

Handläggare
Christine Markvi
Telefon 08-508 275 46

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Stapelbädden 8 m.m. i stadsdelen Gröndal (cirka 100 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Pia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att möjliggöra cirka 100 bostäder, varav cirka 20 bostäder i Stockholmshus, vid Ekensbergsvägen och Gröndalsvägen. Vidare ska det gångstråk som förbinder Ekensbergsvägen med Gröndalsvägen österut säkras genom en ny placering.

Fastigheten Gröndal 1:1 ägs av Stockholms stad och Stapelbädden 8 av AB Stockholmshem. Delarna inom Gröndal 1:1 föreslås markanvisas till Stockholmshem i exploateringsnämnden i december 2023. Den upplåtelseform som avses är hyresrätter.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget, som innebär ett tillskott av hyresbostäder i ett attraktivt läge med närhet till olika boendekvaliteter såsom rekreation, förskolor och kollektivtrafik. Planen bidrar vidare till att stärka Gröndalsvägen som stadsgata av lokal karaktär med tillskott av service och därmed ökad trygghet längs gatan. Bebyggelsen bidrar även till ett mer effektivt nyttjande av marken genom att omvandla delar av redan ianspråktagen mark till bostäder och gårdsytor.

Under planarbetet ska bland annat en naturvärdesinventering, dagvattenutredning inkl. skyfallsanalys kopplat till bland annat räddningsväg, markmiljöutredning, bullerutredning och kulturmiljöutredning göras.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 100 nya bostäder i flerbostadshus, varav cirka 20 bostäder i Stockholmshus, i korsningen Ekensbergsvägen/Gröndalsvägen och söder om Ekensbergsvägen. Syftet är också att bidra till att stärka Gröndalsvägen som stadsgata av lokal karaktär med ett tillskott av service och därmed ökad trygghet längs gatan. Vidare ska det gångstråk som förbinder Ekensbergsvägen med Gröndalsvägen österut säkras genom en ny placering.

Bakgrund

Plandata

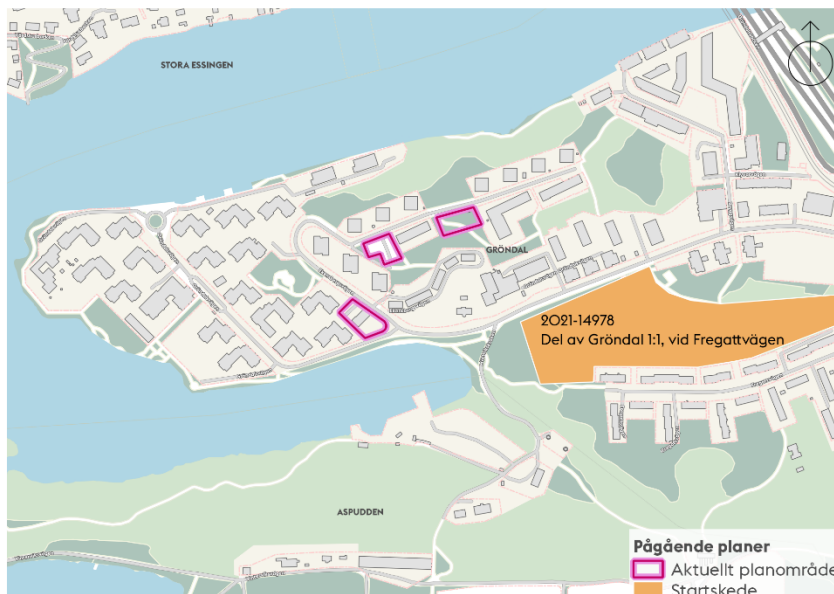
Planområdet innefattar fastigheten Stapelbädden 8 i korsningen Ekensbergsvägen/Gröndalsvägen samt del av fastigheten Gröndal 1:1, mellan Ekensbergsvägen och Gröndalsvägen. Planområdet utgörs idag dels av befintlig panncentral och sopsugsstation i korsningen Ekensbergsvägen/Gröndalsvägen, dels parkeringsyta och naturmark vid Ekensbergsvägen. Planområdet är cirka 5000 kvadratmeter stort.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Del av Gröndal 1:1, vid Fregattvägen, dnr 2021-14978, startskede, cirka 150 bostäder.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Marken är detaljplanelagd sedan tidigare och omfattas av tre planer:

