



Kontaktperson
Karl Ingelstam
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 78
karl.ingelstam@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-01-26

Detaljplan för del av kv Timotejen 19 i stadsdelen Västberga. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till Stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för del av kvarteret Timotejen 19 i Västberga, S-Dp 2005-11918-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt detaljplaneförslag för bostäder om ca 110 lägenheter i kvarteret Timotejen i Västberga. Bostäderna ingår i det gemensamma detaljplaneprogrammet för ca 2000 lägenheter i Telefonplansområdet och de planeras inom fastigheten Timotejen 19 vilken ägs av AFA. I en ny byggnad vid Tellusborgsvägen planeras för ca 70 nya lägenheter och genom ombyggnad av en befintlig kontorsbyggnad möjliggörs ca 40 lägenheter ytterligare. SSM Bygg och Fastighet AB bygger lägenheterna åt AFA. Upplåtelseformen är bostadsrätt.

Bakgrund

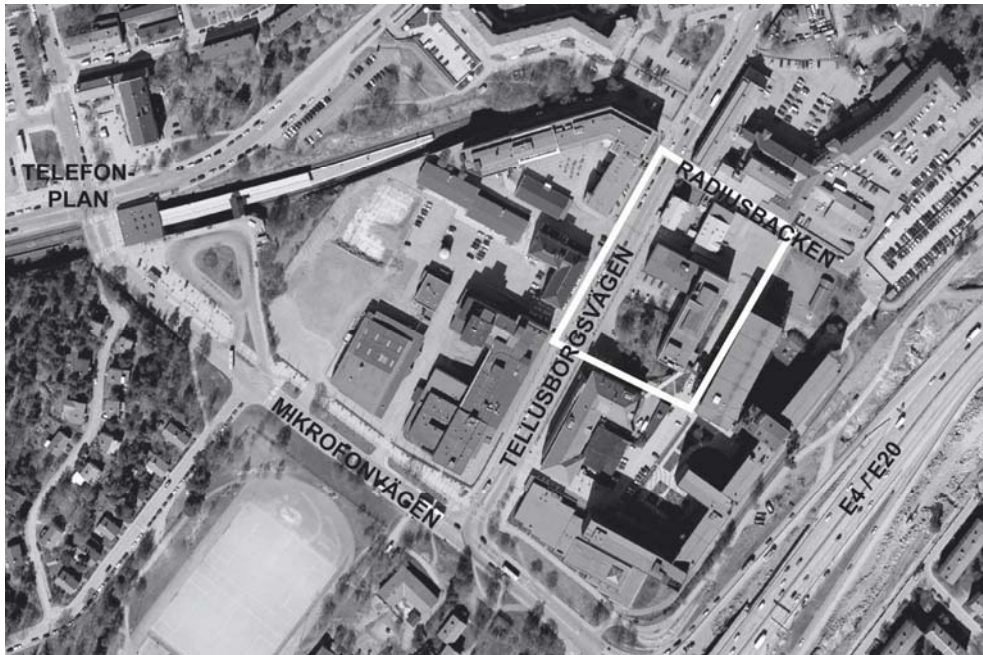
Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kvarteret Timotejen i Västberga. Remissen ska besvaras senast den 25 januari 2005.

Telefonplansområdet genomgår en stor förändring från att för några år sedan varit ett otillgängligt industri- och kontorsområde till att bli ett blandat

område för bostäder och andra verksamheter. Den nu aktuella planen är en del i det detaljplaneprogram för ca 2000 lägenheter och 70.000 kvm lokaler vid Telefonplan som remissbehandlades i gatu- och fastighetsnämnden den 23 mars 2004.

Fastighetsägaren AFA har ett samarbetsavtal med SSM Bygg och fastigheter vilket innebär att SSM får uppföra nya bostadsrättslägenheter inom fastigheten Timotejen 19.

Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av programsamrådet för Telefonplansområdet den 25 november 2004 och beslutade om inriktningen på det fortsatta arbetet. Stadsbyggnadskontoret har därefter genomfört samråd för tre detaljplaner för bostäder i området, och har nu inlett samråd för denna fjärde detaljplan.

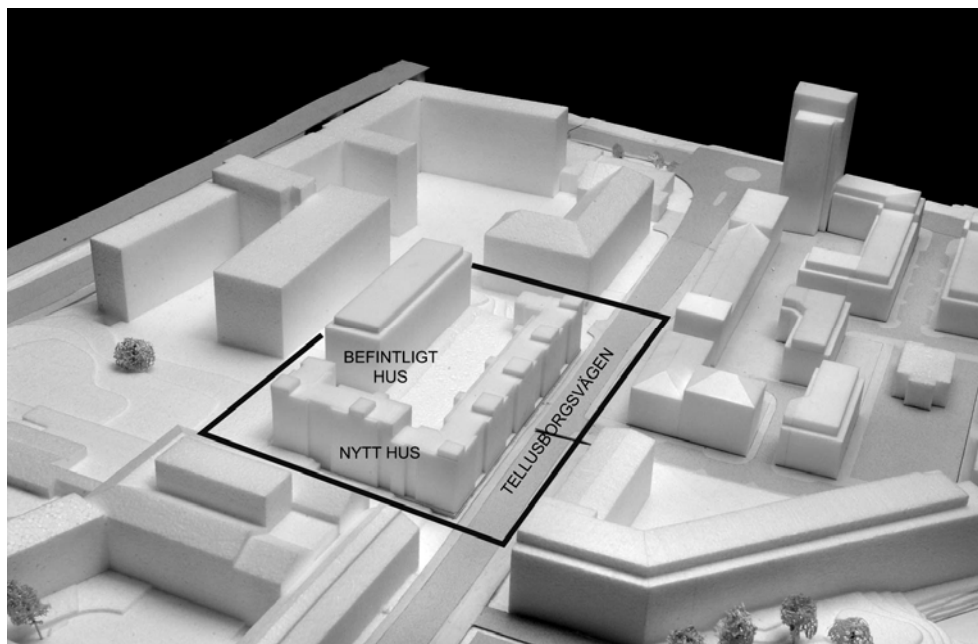


Planens läge inom Telefonplansområdet

Detaljplaneförslag

Planförslaget framgår i sin helhet av bilaga 1. Planen omfattar ett nytt bostadshus om fem våningar med ca 70 lägenheter och lokaler i bottenvåningen mot Tellusborgsvägen. Huset planeras i vinkel mot kvartersmarksgatan Radiusbacken, och bakom detta finns ett kontorshus på fyra våningar som kompletteras med en etagevåning och byggs om till ca 40 lägenheter samt nya förskolelokaler i bottenvåningen. Ny och gammal bebyggelse bildar tillsammans ett bostadskvarter med en skyddad gård.

Projektet genomförs helt inom den av AFA ägda fastigheten Timotejen 19. Fastigheten utgörs av redan exploaterad mark, och planområdet är bebyggt med flera f d industribyggnader varav ett par planeras rivas för att ge plats åt nybyggnationen. I övrigt består planområdet i huvudsak av hårdgjord mark med undantag för det område som ska utgöra gård till den planerade förskolan.



Det nya bostadskvarteret invid Tellusborgsvägen

Kommunikationer och service

Platsen har goda allmänna kommunikationer med närhet till Telefonplans tunnelbanestation och busslinjerna där. Lokalt serviceutbud finns vid Telefonplan samt inom nära räckhåll i centrala i Midsommarkransen.

Trafik, gator, parkering och angöring

Bostäderna angörs från Tellusborgsvägen samt från lokalgator som nyanläggs på kvartersmark och ska vara gemensamma anläggningar för de nya fastigheterna inom kvarteret Timotejen. Kvartersmarksgatan RADIUSBACKEN byggs om och ges en mer gatumässig utformning med en ny trädrad på södra sidan.

Även angöringen till det kontorshus som byggs om till bostäder och förskola sker från en kvartersmarksgata som går in från RADIUSBACKEN. Det är viktigt att bostäderna och förskolan får en tydlig och välfungerande angöring även i den delen av planområdet, vilket bör studeras vidare i den fortsatta planeringen.

Parkering tillskapas med ca 100 bilplatser, vilket motsvarar 0,9 platser per lägenhet om man bortser från det parkeringsbehov som förskolan och de övriga lokalerna genererar. Merparten av parkeringen förläggs i garage under kvarteret, resterande del längs kvartersgatorna.

Markkontoret planerar ombyggnader av Tellusborgsvägen på sträckan förbi kvarteret Timotejen, vilka bland annat inbegriper ny plats för kantstensparkering, nya upphöjda övergångsställen och ny cykelbana. Ombyggnaden planeras påbörjas i slutet av 2007, och blir den tredje etappen i den större gatuupprustning i Telefonplansområdet som är en förutsättning för områdets förtätning. Den första etappen påbörjas i januari 2006 (Genomförandebeslut MN 2005-12-15).



Tellusborgsvägen kantad av den nya bebyggelsen (Fram Arkitekter)

Teknisk infrastruktur

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

Konsekvenser

Tillgänglighet

Det är stora nivåskillnader inom området, men den nya bebyggelsen skall ändå vara tillgänglig för personer med funktionshinder. Tillgängligheten klaras med hjälp av ramper och stödmurar. Entréerna nås inom 10 meter från angöring med reservation för en entré där avståndet är 25 meter.

Påverkan på barn

Projektet innebär en positiv påverkan på barnens miljö genom att ett tidigare kontors- och industriområde byggs om till attraktiva bostadsmiljöer med

gårdar och park för utevistelse. Stadsdelsförvaltningen har också uttryckt ett starkt behov av nya förskoleplatser och låg- och mellanstadieskolplatser i stadsdelen under de kommande åren, bland annat påkallat av tillskottet av bostäder kring Telefonplan. Stadsdelsnämnden har i samband med sitt remissvar i maj 2005 för fastigheten Timotejen 17 hemställt hos marknämnden om stöd i utbyggnaden av förskolor och skolor.

Kontoret arbetar tillsammans med stadsbyggnadskontoret och fastighetsägarna i Telefonplansområdet för att möjliggöra nya lokaler inom ny- och ombyggnadsprojekten. I denna detaljplan i kv Timotejen möjliggörs förskolelokaler i bottenvåningen till den byggnad som byggs om från kontor. Markkontoret möjliggör avtal om lokalförhyrning mellan stadsdelsförvaltningen och byggherren i exploateringsavtal och överenskommelser om exploatering för området. Markkontoret kommer också att tillsammans med stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och byggherrarna att fortsätta arbeta med frågan i samband med den fortsatta planeringen i kommande etapper.

Utemiljö

En gårdsyta med uteplatser i bottenvåningen planeras på ett planterbart bjälklag över parkeringsgaraget. Bergspartiet i den södra delen av planområdet bevaras och används som lekyta till förskolan. Träden längs Tellusborgsvägens sydöstra sida står på kvartersmark och kommer i konflikt med den nya bebyggelsen. Tellusborgsvägen har sina gatemarksträd på andra sidan av gatan. I kvarteret Tvåflingan, ett kvarter in på den andra sidan av Tellusborgsvägen, planeras för en mindre allmän park.

Grönkompensation

Mycket lite grön mark berörs av projektet. Det bergsparti som finns på gården bevaras och kan nyttjas av förskolan. Föreslagna åtgärder i samband med gatuupprustningen, med nyplantering av träd längs gatorna i Telefonplansområdet i övrigt uppfyller väl behovet av grönkompensation.

Buller

Buller inom planområdet orsakas främst av Tellusborgsvägen och från E4/E20. Ljudnivåerna inom planområdet innebär att riktvärden motsvarande det av staden och länsstyrelsen utarbetade ”avstegsfall B” kan klaras för nybyggnationen av bostäder. I det nya huset förutsätter det att hälften av boningsrummen orienteras mot tyst sida samt åtgärder på fasadkonstruktioner. I det befintliga huset, i vilket enkelsidiga lägenheter planeras, förutsätter detta burspråkslösningar för vissa lägenheter.

Markföroreningar

Inom kvarteret har verksamheter funnits som förorenat marken, med bland annat kvicksilver, bly och zink i halter över naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, och förekomst av klorerade organiska ämnen kan



inte heller uteslutas. Saneringsåtgärder skall därför vidtas senast inför byggnationen.

Ekonomiska konsekvenser

Byggherren genomför och bekostar byggnationen tillsammans med fastighetsägaren. Staden har intäkter i projektet i form av exploateringsbidrag från fastighetsägaren till gatuupprustningskostnader för Telefonplansområdet, i enlighet med intentionsavtal för Telefonplansområdet (GFN 2004-12-16). Exploateringsbidraget från denna etapp kan väntas uppgå till i storleksordningen runt 1 miljon kronor.

Vad gäller exploateringsbidragen till gatuombyggnaderna från fastighetsägarna i Telefonplansområdet, följer kontoret upp gällande intentionsavtal (GFN 2004-12-16) med ett ramavtal. Avtalet förhandlas fmv och planeras att redovisas för marknämnden innan den första detaljplanen för nybyggnation i området vunnit laga kraft, preliminärt första kvartalet 2006.

Genomförande

Projektet genomförs helt inom privatägd mark. Fastighetsägaren skall teckna ett exploateringsavtal med staden innan planen vunnit laga kraft.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas i fjärde kvartalet 2006.

Markkontorets förslag

Kontoret har ingenting att erinra mot planförslaget och föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT