



Kontaktperson

Larisa Freivalds

Ytterstad

Telefon: 08-508 263 20

larisa.freivalds@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-06-23

**Detaljplan för område vid kv Bottenstocken (Gröndalsvägen) i stadsdelen Gröndal. Remiss av planförslag**

**Förslag till beslut**

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för område vid kv Bottenstocken i stadsdelen Gröndal, S-Dp 2002-12368-54

Göran Långsved

Gunnar Jensen

**Sammanfattning**

Ett förslag till detaljplan för nya bostäder vid kv Bottenstocken i Gröndal är utsänt på remiss. Området är markanvisat till NCC AB och AB Stockholmskem. Förslaget innehåller fyra punkthus i fem våningar och ett lamellhus i sex våningar samt en trevåningsbyggnad för bostäder/kontor på privat mark. Totalt inryms ca 110 lägenheter. Parkeringen löses dels genom ett garage, dels genom markparkering inom fastigheten och inom ett område under Essingeleden ca 150 m bort. Planområdet består idag av parkmark inklusive en lekpark och Gröndals bollplan. Bostadsbebyggelsen har placerats bl a så att alla värdefulla ekar kan bevaras och förutsätter att Gröndals bollplan flyttas till nytt läge i Vinterviken. Ett planarbete för detta har påbörjats. Då protester mot att bebygga bollplanen framkom vid allmänt samrådsmöte i maj har planförslaget bearbetats så att en mindre bollplan kan behållas i befintligt läge utöver den nya bollplanen i Vinterviken. Buller från Essingeleden utgör också ett problem. Det område under Essingeleden som behövs för att klara en del av projektets parkering bör om möjligt ingå i detaljplanen. Kontoret anser att den föreslagna byggrätten i fastigheten Bottenstocken 8 inte bör ingå i denna plan. Kontoret tillstyrker planförslaget med de revideringar som arbetats fram under hand.

## Bakgrund/Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för nya bostäder vid Kv Bottenstocken på Gröndalsvägen i Gröndal (bilaga 1). Remissen skall besvaras senast den 3 juni 2005. Nämnden den 23 juni 2005 är den tidigast möjliga nämnd kontoret har möjlighet att ta upp remissen.

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 25 juni 2004 markanvisning till NCC AB och den 5 april 2005 markanvisning till AB Stockholmshem i området.

Planförslaget var på programsamråd hösten 2003 och innehöll då endast ett åttavånings punkthus inom fastigheten Bottenstocken 8 norr om Gröndalsvägen som då ägdes av Olle Engkvist Byggmästare. Efter samrådet flyttades projektet söder om Gröndalsvägen.

## Detaljplaneförslag

### *Ny bebyggelse*

Området söder om Gröndalsvägen består av en ganska nedsliten lekpark, gräsytor samt en 9-mannaplan i grus. Planen innehåller fyra punkthus i fem våningar med totalt 60 lägenheter (NCC) samt ett lamellhus i sex våningar med ca 40 lägenheter (Stockholmshem). Bebyggelsen är placerad med kortsidan mot Gröndalsvägen för att möjliggöra kontakt med grönområdet söder om bebyggelsen. En befintlig parkväg ner mot Fregattvägen, Mörtviksparken och Vinterviken kommer att behållas. Norr om Gröndalsvägen inom fastigheten Bottenstocken 8 är det inlagt en byggrätt för bostäder/kontor i tre våningar (privat mark).



### *Planområdet idag*

### *Parkering*

Parkeringstalet är 0,7 platser per lägenhet. Parkeringen för NCC:s del kommer att lösas i huvudsak med ett garage under ett av husen, kompletterat med ett mindre antal parkeringsplatser vid varje hus. Stockholmshem kommer att ha ett antal markparkeringsplatser på lamellhusets östra sida. Därutöver kommer ett antal platser att behöva anordnas på mark under Essingebroarna ca 150 m öster om projektet. Detta område är idag trafikområde och delvis redan upplåtet för parkering. Ett område väster om fastigheten Vimpeln 13 är dock inte upplåtet och kan inrymma ca 25 parkeringsplatser. Markundersökningar visar att det under lamellhuset är hög grundvattennivå och lös lera med stora sättningsproblem, vilket gör att det är olämpligt att bygga källare eller garage under huset.

