

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

Redovisning av plansamråd och ställnings- tagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av fastigheten Bottenstocken 8 i stadsdelen Gröndal (cirka 50 bostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Pia Ölvebro

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra ett flerbostadshus med cirka 50 bostäder i ett kollektivtrafikhärläge inom del av fastigheten Bottenstocken 8 vid Gröndalsvägen i Gröndal. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt. Bostadshusets öppna bottenvåning innehållande entré och bostadskomplement mot gatan kan bidra till ett tryggare gaturum. Marken ägs av Bostadsrättsföreningen Bottenstocken 8.

Plansamråd pågick under perioden 9 mars-24 april 2021. Under samrådet har 42 yttranden, varav 21 från sakägare/boende, inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak framför allt vad gäller hantering av dagvatten, miljö kvalitetsnormer för vatten, risker för översvämning, ras och skred samt påverkan på naturmarken. Flertalet sakägare och boende är kritiska till byggnadens höjd och placering och vill bevara naturmarken inom fastigheten. De anser även att den nya bebyggelsen skulle innebära skuggning, insyn och skymd utsikt för närliggande bebyggelse. Boende oroar sig även över förslaget medverkan till förtätningen av Gröndal, trafiksituationen och störningar under byggtiden.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

UTLÅTANDE

Planens syfte är att möjliggöra ett flerbostadshus med cirka 50 bostäder i ett kollektivtrafiknära läge inom del av fastigheten Bottenstocken 8 vid Gröndalsvägen i Gröndal. Vidare syftar detaljplanen till att de nya bostäderna ska utgöra ett arkitektoniskt kvalitativt tillskott i området. För att bebyggelsen ska bidra till ett mer levande och tryggt gaturum orienteras huvudentréer mot gatan.

Planområdet omfattar cirka 1600 kvm och utgörs av del av fastigheten Bottenstocken 8 vid Gröndalsvägen 118 i Gröndal.



Genomförandetiden har gått ut. För del av fastigheten som planeras för ny bebyggelse regleras mark som inte får bebyggas.

Pågående detaljplaner i området
Inga planarbeten pågår i närområdet.

Markägoförhållanden

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

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2020-05-28 vid beslut om planstart. I samband med planstart uttalade sig nämnden positivt till projektet som exempel på ett varsamt förtätningsprojekt som är anpassat till omgivande bebyggelse. Nämnden framhöll även vikten av att spridningssamband för eklevande arter säkras och kompenseras.

Inför nästa skede kommer naturvärdesinventeringen att kompletteras avseende påverkan på träd i parken och ekologiska samband.

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. Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanen.

Byggnadsordningen

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.

Nuvarande förhållanden

Planområdet utgörs till stor del av mark som tidigare ingått i Mastparken. området utgörs av en slänt mot Gröndalsvägen, i norr bevuxen med lövträd, som övergår i en klippt gräsmatta med en apel mot Gröndalsvägen. Inom fastigheten Bottenstocken 8 finns ett flerbostadshus från 1959, i åtta våningar.

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.



Flygbild från norr. Planområdet är rödmarkerat.

Bebyggelsen i närområdet är huvudsakligen från efterkrigstiden med tonvikt på 1950 och 60-talen. 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.

Kulturmiljö

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.

Inom kvarteret Bottenstocken finns även ett radhusområde byggt som pensionärshem i mitten av 1900-talet. Under 2000-talet har västra Gröndal förtätats med flerbostadshus.

Trafik och kollektivtrafik

Föreslagen ny bebyggelse kommer att angöras från Gröndalsvägen, som är huvudgata i området. Området har god tillgänglighet med kollektivtrafik med 800 m till Gröndals spårvägsstation och 1,8 km till Liljeholmens tunnelbanestation. Till planområdet kommer man även med buss 133 som trafikerar sträckan Liljeholmen- Ekensberg.

Miljö

Enligt genomförd utredning förekommer inga föroreningskällor avseende risk för människors hälsa eller miljö, som begränsar planerad markanvändning.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Himmerfjärden, som är en vattenförekomst för vilken det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas. Jordarten inom planområdet är främst lera och morän, vilket innebär begränsade infiltrationsmöjligheter.

Riskfrågor

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Planområdet utsätts för trafikbuller från Gröndalsvägen och Essingeleden. Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att de södra delarna av planområdet ligger inom en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid skyfall.

