

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Silvret 3 i stadsdelen Grimsta

Dp 2011-15366

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	3
Remissinstanser	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	4
Besvärberättigade	5
Övriga.....	7
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	7
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	8
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	10

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra två nya bostadshus, ett lamellhus i fyra våningar och suterrängvåning samt ett högre punkthus, som föreslås variera mellan 9, 10 och 11 våningar. Den nya bebyggelsen ansluts till vägnätet via befintlig angoringsgata. Förslaget innehåller ca 115 nya lägenheter.

Planförslaget skickades ut för granskning 2014-06-11 – 2014-08-06. Under granskningen har 15 yttranden kommit in. Länsstyrelsen har ingen erinran mot detaljplanen. Lantmäterimyndigheten framför en synpunkt på beskrivningen. Fortum Värme skriver att hänsyn måste tas till befintlig fjärrvärmeledning i området. Hyresgästföreningen, sakägarna (två bostadsrättsföreningar) och flera boende anser att punkthuset i förslaget är bra. Däremot anser många att det föreslagna lamellhuset bör tas bort ur detaljplanen. De anser att det

Stadsbyggnadskontoret

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

fortfarande planeras för nära befintliga hus vilket leder till en trång och tät miljö som de anser inte hör hemma i stadsdelen. De föreslår att lamellhuset istället ersätts med ett eller två höga punkthus på samma plats. Flera boende framför önskemål om handelslokaler i bottenvåningen i punkthuset. Hyresgästföreningen och sakägarna framför kritik mot hur trafikfrågorna hanterats. De anser att dessa frågor inte utretts tillräckligt och att den föreslagna utformningen av bland annat angöringen inte är tillfredställande.

Kontoret bedömer att planförslaget är väl genomarbetat, tar hänsyn till platsens förutsättningar och på så sätt ger ett bra utformat tillägg till området. Förslaget koncentrerar ny bebyggelse till gräsyterna mellan kv Silvret och Bergslagsvägen så att hela ekbacken intill planområdet kan bevaras och så att avståndet mellan befintlig och ny bebyggelse blir så stort som möjligt. Föreslagen bebyggelse innebär också att en tyst och skyddad gård kan skapas vilket är positivt för både ny och befintlig bebyggelse. Tillkommande byggnadsvolymer har studerats för att samspela med befintliga volymer till en god sammansatt stadsbild.

Inkomna synpunkter under granskningen föranleder inga ändringar av förslaget. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra två nya bostadshus, ett lamellhus i fyra våningar och suterrängvåning samt ett högre punkthus, som föreslås variera mellan 9, 10 och 11 våningar. Den nya bebyggelsen ansluts till vägnätet via befintlig angöringsgata. Förslaget innehåller ca 115 nya lägenheter.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2014-06-11 – 2014-08-06. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2014-06-11. Planförslaget visades i Tekniska nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets webbplats, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter och lämnar planförslaget utan åtgärd.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Hänsyn måste tas till befintlig fjärrvärmeledning i området. Vidare utredning får visa om ledningen behöver läggas om.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten meddelar att det i planbeskrivningen under *Fastighetsrättsliga frågor* bör noteras att den del av Grimsta 1:5 som ska regleras till Silvret 3 övergår från att vara planlagd som allmän platsmark (park) till kvartersmark (bostad och centrumändamål). I övrigt ingen erinran.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen är positiv till byggandet av hyresrätter och finner det glädjande att föreningens förslag att bebygga markytan vid Grimstagatan 74 resulterat i förslag till ett nytt punkthus där. Föreningen konstaterar att lamellhuset ändrat form och placering sedan samrådet men är fortfarande kritisk då man anser att det påverkar boendemiljön negativt för Grimstagatan 74-92. Man menar att solstudien visar att den nya bebyggelsen innebär att flertalet lägenheter kommer befinna sig i konstant skugga. Föreningen föreslår därför att lamellhuset ersätts med ytterligare två punkthus. De anser vidare att en stark färgsättning i kontrast till områdets vita och gråa karaktär bör ersätta det som illustrerats. De menar att tre punkthus längs Bergslagsvägen med färgsättning i glad kontrast mot det grå/vita skulle visa på nytänkande och vara ett lyft för de boende.

Föreningen föreslår bullerplank mot Bergslagsvägen med klätterväxter som förhöjer rumskänslan, minskar luftföroreningarna och ger en grönare miljö. Föreningen ifrågasätter de avstånd till tunnelbana och skola som anges i planbeskrivningen. Vidare menar man att servicen i området är otillräcklig och att områdets många äldre har svårt att ta sig till centrum för att handla. Föreningen önskar därför att punkthusets bottenvåning ska upplåtas för handel.

Föreningen är kritisk till trafikmiljön i förslaget. Man delar inte stadens och byggherrens vision om en lugn gårdsgata utan befarar att fordon kommer framföras i höga hastigheter och att föreslagen gård blir belamrad av parkerade bilar. Föreningen är kritisk till hur staden hanterar genomfart och farthinder på Grimstagatan. Föreslagen utformning av passage över Nickelgränd upplevs som otillräcklig ur trafiksäkerhetssynpunkt. Man önskar att förhöjd kantsten/upphöjd passage ska ersättas av kraftigare farthinder av hänsyn till skolbarn och andra gående till/från tunnelbanan.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Brf Silvret 4 och Brf Silvereken

Brf Silvret 4 (Grimstagatan 34) och Brf Silvereken (Nickelgränd 1) vill anföra följande:

I avsnittet Plandata nämns inte fastigheterna Silvret 4 och 5 som berörda fastigheter vilket föreningarna anser att de är.

Föreningarna skriver att de tidigare framfört synpunkter till olika organ inom staden, bland annat vid markanvisning och vid plansamrådet, utan att det gett någon effekt. Tidigare skrivelser bifogas.

Av den nu föreliggande planbeskrivningen anser föreningarna att det är än mer tydligt att alla nya parkeringsplatser endast kan nås via Nickelgränd och inte, som det står under *Biltrafik*, från både Grimstagatan och Nickelgränd.

Föreningarna är kritiska till hur trafikfrågorna hanteras. Det är enligt föreningarna trafikfarligt redan idag och det kommer med planförslaget att bli värre. Föreningarna har krävt att detta utreds och att åtgärdsprogram tas fram innan beslut fattas om genomförande av planen. Trots det så har inte trafikkontoret hörts eller varit inblandande i planeringen av området.

Planbeskrivning tar upp behovet av åtgärder i gårdsmiljön, situationen på Nickelgränd berörs inte. Under *Biltrafik*, sista stycket föreslås en kantsten eller höjdskillnad för att hålla ner hastigheten. Det finns redan idag, dock utan någon effekt på hastigheten.

Föreningarna yrkar på att konsekvenserna för trafiksituationen utreds och att åtgärdsprogram beslutas innan ytterligare beslut fattas. Övriga synpunkter i föreningarnas tidigare skrivelser kvarstår.

Besvärberättigade**Boende, Grimstagatan 90**

Den boende är kritisk till förslaget lamellhus som den anser planeras för nära befintliga byggnader. Huset kommer skapa problem med bl.a. insyn mellan nya och befintliga hus. Hela området kommer chansera om lamellhuset byggs. Vidare befaras ökade problem med busåkning på angöringsgatan samt att ljud kommer studsas och störa ännu mer med förslaget. Den boende anser att det vore bättre med ett eller två punkthus istället för lamellhuset. Det skulle innebära mindre insyn, luftigare intryck och inte ge problem med ekon och studsande ljud. Det redovisade punkthuset kan både göras högre och större.

Boende, Grimstagatan 104

De boende tycker det är glädjande att ekbacken bevaras. De tycker fortfarande att bebyggelsen planeras för nära befintlig bebyggelse men att förslaget är bättre än det tidigare. De anser att punkthus är en bättre lösning än lamellhus. Om det byggs ett eller två punkthus istället kan t.ex. en förskola med tillgång till ekbacken byggas samt en bollplan på gården. Yttrandet innehåller en karta där deras förslag liksom alternativa områden för byggnation i närområdet markerats.

Boende, Grimstagatan 108

Den boende anser att lamellhuset i förslaget bör utgå. Det ligger för nära befintlig bebyggelse vilket skapar problem med bl.a. insyn. Istället bör två höga hus byggas där lamellhuset planeras. Punkthuset i förslaget är bra men kan byggas högre och inrymma en mataffär. Byggnadernas färger är tråkiga och andra färger måste användas för att göra området trevligare.

Boende 1, Grimstagatan 110

Den boende anser att det inte går att bygga det planerade lamellhuset eftersom det blir en för tät bebyggelse som inte passar in i området. Däremot är det föreslagna punkthuset bra och där bör en livsmedelsaffär byggas. Den boende stöder ett förslag med två punkthus som ersätter det planerade lamellhuset.

Boende 2, Grimstagatan 110

Den boende skriver att det föreslagna punkthuset är mycket bra, dock bör det vara några våningar högre (14, 15 och 16 våningar) då det tar en grönyta i kollektivtrafiknära läge i anspråk. Dessutom blir lägenheterna bara attraktivare ju högre de ligger i huset. Huset bör

utformas och färgsättas så att det blir en jämlike till Hjalmar Klemmings punkthus från 1950-talet på andra sidan Grimsta.

Utbudet av service är dåligt i området och därför bör utrymme i bottenvåningen på punkthuset upplåtas för livsmedelsförsäljning. Det skulle skapa en naturlig mötesplats, göra området mer levande, förenkla servicetillgång inte minst för äldre personer och ligga i linje med en mer miljövänlig stad där bil inte krävs för att nå livsmedel.

Det föreslagna lamellhuset måste tas bort ur detaljplanen eftersom det kommer alldeles för nära befintliga hus vilket ger problem med insyn, ljusinsläpp och utsikt. Den typen av täthet kan endast byggas i innerstaden där tillgången på service, kultur m.m. överväger de negativa aspekterna med att bo trångt. Förslaget riskerar att minska områdets attraktivitet genom att tillföra oattraktiva lägenheter samtidigt som boendemiljön för befintliga bostäder försämras.

I yttrandet illustreras ett alternativt förslag där två punkthus ersätter förslaget lamellhus på gräsytan mot Bergslagsvägen. Argumenten för alternativet är att problemen med insyn och ljusinsläpp antas minska samt att mer grönytor lämnas kvar runt husen. Mot Bergslagsvägen föreslås ett högt bullerplank som planteras med klätterväxter. Bullerplanket skulle förstärka rumskänslan på gården och göra den mer inbjudande till lek och rekreation. Dessutom skulle bullerplanket minska halten farliga partiklar i luften och göra cykelbanan säkrare. Ett stort antal träd måste också planteras mellan de nybyggda och befintliga husen.

Boende 3, Grimstagatan 110

Den boende motsätter sig det föreslagna lamellhuset som den anser planeras för nära befintlig bebyggelse. Istället föreslås att ett eller två punkthus uppförs på platsen. Den boende anser också att det föreslagna punkthuset är bra och ser gärna att en affärslokal planeras in i det.

Boende 1, Grimstagatan 116

Den boende anser att punkthuset i förslaget är bra och att det även kan bli högre och innehålla en affärslokal i bottenvåningen. Lamellhuset måste dock utgå ur planen. Huset planeras för nära befintlig bebyggelse och en dålig gård där bilar kommer parkeras skapas. Förslaget leder till problem med insyn och området blir trångt och otryggt. Lamellhuset bör ersättas av ett eller två punkthus.

Boende 2, Grimstagatan 116

Den boende önskar att förortens öppna karaktär ska behållas. Ytterligare ett punkthus bör byggas istället för lamellhuset som beskrivs som en murliknande byggnation.

Boende 3, Grimstagatan 116

Den boende anser att punkthuset i förslaget är ett bra exempel på förtätning av området. Med bara några hundra meter till tunnelbanan är det viktigt att bygga så högt som möjligt. En affärslokal bör skapas i bottenvåningen av punkthuset.

Lamellhuset som föreslås är dåligt och bör utgå. Områdets attraktivitet kommer att minska på grund av oattraktiva lägenheter som placeras för nära Bergslagsvägen och det befintliga huset i kv Silvret. Byggnaden ger problem med insyn, instängdhet, tråkig utsikt m.m. Ett eller två punkthus kan byggas istället för lamellhuset. Många träd bör planteras runt husen.

Övriga**Boende, Järfälla (med totalt tre namnunderskrifter)**

Man framför att detta natursköna område behöver vara kvar som det är eftersom det är viktigt för livsglädje och trivsel samt för syrets skull vilket påverkar alla som promenerar och vistas däromkring.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Bygg inte på platsen.
- Ersätt lamellhuset med ett eller två punkthus.
- Lamellhuset innebär en för trång och tät miljö. Bebyggelsen planeras för nära befintlig bebyggelse.
- Föreslagen bebyggelse är för hög.
- Den planerade bebyggelsen avviker på ett förfulande sätt från omgivningen.
- Trafikkontoret anser att parkeringstal 0,7 är för lågt, Naturskyddsföreningen anser att parkeringstal 0,7 är för högt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Allmänt om utvecklingen

Behovet av nya bostäder är stort i Stockholm. Enligt Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm beräknas Stockholms befolkning öka till en miljon fram till år 2024. En av stadens stora utmaningar är att få fram bostäder som kan möta upp befolkningsökningen. Mot bakgrund av detta lät exploateringskontoret markanvisa aktuellt område. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att aktuellt område är möjligt att bebygga. Vid utveckling av stadsmiljön i området behöver utmaningar i form av höga bullernivåer och risknivåer utmed Bergslagsvägen hanteras på ett bra sätt. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med rätt utformning finns goda möjligheter att sammantaget skapa en god boende- och stadsmiljö som är positiv för Grimsta. Områdets läge nära tunnelbanestationen i Råcksta, nära attraktiva park- och naturområden, nära offentlig och kommersiell service och med redan utbyggd infrastruktur är väldigt fördelaktigt. Med planförslaget kan Grimsta, med dessa kvaliteter, bli ett område för fler.

Föreslagen bebyggelse – struktur och täthet

Under planprocessen har förslaget utvecklats. Viktigt har varit att bevara ekbacken intill planområdet, att skapa så stora och välfungerande gårdsmiljöer som möjligt samt att ge förutsättningar för goda boendemiljöer ur bland annat ljus-, ljud- och risksynpunkt.

Studier av bebyggelsen samt synpunkter från remissinstanser och boende har resulterat i den struktur som redovisats under granskningen. I förslaget finns ett lamellhus närmast Bergslagsvägen, och något längre från vägen, öster om den befintliga byggnadens gavel, föreslås ett punkthus. Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget bidrar till att komplettera och länka samman befintliga bostadsvolymer; lamellhusen i kv Silvret och punkthusen i kv Svavlet, vilket som helhet leder till att en bra sammanhållen stadsbild kan skapas. Lamellhuset formar genom sin placering en tyst bostadsgård mot befintlig bebyggelse i kv Silvret. Lamellhuset skapar i förslaget definierade och användbara stads- och gårdsrum.

Avståndet till befintlig bebyggelse har ökats så mycket som möjligt. Detta i kombination med lamellhusets riktning i relation till befintlig bebyggelse gör att stadsbyggnadskontoret bedömer att problem med insyn och andra störningar mellan boende kan hanteras och bra boendemiljöer både för befintliga och tillkommande hyresgäster kan skapas. Solstudier har visat att ny

bebyggelse inte påverkar befintlig bebyggelse mer än mycket marginellt och att goda ljusförhållanden finns i området.

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

Höjden på punkthuset har avvägts för att harmoniera med befintliga punkthus vid Nickelgränd. Stadsbyggnadskontoret ser inga motiv att i punkthuset skapa ett alltför högt landmärke utan föreslår en varierad höjd på 9, 10 och 11 våningar för att bidra till en väl avvägd stadsbild mellan ny och befintlig bebyggelse.

Gestaltning

Som principer föreslås husen gestaltas tydligt nutida med ett släktskap och en anpassad relation till områdets befintliga bebyggelse. Bebyggelsen har i planhandlingarna redovisats i ljus puts. Efter planprocessen följer bygglov då bebyggelsens gestaltning studeras mer i detalj. Då finns möjlighet att vidareutveckla uttrycket och eventuellt föra in andra färger.

Handelsanvändning

Detaljplanen ger möjlighet att anordna lokaler för centrumändamål i bottenvåningen på punkthuset. Bottenvåningen ska utföras med förhöjd bjälklagshöjd för att ge en flexibilitet för olika användningar över tid.

Trafik

Angöringsgatan och dess anslutning mot Nickelgränd ska utformas så att den blir trafiksäker och bidrar till låga hastigheter anpassade till fotgängare och människor som vistas på gårdsmiljöerna. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget ger goda möjligheter att skapa en trivsamt och trafiksäker gårds- och angöringsmiljö. Inom detaljplanen finns frihet att gestalta angöringsgatan och gångytor så att en trafiksäker miljö uppnås.

Angående Brf Silvrets och Brf Silverekens synpunkt om tillfart till den nya bebyggelsen kommer den kunna angöras från både Grimstagatan och Nickelgränd, liksom befintlig bebyggelse. Parkeringsplatserna har delats upp på flera platser varför trafiken kommer delas mellan gatorna. Svenska bostäder kommer att utforma angöringen från Nickelgränd för att främja trafiksäkerhet vilket detaljplanen medger.

Parkeringstal

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett parkeringstal på 0,7 är rimligt i denna del av staden med tanke på närheten till tunnelbana.

Synpunkter på planbeskrivningen

Beskrivningen har förtydligats under rubriken *Fastighetsbildning* avseende allmän platsmark som övergår till kvartersmark enligt Lantmäterimyndighetens synpunkt. Revideringen är av redaktionell karaktär.

Angående Brf Silvrets och Brf Silverekens synpunkt om hur berörda fastigheter omnämns vill stadsbyggnadskontoret framföra att under plandata i planbeskrivningen redovisas de fastigheter som utgör planområdet. Fastigheterna Silvret 4 och Silvret 5 har bedömts berörda av förändringarna i detaljplanen och finns därför med i fastighetsförteckningen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Under planprocessen har förslaget bearbetats och utvecklats bland annat med anledning av synpunkter från remissinstanser och boende. Förslaget innebär att tillkommande bebyggelse koncentreras till gräsyrtorna mellan kv Silvret och Bergslagsvägen, så nära Bergslagsvägen som möjligt. På så sätt kan ekbacken strax intill planområdet bevaras i sin helhet och avståndet mellan befintlig och ny bebyggelse bli så stort som möjligt. Föreslagen bebyggelse innebär också att en tyst och skyddad gård kan skapas som kan bli ett positivt tillskott för både ny och befintlig bebyggelse. Tillkommande byggnadsvolymer har studerats för att tillsammans med befintlig bebyggelse i området skapa en god stadsbild.

Kontoret bedömer att planförslaget tar hänsyn till platsens förutsättningar och ger ett bra utformat tillägg som tillför många nya bostäder i området.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Monika Joelsson
planchef

Peter Bergqvist
stadsplanerare