

Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2019/1845)

**Detaljplan för fastigheten Grimstagatan, del av
Grimsta 1:2 i stadsdelen Grimsta (68 lägenheter),
DP 2016-17700-54**

Framställan från stadsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för fastigheten Grimstagatan del av Grimsta 1:2 i stadsdelen
Grimsta (68 lägenheter), DP 2016-17700-54, antas.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Planen syftar till att möjliggöra ett flerbostadshus i fem till sex våningar med garage i suterräng mellan Grimstagatan och Bergslagsvägen. Den tillkommande bebyggelsen syftar till att inrätta sig i den befintliga typologin som råder i Grimsta och underordna sig det intilliggande punkthuset. Vidare syftar bebyggelsen till att skapa en ökad trygghet för personer på Bergslagsvägens cykelbana och Grimstagatan.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

I översiktsplanen utpekas möjligheten att, med utgångspunkt i befintlig markanvändning, utreda det aktuella planområdet med nya bostäder som kan bidra till att uppfylla stadens bostadsmål.

Planförslaget innebär att genomsiktighet tillskapas mot Bergslagsvägen vilket bedöms öka tryggheten för människor som rör sig längs med cykelbanan under större delar av dygnet. Grimstagatan får en mer stadslik utformning med en ny trottoar och en ny entré tillskapas mot Bergslagsvägens cykelbana.

Det är positivt att den tillkommande bebyggelsen kan bidra till att Grimstagatan, utöver att få en mer inramad karaktär, får en tystare ljudmiljö.

Det attraktiva läget nära Grimsta naturreservat och Grimstaskogen innebär närhet till rekreation och friluftsliv. Det är glädjande att ett område som i dagsläget saknar tydlig funktion kan tillföras bostäder med goda boendekvalitéer.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Samrådsredogörelse
4. Granskningsutlåtande

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för fastigheten Grimstagatan del av Grimsta 1:2 i stadsdelen Grimsta (68 lägenheter), DP 2016-17700-54, antas.

Stockholm den 6 oktober 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Planen syftar till att möjliggöra ett flerbostadshus i fem till sex våningar med garage i suterräng mellan Grimstagatan och Bergslagsvägen. Den tillkommande bebyggelsen syftar till att inrätta sig i den befintliga typologin som råder i Grimsta och underordna sig det intilliggande punkthuset. Vidare syftar bebyggelsen till att skapa en ökad trygghet för personer på Bergslagsvägens cykelbana och Grimstagatan.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 28 november 2019 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 oktober 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Planen syftar till att möjliggöra ett flerbostadshus med bostadsrätter i fem till sex våningar med garage i suterräng mellan Grimstagatan och Bergslagsvägen. Bebyggelsen kommer att angöras från Grimstagatan där även en gångbana tillskapas längs med gatans norra sida. Marken inom planområdet ägs av staden. Platsen markanvisades 4 februari 2016 av exploateringsnämnden till AB Borätt.

Under samrådet inkom 19 yttranden. Flertalet remissinstanser var positiva men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller och skala. Bland sakägare och övriga boende framfördes bland annat synpunkter på skala, parkering och trafik.

Under granskningen inkom 13 yttranden innehållande främst synpunkter om byggnadsvolym och buller som har föranlett mindre revideringar av planhandlingarna. Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan godkänns. Eftersom genomförandefrågorna ej är helt klarlagda och överenskommelse om exploatering ännu inte färdigställts överlämnas tjänsteutlåtandet till kommunfullmäktige för antagande.

Bakgrund

Platsen ligger mellan Bergslagsvägen och bebyggelsen i Grimsta och utgörs idag av en obebyggd grönyta. Ytan har ingen tydlig funktion och bedöms sakna större värden.

Plandata

Planområdet omfattar cirka 4000 m² och utgör en del av stamfastigheten Grimsta 1:2 som ägs av Stockholms stad. Planområdet innefattar, utöver grönytan, även ett gatuutsnitt av Grimstagatan.



Karta som visar planområdets avgränsning i sin omgivning.

Gällande detaljplaner

För området gäller huvudsakligen stadsplan 3948A från 1952, men en mindre del av planområdet berörs av detaljplan 89113 från 1992. Inom området finns även icke detaljplanlagt mark. Stadsplanen föreskriver park och gata i enlighet med befintlig situation på platsen. Detaljplan 89113 förskriver parkering inom befintlig parkyta.

Övergripande beslut och styrande dokument

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen som för aktuell plats uppger att området kan provas för komplettering med utgångspunkt från befintlig markanvändning. Bergslagsvägen är utpekad som en överbred väg som på sikt omvandlas till en gata med levande stadsmiljö. Planområdet ligger inom riksintresse för Bromma flygplats influensområde vilket ställer krav på höjdbegränsningar för att inte äventyra flygsäkerheten.

Nuvarande förhållanden

Området består idag av gräsmark med intensiva skötselmetoder och med inslag av löv- och barrträd. Utifrån miljöförvaltningens underlag bedöms naturmarken sakna större ekologiska värden och det bullerutsatta läget invid Bergslagsvägen innebär att de rekreativa värdena bedöms som begränsade.

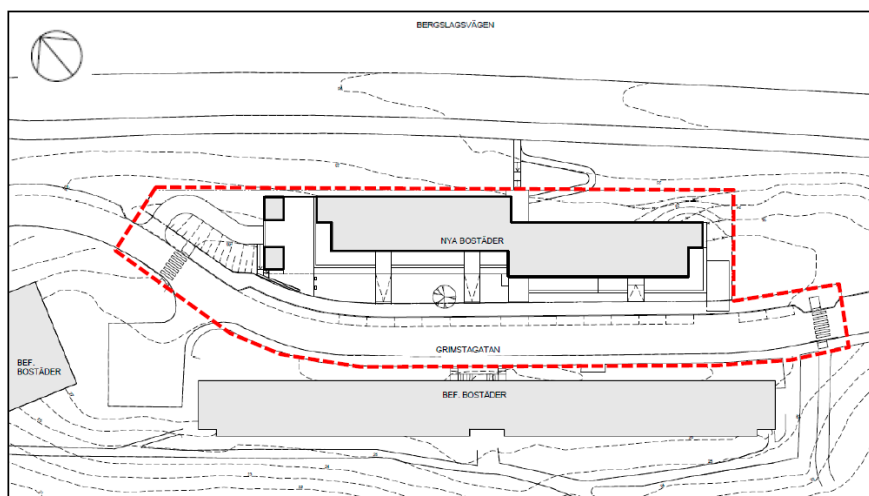
Planområdet utgör en del i ett storskaligt landskapsrum som domineras av Bergslagsvägen. Vägen ligger i en mindre dalgång och planområdet ligger på en liten ås som kringgärdar den. Topografin bidrar till att risken för översvämning är obefintlig.

Närliggande bebyggelse längs Grimstagatan är grönklassad av Stadsmuseet. Det intilliggande punkthuset från början av 1950-talet har ett starkt kulturhistoriskt värde grundat i sin nyskapande konstruktion och roll som riktmärke i det omkringliggande landskapet.

Området utsätts för trafikbuller både från Bergslagsvägen och från Grimstagatan, den förstnämnda bidrar även till en viss risknivå med avseende på olyckor för bränsletransporter. Ett fåtal föroreningar finns inom planområdet och föranleder att marken måste saneras. Kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör ett lamellhus bestående av två delar i olika höjd, förskjutna i sidled. Förslaget inrymmer cirka 68 bostadsrätter. Byggnaden vilar på ett suterrängplan vars utsträckning är större än ovanstående byggnadskropp i syfte att uppnå en effektiv parkeringslösning. Grimstagatan får en mer stadslik utformning med en ny trottoar. En entré tillskapas mot Bergslagsvägens cykelbana.



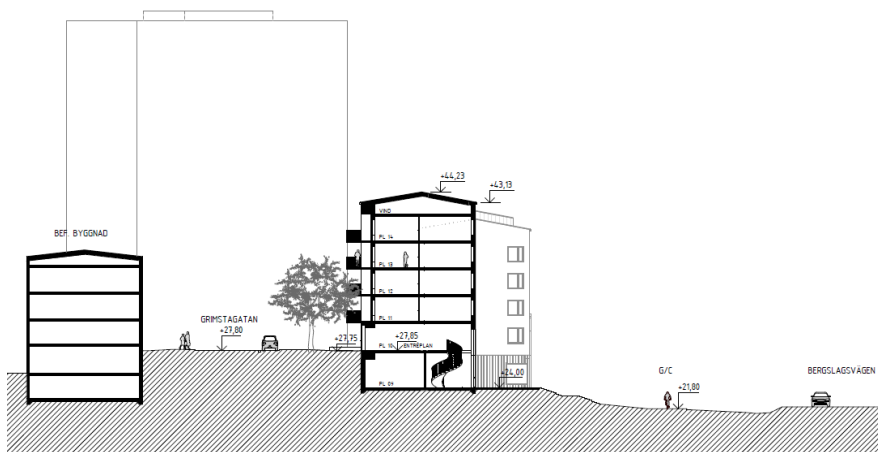
Föreslagen disposition av bebyggelsen. (Fojab)

Byggnaden inordnar sig i befintlig typologi i Grimsta med en slank lamell med flackt sadeltak som är placerad parallellt med gatan samt förgårdsmark mellan gata och bebyggelse. Den uppbrutna volymen ger den tillkommande byggnaden dynamik. Bebyggelsen accentuerar landskapet genom att den lägre volymen ligger närmare Bergslagsvägen, som utgör lägsta punkten i landskapsrummet.



Möjlig utformning av ny bebyggelse (till höger) med punkthuset på fastigheten Tennet 1 i bakgrunden. (Fojab)

Den tillkommande bebyggelsen underordnar sig punkthuset på fastigheten Tennet 1 som utgör en tydlig markör och riktmärke för stadsdelen Grimsta. Bebyggelsen blir 4-5 våningar exklusive suterrängvåning vilket medför att punkthuset inte skymms från de viktiga orienteringspunkterna Vällingbyrondellen och Bergslagsplan.



Sektion genom förslaget med Bergslagsvägen till höger i bild. (Fojab)



Möjlig utformning av suterrängplanet mot Bergslagsvägen. (Fojab)

Genomsiktighet tillskapas i bebyggelsens suterrängvåning mot Bergslagsvägen i syfte att öka tryggheten för människor som rör sig längs med cykelbanan.



Möjlig utformning av den gemensamma uteplatsen. (Fojab)

Området utsätts för mycket höga bullervärden från Bergslagsvägen vilket är anledningen till att bebyggelsen primärt vänder sig mot Grimstagatan. Bebyggelsen får, med hjälp av komplementbyggnad och en genomsiktlig bullerskärm, en bullerskyddad uteplats ovanpå suterrängsplanets gårdsbjälklag. I suterrängplanet ges plats åt ett garage (Parkeringsstalet är 0,5).

En växande stad

Detaljplanen bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål genom att möjliggöra cirka 68 bostäder som utformas på så sätt att goda boendeförhållanden uppnås trots att platsen är bullerutsatt. Bebyggelsen inordnar sig befintlig struktur i Grimsta och underordnar sig det intilliggande punkthuset. Påverkan på den kulturhistoriska läsbarheten bedöms därför som liten.

En sammanhängande stad

Planen kan väntas öka tryggheten för människor som rör sig längs med Bergslagsvägens cykelbana och Grimstagatan. Detta bedöms som positivt ur jämställdhetssynpunkt. Grimstagatan får ny gångbana i rådande standard samtidigt som ett fåtal parkeringsplatser tas i anspråk för att tillskapa övergångsställen.

God offentlig miljö

Den tillkommande bebyggelsen skärmar av buller, vilket gör att Grimstagatan, utöver att få en mer inramad karaktär, får en tystare ljudmiljö.

En klimatsmart och tålig stad

Exploateringen sker på en grönyta som bedöms sakna både större ekologiska värden och rekreationsvärden. På platsen finns föroreningar i marken, vilka kommer omhändertas innan marken börjar användas för bostadsändamål. Detaljplanen säkerställer åtgärder i syfte att hantera bullersituationen.

Process

Detaljplaneprocessen har drivits med standardförfarande. Beslut om planstart togs i stadsbyggnadsnämnden 21 september 2017.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2018-06-19 – 2018-09-04. Under samrådet inkom 19 yttranden. Flertalet remissinstanser var positiva men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller och skala. Länsstyrelsen menade att bebyggelsen inte skulle bli lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Skönhetsrådet avstyrkte planförslaget. Bland sakägare och övriga boende framfördes framförallt synpunkter om skala, parkering och trafik.

Granskning

Detaljplanen var på granskning under perioden 2019-09-11 – 2019-10-09. Under granskningen inkom 13 yttranden. Länsstyrelsens yttrande inkom efter att granskningstiden löpt ut. Majoriteten av remissinstanserna hade ingen erinran på planförslaget. Buller samt bebyggelsens volym i förhållande till grannbebyggelse utgjorde de två vanligaste synpunkterna.

Revideringar efter granskning

Revideringar av planhandlingarna har gjorts utifrån inkomna synpunkter. Revideringarna utgörs av tillägg, förtydliganden och redaktionella ändringar och bedöms som små revideringar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ändringarna inte är av så väsentlig grad att en ny granskning krävs.

Plankarta

- Bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen ska förläggas mot bullerskyddad sida införs.

Planbeskrivningen

- Bulleravsnittet uppdateras kopplat till Vällingbydepån och tillägget av bullerrelaterad planbestämmelse.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i nämnden 2017-09-21 vid beslut om planstart. I start-PM bestod bebyggelseförslaget av tre lägre punkthus placerad på rad längs med Grimstagatan, totalt innehållande cirka 70 bostäder. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Under planprocessen har typologin bytts till lamellhus i syfte att uppnå en hållbar bullerlösning samt bättre passa in i befintlig bebyggelsestruktur i Grimsta.

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.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSGANDE

För projektet råder det en intressekonflikt mellan en effektiv markanvändning kopplat till exploateringsgrad kontra anpassning till den befintliga skalan i Grimsta. Vidare finns det en konflikt mellan att skapa bullerskyddade bostäder och möjlighet att ha en öppen fasad som bidrar med närvaro för förbipasserande på Bergslagsvägens cykelbana och Grimstagatan.

Volymerna som sådana är högre än motsvarande lamellhus på andra sidan Grimstagatan. Föreslagen volym är uppbruten för att ge ett mindre storskaligt intryck. Bebyggelsen kommer från Bergslagsvägen upplevas i sin helhet med 5-6 våningar vilket bedöms som acceptabelt mot bakgrund att Bergslagsvägen är ett storskaligt trafikrum.

En viktig utgångspunkt i hanteringen av volymerna har varit att underordna sig det intilliggande punkthuset som är en viktig markör för Grimsta. Stadsbyggnadskontoret anser inte att dess funktion försvagas i en sådan grad att det föranleder en sänkning av bebyggelsens höjd.

En avvägning mellan olika intressen har gjorts och mot bakgrund av ovanstående resonemang är stadsbyggnadskontorets ställningstagande att föreslagen exploatering är lämplig. Fasaden har i så stor utsträckning som möjligt öppnats upp mot Bergslagsvägens cykelbana i syfte att skapa större trygghet.

Detaljplanen har i alla aspekter möjliggjort för en bebyggelse som inte utgör en risk för människors hälsa och säkerhet. I de aspekter där reglering saknas i annan lagstiftning har även dessa säkerställts med planbestämmelser. Med ovan nämnda justeringar inför antagande anser stadsbyggnadskontoret att planförslaget är en god avvägning mellan olika intressen och att föreslagen markanvändning är lämplig.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan godkänns. Eftersom genomförandefrågorna ej är helt klarlagda och överenskommelse om exploatering ännu inte färdigställts överlämnas tjänsteutlåtandet till kommunfullmäktige för antagande.