

Utlåtande 2015:67 RII (Dnr 311-1877/2013)

**Detaljplan för Telefonfabriken 1 m.fl.
(Tellusgatan/Mobilgatan) i stadsdelarna
Midsommarkransen, Västberga, Hägerstensåsen
(300 lgh, 15 stadsradhus, 1 förskola, 1 elnätstation)
Dp 2010-02062-54**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för Telefonfabriken 1 m.fl. (Tellusgatan/Mobilgatan) i stadsdelarna Midsommarkransen, Västberga, Hägerstensåsen (300 lgh, 15 stadsradhus, 1 förskola, 1 elnätstation) Dp 2010-02062-54 antas.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Planområdet omfattar i huvudsak fastigheten Telefonfabriken 1 som ägs av Vasakronan men även delar av Midsommarkransen 1:1, Hägerstensåsen 1:7, Hägerstensåsen 1:8 och Västberga 1:1 som alla ägs av staden. Området tillhör det äldre industriområdet LM-staden.

I Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm, markeras området som ett av stadens utvecklingsområden.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i november 2004 ett program för Telefonplansområdet. Programmet lade fast en övergripande struktur för gator, parker, torg och bebyggelse i stadsdelen. En full utbyggnad enligt programmet

ger ett tillskott på ungefär 2 000 lägenheter och cirka 70 000 kvadratmeter kontorsyta.

Den föreslagna bebyggelsen ansluter till fabriksområdets befintliga struktur med Tellusgången som den centrala pulsådern genom området och Telefonvägen som huvudsaklig angöring för biltrafiken.

Förslaget bygger vidare på fabriksområdets befintliga karaktär med en blandning av högt och lågt och olika uttryck i fasadgestaltning. Förslaget innehåller totalt ca 300 lägenheter och 15 stadsradhus.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Stockholm växer och staden har högt satta mål för bostadsbyggandet de kommande åren. Det är därför glädjande att mer än 300 bostäder nu möjliggörs i ett centralt och attraktivt läge.

Planområdet omfattar i huvudsak fastigheten Telefonfabriken 1. Området tillhör den s.k. LM-staden och utpekas som ett av stadens utvecklingsområden i promenadstaden. Förslaget bygger vidare på fabriksområdets befintliga karaktär och innehåller totalt ca 300 lägenheter, 15 stadsradhus och en förskola.

Planen innebär ett viktigt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge och bidrar till att skapa ett levande och kvalitativt område. I övrigt hänvisar jag till stadsbyggnadsnämndens utlåtande och föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för Telefonfabriken 1 m.fl. (Tellusgatan/Mobilgatan) i stadsdelarna Midsommarkransen, Västberga, Hägerstensåsen (300 lgh, 15 stadsradhus, 1 förskola, 1 elnätstation) Dp 2010-02062-54 antas.

Stockholm den 3 juni 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Roger Mogert

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Planområdet omfattar i huvudsak fastigheten Telefonfabriken 1 som ägs av Vasakronan men även delar av Midsommarkransen 1:1, Hägerstensåsen 1:7, Hägerstensåsen 1:8 och Västberga 1:1 som alla ägs av staden. Området tillhör det äldre industriområdet s.k. LM-staden.

I Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm, markeras området som ett av stadens utvecklingsområden.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i november 2004 ett program för Telefonplansområdet. Programmet lade fast en övergripande struktur för gator, parker, torg och bebyggelse i stadsdelen. En full utbyggnad enligt programmet ger ett tillskott på ungefär 2 000 lägenheter och cirka 70 000 kvadratmeter kontorsyta.

Den föreslagna bebyggelsen ansluter till fabriksområdets befintliga struktur med Tellusgången som den centrala pulsådern genom området och Telefonvägen som huvudsaklig angöring för biltrafiken.

Förslaget bygger vidare på fabriksområdets befintliga karaktär med en blandning av högt och lågt och olika uttryck i fasadgestaltning. Förslaget innehåller totalt ca 300 lägenheter och 15 stadsradhus.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2013 att

godkänna förslaget till detaljplan

överlämna den till fullmäktige för antagande när exploateringsavtal har träffats mellan Stockholms stad och markägaren

Särskilt uttalande gjordes av Tomas Rudin (S), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse ca 300 lägenheter och 15 radhus, en förskola och en elnätstation. Bebyggelsen är en del av ett större program för Telefonplan. Tanken är att fortsätta omvandlingen av området från ett renodlat arbetsplatsområde till en blandad stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser och service.

Under samrådet och utställningsskedet inkom 18 respektive 5 skrivelser från remissinstanser och boende. Inkomna synpunkter har framförallt berört riksintresset för kulturmiljövården, gestaltningen, bullerfrågan, markföreningar och planeringen av gatunätet. Boende har framförallt framfört synpunkter kring det höga huset som man befärrar ger insyn i kringliggande hus och uttryckt oro kring ökat buller. Stadsmuseet och Skönhetsrådet avstyrkte del av planförslaget (kvarter C) under samrådsskedet, även länsstyrelsen hade synpunkter på kvarteret. Efter samrådet omarbetades kvarter C samt gestaltningen av samtliga kvarter.

En förutsättning för att planen ska kunna antas av fullmäktige är att ansvarsfördelningen för plangenomförandet har reglerats i ett exploateringsavtal mellan staden och markägaren. Förhandlingar pågår. Stadsbyggnadsnämnden kan därför godkänna planen och överlåta den till fullmäktige för antagande när exploateringsavtal har ingåtts.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att lämplig avvägning mellan olika intressen har utförts och föreslår att nämnden godkänner förslaget till detaljplan.

Utlåtande

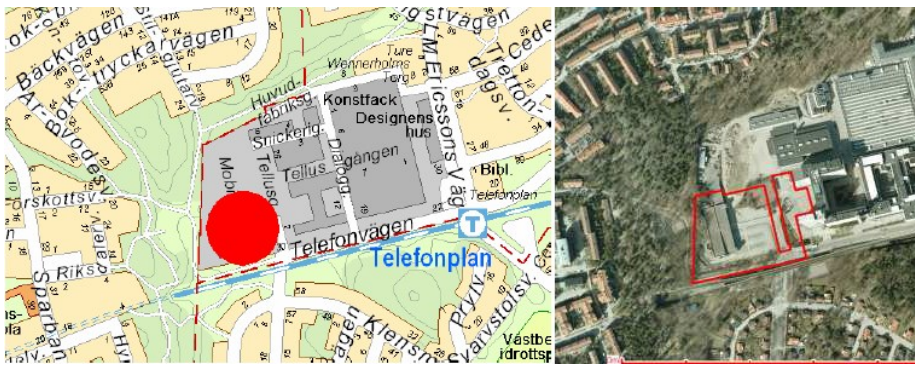
Bakgrund och syfte

Telefonplansområdet har präglats av industriverksamhet under större delen av 1900-talet. I slutet av 30-talet etablerade sig LM Ericsson i området och den s.k. LM-staden med industrier, bostäder, centrum, dagis och skola växte fram. Idag har Ericsson flyttat sin verksamhet från Telefonplan och sålt sina fastigheter. De nya fastighetsägarna har ambitionen att tillsammans med staden utveckla området till en sammanhållen stadsmiljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service.

Syftet är att fortsätta omvandlingen av ett arbetsområde till en blandad stadsbebyggelse. Planen möjliggör ny bostadsbebyggelse, ca 300 lägenheter och 15 stadsradhus, en förskola och en elnätstation.

Planområdet

Planområdet omfattar i huvudsak fastigheten Telefonfabriken 1 som ägs av Vasakronan men även delar av Midsommarkransen 1:1, Hägerstensåsen 1:7, Hägerstensåsen 1:8 och Västberga 1:1 som alla ägs av staden. Området tillhör det äldre industriområdet s.k. LM-staden. Området består till största delen av hårdgjorda asfalterade ytor. Inom planområdet finns en tennisbana, parkeringshus i väster och i öster äldre kontorsbebyggelse i souterrängläge.



Planområdets läge på Telefonplan

Tidigare ställningstaganden

I Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm, markeras området som ett av stadens utvecklingsområden.

SBN godkände i november 2004 ett program för Telefonplansområdet.

Programmet lade fast en övergripande struktur för gator, parker, torg och bebyggelse i stadsdelen. En full utbyggnad enligt programmet ger ett tillskott på ungefär 2 000 lägenheter och cirka 70 000 kvadrater kontorsyta.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

LM-Ericssons fabrik och bostäderna i LM-staden är av riksintresse för kulturminnesvården. Anläggningen finns med på riksantikvarieämbetets lista över landets tolv viktigaste industriminnen.

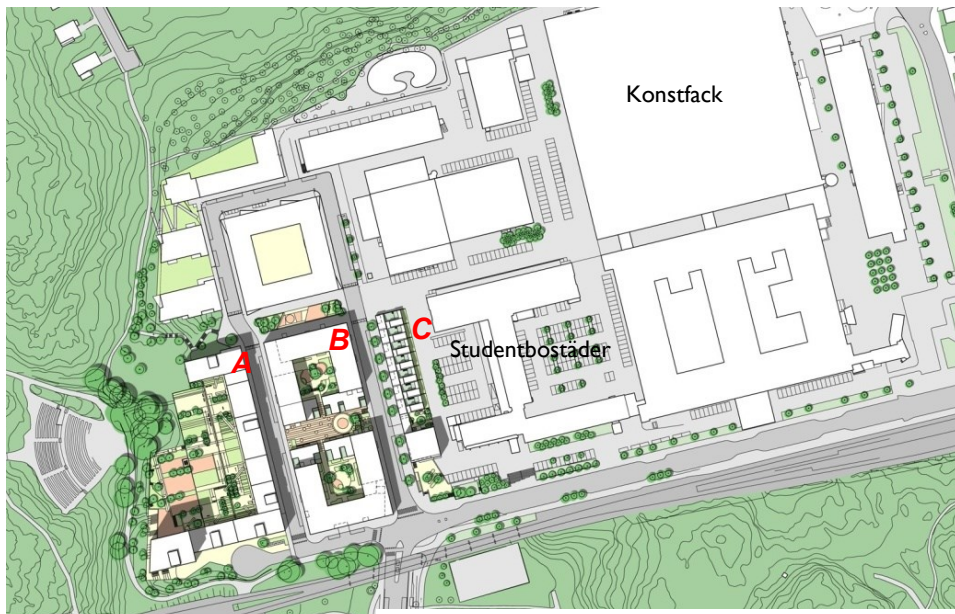


Stadsmuseets klassificeringskarta. Blå fastigheter kulturhistoriskt värdefull bebyggelse motsvarande fordringarna för byggnadsminne.

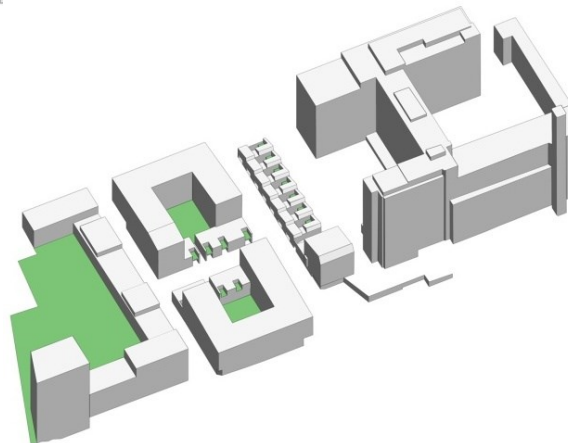
Planförslaget i korthet

Den föreslagna bebyggelsen ansluter till fabriksområdets befintliga struktur med Tellusgången som den centrala pulsådern genom området och Telefonvägen som huvudsaklig angöring för biltrafiken.

Den befintliga strukturen kompletteras med ny kvartersbebyggelse. Mot naturmarken i väster öppnas kvarteret och en bostadsgård möter naturen (kv A). En högre byggnad om 17 våningar markerar områdets sydvästra hörn (kv A). I planområdets mitt (kv B) placeras två bostadskvarter med en mindre angöringsgata emellan som omgärdas av stadsradhus. Mot Telefonfabrikens högra kontorsbyggnad placeras stadsradhus vilket skapar ett tydligt gaturum vid huvudgatan i Telefonfabriksområdet (kv C). Förslaget bygger vidare på fabriksområdets befintliga karaktär med en blandning av högt och lågt och olika uttryck i fasadgestaltning. Förslaget innehåller totalt ca 300 lägenheter och 15 stadsradhus.



*Situationsplan med
kvarteren (A, B, C) och övriga
delar av fabriksområdet.
Illustration : Rosenbergs
arkitekter*



*Modellbild. Bebyggelsen
består av: kv A,
kvartersbebyggelse med en 16-*

våningar hög byggnad i sydvästra hörnet. Kv B, två bostadsgårdar med stadsradhus som flankerar den mindre angöringsgatan. Kv C, 7 st stadsradhus samt ett punkthus med angöring från Tellusgatan. Illustration: Rosenbergs arkitekter

Ny bebyggelse- arkitektur och gestaltning

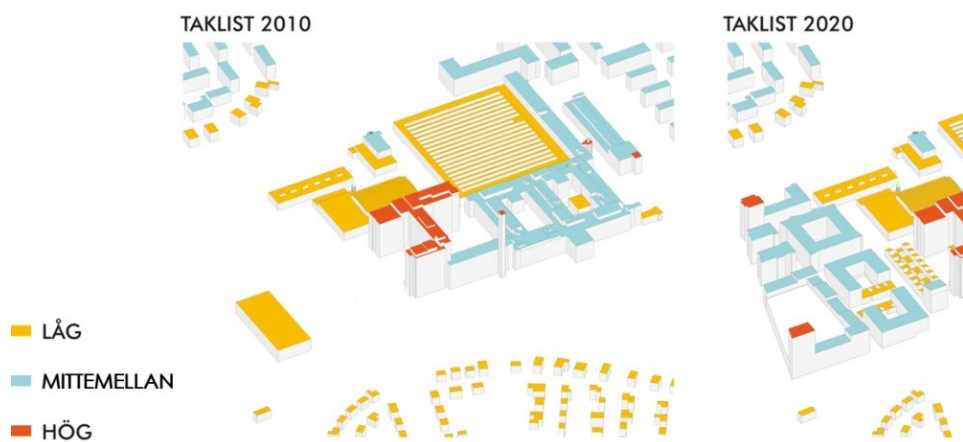
De nya kvarteren inspireras av Telefonfabrikens industriella organisation och gestaltning. Industriområdet präglas av funktionsstyrda, individuellt gestaltade byggnader placerade på en flexibel, mångfunktionell yta "industrigolvet". Dessa egenskaper transformeras till boendekvaliteter i såväl volymhantering som detalj-utformning.



Industriområdet idag. Varje kvarter/byggnad - ett uttryck. Från vänster hus 04 Generatorn, Designens hus, Konstfack, förskolan Paletten.

Variation i höjd

Telefonfabrikensområdet kännetecknas av stor variation i hushöjder. Bebyggelsen i det nya området spänner mellan 2 våningar höga stadsradhus till högre punkthusbebyggelse om ca 16 våningar för att skapa variation och dynamik.



Diagrammen visar områdets stora variation av taklist/byggnadshöjder 2010 samt 2020 (då tidigare etapp samt denna etapp bedöms vara utbyggd). Illustration: Rosenbergs arkitekter



Elevation utmed Telefonvägen, vy norrut. En högre byggnad om 16 våningar gränsar mot naturmarken i väster och markerar det nya områdets hörn. Illustration: Arkitema DOT

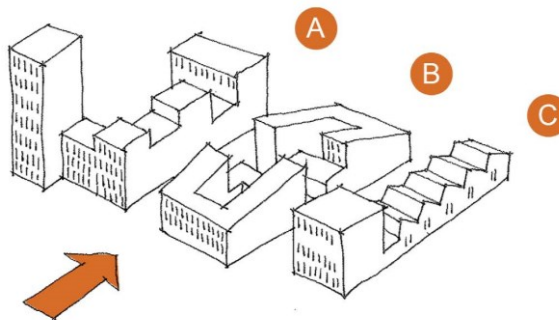
Tre olika kvarter- variation i volym, sort och gestaltning

Likt bebyggelsen i det äldre fabriksområdet ges varje kvarter olika uttryck, i såväl volym, gestaltning och innehåll.

En varierad stadsbild skapas. Tre olika kvarter, olika innehåll och sinsemellan olika gestaltade.

Kv A- högt punkthus och gårdskvarter med bostäder, förskola och lokaler.

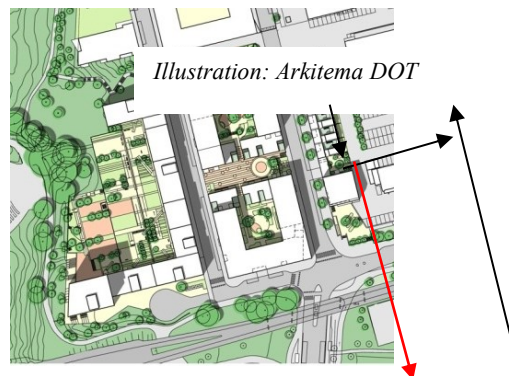
Kv B- gårdskvarter med lokaler i delar av bottenvåningen och stadsradhus mot en mindre angöringsgata mellan kvarteren.



Kv C- stadsradhus mot Tellusgatan, mindre punkthus med lokal i bottenvåningen.

Gatunät

JM har påbörjat en utbyggnad av gatunätet i fabriksområdets nordvästra del (i samband med att 200 lägenheter byggs), utbyggnaden slutförs i och med denna etapp. Mobilgatan förlängs och kopplas ihop med Telefonvägen. Telefonvägen förlängs för att möjliggöra angöring till kv A.



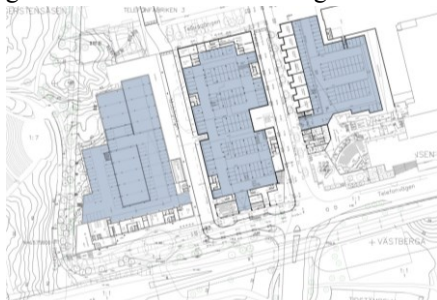
Gatunät. Svarta pilar visar JM:s utbyggnad av gatunätet. I denna etapp förlängs Mobilgatan (röd pil) och kopplas ihop med Telefonvägen. Illustration: Awl arkitekter



Bilparkering

Bilparkering

Planen möjliggör ca 725 parkeringsplatser. För bostäderna skapas ca 210 p-platser (vilket innebär ett p-tal om 0,7 p-platser per lägenhet) resterande p-platser, ca 515 st, utgör parkeringsplatser för verksamheterna och för besökare inom fabriksområdet. Platserna skapas genom tillbyggnad av befintligt parkeringshus i kv A, garage under gård i kvarter B och C samt genom markparkering utmed gator och på gård (kv C).



Parkering i garage. Blå markering visar parkering under marknivå. Planen möjliggör totalt ca 725 parkeringsplatser och innehåller både parkering för de nya bostäderna och för företagen i fabriksområdet. Illustration: Arkitema DOT

Cykelparkering

Mellan 2-3 cykelplatser per lägenhet kan uppnås, vilket innebär totalt ca 850 cykelplatser.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ligger i anslutning till gata. Kontoret bedömer att det är möjligt att skapa tillgängliga entréer, uteplatser och parkeringsplatser med planen som utgångspunkt.

Förskola

I kvarter A möjliggörs en förskola i två plan med 6 avdelningar. Den tillhörande gården för utevistelse placeras i direkt anslutning till byggnaden i gårdens sydvästläge.

Elnätstation

En befintlig elnätstation (med tillfälligt bygglov) utmed Tellusgatan permanentas.

Konsekvenser för miljön

- **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 5 kap. 18 § plan och bygglagen (PBL). Planförslaget strider inte heller mot gällande översiktsplan eller mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

- Natur

Planen berör främst hårdgjord yta, vilket innebär att intrånget i naturmiljön är begränsat. Planens genomförande innebär att området tillförs grönska i form av gröna bostadsgårdar och trädplanteringar vid gatan. Exploateringen innebär endast att ett fåtal träd med lågt bevarandevärde försvinner.

