



Handläggare: Christina Wikberger
Telefon: 08-508 281 40

Till
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2011-08-30 p.24

Detaljplan för Telefonfabriken 1 med mera, i stadsdelen Midsommarkransen

Remiss från stadsbyggnadsnämnden S-Dp 2010-02062-54

Förvaltningens förslag till beslut

Tillstyrker planförslaget under förutsättning att:

1. En bullerskärm anläggs för att skydda bostäder från tunnelbanebuller. Bullerskydd och planlösningar bör studeras vidare för kvarter A och B så att Stockholmsmodellen för buller kan innehållas.
2. Byggnadstekniska åtgärder motsvarande radonsäkert utförande genomförs (radonsäker grundläggning) samt att en evakueringsledning under betongplattan förebreds för anslutning till fläkt och ventilationstekniska åtgärder.
3. Planen kompletteras med cykelparkeringsplatser.
4. Byggnader anpassas för att klara de energimål som finns i stadens miljöprogram om Hållbar stadsutveckling.
5. Omedelbar justering

Gunnar Söderholm
Förvaltningschef

Gustaf Landahl
Avdelningschef

Sammanfattning

Förslaget innebär nybyggnad av 330 lägenheter, 22 stadsradhus, en förskola och en ny elnätstation. Nämnden tillstyrkte vid programsamrådet fortsatt planläggning under förutsättning att intrång undviks i naturmarken väster om planområdet, att nya bostäder inte utsätts för störningar i form av lukt eller buller från verksamheter och att arbetet förenas med en strategi som medför minsta möjliga trafikökning till och från området. Enligt de bullerutredningar som gjorts kommer ett stort antal



lägenheter bli enkelsida (hus A) med höga ekvivalenta och maximala ljudnivåer mot tunnelbanan. Hus B kommer få höga ljudnivåer i det östra hörnet på grund av tunnelbana och vägtrafik. Förvaltningen anser att åtgärder som skärmar, planstruktur och lägenhetslösningar behöver studeras vidare för att uppnå en bättre ljudmiljö. Avsteg från Boverkets riktvärden och "Stockholmsmodellen" ska endast göras när inga andra alternativ återstår och för ett fåtal lägenheter. Dessutom skall det föreligga särskilda skäl till varför man skall bygga bostäder som inte uppfyller Stockholmsmodellen.

Anmälan om innehav av förorenad mark har inkommit till miljö- och hälsoskyddsnämnden och utredningar har gjorts i samråd med miljöförvaltningen. Miljöförvaltningen har bedömt att det bör vara möjligt att säkerställa en god bostadsmiljö, om byggnadstekniska åtgärder motsvarande radonsäkert utförande genomförs. Förvaltningen anser att tillräcklig hänsyn tagits till naturvärden. Gården mot naturmarken (A) är mest lämplig för lokalisering av förskola. Förvaltningen anser att cykelparkeringsplatser enligt trafikkontorets cykelparkeringsnorm med minst 1,5 platser/lägenhet bör kompletteras till planen. Planen bör kompletteras med de krav som ställs i miljöprogrammets nya tillägg – Hållbart stadsutveckling – om byggnaders energiförbrukning.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har remitterat ett förslag till detaljplan för yttrande senast den 15 juni 2011. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beviljats förlängd remisstid för att kunna behandla ärendet vid sitt sammanträde den 30 augusti 2011. Förslaget innebär nybyggnad av 330 lägenheter, 22 stadsradhus, en förskola och en ny elnätstation. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har besvarat en remiss om områdesprogrammet för Telefonplan (MHN 2004-03-02). Nämnden tillstyrkte fortsatt planläggning under förutsättning att intrång undviks i naturmarken väster om planområdet, att nya bostäder inte utsätts för störningar i form av lukt eller buller från verksamheter och att arbetet förenas med en strategi som medför minsta möjliga trafikökning till och från området.

Förvaltningens synpunkter

Buller

I kvarter A kommer våning 3-5 innehålla enkelsidiga lägenheter med fasad mot tunnelbana. De ekvivalenta ljudnivåerna beräknas till 62-63 dBA. Lägenheterna får ingen tyst sida eftersom parkeringsgaraget ligger på insidan. Enligt bullerutredningen skulle en 1,5-2 meter hög skärm mot tunnelbanan kunna minska ljudnivåerna till under 55 dBA. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att åtgärden bör genomföras så att en god ljudmiljö kan uppnås. Detta är särskilt viktigt då avsteg från Boverkets riktvärden redan görs vid tillämpning av



Stockholmsmodellen, det är ett stort antal lägenheter som avses bli enkelsidiga och överskrider riktvärdena, samt att de boende utsätts för både höga ekvivalenta ljudnivåer och maximala ljudnivåer om 77 dBA från tunnelbanan.

Det östra hörnet av hus B kommer också att utsättas för höga maximala (83 dBA) och ekvivalenta ljudnivåer (62 dBA), dels från tunnelbanan och dels från vägtrafik i korsningen Tellusgatan/Telefongatan. Lägenheterna kommer kunna erbjudas tysta uteplatser på gården. Skärmen vid tunnelbanan är inte tillräcklig eftersom vägtrafikbullret enskilt orsakar att riktvärdet överskrids. Förvaltningen anser att planstruktur, lägenhetslösningar och bullerskydd för dessa lägenheter bör studeras vidare.

Markföroreningar

Området är gammal industrimark och trikloretylen har hittats i mark och grundvatten. Trikloretylen kan stiga upp genom markens porer i gasform. Anmälan om innehav av förorenad mark har inkommit till miljö- och hälsoskyddsnämnden och utredningar har gjorts i samråd med miljöförvaltningen. Miljöförvaltningen har bedömt att det bör vara möjligt att säkerställa en god bostadsmiljö, om byggnadstekniska åtgärder motsvarande radonsäkert utförande genomförs (radonsäker grundläggning) samt att en evakueringsledning under betongplattan förebreds för anslutning till fläkt och ventilationstekniska åtgärder.

Natur

Planområdet avgränsas av gångvägen och naturmarken väster om området. Gårdarna är vända mot naturmarken och de gröna gårdarna kopplas till omgivande naturmark. Enligt planbestämmelsen ska kvarvarande naturmark i planen bevaras. Planen innehåller förslag om att tillföra grönska på gårdar, trädplanteringar invid gator och platsbildningar. Förvaltningen anser att tillräcklig hänsyn tagits till naturvärden.

Parkering

Parkeringsnormen är 0,8 p-platser/lägenhet. Förvaltningen anser att det är positivt att parkeringar samutnyttjas mellan olika verksamheter, vilket lett till att antalet parkeringsplatser för verksamheter har reducerats från 650 till 545 stycken. Förvaltningen anser att cykelparkeringsplatser enligt trafikkontorets cykelparkeringsnorm med minst 1,5 platser/lägenhet bör kompletteras till planen.

Förskola

Förvaltningen instämmer i förslaget om att gården mot naturmarken (A) är mest lämplig för lokalisering av förskola. Förskolan ska anmälas enligt förordning till miljöbalken om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till miljö- och hälsoskyddsnämnden.



Energi

Planen bör kompletteras med de krav som ställs i miljöprogrammets nya tillägg – Hållbart stadsutveckling – på byggnaders energiförbrukning.

Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Plankarta