfattas av Kulturminneslagen om skydd för kyrkogårdar och begravningsplatser anlagda före 1939. Därför bör även dessa platser studeras i vilken mån tornet kan påverka kulturmiljöerna.

Skönhetsrådet avstyrker förslaget med hänvisning till Stockholms tydliga förhållningssätt till höga hus. Placering och höjder relaterar till topografi, innehåll och siktlinjer. De har medvetet placerats för att accentuera Stockholmsåsens nord-sydliga sträckning. Andra platser där höga hus tillåts är vid stadens portar, som motiv vid broar eller som utmärker ytterstadens centrum eller nybyggda stadsdelar. Rådet anser att Tellus Tower inte representerar ett sådant projekt där tydliga analyser och ställningstaganden möjliggör en byggnad i en förskjuten skala som med sin höjd blir ett tillskott i stadsmiljön. Landmärkets förankring till platser saknas helt.

Flera boende samt samfundet St Erik framför att ett så högt hus kommer att förfula stadsbilden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Många av de inkomna synpunkterna gällande stadsbild och kulturmiljö är direkt kopplade till byggnadshöjden på Tellus Tower, och det visuella intrång den anses utgöra. Efter Försvarsmaktens yttrande om att en högre byggnad berörs av försvarssekretess på grund av tekniska anläggningar som utgör riksintresse enligt 3 kap. 9 § miljöbalken, revideras planförslaget till att inte överskrida en höjd på 45 meter över nuvarande marknivå. Den nya byggnadshöjden medför mindre påverkan på stadsbilden.

Det omarbetade planförslaget får varken några konsekvenser vad gäller visuellt intrång för Skogskyrkogården eller Brännkyrka Kyrkogård.

Olägenheter för grannar

Många boende och sakägare framför att det kommer att bli stora konsekvenser vad gäller skuggning av lägenheter, balkonger/uteplatser och bostadsgårdar. Placeringen av tornet kommer alldeles för nära befintliga lägenheter (10-15 m) med skuggning och insyn som konsekvens. Oro för höghusets påverkan på lokalklimat och vindpåverkan framförs.

Boende/sakägare i fastigheten Timotejen 23 samt brf Radiusfabriken framför att angöring till befintliga entréer byggs bort genom förslaget. Gårdsyta försvinner och föreslagen gårdsyta blir alldeles för trång för så många boende att dela på med försämrade livskvalité som följd. Man lyfter också risk under byggtiden med ett stort öppet schakt intill befintliga bostäder. Boende föreslår att byggnationen av garage istället sker genom att borra sig in i berget, så att de boende kan använda gården under byggtiden.

Några boende/sakägare framför att säkerhet blir försämrade på grund av att höghuset blir en riskkälla för sin omgivning genom exempelvis antagonistiska handlingar samt risk för nedfallande snö/is.

Många boende och sakägare framför stor oro för störningar under byggtiden; buller, damning, tung trafik/transporter, miljöfarligt avfall, oro för de tekniska förutsättningarna att utföra detta bygge utan att befintligt hus tar skada.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget revideras och byggnadshöjden anpassas så att begränsningshöjden på platsen innehålls. Dock kan planförslaget

komma att innebära skuggning på befintliga lägenheter, uteplatser och gårdar. Revidering och samordning av sol- och vindstudier görs inför granskningskedet.

En hög exploatering för med sig att gårdsytorna- och gaturummen minskar. Det anses vara en rimlig konsekvens för målet om att tillskapa bostäder och andra verksamheter inom området. God gestaltning kan säkerställa kvaliteter för gårds- och gaturum.

Angöringen till bostadsentréerna på Timotejen 23 kommer inte att byggas bort. I planförslaget ska ytterligare utredas hur angöringssamt parkering ska lösas på ett tillgängligt sätt. Tidigare tänkt parkeringsgarage kommer att minskas.

Viss störning i samband med byggnation går inte att undvika. För genomförande råder gällande lagar och riktlinjer för exempelvis buller som byggherren har att förhålla sig till.

Parker och grönområden

Stadsdelsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att planering måste ske ur ett helhetsperspektiv och att staden därför måste reservera mark i närområdet för park- och grönmark. Stadsdelsförvaltningen framför att den höga exploateringen också innebär ökat slitage på parker och offentliga rum. Även boende och sakägare framför att parkytor för boendes rekreation behöver utökas.

Trafikkontoret framför att minst 0,4 ha kvarterspark behövs inom området (gemensamt för Timotejen 17 och Timotejen 19 och 28).

Någon boende framför att skuggverkan på Svandamsparken måste undvikas och att byggnadens höjd ska anpassas efter detta.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Då ny bebyggelse tillskapas väntas parkbristen att öka. Två allmänna platser tillkommer inom intilliggande plan Timotejen 19 och 28.

Då planförslaget omarbetas till att anpassas till en lägre begränsningshöjd kommer skuggpåverkan på Svandamsparken att utgå. Vidare ska solstudie uppdateras.

Skola, förskola och övrig kommunal service

Stadsdelsnämnden framför att antalet förskoleavdelningar bör vara minst 14 stycken för att tillgodose behovet från ett så stort antal lägenheter. Flexibla lokaler möjliggör annan användning om överkapacitet skulle uppkomma. Frågan om förskola och förskolegård är inte löst i samrådsförslaget och måste preciseras i samråd med stadsdelsförvaltningen innan granskning.

Stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret framför att förskolegården ska beräknas för 10kvm/barn och ytorna ska ha bra solvärden och vara kvalitativa/användbara.

Idrottsförvaltningen framför att planer finns på att utveckla Västberga IP som en attraktiv mötesplats i området, genom befintlig bollplan och friidrottsytor samt att uppföra en ny idrottshall.

Boende framför att planering för skolor saknas i området och att befintliga skolor och förskolor är fulla.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Då planförslaget revideras och byggnadskropparna bryts upp behövs vidare studier avseende lokalytfördelning. Flexibla lokaler utgör en möjlighet om överkapacitet skulle uppkomma. Förskolegårdarnas ytstorlek och kvalitet avseende solljus och skugga behöver säkerställas.

Då Tellus Tower utgår och lägre exploatering istället provas kommer antalet lägenheter att minska från ca 700 till ca 200. Det innebär att behovet av antal förskoleavdelningar minskar. I det omarbetade förslaget föreslås en förskola om 4 avdelningar.

Gator och trafik**Biltrafik**

Trafikkontoret framför att parkeringstalet för bil är väldigt lågt satt. Att bara begränsa tillgången på parkeringsplatser inom fastigheten utan andra kraftfulla åtgärder för att underlätta alternativa transportmedel får konsekvenser att parkeringssituationen på gatumark försämras betydligt. En parkeringsutredning för området måste tas fram. Många boende påpekar att tillgången på parkering i området redan idag är ett problem, oro finns för att behovet inte ska kunna tillgodoses i den nya bebyggelsen.

Trafikverket önskar se hur kringliggande trafiknät påverkas av den i trafikutredningen redovisade trafikökningen på 1450 bilresor. Någon boende uttrycker också oro för att ökad biltrafik kommer att

leda till höga bullernivåer och avgaser på de mindre gatorna i området. Någon boende ifrågasätter gångfartsgatans syfte och funktion och trafikkontoret anser att en tydligare redovisning behövs av hur verksamheterna i området ska hantera godstransporter och var lastplatser lokaliseras.

Trafikkontoret framför också att en vändplats behövs på allmän platsmark i Radiusbackens avslutning. Vidare framförs att tydligare redovisning behövs av hur verksamheterna i området ska hantera godstransporter och var lastplatser lokaliseras.

Boende i Timotejen 23 framför att angöring till befintliga entréer mot öster inte är lösta. Att angöra via garaget i Tellus Tower anses inte rimligt.

Lantmäterimyndigheten framför att det i planhandling behöver förtydligas på vilket sätt parkeringsplatser för Timotejen 23 ska hanteras fastighetsrättsligt. Befintlig infart till Timotejen 20 behöver beskrivas i planförslaget.

Gång- och cykeltrafik

Trafikkontoret framför att parkeringstalet för cykel är för lågt i planförslaget, särskilt då även parkeringstalet för bilparkering är lågt. 2,5-4 platser/ 100 kvm BTA rekommenderas.

Någon boende framför att det är positivt att fastigheterna planeras ihop med ett sammanhängande promenadstråk. Någon boende önskar en gång- och cykelbro önskas över E4/E20 i förlängningen av Radiusbacken.

Trafikkontoret poängterar att kommunikationerna för gångtrafikanter till Telefonplans tunnelbanestation måste fungera väl, när kvarteren runt stationen byggs om.

Kollektivtrafik

Trafikförvaltningen, Stockholms Läns Landsting (SLL) framför att området har god kollektivtrafikförsörjning med både tunnelbana och buss. Många boende och sakägare liksom stadsdelsnämnden framför dock att kapaciteten i tunnelbanan är nådd och att tågen är fulla i högtrafik. Hur området ska försörjas i framtiden och om det planeras nya busslinjer efterfrågas. Stadsdelsnämnden påpekar även att staden måste verka för att en andra uppgång byggs till Telefonplans tunnelbanestationens östra ände.

Tillgänglighet

Trafikkontoret konstaterar att området är kuperat i norra delen och lösningar med högst 2% lutning ska eftersträvas på allmänna gator.

Trafikkontoret och rådet för funktionshinderfrågor framför att avståndet mellan angöring och entré ej ska överstiga 10 meter. Rådet för funktionshinderfrågor framför att detta även ska gälla parkeringsplatser. Vidare framför rådet att lösning för avfallshantering bör sökas för sopnedkast i varje trapphus. Om detta inte är möjligt bör avståndet mellan entré och nedkast utomhus inte heller överstiga 10 meter. Avstånd till källsorteringsbehållare bör ej överstiga 30 meter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar trafikkontorets bedömning att en parkeringsutredning behöver göras för området, antingen fristående eller som en fördjupning av trafikutredningen, för att belysa konsekvensen av planens genomförande och identifiera områdets behov. Dock vill kontoret påpeka att framkomlighetsstrategin sätter gående och cyklister i första rummet, bilen har lägst prioritet – därmed prioriteras även utrymmet för bilen ned till förmån för ytor till för människor. Trafikutredningen kompletteras även med eventuell påverkan på omkringliggande trafikinät enligt Trafikverkets önskemål.

Gångfartsgatan ses som en vital del då planförslaget revideras och strukturen arbetas om. Gatans gestaltning utgör en central del för att säkerställa kvalitet och funktionalitet i den tänkta stadsmiljön. Lösningar för lastplatser för verksamheter och lokaler mot Radiusbacken ska studeras vidare.

Angöringen till bostadsentréerna på Timotejen 23 kommer inte att byggas bort. I planförslaget ska vidare utredas hur angöring och parkering ska lösas på ett tillgängligt och smart sätt. Tidigare tänkt parkeringsgarage kommer att minskas ner.

Placering och utformning av vändplanen vid Radiusbackens slut studeras vidare i samråd med trafikkontoret. Eventuellt kan en provisorisk lösning bli aktuell, i väntan på att områdets hela trafikstruktur är utbyggd, då kontorets bedömning är att vändplanen inte behövs på längre sikt. Vändplanen samt eventuell förlängning av Radiusbacken över E4/E20 behandlas i planen för Timotejen 19 och 28.

Cykelparkeringstalet ska ses över så att det uppfyller kvoten för antal tänkta boende inom planområdet i enlighet med stadens cykelparkeringsnorm.

Vad gäller möjligheten till en ny uppgång i Telefonplans tunnelbanestations östra ände pågår nu en kapacitetsberäkning av stationen i exploateringskontorets regi. Stadsbyggnadskontoret deltar i dessa diskussioner men anser att frågan inte ska kopplas direkt till genomförandet av denna detaljplan utan att studierna kan fortgå parallellt med den fortsatta planprocessen.

Planförslagets utformas så att angöring till entréer inom 10 meter är möjlig. Däremot kan inte garanteras anordnad parkeringsplats inom 10 meter. Handikapparkeringsplats inom 25 meter till entréer ska säkerställas.

Lantmäterimyndighetens fråga om boendeparkering för boende på Timotejen 23, samt avfallshanteringsfrågan studeras vidare.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten framför att vattenanslutning kan ske mot Tellusborgsvägen. Intern tryckstegring behövs och bekostas av byggherren. Kapaciteten i ledningsnätet för avloppsvatten är begränsad. Förslag till lösning är att ansluta till ledning i intilliggande planområde (Timotejen 19 och 28) och genom anordnande av gemensamhetsanläggning och gemensam förbindelsespunkt mot det allmänna ledningsnätet i Tellusborgsgatans södra del.

Dagvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att dagvattenfrågorna måste vidare studeras i samband med att en grönytefaktor utarbetas för området. Även Stockholm Vatten framför att vidare studier för dagvatten behövs med anledning av att kapaciteten i avloppsnätet är mycket begränsad. Först efter starkt reducerande åtgärder kan dagvatten ledas samma väg som spillvattnet. Trafikkontoret framför att tak- och dagvatten ej får släppas ut på gatumark.

Ei/Tele

Fortum Distribution framför att plats för ny elnätstation behövs. Lämplig placering är i direkt anslutning till den planerade byggnaden.

Avfallshantering

Stockholm Vatten avfall framför att det är positivt med sopsug och att möjlighet till fler fraktioner bör studeras liksom möjlighet till installation av avfallskvarnar. Utrymme för grovavfall ska finnas fastighetsnära.

Trafikkontoret framför att för dockningspunkter för sopsug som avses hamna på gatumark ska avtal om skötsel skrivas med staden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar Stockholm Vatten och miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkt om vattenförsörjning samt att dagvattenfrågorna måste studeras vidare och att en gemensam lösning med anslutning till ledning i intilliggande planområdet (Timotejen 19 och 28) ska möjliggöras.

Då planförslaget omarbetas och en lägre exploatering prövas har kontoret vid förnyad dialog med Fortum/Ellevio erfarit att en närliggande nätstation vid Tellusborgsvägen har kapacitet för att klara elförsörjning av bostäderna i Timotejen 17.

Detaljerna kring avfallshanteringens styrs inte i detaljplanen men kontoret framför synpunkterna till byggherren. Planbeskrivningen kompletteras med upplysningen att avtal ska tecknas med staden för eventuella dockningsstationer på gatumark.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Länsstyrelsen och Trafikverket konstaterar att det är höga bullernivåer i området, men att avstegsfall är motiverat i detta centrala läge. Dock anser både Trafikverket och miljö- och hälsoskyddsnämnden att plankartan bör hindra möjligheten att placera förskolor i bullerutsatta lägen.

Länsstyrelsen framför att det är oklart på vilket sätt planbestämmelsen om buller kan innehållas. Det saknas redovisning av vilken avskärmning som kan sänka ljudnivån utanför vädringsfönster med 15 dB(A), vilket krävs om bestämmelsen ska uppfyllas. Vidare anges att byggnaden av riskskäl kommer att ha ej öppningsbara fönster, vilket ger en otydlighet i vad som menas med hänsyn till ovan beskriven planbestämmelse. Hälsomässiga aspekter vid byggande med fasta fönster saknas i planhandlingarna. Då ny information medför att förslaget till höghus inte kan genomföras på platsen framför Länsstyrelsen att fortsatt planering i högre grad ska

välja en utformning på bebyggelsen som är mer anpassad till ett bullerexponerat läge.

Länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att ytterligare bullerreducerande åtgärder behövs inom eller i anslutning till planområdet. God boendemiljö anses inte uppnås i en bostad där fönstren inte går att öppna. Vidare studier och arbete behövs för att åstadkomma bullerreducerande åtgärder, ökad växtlighet, tyst asfalt, hastighetsbegränsningar i samarbete med Vägverket.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att en fördjupad bullerutredning behövs och vidareutveckling av byggnadsvolymer på Timotejen 28 bör genomföras för att ge ökad ljudskugga till Timotejen 17.

Trafikverket och miljöförvaltningen påtalar att det i planhandlingarna bör säkerställas att riktvärdet för vibrationer inte överskrids.

Risk

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet ligger inom de rekommenderade skyddsavstånden från trasportled för farligt gods till bostäder. Riskfrågan behöver tydligare behandlas i planhandlingarna och inte hänvisa till intilliggande planområde för Timotejen 19 och 28. Detaljplanerna måste kunna läsas och tolkas oberoende av varandra över tid. Riskutredningen behöver förtydligas och kompletteras på ett antal punkter.

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) framför att underlaget avseende riskutredning för planförslaget utgör en bra grund för bedömning, dock framförs att några frågeställningar saknas i Riskanalysen; redovisning av riskreducerande åtgärder som valts bort ur perspektivet kostnad/nytta samt att möjligheten att bygga in tekniska suicidhindrande/försvårande åtgärder bör studeras vidare. Speciella krav på byggnaden för att underlägga räddningstjänstens insats kommer att ställas. Tillgången till brandvatten med konventionellt brandpostsystem måste säkerställas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Till följd av Försvarens maktens yttrande samt framtagen flyghinderanalys bearbetas planförslaget så att det får lägre höjder samt lägre exploateringsgrad. Då byggnadshöjden minskas ändras förutsättningarna för risk- och bullerfrågor. I det omarbetade

planförslaget är det inte längre aktuellt med icke-öppningsbara fönster.

Stadsbyggnadskontoret delar Länsstyrelsens och Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter om att vidareutveckla bullerutredningen då byggnadsvolymer omarbetas. Bullerfrågan ska samordnas med planen för Timotejen 19 och 28.

Planbestämmelserna angående buller ses över. Dock vill kontoret påtala att bestämmelserna är de som brukar användas i bullerutsatta lägen och menar att ljudnivåer enligt Boverkets Byggregler (BBR) ändå gäller inomhus. Uppdaterade värden om vibrationer ska ingå i bullerutredningen.

Synpunkten angående att plankartan ej bör möjliggöra förskolor i bullerutsatta lägen ska ses över.

Riskutredningen kompletteras och bearbetas vidare enligt Länsstyrelsens och Brandförsvarets synpunkter. På grund av att Tellus Tower inte längre är aktuellt inom fastigheten kommer riskutredningen uppdateras efter denna förutsättning. Efter en uppdatering av riskutredningen görs en översyn och revidering av detaljplanebestämmelserna kopplat till riskfrågor.

Miljö- och klimataspekter

Lokalklimat

Boende/sakägare framför att den höga byggnaden kommer att ge upphov till turbulens och kraftiga vindbyar. Stadsdelsnämnden framför att det i Sverige finns bristande erfarenhet av att bygga så höga hus och det är därmed svårt att förutsäga vilka konsekvenser byggnaden får med avseende på vind och påverkan på mikroklimatet i de nya offentliga rummen.

Luftkvalitet

Trafikverket framför att bostäder inte bör uppföras där miljö kvalitetsnormen för partiklar överskrids eller riskerar att överskridas. En fördjupad analys som visar hur luftföroreningar sprider sig i förhållande till skärmande föremål/byggnader, topografi och förhärskande vindriktning bör utföras och som klagör var miljö kvalitetsnormerna överskrids. Kommunen bör tydligare motivera behovet av bostadsbebyggelse i ett så pass luftförorenat område samt beskriva hur kommunen ska uppnå lägre halter lokalt i området.

Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget kan antas förbättra förutsättningarna för att följa miljökvalitetsnormerna för vatten jämfört med dagens situation. Även miljökvalitetsnormerna för luft bedöms på nuvarande underlag kunna följas.

Markföroreningar

Länsstyrelsen påpekar att det inom området påträffats mycket höga metallhalter enligt en undersökning från 2005 (Tyréns). En efterbehandlingsåtgärd utfördes 2006 men på vissa platser finns orenad jord med förhöjda föroreningshalter kvar. Länsstyrelsen anser att en kompletterande undersökning bör göras för att klargöra föroreningssituationen inom planområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget omarbetas för att anpassas till platsens begränsningshöjder (+45 meter över marknivå respektive +83m över havet). Risken för turbulens eller starka vindbyar sänks med lägre höjder och lägre exploatering. Vindstudie ska uppdateras i samband med Timotejen 19 och 28.

Planhandlingarna kompletteras med uppgift om markföroreningar.

Miljökvalitetsnormer för luft ska i största möjliga mån säkerställas.

Övriga frågor

Byggherrens erfarenhet

Boende/sakägare uttrycker oro för att byggherren inte har erfarenhet av ett så komplext byggprojekt. Erfarenhet saknas i Sverige på att bygga höghusprojekt av denna karaktär.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Då planförslaget arbetas om och en lägre exploatering prövas är yttrandet om byggherrens erfarenhet inte längre relevant. Det är generellt inte en fråga för stadsbyggnadskontoret eller detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Av Försvarmaktens inkomna yttrande berörs planområdet av en höjdrestraktion på grund av försvarssekretess av tekniska anläggningar som utgör riksintresse enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Den max tillåtna totalhöjden på platsen är 45 meter över nuvarande

marknivå vilket betyder att den föreslagna byggnaden Tellus Tower inte kan genomföras på platsen.

Efter samrådet har även en flyghinderanalys tagits fram som innebär att Luftfartsverket avstyrker alla byggnader inom planområdet som överstiger +83 m över havet. Planförslaget bearbetas så att begränsningshöjder på platsen innehålls.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter identifieras mellan byggnadshöjden för Tellus Tower och anpassningen till stadsbilden. Den 75 våningar höga byggnaden anses utgöra ett stort visuellt intrång och avbräck i stadens siluett. Vidare synpunkter har uttryckt att Tellus Towers placering inte överensstämmer med riktlinjer för andra höga byggnader i Stockholm, att markera Stockholmsåsens riktning eller stadens portar. Avsaknad av förankring med den omgivande bebyggelsen samt skuggning av bostäder är andra synpunkter som har förts fram, liksom att utformning av bebyggelsen bör anpassas till det bullerexponerade läget i högre grad.

Vidare utgör området närhet till E4/E20 och därigenom utmaningen i att hantera störningar i form av buller, luftkvalité och risk en intressekonflikt för översiktsplanens mål att utveckla området till en tät, mångfunktionell stadsbebyggelse. En tät stadsmiljö ställer också höga krav på att tillskapa nya offentliga ytor, som ska avvägas mot hur tätt och högt området kan exploateras och samtidigt innehålla en hög kvalitet.

Boende på Timotejen 23 framför att angöringen till deras bostadsentréer byggs bort genom planförslaget. Detta är något som vidare ska studeras till granskningsförslaget.

Föreslagna förändringar

Kontoret föreslår med bakgrund från försvarets inkomna yttrande, att förslaget ändras så att byggnadshöjder anpassas till angivna begränsningsnivåer på platsen (totalhöjd max 45 m över mark).

En lägre exploatering prövas och antal lägenheter minskas från ca 700 till ca 200. Byggnadsvolymer delar upp i två huskroppar som placeras så de sluter upp mot Radiusbacken och gångfartsgatan. Byggnadshöjderna sänks och skalan anpassas till en lägre nivå.

Den ena huskroppen föreslås vara L-formad med en kortare sida mot Radiusbacken samt en längre del mot gångfartsgatan mellan Timotejen 19 och 28. Den andra byggnadskroppen utgörs av en lamell som ligger mot gångfartsgatan. Byggnadernas höjder varierar

mellan 6-7 våningar med en högre byggnadskropp om 13 våningar i korsningen RADIUSBACKEN/gångfartsgatan. Mot torget föreskrivs lokaler i bottenvåningen. I förslaget inkorporeras även en förskola på 4 avdelningar. Följande frågor kommer studeras vidare:

- Bebyggelsevolymerna bearbetas utifrån solstudier, vindstudier, påverkan på offentligt rum, förskolegårdar, helhetsbild m.m.
- Förskolornas placering utifrån funktionalitet och störningsfria lägen i samråd med stadsdelsförvaltningen.
- Angöring till bostadsentréerna på fastigheten Timotejen 23.
- Fördjupad bullerutredning för att säkerställa buller- och vibrationsbestämmelser.
- Uppdaterad riskbedömning tas fram.
- Dagvattenhantering samt grönytefaktor studeras.
- Trafik- och parkeringsstrategi tas fram.
- Fördjupad avfallshantering

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2013-12715. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Riksintressen

Vad gäller *riksintresse för totalförsvaret* framförs att nu föreslagen exploatering är i konflikt med Försvarmaktens intressen. Totalförsvaret. Platsen berörs av för-svarssekretess på grund av tekniska anläggningar som utgör riksintresse enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Det innebär att bebyggelse som har en totalhöjd som överskrider 45 meter, räknat från nuvarande markhöjd, inte tillåts att tillkomma och att den föreslagna byggnaden med en höjd av 240 meter inte är möjlig att genomföra på platsen.

Riksintresseanspråket medför att bebyggelsen inte kan utformas på förslaget sätt. Planförslaget behöver utformas med en lägre bebyggelse på platsen. Om planförslaget vid antagandet inte tillgodoser totalförsvarets riksintressen åligger det Länsstyrelsen att överpröva och upphäva antagandebeslutet.

Planområdet ligger inte inom något riksintresseområde för *kulturmiljövården* enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Det ligger emellertid nära riksintresseområdet LM Ericssons industrianläggning och LM-staden i Midsommarkransen. En placering av en mycket hög byggnad på nu föreslagna plats kan inte realiseras. Generellt kan dock sägas att mycket höga byggnader tar stor plats i stadsbilden och syns även på stora avstånd. Vid planering av höga hus i staden krävs en bedömning av vilka konsekvenserna för kulturmiljön byggnaden skulle få i synnerhet utifrån påverkan på ovan nämnda riksintresse, riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården, världsarven Skogskyrkogården och Drottningholm samt Kungliga nationalstadsparken.

Miljökvalitetsnormer

Enligt planbeskrivningen ligger planområdet delvis inom avrinningsområde för Mälaren-Årstaviken. Länsstyrelsen gör bedömningen att planförslaget följer miljökvalitetsnormerna för vatten. Fördröjningen tillsammans med föreslagna gröna gårdsytor medför att planförslaget kan antas förbättra förutsättningarna för att följa miljökvalitetsnormerna för vatten jämfört med förhållandena på plats i dagsläget, med hårdgjorda ytor och markföroreningar.

Planområdet är beläget cirka 60 meter från Södertäljevägen E4/E20 som är en av de mest trafikerade vägarna i landet. Nivåskillnaden mellan körbanan och mark-nivån vid planerat hus är cirka 7-10 meter. Enligt SLB-analys, PM 2014-02-11, görs bedömningen att med beaktande av avståndet till vägen och den slanka huskroppen, kommer den planerade byggnaden inte att påverka ventilationsförhållandena negativt i området mellan byggnaden och Södertäljevägen. Detaljplanen bedöms på nuvarande underlag därmed kunna följa miljökvalitetsnormerna för luft.

Eftersom planområdet eventuellt kommer att planeras för förskoleverksamhet, behöver vistelseytor och gångvägar i och kring området vara genomtänkt avseende luftkvalitet. Med mycket trafik i omgivningen bör även beaktas att barn är särskilt känsliga för luftföroreningar och att hälsopåverkan kan finnas även när luftföroreningshalterna understiger normvärdena.

Buller

Planområdet utsätts för mycket höga trafikbullernivåer. De beräknade ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till mellan 56-60 dB(A) vid husfasad som vänds bort från vägen, vid övriga tre fasader uppgår ljudnivån till mellan 66-70 dB(A), (att jämföra med riktvärdet som är 55 dB(A)). Byggnadens utformning samt

lägenheternas disposition medför att inga bostäder får tillgång till en tystare sida, varken vid fasad eller utanför fönster. På den gemensamma gårdsytan innehålls riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå med hjälp av en 2 meter hög bullerskyddsskärm.

På plankartan regleras att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska utformas så att öppningsbara vädringsfönster avskärmas så att ljudnivån är högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. I planhandlingarna saknas redovisning på vilket sätt planbestämmelsen kan innehållas. Länsstyrelsen anser att det behöver klargöras att det är möjligt att genom avskärmning sänka ljudnivån med 15 dB(A). Länsstyrelsen kan komma att överpröva planen enligt 11 kap. 10 § PBL om denna oklarhet kvarstår efter en eventuell omarbetning av planförslaget.

Enligt planbeskrivningen och illustrationsbilaga avses byggnaden, bland annat av säkerhetsskäl endast ha fasta, icke öppningsbara, fönster. Det är oklart vad som menas eftersom vädringsfönster har reglerats på plankartan. Hälsomässiga aspekter som behöver beaktas vid byggande med icke öppningsbara fönster är bland annat hur man upprätthåller en jämn inomhustemperatur året runt, luftkvalitetaspekter inomhus samt andra parametrar av komfortkaraktär. Planhandlingarna saknar en beskrivning av dessa aspekter.

Ny information medför att föreslaget höghus inte kan byggas på platsen. Det innebär enligt Länsstyrelsens mening att det finns en möjlighet i den fortsatta planeringen av platsen i högre grad välja en utformning av bebyggelsen som är mer anpassad till det bullerexponerade läget. Länsstyrelsen anser inte att användandet av icke öppningsbara fönster medför att kraven på högsta trafikbullernivå vid fasad bortfaller, vilket föreslås i utförd bullerutredning, (2013-12-20). Länsstyrelsen anser att det är en oönskad utveckling om krav på högsta godtagbara ljudnivåer enbart skulle komma att gälla inomhusmiljön. Risk finns att man i planeringen skulle underlåta att vidta de åtgärder som behövs ur ett helhetsperspektiv för att få en så bra boendemiljö som möjligt.

Länsstyrelsen anser att den generella utgångspunkten bör vara att riktvärdena för buller med vedertagna avsteg används för att hitta en lämplig lokalisering och utformning för ny bebyggelse och att därmed inte ytterligare avsteg bör göras. I de flesta fall skulle det sannolikt betraktas som en sänkning av boendekvaliten om samtliga fönster i en bostad var icke öppningsbara. Länsstyrelsen anser vidare att möjligheten att använda sig av icke öppningsbara fönster kan vara motiverat i en boendemiljö och på andra grunder.

Länsstyrelsen anser liksom miljöförvaltningen att övergripande åtgärder som till exempel bullerdämpning vid källan, ljudabsorption genom gröna väggar och tak, val av husutformning och disposition av boningsrum inte har studerats i tillräcklig grad. Bedömningen görs att ovanstående åtgärder, enskilt eller tillsammans, skulle kunna bidra till att ljudnivån sänks betydligt. Framför allt för de lägre våningsplanerna i planerad byggnad samt de vistelse- och lektytor som planeras i markplan. Länsstyrelsen anser att det fortsatta planeringsarbetet behöver ske i högre grad med ljudnivån som en planeringsförutsättning. En uppdaterad bullerutredning behöver göras som visar om bullernivåerna sett ur ett helhetsperspektiv, går att sänka i den planerade boendemiljön.

Risk

Planområdet ligger på en riskutsatt plats främst på grund av närheten till väg E4/E20 som är primär transportled för farligt gods. Länsstyrelsens generella rekommendation är att inte bygga nya bostäder närmre än 75 meter från en primärled. Utifrån ett riskperspektiv utgör planeringen, med en stor ökning av antalet boende på platsen drygt 50 meter från leden, ett stort avsteg från denna rekommendation.

I planbeskrivningen för Timotejen 17 behöver riskfrågan tas upp och behandlas och inte som nu enbart genom hänvisning till angränsande detaljplan; Timotejen 19 och 28. Detaljplanerna ska kunna läsas och tolkas oberoende av varandra över tiden.

Planbeskrivningen anger att avståndet mellan planerad bebyggelse och vägen är så stort att det inte motiverar riskreducerande åtgärder. Som en försiktighetsåtgärd regleras att friskluftsintag ska vändas bort från vägen samt att byggnaden ska förses med automatiskt avstängningsbar ventilation. Åtgärden är svårtolkad då det inte framgår vilka gaser som ska stängas ute (giftiga, brandfarliga, lätta, tunga etc.), vilket påverkar ventilationens utformning och placering. Frågan behöver klargöras i den fortsatta planeringen.

Riskanalysen (Briab 2014-09-01 med bilagor) som ligger till grund för de riskreducerande åtgärder som föreslås, främst med hänsyn till närheten till en av Sveriges största genomfartsleder som tillåter alla typer av farligt gods, är gemensam för detaljplanerna Timotejen 17 och närliggande Timotejen 19 och 28. Detta är positivt då hela området är utsatt för samma riskbild i stort. Länsstyrelsen lämnade i samband med möte med staden den 1 april 2011, ett antal synpunkter på riskanalysen inför kommande samråd. Vissa av punkterna är åtgärdade men inte alla. Bland annat saknas en kvalitetsgranskning av underlaget/beskrivningarna men även

synpunkterna som gäller transparensen i beräkningsbilagorna kvarstår. Otydligheterna bidrar till en allmän osäkerhet till om underlaget är korrekt och därmed om föreslagna åtgärder och utformning i stort hanterar aspekten människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor på ett adekvat sätt.

En otydlighet rör bland annat individrisken, där risknivån utan åtgärder anges som väldigt hög 0-40 meter från väg E4/E20 samt att ALARP-området sträcker sig ända bort till 480 meter från vägen. Länsstyrelsen finner det svårt att följa hur man kommit fram till respektive åtgärds riskreducerande effekt. Om beräkningarna tar hänsyn till åtgärdernas riskreducerande effekt erhålls en avsevärd minskning av risknivån med nära två tiopotenser och ett ALARP-område på endast ca 90 meter. Vidare så räknas det fram stora skillnader på risknivåer på mycket nära avstånd till vägen (0-20 meter) inom vilken ingen åtgärd är vidtagen vilket Länsstyrelsen anser inte vara rimligt.

Vid planering av bebyggelse längs de stora genomfartslederna för farligt gods, speciellt vid avstånd om 0-40 meter samt där det medför en stor ökad persontäthet så lägger Länsstyrelsen större vikt vid konsekvenserna av större olyckor snarare än frekvensen. För de aktuella planområdena (Timotejen 17, 19 och 28) fördubblas persontätheten till 20 000 personer per km².

Det finns även ett antal frågetecken kring de större olycksscenarierna. Till exempel beräknas att fler omkommer av en BLEVE (gasmolnsexplosion orsakad av tankbilsolycka) än av en stor explosion (16 ton klass 1). Skulle en sådan explosion ske kommer byggnaderna närmast vägen att troligtvis ta stor skada eller raseras. Det framgår inte i beräkningsunderlaget eller åtgärdsförslagen om man tagit hänsyn till detta.

I andra planer som staden haft på samråd nyligen, bland annat på Lilla Essingen (Dp Primus 1 m.m.) har staden planreglerat explosionsskydd i byggnader, motsvarande 1 ton explosion på ett avstånd upp till 75 meter. Även i Kristineberg (Dp Krillans krog) har skyddsåtgärder mot explosioner konstaterats motiverade. Utmed den nu aktuella platsen transporteras uppskattningsvis samma mängder farligt gods om inte mer jämfört med ovanstående exempel. Staden behöver motivera varför explosionsrisken inte är aktuell att reglera i nuvarande plan. I det fortsatta planarbetet behöver detta frågetecken rätas ut.

Syftet med att presentera samhällsrisken är att se hur riskbilden ser ut tillsammans med den befintliga bebyggelsen runtomkring (t.ex.

på andra sidan vägen) och inte enbart det riskpåslag som ges av en aktuell detaljplan, för att därigenom bedöma om det är lämpligt att förtäta ytterligare i ett område. Det framgår inte tydligt om samhällsrisikberäkningarna innefattar alla som kan påverkas av en eventuell olycka. Vidare så är det, liksom för individrisken, inte tillräckligt tydligt hur bedömningarna kring de riskreducerande åtgärdernas effekt har gjorts.

Vid den fortsatta revideringen av riskanalysen och dess underlag behöver ovan nämnda frågeställningar tillsammans med de kvarstående av tidigare synpunkter (2014-04-01), beaktas och klargöras. En ny riskbedömning behöver göras som anpassas till närliggande detaljplan och ett omarbetat planförslag.

Markföroreningar

Länsstyrelsen framför att mycket höga metallhalter påträffats på platsen enligt en undersökning från 2005 (Tyréns). En efterbehandlingsåtgärd utfördes 2006 men på vissa platser finns orenad jord med förhöjda föroreningshalter kvar. Flera verksamheter i området har också hanterat flyktiga organiska ämnen under lång tid. Länsstyrelsen anser att en kompletterande undersökning bör göras för att klargöra föroreningssituationen inom planområdet.

Miljöbedömning

Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan, som åsyftas i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap. 11 § miljöbalken, att en miljöbedömning behöver göras. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet.

Storstockholms Brandförsvär (SSBF)

SSBF bedömer att underliggande riskanalyser utgör ett bra underlag, dock framförs att det saknas en redovisning av vilka skyddsåtgärder som eventuellt valts bort utifrån resonemanget kostnad – nytta. Vidare anser SSBF att möjligheten till att bygga in tekniska suicidhindrande och dito försvårande åtgärder bör undersökas för denna höga byggnad.

Speciella krav på själva byggnaden för att underlätta räddningstjänstens insats kommer att ställas (vägledningsdokument "Höga byggnader" bifogas yttrandet).

I detta skede har SSBF bedömt tillgången på brandposter som gles med tanke på det stora tillskottet av bostäder inom planområdet. Tillgången på brandvatten med konventionellt brandpostsystem måste säkerställas (vägledningsdokument "Brandvattenförsörjning" bifogas yttrandet). Detta innebär ett maximalt avstånd på 150 m mellan brandposter och maximalt 75 m mellan uppställningsplats för brandfordon och närmaste brandpost. Även vattentillgången till byggnadens sprinkleranläggning och till stigarledningens vattenförsörjning måste säkerställas.

Trafikverket

Trafikverket är väghållare för E4/E20 som är av riksintresse för kommunikationer och framför att den ska skyddas mot åtgärder som påtagit kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen.

Risker

I riskanalysen föreslås att riskreducerande åtgärder genomförs och att dessa säkerställs i planbestämmelserna vilket är positivt.

Buller, vibrationer och luft

Planområdet utsätts för mycket höga bullernivåer från E4/E20. Enligt bullerutredning har fasaden mot Södertäljevägen en nivå på mellan 66 och 70 dBA ekvivalent ljudnivå. Trafikuppgifterna som ligger till grund för bullerberäkningarna ska vara för prognosår 2030. Det framgår inte från bullerutredningen.

Trafikverket anser generellt att riktvärdena för trafikbuller som anges i propositionen 1996/97:53 ska följas vid planering av ny bebyggelse för att uppnå god boendemiljö. Detta innebär att samtliga bostäder ska ha max 55 dBA ekvivalent nivå utanför fönster. I vissa fall kan dock avsteg vara acceptabla. Enligt Boverkets allmänna råd ska avsteg från bullerriktvärdena enbart förekomma i centrala delar av städer/större tätorter och längs kollektivtrafikstråk i större städer. Trafikverkets tolkning av detta är att avsteg är tillämpligt i aktuell detaljplan.

Trafikverket har del i ansvaret för att barnkonventionen efterlevs. Barn är en speciellt utsatt grupp och därför är det viktigt att utomhusmiljöerna där barn ofta vistas skyddas från störande trafikbuller eller lokaliseras så att de inte är exponerade för trafikbullernivåer högre än riksdagens riktvärden för boendemiljöer inomhus och utomhus. Plankartan bör hindra möjligheten att placera förskolor i bullerutsatta lägen.

Området kan utsättas för vibrationer som kräver vibrationsdämpande åtgärder. Trafikverket anser att

planhandlingarna bör säkerställa att riktvärdet för vibrationer 0,4 mm/s RMS inte överskrids.

Miljöförvaltningens översiktliga luftföroreningskartor visar att halterna är höga men strax under normerna. Trafikverket anser att bostäder inte bör uppföras där överskridanden eller risk för överskridanden av miljökvalitetsnormer sker. Vid planering av bostadsområden och utomhusytor där barn kan tänkas vistas är det betydelsefullt att säkerställa tillgång till god luftkvalitet, motsvarande halter preciserade i miljökvalitetsmålet för Frisk luft (PM10: dygnsmedelhalter 30 µg/m³ får överskridas max 35 dygn/år och årsmedelhalter max 20 µg/m³, NO₂: årsmedelhalter max 20 µg/m³).

Trafikverket vill poängtera att det är viktigt att inte utbyggnaden bidrar till ökad trafik som kan innebära att bebyggelsen medverkar till risk för överskridanden på andra platser, dit trafiken leds. I Stockholms län är problemen stora för att klara miljökvalitetsnormerna för luft och det är därför angeläget att hålla nere trafikökningen. Trafikverket anser att en kompletterande fördjupad analys som visar hur luftföroreningar sprider sig i förhållande till skärmande föremål/byggnader, topografi och förhärskande vindriktning bör utföras och som klargör var miljökvalitetsnormerna och de strängare gränsvärdena/preciseringarna i miljökvalitetsmålet Frisk luft överskrids i det planlagda området. Kommunen bör tydligare motivera behovet av bostadsbebyggelse i ett så pass luftförorenat område samt beskriva hur kommunen ska uppnå lägre halter lokalt i området.

Trafik

Området bedöms enligt trafikutredningen alstra ca 1450 bilresor per vardagsdygn. Trafikverket vill även se hur det kringliggande vägnätet påverkas av denna trafikökning och lämpliga lösningar för att hantera eventuella konsekvenser av denna trafik. Horisontår 2030 ska användas.

Om åtgärder på statlig infrastruktur krävs till följd av planen ska dessa regleras i avtal och bekostas av annan än Trafikverket.

Luftfart och höga objekt

Runt alla instrumentflygplatser finns höjdbegränsande ytor, dels runt banan och i banans förlängning, dels en stor yta kallad MSA (Minimum Sector Altitude), vanligtvis en radie av 55 km räknat från banans mittpunkt. I detta fall berörs Bromma och Arlanda flygplatsers MSA-ytor. Högsta höjd för objekt utan att påverka MSA-ytorna för flygplatserna är ca 218 möh på denna plats. Båda

flygplatserna är riksintresse för kommunikationsanläggningar. Trafikverkets uppfattning är därför att en flyghinderanalys måste genomföras och i förlängningen kan även en luftrumsutredning behövas för att utröna om det är möjligt att förändra dagens flygprocedurer m.m. Det kan finnas en möjlighet att ändra höjden i denna sektor av MSA-ytan och en luftrumsutredning ger svar på den frågan.

Vad gäller höga objekt påminner Trafikverket om att Försvarsmakten och LFV, förutom berörda flygplatser, bör få planer och bygglovsansökningar som rör höga objekt på remiss. Höga objekt riskerar förutom att påverka flygprocedurer m.m., även att påverka de tekniska system som är kopplade till flygverksamheten. I LFVs flyghinderanalys utreds och redovisas båda områdena.

I plankartan bör istället för högsta tillåtna byggnadshöjd anges en högsta totalhöjd då även master och dylikt ingår.

Flyghinderanmälan ska göras för de höga objekten för att de ska hinna komma in i flyghinderdatabasen och publiceras på flygkartor. Höga objekt måste förses med belysning. Krav på hindermarkering ställs lämpligen i bygglovsskedet.

Luffartsverket

LFV påpekar att man inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning (med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar) ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering.

Vidare framför LFV att man behöver måttsatt byggritning och koordinater för höghusets position för att kunna utreda byggnadens eventuella påverkan på LFV's radarutrustning, radiolänkar etc. Denna utredning behöver göras oaktat om en flyghinderanalys beställs eller ej då byggnaden hamnar inom skyddsområdet för radarutrustning.

Swedavia AB

Swedavia påpekar att flygplatserna Bromma Stockholm Airport och Stockholm Arlanda Airport är utpekade som riksintresse för luftfarten. Det är funktionen flygplats som utgör riksintresse vilket innebär att flygplatsområdet ska skyddas liksom de omgivande influensområdena för buller, hinderskydd och flygprocedurer.

Swedavia vill uppmärksamma att planförslaget kan stå i konflikt med riksintresset.

För att bidra till en hög flygsäkerhet är det av yttersta vikt att upprätthålla god marginal mellan flygplan och hinder. Swedavia har en skyldighet att säkerställa att byggander och andra föremål inte genomtränger flygplatsernas hinderbegränsande ytor.

Swedavia konstaterar att planområdet ligger utanför de båda flygplatsernas bullerkurvor för maximal ljudnivå 70 dB(A) och FBN 55 dB(A) och har därför inget att erinra vad gäller flygbuller.

Vidare konstateras att planområdet ligger utanför området för hinderbegränsande ytor för både Bromma och Arlanda, dock kan byggnaden på grund av sin höjd ändå kunna påverka flygverksamheten och luftrummet. Luftrummet i Stockholms län berör flera flygplatsers sk MSA-ytor (Minimum Sector Altitude). Då en MSA-yta genomträngs av ett hinder riskerar flygproceduren vid en eller flera flygplatser att påverkas. Därför måste en flyghinderanalys genomföras för att besvara dessa frågor. Beroende på vad flyghinderanalysens resultat kan också en luftrumsutredning behöva genomföras.

Plankartan anger högsta byggnadshöjd och Swedavia anser att istället högsta totalhöjd ska anges vilket även inkluderar fläktar, master, hisschakt etc.

Föremål med en höjd av 45 m eller högre över mark- eller vattenyta ska hindermarkeras.

Försvarmakten

Försvarmakten har erinran mot planförslaget. Höga objekt riskerar att störa Försvarmaktens tekniska system. Systemen och tillhörande anläggningar omfattas av försvarssekretess och utgör riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9§ andra stycket MB. Enligt genomförd teknisk analys kommer den höga byggnaden medföra stora störningar och det föreligger en uppenbar risk att byggnationen kan innebära påtaglig skada på riksintresset.

Föreslagna byggrätter inom planområdet måste föras med en höjdbestämmelse som reglerar en totalhöjd på max 45 meter över mark för att planförslaget ska kunna godtas.

Trafikförvaltningen (Stockholms Läns Landsting, SLL)

Trafikförvaltningen på SLL framför att planområdet ligger utanför skyddsområde för befintlig tunnelbana och har god kollektivtrafikförsörjning med gångavstånd till tunnelbana och buss

vid Telefonplan. Trafikförvaltningen deltar i det övergripande planarbetet vad gäller diskussion om kapacitet och framkomlighet vid Telefonplan. Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten framför frågor kring parkeringsplatser för Timotejen 23, på vilket sätt rättigheten regleras idag samt lyfter fråga angående infart till Timotejen 20 över Timotejen 17 och på vilket sätt nuvarande planförslag eventuellt ska ta höjd för detta.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

Stadsdelsnämnden godkänner och överlämnar

stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen 2014-12-18 §11 med nedanstående tillägg. Reservation (M),(FP) och (C).

Förslaget innebär en hög exploateringsgrad för området, vilket är positivt eftersom det möjliggör fler bostäder och andra verksamheter. Till de negativa effekterna hör ett ökat slitage på parker och offentliga rum. Stadsbyggnadskontoret måste därför - i samråd med andra fackförvaltningar - verka för en planering ur ett helhetsperspektiv för hela stadsdelen. Eftersom parker med mera inte går att ordna inom det aktuella planområdet måste staden reservera mark i närområdet för sådana ändamål.

En kraftigt ökad befolkning i området kommer att medföra ett ökat tryck på den redan hårt belastade Telefonplans tunnelbanestation. Stadsbyggnadskontoret måste därför - i samråd med andra fackförvaltningar - verka för att SL bygger en andra ingång/utgång i tunnelbanestationens östra ände. En samordning måste ske med det redan påbörjade projektet med diarienummer 2013-05016 som rör Västberga 1:1, Midsommarkransen 1:1 och 1:14 samt Tvålfvingan 5.

Med 700 nya bostäder bör antalet förskoleavdelningar vara minst 14. Även om de nya bostäderna främst kommer att vara små lägenheter är det svårt att förutsäga vilka som kommer att flytta in i området, om det blir barnfamiljer eller inte. Med flexibelt utformade lokaler går eventuell överkapacitet att använda till andra verksamheter.

Det är viktigt att byggnadens översta plan har en publik verksamhet och är tillgängligt för allmänheten. Vi ser därför positivt på att detta blir säkerställt genom en bestämmelse i detaljplanen.

Stadsdelsförvaltningen framför att frågan om förskola och förskolegård inte är löst och att detta måste preciseras i samarbete med förvaltningen innan granskningskedet. Vidare framför förvaltningen att den tidigare erfarenheten av att bygga högt i Sverige är relativt låg och därför är det svårt att förutsäga vilka konsekvenser byggnaden kommer att medföra när den väl står på plats, t.ex. vindens påverkan mot byggnaden och vilken effekt träden och skärmtaket har på vindturbulensen som uppstår på de offentliga utrymmena pga. byggnadens höga höjd.

Miljö- och hälsoskydds nämnden

Miljö- och hälsoskydds nämnden beslutar 2015-01-27 §11 att tillstyrka detaljplanen under förutsättning att ytterligare bullerreducerande åtgärder genomförs inom eller i anslutning till planområdet, tillräckliga för att nå en ljudnivå motsvarande god boendemiljö. I övrigt beslutar nämnden att beakta förvaltningens tjänsteutlåtande. Därutöver beslutar nämnden att anföra att ”Vi ställer oss mycket positiva till byggnation i detta stads- och kollektivtrafiknära område där husen dessutom ställs på redan hårdgjord mark och därför inte tar grönområden i anspråk. Om möjligt skulle vi gärna se ökad exploateringsgrad i detta och liknade områden. Då det redan råder brist på friytor/parkmark anser vi även att stadsbyggnadskontoret i samråd med andra fackförvaltningar bör verka för en planering ur ett helhetsperspektiv för hela stadsdelen. Eftersom parker m.m. inte går att ordna inom det aktuella planområdet bör staden reservera mark i närområdet för sådana ändamål. Vi anser inte att man uppnår en god boendemiljö i en bostad där fönstren inte går att öppna. Förvaltningen anser att det går att komma långt med en kombination av olika bullerreducerande åtgärder, exv ökad växtlighet. En annan åtgärd är anläggning av tyst asfalt på den angränsande vägen, eventuellt skulle man även kunna diskutera hastighetsänkningar. Dessa åtgärder måste dock göras i samarbete med Trafikverket. Vid byggnation av bostäder i bullerutsatta lägen som detta måste alltid bulleråtgärder vid källan vara det första och viktigaste alternativet. Vi anser därför att det är av största vikt att de föreslagna bullerreducerande åtgärderna tas tillvara och utförs för att garantera de boende den bästa möjliga boendemiljön på denna plats.” Reservation från (M), (C) och (FP).

Miljöförvaltningen framför att det finns starka motiv för att bygga bostäder på platsen, men att angreppssättet för bullerutsatta lägen och övergripande bullerreducerande åtgärder inte har studerats i tillräcklig grad. Förvaltningen anser att bullerfrågan i högre

utsträckning bör ha legat till grund för planeringen av huset och det närliggande kvarteret Timotejen 19 och 28.

Byggnadens konstruktion består av en glasad fasad utan öppningsbara fönster eller möjlighet till vädring. Fasaden har en god ljudisolering och en tystare inomhusmiljö, motsvarande ljudklass B, kan säkerställas. Det saknas forskning på hälsoeffekterna av att bo utan öppningsbara fönster och genomförs projektet bör uppföljning av dessa boendekvaliteter genomföras. ”Tellus Tower” är ett unikt projekt och det har aldrig byggts så höga bostadshus i Sverige tidigare. Ur säkerhets-, ventilations-, och energisynpunkt finns det fördelar med täta fasader, men förvaltningen anser inte att det är en lösning som får bli prejudicerande vid planering vid bullerexponerade lägen. Förvaltningen bedömer att ljudnivåer vid höghuset kan sänkas betydligt om en ur ljudmiljösynpunkt bättre samordning sker med angränsande planområde samt med åtgärder på E4/E20, tex ”tyst” asfalt.

Vid det tråg som E4/E20 passerar förbi planområdet har på den östra sidan uppförts ett bullerskydd i perforerat tegel. Det bör undersökas om detta är optimalt utformat och om det går att förstärka ytterligare genom exempelvis grön beklädnad. Vidare framförs att det saknas beräkningar för hur mycket det närliggande områdets planerade byggnader (Timotejen 28) bidrar till ljudskugga för höghuset och hur många våningar som därmed blir mer bullerskyddad.

Trafikkontoret

Trafikkontoret framför att området är relativt kuperat och att branta partier ska undvikas så långt möjligt, högst 2 % lutning över längre partier ska eftersträvas. Angöring inom 10 meter från entré ska eftersträvas.

Det är viktigt att kvartersparker tillskapas till en sammanlagd yta av minst 0,4 ha gemensamt för Timotejen 17 samt Timotejen 19 och 28. Vidare framförs att förskolegårdar bör få ett läge med god kvalité och en yta där varje barn får minst 10 kvm. Oanvändbara ytor ex smala passager mellan byggnader bör ej räknas in i ytorna.

Parkeringsstalet för cykel anses för lågt, det böra vara mellan 2,5-4 platser/ 100 kvm BTA. Även parkering för bil är mycket lågt. Att endast begränsa parkeringsutbudet inom fastigheten utan andra kraftfulla åtgärder för att underlätta alternativa transporter får planen konsekvens att parkeringssituationen på gatumark i området försämras betydligt. En grundlig parkeringsutredning behöver genomföras för att utreda denna frågeställning närmare.

Kommunikationerna för gångtrafikanter till Telefonplans tunnelbanestation måste fungera när kvarteren runt stationen byggs om.

Trafikkontoret anser att en vändplats behövs på allmän platsmark i RADIUSBACKENS avslutning. Vidare saknas tydlig redovisning av hur verksamheter i området ska hantera godstransporter och var lastplats ska lokaliseras.

Tak- och dagvatten får ej släppas ut på gatumark. Sopsug planeras inom området, för dockningspunkter som avses hamna på gatumark ska avtal skrivas med staden.

Exploateringskontoret
Svar har ej inkommit.

Kyrkogårdsförvaltningen

Förvaltningen framför att man har stor förståelse för behovet av ny bostadsbebyggelse i Stockholm. Samtidigt är det av yttersta vikt att komplettering sker med respekt för befintliga kulturmiljöer. Skogskyrkogården (som är ett av Unesco:s Världsarv) ska vårdas och bevaras för framtida generationer och är ytterst känslig för visuellt intrång.

Det pågår för närvarande ett arbete med att se över världsarvets gränsdragningar och skapande av eventuell buffertzona. I dagsläget är det inte möjligt att redogöra för om detta arbete eventuellt leder fram till några restriktioner. Beträffande bostadstornet vore det därför angeläget att det också gjordes en studie som visar om tornet visuellt tar sig in i de centrala landskapsrummen på Skogskyrkogården.

Alla kyrkogårdar och begravningsplatser byggda till och med 1939 har skydd enligt Kulturmiljölagen. Därför vill förvaltningen lyfta att det finns två närliggande kulturhistoriska miljöer till som omfattas av lagen; Västberga begravningsplats och Brännkyrka kyrkogård. Hänsyn måste tas till dessa känsliga kulturmiljöer. I det fortsatta planarbetet bör därför studeras i vilken mån det nya tornet kan påverka kulturmiljöerna. Idag utgör hotellet vid Stockholmsmässan ett tydligt blickfång när man befinner sig på Brännkyrka kyrkogård utan att det upplevs vara påträngande i kulturmiljön. Med tanke på att bostadstornet i kv. Timotejen blir ca 5 ggr så högt som hotellet och dessutom utförs med reflekterande glasfasader bör dess visuella effekt studeras.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet avstyrker förslaget till detaljplan. Man framför att Stockholm har ett tydligt förhållningssätt till höga hus. De relativt få höga hus som uppförts kan sällan kallas skyskrapor.

Byggnaderna har placerats - som de märkesbyggnader de tänkts vara - med placeringar och höjder som relaterar till topografi, innehåll och siktlinjer. I en medveten stadsutveckling har landmärken tillåtits i staden och dess omgivning utan att rubba balansen de höga husen emellan, nivåerna i stadens silhuett eller den lokalmiljö de har sitt fotavtryck i. De höga hus som uppförts har medvetet placerats för att accentuera Stockholmsåsens sträckning från Folksamhuset till Skattehuset och Söder tom, vidare över Hötorgsskraporna till Wenner-Gren Center. Andra platser där höga hus tillåtits är vid stadens portar, som motiv vid broar och som flaggor som utmärker ytterstadens centrum eller nybyggda stadsdelar. Ett mycket högt hus skuggar, dominerar och skapar vindförhållanden som inte är den traditionella stenstadens men det utgör också riktmärke och skapar ett förhållande till hela den stadsmiljö det blir del av på ett långt tydligare sätt än ett lägre hus.

Skönhetsrådet ställer sig vare sig positivt eller negativt till höga hus som sådana, men anser att byggnader som kraftigt avviker från den gängse skalan måste motivera sig och ges en kvalitetsnivå som vida överträffar det vanliga. Rådet anser att Tellus Tower inte representerar ett sådant projekt där tydliga analyser och ställningstaganden möjliggör en byggnad i en förskjuten skala som med sin höjd blir ett tillskott i stadsmiljön. Byggnadens placering svarar inte emot ett enda av de förhållningssätt för höga hus som angivits ovan. Rådet ställer sig också mycket tveksamt till ett stadsbyggnadskick där motivet för byggnaden är att den ska bli högst i landet men där landmärkets förankring till platsen helt saknas. Platsen som byggnaden står på motsvarar inte den dignitet man förväntar sig av området för ett landmärke av den här skalan.

Den höga exploateringsgraden ställer mycket höga krav på vistelsevärden i och omkring bostäderna. Skönhetsrådet uppskattar att området som helhet ska rymma ca 5000 nya boende men i den här täta miljön saknas de stadsmässiga kvaliteter som närhet till vatten eller en centrumkärna med rikt varierat utbud av kommersiella och kulturella verksamheter kan ge i liknande förtätningsprojekt. Rådet ställer sig mycket tveksamt om de lokaler planen möjliggör kommer att fyllas av det innehåll som i sig skapar stadsliv. I planen ingår även förskolor som med små gårdar kräver än mer tillgång till de parker och allmänna platser som finns tillgängliga i området för barnens utevistelsebehov.

Idrottsförvaltningen

Förvaltningen framför att man tillsammans med fastighetskontoret har planer för att utveckla Västberga IP genom att uppföra en idrottshall. Idrottshallen planeras för att tillgodose den växande befolkningen i området. Förvaltningen avser att utveckla Västberga IP som en attraktiv mötesplats för området med befintlig bollplan och friidrottsytor samt ny idrottshall och eventuellt spontanidrottsytor.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor

Rådet uttrycker stor tveksamhet till att på så liten yta bygga många små lägenheter ur ett socialt perspektiv. Rådet önskar att åtminstone en räddningshiss installeras. Vidare ifrågasätt de höga värdena för luftkvalité och buller liksom den sociala miljön och brandsäkerheten. Rådet vill följa bygglovprocessen i detta ärende.

Stockholms Stads parkerings AB

Stockholm parkering har inte några synpunkter på förslaget.

Stockholm Business region AB

SBR anser att förslaget utgör ett bra tillskott med bostäder i den växande staden, i enlighet med Bostadspotential Stockholm men att det saknas inplanerade arbetsställen. Den växande staden ska utvecklas till en tät, hållbar blandstad som i alla delar inrymmer arbetsplatser, handel och bostäder för att livsmiljön ska vara trygg, tillgänglig och innehålla ett bra serviceutbud. Det är därför viktigt att staden, i samtliga projekt där så är möjligt, planerat för tillräckligt många kvadratmeter lokalyta för arbetsställen och därmed möjliggör för en tillräckligt stor dagbefolkning i området.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten AB

Stockholm Vatten Avfall framför att det är positivt att hushållsavfallet planeras att hanteras med stationär sopsug. Det framgår dock inte om sopsugen även ska hantera avfall från verksamheterna i området. Det behöver förtydligas hur verksamheternas avfall ska hanteras. Vidare framförs att det bör ses över om systemet kan byggas så att fler fraktioner kan inrymmas. Alternativet att installera avfallskvarnar i lägenheterna bör också ses över, då volymen avfall som behöver hämtas med fordon minskar rejält. Staden eftersträvar ett gångavstånd på max 10 m från ytterentré till avlämningsplats för hushållsavfall. För fastighetsnära

hantering av förpackningar och ridningar rekommenderar staden ett gångavstånd på max 100 m. Utrymme för grovavfall ska finnas fastighetsnära, de boende ska inte hänvisas till kommunala återvinningscentraler för omhändertagande av grovavfall. För den del av avfallshanteringen som ska ske manuellt med kärl, behöver utrymmen, tillfartsvägar och angöringsplatser för detta säkras och dimensioneras enligt stadens riktlinjer. Det bör också framgå i planbeskrivningen.

Stockholm Vatten Ledningsnät meddelar att vattenanslutning till området kan ske mot Tellusborgsvägen. I normalfallet tillåts inte serviser på denna huvudvattenledning, men i detta fall anses det lämpligt på grund av den höga byggnadens kapacitetskrav. Intern tryckstegring behövs. Avloppsfråga är svårlöst på grund av begränsad kapacitet i området. Förslagsvis ansluts byggnaden till ledning i gångfartsgatan i intilliggande område. I så fall krävs en gemensamhetsanläggning och en gemensam förbindelsepunkt mot det allmänna ledningsnätet. Dagvatten kan efter starkt reducerande åtgärder ledas samma väg som spillvatten genom intilliggande planområde och ansluta till allmän ledning i södra delen av Tellusborgsvägen.

Fortum Distribution AB

Fortum Distribution framför att man behöver plats för en ny nätstation. Lämplig placering är i direkt anslutning till den planerade 75-våningsbyggnaden. I övrigt ingen erinran vad gäller distributionsanläggningar för el.

AB Fortum Värme

Fortum värme framför att fjärrvärme kan erbjudas till området. Ledningen in till området är förberedd för att ansluta nya fastigheter.

Stockholm Gas; befintlig gas finns i Tellusborgsvägen, möjlighet finns till gasleveranser till exempelvis restauranger om avtal tecknas. I övrigt ingen erinran.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs eller påverkas inte av planförslaget och man har därför inget att invända mot förslaget.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Brf Radiusfabriken

Framför sitt stöd för expansion av Midsommarkransen men vill att staden ska värna om invånarnas livsmiljö och säkerhet.

Detaljplanen för Timotejen 17 anses inte uppfylla visionen som presenteras översiktsplanen och framför synpunkter enligt nedan.

Försämrad livskvalité genom att den höga byggnaden ger upphov till turbulens och kraftiga vindbyar som inte går att eliminera. Underbyggtiden kommer det vara ett stort öppet schakt tätt inpå befintligt hus och det framgår inte hur portarna mot gården ska nås. Man uttrycker oro för byggherrens erfarenhet och påpekar tidigare briser i pågående byggprojekt. Vidare framförs att man inte vill bli utsatt för buller och byggdamm under byggtiden, liksom att entréer blir svåra att nå, barnens lekyta försvinner och risk för skador på fastigheten. Efter ett eventuellt genomförande påpekas att det kulturhistoriska värdet kommer att försvinna, gården blir för trång och mest ha funktionen av passage till andra delar av närområdet.

Försämrad säkerhet med anledning av att riskanalysen visar på att höghuset utgör en riskkälla för sin omgivning. Exempelvis fastslås att parkeringsmöjligheter nära byggnaden undvikas. Något som inte anses tillgodosett då ett parkeringsgarage byggs samt att angöring med bil till Timotejen 23 förväntas ske genom garaget. Vidare framgår av riskanalysen att risk för utförande av antagonistiska handlingar ska reduceras genom utformningen kring byggnaden sk säkerställa god översikt, något som motverkas av förslagen till buskar och träd för att reducera vind. Konstruktions- och projekteringsfel förekommer i många projekt och man anser därför att en byggnation av denna sort inte ska ske i ett så tätbebyggt område. Även risk för nedfallande snö/is eller andra föremål oroar.

Boende i närområdet

Framför att det är respektlöst att bygga en så hög skrapa alldeles intill ett befintligt bostadshus. Att 700 personer ska trängas in på en gård som i dagsläget delas av 50 lgh och som kommer att påverka allt från ljusinsläpp, lång byggtid vid befintlig gård, vindar som uppkommer av hög byggnad men kanske framför allt den mängden folk som ska dela på redan få och små ytor.

Är i grunden positiv till att det byggs i det angivna området men anser att ska göras genom småskalighet och en fin mix av gamla och nya hus. Området i sig har brist på gemensamma ytor och de få parker som finns blir snabbt överfyllda. På infomötet pratades om att det i varje ny förtätad stockholmsdel skulle innehålla ett högt hus

som något slags landmärke. Befintliga telefonplanstornet syns långväga och är karaktäristiskt för Telefonplan. Vidare framförs oro att aktuell byggherre ska ansvara för en byggnad man i Sverige saknar erfarenhet av att både bygga och bo i.

Boende i närområdet

Framför att placeringen av höghuset kommer alldeles för nära befintligt bostadshus, endast 10-15 meter. Dagens utsikt förvandlas till en vägg några meter från fönstret och livskvaliteten försämras kraftigt, genom mörker och insyn. Den höga byggnaden kommer medföra turbulens, att plantera några träd på marken förefaller inte vara en genomtänkt lösning. Det underjordiska garaget gör dessutom att större träd omöjliggörs. Markyta för den stora mängd transporter, material och personal som behövs för byggnationen finns inte tillgänglig här. Vidare ifrågasätts säkerheten för boende under byggtiden. Förslag framförs om att flytta huset 15-20 meter åt sydväst för att undvika några av konsekvenserna.

Boende i närområdet

Framför att det är bra att det byggs och påpekar att de som bor i området vill kunna göra boendekarriär inom det egna området. Fler stora lägenheter (4-5:or) önskas.

Boende i närområdet

Motsätter sig byggplanerna. Det är för många nya lägenheter och därmed fler personer än vad befintlig infrastruktur i Midsommarkransen/Telefonplan kan hantera. Tunnelbana och bussar är redan idag hårt belastade, parkeringseländet blir ännu värre och dagis, fritids och skolplatser är redan idag för få. Den planerade skyskrapan (Tellus Tower) och höghuset (The Brick) passar inte in i övrig bebyggelse.

Boende i närområdet

Framför att den solstudie som har tagits fram är starkt missvisande och att ingen solstudie har tagits fram som visar hur bygget av Timotejen 17 tillsammans med bygget av Timotejen 28 påverkar boende och närområdet. Genomförandet av planen anses innebära att solen skymms större delen av dagen och att boendemiljö inte blir sund. Höga byggnader hör inte hemma i ett sådant gammalt bostadsområde som Midsommarkransen är.

Vidare framförs att störningar från byggtrafik kommer ske under lång tid och oro finns för att skolvägen till Västbergskolan blir farlig då Tellusborgsvägen redan är starkt trafikerad och trång. Oro för kompetens hos byggherren att genomföra projektet finns.

Boende i närområdet

Vill ha mer grönytor på torget och föreslår öppna dagvattenlösningar.

Boende i närområdet

Föreslår att man, istället för att gräva ur för fyra våningar garage, borde borra sig in i berget som ett tunnelbygge. Fördelen är att de boende kan nyttja gården under byggtiden. Det skulle även underlätta för angöring. Frågan bör utredas.

Boende i närområdet

Är positiv till byggandet i området och framför att det är bra att fastigheterna planeras ihop med ett sammanhängande promenadstråk. Höghuset anses vara ett häftigt hus, men att placeringen inte är genomtänkt, ytan är för trång och byggnaden kommer för nära befintligt hus. Vidare framförs tveksamheter hur det är tekniskt möjligt att genomföra detta bygge utan att befintliga hus tar skada samt att angöring idag sker över ytan som ska bebyggas. Att angöring och transport i framtiden ska ske genom Tellus Tower (via parkeringsgarage) är inte rimligt.

Bostadsgården är för liten för alla tillkommande lägenheter och de tillkommande kuberna för hissar och trapphus förfular. Plats för cyklar verkar inte räcka till och frågor ställs kring hur man skyddar mot vind och snö-/isbildning.

Planering för skolor saknas i området.

Boende i närområdet

Framför att sol- och skuggstudier för Timotejen 17 respektive Timotejen 19 och 28 inte stämmer överens samt att det är svårt att tyda vilka klockslag och när på året som skuggorna avses.

Balkonger och gemensamma uteplatser i bostadsrättsföreningen på Midsommarvägen 40-60 (HSB brf Martallen) påverkas av skuggningen av den föreslagna bebyggelsen. Vidare påtalas att skuggbildning av ett annat detaljplaneprojekt också kommer att påverka fastigheten men att det inte syns i redovisningen (kv Martallen, dnr 2007-36263). Byggnadens höjd bör regleras så att skuggningseffekten undviks på fastighetens gemensamma uteplatser. Konsekvenserna av skuggningseffekten behöver belysas ytterligare i handlingarna.

Vidare framförs att byggnaden kommer ha negativ påverkan för Svandammsparken. Skuggningen bör undvikas genom att föreslagen byggnadshöjd sänks.

Vidare påtalas att HSB brf Martallen bör ingå i sakägarkretsen och fråga ställs varför Timotejen 17 och Timotejen 19 och 28 inte görs som en gemensam detaljplan då konsekvenser och lösningar för detaljplanerna hänger samman.

Boende i närområdet

Framför frågor kring hur det är tänkt med parkeringen. Räcker verkligen parkeringen till? De senaste åren har det blivit allt svårare att hitta parkering. Man är också orolig för buller och trafikchaos under tiden för bygget. Vidare framförs att bostadsgården och balkonger kommer att skuggas under stora delar av dagen och boendemiljön blir därmed sämre. Tunnelbanan är idag hårt ansträngd. Hur ska den ökade inflyttningen hanteras?

Boende i närområdet

Har frågor om hur planerna och beredskapen ser ut för kommunikationerna när det fler en hel del fler som förmodligen kommer resa med kollektivtrafiken.

Boende i närområdet

Är positiv till projektet och tycker att det är spännande. Önskar en gång- och cykelbro över E4:an ungefär i läge där Tellus Tower föreslås.

Boende i närområdet

Anser det intressant med ett högre hus i området, även om det finns en viss oro som närboende vad gäller säkerhet under byggprocessen. Det vore bra med förstärkt tunnelbanetrafik när området växer så kraftigt, även cykelmöjligheterna för pendlare in mot city behöver utvecklas. Inte bara förskolor behövs, behovet av ny skola behöver också tillgodoseas. Helhetssyn önskas vad gäller skolor, parker och skog samt trafik.

Boende i närområdet

Välkomnar nya lägenheter i Stockholm men anser att det inte är bra att bygga väldigt mycket på liten yta. Ett fint landmärke finns redan vid Telefonplan. Mer blandad bebyggelse ger mer integrerad stad, här föreslås bara smålägenheter på en liten yta, vilket anses leda till ökad segregering.

Glasade Gången, daglig verksamhet, Radiusbacken 7
Framför synpunkter på detaljlösningar i angränsning till verksamheten, bland annat vad gäller föreslagen hisslösning.

Övriga, ej sakägare

Boende i området

Frågar om man tänkt på kollektivtrafiken och föreslår en linbana från höghuset via Liljeholmen till Södersjukhuset.

Boende i området

Anser det oroväckande med ett så högt hus och anser att det förfular Stockholm. Husets höjd bör vara lägre än Stockholms stadshus.

Boende i området

Undrar hur köerna ska lösas på södra infartsleden och framför att tunnelbanan redan är fullsatt. I övrigt anses projektet vara intressant och man anser att det är bra att området förtätas. Arkitekturen skulle dock kunna vara mer äventyrlig och banbrytande.

Boende i området

Har synpunkter på gestaltningen av höghuset och tycker att det nu står ut på ett negativt sätt. Mer fantasi och inspiration behövs.

Boende i området

Anser att Telefonplan kan förtätas men att Tellus Tower inte ska genomföras.

Boende i området

Framför att detaljplanen för "Tellus Tower" inte kan kopplas bort från övriga detaljplaner. Man måste se till hela området runt Telefonplan (fyra projekt). Så många mindre lägenheter i ett och samma område ger kategoriboende som inte är önskvärt. Menar att ett landmärke i området inte är relevant utan att det bör byggas lägre och varierat. Framför vidare att planering för skolor behövs. Klarar kollektivtrafiken denna utbyggnad, redan nu är det trångt i tunnelbanan. Var planeras bussanslutningar? Den befintliga bussterminalen byggs bort i samband med planen för Västberga 1:1. Grönområden saknas helt.

Boende i området

Ifrågasätter varför ett så högt hus ska byggas och det anses vara en anomali i den omgivande bebyggelsen som främst består av

smalhus, några modernare tillägg och äldre hus. Ett så högt hus anses förfula stadsbilden och kasta långa skuggor.

Det har redan byggt mycket nytt i området. Eftersom det är många små lägenheter som byggs samtidigt i området är det oerhört mycket nya människor som kommer att flytta till stadsdelen. Redan nu är tunnelbanan överfylld och det är svårt att få förskoleplats och plats i skola. Det behövs ny skola i området, utbyggd kollektivtrafik, vårdcentral och mer grönområden i stadsdelen som den ska kunna ta hand om så många nyinflyttade.

Boende i området

Undrar hur man tillgodser säkerheten för boende och andra som kommer att vistas i fastigheten om olycka, brand eller terroristdåd skulle inträffa? Att byggnaden ej har öppningsbara fönster gör ju att evakuering med Räddningstjänsten upp till maximal steghöjd inte är möjlig. Finns riksanalyser framtanga där beräkningar för antalet skadade och omkomna ingår?

Boende i området

Framför att befolkningstätheten i delar av Midsommarkransen kommer bli högre än innerstaden och ifrågasätter om det är önskvärt. Trafiken i området kommer att öka drastiskt, redan idag råder brist på ytor för bussar och varutransporter. Även parkeringsproblemen anses komma att öka ytterligare, liksom behovet av skola, förskola och äldreomsorg. Kollektivtrafiken är hårt belastad redan idag, liksom grönområden och idrottsplatser vilka kommer att bli kraftigt överbelastade i framtiden. Nya fotbollsplaner och grönområden bör tillkomma för att tillgodose framtida behov.

Att bygga om gamla industribyggnader till bostäder är bra. Antalet nu planerade bostäder är för stort, området bör få växa i lugnare tempo.

Boende i området

Anser att det föreslagna Tellus Tower kommer att ha en negativ inverkan på stadsbilden. Framför att arkitekturen och stadsplanen är en viktig del av områdets historia, identitet och karaktär. Skalan och designen av Tellus Tower och de övriga föreslagna nya byggnaderna av Timotejen 17, 19 och 28 riskerar att göra allvarlig skada på områdets karaktär.

Vidare anses höghuset blockera mycket av solljuset under de mörka årstiderna och påverkar därmed stadsdelen negativt.

Midsommarkransen - Aspudden gick nyligen igenom en omfattande områdesprogramprocess. Utvecklingen av Timotejen 17, 19 och 28 lämnades utanför analysområdet. Ett nytt områdesprogram bör genomföras innan man går vidare med dessa planer.

Det saknas skolplatser för det snabbt ökande antalet barn i området. De föreslagna projekten förvärrar problemet. Vidare innebär projekten utökad belastning på T-banestationen Telefonplan, bristen på parkeringsplatser är redan ett problem i området; förskoleplatser är en bristvara, biltrafiken kommer öka. Området angränsar till E4/Essingeleden och Södertäljevägen. Det höga bullret och avgaser från dessa vägar kommer att ökas ytterligare genom tillsats av mycket mer lokal trafik på de mindre gatorna i området.

Boende i området

Vill framföra sitt stöd för Tellus Tower och anser att det är en bra idé att få till så många bostäder med så litet fotavtryck. Skuggning och turbulens kan bli negativa effekter, men att det visuellt avviker mot den klassiska kransen anses bra.

Boende i området

Protesterar mot uppförandet av Tellus Tower då byggnader inte uppfyller några behov som finns i området som inte kan tillgodoses på annat sätt. Inga motiveringar anses finnas till förslaget.

Boende i området

Anser att det är bra att det byggs många smålägenheter, men att bygga ett över 200 m högs bostadshus idag anses helt fel och verkar mer vara ett prestigeprojekt.

Boende i området

Saknar större lägenheter, det planeras mest för mindre lägenheter. I området bor många barnfamiljer och väldigt få större lägenheter, behovet är stort. Barnfamiljer vill kunna bo kvar i området.

Samfundet St:Erik

Samfundet framför att hela området vid Telefonplan kompletteras med högt exploaterad bostadsbebyggelse; en del är redan byggt och annat långt kommet i planeringen. Detta bör föregås av en områdesplan, med möjlighet till helhetsgranskning.

Samfundet avstyrker förslaget då det anses ovärdigt Stockholms stadsbild. Den föreslagna skyskrapan är en solitär som kommer att synas över hela staden, men som inte anses ha någon motivering ur stadsbildssynpunkt och på platsen inte manifesterar något annat än sin extrema höjd. Den ger en vidsträckt skuggningseffekt och i närområdet en påtaglig vindturbulens.

Susanne Werlinder
planchef

Pontus Bodén
stadsplanerare