### *Miljö*

En miljökonsekvensbeskrivning har gjorts vilket inkluderar en särskild bullerutredning. Kontoret har tidigare tagit fram en landskapsanalys för området. Utöver grönfrågorna är det bullret som är det största problemet. Bullret kommer dels från Gröndalsvägen, dels från Essingeleden. Från Essingeleden kommer bullret från leden närmast öster om bebyggelsen, och på större avstånd norrifrån. Bullernivåerna kommer att klaras med avstegsfall B, d v s byggnaderna placeras och utformas så att fasaderna skärmar buller och tysta sidor kan erhållas.

Essingeleden är led för farligt gods. Effekterna planorådet vid eventuell olycka bedöms vara mycket små. Även miljökvalitetsnormer för luftkvaliteten bedöms klaras för området.

### **Samråd och reviderat förslag**

Vid samrådsmöte i stadsdelen den 11 maj framkom starka önskemål från fotbollsklubben om att behålla en bollplan på nuvarande plats. Att enbart ersätta nuvarande plan med en större konstgräsplan sågs inte som en tillräcklig kompensation. Stadsbyggnadskontoret har därför i samråd med markkontoret, byggherrarna och idrottsförvaltningen bearbetat planförslaget ytterligare för att ändå kunna inrymma en mindre bollplan bredvid den nya bebyggelsen. En skiss med detta förslag bifogas (Bilaga 2). Det förutsätter att det är möjligt att räta upp lamellhuset och genom noggrann utformning av fasader och fönster, ändå klara bullret från Essingeleden. I den senaste skissen har även husen justerats ytterligare något så att befintliga ekar inte skall beröras. Även de nya parkeringsplatserna intill Essingeleden redovisas där.

## Analys och konsekvenser

Kontorets synpunkter gäller för den reviderade skissen enligt bilaga 2.

### *Parkmark och kompensation för ianspråktagen grönyta*

Vad gäller kompensation för biologisk mångfald är den viktigaste åtgärden att projektet förskjutits och bearbetats så att alla befintliga stora ekar i områdets västra del kommer att bevaras. Det sammanhängande ekbeståndet utgör dels en viktig spridningsbiotop, dels skapar de en ståtlig natur som ger området sitt speciella naturvärde. Den biologiska mångfalden kan eventuellt ytterligare förstärkas med nyplantering av träd. En del av oxlarna närmast Gröndalsvägen kommer troligen att behöva bytas ut. I huvudsak bedömer dock kontoret att det är kompensationen av rekreationsytor som är av störst betydelse.

Samrådsmötet i maj visade att boende i området var mycket angelägna om att behålla och utöka möjligheten till bollspel. Den befintliga planen är en 9-mannaplan. Detaljplanearbete för en ny 11-mannaplan med konstgräs i Vinterviken har påbörjats. Kontoret kommer också i samråd med idrottsförvaltningen utreda hur man kan utforma en mindre bollplan, om möjligt en 7-mannaplan, vid Gröndalsvägen. Totalt sett ger det reviderade förslaget då mycket goda förutsättningar för bollspel. Någon ny yta för lek för att ersätta den lekplats som bebyggelsen tar i anspråk kan däremot inte tillskapas. Bollspel får då prioriteras före annan rekreation.

Kontoret kommer dock att studera vidare den nya parkyta söder om bebyggelsen som förs över från nuvarande bollplan till park, och den lilla befintliga gungplats som finns i områdets västra del kan upprustas. Önskemål framkom under samrådet om att behålla möjligheter till pulkabacke i slänten ner mot bebyggelsen, vilket är möjligt med nuvarande förslag. I planen skrivs in att bjälklaget över garaget skall vara gräsklätt och inte får skärmars av, så att man fortfarande kan landa med pulkor i området. Parkmiljön i hela närområdet bör också ses över i samband med att detaljplanen för ny bollplan vid Vinterviken går ut på samråd i höst. Vid samrådsmötet framkom synpunkter på att gångvägar till och i Vinterviken känns otrygga.

Kontoret kommer att studera vidare åtgärder för grönkompensation och rekreation och återkomma med mer detaljerade förslag i samband med planremissen för bollplanen vid Vinterviken samt genomförandebeslut för bostadsprojektet.

### *Trafik*

Det blir fem nya utfarter mot Gröndalsvägen, men tre av dessa försörjer bara några få parkeringsplatser inom kvartersmark och bedöms inte påverka

trafikförhållandena på Gröndalsvägen i någon större omfattning. Läget på en befintlig busshållsplats kan behöva justeras.

### *Tillgänglighet*

Projektet bedöms inte ha några större svårigheter ur tillgänglighetssynpunkt. För varje hus kommer ett antal handikapparkeringsplatser finnas inom 10 m från entréerna. Sophanteringen kommer att lösas med utvändig placering av lämningsställen och förutsätts utformas så att de lätt kan nås av funktionshindrade.

### *Påverkan på barn*

Bollplanens flyttning innebär att avståndet kan bli längre för en del barn lokalt. Samtidigt nyttjas planen redan idag av barn från hela Liljeholmsområdet. Efter samrådsmötet och de synpunkter som framkom om försämringar för speciellt mindre barns möjligheter att spela fotboll har detaljplaneförslaget bearbetats så att en mindre plan kan behållas vid Gröndalsvägen. Det gör att speciellt mindre barn i närområdet får fortsatt möjlighet till bollspel. Vid Vinterviken anläggs en fullstor plan som kommer att ha bättre kapacitet för bollspel än nuvarande plan, vilket efterfrågas av idrottsförvaltningen och fotbollsförbundet.

### *Måluppfyllelse samt näringsliv och jobb i regionen*

Projektet ligger inom 20K-projektet och är av betydelse för såväl bostadsförsörjningen som arbetstillfällen inom byggsektorn.

### *Ekonomi*

Exploateringskalkylen visar preliminärt på investeringskostnader om ca 120 000 kr per lägenhet, vilket är något mindre än den genomsnittliga exploateringskostnaden för lägenheter i ytterstaden. Totalt visar kalkylen på ett överskott. Den största kostnaden är en ny fotbollsplan med konstgräs vid Vinterviken om ca 6 mnkr, samt övriga parkupprustningar om ca 4 mnkr för att kompensera inanspråktagen naturmark. Om önskemål finns om konstgräs även på den mindre bollplan som skall finnas kvar vid Gröndalsvägen förutsätter kontoret att detta belastar idrottsförvaltningens budget.

### *Genomförande och tidplan*

Planen beräknas kunna ställas ut kvartal 3 2005 och antas kvartal 4 2005. Det innebär en byggstart under våren 2006. För den del av planen som berör befintlig bollplan krävs att en ny detaljplan för bollplan i Vinterviken antas och att verksamheten kan flyttas till den nya planen med eventuell evakuering i en kortare mellanperiod.

Överenskommelse om exploatering kommer att tecknas med berörda byggherrar och ett genomförandebeslut beräknas redovisas i slutet av 2005.

## Markkontorets förslag

Kontoret tillstyrker planförslaget i enlighet med det reviderade förslaget (bilaga 2) med följande synpunkter:

### *Bottenstocken 8*

Kontoret anser att byggrätten i kv Bottenstocken inte bör ingå i denna plan. Det tidigare programförslaget flyttades till södra sidan av Gröndalsvägen just p g a starka protester. Om byggrätten ändå skall ingå bör ett förslag till utformning av bebyggelsen inklusive parkeringsfrågor och konsekvenser för intilliggande naturmiljö redovisas. Eventuella justeringar mot allmän mark förutsätts bekostas av fastighetsägaren och eventuellt krävs avtal om exploatering för genomförandefrågor.

### *Bostäderna söder om Gröndalsvägen inklusive bollplan*

Parkeringsområdet under Essingeleden bör om möjligt ingå i detaljplanen så att en parkeringsfastighet kan bildas och upplåtas mer långsiktigt. Genomförandet av detta måste studeras vidare i samråd med vägverket som är väghållare för Essingeleden. Parkeringen måste acceptera de speciella förutsättningar som placeringen under Essingeleden ger med avseende på underhållsarbeten m m.

Om möjligt bör bostadshusen skjutas något närmare Gröndalsvägen så att parkytan bakom husen blir så stor som möjligt.

### *Bollplan*

Den skiss som kompletterar detaljplaneförslaget visar att en mindre bollplan bredvid bebyggelsen uppfyller fotbollsklubbens önskemål om fortsatt verksamhet vid Gröndalsvägen. 7-mannaplanen innebär att en mindre del av trafikområdet under Essingeleden som hyrs ut av fastighets- och saluhallskontoret måste överföras till idrottsmark. Idrottsförvaltningen förutsätts träffa överenskommelse om det med berörd förvaltning. Klubbstugan för fotbollsklubben kan behållas.

Genomförandet av planförslaget måste delvis samordnas med framtagande av ny plan för bollplanen vid Vinterviken och eventuellt kan utställningen av den del som berör Gröndals bollplan lyftas ut och senareläggas något för att invänta synpunkter från denna planprocess.

*Miljökonsekvenser - markföroreningar*

Markföroreningarna bedöms i detta skede inte utgöra något problem, men kompletterande undersökningar skall göras.

**SLUT**