- Pl 6977, laga kraft 1978-09-22, där föreslagen bebyggelse ligger på "Garage för närboende" samt "Värmecentral, sopsug och transformatorstation". Genomförandetiden har gått ut.
- Pl 4467, laga kraft 1956-06-15, där föreslagen bebyggelse ligger på "Gatumark". Genomförandetiden har gått ut.
- Pl 7935, laga kraft 1982-04-08, där föreslagen bebyggelse ligger på "Parkmark". Genomförandetiden har gått ut.

Markägoförhållanden

Fastigheten Stapelbädden 8 ägs av AB Stockholmshem och fastigheten Gröndal 1:1 ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för kommunikation, hindersfritt område för flygtrafik upp till 90-100 m.

Fastigheten Stapelbädden 8 ligger inom strandskyddat område. Ytan är redan ianspråktagen av befintlig bebyggelse och asfalterade kommunikationsytor, vilket begränsar allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen och kan därför medge skäl till upphävande av strandskydd.

Översiktsplan

Planområdet är utpekad i översiktsplanen som område för komplettering och har god potential att möta översiktsplanens mål om en växande, sammanhängande samt klimatsmart och tålig stad.

Vidare är östra Gröndalsvägen utpekad som stadsgata av lokal karaktär. Gröndals stadsdelscentrum bör stärkas med mer bebyggelse i närområdet, för utökad underlag för befintliga verksamheter och service samt för nyetableringar.

Stockholms byggnadsordning

I Stockholms Byggnadsordning karaktäriseras området längs Ekensbergsvägen som smalhusstad. Den del av planområdet som omfattar fastigheten Stapelbädden 8 karaktäriseras som tät stadsenklav.

Smalhusstaden kännetecknas av öppna stadsplanemönster med friliggande parallellt ställda byggnader. I vägledningen för smalhusstad står bland annat att de ska utvecklas med utgångspunkt i det öppna stadsplanemönstret, gatornas och byggnadernas anpassning till terrängen samt den gröna karaktären med förgårdsmark. Grupper av nya hus bör utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.

Den täta stadsenklaven kännetecknas av färdigplanerade helheter efter strikta gestaltningsprinciper, till stor del utan att ta hänsyn till omkringliggande stadsstruktur. I vägledningen för tät stadsenklav beskrivs att de bör utvecklas med utgångspunkt i de tydliga gestaltningsidéerna vad gäller planmönster med axlar i gatustrukturen, tydliga bebyggelsefronter mot vattenrummen och kvartersindelningen. De täta stadsenklaverna bör också kompletteras med nya verksamhetslokaler i strategiska lägen, vid centrala stråk och offentliga rum.

Kommunala beslut i övrigt

Den norra delen av planområdet föreslås markanvisas till AB Stockholms hem i exploateringsnämnden i december 2023.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Del av planområde vid korsningen

Ekensbergsvägen/Gröndalsvägen (område A) utgörs av en panncentral och sopsugsanläggning i gult tegel, uppförd mellan 1978-1983, samt angörings- och parkeringsytor. Området sluttar åt söder och är beläget i en lågpunkt. Bebyggelsen inom fastigheten ligger i souterräng i en till två våningar och är sammanbyggd med närliggande punkthus genom en lågdel. Angöring och inlastning sker idag från Gröndalsvägen. Parkeringsytan nordväst om panncentralen angörs via Ekensbergsvägen.



Ortofoto med befintliga kvaliteter i området. Bild: Stockholmshem/White arkitekter

Del av planområdet vid Ekensbergsvägen (område B), utgörs av en större parkeringsyta närmast gatan och två mindre parkeringsytor som ligger en nivå lägre. Området sluttar svagt mot söder. Parkeringsområdet används som boendeparkering och angöring till intilliggande kvarter. En gångväg som sträcker sig genom området används av kvarteret söder om planområdet för att nå Ekensbergsvägen.

Del av planområde vid Ekensbergsvägen (område C) utgörs av parkmark med naturmarkskaraktär, bevuxen med tall och ädla lövträd. Området sluttar måttligt mot söder. En gångväg leder genom området och förbinder Ekensbergsvägen med Gröndalsvägen. En lekplats ligger på andra sidan gatan från område C längs med Ekensbergsvägen.

Stadsbild och karaktär

Gröndal har blandad bebyggelse från flera tidsepoker, i centrala Gröndal finns till exempel stjärnhus och terrasshus som är av riksintresse för kulturmiljövården.

Ekensberg består av flera enhetliga grupper av bebyggelse uppförda mellan 1940 till 1983, i ett modernistiskt planmönster. Området är relativt tätbebyggt men grönska har lämnats mellan bebyggelsegrupperna. Västra delen av Gröndalsvägen omges av en tät stadsenklav med kompakt struktur från tidigt 1980-tal, typiskt för Ekensberg. Byggnaderna har fasader i gult tegel och mestadels

platta tak. Planformen upprepas strikt. Byggnadshöjderna varierar mellan 5-7 våningar.

Bebyggelsen i den norra delen av föreslaget planområde, längs med Ekensbergsvägen, är betydligt glesare och utgörs av lamell- och punkthus. Bebyggelsen söder om vägen utgörs av ljusputsade lamellhus i tre till fyra våningar med sadeltak. Vid ett av lamellhusen, finns ett punkthus om åtta våningar mot gårdssidan. Norr om Ekensbergsvägen ligger fyra våningars punkthus i rött tegel med valmat tak. Både lamell- och punkthusen har små vinkelförskjutningar mellan gata och hus. Områdena sammanbinds med omgivande naturmark.

Kulturmiljö

Angränsande fastigheter norr och söder om planområdet är grönklassade av Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen är utpekad som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Angränsande fastigheter i väster och inom kvarter Kvarnbalken är guldklassade, vilket innebär en 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. Planområdet ligger som närmast 850 meter från hållplats för tvärbanan vid Gröndals centrum. Även pendelbåtlinje angör Ekensberg.

Området omgärdas av gator med smala trottoarer, utan separata cykelbanor. Angöring sker idag till område A via Ekensbergsvägen och Gröndalsvägen samt till fastigheten Byrdingen 4 via område B. Parkering sker mestadels på gata men i vissa fall på kvartersmark. I östra delen av planområdet finns en gång- och cykelväg som kopplar Ekensbergsvägen med Gröndalsvägen österut.

Miljö

Vintervikens dalgång samt området söder om Gröndalsvägen har höga naturvärden för flertalet arter och har därmed en viktig funktion som spridningskorridor. Flera rödlistade arter finns i områdena kring Mörtviken och mellan Gröndalsvägen och Fregattvägen. Planområdet ligger i utkanten av ädellövssamband samt habitatnätverk för eklevande insekter, groddjur och fladdermöss.

Område A hyser ingen natur utöver enskilda träd och gräsytor. Område B bedöms hysa vissa naturvärden (naturvärdesklass 4). En stor del av området utgörs av hårdgjord mark men objektet har visst

inslag av värdeelement som äldre tallar, nektarväxter som rosor och hägg. Inga kända förekomster av skyddsvärda träd eller arter finns. Område C ligger i sin helhet i ett större naturvärdesobjekt med höga värden (naturvärdesklass 2). Området utgör ett större sammanhängande stråk med ädellövskog med stort inslag av tall och ek men även skogsalm, oxel och hägg. Flera skyddsvärda träd och rödlistade arter förekommer. Området ligger i direkt anslutning till område med hög sannolikhet för rik fladdermusfauna.

Störningar och risker

Miljöförvaltningens skyfallskartering påvisar att vatten riskerar att samlas inom fastigheten Stapelbädden 8 vid ett kraftigt skyfall. Vidare finns problematiska områden för skyfall längs östra delen av Gröndalsvägen med risk för översvämning. Gröndalsvägen är den enda tillfartsvägen till planområdet. Risk finns för stora vattendjup vid skyfall, vilket kan påverka räddningstjänstens framkomlighet.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Ekensbergsvägen och Gröndalsvägen. Den ekvivalenta ljudnivån inom västra planområdet är som högst 55-60 dBA på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Inom mellersta samt östra planområdet är den ekvivalenta ljudnivån som högst 50-55 dBA på 2 meters höjd.

Teknisk försörjning

Inom föreslaget planområdet finns vatten-, el- och gasledningar. Vid västra delen av Gröndal 1:1 vid Ekensbergsvägen, går en fjärrvärmeledning precis intill området. Vid östra delen av Gröndal 1:1 vid Ekensbergsvägen finns en relativt nyligen uppförd elnätsstation.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planen föreslås utreda ny bostadsbebyggelse i korsningen Ekensbergsvägen/Gröndalsvägen samt längs med Ekensbergsvägens södra sida. Det innebär förtätning inom befintliga bostadsområden. Sammanlagt innebär projektet cirka 100 bostäder med hyresrätt som upplåtelseform, varav cirka 20 bostäder i Stockholmshus. Ett tidigt förslag till bebyggelse har tagits fram av AB Stockholmshem tillsammans med White arkitekter. Förslaget bedöms delvis kunna utgöra en utgångspunkt för planarbetet.

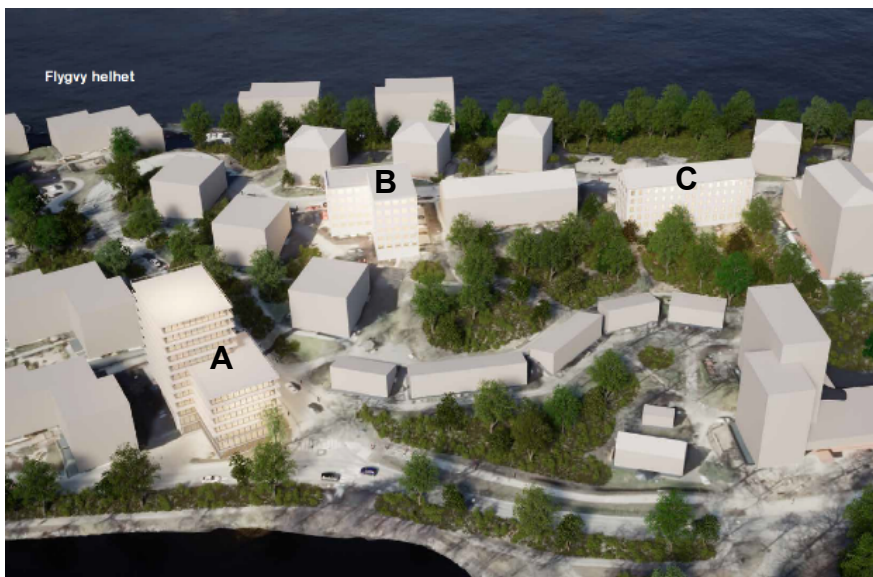
I korsningen Ekensbergsvägen/Gröndalsvägen (område A) föreslås ett punkthus i sju till tio våningar med cirka 60 lägenheter. Befintlig panncentral föreslås avvecklas. Sopsugsstationen planeras vara kvar och integreras i den nya bebyggelsen. Den nya byggnaden är tänkt att lyfta fram entrén till Ekensbergsområdet och den fortsatta

kopplingen norrut mot höjden. Genom lite högre höjd får den ett släktskap till andra högre hus längre österut i Gröndal och knyter på så vis ihop stadsdelen. Entrébyggnaden kan tillföra möjlighet till viss service i denna del av Gröndal.



Situationsplan med föreslagen bebyggelse i ljusgrått. Bild: Stockholmshem/White arkitekter

Ett kort lamellhus samt en vinkelbyggnad i fem till sex våningar föreslås vid Ekensbergsvägen (område B) med sammanlagt cirka 30 lägenheter. Ett lamellhus i fem våningar föreslås även vid Ekensbergsvägen (område C) med cirka 20 lägenheter i Stockholmshus. Eftersom marken sluttar bör byggnaden uppföras i souterräng. Förgårdsmark om cirka 3 meter bör finnas mot Ekensbergsvägen. De gröna släppen och utblickarna mellan byggnaderna behålls.



Flygvy med tre nya byggnader som delvis inordnar sig i befintlig struktur. Bild: Stockholmshem/White arkitekter

Ny bebyggelse föreslås ha entréer vända mot gatan och på så sätt levandegöra gaturummen. Angöring föreslås via befintligt gatunät. Parkering planeras i underjordiska garage och kan tillskapas i entrébyggnaden samt i en av byggnaderna söder om Ekensbergsvägen. Angöring och parkering avses utredas vidare i planarbetet. Gång- och cykelvägen som kopplar Ekensbergsvägen med Gröndalsvägen österut behålls och får en ny dragning runt ny byggnad. Stråkets exakta sträckning och omfattning kommer att studeras närmare i planarbetet.

Arkitektonisk idé

Planförslaget ska utgå ifrån västra Gröndals ursprungliga stadsbyggnadskaraktärer med lamell- och punkthus som följer terrängen. Volymerna ska placeras varsamt i landskapet och ta hänsyn till den befintliga naturen, mönstret med grönska mellan bebyggelsegrupper samt placeras med tydlig definierad förgårdsmark. Arkitekturen ska ha ett finkänsligt förhållningssätt till befintlig bebyggelse i form, ton och materialitet. Materialen ska hålla hög kvalitet och detaljer utföras med omsorg. Vidare ska särskild hänsyn tas till platsens befintliga kulturmiljövärden.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Projektet väntas bidra till att uppfylla bostadsmålen, med ett tillskott av cirka 100 hyresrätter i ett centralt och attraktivt läge i staden, nära till natur och vatten. I planarbetet ska utredas om föreslagna bostäder genererar ett behov av förskola.

En socialt sammanhållen stad

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

Trygghet

Ny bebyggelse bidrar till mer närvaro i området, högre entrétäthet och aktiva bottenvåningar längsmed Ekensbergsvägen och Gröndalsvägen, vilket ger en ökad känsla av trygghet för människor som rör sig i området.

Jämställdhet

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

Kulturmiljö i en växande stad

En kulturmiljöutredning ska tas fram tidigt i planarbetet, så bebyggelsen anpassas på bästa sätt till sin omgivning och skapar mervärden och kvaliteter för området som helhet. Kompletteringar behöver göras varsamt med stor hänsyn till befintlig bebyggelse och planstruktur samt anpassas efter den kuperade terrängen.

Arkitektur och gestaltning

Förslaget innebär att tre nya byggnader tillförs i befintlig struktur. Den tillkommande bebyggelsen har möjlighet att bidra till en positiv upplevelse av den offentliga miljön under förutsättning att den utförs varsamt och med hänsyn till de befintliga värdena på platsen. Bebyggelsens typologi ska studeras tidigt i planskedet och anpassas till platsens förutsättningar. Vidare behöver skala, volym och särskilt antalet våningar studeras närmare. Hänsyn ska tas till det befintliga landskapet och de gröna släppen mellan bebyggelsegrupperna. Ny bebyggelse ska placeras med tydligt definierad försgårdsmark. Även mötet mellan kvartersmark och naturmark behöver studeras.

