

Handläggare
Tara Nezhadi
Telefon +46 (0)8-508 27 251

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Bottenstocken 8 i Gröndal (cirka 50 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Pia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att uppföra ett flerbostadshus inrymmande cirka 50 bostäder inom 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 skogbeväxt kulle i norr. På fastigheten finns idag ett flerbostadshus i nio våningar. Den nya byggnaden ska anpassas efter platsens förutsättningar, främst med avseende på topografi och kulturmiljö. Skala, utformning och möte med gatan kommer att utgöra nyckelfrågor i planarbetet. Parkeringsplatser föreslås i underjordiskt garage.

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

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ändring av detaljplan kan prövas med syfte att genom varsam komplettering tillföra bostäder och levande bottenvåningar, utifrån översiktsplanens mål att stärka Gröndalsvägen kvaliteter som stadsrum. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att projektet har goda förutsättningar att tillföra stadskvalitéer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus inrymmande cirka 50 bostäder invid Gröndalsvägen. Bebyggelsen ska anpassas efter platsens förutsättningar främst med avseende på topografi och kulturmiljö. Därtill syftar planen till att skapa parkeringslösning i garage.

Bakgrund

Besqab Projektutveckling XVII AB har genom fullmakt ansökt om planändring för att komplettera befintlig bebyggelse inom fastigheten Bottenstocken 8 med cirka 50 bostäder.

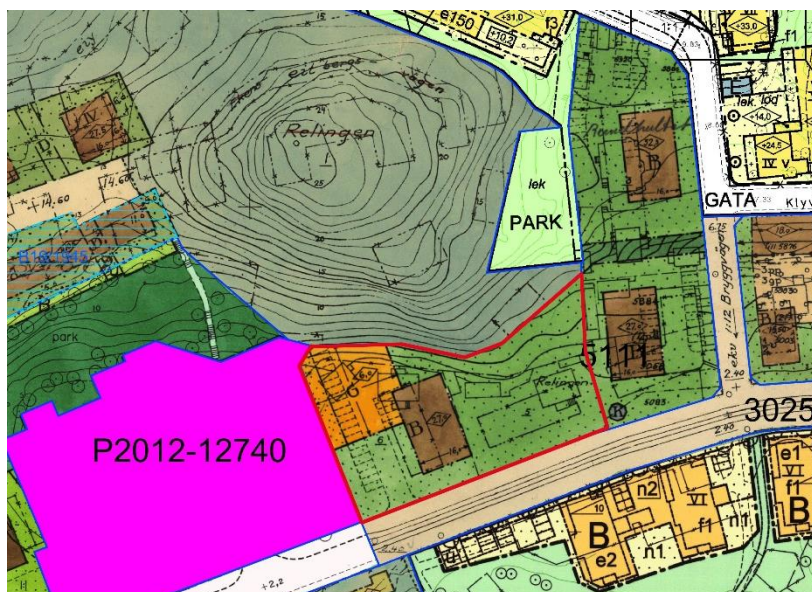
Plandata

Planområdet omfattar 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 3730 kvm och plats för ny bebyggelse föreslås på del av gårdens östra sida.



Översiktskarta som visar planområdet (rödmarkerat) i förhållande till omgivningen. Den lila ringen väster om planområdet är Bottenstocken 11 som 2017 vann laga kraft.

Gällande detaljplan/-er



Gällande stadsplan 0180-5111, Relingen mm. Planområdet markerad med rött.
Dp 2012-12740, grannfastigheten Bottenstocken 11, har vunnit laga kraft.

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

Markägoförhållanden

Bostadsrättsföreningen Bottenstocken 8 äger fastigheten.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan



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.

Riksintressen

Bottenstocken berörs inte av några riksintressen.

Nuvarande förhållanden

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. 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. Planområdet omges av punkthus i sex till nio våningar. En mindre torgbildning med viss service ligger strax väster om planområdet och en bit österut ligger ett par mindre butiker.

Under nuvarande sekel har ytterligare bostadshus uppförts i närområdet. Gemensamt för de nyare tilläggen, (punkt- och lamellhus), är att de har en tätare struktur och förhåller sig tydligare till gaturummet.

Befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad inom fastigheten är ett skivhus från 1959 i nio våningar. Det innehåller 42 lägenheter i varierande storlek och en kontorslokal om ca 140 kvm. Miljörum och utrymme för hushållsavfall är placerad i en fristående byggnad vid gata.



Platsen för nybebyggelse. Gröndalsvägen mot norr. Foto; Besqab, Bergkrantz

Kulturmiljö

På Stadsmuseets klassificeringskarta är fastigheten Bottenstocken 8 grönmärkt vilket innebär "särskilt värdefull" ur kulturhistorisk synpunkt.



Utdrag ur Stadsmuseets klassificeringskarta för bebyggelser.

Trafik och kollektivtrafik

Området nås från Gröndalsvägen av såväl gående som cyklister och bilister. Inom grannfastigheten Bottenstocken 11 finns även ett

gångstråk mellan bebyggelsen, bl.a. med trappor upp till Ekensbergshöjden.

Inom fastigheten finns 35 parkeringsplatser för boende i befintlig bebyggelse. Det finns även allmän gatuparkering på Gröndalsvägen.

Området har mycket god tillgänglighet både för bil- och kollektivtrafik med 800 m till Gröndals spårvägsstation och 1,8 km till Liljeholmens tunnelbanestation. Från Gröndalsvägen går buss mot Liljeholmen varifrån resenärer kan byta till tvärbana, tunnelbana eller annan busslinje. Att cykla från planområdet till T-centralen tar ca 25 minuter, en sträcka på ca 7 km.

Miljö

Natur

Bottenstocken 8 gränsar i norr direkt mot Mastparken och Ekensbergshöjden. På höjden återfinns värdefull hållmark och skogen i sydslutningen klassas som värdefull ädellövskog. På södra sidan av Gröndalsvägen ligger en skogbevuxen höjdrygg. Ek förekommer både söder och norr om planområdet vilket gör att området ingår i ett habitatnätverk för eklevande arter.

Rekreation och friluftsliv

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

Vattenfrågor

Dagvatten från planområdet avleds tillsammans med spillvatten via det kombinerade ledningsnätet till Himmerfjärdsverket. Dagvatten släpps därefter ut i renad form i Himmerfjärdens tillrinningsområde. Himmerfjärden är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas. Den ekologiska statusen är idag måttlig (VISS, 2020-03-16). Vattenförekomsten uppnår idag ej god kemisk status (VISS, 2020-03-16). Enligt miljökvalitetsnormerna ska god ekologisk- och kemisk status uppnås till år 2027.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Miljöförvaltningens mätningar visar att grundvattennivån ligger på ca +1,0 meter över havet. Marknivån inom planområdet ligger mellan 3-5 meter över havet. Det höga grundvattnet tillsammans med de geologiska förutsättningarna gör att dagvatten har svårt att infiltrera i marken, vilket innebär att det finns en översvämningsrisk vid kraftiga regn.

Riskfrågor

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

Service, idrott och kultur

En mindre livsmedelsbutik, pizzeria och salladsbar ligger på fastigheten Bottenstocken 13. Basservice med bland annat livsmedelsbutiker, post, bibliotek och vårdcentral finns i Gröndals centrum som ligger ca 600 meter från Bottenstocken 8. Ett större utbud av service finns i Liljeholmen centrum. Strax öster om fastigheten på södra sidan av Gröndalsvägen ligger Gröndals idrottsplats.

Teknisk försörjning

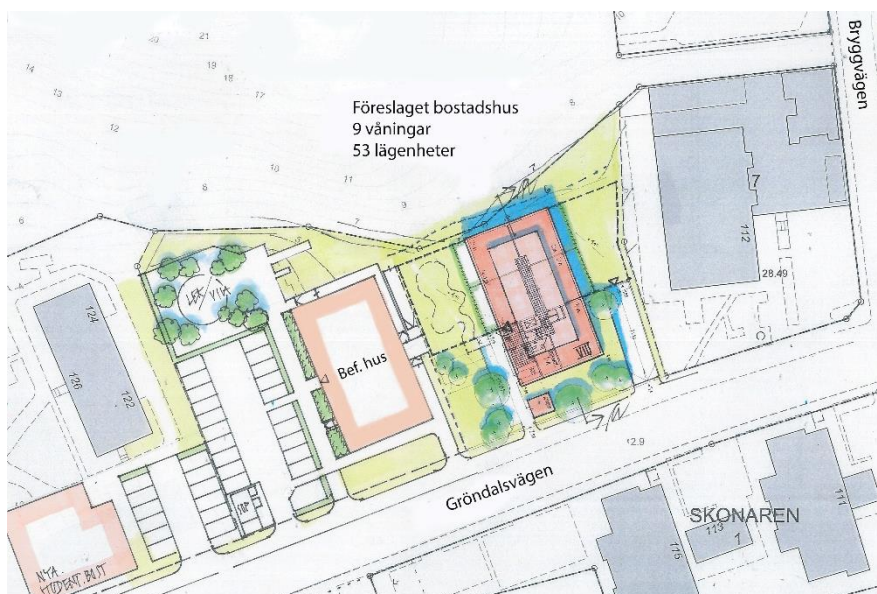
Teknisk försörjning med el, vatten- och avlopp är indraget till befintlig byggnad inom fastigheten.

Planförslaget

Ett tidigt förslag till bebyggelse på platsen har tagits fram av Besqab Projektutveckling XVII AB med arkitekt: Bergkrantz Arkitektur. Förslaget bedöms i stora drag kunna utgöra en utgångspunkt för planarbetet.

Ny byggnad föreslås vara i nio våningar ovan mark lika befintlig byggnad med garage under mark. Vindsplan, terrass och teknikutrymme på taket tillkommer. Volymen är väl sammanhållen med ett samtida arkitektoniskt uttryck som anpassar sig till den befintliga omgivningen. Bostadshuset rymmer 53 lägenheter om 2 och 3 rum och kök. BTA för normalplanet är 448 kvm. Ny byggnad föreslås ha sina entréer vända mot Gröndalsvägen. Placeringen i förhållande till gatan med ca 8 m förgårdsmark är lika befintlig byggnad. Mot gatan föreslås en miljöstuga.

Gårdsytan om knappt 700 kvm fördelad på östra och västra sidan av byggnaden, ansluter naturligt till befintlig mark. Gården är utformad i två nivåer. Den lägre delen möter gatan med bostadsentré, cykelparkering, garageinfart, bostadskomplement, miljöstuga och grönytor. Den övre delen av gården som är ett terrassbjälklag över garaget, ger plats för lek och vila



Illustrationsplan, Bergkrantz Arkitektur

Föreslagen byggnads förskjutning i halvplan skapar möjlighet till garage i den norra delen av fastigheten. Garaget hålls lågt för att på så sätt bevara så mycket av naturmarken som möjligt. Garaget rymmer 26 platser.

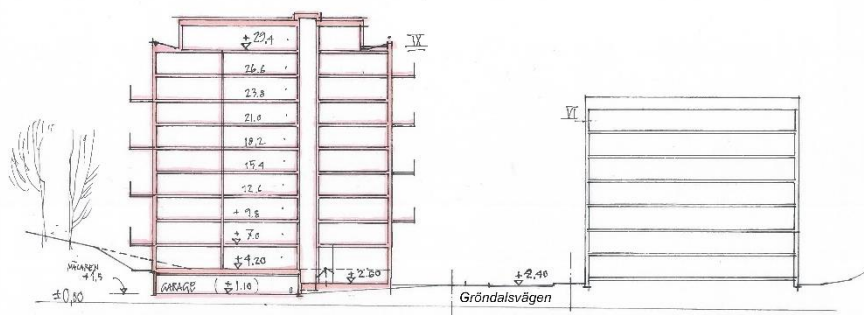
Utformning av bottenvåning kommer att utredas vidare i kommande planarbete. På vindsplan planeras för gemensamhetsutrymmen med tillgång till takterrass.



Elevation mot norr/längs Gröndalsvägen. Bergkrantz Arkitektur



Förelaget bostadshus, våningsantalet nio våningar är samma som befintligt bostadshus. Bergkrantz Arkitektur



Sektion norr/syd

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget är ett bidrag till att nå stadens bostadsmål. Genom en väl utformad bebyggelse bedöms förslaget kunna skapa goda boendemiljöer. Planförslaget möjliggör ett tillskott av cirka 50 bostäder i blandade storlekar, vilka avses upplåtas med bostadsrätt.

Näringsliv och kompetensförsörjning
Planförslaget innehåller endast bostäder.

Kulturmiljö i en växande stad
Fastigheten är grönklassad. Förslaget bostadshus i nio våningar inordnar sig i den befintliga miljön i skala, typologi och mötet med gatan.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad
Planens syfte uppfyller stadens mål om att tillföra bostäder på en attraktiv plats som är välförsörjd av kollektivtrafik.

Trygghet
De tillkommande bostäderna får sin entré mot gatan, vilket gör gaturummet tryggare och mer aktivt.

Trafik och mobilitet
Befintligt gatunät påverkas inte och inga nya gator tillkommer. En ny utfart tillkommer från underjordiskt garage ut mot Gröndalsvägen. Förslaget bedöms öka trafiken på Gröndalsvägen marginellt utifrån dagens situation.

Parkeringsplatser, 26 st. som utgör ett p-tal på 0,49 anordnas i underjordiskt garage. I dagsläget finns ca 35 parkeringsplatser på mark för boende i befintlig byggnad.

Befintlig gång- och cykelväg längs Gröndalsvägen påverkas inte. 70 cykelparkeringar som utgör ett p-tal på 2,5 anordnas vid entrén under tak och möjlighet finns till ytterligare ca 120 platser i garage. Totalt tillskapas 190 cykelplatser.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning
Föreslagen ny byggnad anpassas till terrängen och dess volym är anpassad till omgivningens skala. Takutformning och fönstersättningen avses förhålla sig till befintliga byggnader på fastighet och i närområdet.

Kulturliv, idrott och rekreation
Planförslaget innebär att viss naturmark inom kvartersmark tas i anspråk.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad
Planområdet ingår i habitatnätverken för groddjur och eklevande arter. Ett antal träd tas bort för att ge plats för ny bebyggelse.

Borttagen vegetation ska ersättas för att bibehålla och stärka ekosystemtjänster och bevara en grön korridor som ekologisk spridningsväg till naturområdet i norr. Förslaget innebär en mindre påverkan på den befintliga naturmarken. Påverkan på de ekologiska värdena behöver utredas vidare i fortsatt planarbete.

Planförslaget innebär en ökad mängd hårdgjorda ytor. Dagvattnet från fastigheten avleds idag till spillvattennätet via kombinerat ledningssystem till reningsverket Himmerfjärdsverket som inte kan belastas ytterligare. Dagvattnet måste därför omhändertas lokalt. Hänsyn till Mälarens översvänningsrisk behöver beaktas.

En förutsättning för projektet är att skapa en hållbar lösning på dagvattenhanteringen och den översvänningsrisk som råder inom området. Hur dagvatten ska hanteras inom planområdet behöver utredas vidare i planarbetet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Med föreslagen exploatering förväntas områdets infiltrations- och avrinningsförhållanden påverkas. Ny bebyggelse kan därför behöva planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Gröndalsvägen och Essingeleden. Bullerpåverkan från Essingeleden är mer omfattande för våningsplanen högre upp i föreslagen byggnad. Ljudnivån inom planområdet uppgår till strax under 60 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd. I planarbetet kommer utredning om buller att tas fram.

Miljöförvaltningen har idag ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Enligt förvaltningens underlag kan det finnas fyllnadsmassor inom planområdet. Fyllnadsmassor har varierande sammansättning och ursprung, och kan i vissa fall ge upphov till markföroreningar. En översiktlig provtagning av markföroreningar bör göras.

Teknisk försörjning

Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för den tekniska försörjningen.

Planprocess

Process

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planen kan hanteras med standardförfarande. Nästa gång ärendet redovisas för nämnden är inför ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till behovsbedömningen kommer att inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planhandlingarna.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	28 maj 2020
Plansamråd	3:e kvartalet 2020
Granskning	1:a kvartalet 2021
Antagande i SBN	2:a kvartalet 2021

Planavtal

Planavtal har tecknats med Besqab Projektutveckling XVII AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att platsen kan prövas för ny bebyggelse. Att förtäta inom fastigheten Bottenstocken 8 innebär en möjlighet att, i linje med översiktsplanens intentioner, bygga i kollektivtrafiknära läge och stärka möjligheten till levande stadsmiljöer i stadens alla delar.

Planförslaget bedöms ha positiv påverkan på Gröndalsvägens gaturum. Detaljplanen bedöms kunna bidra positivt till en ökad trygghet. De nya bostäderna med entré mot gatan stärker gaturummet.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT