

Handläggare
Peter Bergqvist
Telefon 08-508 27 289**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Silvret 3, Grimstagatan i stadsdelen Grimsta (115 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra två nya bostadshus om ca 115 nya lägenheter; ett lamellhus i fyra våningar och suterrängvåning samt ett punkthus som föreslås variera mellan 9, 10 och 11 våningar.

Förslaget skickades ut för granskning 2014-06-11 – 2014-08-06. Under granskningen har 15 yttranden från remissinstanser och sakägare kommit in. Hyresgästföreningen, sakägarna och flera boende föreslår att det föreslagna lamellhuset ersätts med ett eller två höga punkthus. Flera boende framför önskemål om handelslokaler i punkthusets bottenvåning. Hyresgästföreningen och sakägarna framför kritik mot hur trafikfrågorna hanterats.

Kontoret anser att planförslaget är väl genomarbetat, tar hänsyn till platsens förutsättningar och på så sätt utgör ett väl utformat tillägg till området. Förslaget koncentrerar ny bebyggelse till gräsyrtorna mellan kv Silvret och Bergslagsvägen så att hela ekbacken intill planområdet kan bevaras samt 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. Inkomna synpunkter under granskningen föranleder inga ändringar av förslaget. Efter granskningen har förslaget avvaktat avtalsskrivning mellan berörda parter vilken nu har kommit till stånd. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Stadsbyggnadskontoret

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

*Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse och
granskningsutlåtande.*



Ortofoto som visar planområdet (gul linje) med omgivning.

Syfte

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, totalt ca 115 lägenheter. Syftet med strukturen är att kunna bevara hela ekbacken intill planområdet, komplettera och länka samman befintliga bostadsvolymer till en sammanhållen stadsbild samt att skapa en tyst och skyddad bostadsgård.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i stadsdelen Grimsta, mellan befintlig bostadsbebyggelse i kv Silvret och Bergslagsvägen.

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör del av fastigheterna Grimsta 1:5 som ägs av Stockholms stad samt Silvret 3 som upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder.

Tidigare ställningstaganden

Exploateringsnämnden markanvisade området till Svenska Bostäder den 20 maj 2010.

Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholm är planområdet utpekad som tät stadsbebyggelse och tunnelbanestad. Strategi 2 i översiktsplanen är att satsa på attraktiva tyngdpunkter. Planområdet ligger vid tyngdpunkten Vällingby. I strategin ingår bland annat att vidareutveckla en mångsidig stadsmiljö med utgångspunkt från områdets kvaliteter, planera för ett variationsrikt utbud av bostäder och utveckla park- och grönområden. Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner är P0180-4563, P0180-4487 och Dp89116. De anger bostadsändamål närmast befintlig bebyggelse och parkmark på övrig yta.

Planförslaget

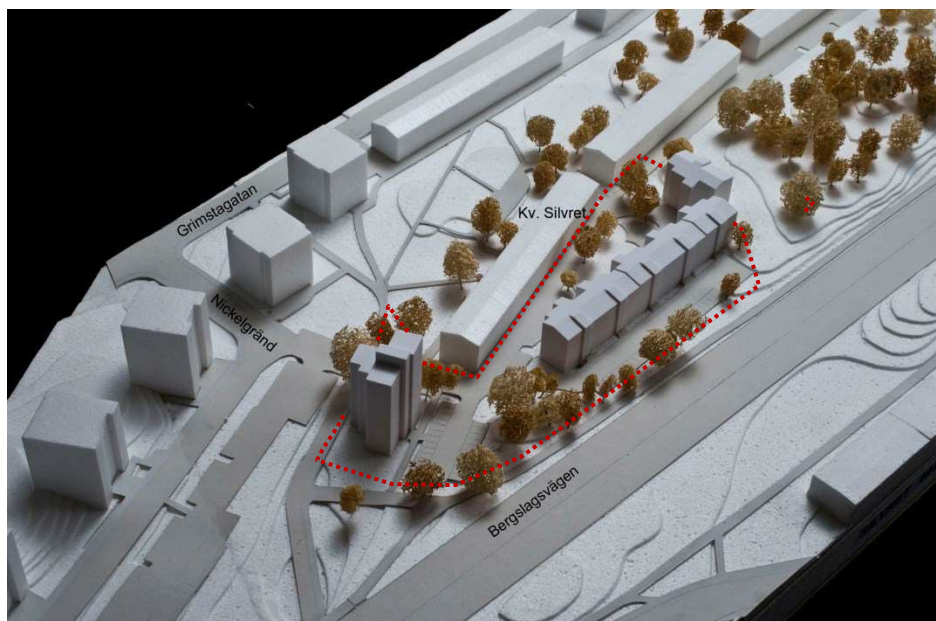
Förslaget innebär att kv Silvret kompletteras med två nya byggnader på gräsyrtorna mellan Bergslagsvägen och de befintliga bostadshusen i kv Silvret. Förslaget bedöms inrymma ca 115 lägenheter.



Illustrationsplan (Arkitekter Engstrand och Speek).

Förslagets lamellhus bildar genom sin placering och sitt förhållande till befintliga bostadshus en skyddad bostadsgård i sydvästläge. Lamellhuset föreslås uppföras i fyra våningar utöver en suterrängvåning mot gården.

I söder föreslås ett nytt punkthus avsluta den stora gården i kv Silvret. Punkthuset anknyter till den lokala typologin och samspelar i volym med punkthuset utmed Nickelgränd. För punkthuset medges en varierad höjd mellan 9, 10 och 11 våningar.



Modellfoto från sydost. Ungefärlig plangräns i rött.



Vy över planområdet sett från norr (Arkitekter Engstrand och Speek).



Illustration av föreslaget punkthus. De olika volymerna ger byggnaden ett resligt och varierat uttryck (Arkitekter Engstrand och Speek).

Planförslagets konsekvenser

Allmänt om planförslaget

Behovet av nya bostäder i Stockholm är stort. Enligt översiktsplanen 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 Räcksta, attraktiva park- och naturområden, 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 eckbacken 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 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 medvetna 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 visar att området har goda ljusförhållanden och att ny bebyggelse endast påverkar befintlig bebyggelse marginellt.

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 till att skapa ett alltför högt landmärke utan föreslår en varierad höjd på 9, 10 och 11 våningar för att bidra till en stadsbild väl avvägd mellan ny och befintlig bebyggelse.

Gestaltning

Som principer föreslås husen gestaltas tydligt samtida 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 trivsam 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 Silverakens synpunkt om tillfart till den nya bebyggelsen kommer den kunna angöras både från 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.

Parkeringsstal

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

Planprocess

Samråd

Under samrådet kom drygt 50 yttranden in. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, riskhänsyn, vatten- och dagvattenfrågor, naturvärdesfrågor och utformning. De flesta sakägare och boende var kritiska till förslaget. De ansåg att området med förslaget blir alldeles för tätt bebyggt vilket skulle ge problem med bl. a. insyn, sämre ljusförhållanden, buller, ökad trafik och ökat slitage på gårdsytorna. Många framförde också att planförslaget förstör naturområdet vid ekbacken som har ett rikt djur- och växtliv. Flera boende och remissinstanser var kritiska till föreslaget parkeringsgarage och önskade att parkeringen skulle läggas i garage under husen.

Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådet studerade kontoret om förslaget både avseende struktur och utformning. Kontoret tog fram ett bearbetat förslag där bebyggelsen koncentrerades till gräsyterna mellan kv Silvret och Bergslagsvägen. Ett lamellhus i vinkel formar tillsammans med befintlig byggnad en skyddad bostadsgård. Ett nytt punkthus som samspelar med de befintliga punkthusen intill Nickelgränd föreslogs sydost om lamellhuset i Silvret 3. Den bebyggelse som i samrådsförslaget föreslogs inom ekbacken i norr utgick. På så sätt

kan vegetationen och den boende- och stadsbildskvalitet som skogsbacken utgör bevaras.

Samrådsförslaget innehöll ca 95 lägenheter. Det utvecklade förslaget inför granskningen innehåller ca 115 lägenheter.

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

Granskning

Planförslaget var utställt för granskning under tiden 2014-06-11 – 2014-08-06. Under granskningen inkom 15 yttranden. Länsstyrelsen har ingen erinran mot detaljplanen. Lantmäterimyndigheten framför en mindre synpunkt på planbeskrivningen avseende beskrivning av fastighetsregleringen mellan allmän plats och kvartersmark. 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 planen. De anser att det 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. Många 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.

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 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 gräsyterna mellan kv Silvret och Bergslagsvägen, så nära Bergslagsvägen som möjligt. På så vis 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 väl utformat tillägg som tillför många nya bostäder i området. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

SLUT