- Kulturmiljö

LM-Ericssons fabrik och bostäderna i LM-staden är av riksintresse för kulturminnesvården. Den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka Generatorns souterrängbyggnad och park. Sockelbyggnadens hörn mot Telefonvägen kommer dock att finnas kvar och här finns också möjlighet att iordningsställa en mer publik plats.

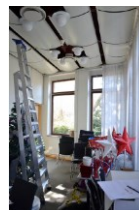


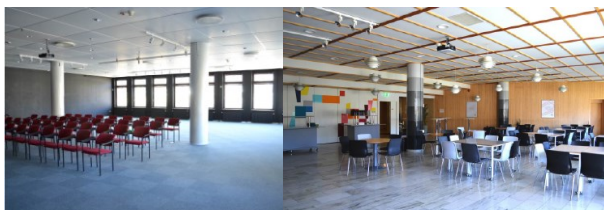
Situationen idag med den höga kontorsbyggnaden på sin sockel och den lilla planteringen framför. Gul markering visar område som föreslås rivas. Den främre delen av sockelbyggnaden, i korsningen Telefonvägen /Tellusgatan blir kvar, vilket är viktigt för förståelsen av kontorshusets uppbyggnad och funktion.

I den antikvariska konsekvensanalysen, Antikvarisk konsekvensanalys 2013, konstateras att kontorsbyggnaden genom sin stora skala fortfarande kommer att dominera. Kontorsbyggnaden som idag är upplyft på en sockel delvis kommer att skymmas av den nya bebyggelsen och att den öppna platsen framför kontorsbyggnaden blir med förslaget en sluten gård. Exteriört innebär den nya bebyggelsen att kontorshuset förlorar en del av sitt fundament.

Den främre delen av sockelbyggnaden, i korsningen Telefonvägen /Tellusgatan blir kvar, vilket är viktigt för förståelsen av kv Generatorns uppbyggnad och funktion. Rivningen försvårar dock förståelsen för industriområdets framväxt.

Rivningen omfattar i första hand mötesrum av olika storlek i den norra delen av souterrängbyggnaden.





*Mötesrum 056
Utställningshall 044
Cafeteria 034 (del av rum
rives) Förråd 051
Foto: AIX arkitekter*



Bild som visar kulturhistorisk klassificering av interiörer och vilka delar som rivs pga ny bebyggelse. Skraffering visar utbredningen av ny bebyggelse och byggnadsdelar som rivs. Kulturhistorisk värdering redovisas genom: grön färg- stort kulturhistoriskt värde, mellangrön- kulturhistoriskt värde, ljusgrön- visst kulturhistoriskt värde. Illustration: AIX arkitekter, Rosenbergs arkitekter

- Markföroreningar, geotekniska förhållanden, dagvatten och grundvatten
Mark och grundvatten är bitvis förorenat inom det område som ska bebyggas.

Ett kontroll- och åtgärdsprogram kommer att följas under byggskedet samt fem år efter det att kvarteret har färdigställts för att säkerställa att grundvattenbalansen inte påverkas så att skadliga konsekvenser uppstår. Planbestämmelser om lägsta dräneringsnivå och bestämmelser kring konstruktioner och byggnadsdelar har införts på plankartan. Konstruktioner och byggnadsdelar under nivå för lägsta dränerande ingrepp ska utföras vattentäta. bitvis

Plansamråd och utställning

Plansamråd

Plansamråd för den aktuella detaljplanen pågick under perioden 4 maj – 15 juni 2011. Under samrådet inkom sammanlagt 18 skrivelser, 15 av yttrandena kom från remissinstanser, 2 namnlistor inkom från allmänheten.

Inkomna synpunkter berörde framförallt riksintresset för kulturmiljövården, gestaltningen, bullerfrågan, markföroreningar och planeringen av gatunätet. Boende framförde synpunkter kring det höga huset som man beförde ge insyn i kringliggande hus och uttryckte oro kring ökat buller. Stadsmuséet och skönhetsrådet avstyrkte del av planförslaget (kvarter C) även länsstyrelsen hade synpunkter på kvarteret.

Redovisning i stadsbyggnadsnämnden och godkännande inför utställning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att i huvudsak bifalla kontorets förslag men ansåg att den tillkommande bebyggelsen skulle ges ett mer uppbrutet och lekfullt arkitektoniskt uttryck för att tydligt visa vilka delar som hör till den ursprungliga fabriksanläggningen och vilka som är moderna tillskott.

Projektet omarbetades inför utställning. I kvarter C förtydligades bl. a. mötet/gränserna mellan Generatorn och stadsradhusen. Gestaltningen av samtliga kvarter bearbetades.



***Kvarter B
radhusbebyggelsen***

Kvarter A

Kvarter C

Bearbetad gestaltning ytterligare illustrationer se planbeskrivning.

Utställning

Planförslaget ställdes ut 25 sept – 23 oktober 2013. Under utställningen inkom fem yttranden. Länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten har ingen erinran om förslaget. Trafikförvaltningen (Stockholms läns landsting) önskar en planbestämmelse kring vibrationer från tågpassage. En namnlista från boende inkom och i skrivelsen förtydligas vikten av att behålla träden i området.

Synpunkter inkomna under samråd och utställning som inte tillgodosetts

- Boendes synpunkt att spara alla träd.
- Sakägare ifrågasätter 17 våningshus intill det traditionella villaområdet som Hökmossen utgör. Påpekar att höghuset kommer innebära att man får full insyn i husen och på uteplatserna. Framför oro att de tillkommande byggnaderna kommer att reflektera bullret från tunnelbanan och därmed ge högre ljudnivåer hos de boende. De kräver att byggherren garanterar att ljudnivåerna inte blir högre än dagens på grund av stora reflekterande ytor.
- Stockholm stadsmuseum och Skönhetsrådet avstyrker kvarter C.
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden och Miljöförvaltningen förordar en bullerskärm 1,5-2 meter hög.
- Trafikförvaltningen (Stockholms läns landsting) önskar att åtgärder vidtas så att nyetableringsriktvärdena avseende ekvivalentnivåer för trafikbuller innehålls på hela förskolans gård, att Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent trafikbuller innehålls i sovrum. Vidare anser de att planbestämmelserna för lågfrekvent buller bör revideras på plankartan så att riktvärdena innehålls kl 19:00-07:00.
- Trafikkontoret bedömer att antalet nya p-platser är för få. Kontoret vill ta del av hur samnyttjandet av parkeringsplatser säkras för framtiden genom exempelvis servitut och nyttjanderätter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Arkitektur och skala

Kontoret har genom planförslaget byggt vidare på fabriksområdets befintliga struktur. Det 17-våningshus som föreslås i det sydvästra hörnet är en del av ett koncept för området där man söker skapa variation och dynamik genom att bygga vidare på idén med högt och lågt. Det högre punkthuset ifrågasätts av närboende som anser att det skapar problem med insyn i villor och trädgårdar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den insyn som blir konsekvensen av ny bebyggelse ändå är godtagbar med tanke på det relativt stora avståndet mellan villorna och den nya bebyggelsen. (Avståndet mellan närmsta villa och punkthuset är minst 80 meter med tunnelbanan som passerar mellan villor och punkthus.)

Kvarter C stadsradhusen invid Generatoren avstyrktes av Skönhetsrådet och Stockholms stadsmuseum under samrådsskedet. Länsstyrelsen ansåg att den nya bebyggelsen inkräktade på den ursprungliga generatorbyggnaden och gränsen mellan nytt och gammalt därför blev otydlig. Kvarteret C har sedan dess omstuderas bland annat har mötet/gränserna mellan Generatoren och tillkommande bebyggelse förtydligats. Länsstyrelsen bedömde i utställningsskedet att planens utformning kunde anses godtagbar.

Bostadsgårdar och gröna värden

Boende önskar att samtliga träd på platsen sparas. Planen berör främst hårdgjord yta, vilket innebär att intrånget i naturmiljön är begränsat. Exploateringen innebär endast att ett fåtal träd med lågt bevarandevärde försvinner. Planens genomförande innebär att området tillförs grönska i form av gröna bostadsgårdar och trädplanteringar vid gatan.

Buller och störningar

Den bullerskärm som efterfrågats av miljöförvaltningen (2 meter hög och 300 meter lång) förbättrar endast bullervärdena under 55 dBA i kv A på våning 1-7. I resterande delar dvs i kv A våning 8-16, kv B och C är ljudnivån från vägtrafiken så hög att nivån inte sjunker under 55 dBA trots inverkan av skärm. En bullerskärm 2 meter hög och 300 m lång vid broräcket skulle också innebära tekniska och gestaltningsmässiga problem.

Boende i villaområdet uttrycker en oro över att buller från buss- och tunnelbanetrafik ska reflekteras mot fasaden på det nya 17-våningar höga kontorshuset och på det sättet bidra till att ljudkvaliteten vid deras uterum försämras. Man vill försäkra sig om att åtgärder vidtas om så är fallet. Bullerutredningen visar att bullerreflexer i de nya byggnaderna kan medföra högre ljudnivåer vid de befintliga bostadshusen på södra sidan om tunnelbanan. Den ekvivalenta ljudnivån orsakad av tunnelbanetrafiken beräknas som mest öka med 3 dBA till 52 dBA på vissa fasader åt norr, vilket är lägre än riktvärdet 55 dB. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den nya bebyggelsen ligger på ett godtagbart avstånd (det närmast huset ca 60 meter) från berörda fastighetsägare. Kontoret gör den samlade bedömningen att förändringen av närmiljön för de boende i villaområdet inte påverkar dem på ett sätt som motiverar att projektet inte genomförs.

SL framför att störningsskyddsbestämmelsen på plankartan bör revideras. Stadsbyggnadskontorets avsikt är att följa de riktlinjer för buller som står i BBR 7:2 (som refererar till SS 2526) samt de riktlinjer för avstegsfall som tillämpas av Stockholm stad. Det innebär att störningsskyddsbestämmelsen då riktvärdet innehålls kl 22:00-06:00 kvarstår på plankartan.

Beträffande synpunkter kring ekvivalenta ljudnivåer på förskolans gård så erhåller gården riktvärdet 38 dBA vid fasad och på gård beräknas ekvivalent ljudnivå understiga 55dBA, och följer därmed länsstyrelsens rapport 2007:23 där det står att ” skolor och barnomsorgslokaler bedöms inomhus som bostäder, på skolgård ska finnas områden med högst 55dBA ekvivalent ljudnivå”.

Parkering

Trafikkontoret anser att p-talet är för lågt. I gällande förslag möjliggörs 726 parkeringsplatser. För bostäderna föreslås ca 211 p-platser (vilket innebär ett p-tal om 0,7 p-platser per lägenhet) resterande p-platser, ca 515 st, föreslås utgöra parkeringsplatser för verksamheterna (P-talet för verksamheterna är 15 p-platser per tusen kvm) och för besökare inom Telefonfabriken. Antalet parkeringsplatser bedöms, enligt av byggherren framtagna beräkningar vara tillräckligt. Samutnyttjande mellan olika verksamheter kan ske, 3-d fastighetsindelning har möjliggjorts och förtydligats i genomförandebeskrivningen. Servitut/ gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för garagen.

I tidigare etapper som är byggda i området eller där byggnation pågår är p-talet 0,7 platser per lägenhet i garage, i dessa projekt har man inte full uthyrningsgrad.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positiv till förslaget av flera skäl. Planområdet ligger i ett

bra kollektivtrafikläge, förslaget innebär att området fortsätter att utvecklas från att vara ett verksamhetsdominerat område till att bli en blandad stadsbygd med bostäder och verksamheter. Planen medför att en idag hårdgjord industrimiljö kompletteras med grönska i form av gröna bostadsgårdar och trädplanteringar vid gata. Kontorets bedömning är att planförslaget är välgestaltat.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner förslaget till detaljplan.

Bilaga 1

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Tomas Rudin (S) enligt följande.

Staden ska undersöka möjligheterna att också möjliggöra lokaler för skolverksamhet i de planerade områdena, då behovet av skollokaler i området är stort och förväntas öka.