

Handläggare
Per Anders Olsson
Telefon 08-508 27 293**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Silvret 3 i stadsdelen Grimsta (ca 115 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget för granskning.

Niklas Svensson

Bo Bergman

Fredrik Legeby

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har genomfört plansamråd för Silvret 3 m.fl. i Grimsta. Samrådsförslaget innehöll ett parkeringsdäck och ca 95 hyresrätter i två bostadshus. Ungefär 50 yttranden har inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, risk, dagvattenfrågor, naturvärdesfrågor och utformning. De flesta sakägare och övriga boende är kritiska till förslaget. De anser bl.a. att området blir alldeles för tätt bebyggt och att en värdefull ekbacke förstörs.

Stadsbyggnadskontoret har med anledning av synpunkterna studerat förslaget vidare både med avseende på struktur och utformning. Kontoret föreslår att bebyggelsen koncentreras till gräsyrtorna mellan kv Silvret och Bergslagsvägen så att ekbacken kan bevaras i sin helhet. Två byggnader föreslås istället i söder, dels ett lamellhus i vinkel och dels ett nytt punkthus som samspelar med de befintliga punkthusen intill Nickelgränd. Lamellhuset placeras så att en ny, relativt stor, skyddad bostadsgård skapas och så att avstånden mellan ny och befintlig bebyggelse ökas. Det utvecklade förslaget innehåller ungefär 115 lägenheter. Parkeringsdäck är ytkrävande och svårgestaltade och föreslås därför utgå. Bilparkering föreslås istället lösas på tre mindre markparkeringar samt genom uthyrning av vakanta garageplatser i närområdet.

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

Bilaga: Samrådsredogörelse

Utlåtande

Bakgrund

Planområdet ligger i stadsdelen Grimsta, mellan befintlig bostadsbebyggelse och Bergslagsvägen. Detaljplanen berör del av fastigheterna Grimsta 1:2 och 1:5 som ägs av Stockholms stad samt Silvret 3 som innehas med tomträtt av Svenska bostäder.

Exploateringsnämnden markanvisade den 20 maj 2010 området till Svenska bostäder. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-01-19, § 11, att uppdra åt kontoret att påbörja planarbetet för området.



Ortofoto över planområdet och dess närområde. Vid samrådet (gul linje) innefattade planområdet delar av ekbacken i norr. Inför granskning (röd linje) föreslås bebyggelsen istället samlas på gräsyterna i södra delen av området.

Planområdet utgörs idag till största delen av parkmark. Större delen av planområdet utgörs av en gräsyta med enstaka lönnar. I söder finns en mindre kulle med viss vegetation och sly. Direkt norr och nordväst om planområdet finns en skogsbacke med ädellövskog, björk och asp som delvis föreslås bebyggas i samrådsförslaget. Intill befintlig bebyggelse består planområdet av en asfalterad yta som fungerar som angringsgata till garage och parkeringsplatser för befintlig bebyggelse.



Flygbild över planområdet, sett från norr. Ungefärlig plangräns.

Planområdet är obebyggt. Direkt söder om planområdet inom kv Silvret ligger tre lamellhus i fyra våningar, vars gård ligger på södra sidan om husen och samnyttjas med ytterligare två lamellhus på andra sidan gården.

Förslaget

Samrådsförslaget

Samrådsförslaget innehöll tre nya byggnader. Bebyggelsen föreslogs längs med den befintliga angöringsgatan mellan befintlig bebyggelse och Bergslagsvägen. Två av byggnaderna var bostadshus, lamellhus, med totalt ca 95 lägenheter. I den sydöstra delen av angöringsgatan föreslogs ett parkeringshus i två våningar, delvis nedsänkt i marken.



Illustrationsplan från samrådet. Förslaget har bearbetats inför granskningen, se bilder och illustrationer under *Kontorets ställningstaganden och utvecklat förslag* längre fram i dokumentet.

Plansamrådet

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 29/4 – 10/6 2013. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Samrådsmöte hölls tisdagen den 28 maj kl. 17-19 i Hyresgästföreningens lokal på Grimstegatan 40.

Sammanfattning av de viktigaste synpunkterna

Nedan redovisas ämnesvis de viktigaste synpunkterna. Dessa och övriga yttranden finns fullständigt redovisade i samrådsredogörelsen. I samrådsredogörelsen finns också stadsbyggnadskontorets ställningstaganden inom varje rubrik.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Många är kritiska till att bygga på platsen. De skriver att platsen är alldeles för trång, liten och utsatt. Några boende skriver också att förslaget inte skapar en god boende- eller stadsmiljö, är dåligt genomtänkt och ger med en relativt smal entrégata intill nuvarande bebyggelse en torftig miljö för såväl befintlig som föreslagen bebyggelse. Hyresgästföreningen menar att det aktuella projektet är en markanvisning i mindre attraktivt läge och är tveksam till om något privat byggbolag tyckt platsen varit värd att satsa på för

bostadsrätter. Många anser att förslaget gör intrång i viktig natur- och närmiljö.

Flera boende skriver att de befintliga kvaliteterna öppenhet, grönska och utsikt försvinner.

Några boende skriver att hänvisningen ”en mer stadsliknande bebyggelse” är missvisande och att den föreslagna bebyggelsen snarare blir en trång förortsbebyggelse.

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet anser att det är möjligt att tillföra nya bostadshus på den föreslagna platsen men rådet skulle vilja att man vågar göra mer. Med ett hus till, placerat i nordväst, skulle byggnaderna uppfattas som en ensemble och man skulle också få ett större, sammanhängande gaturum.

Vad gäller gestaltningen anser rådet att horisontaliteten bör betonas snarare än att fasaderna färgmässigt rytmiseras per "trapphus". De befintliga bostadshusen är gestaltade för att ses i landskapsrummet och i hög hastighet från Bergslagsvägen - samma princip bör därför användas vid utformningen av de nya byggnaderna.

Stockholm stadsmuseum ser positivt på en arkitektonisk genomarbetning av tillkommande bebyggelse, på stadsbyggnadsnivå såväl som i detalj.

Några boende anser att den nya bebyggelsen avviker på ett förfulande sätt från befintlig bebyggelse.

Naturskyddsföreningen liksom någon boende är inte helt avvisande till nybyggnation på platsen men anser att planen istället kan utformas så att hela ekbacken kan sparas genom att uppföra två eller tre högre hus på den anlagda gräsytan istället. Hyresgästföreningen föreslår att ett höghus skulle kunna uppföras öster om den befintliga huskroppens gavel.

Yimby anser att Bergslagsvägen på sikt ska kunna omvandlas från trafikled till boulevardliknande stadsgata och därför bör ny bebyggelse inordna sig i en framtida kvartersstruktur som är orienterad efter vägens sträckning.

Några boende skriver att förslaget varken ger kvalitativa utemiljöer eller ett bättre stadsrum – tvärtom så innebär bebyggelsen att en diffus och bullerutsatt platt gräsyta ”blir kvar” närmast vägen.

Olägenheter för grannar

Hyresgästföreningen liksom flertalet boende i området anser att boendemiljön kommer påverkas negativt för befintliga boende. Många är kritiska till avståndet, ca 11 meter, mellan ny och befintlig bebyggelse som kommer skärma dagsljus liksom innebära problem med insyn.

Parker och grönområden

Många boende är kritiska till att förslaget berör naturmark. De anser att naturområdet med rekreations-, lek- och naturvärden förstörs. De skriver också att den nya bebyggelsen kommer att skymma den befintliga grönskan. Några boende skriver att bebyggelsens placering innebär att den inte får någon självständig anknytning till användbara grönområden och parkmarker.

Naturskyddsföreningen skriver att planförslaget innebär intrång i en värdefull ekbacke. Naturskyddsföreningen anser att ekbacken har ett stort värde både för växt- och djurliv liksom för de boendes trivsel och rekreation.

Stadsdelsnämnden skriver att grönkompensation för ianspråktagen parkmark bör förläggas till det närliggande Råcksta Träsk och bör i första hand gälla tillgänglighetsanpassning av området.

Biltrafik och parkering

Trafikkontoret anser att ett parkeringstal på 0,7 platser per lägenhet för de nya bostäderna förefaller väldigt lågt, trots den relativa närheten till kommunala färdmedel. Naturskyddsföreningen anser att parkeringstalet på 0,7 är för högt. Området ligger så pass nära tunnelbanan att parkeringstalet skulle kunna sättas till 0,3 eller 0,2.

Hyresgästföreningen anser att förslaget inte är genomtänkt ur trafiksynpunkt. En gata med dubbelriktad trafik kommer innebära att en problematisk trafiksituation uppstår.

Boende och bostadsrättsföreningar framför oro över trafiksituationen i området när trafiken på Nickelgränd ökar. De skriver att det är farligt för fotgängare att korsa Nickelgränd på väg till tunnelbanan.

Trafikkontoret anser att parkeringsgaraget är mycket olyckligt då det tar mark i anspråk som kunde använts för t ex en bollplan eller en stor lekplats på parkmark. Även boende och är kritiska till att ett nytt parkeringsdäck anläggs, parkeringen borde istället läggas i garage under husen.

Buller och vibrationer

Länsstyrelsen skriver att föreslagen bostadsbebyggelse kommer att exponeras för höga ekvivalenta ljudnivåer och maxbullernivåer på de mest störda fasaderna och gavlarna som vänder sig mot Bergslagsvägen. Även om riktvärdena kan innehållas skriver Länsstyrelsen att det kan vara lämpligt att överväga en lägre ljudnivå inomhus än 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal som kompensation för överskridanden av riktvärdena utomhus.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att utformning och planlösning är mycket bra ur bullersynpunkt men anser att i bullerutsatta lägen bör inomhusnivåer skärpas till ljudklass B.

Risk

Länsstyrelsen anser förutom de skyddsåtgärder som föreslås för parkeringsgaraget att planen bör utformas så att ytorna mellan bostadsbebyggelsen och Bergslagsvägen inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Länsstyrelsen anser vidare att plankartan bör ha en planbestämmelse som reglerar att utrymningsvägar i bostadshusen vänds bort från Bergslagsvägen.

Dagvatten, vattenskyddsområde och Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att det bör beaktas att Räcksta träsk sannolikt kommer bli en så kallad vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket kommer att innebära att vattenkvaliteten inte får försämrats i sjön.

Länsstyrelsen skriver att planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde med krav på god dagvattenhanteringen och att planerade åtgärder inte får ge upphov till föroreningar och därmed inte utgöra risk för Mälarens vattenkvalitet.

Kontorets ställningstaganden och utvecklat förslag

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har förslaget studerats vidare både med avseende på struktur och utformning. Kontoret föreslår att förslaget utvecklas så att bebyggelsen koncentreras till gräsyterna mellan kv Silvret och Bergslagsvägen. Den bebyggelse som i samrådsförslaget föreslogs inom eckbacken i norr utgår så att vegetationen och den boende- och stadsbildskvalitet som skogsbacken utgör kan bevaras. Två byggnader föreslås istället i söder, dels ett lamellhus i vinkel och dels ett nytt punkthus som samspelar med de befintliga punkthusen intill Nickelgränd. Lamellhuset placeras så att en ny, relativt stor, skyddad bostadsgård skapas mellan ny och befintlig bebyggelse. Gården blir en tillgång både för nya och befintliga boende. Det utvecklade förslaget innebär också att avstånden mellan ny och



befintlig bebyggelse ökas, vilket är positivt bland annat ur ljus- och insynsaspekt. Samrådsförslaget innehöll ca 95 lägenheter. Det utvecklade förslaget inför granskningen innehåller ungefär 115 lägenheter.

Det fristående parkeringsdäck som ingick i samrådsförslaget föreslås utgå inför granskningen. Parkeringsdäcket är ytkrävande och innebär svårigheter ur gestaltungs- och trygghetsperspektiv. Parkering för bilar föreslås istället lösas på tre mindre markparkeringar samt uthyrning av vakanta garageplatser i närområdet.



Illustrationsplan. Förslaget föreslås bearbetas så att bebyggelsen koncentreras till gräsytor i området. Intrång i skogsbacken undviks. Bebyggelsen placeras närmare Bergslagsvägen för att möjliggöra en större sammanhängande gård. Parkering löses med markparkering intill Bergslagsvägen och i vakanta garageplatser i området. Den lilla bilden visar samrådsförslaget.

Arkitektur och gestaltning

Förslaget föreslås förändras så att ekbacken bevaras och ytan mellan Bergslagsvägen och ny bebyggelse minskar till 25 meter. Förändringarna innebär att Bergslagsvägen får mer stadga i söder liksom att de sammanhängande friytorna kan användas som bostadsgård.

Ett punkthus föreslås, i linje med Hyresgästföreningens förslag, öster om den befintliga byggnadens gavel. Huset anknyter till den lokala typologin och de befintliga punkthusen vid Nickelgränd. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget kan utformas för att komplettera och länka samman befintliga bostadsvolymer; lamellhusen i kv Silvret och punkthusen i kv Svavlet, för att som helhet skapa en bra sammanhållen stadsbild.

Avseende höjden bedömer stadsbyggnadskontoret att lamellhusets höjd är väl avvägd gentemot befintliga byggnader som är tre bostadsvåningar ovan en garagevåning.



Illustration över planerad bebyggelse. Flygfoto från norr. Engstrand & Speek arkitekter.



Illustration över föreslaget punkthus vid Nickelgränd. Engstrand & Speek.

Olägenheter för grannar

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget efter samrådet utvecklas så att avstånden mellan befintlig och ny bebyggelse ökas så mycket som möjligt. Förslaget innebär också att ny bebyggelse ligger i en vinkel mot befintlig bebyggelse och inte parallellt vilket är positivt för att motverka insyn mellan husen.

Parker och grönområden

Då planförslaget ändras inför granskningen kan eckbacken bevaras. Bebyggelsen koncentreras istället till gräsytorerna mellan befintlig bebyggelse och Bergslagsvägen. Intill den nya bebyggelsen formas nya gårdsmiljöer. Förändringarna innebär att samtliga inventerade skyddsvärda träd i området kan bevaras.

Grönkompensationsåtgärder regleras inte i detaljplanen. Men de åtgärder som diskuteras är i huvudsak investeringar i linje med skötselplanen för Räcksta träsk. Dessutom föreslås att informationsskyltar om fornlämningarna norr om området sätts upp. Åtgärderna planeras och genomförs i samarbete med stadsdelsförvaltningen.

Gator och trafik

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett parkeringstal på 0,7 är rimlig i denna del av staden.

Angöringsgatan och dess anslutning mot Nickelgränd ska utformas så att den blir trafiksäker, håller nere hastigheterna för att anpassas till fotgängare och människor som vistas på gårdsmiljöerna. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de tillkommande bostäderna

och dess parkering inte kommer att leda till en problematisk trafiksituation.

Parkeringsgaraget föreslås utgå och istället lösas med en mer markeffektiv och tryggare lösning. Markparkering koncentreras till bullerutsatta ytor närmast Bergslagsvägen. Innanför ny bebyggelse kan istället en mer samlad och skyddad bostadsgård skapas.

Buller och vibrationer

Med tanke på det relativt bullerutsatta läget föreslås att ljudnivåerna inomhus skärpas till ljudklass B.

Risk

Avseende riskfrågor föreslås detaljplanen kompletteras med bestämmelser som reglerar att ytorna mellan bostadsbebyggelsen och Bergslagsvägen inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse samt att utrymningsvägar i bostadshusen vänds bort från Bergslagsvägen.

Dagvatten

En dagvattenredovisning ska tas fram till granskningen av detaljplanen. Detaljplanen ska bidra till och inom projektet medge en god dagvattenhantering.

Förändringar efter samråd/inför granskning

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår kontoret att förslaget ändras så att

- Bebyggelsen koncentreras till gräsyterna så att ekbacken kan bevaras i sin helhet, så att avstånden mellan ny och befintlig bebyggelse ökas och så att en större skyddad bostadsgård skapas.
- Parkeringsgaraget utgår, parkering löses istället uppdelad på en del markparkering samt i uthyrning av befintliga vakanta parkeringsplatser i närområdet.
- Gestaltning av bebyggelsen utvecklas.
- Utformning av utemiljöerna utvecklas.
- Bestämmelser om utrymningsvägar samt att mark intill Bergslagsvägen inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse tillkommer på plankartan.
- Bestämmelse avseende buller som skärper kraven på inomhusnivåerna till ljudklass B tillkommer på plankartan.
- Dagvattenredovisning tas fram.
- Med anledning av att förslaget utvecklas så revideras planbeskrivningen liksom buller- och riskutredningarna i berörda delar.

Tidplan och fortsatt arbete

Om stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och beslutar att förslaget ska ställas ut för granskning så bedömer kontoret att granskning kan ske under andra kvartalet 2014. Beslut om antagande kan ske under tredje kvartalet 2014.

SLUT