Service, idrott och kultur

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, ett par i direkt anslutning till planområdet. Gröndals bollplan ligger inom gångavstånd. Där finns en 9-spels konstgräsplan. Vårdcentral finns i Gröndals centrum. Den närmaste närakuten ligger i Liljeholmens centrum.

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 ca 500 meter längre västerut längs Gröndalsvägen. Centralt i Gröndal finns fler förskolor och F-6 skolor. Barn i högstadieskoleldern får söka sig utanför stadsdelen då närmaste högstadieskola finns i Aspudden, cirka 600 meter fågelvägen söder om planområdet.

Teknisk försörjning

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

Planförslaget

Planförslaget innebär uppförande av ett flerbostadshus med cirka 50 bostäder. Detaljplanen möjliggör förgårdsmark med planteringar mot gatan och parkeringsplatser i garage i suterrängläge.

Föreslagen ny byggnad placeras i liv med befintlig byggnad inom fastigheten. Fasadmaterialet föreslås vara rött tegel i element. Huset är cirka 16 meter brett och 28 meter djupt, i likhet med de angränsande byggnaderna. Ny byggnad föreslås vara i nio våningar ovan mark, lika befintlig byggnad. Garage ligger i suterrängläge. Flerbostadshuset föreslås vara en sexspännare med fyra lägenheter över hörn med mindre, enkelsidiga däremellan. Gestaltningssiden är en tydlig, stram, sammanhållen volym, placerad i förhållande till gatan lika omgivande struktur.

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



Situationsplan. Bergkrantz Arkitektur



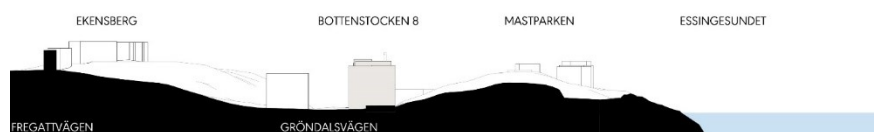
Gatuvy, Gröndalsvägen. Bostadshuset huvudentré och entréer till miljörum och cykelrum. Förgårdmark med planteringar mot gatan. Bergkrantz Arkitekter



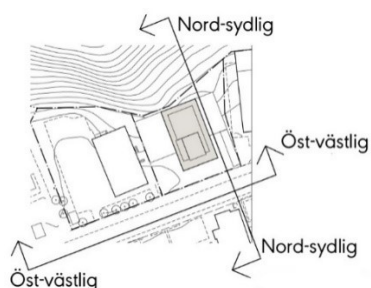
Gatuvy, från korsningen Gröndalsvägen/Bryggvägen. Bostadshuset föreslås vara i nio våningar ovan mark i likhet med angränsade bebyggelse. Bergkrantz Arkitekter



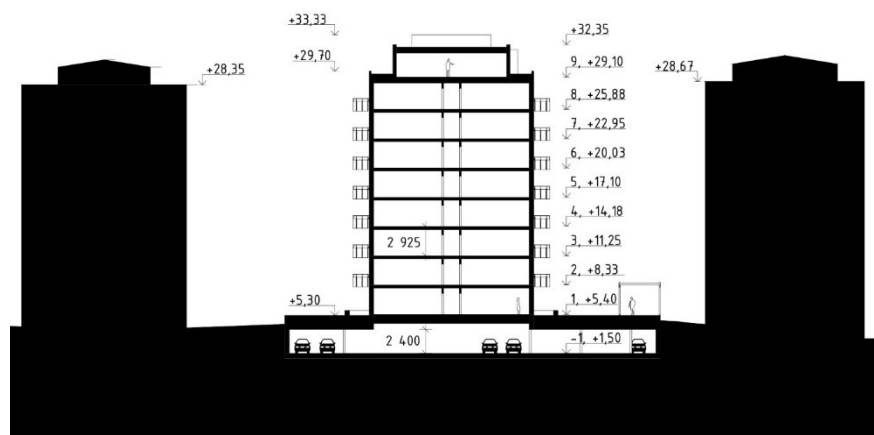
Bostadsgården är utformad i två nivåer. Den lägre delen möter gatan. Gårdens övre nivå utgörs av ett planterbart terrassbjälklag över garaget som ansluter till befintlig naturmark. Bergkrantz Arkitekter



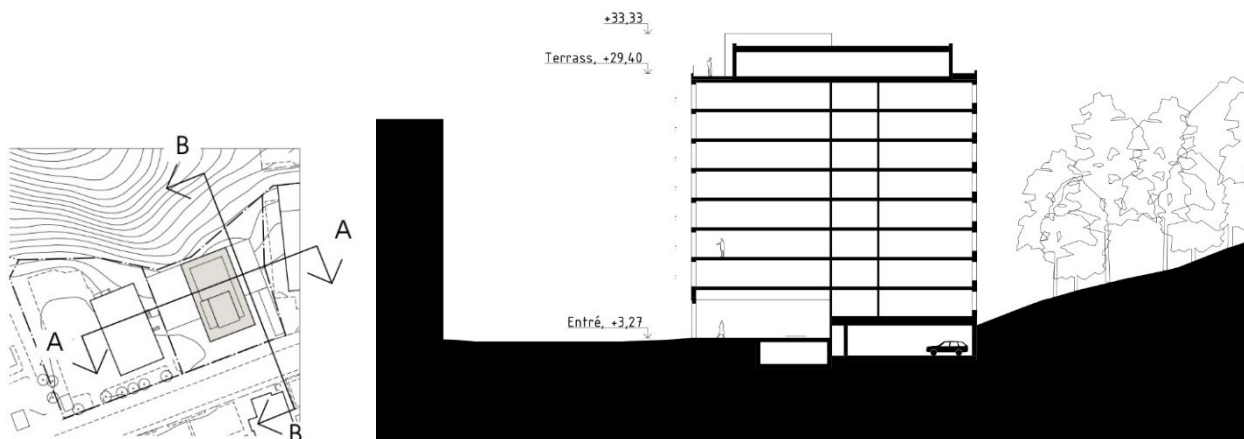
Nord-sydlig längdsektion. Bergkrantz Arkitekter



Öst-västlig längdsektion. Bergkrantz Arkitekter



Sektion A- A. Bergkrantz Arkitekter



Sektion B- B. Bergkrantz Arkitekter

Gård

Förgårdsmarken mot Gröndalsvägen i söder är plan och utformas för att skapa en öppen, välkomnande och grön entréplats med träd mot gatan. I norr ansluter kvarteret till en skogbeväxt kulle.

Likt omgivande bebyggelse vänder sig volymens gavel mot gatan och garaget breder ut sig vinkelrätt mot bostadsvolymens långsida. På detta sätt kan garagets bjälklag nyttjas som terrass och husvolymen 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 stenmjöl. Den låga muren längs gatan avgränsar entréplatsen och ger den en privat karaktär. Gårdens övre nivå utgörs av ett planterbart terrassbjälklag över garaget som ansluter till befintlig naturmark. Här ges plats för lek och vila.

Planförslagets konsekvenser

Förslaget ligger i linje med översiktsplanens mål och strategier genom att erbjuda attraktiva bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Bostäderna avses ha blandade storlekar och bidrar därför till ett varierat bostadsutbud. Projektet bidrar även till ett mer levande och tryggt gaturum.

Förslaget påverkar omgivande bostäder genom ökad insyn, skuggning, förändrad utsikt och något ökad trafik på Gröndalsvägen. Planen kan medföra att ett antal träd på parkmarken norr om fastigheten behöver tas bort. Naturvärdesinventeringen behöver därför kompletteras med ett större område och en fördjupad undersökning för påverkan på träd i parken behöver göras innan nästa skede.

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär 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

De nya byggnaderna placeras och utformas för att samspela med omkringliggande bebyggelse, landskap och siktlinjer. Huset gestaltats på ett sätt som inordnar sig i den befintliga miljön i skala, typologi och material.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Området har ett väl sammankopplat gång- och gatunät. De nya bostäderna bidrar till ett tryggare gaturum. Det kollektivtrafik- och servicenära läget minskar bilberoendet och underlättar vardagen..

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.

Trygghet

De tillkommande bostäderna med entréer och förgårdsmark mot gatan bidrar till ett ökat flöde av människor och bidrar därmed till ökad trygghet i området.

Jämställdhet

Ett tillskott av nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge som bidrar till ett tryggare gaturum är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Trafik och mobilitet

Befintligt gatunät påverkas inte i någon större utsträckning och inga nya gator tillkommer. Ny infart tillkommer. För bilparkering planeras 22 bilplatser i garage i suterrängläge, varav en plats för personer med rörelsehinder. P-talet blir 0,47.

Cykelbanan längs Gröndalsvägen korsas vid 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.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

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. Fasadgestaltningen är enhetlig och refererar till 1950-talets strama, rena uttryck samtidigt som formspråket är samtida. De tillkommande bostäderna stärker gaturummet med nya entréer och förgårdsmark med planteringar mot gata.

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 men ersätts av nya trädplanteringar mot gatan. Planen kan medföra att ett antal träd på parkmarken norr om fastigheten behöver tas bort. Naturvärdesinventeringen behöver därför kompletteras med ett större område som visar på hela naturmarken och en fördjupad undersökning för påverkan på träd i parken behöver göras innan nästa skede. Om värdefull natur påverkas kommer ekologiska kompensationsåtgärder genomföras.

Området får en ökad andel hårdgjorda ytor. Nya träd och växtbäddar planeras för dagvattenhantering på förgårdsmarken längs gatan. Dessa bidrar med ekosystemtjänster som grundvattenbildning genom infiltration, vattenflödesreglering, översvämningsskydd och vattenrening.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget innebär en ökad mängd hårdgjorda ytor. Med föreslagna åtgärder som regnväxtbäddar, nedsänkta grönytor och infiltrationsstråk bedöms ett genomförande av detaljplanen inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Gröndalsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid reningsverket Himmerfjärden.

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 bakkanten av terrasserna ovanpå garaget.
Bullerskärmar ska anläggas.

Den nya bebyggelsen påverkar dagsljusförhållandena i ett antal bostäder inom Bottenstocken 7.

Teknisk försörjning
Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för den tekniska försörjningen.

Planprocess

Process

Planen tas fram med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2021-03-09 – 2021-04-27. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort- Liljeholmen, Hägersten, Gröndal och Älvsjö 13 -19 mars. Samrådsmöte hölls inte.

Samlade synpunkter

Planförslaget som helhet

Boende/sakägare är kritiska till byggnadens höjd och placering och vill bevara naturmarken inom fastigheten. De anser att nybebyggelsen skulle innebära skuggning, insyn, skymd utsikt för närliggande bebyggelse. De oroar sig över den pågående förtätningen av Gröndal, trafiksituationen och störningar under byggtiden.

Miljö kvalitetsnormer, översvämningsrisk

Länsstyrelsen förordar att kommunen arbetar vidare med dagvattenhanteringen inom planen för att säkerställa att detaljplanen bidrar till att MKN för vatten uppnås.

Länsstyrelsen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär påpekar att risk för översvämnning vid skyfall fortsatt behöver beaktas i planarbetet och framkomlighet av räddningstjänstens fordon säkerställs.

Natur

Flera remissinstanser har i sina yttranden pekat på placeringen av bygganden i nära anslutning till natur/parkmarken och risk för negativ påverkan på befintliga träd vid schaktning.

Trafik

Trafikkontoret anser att placering av infart/ramp till garage bör studeras vidare.

Kulturhistoriska värden och gestaltning,
Länsstyrelsen och kulturnämnden anser att förslaget tar hänsyn till, och är anpassat till platsens och den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden. Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan med erinran om det tillkommande huset får samma höjd och bredd som befintligt hus.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Revidering av dagvattenutredning
- Revidering av naturvärdesinventering
- Ny utredning för geoteknik
- Byggnadens höjd, bredd, placering och påverkan på naturmarken norr om planområdet.
- Påverkan på ljus- och insyn på närliggande bebyggelse
- Framkomlighet för räddningsfordon
- Sophantering

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär. Länsstyrelsen instämmer i sitt samrådsyttrande i att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanenens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Granskning
Antagande

september/oktober 2021
december 2021

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på ett tillskott av 50 nya bostäder i ett service- och kollektivtrafikhärläge. Kontoret anser att förslaget kan bidra till ett tryggare och mer aktivt gaturum och är väl avvägt i förhållande till den befintliga bebyggelsens och områdets kulturhistoriska värden.

Utifrån de inkomna synpunkterna har en intressekonflikt mellan behovet av cirka 50 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och förändrad närmiljö för boende i området samt ianspråktagande av naturmark identifierats. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att förslaget medför förändrade ljusförhållanden och utsikt samt ökad insyn för grannfastigheterna men menar att man som boende i Stockholm måste räkna med att staden växer och att närmiljön förändras.

I fortsatt planarbete ska byggnadsvolymens påverkan på naturmark och grannfastigheter studeras vidare. Utredningar gällande naturvärden, geoteknik och dagvattenlösning ska kompletteras.

Kontoret sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisning av plansamrådet och beslutar att slutgiltigt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT