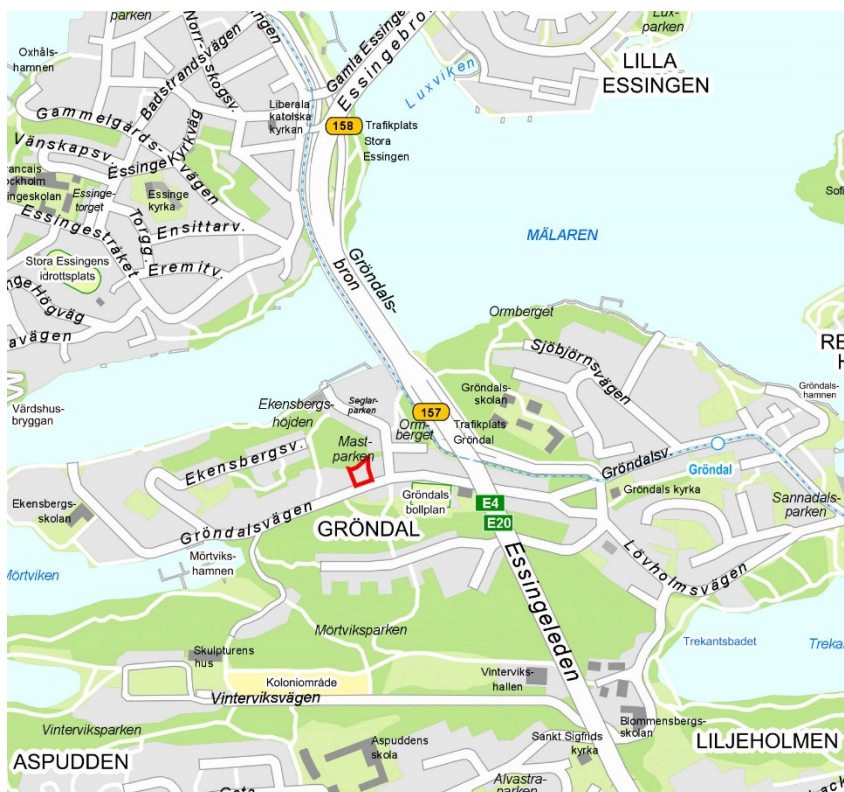


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Bottenstocken 8 i stadsdelen Gröndal, Dp 2020-03735



Orienteringskarta. Planområdet markerat med röd linje

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra cirka 50 bostäder inom del av fastigheten Bottenstocken 8. Fastigheten är belägen vid Gröndalsvägen söder om Mastparken i Gröndal. Fastigheten är till större delen plan mot gata i söder och ansluter till en skog-beväxt kulle i norr. På fastigheten finns idag ett flerbostadshus i nio våningar.

Förslag till detaljplan innehåller en byggnad i nio våningar, lika hög som befintlig byggnad inom fastigheten. Den nya byggnaden föreslås anpassas efter platsens förutsättningar, främst med avseende på topografi och kulturmiljö. Områdets kulturhistoriska värden och gröna kvaliteter tas tillvara i gestaltningen av byggnaden. Parkeringsplatser föreslås i underjordiskt garage.

Vidare syftar detaljplanen till att de nya bostäderna ska utgöra ett tillskott av kvalitativt arkitektur i området. För att bebyggelsen ska bidra till ett mer levande och tryggt gaturum orienteras entréer mot gatan. Planen syftar även att säkerställa fördröjning av dagvatten inom planområdet.

Bostadsrättsföreningen Bottenstocken 8 äger fastigheten. Besqab Projektutveckling XVII AB har fullmakt för att driva utvecklingen av fastigheten som byggaktör.

Planen bedöms bidra positivt till en socialt hållbart stadsmiljö, exempelvis genom fler bostäder och många entréer mot gatan.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Granskning

15 december 2021-2 februari 2022

Antagande

april 2022

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Syfte	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	8
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig service	13
Kommersiell service, idrott och lekplatser	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	14
Planförslag	16
Ny bebyggelse	16
Gestaltungsprinciper	25
Gator och trafik	27
Teknisk försörjning	27
Konsekvenser	31
Undersökning om betydande miljöpåverkan	31
Naturmiljö	31
Miljökvalitetsnormer för vatten	33
Landskapsbild/ stadsbild	33
Kultuhistoriskt värdefull miljö	33
Störningar och risker	34
Ljusförhållanden och lokalklimat	35
Barnkonsekvenser	37
Tidplan	38
Genomförande	38
Organisatoriska frågor	38
Verkan på befintliga detaljplaner	38
Fastighetsrättsliga frågor	38
Ekonomiska frågor	39
Tekniska frågor	39
Genomförandetid	41

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning (Bjerking AB, 2021-01-28, reviderad 2021-09-08)*
- *Naturvärdesinventering och ekosystemtjänstanalys (Sweco, 2020-10-30, reviderad 2021-05-03)*
- *Trädinmätning (Sweco 2021-09-20)*
- *Barn- och jämställdhetskonsekvensanalys (Ramboll, 2020-10-29)*
- *Översiktlig miljöteknisk markförorening (Geosigma AB, daterad 2020-10-12)*
- *Trafikbullerutredning (ACAD Acoustic Consulting and Design, 2020-09-10)*
- *Markteknisk undersökningsrapport, Mur - Geoteknik (Geomind, 2021-10-15)*
- *Projekterings PM - Geoteknik (Geomind, 2021-10-22)*
- *Brandtekniskt utlåtande (Verifire, 2021-06-28)*
- *Solstudier (Bergkrantz Arkitektur, 2021-07-02)*

Medverkande

Planen är framtagen av Tara Nezhadi på Stadsbyggnadskontoret. Medverkande har varit Louise Bill, Amanda Viklund och Britt Berntsson från exploateringskontoret och Malin Jigrud från miljöförvaltningen.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i ett flerbostadshus inom del av fastigheten Bottenstocken 8. Vidare syftar detaljplanen till att de nya bostäderna ska utgöra ett tillskott av Kvalitativ arkitektur i området. För att bebyggelsen ska bidra till ett mer levande och tryggt gaturum orienteras huvudentréer mot gatan.

Planområdet omfattar del av fastigheten Bottenstocken 8, invid Gröndalsvägen som är stadsdelens huvudgata. Planområdet gränsar till Mastparken i norr, Bottenstocken 7 i öster och Bottenstocken 11 i väster. Fastigheten är cirka 3740 kvm och plats för ny bebyggelse föreslås på del av gårdens östra sida (cirka 1600 kvm). Bostadsrättsföreningen Bottenstocken 8 äger fastigheten.



Karta med planområdet markerat i rött.

Bottenstocken ingår i det större området Västra Gröndal, som i översiktsplanen pekas ut som ”stadsutvecklingsområde – komplettering” där komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Gröndalsvägen anges som ”stadsgata av lokal karaktär” som föreslås utvecklas från trafikled till stadsgata med ny blandad bebyggelse och ska utformas som ett attraktivt offentligt rum.

Med anledning av den omedelbara närheten till nuvarande innerstad och framtida innerstad, Liljeholmen, bedöms utbyggnadsstrategin ”använd den centrala kraftens attraktionskraft” vara motiverad.

Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanen.

Gröndal karaktäriseras som äldre förstad i Stockholms Byggnadsordning. I vägledningen framhålls bl a att nya

byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Gällande detaljplan

Stadsplan 0180-5111, Relingen m.m. Laga kraft: 1957-08-09.

Genomförandetiden är utgången. För del av fastigheten som planeras för ny bebyggelse medges prickmark, mark som inte får bebyggas.



Gällande stadsplan 0180-5111. Planområdet markerad med rött.

Riksintressen

E4/E20 Essingeleden ligger cirka 200 meter öster om planområdet och är riksintresse för kommunikationer. Utöver detta berörs planområdet inte av några riksintressen.

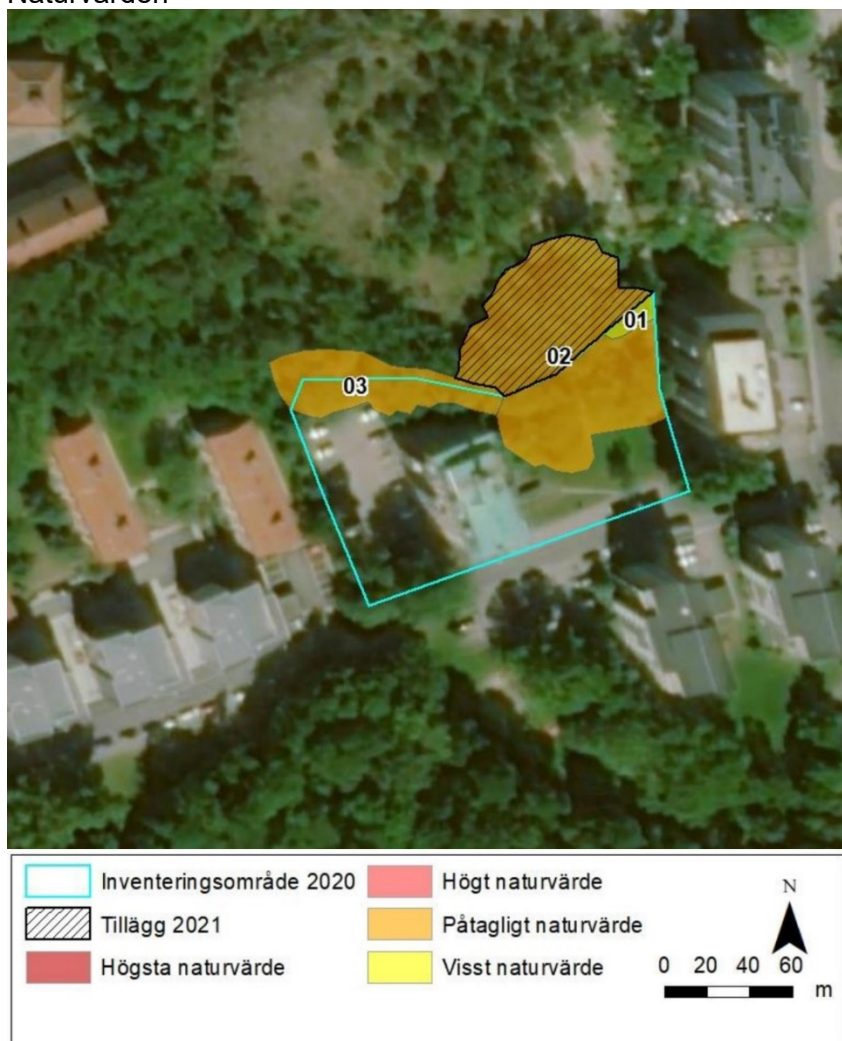
Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stor del av mark som tidigare ingått i Mastparken. Det är en slänt mot Gröndalsvägen klädd med lövträd i norr som övergår i en intensivt skött gräsmatta med en apel mot Gröndalsvägen. I slänten finns inslag av äldre tallar med talticka, rödlistad som nära hotad.

Naturvärden

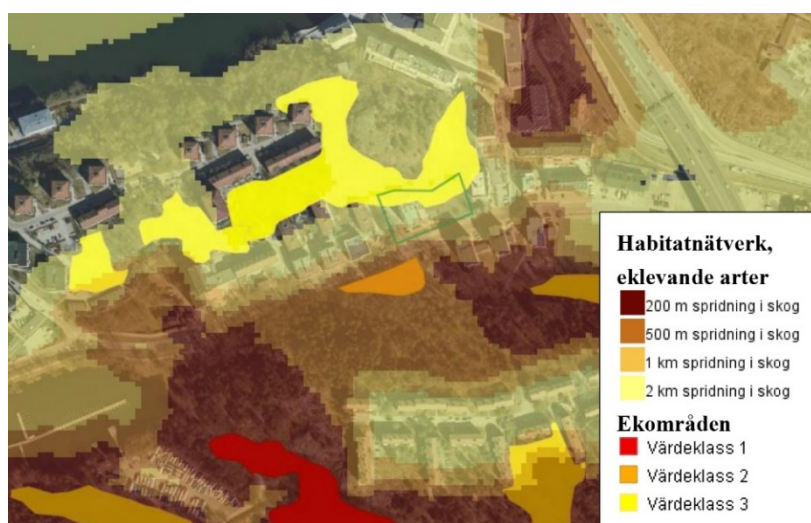


Karta med inventerade naturvärdesobjekt. Inom inventeringsområdet har två objekt bedömts ha påtagligt naturvärde och ett med visst naturvärde. Bild Sweco Environment AB

En naturvärdesinventering genomfördes oktober 2020 och ett tillägg genomfördes april 2021. I tillägget ingår del av angränsade parkmark norr om planområdet. Enligt genomförd naturvärdesinventering finns tre områden som utgör naturvärdesobjekt inom hela inventeringsområdet varav 2 områden inom planområdet. Ett med visst naturvärde (klass 4) och två med påtagligt naturvärde (klass 3). Naturvärdena är främst kopplade till träd. Inom området finns särskilt skyddsvärda träd och grova träd, främst skogsalm, ek och tall. I övrigt finns tysklönn, yngre lönn och sly av ask. De rödlistade arterna som noterades är tallticka (rödlistad som nära hotad) som är knuten till tall som är äldre än 150 år, skogsalm (rödlistad som sårbar) och ask (rödlistad som akut hotad). Inom ramen för inventeringen kartlades alla träd med en stamdiameter över 20

centimeter inom och på gränsen till inventeringsområdet. Totalt kartlades 47 träd varav 6 bedömdes som särskilt skyddsvärda och/eller grova träd.

På södra sidan av Gröndalsvägen ligger en skogbevuxen höjdrygg. Ek förekommer både söder och norr om planområdet. Planområdet ingår i habitatnätverken för groddjur och eklevande arter. Träden inom fastigheten bidrar till biologisk mångfald och med ekosystemtjänster som skugga, bullerdämpning och rening av luft.



Habitatnätverk för eklevande arter. Utdrag ur Landskapsekologisk analys i Stockholms stad (miljöförvaltningen, 2007). Ekområden. Utdrag ur Stockholms unika ekmiljöer (exploateringskontoret, 2007). Planområdet ungefärligt markerat i grönt.

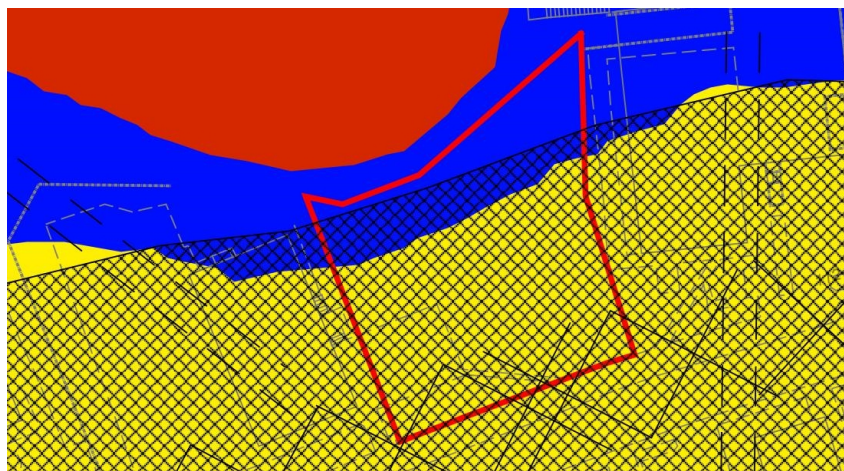
Rekreation och friluftsliv

Möjligheterna till rekreation i närområdet är goda. Området erbjuder stora sammanhängande grönområden (Ekenbergshöjden, Mastparken) och närhet till Mälaren. Det finns även gott om promenadstråk i området. Mörtviken som utgör en del av Mälaren ligger ca 200 meter västerut.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken är kraftigt kuperad i den norra delen där den utgörs av urberg (morän) och mer flack i den södra delen där marken utgörs av lera med fyllningsmaterial. Marknivåerna varierar mellan +5,8 och +2,9 (höjdsystem RH2000).

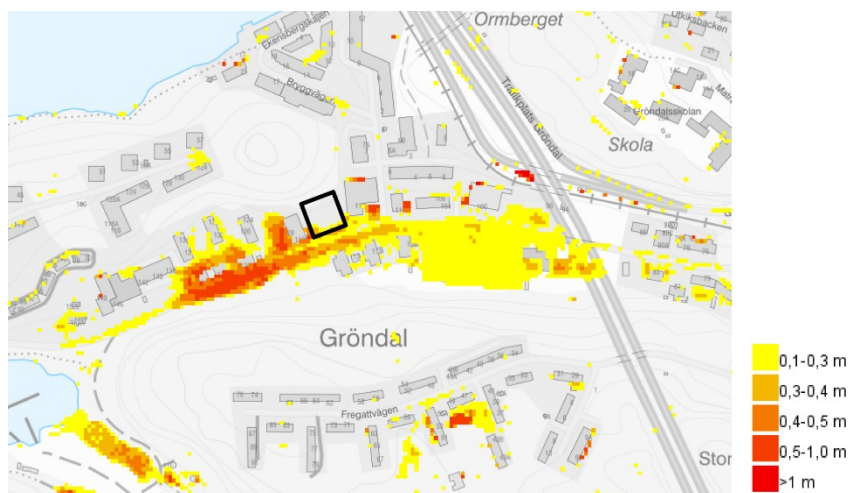


Utdrag ur byggnadsgeologisk karta. Gul= lera och blått=morän.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att de södra delarna av planområdet ligger inom en lågpunkt. Det innebär att dessa delar av fastigheten riskerar att översvämmas vid skyfall.



Stockholms stads skyfallskartering över området. Svart markering visar ungefärligt planområde. Stockholm Vatten och Avfall, 2018.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Himmerfjärden, som är en vattenförekomst enligt EU:s direktiv. Det innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger enligt VISS i Mälaren-Fiskarfjärdens tillrinningsområde. Vid yttlig avrinning från planområdet tillrinner dagvattnet till recipienten Mälaren-Fiskarfjärden.

Den ekologiska statusen är idag måttlig (VISS, 2020-03-16). Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2027. Vattenförekomsten uppnår idag ej god kemisk status (VISS, 2020-03-16). Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk status uppnås.

Grundvatten

Genomförd PM- geoteknik visar på en grundvattennivå på +1,1 och +1,2, vilket motsvarar 1,7 respektive 1,8 m under befintlig marknivå. Grundvattennivåer varierar och påverkas av nederbörd och årstidsväxling.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds tillsammans med spillvatten via det kombinerade ledningsnätet till Himmerfjärdsverket som inte kan belastas ytterligare. Dagvattnet måste därför omhändertas lokalt.

Befintlig bebyggelse



Befintligt flerbostadshus, Gröndalsvägen mot öst. Foto; Besqab

Inom Bottenstocken 8 står sedan år 1959 ett åtta våningar högt flerbostadshus med kontor i suterrängvåning. En takaltan omger en indragen vindsvåning. Byggnaden med tegelfasad och fönstren i fasadliv är välbevarad och har bland annat kvar de ursprungliga utkragande blå smidesräckena med fint sinuskorruerade stålplåtar på fronterna. Balkongerna mot Gröndalsvägen är dubbla och har bevarade mellanskärmar av stålplåt lika balkongfronter. Huvudentrén i öster har stickbågigt valv och vitputsad nisch med ursprunglig glasad pardörr av ek. Mot väster har entrén rakt valv samt ursprunglig glasad pardörr i ek. Sockeln

är klädd med rektangulära betongplattor med frilagd ballast. Bostadshuset innehåller 42 lägenheter i varierande storlekar och en kontorslokal om ca 140 kvm i bottenplan. Kontorsvåningens fönster är blåmålade, övriga vita.

Byggmästare var Olle Engkvist och arkitekt Johan Thomé. Olle Engkvist har på många sätt präglat efterkrigstidens byggande i Gröndal och ligger bakom ytterligare flerbostadshus i stadsdelen, bland annat terrasshusen samt punkthuset Galjonshuset i centrala Gröndal. Dessa är inom område av riksintresse för Kulturmiljövården, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.



Platsen för nybebyggelse. Gröndalsvägen mot norr. Foto; Besqab

Landskapsbild/stadsbild

Västra Gröndal präglas av Mälarens spricklandskap med en tydlig höjdrygg som sträcker sig norr om planområdet och vidare västerut. Planområdets norra del stiger upp mot åsen och är bevuxen med skog. Gröndalsvägen sträcker sig söder om planområdet i en dalgång.

Bebyggelsen i närområdet är huvudsakligen från efterkrigstiden med tonvikt på 1950-60 talet. Planområdet omges av punkthus i sex till nio våningar. Ursprunglig bebyggelse präglas av tidens stadsplaneideal, med fritt liggande skivhus, lamellhus och punkthus med relativt stort avstånd till samt orienterade efter Gröndalsvägen. Volymerna är varsamt inplacerade i terrängen och naturmark har sparats. Arkitekturen är tidstypisk med fasader i rött tegel eller puts i ljusa, varma kulörer. En mindre torgbildning med viss service ligger strax väster om planområdet och en bit österut ligger ett par mindre butiker.



Flygbild från norr. Planområdet är rödmarkerat. Gröndal kan både beskrivas som en äldre förstad och en smalhusstad i sin karaktär men med en ständig förtätning och utveckling. Arkitekturen är brokig och olika tidsepoker präglar olika delar av området.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Flerbostadshuset på Bottenstocken 8 fick grön klassificering av Stadsmuseet år 2006. Detta innebär att fastigheten har bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. I värderingen beskrivs byggnaden som väl gestaltad, tidstypisk och välbevarad med arkitektoniska och byggnadshistoriska värden.

Kulturlandskap

Fram till år 1972 låg Ekensbergs varv i västra delen av Gröndal. Kvarternamnerna, bland annat Bottenstocken, Råseglet och Flytdockan minner om områdets varvshistoria. Ekensbergs gamla värdshus från 1700-talet och en arbetarbostad vid Mörtviken visar på områdets historia längre bak i tiden. I övrigt består bebyggelsen i huvudsak av dels ett sammanhållet bostadsområde från början av 1980-talet, dels av bebyggelse från mitten av 1900-talet. Exempel är de flerbostadshus från 1950–60-talen omger det aktuella planområdet. Dessa är tidstypiska och placerade enligt dåtidens stadsplaneideal med fritt liggande skiv-, lamell- och punkthus med grönska och naturmark mellan husen. Inom kvarteret Bottenstocken finns även ett radhusområde byggt som pensionärshem i mitten av 1900-talet. Under 2000-talet har västra Gröndal förtätats med flerbostadshus.

Offentlig service

Skola och förskola

Förskolan Viken ligger ungefär 200 meter väster om planområdet. Utöver den finns en förskola samt en F-5 skola i Ekensberg som ligger ytterligare cirka 500 meter längre västerut på Gröndalsvägen. Centralt i Gröndal finns fler förskolor och F-6 skolor. Barn i högstadiesåldern får söka sig utanför stadsdelen då närmaste högstadieskola finns i Aspudden, cirka 600 meter fågelvägen söder om planområdet.

Sjukvård

Vårdcentral finns i Gröndals centrum som ligger ca 600 meter från Bottenstocken 8. Den närmaste närakuten ligger i Liljeholmens centrum men nyligen har bytt namn till husläkarjour.

Kommersiell service, idrott och lekplatser

En mindre torgbildning med viss service ligger strax väster om planområdet och en bit österut, i anslutning till Gröndals bollplan finns ett par mindre butiker samt ett café. Till Gröndals centrum, där bland annat större matbutik, apotek, bibliotek och restauranger finns är det cirka 700 meter. Ett större utbud av service finns i Liljeholmen centrum. I närområdet finns flertalet lekplatser. Två mindre lekplatser ligger i direkt anslutning till planområdet och den större Mastparken 50 meter norr om planområdet. Gröndals bollplan ligger inom gångavstånd från planområdet. Där finns en konstgräsplan för 9-spel att nyttja.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet gränsar mot Gröndalsvägen, vilken är huvudgata i området.

Biltrafik

Såväl gående som cyklister och bilister når området från Gröndalsvägen. Gröndalsvägen är en förhållandevis lugn stadsgata med en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Det förekommer dock en del tyngre trafik då bland annat bussar trafikerar sträckan till Ekensberg. För att ta sig till målpunkter som Gröndals bollplan och Vinterviken från planområdet måste man korsa Gröndalsvägen. Flertalet övergångsställen finns längs vägen. De är tydligt markerade men inga är signalreglerade eller upphöjda. Det finns allmän gatuparkering på Gröndalsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gröndal är ett område med flera gång- och cykelvägar som är separerade från biltrafik. I närområdet finns ett nät av lokala gång- och cykelbanor. På Gröndalsvägen finns en dubbelriktad cykelbana. Inom grannfastigheten Bottenstocken 11 finns även ett gångstråk mellan byggnaderna, bl.a. med trappor upp till Ekensbergshöjden.

Kollektivtrafik

Området har mycket god tillgänglighet för kollektivtrafik med 800 m till Gröndals spårvägsstation och 1,8 km till Liljeholmens tunnelbanestation. Till planområdet kommer man med buss 133 som trafikerar sträckan Liljeholmen- Ekensberg. Busshållplats Bryggvägen ligger i direkt anslutning till planområdet. I Liljeholmen kan resenärer byta till tvärbana, tunnelbana eller annan busslinje. Att cykla från planområdet till T-centralen tar ca 25 minuter, en sträcka på ca 7 km.

Tillgänglighet

Området är till största delen plant vilket ger goda förutsättningar för att klara stadens tillgänglighetskrav. Lekplatsen som finns längs Bryggvägen på grannfastigheten i öster nås via trappsteg och lekplatsen söder om planområdet är omgärdad av en upphöjd kant. Underlaget på lekplatserna är dessutom av sand. Dessa förhållanden kan begränsa tillgängligheten för barn med funktionsnedsättning.

Störningar och risker

Förorenad mark

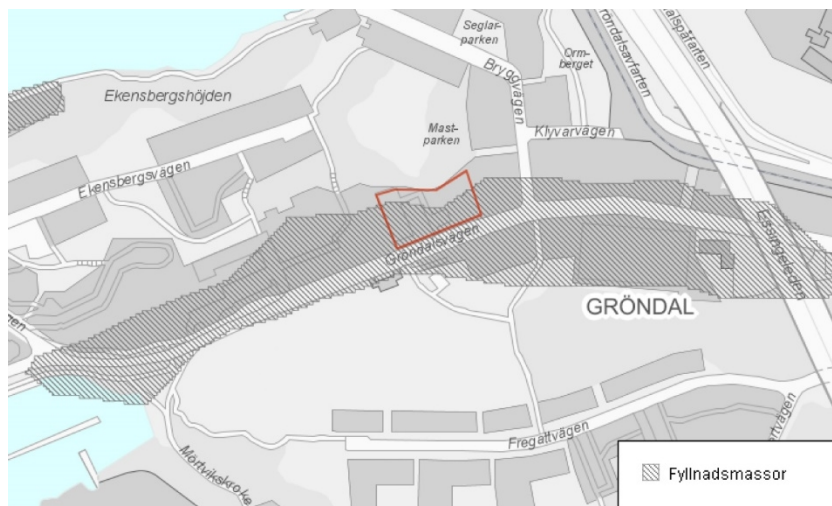
Utifrån resultaten från den miljötekniska markundersökningen har inga föroreningar uppmätts i halter överstigande de storstadsspecifika riktvärdena för flerbostadshus med källare varför risken för människors hälsa och miljön bedöms vara liten utifrån planerad markanvändning.

Det förekommer metaller och PAH-H i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM inom undersökningsområdet vilket bör tas i beaktande vid schaktning och bortforsling och deponering av överskottsmassor.

I grundvatten har inga föroreningshalter påvisats som bedöms utgöra någon risk för människors hälsa eller för miljön varför inga vidare undersökningar med avseende på grundvatten bedöms vara nödvändiga i dagsläget

Enligt förordning 1998:899 28 § får inte grävning eller andra åtgärder i förorenade områden göras utan anmälan till

tillsynsmyndigheten.



Fastigheten Bottenstocken 8 med fyllnadsmassor. (miljöförvaltningen, 1997).

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 30-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Gröndalsvägen och Essingeleden.

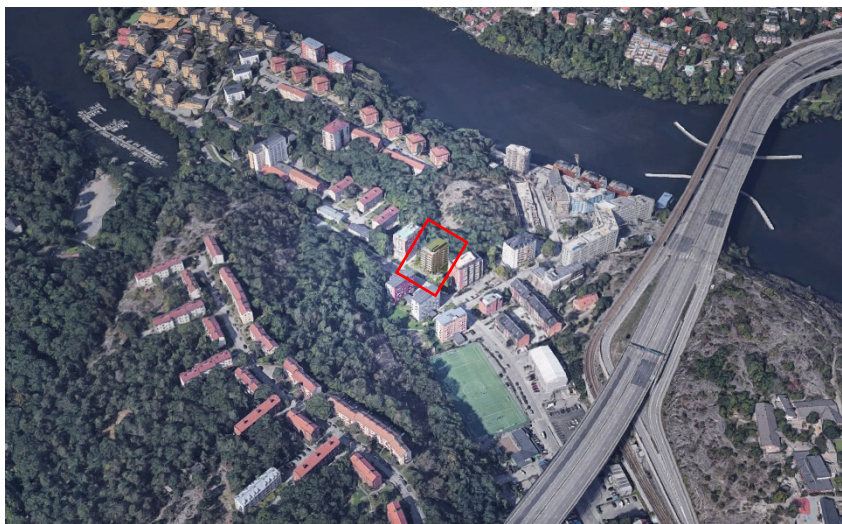
Genomförd trafikbullerutredning sammanfattar att de beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåerna vid fasad uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller. Gemensamma uteplatser som uppfyller riktvärden för ljudnivåer kan ordnas mot den norra sidan av terrasserna ovanpå garaget. Om hela terrassytan ska klara kravet för uteplats behöver bullerskärmar anläggas. Bullerskärmar behöver i så fall vara 2 m höga och täta av exempelvis glas eller trä. Även slänten på baksidan av byggnaden uppfyller riktvärden för uteplats.

Farligt gods

På Essingeleden transporteras farligt gods. Storstockholms brandförsvaret har bedömt att ingen riskutredning krävs då Essingeleden ligger mer än 200 meter från detaljplaneområdet.

Planförslag

Planen medger uppförande av ett flerbostadshus med 46 bostäder längs Gröndalsvägen. Detaljplanen möjliggör förgårdsmark med planteringar mot gatan och parkeringsplatser i garage i suterrängläge.



Flygbild från sydost. Bergkrantz Arkitektur

Ny bebyggelse

Övergripande

Föreslagen nybebyggelse består av ett flerbostadshus som placeras mot Gröndalsvägen i liv med befintligt byggnad inom fastigheten. Huset är cirka 16,5 meter brett och cirka 27 meter djupt, i likhet med de angränsande byggnaderna. Husets avstånd till befintlig byggnad inom Bottenstocken 8 är cirka 16,5 meter. Minsta och största avstånd till befintlig byggnad inom Bottenstocken 7 är cirka 15,0 och 19,6 meter. Ny byggnad föreslås vara i nio våningar ovan mark, lika befintlig byggnad, med ett garage i suterrängläge. Flerbostadshuset är en sexspännare med fyra lägenheter över hörn med mindre, enkelsidiga däremellan. Gestaltningssidén är en tydlig, stram, sammanhållen bostadskropp, placerad i förhållande till gatan lika omgivande struktur.

Balkongerna föreslås enhetligt placerade över varandra. Djupet är begränsat för att maximera ljusinsläpp till bostäderna. Balkongfronterna föreslås vara mestadels täta men öppna framför fönsterdörrarna. Materialet föreslås mönsterskuren plåt i kulör lika fönsterbågar och karmar. Fasadmaterialet ska vara rött tegel i element. Tegelförband i några olika kombinationer integrerar elementskarvarna och ger fasaden en modern karaktär.

Bostadshuset har en indragen vindsvåning, vilket ger ett distinkt avslut på tegelfasaden. Vindsvåningen avses innehålla en gemensamhetslokal och takterrass. Övrig del av taket är täckt med sedum.



Situationsplan. Flerbostadshuset placeras utefter Gröndalsvägen i liv med befintligt hus inom fastigheten. Huset är ca 16 meter brett och 27 meter djupt i likhet med den angränsande bebyggelsen. Bergcrantz Arkitektur



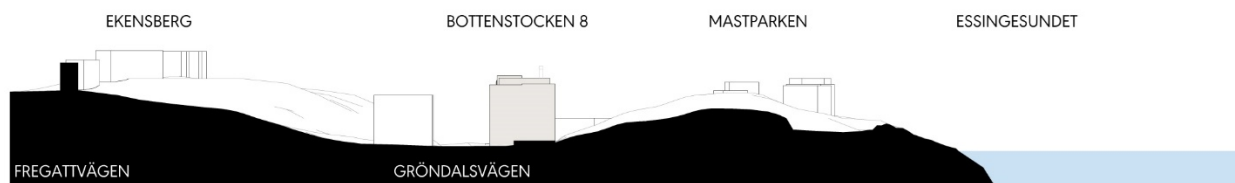
Gatuvy, Gröndalsvägen. Bostadshuset huvudentré och entréer till miljörum och cykelrum placeras mot gatan. Mot gatan föreslås även förgårdsmark med planteringar. Bergcrantz Arkitektur



Gatuvy, från Gröndalsvägen i korsning mot Bryggvägen. Bostadshuset föreslås vara i nio våningar ovan mark i likhet med angränsade bebyggelse. Bergkrantz Arkitektur



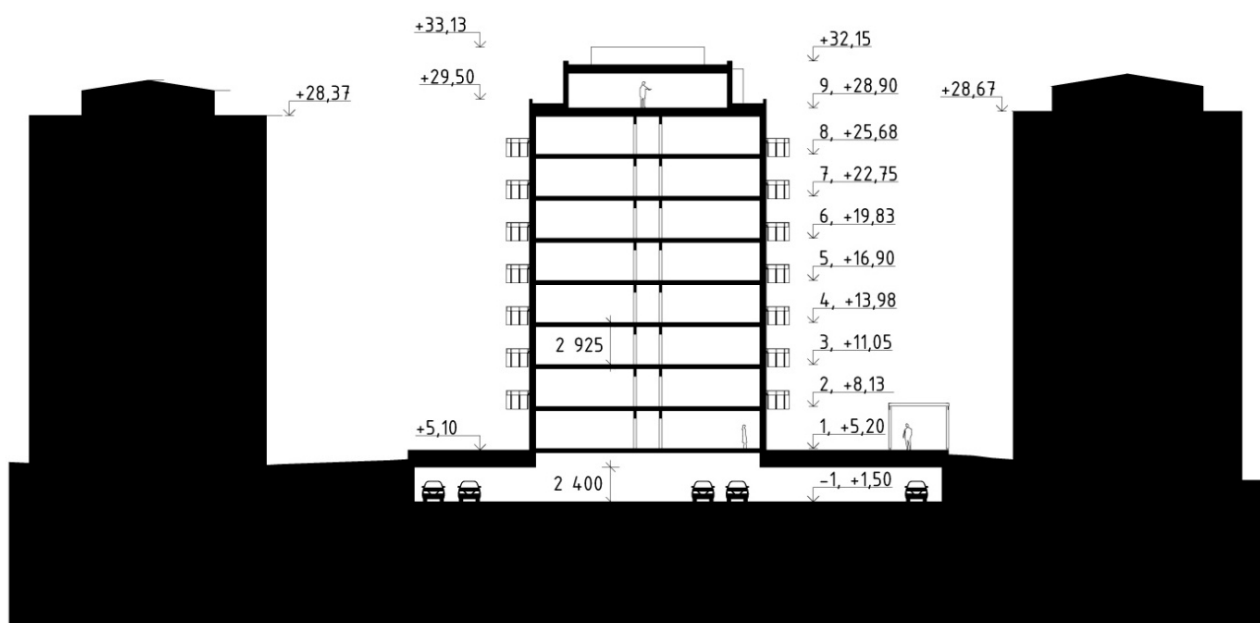
Gatuvy, Gröndalsvägen. Rampen till garaget syns i till höger i bild. Bergkrantz Arkitektur



Nord- sydlig längdsektion. Bergkrantz Arkitektur



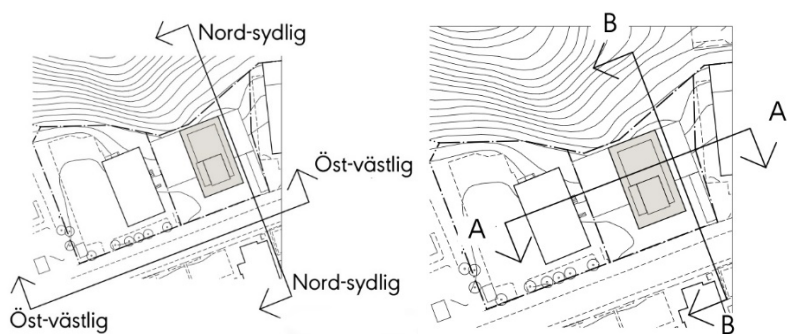
Öst- västlig längdsektion. Bergkrantz Arkitektur



Sektion A- A. Bergkrantz Arkitektur



Sektion B- B. Bergkrantz Arkitektur



Fasadillustration norr. Bergkrantz Arkitektur



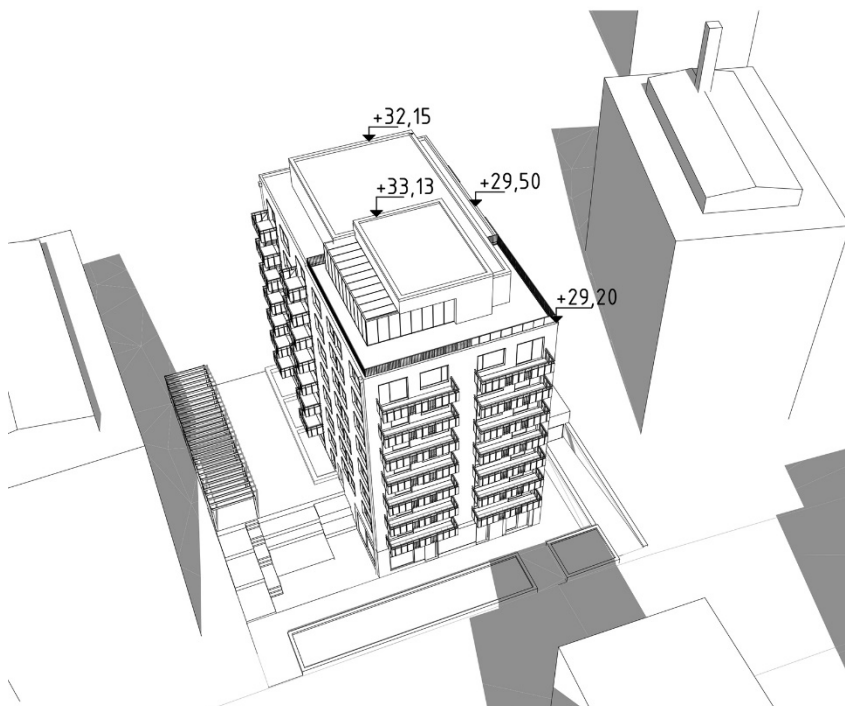
Fasadillustration syd. Bergkrantz Arkitektur



Fasadillustration öst Bergkrantz Arkitektur



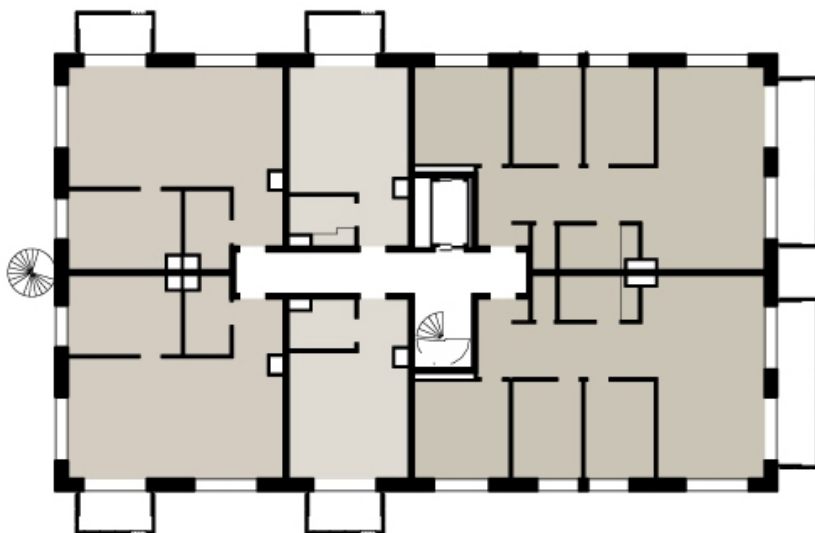
Fasadillustration väst. Bergkrantz Arkitektur



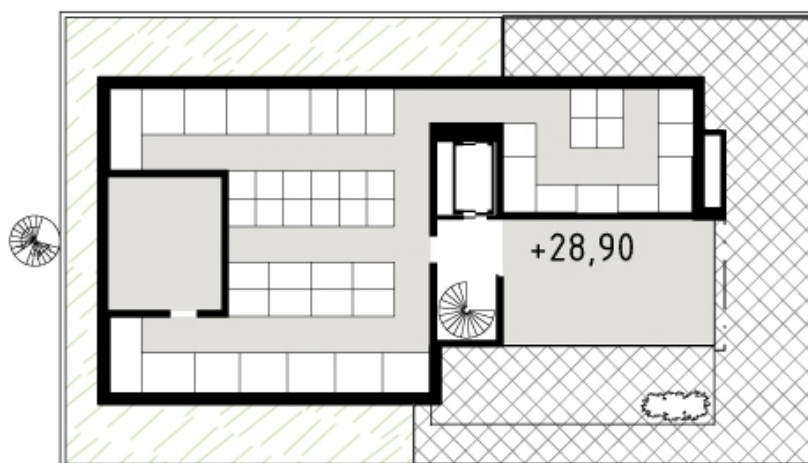
Byggnadshöjder. Bergkrantz Arkitektur



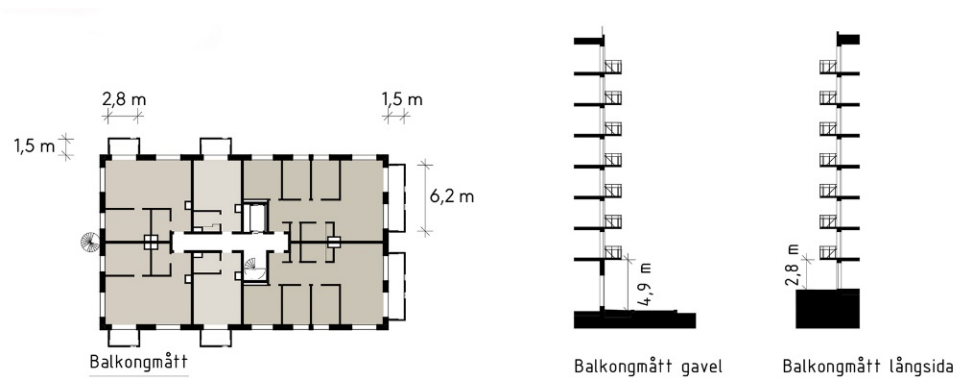
Bottenvåningen utformas med en ljus, rymlig bostadsentré och lättillgängligt cykelrum med tillhörande verkstad samt miljörum för kärnhämtning. Entrén och komplementutrymmena har stora glaspartier och öppnar sig mot Gröndalsvägen med ambitionen att berika gaturummet. Bergkrantz Arkitektur



Typplan. Sexspenare med fyra lägenheter över hörn med mindre enkelsidiga där emellan. Bergkrantz Arkitektur

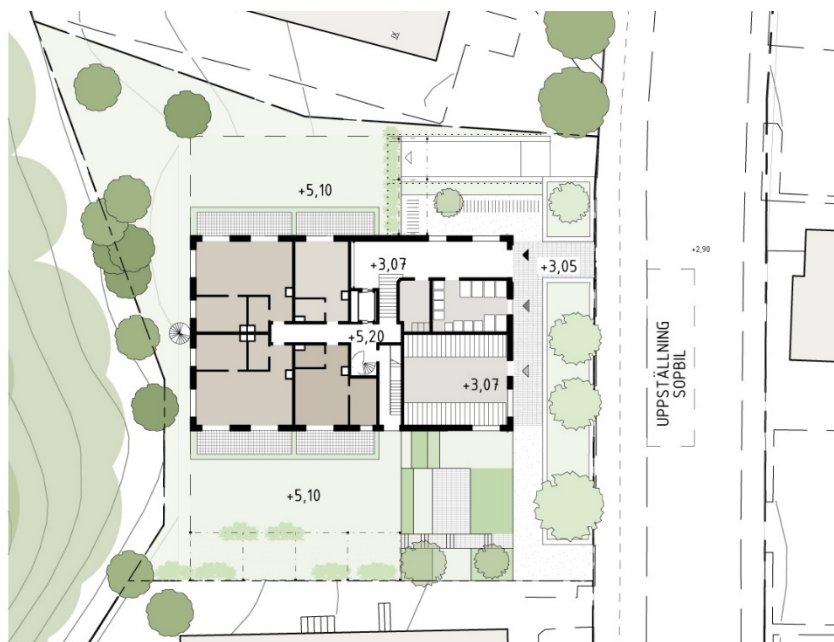


Takplan. Vindsvåningen har en gemensamhetslokal och takterrass. Bergkrantz Arkitektur



Balkongsmått. Bergkrantz Arkitektur

Gård



Entréplan består av fyra bostäder, huvudentré, cykelrum med miljörum.

Bergkrantz Arkitektur

Kvarteret ligger mellan två gröna höjder; Mastparken och Mörtviksparken som ligger i öst-västlig riktning mellan Ekensberg och Gröndal.

Förgårdsmarken mot Gröndalsvägen i söder är plan och utformas för att skapa en öppen, välkomnande och grön entréplats med träd mot gatan. Uttrycket med hus i park utvecklas. I norr ansluter kvarteret till en skogbeväxt kulle. Ett antal träd inom fastigheten behöver tas bort. Nya träd avses planteras längs gatan. Träden föreslås vara ädellövträd som har välutvecklade kronor.

Likt omgivande bebyggelse vänder sig volymens gavel mot gatan och garaget breder ut sig vinkelrätt mot bostadskroppens långsida. På detta sätt kan garagets bjälklag nyttjas som terrass och byggnadsvolymen begränsas i höjd.

Bostadsgården är utformad i två nivåer. Den lägre delen möter gatan med plats för bostadsentré, entré till cykelrum/verkstad och miljörum och cykelparkering. Markbeläggningen föreslås vara marktegel och stenhjäl. Den låga muren längs gatan avgränsar entréplatsen och ger platsen en privat karaktär. Den övre delen, på östra och västra sidan av byggnaden är totalt ca 700 kvm och ger plats för lek och vila. Gårdens övre nivå ansluter naturligt till

befintlig mark. Den övre delen av gården utgörs av ett planterbart terrassbjälklag över garaget.

Gradänger föreslås ta upp höjdskillnaden mellan terrasserna och den nedre gården. Dessa kan utformas för både vistelse och vegetation. Bostadsgården föreslås utformas med generösa inslag av planteringar. Med hjälp av dessa kan även avledning och fördröjning av fastighetens dagvatten samordnas till gagn för träd och buskars tillväxt.

Vid den östra terrassens möte med entrénivån placeras en pergola i öst-västlig riktning. På så sätt kan vi bryta upp skalan och skapa en mjuk övergång mellan nivåskillnaderna. Pergolan ha sin övre del på terrassen och kan då fungera som ett fallskydd från den övre nivån. Trädgårdelementet landar på entrénivån och blir rumsskapande för cykelparkeringen. Ytan på murarna på var sida om garagerampen bearbetas med likande uttryck som entrévåningen. Ett räcke för fallskydd ordnas på var sida ramp. Så vi föreslår att trädgårdsmurarna håller sitt höjd mot entrén.

För att säkerställa möjligheten till vegetation och åtgärder i linje med stadens grönytefaktor på kvartersmark ska minst 30% av underbyggd gård utföras med bjälklag som tål minst 0,8 meter jorddjup. Syftet med grönytefaktor är att gynna den biologiska mångfalden och dämpa effekten av klimatförändringar genom plats för exempelvis dagvattenhantering samtidigt som kvalitativ plats för utevistelse och lek tillskapas och säkerställs.

Gestaltungsprinciper

Huset placeras indraget från gatan likt närliggande byggnader. Konceptet är att både volym, byggnadshöjd och fasadmateriäl ska harmoniera med de närmaste byggnaderna från 1950-talet. Arkitekturen ska karaktäriseras av hög kvalitet, omsorgsfullt utformade detaljer. Likt hos flera av Gröndals bostadshus föreslås bostadsentrén vara omsorgsfullt utformad och tydligt framträda i fasadkompositionen.

Fasadgestaltningen är enhetlig och refererar till 1950-talets strama, rena uttryck samtidigt som formspråket är samtida. Fönstertyperna är få och geometriskt anspråkslösa med relativt stora glasytor.

Balkongerna föreslås enhetligt placerade över varandra. Djupet är begränsat att maximera ljusinsläpp till bostäderna.

Balkongfronterna föreslås vara mestadels täta men öppna framför fönsterdörrarna. Materialet föreslås vara mönsterskuren plåt i kulör lika fönsterbågar och karmar. Fasadmaterialet ska vara rött tegel i element. Tegelförband i några olika kombinationer integrerar elementskarvarna och ger fasaden en modern karaktär.

Omgivande miljö, park, gaturum

Planförslaget innebär inga större förändringar vad gäller trafiksituationen i området. En ny utfart över gång och cykelbana bildas dock när garaget tillkommer på platsen. Detta skulle kunna innebära en ökad risk för konflikter mellan bilister och oskyddade trafikanter.

Planerad byggnad placeras i det släpp som finns upp mot Mastparken. Längs fastighetens östra gräns finns också en gångväg upp mot lekparken. Det finns även stigar i skogen upp mot lekparken. Dessa vägar skymms av planerad byggnad och genare vägar mot Mastparken för barn som kommer västerifrån blockeras. Risken finns att denna del av Ekensbergshöjden mer upplevs som en baksida. Samtidigt finns det möjlighet att med utformning och belysningsåtgärder förbättra tillgängligheten till höjden så att parken kunna nyttjas i högre utsträckning.



Trappa upp till Mastparken, planområdet börjar i skogen strax nedanför denna. Till höger i bild kan en av stigarna också skönjas. Foto: Ramboll.

Gator och trafik

Gatunät

Befintligt gatunät påverkas inte och inga nya gator tillkommer. En ny utfart tillkommer från garaget ut mot Gröndalsvägen. Garagerampen ska utformas i enlighet med stadens riktlinjer, vilket innebär att en plan yta ska tillskapas innan fordon kör ut på gång-och cykelbana. Vid den plats där motorfordon korsar gång-och cykelbana behöver utformning på allmän platsmark anpassas. Murarna behöver utformas på sådant sätt att de inte påverkar sikten vid in-och utfart från fastigheten.

Den föreslagna garagenedfarten hamnar i direkt konflikt med den busshållplats som ligger vid Gröndalsvägen så stolpen för busshållplatsen ev. behöver flyttas.

Trafiken på Gröndalsvägen bedöms öka endast marginellt utifrån dagens situation.

Parkering

Planområdet har ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik och i anslutning till stadens cykelvägnät. Parkeringstal för bil har beräknats enligt riktlinjer för projektspecifikt läge (avstånd till kollektivtrafik, centrala Stockholm mm) och mobilitetsåtgärder vilka motiverar ett lågt parkeringstal för bilar.

För bilparkering planeras 22 bilplatser varav en plats för personer med rörelsehinder. P-talet blir 0,47. Bilparkering anordnas i underjordiskt garage.

Gång- och cykeltrafik

Cykelbanan längs Gröndalsvägen korsas utanför planområdet av ny infart. 110 cykelplatser som utgör ett p-tal på 2,95 cykelplatser /100 kvm bostads BTA anordnas inom fastigheten. 85 platser anordnas i cykelrum inkluderande verkstad som nås från entrén. Resterande cykelplatser anordnas på gården.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö ska göras tillgängliga för funktionshindrade.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Bebyggelsen ansluts till befintligt VA (vatten/avlopp) system.

El/Tele

Planområdet avses anslutas till det befintliga el- och telenätet.

Energiförsörjning

Planområdet avses anslutas till fjärrvärmenätet inom området.

Energi

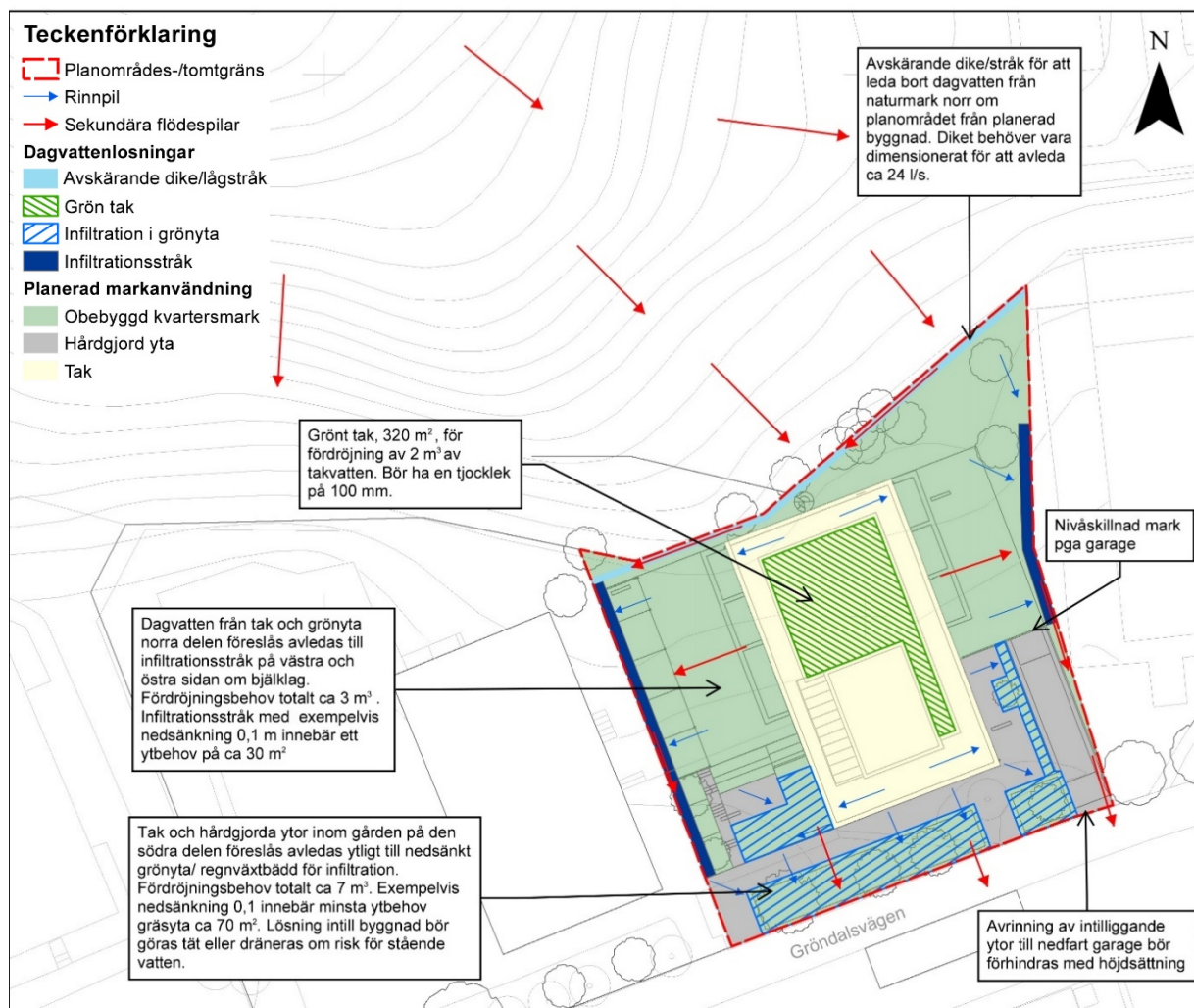
Genom att välja energieffektiva lösningar i så stor utsträckning som möjligt minskas fastighetens klimatpåverkan. En energiförbrukning som inte överstiger 65kwh/kvm och år bör eftersträvas.

Dagvatten

Dagvatten ska utgå från Stockholms stads dagvattenstrategi. Det innebär att dagvatten så långt det är möjligt ska fördröjas och tas om hand inom fastigheten, så att föroreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden samt att dagvattnet ska kunna utgöra en resurs i stadsmiljön. Jordarten inom planområdet är främst lera och morän, vilket innebär begränsade infiltrationsmöjligheter.

Genomförd dagvattenutredning visar att projektet innebär att flödet vid ett 20-årsregn beräknas öka från 12 l/s i befintlig situation till 28 l/s för planerad situation inkluderat klimatfaktor. Även föroreningsbelastningen i dagvatten från planområdet förväntas öka utan åtgärder. Baserat på åtgärdsnivån bör planområdets nya byggnad och tillhörande gård rena och fördröja ca 12 m³ från tak och hårdgjorda markytor.

Inom fastigheten planeras för lokalt omhändertagande av dagvatten, huvudsakligen i gröna dagvattenlösningar som möjliggör rening och fördröjning vid infiltration och upptag av vegetation, exempelvis grönt tak, regnväxtbäddar, nedsänkta grönytor och infiltrationsstråk. Föreslagen dagvattenhantering innebär att allt dagvatten passerar en dagvattenlösning med en renande effekt utöver sedimentering.



Åtgärdsförslag. Illustration Bjerking AB

Översvämningsrisk

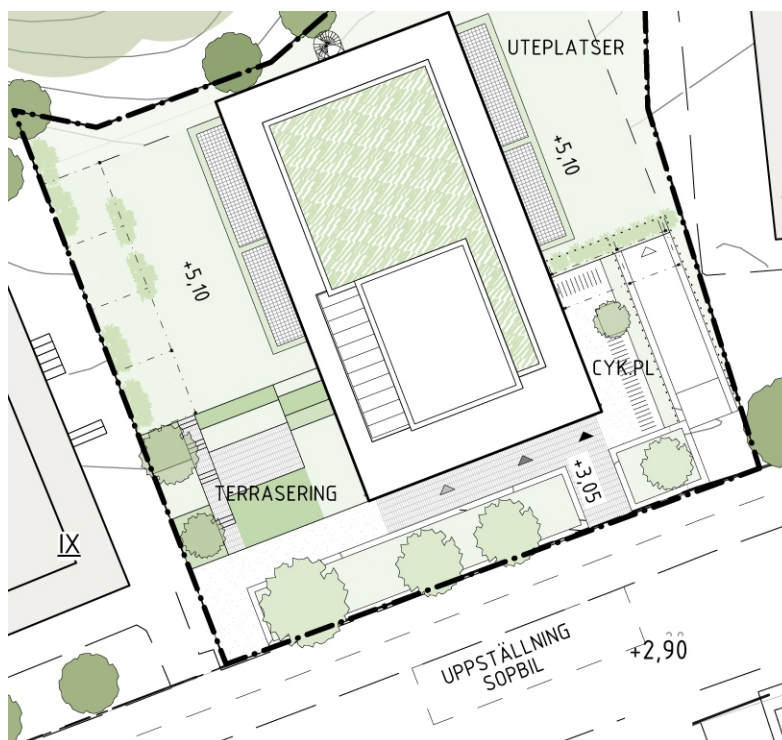
De södra delarna av planområdet ligger inom en lågpunkt. Det innebär att dessa delar av fastigheten riskerar översvämmas vid skyfall. Marken bör höjsättas så att den lutar bort från den nya byggnaden, för att undvika att skapa en lågpunkt vid fasad och för att skapa sekundära avrinningsvägar förbi byggnaden. För att inte öka risken för översvämning nedströms bör lokala lågpunkter som tillåter yttlig fördröjning skapas inom planområdet. Befintlig lågpunkt inom planområdet bör bevaras och det ökade flödet vid ett 100-årsregn med anledning av planerad ombyggnation bör omhändertas i planerade nedsänkta ytor. För att minska risken för översvämning i lågpunkten inom området vid skyfall behövs åtgärder utanför planområdet som skapar yttlig avrinning västerut mot Mörtviken.

Räddningstjänst

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon inom planområdet måste beaktas. Tr2-trapphus planeras. Utrymning från trapphus sker direkt ut i det fria från entréplanet. Utrymning från garage sker från garageport och via trappa ut till det fria. Dessutom planeras en brandsluss i källarplan mellan trapphus och övriga utrymmen. Utrymning från gemensamhetslokal sker via trapphus alternativt via utrymningstrappa på norrfasaden. Det finns en alternativ väg för att räddningstjänsten komma fram till fastigheten än den vänstra sidan av Gröndalsvägen som har ett vattendjup över 0,5 meter, till exempel från öster eller norr.

Avfallshantering

På bottenvåningen planeras ett miljörum för hushållsavfall och källsortering. Hämtning sker med hämtfordon. Sوبил angör från kantsten vid Gröndalsvägen. Avstånd mellan miljörum till uppställningsplats för sوبил blir cirka 10 meter. Avstånd från huvudentré till miljörum är cirka 4 meter. Det är inte möjligt för sوبилen att angöra inom fastigheten då det skulle medföra att all förgårdsmark togs i anspråk. Den gröna förgårdsmarken behövs för gaturummet, boendemiljön och dagvattenhanteringen.



Sوبил angör från kantsten vid Gröndalsvägen. Det är inte möjligt för sوبилen att angöra inom fastigheten då det skulle medföra att all förgårdsmark togs i anspråk. Den gröna förgårdsmarken behövs för gaturummet, boendemiljön och dagvattenhanteringen.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Påverkan på naturvärdesobjekt

Påverkansområdets bedöms vara ca 15 meter från tänkt byggnad. Föreslagen exploatering innebär att naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde tas i anspråk för flerbostadshus med tillhörande cykelparkering och garage för bilar.

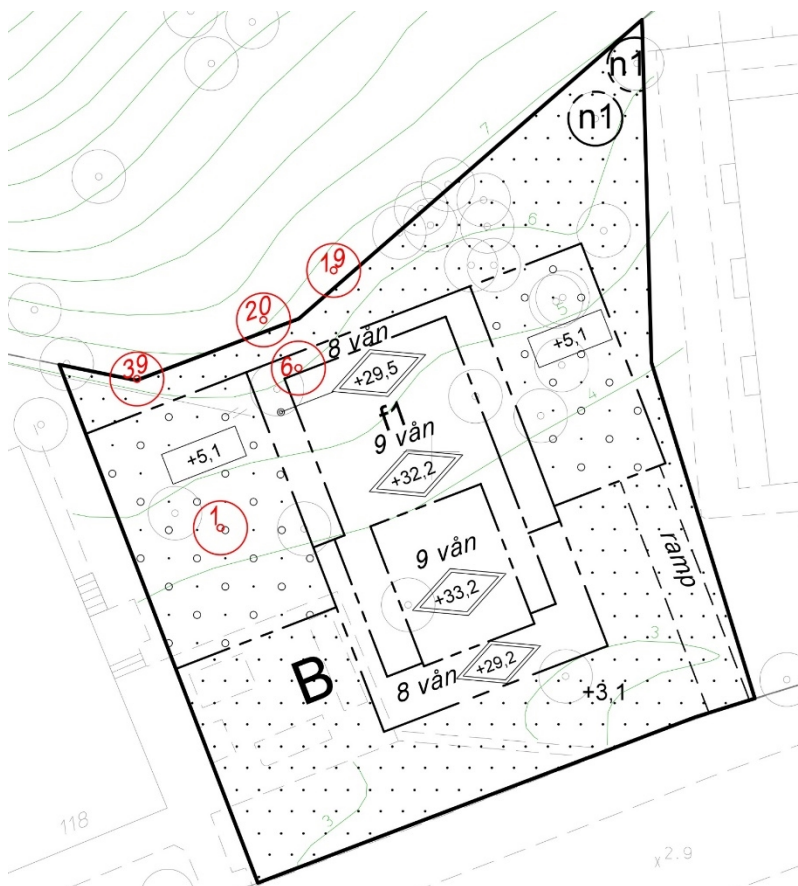
Naturvärdesobjektet utgörs av biotopkvaliteter som är knutna till stående död ved med hål och blommande buskar, vilket gynnar nektarsökande insekter och därmed även fågellivet. Rödlistade arter inom påverkansområdet och som påverkas negativt av en exploatering är tallticka, ask och alm.

Påverkan på träd

Inom det bedömda påverkansområdet finns 30 träd. Av de 30 träden är det 3 som är skyddsvärda, en alm som har en stamdiameter om 74 centimeter (träd nummer 39 inom allmän platsmark) och med hål, en stående död tall med en stamdiameter om 45 centimeter (trädnummer 6 inom kvartersmark) och en grov alm med en stamdiameter om 70 centimeter (trädnummer 1 inom kvartersmark). Resterande utgörs av alm, ek, tall och lönn. Se bild på sidan 32.

Av träden som finns norr om påverkansområdet finns 3 senvuxna ekar, på en av dem växer ekticka. Föreslagen exploatering bedöms inte få några påtagliga negativa konsekvenser för biologisk mångfald knuten till att det ligger inom en värdetrakt

för ek. De ekar som finns norr om planerad byggnad påverkas av skugga tidigt på våren då baksidan kommer att skugga slänten, vilket innebär små konsekvenser på värden knutna till ek. Även idag är miljön skuggig på grund av att det finns ett skikt av träd med en stamdiameter på 20–30 centimeter. Skillnaden är att en byggnad innebär en irreversibel skada medan man genom att ta bort de yngre träden skulle kunna förbättra solförhållandena.



Träd 6 och 1 är skyddsvärda träd som tas bort inom kvartersmark. Träd 19, 20 och 39 (skyddsvärd träd) inom allmänplatsmark påverkas negativ av planen men ambitionen är att bevara dem i så stor utsträckning som möjligt.

Planförslaget innebär en minskad grönyta för att naturmark och ett antal träd inom fastigheten behöver tas bort för att ge plats till ny bebyggelse.

Uppförande av ett flerbostadshus med cirka 50 bostäder skulle innebära en negativ påverkan på naturvärden och ekosystemtjänster. Området får en ökad andel hårdgjorda ytor. De ekosystemtjänster som riskerar att gå förlorade är främst förlust av träd och därmed reglerande tjänster som bland annat rening av luft, bullerdämning och förbättring av lokalklimatet.

Nya träd och växtbäddar planeras för dagvattenhantering på förgårdsmarken längs gatan. Åtgärden bidrar med ekosystemtjänster som grundvattenbildning genom infiltration, vattenflödesreglering, översvämningsskydd och vattenrening.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Med föreslagna åtgärder som grönt tak, regnväxtbäddar, nedsänkta grönytor och infiltrationsstråk bedöms ett genomförande av detaljplanen inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten, eftersom varken näringsämnen eller förorenande ämnen tillförs Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Gröndalsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid reningsverket Himmerfjärden.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Landskapsgestaltningen syftar till att försiktigt passa in den nya byggnadsvolymen i den befintliga miljön. Bostadshuset uppförs i linje med befintligt hus på fastigheten vilket ger en tydlig bebyggelsestruktur och förstärker uttrycket av stadsgata. Även orienterbarheten blir tydligare då siktlinjen längs gatan förstärks med ytterligare ett flerbostadshus.

Planförslaget innebär små förändringar i stadsbilden. Byggnaden har placerats för att samspela med omkringliggande bebyggelse, landskap och siktlinjer. Fasadens föreslagna fasadmaterial, rött tegel, gör att byggnaden smälter in i bebyggelsen i närområdet.

Den nya byggnaden bedöms inte ha en negativ inverkan på landskapsbilden. Volymen är väl sammanhållen med ett samtida arkitektoniskt uttryck som anpassar sig till den befintliga omgivningen. Byggnadens entréer vid gatan kan bidra till att stärka stadslivet på den här delen av Gröndalsvägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

De höga kulturhistoriska värden som finns inom området ställer krav på god gestaltning. Särskild hänsyn har tagits vid

utformning av den nya byggnaden vad gäller utformning, arkitektonisk kvalité, skala, fasadmateriäl och färg. Ett antal utformnings- och gestaltningsbestämmelsen har införts på plankartan.

Störningar och risker

Buller

Beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasad uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller. Gemensamma uteplatser som uppfyller gällande riktvärden för ekvivalenta och maximala ljudnivåer ordnas i bakkant av terrasserna ovanpå garaget. Bullerskärmar ska anläggas.

Översvämningsrisker

Den nya byggnaden bör ha lutning bort från byggnaden för att undvika att skapa en lågpunkt vid fasad och för att skapa sekundära avrinningsvägar förbi byggnaden. För att inte öka risken för översvämnung nedströms planeras lokala lågpunkter som tillåter yttlig fördröjning skapas inom planområdet. Det är därför viktigt att noggrant planera höjdsättning av mark och lågpunkter. Med föreslagen exploatering förväntas områdets infiltrations- och avrinningsförhållanden försämrast. Ny bebyggelse kan därför behöva planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämnung från minst ett 100-årsregn.

Markföroreningar

Utifrån resultaten från den miljötekniska markundersökningen har inga föroreningar uppmätts i halter överstigande de storstadsspecifika riktvärdena för flerbostadshus med källare varför risken för människors hälsa och miljön bedöms vara liten utifrån planerad markanvändning.

Det förekommer metaller och PAH-H i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM inom undersökningsområdet vilket bör tas i beaktande vid schaktning och bortforsling och deponi av överskottsmassor. Samtliga provtagningspunkter där halter över KM har uppmätts är belägna under den planerade byggnaden vilket innebär att jorden med stor sannolikhet kommer att schaktas bort i samband med schakt för grundläggning. Kompletterande provtagningar kan behöva göras i ett senare skede i syfte att klassificera överskottsmassor.

I grundvatten har inga föroreningshalter påvisats som bedöms utgöra någon risk för människors hälsa eller för miljön varför

inga vidare undersökningar med avseende på grundvatten bedöms vara nödvändiga i dagsläget

Enligt förordning 1998:899 28 § får inte grävning eller andra åtgärder i förorenade områden göras utan anmälan till tillsynsmyndigheten.

Ras och skred

Enligt genomförd PM-geoteknik bedöms risken för större skred inom området i dagsläget som liten då grundläggning inom de högre belägna områdena i huvudsak kommer att ske på berg. Mot Gröndalsvägen antas planerade nivåer ansluta mot befintliga nivåer. Risker för stabilitetsproblem inom området bedöms inte öka med förändrat klimat så som ökad nederbörd och höjda temperaturer.

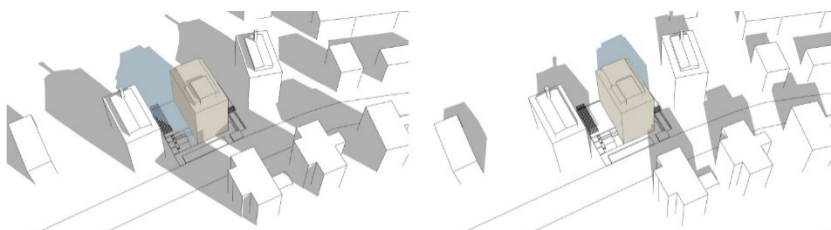
Erosion

Byggnation inom området bedöms inte påverka risken för erosion. Slänten i norr kommer i huvudsak att utgöras av berg i dagen. Beroende på byggnadens utformning bör detta dock säkerställas i detaljprojekteringen.

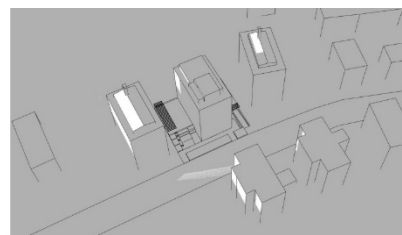
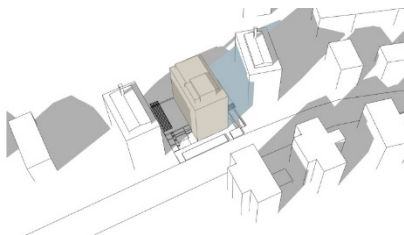
Ljusförhållanden och lokalklimat

Vid höst- och vårdagjämning påverkas delar av bostadshuset direkt väster om föreslagen bebyggelse av skugga någon timme på förmiddagen. Stora delar av den västra fasaden på huset öster om föreslagen bebyggelse påverkas av skugga under en stor del av eftermiddagen.

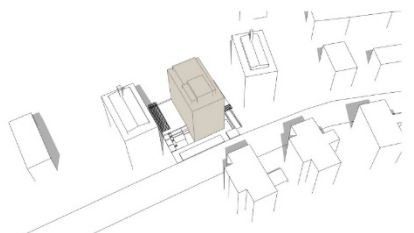
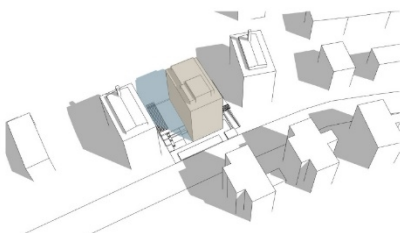
Mitt i sommaren sträcker sig inte skuggorna så långt att huset väster om föreslagen bebyggelse skuggas. Delar av gården samt delar av den västra fasaden på huset öster om föreslagen bebyggelse skuggas på eftermiddagen och kvällen



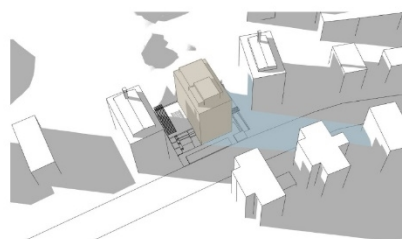
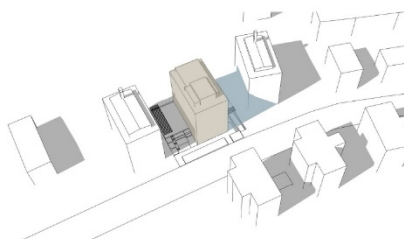
Solstudie vy från sydväst, mars kl. 09:00 och 12:00. Bergkrantz Arkitektur



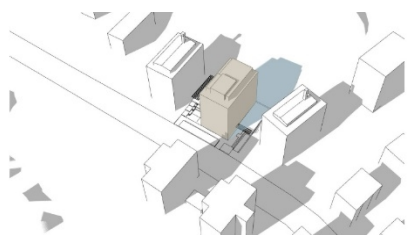
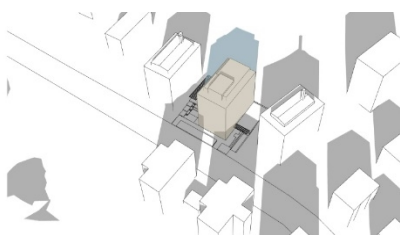
Solstudie vy från sydväst, mars kl. 15:00 och 18:00. Bergkrantz Arkitektur



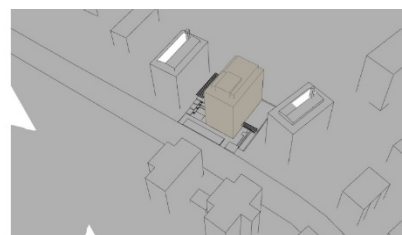
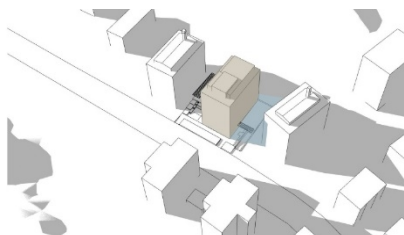
Solstudie vy från sydväst, juni kl. 09:00 och 12:00. Bergkrantz Arkitektur



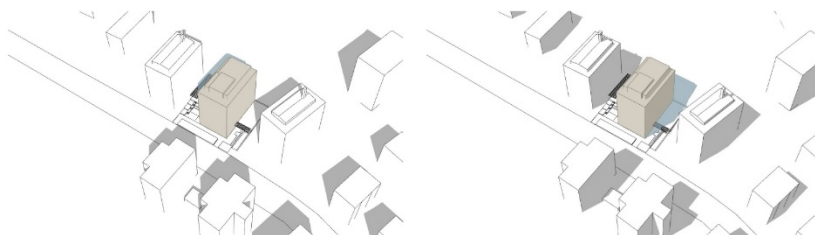
Solstudie vy från sydväst, juni kl. 15:00 och 18:00. Bergkrantz Arkitektur



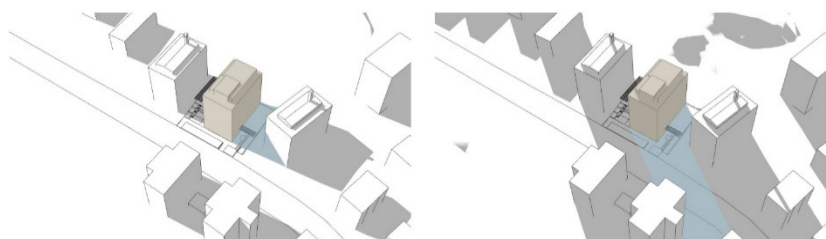
Solstudie vy från sydöst, mars kl. 09:00 och 12:00. Bergkrantz Arkitektur



Solstudie vy från sydöst, mars kl. 15:00 och 18:00. Bergkrantz Arkitektur



Solstudie vy från sydöst, juni kl. 09:00 och 12:00. Bergkrantz Arkitektur



Solstudie vy från sydöst, juni kl. 15:00 och 18:00. Bergkrantz Arkitektur

Barnkonsekvenser

Befintlig bostadsgårds yta minskar i och med planförslagets genomförande. Nyttjandet av gården ökar också med ett ökat antal boende då gården delas med befintligt flerbostadshus. Utformningen av gården blir därför viktig för att behålla de kvaliteter som idag finns på platsen.

Planförslaget bidrar med nya entréer mot Gröndalsvägen och nya utblickar mot Ekensbergshöjden vilket kan bidra till ökad trygghet i området. Med rätt belysningsåtgärder och utformning av gårdsytor kan tillgängligheten till Ekensbergshöjden öka ytterligare, ett område som idag upplevs som en baksida.

Planområdet har också närhet till kollektivtrafik, grönområden och skolor för de mindre barnen.

Jämställdhet och trygghet

Då planen är liten till sin omfattning bedöms påverkan på omgivningen vara begränsad.

Planområdet har direkt närhet till kollektivtrafik med buss-hållplats som ansluter söder om planområdet. Detta är viktigt både ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv. Region Stockholms resvaneundersökning (2019) visar bland annat på att den yngsta åldersgruppen samt kvinnor i högre utsträckning än män reser med kollektivtrafik.

Föreslagen gestaltning av byggnaden med balkonger längs alla sidor av byggnaden bidrar till överblickbarhet både över Ekensbergshöjden samt bostadsgårdarna. Med rätt belysning ökar potentialen för trygghet ytterligare på gårdarna.

Planens genomförande innebär att ett nytt bostadshus uppförs i en stadsdel som upplevs som trygg jämfört med många andra områden i Stockholm (Stockholms stad, 2020). Det nya flerbostadshuset placeras dessutom nära sammanhängande och väl upplysta gång- och cykelstråk samt större grönområden.

Detaljplanen medför ytterligare bostadsrätter till en stadsdel som redan har förhållandevis många bostadsrätter. Detta skulle kunna stänga ute grupper som inte är lika köpstarka och inte har råd att förvärva en bostadsrätt. En variation av upplåtelseformer är ett viktigt sätt att motverka geografisk segregation och nå en socioekonomiskt mer blandad stad.

Tidplan

Granskning	15 december 2021-2 februari 2022
Antagande	april 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan med tillhörande handlingar och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan. Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark. Byggaktören bekostar och genomför de återställande- och avslutningsarbeten mot stadens mark som kan bli nödvändiga.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig Stadsplan 0180-5111, Relingen m.m. Laga kraft: 1957-08-09 upphör inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Fastigheten är 3736 kvm och plats för ny bebyggelse föreslås på del av gårdens östra sida. Bostadsrättsföreningen Bottenstocken 8 äger fastigheten.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar användningen B för bostäder på kvartersmark.

Fastighetsbildning

Planen möjliggör att en ny fastighet för bostadsändamål kan bildas genom avstyckning från Bottenstocken 8. Lämplighet avseende fastighetens utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Byggaktören står för kostnaden för eventuell flytt av stolpe för busshållplats.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning genomförs av lantmäterimyndigheten på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Gatukostnader

Åtgärder på kvartersmark bekostas av byggaktören.

Vatten och avlopp

Ny anslutningsavgift bekostas av byggaktören.

El och tele m.m.

Eventuell ny anslutningsavgift bekostas av byggaktören.

Marklov för fällning av träd

Marklov krävs för fällning av skyddade träd (bestämmelse n1 på plankarta) inom planområdet. Bedömningen om ett träd är sjukt ska normalt göras av arborist eller motsvarande.

Ekologiska kompensationsåtgärder

Om värdefull natur påverkas av planen så kommer ekologiska kompensationsåtgärder genomföras.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till fastigheten.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). En särskild dagvattenutredning har tagits fram med förslag på åtgärder. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Eventuella markföroreningar hanteras i enlighet med miljöbalken.

Störningar under byggtiden

Stadens krav avseende byggbuller och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden. Rutiner för att hantera avfall kommer att behöva redovisas, t ex hur restfraktioner ska sorteras och hanteras vidare.

Byggaktören ansvarar för att upplysa de närboende om var de ska vända sig vid frågor samt hur länge bygget kommer att pågå.

Markförorening/schaktning

I enlighet med miljöbalkens upplysningsplikt 10 kap. 11 § ska påträffad förorening anmälas till tillsynsmyndigheten. Beställaren förutsätts underrätta berörd tillsynsmyndighet och genomförd rapport kan utgöra en sådan underrättelse. Enligt förordning 1998:899 28 § får inte grävning eller andra åtgärder i förorenade områden göras utan anmälan till tillsynsmyndigheten.

Grundläggningsförhållanden

För norra delen av byggnaden kommer schaktbotten att utgöras av berg medan övriga delar, beroende på grundläggningsnivå, kommer utgöras av friktionsjord på berg, efter att fyllning och lera schaktats bort.

Grundläggning rekommenderas utföras på packad fyllning på berg, alternativt packad fyllning på friktionsjord på berg. Schaktbottenbesiktning förutsätts för bedömning av friktionsmaterial.

Utgörs friktionsjorden av massor som inte är lämpliga för packning kan pålar bli aktuellt, vilket också kan bli aktuellt om schaktbotten utgörs av lera. Beroende på valt grundläggningssätt ska eventuella differenssättningar beaktas vid dimensionering av plattan. Vid eventuell pålning ska blockförekomsten beaktas vid val av påltyp.

För planerat garage kan det innebära att grundläggningsnivån hamnar under grundvattenytan. Det innebär att byggnadsdelar som hamnar under grundvattenytans dimensionerande trycknivå eller under nivån för husdränering måste utföras täta.

El/Tele

Ledningar för el och tele finns framdragna i anslutning till fastigheten.

Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme finns framdragna i anslutning till fastigheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen har vunnit laga kraft.