Trafik och mobilitet

Förslaget innebär ny eller förändrad angöring till kvartersmark längs med Ekensbergsvägen och Gröndalsvägen. Då angöring till fastigheten Byrdingen 4 (de tre punkthusen längs södra Ekensbergsvägen) idag sker via område B behöver det utredas hur angöring kan lösas. Även ersättning för befintliga parkeringsplatser behöver utredas, eftersom befintlig parkering tas i anspråk i område A och område C. Då gaturummet är smalt, på bland annat Ekensbergsvägen, så behöver framkomlighet samt uppställningsplatser för räddningstjänst säkerställas. Befintliga gångvägar i området ska vara kvar eller ledas om. Stråkens exakta

sträckning och omfattning kommer att studeras närmare i planarbetet.

Grön och vattennära stad

Planförslaget tar grönytor i anspråk. En naturvärdesinventering för att identifiera ekologiska värden och spridningssamband krävs i ett tidigt skede i planarbetet. Även en inventering och artskyddsutredning av fladdermöss och fåglar bör göras inom östra planområdet. Samt en detaljerad artinventering av naturvårdsarter och skyddsvärda träd. Lämplig åtgärd som kompensation för ianspråktagen grönyta kan vara att rusta upp lekplatsen och parkytan inom område som är belägen på norra sidan av Ekensbergsvägen, så att den blir en mer attraktiv mötes- och utsiktsplats.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Det är viktigt att planarbetet tidigt utreder hur tillkommande bebyggelse kan komma att påverka risken för översvämning vid skyfall samt att planen inte bidrar till att förvärra situationen vid Gröndalsvägen. Även räddningstjänstens framkomlighet på Ekensbergsvägen, som har ett smalt gaturum, samt på Gröndalsvägen vid skyfall behöver beaktas i planarbetet.

Upphävande av strandskydd är en viktig fråga att utreda i samband med planarbetet. Den del av planområdet som omfattas av strandskydd är redan ianspråktagen av befintlig bebyggelse och asfalterade kommunikationsytor, vilket redan idag begränsar allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen och kan därför medge skäl till upphävande av strandskydd.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från omgivande vägar. Vidare planeras sopsugsanläggningen integreras i den nya bebyggelsen, vilket kan medföra störning i form av verksamhetsbuller. En bullerutredning bör därför tas fram i inledande planarbete som redovisar vilka bullerkällor som påverkar planområdet och hur riktvärdena avses uppfyllas.

Teknisk försörjning

Inom fastigheten Stapelbädden 8 finns en sopsugsstation. Funktionen avses finnas kvar inom fastigheten och dess placering ska utredas så att en god boendemiljö uppnås. Flytt av befintlig elnätstation vid östra delen av Ekensbergsvägen behöver studeras i det fortsatta planarbetet.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av 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 brandförsvaret.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	december 2023
Samråd	december 2024
Granskning	december 2025
Antagande SBN	mars 2026

Planavtal

Planavtal avses tecknas med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget med ett tillskott av cirka 100 hyresbostäder i ett centralt och attraktivt läge i staden med närhet till en mängd olika boendekvaliteter såsom rekreation, förskolor och kollektivtrafik. Planen bidrar vidare till att stärka Gröndalsvägen som stadsgata av lokal karaktär med tillskott av service och ett tryggare gaturum. Ny bebyggelse bidrar även till god resurshushållning och ett mer effektivt nyttjande av marken genom att omvandla delar av redan ianspråktagen mark till bostäder och gårdsytor. Kontoret bedömer att ianspråktagande av viss parkmark kan motiveras av tillskottet av nya bostäder och bedöms som möjligt då tillgång till parkmark och vattenområden är mycket god i området.

Med en hög arkitektonisk kvalitet, ett varsamt förhållningssätt till natur- och parkmiljöer och topografi samt ett finkänsligt

förhållningssätt till befintlig bebyggelse ska den nya bebyggelsen skapa ett mervärde till området. Bebyggelsens typologi, placering och volymer ska studeras tidigt i planarbetet.

Viktiga frågor att hantera i tidigt skede under kommande planarbete är naturvärden, strandskydd, dagvatten inkl. skyfall kopplat till bland annat räddningsväg, markmiljöutredning, buller samt hur tillkommande bebyggelse förhåller sig till kulturmiljövärden.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT