Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Handläggare
Caroline Henrysson
Telefon 08-508 27 300

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Gröndal 1:1 i Gröndal, vid Fregattvägen (cirka 150 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Pia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra cirka 150 nya bostäder samt en angöringsgata på en i dag obebyggd plats i stadsdelen Gröndal. De nya byggnaderna ska placeras varsamt i landskapet, och stor hänsyn ska tas till omgivande natur. Ett varsamt förhållningssätt till stads- och landskapsbild är av vikt, och arkitekturen ska anpassas till omgivningen avseende form, ton och materialitet. Lämplig typologi kommer att utredas under planarbetet.

Bebyggelsen kommer att innebära ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i staden med goda boendekvaliteter som närhet till vatten, rekreation, kulturmiljö, skolor och kollektivtrafik. Bebyggelsen bidrar också till att utveckla Gröndalsvägen till en stadsgata av lokal karaktär och med en ökad trygghet längs gatan.

Under planarbetet ska en naturvärdesinventering samt en skyfallsanalys tas fram. Även bullerutredning, kulturmiljöutredning och riskbedömning avseende farligt gods ska göras.

Marken ägs av Stockholms stad. Den norra delen av planområdet föreslås att markanvisas till SKB i exploateringsnämnden i december 2021. Resterande del av planområdet planeras att markanvisas våren 2022. Bostäderna avses upplåtas som hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter.

Bilagor: Inga bilagor

Stadsbyggnadskontoret

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

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2021-11-24, Dnr 2021-14978

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

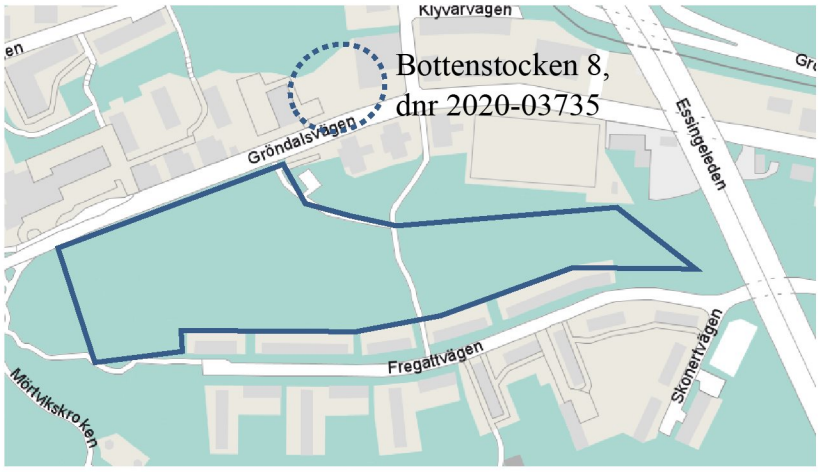
Syfte

Planen syftar till att möjliggöra cirka 150 nya bostäder i flerbostadshus samt en ny lokalgata norr om Fregattvägen. Syftet är också att bidra till att utveckla Gröndalsvägen till en stadsgata av lokal karaktär och med en ökad trygghet längs gatan.

Bakgrund

Plandata

Planområdet innefattar en del av fastigheten Gröndal 1:1, mellan Gröndalsvägen och Fregattvägen. Planområdet är kuperat och sluttar mot norr. Området består av uppvuxen skog genom vilken en stig med trappa binder ihop Fregattvägen med Gröndalsvägen. Planområdet är cirka 27 000 kvadratmeter stort.



Karta som visar planområdets ungefärliga läge (heldragen linje), samt närliggande pågående detaljplaner (streckad linje).

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner är Stadsplan 2064A, för del av stadsdelen Gröndal från 1939 samt 2002-12368A från 2007. Planområdet är detaljplanelagt som *park eller planterad allmän plats* samt med en byggrätt för en kioskbyggnad, betecknad med bestämmelsen Q. Planernas genomförandetid har gått ut.

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2021-11-24, Dnr 2021-14978

Pågående detaljplan i området

Pågående detaljplan i området är Bottenstocken 8, för cirka 50 bostäder, dnr 2020-03735. Planen har varit på samråd.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad. Den norra delen av planområdet föreslås att markanvisas till SKB i exploateringsnämnden i december 2021. Resterande del av planområdet planeras att markanvisas våren 2022.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Gröndals stadsdelscentrum bör stärkas med mer bebyggelse för utökat underlag för befintliga verksamheter och service samt för nyetableringar.

Planområdet är utpekat i översiktsplanen som *stadsutvecklingsområde – komplettering.* Gröndalsvägen är utpekat som *stadsgata av lokal karaktär.*

Stockholms byggnadsordning

Gröndal kategoriseras som äldre förstad i Stockholms byggnadsordning. I vägledningen står bland annat att de äldre förstäderna ska utvecklas med utgångspunkt i det organiskt formade gatumönstret, husens placering i gatulivet, de gemensamma bostadsgårdarna, stadsdelarnas ton och de enhetliga hushöjderna med enstaka högre byggnadsdelar. Tillägg av nya hus ska utformas i grupper utifrån en sammanhållen gestaltningsidé, och kompletteringsbebyggelse i anslutning till de äldre förstäderna ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv. Närliggande bebyggelse ska beaktas.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för kommunikation, hindersfritt område för flygtrafik upp till 90–100 meter. Planområdet är som närmast beläget cirka 100 meter från E4/E20 Essingeleden, som även den är riksintresse för kommunikation.

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2021-11-24, Dnr 2021-14978

Nuvarande förhållanden

Flygbild från söder. Planområdet inom röd markering.

Stadsbild

Gröndal har blandad bebyggelse från flera tidsepoker, som med till exempel stjärnhusen är av riksintresse för kulturmiljövården. Området har vackra promenadstråk utmed Mälarens stränder samt Vintervikens natur- och parkområde.

Längs med Fregattvägen finns ett område med sammanhållen smalhusbebyggelse från 1940-talet. Byggnaderna är tre till fyra våningar höga och utförda i rött tegel eller puts i ljusa kulörer. Längs med Gröndalsvägen är bebyggelsen mer disparat. Här finns flera byggnader i sju till tio våningar men också ett område med lägre bebyggelse i tre till fyra våningar. Den låga bebyggelsen ligger mittemot planområdet och består av både äldre och nyare punkthus. Färgsättningen är varierande och materialen är puts, tegel och skivmaterial.

Kulturmiljö

Angränsande bebyggelse i norr är grönklassad, det vill säga av Stadsmuseet utpekad som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Angränsande bebyggelse i söder är grönklassad samt gulklassad. Gulklassad bebyggelse innebär bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Inga kända fornlämningar finns inom området.

Trafik och kollektivtrafik

Busslinje 133 trafikerar Gröndalsvägen och går från Ekensberg till Liljeholmens centrum. Närmsta hållplats för tvärbanan ligger i Gröndals centrum, cirka 700 meter från planområdet.

Buller

Platsen är bullerutsatt med ekvivalent ljudnivå på 55–65 dB(A). Bullerkällor är både Gröndalsvägen och E4/E20 Essingeleden.

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2021-11-24, Dnr 2021-14978

Miljö

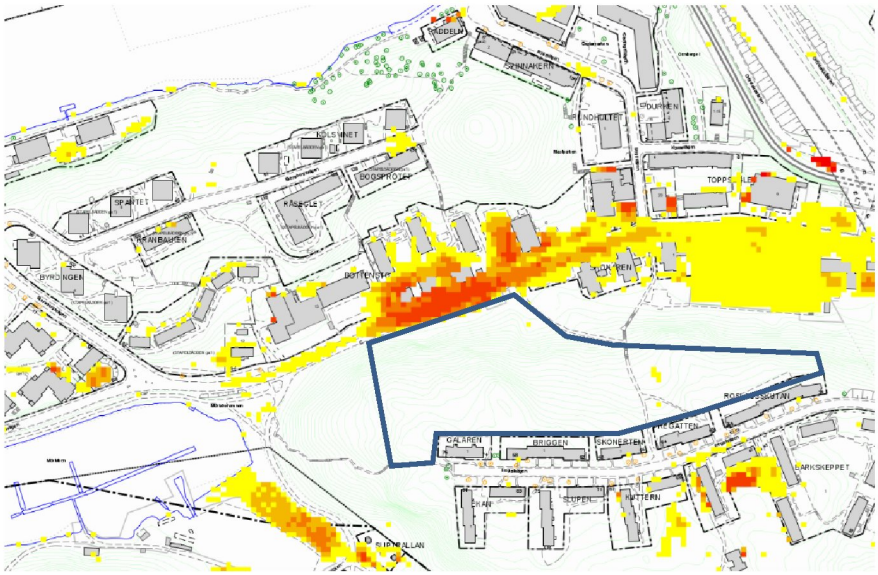
Vintervikens dalgång samt området söder om Gröndalsvägen har höga naturvärden för flertalet arter och har därmed en viktig funktion som spridningskorridor.

Naturvärdena inom området är bland annat ekområde, död ved, skyddsvärda trädmiljöer, grovädel, gamla tallar och tallticka. Några områden har goda möjligheter för födosök för fladdermöss och trolig hög spridning av groddjur. Flera rödlistade arter finns i områdena kring Mörtviken och mellan Gröndalsvägen och Fregattvägen.

Riskfrågor

Planområdet ligger som närmast cirka 100 meter från E4/E20 Essingeleden, som är primärled för farligt gods.

En lågpunkt där vatten från skyfall samlas ligger i direkt anslutning till planområdets norra del. Lågpunkten ligger i Gröndalsvägen.



Risk för större ansamling av vatten vid skyfall. Planområdet inom blå markering.

Skyfallsproblematiken förvärras av att Gröndalsvägen har ett mycket stort avrinningsområde där jordlagren utgörs av berg och lera som har en låg naturlig fördröjning. Vid skyfall är befintliga byggnader redan i en riskzon för översvämning. Därför måste skyfallsfrågan beaktas vid nybyggnation inom avrinningsområdet så att situationen vid Gröndalsvägen inte förvärras, och möjligheter att förbättra situationen ska utredas.

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2021-11-24, Dnr 2021-14978

Service, idrott och kultur

I Gröndals centrum finns service som bibliotek, mataffär, apotek, kafé och restauranger. Cirka 1,5 kilometer från området ligger Liljeholmens galleria med större utbud av service och butiker samt vårdcentral och närakut.

Inom 500 meter från planområdet finns fem förskolor. De närmsta skolorna är Ekensbergsskolan och Gröndalsskolan; båda är skolor för årskurs F till 5.

Park och rekreation

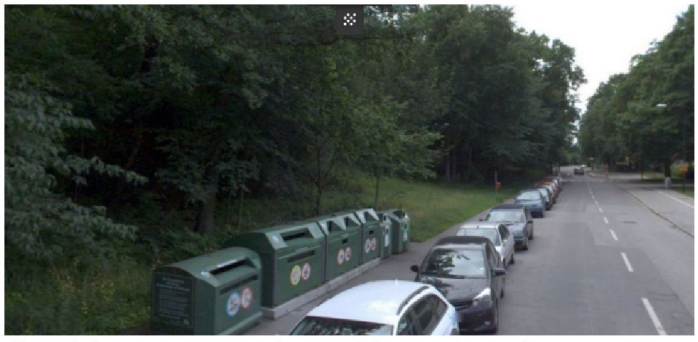
Naturområdet norr om Fregattvägen används framför allt som bostadsgård för intilliggande bebyggelse samt för promenad och lek. Inom den norra delen av planområdet finns en smal gräsyta längs med Gröndalsvägen. Då ytan är smal bedöms dess rekreativa värden vara begränsade.

Teknisk försörjning

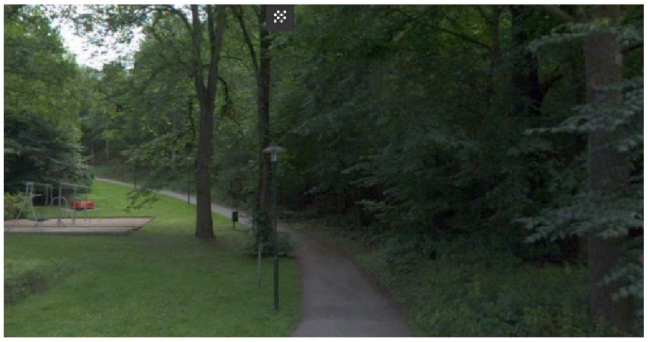
I planområdets norra del har SVOA en större ledning som ska tas i beaktande under planarbetet.

Planförslaget

Planförslaget innebär en ny lokalgata med bostadsbebyggelse norr om Fregattvägen samt nya bostäder längs Gröndalsvägens södra sida. Sammanlagt innebär projektet cirka 150 bostäder med hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter som upplåtelseform. Bilparkering planeras för i garage.



Gröndalsvägen, vy mot planområdet, vänster sida.



Vy från Gröndalsvägen, parkväg upp mot Fregattvägen.

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2021-11-24, Dnr 2021-14978

Gröndalsvägen, bebyggelse i angränsning till planområdet.

Fregattvägen, bebyggelse i angränsning till planområdet.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till bostadsmålen genom 150 nya bostäder i ett attraktivt läge i staden, nära till natur och vatten.

Stadsdelsförvaltningen bedömer i dagsläget att planen inte kommer att generera behov av en ny förskola. Om situationen skulle förändras, till exempel om planen genererar ett större antal bostäder än angivet, ska förskolebehovet lösas inom planområdet.

Kulturmiljö i en växande stad

En kulturmiljöutredning ska tas fram tidigt i planarbetet, så att bebyggelsen anpassas på bästa sätt till sin omgivning och skapar mervärden och kvaliteter för området som helhet.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planen bidrar till att omvandla Gröndalsvägen till en stadsgata av lokal karaktär. Planen innebär också ett tillskott av hyresrätter i Gröndal, där den största andelen bostäder är bostadsrätter.

Trygghet

Ny bebyggelse bidrar till högre entrétäthet och aktiva bottenvåningar längs med Gröndalsvägen, vilket ger en ökad känsla av trygghet.

Jämställdhet och barnkonsekvenser

Planen innebär en naturnära boendemiljö nära förskolor och skolor, vilket är fördelaktigt ur både barn- och jämställdhetsperspektiv.

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2021-11-24, Dnr 2021-14978

Trafik och mobilitet

Planen innebär att en ny lokalgata norr om Fregattvägen behöver anläggas för angöring av de planerade bostäderna. Gatans utformning kommer att studeras under planarbetet tillsammans med berörda förvaltningar. Bilparkering ska ske i garage. För att skapa en attraktiv och trygg gatumiljö ska garaget inte gå ut i fasad direkt mot gata. Markparkering bedöms inte vara lämpligt.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsens typologi ska studeras tidigt i planskedet och anpassas till platsens förutsättningar. Volymerna ska placeras varsamt i landskapet och ta hänsyn till den befintliga naturen. Mötet med kvartersmark och naturmark behöver studeras. Arkitekturen ska ha ett finstämt förhållningssätt till befintlig bebyggelse i form, ton och materialitet. Materialen ska hålla hög kvalitet och detaljer utföras med omsorg.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i ett läge nära till natur, vatten, rekreation, kulturmiljö och idrott.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Den befintliga parkvägen mellan Gröndalsvägen och Fregattvägen ska bevaras och utvecklas till en trygg och tydlig passage.

En naturvärdesinventering för att identifiera ekologiska värden och spridningssamband krävs i ett tidigt skede i planarbetet. En grön korridor ska bevaras mellan den nya bebyggelsen vid Gröndalsvägen och nybyggnation vid Fregattvägen. Hur spridningskorridoren ska utformas utreds under planarbetet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

På grund av närheten till primär led för farligt gods ska en riskbedömning tas fram under planarbetet.

En skyfallsutredning som omfattar hela avrinningsområdet ska tas fram tidigt under planprocessen, då ny bebyggelse kan innebära större åtgärder för att fördröja och avleda vatten. Skyfallsutredningen ska säkerställa att situationen vid Gröndalsvägen inte förvärras, och möjligheter att förbättra situationen ska utredas.

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2021-11-24, Dnr 2021-14978

Planprocess

Process

Planen avses bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Underlag till undersökning om betydande miljöpåverkan ska i tidigt skede inhämtas från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvar. Visar den tidiga miljöbedömningen att planen kan innebära betydande miljöpåverkan, justeras planprocessen till ett utökat förfarande.

Tidplan

Samråd	januari 2023
Ställningstagande i SBN	maj 2023
Granskning	december 2023
Antagande	mars 2024

Planavtal

Planavtal ska tecknas med byggaktörerna för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planen innebär ett tillskott av 150 bostäder samt lokalgata i ett attraktivt läge i staden med närhet till en mängd olika stadskvaliteter, som närhet till natur, förskolor och kollektivtrafik. Planen bidrar till att omvandla Gröndalsvägen till stadsgata av lokal karaktär.

Intrång i naturmark har vägts mot tillskottet av bostäder, varav hälften hyresrätter, i en central del av staden och möjligheten att utveckla Gröndalsvägen till en stadsgata, med ökad aktivitet och trygghet. Med en hög arkitektonisk kvalitet, ett varsamt förhållningssätt till naturen och ett finstämt förhållningssätt till befintlig bebyggelse ska den nya bebyggelsen skapa ett mervärde till området.

Skyfallsutredning, naturvärdesinventering och kulturmiljöutredning ska tas fram i tidigt skede under planarbetet.

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2021-11-24, Dnr 2021-14978

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT

Godkänt dokument - Anette Scheibe Lorentzi, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2021-11-24, Dnr 2021-14978