



STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen/4
Eva Strömbäck
Tfn 08-508 282 52

PLANBESKRIVNING

2010-05-06

1 (21)

S-Dp 2008-06143-54

Förslag

Detaljplan för
område vid Bryggvägen m m
i stadsdelen Gröndal
i Stockholm
S-Dp 2008-0614354

HANDLINGAR

Planen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning. Ett kvalitetsprogram för områdets yttre gestaltning samt markbehandling upprättas som komplement till planhandlingarna.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att skapa en ny stadsbebyggelse med blandat innehåll av bostäder och verksamheter.

Planen möjliggör ca 330 nya lägenheter. En ny offentlig plats tillskapas vid vattnet, ett torg med bryggor, båtplatser och allmänna vistelseytor. En ny park tillskapas i mitten av området.

PLANDATA

Planområde och markägförhållanden

Planområdet, omfattar ca 3,8 ha, och utgörs av områden längs Bryggvägen och Ekensbergshöjden och avgränsas av Mälaren i norr. Berörda fastigheter är:

Gröndal 1:1, 1:16, samt Paddeln 1 som är i stadens ägo.

Gröndal 1:19 som ägs av Tietoenator Sverige AB

Storseglet 3 ägs av GE Real Estate söder KB.

Storseglet 5 och Gröndal 1:18 vilka ägs av Aromatic Fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gröndal anges i översiktsplanen, ÖP 99 som tät stadsbebyggelse där komplettering kan ske i enlighet med områdets egna förutsättningar, i första hand för lokala behov och genom byggande i goda kollektivtrafiklägen. Enligt över-

siktsplanen bör staden byggas inåt och redan exploaterad mark återanvändas och äldre industriområden omvandlas till stad.

Enligt översiktsplanens riktlinjer eftersträvas även ett sammanhållet strandstråk mellan Årstaskogen och Vinterviken. Möjligheterna till strandpromenad längs Mälarstranden är på sina ställen begränsade, då arbetsplatser blockerar strandkanten. Gröndals centrala delar är i Byggnadsordningen redovisad som äldre förstad. De har med tiden vuxit samman med omgivande bebyggelse från 1930-40-talen. Enligt byggnadsordningen kan små kompletteringar ske utanför själva kärnan.

I den nya översiktsplanen för Stockholm som antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010, redovisas Gröndal fortsatt som tät stadsbebyggelse. Där redovisas även att staden bör verka för att skapa attraktiva stråk och bättre möjligheter till rekreation vid stadens vatten. Utbyggnaden av strandpromenader ska fortsätta och bristande länkar ska om möjligt åtgärdas. I samband med omvandling av hamn- och industriområden, ska tillgängliga, levande och tillräckligt breda stråk skapas. Dessutom bör planeringen i vattennära lägen i de viktigaste stråken beakta framtida behov av kajlägen.

Gällande detaljplaner

För området, gäller stadsplanerna, detaljplanerna och generalplan Pl 2989A, Pl 3025A, Pl 3305, Pl 37,04, Pl 5111, Gpl 5355, Pl 6139, Dp 93043A samt Dp 93082, fastställda 1944, 1946, 1947, 1950, 1957, 1960, 1963, 1996 samt 1996. Berörda områden är i planerna avsett för vattenområde, industri-, idrotts-, gatu- och parkändamål. I generalplan från 1960 anges trafikområde för Essingeleden. Planerna upphävs helt eller delvis.

BAKGRUND

Inom stadsdelen Gröndal med angränsande stadsdelar Liljeholmen, Aspudden och Midsommarkransen pågår ett stort stadsutvecklingsarbete. Inom Liljeholmen – Lövholmen kommer över 5 000 nya lägenheter att byggas, vid Telefonplan omkring 2 000 nya lägenheter.

Staden arbetar medvetet med en utveckling av stadsstråken mellan Södermalm – Liljeholmen – Telefonplan – Axelsberg – Gröndal med syftet att binda samman stadsdelarna och skapa en tätare, sammanhållen stadsbygd, samt stärka Liljeholmens funktion som lokalt centrum och knutpunkt. Områden längs stråken kommer därmed att genomgå en förändring mot mer innerstadlika förhållanden. Områdena planeras därför utifrån samma förutsättningar som gäller för innerstaden vad gäller trafik, miljö, bebyggelsetäthet etc.

Målet är att skapa stadsmässiga miljöer med alla dess komponenter, en helhet med bostäder, verksamheter, service, torg och parker m m.

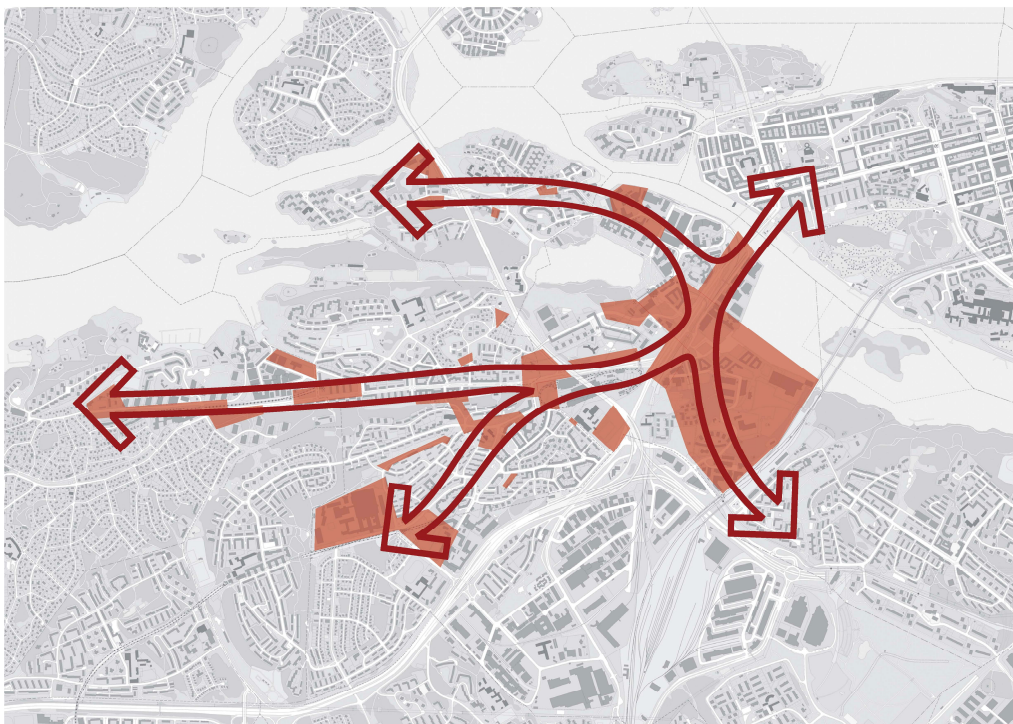


Illustration: Föreslagna bebyggelseområden i Gröndal, Liljeholmen, Aspudden och Midsommarkransen.

Som ett led i utvecklingsstrategin har exploateringsnämnden beviljat Fastighetsbolaget Bygg Vesta AB markanvisning för uppförande av lägenheter längs Bryggvägen och Klyvarvägen i Gröndal. Denna detaljplan omvandlar även två privata industrifastigheter Storseglet 3 och 5 till bostadsändamål.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållanden

I Gröndal finns exempel från i stort sett hela Stockholms stadsbyggnads-tradition sedan mitten av 1800-talet. Stadsdelen har successivt byggts ut och har idag en blandning av intressanta och spännande hus från sekelskiftet och framåt vilket ger stadsdelen sin speciella karaktär. Här blandas den traditionella stenstaden med äldre arbetarvillor, stjärnhus, lamellhus, punkthus, terrasshus och bostadshus från 1980-talet. På senare år har även industri- och kontorsbyggnader byggts om till bostäder. Bostadsbeståndet i flerbostadshus består till 41 % av bostadsrätter, till 41 % av kommunala hyresrätter och till 18 % av privata hyresrätter. Andelen småhus understiger 1 %. (USK per 31 december 2008). Lägenheterna i stadsdelen är relativt små och nära hälften ägs av kommunala bolag.

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer och bebyggelse

Aktuellt område utgörs idag i väster av ett relativt brant skogsbevuxet bergsparti och en gata med vändplats och i öster av ett flackare skogsparti och en mer öppen gräsyta. I anslutning till området finns flerbostadshus i varierad skala. Intill Ekensbergsbryggan på fastigheten Paddeln 1 ligger Örnbergs Kanotsällskaps klubbhus uppfört ca 1950. Byggnaden är grönklassad och är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt. Diskussioner pågår i dagsläget med kanotklubben om att flytta verksamheten. På fastigheten Storseglet 3 ligger en fabriks- och kontorsbyggnad som uppfördes 1985-1994.



Godkänt dokument - Malin Olsson. Stadsbyggnadskontoret Stockholm. 2010-05-07. Dnr 2008-06143

Godkänt dokument - Malin Olsson. Stadsbyggnadskontoret Stockholm. 2010-05-07. Dnr 2008-06143

Godkänt dokument - Malin Olsson. Stadsbyggnadskontoret Stockholm. 2010-05-07. Dnr 2008-06143

Godkänt dokument - Malin Olsson. Stadsbyggnadskontoret Stockholm. 2010-05-07. Dnr 2008-06143



Godkänt dokument - Malin Olsson. Stadsbyggnadskontoret Stockholm. 2010-05-07. Dnr 2008-06143

Mälarstranden är viktig för rekreation och möjligheten att skapa ett sammanhängande gångstråk på brygga längs vattnet bör eftersträvas. Idag finns luckor i strandpromenaden vid Essingeleden och vid industriområdena. Ett sammanhängande gångstråk skulle ge möjlighet att promenera längs stranden från Hägersten till Årstaskogen, via Gröndal och Liljeholmen.



Foto: Utsikt från Ekensbergshöjden. Kontorsbyggnaden på fastigheten Storseglet 3 i förgrunden.



Foto: Örnbergs Kanotsällskap



Foto: Strandpromenad vid Mälaren

Service

Basservice med bl a två livsmedelsbutiker, post, bibliotek och vårdcentral finns i Gröndals centrum som ligger inom 700 meter från Bryggvägen.

Kollektivtrafik

Gröndal nås med tvärbanan mellan Alvik och Hammarby sjöstad. Gröndalsvägens trafikeras av busslinje 133 mellan Ekensberg och Liljeholmen samt av en när-trafiklinje, buss 907, mellan Gröndal och Axelsberg.

Planen

Planen innehåller i huvudsak bostäder, sammanlagt ca 330 st. Förslaget innebär att kontors- industri- och klubbhuset rivs och ersätts med ny bebyggelse. I bottenvåningarna i husen längs Bryggvägen och de nya kvartersgatorna ges möjlighet att inreda lokaler för verksamheter exempelvis förskolor, bokaler, restaurang mm. Ett fint naturparti med stora ekar inom den nuvarande Aromaticfastigheten (kvarter B) övergår inom en 12-årsperiod från planens antagande till en anlagd park i området.



Situationsplan: Föreslagen ny bebyggelse i grått.

Övergripande planeringsidé, bebyggelse, offentliga rum m m

Det nya bostadsområdet med ca 330 lägenheter har sin entré i söder längs Bryggvägen och sträcker sig norrut mot Mälaren. Bebyggelsen följer i stort terrängförhållandena med högre bebyggelse i söder som sedan trappar ner i höjd mot vattnet. Bebyggelsen med placering längs Bryggvägen, nya gator och platser har men tät struktur men är inte en klassisk kvartersbebyggelse. Strävan är att naturen och närheten till vattnet skall kännas tydligt och samspela med en stadsmässig bebyggelsekaraktär. Vattenkontakten är viktig att ta tillvara med siktlinjer från naturen mellan husen mot vattnet. Bebyggelsen har en uppbruten karaktär där starka byggnadsvolymer förhåller sig till platsens nuvarande förutsättningar, terräng och riktningar. Hushöjden varierar i huvudsak mellan 5-7 våningar. I kv B trappar sig bostadshuset lokalt upp till 8 våningar som skärm mot Essingeleden. De olika hustyperna bidrar till att skapa en varierad boendemiljö.

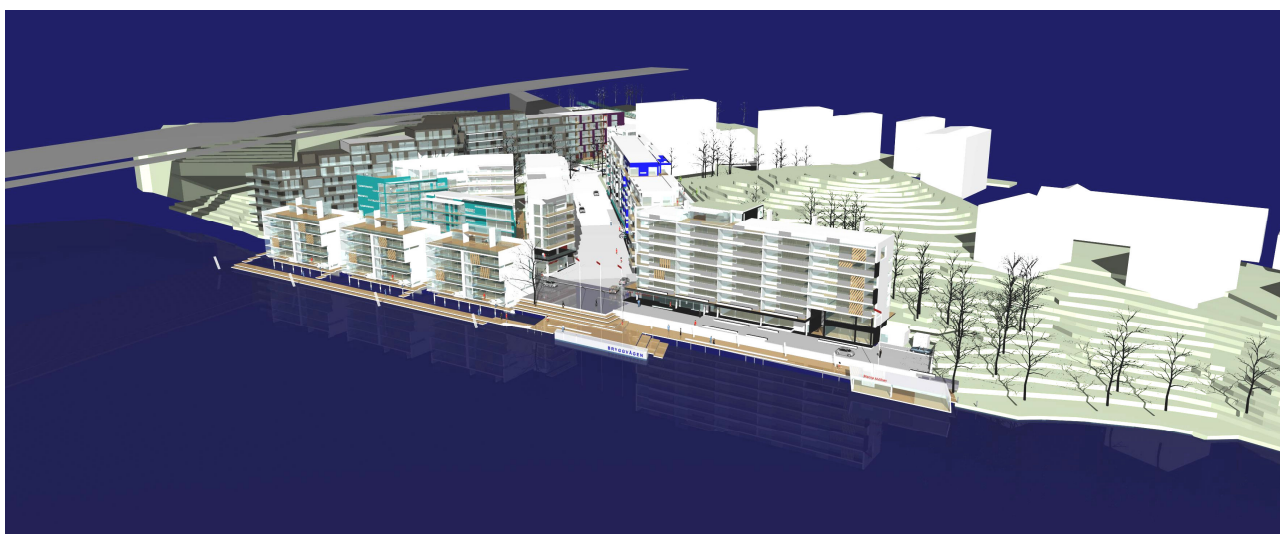


Illustration. Vy från vattnet. I framkant det nya vändplanen/torget och den nya bryggpromenaden längs Mälaren.

Bryggvägen är områdets huvudgata och leder från Gröndalsvägen upp till en ny park som utformningsmässigt mer påminner om ett torg. Det första nya bostadshuset, en vinklad lamellbyggnad i kv A ligger till vänster vid Essinge-

leden. Från parken leder en ny angöringsgata rakt in och under det nya bostadshuset i kv B. Bryggvägen viker här ned mot Mälarens och områdets nya vattenfront. Ny bostadsbebyggelse uppförs på båda sidor Bryggvägen i kv C och E. Bryggvägen avslutas vid en nyanlagd vändplan vilken utformas som ett torg. Torget inramas av ny bebyggelse och avslutas ner mot vattnet av nya bryggor som trappar sig ner mot Mälaren och ansluter till en ny bryggpromenad. Vid Mälaren placeras en lamellbyggnad i väster (kv D) och i öster mot Essingeleden föreslås tre mindre byggnadsvolymer i kv F. Byggnaderna vid vattnet nås via nyanlagda kvartersgator som utgår från det nya torget.

Det offentliga rummet utgör en viktig del i den nya bebyggelsestrukturen. Här bildar de nya platserna, grönytor, bryggor och vattnet en identitet till området. Byggnaderna har placerats så att en del av utsikten från Ekensbergshöjden tas till vara. I områdets västra del behålls klippans möte med stranden och Mälaren.

Bostäder

I kv A, *Entrékvarteret* uppförs 29 st lägenheter i en L-formad byggnad i 4-6 våningar med souterräng mot Klyvarvägen. Den lägre 4-våningsdelen utförs i ljus vit puts och den högre 6-våningsdelen föreslås i en mörkare plommongrå puts. Stora balkonger mot gatan/gården i väster ger möjlighet att se Mälaren. Entréerna nås via trapphuset och breda entréloggior, dels från gården och dels från Klyvarvägen.



Illustration: Nytt bostadshus i korsningen Bryggvägen-Klyvarvägen. I sutterängvåningen inryms en förskola.

Ett par stora fina ekar bevaras vilket bidrar till en fin gårds- och gatumiljö. Formklippta häckar definierar den övre gårdsdelen med sin gräsyta. Härifrån skymtar man Mälaren och Stora Essingen i Bryggvägens förlängning. Lek anordnas dels på gården samt i naturmarken omedelbart öster om kvarteret. Låga murar uppförs som inramning av gården mot gatan.

Angöring till gården med bil sker från Bryggvägen. Entréer i den lägre byggnadskroppen kan även nås från Klyvarvägen. Boendeparkering om 23 platser (0,8 bp/lgh) ordnas i kv C.

Tillgänglighet

Handikapplats ordnas på gården 17 m från entré. Sopinkast finns på gården ca 15 m från trapphuset.

Kv B, Rygghuset med 120 lägenheter bildar en skärm mot Essingeleden och utgör bullerskydd för övrig bebyggelse och avskärmar mot den storskaliga strukturen i områdets östra kant. Genom byggnadens s-form ges plats åt två tydliga platser på vardera sida om huset. I väster flankerar bostadshuset en allmän park på två sidor. I öster skapas en angoringsgård av mer privat karaktär.

Byggnadens höjd följer terrängen och får en högre del i 8 våningar mitt på och trappas sedan ner mot vattnet. Trappningen i våningshöjd ger möjlighet för flera lägenheter att få terrasser och sjöutsikt. Översta våningen är tillbakadragen i väster för att ge en mjukare avrundning åt volymen mot torget och skapa attraktiva, solvända terrasser åt de övre lägenheterna. De två sockelvåningarna mot torget innehåller etagelägenheter i två plan. Etagelägenheterna fungerar som radhusboende med förgårdsmark framför husen för att understryka den privata zonen framför bostäderna. Byggnaden föreslås få en brungrå fasad.



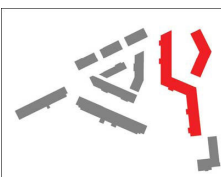
Illustration: Bostadshuset i kv B med läge vid en ny park.

Balkongerna delas upp av burspråk och en asymmetrisk fönstersättning skapar liv i fasaderna. Mot Essingeleden ligger större burspråk rytmiskt placerade över fasaden och ger en mer storskalig grafisk mönsterverkan. I byggnadens längdriktning bär gångvägar av ner mot vattnet och det allmänna bryggstråket samt småbåtsbryggorna.

Entréerna nås via en ny kvartersgata samt från gården i norr. Boendeparkering om ca 120 platser ligger dels i garage under huset och nås från infartsramp i husets bakre del. Garaget är invändigt kopplat till ett tvåvåningsgarage som ligger i tomtens östra del under tvärbanan. Denna mindre byggnad skapar en vägg åt entrérummet på tomtens östra sida och gör platsen intim och omgärdad.

Tillgänglighet

Entréer nås inom 10 m från ny kvartersgata. Handikapparkering för de boende ordnas i garaget under huset. Sopinkast ordnas vid entréerna.



Kv C, Backhuset

På Bryggvägens södra sida uppförs ett lamellhus i 6 våningar med indragen takvåning samt med suterrängvåning i Bryggvägens fallriktning. Här kan 57 lägenheter inrättas. Lamellhuset trappar sig med kopplade byggnadsdelar längs Bryggvägens relativt kraftiga lutning. Balkonger orienteras mot Ekensbergshöjden och mot sydväst och placeras även på den nordvästra gaveln. Den övre och nedre byggnadskroppen putsas i ljusa toner medan den mittersta delen ges en accéntfärg i exempelvis mörkt blått. Sockelvåningen mot gatan är relativt uppglasad och ger och ett transparent uttryck.



Illustration: Bostadshus söder om Bryggvägen. I bottenvåning föreslås en förskola.

En liten gård mot berget ordnas utanför huset. Lek sker inom naturmarken på Ekensbergshöjden och i den nya parken framför kv B. Angöring till entréer görs från Bryggvägen. Parkering med 46 p-pl (0,8 pl/lgh) för de boende sker i garage under huset.

Tillgänglighet

Handikapparkering för boende sker i garage under huset. Sopinkast finns i anslutning till entréerna.

Kv D, Brygghuset

Längst i norr vid Mälaren uppförs ett lamellhus med 30 st lägenheter i 6 våningar samt en suterrängvåning. Lägenheterna nås via ett trapphus och entréloggior på sydostfasaden. På husets tak kan en gemensamhetslokal med bl a bastu anordnas.



Illustration: Bostadshus närmast vattnet. Restaurang och lokaler för exempelvis föreningslivet föreslås i suterrängvåningen längst ner.

Bostadshuset får en transparent, maritim prägel. Generösa balkonger kan ses som en förlängning av lägenheten ut mot vattnet. För att skydda mot trafikbuller och vind är balkongerna försedda med ett skjutbart inglasningssystem. Entréloggior på huset södra sida ger möjligheter till en uteplats i söder mot Ekensbergshöjden. Byggnaden är vit med inslag av trä samt av svarta detaljer / partier. Sockelvåningen mot gatan är relativt uppglasad och ger ett välkomnande och transparent intryck med café/restaurangdelen, i öster mot torget.

En liten gård ordnas längs byggnadens sydöstra sida. Lekytor för boende ordnas inom naturmarken runt byggnaden samt i den nya parken framför kv B.

Angöring till entréerna sker från en nyanlagd kvartersgata. Boendeparkeringen om 24 platser (0,8 bp/lgh) ordnas i parkeringsgaraget under kv C.

Tillgänglighet

Sopinkast finns i anslutning till entréerna. Handikapplats ordnas på kvartersgatan inom 10 m från entréerna.

I Kv E, *Sjökvarteret* uppförs tre lameller vilka bildar en trekantig gård. Husen uppförs i 5-6 våningar med en suterrängvåning i Bryggvägens fallriktning och mot den nya kvartersgatan i norr. Sammanlagt uppförs 67 lägenheter. Gården nås från kvartersgata dels via en 4 m bred slits samt en 10 m bred öppning. Dessa skapar visuella kontakter från parken via gården ned till sjögatan och Mälaren och ger sjöutsikt både från gården och från merparten av lägenheterna i den bakre byggnadsvolymen.

Mot Bryggvägen löper en transparent och ljus 5-6 våningsbyggnad med balkonger uteder hela gatusidan och avslutas med en gemensam gårdsterrass på gaveln med magnifik Mälarutsikt och i solläge.

En kortare lägre 5-vånings volym följer kvartersgatan österut medan en lite högre 5-6-våningsdel, placeras i östra delen av kvarteret. Stora balkonger placeras mot gata och på västra fasaden på gården. Övriga fasader mot gården och parken har grundare balkonger. För att skydda mot trafikbuller och vind är balkongerna försedda med ett skjutbart inglasningssystem.

Byggnaderna i delar av kvarteret uppförs i ljusa vita kulörer medan byggnaderna vid kvartersgatan föreslås få en grön/blå ton. Sockelvåningarna mot gatan är uppglasade vid trapphusentréerna.

Från gården skymtar man Mälaren och Stora Essingen i Bryggvägens förlängning. Gården kommer att ha få soltimmar varför en gemensam gårdsterrass mot torget fyller en viktig funktion som uteyta liksom den gemensamma takterrassen högst upp i huset i nordöst. Lek anordnas dels på gården, dels i den nya parken framför kv B samt i naturen dels omedelbart sydost om kvarteret. Entréer nås från Bryggvägen och kvartersgatan inom ett avstånd av 10 m till tre av trapphusen, 15 m till ett och 25 m till ett.

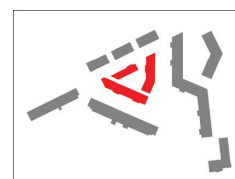
Boendeparkering på 54 platser (0,8bp/lgh) sker i garage under gården vilken nås från kvartersgatan.



Illustrationer: Nya bostadshus i bostadsområdets kvarter. Till vänster, vy från kvartersgatan. Till höger, vy från torget.

Tillgänglighet

Handikapplats ordnas i garage under gården. Sopinkast ordnas i anslutning till entréerna.



Kv F, Sjöhusen består av tre separata byggnader i 4 våningar med var sitt penthouse som ”lanternor” på taket. Sammanlagt inryms 24 lägenheter. Husen placeras vid strandkanten och får därmed ett magnifikt läge vid Mälaren. Samtliga lägenheter är genomgående och får utsikt över Mälaren. De generösa längsgående balkongerna är som en förlängning av lägenheten ut mot vattnet. För att skydda mot trafikbuller och vind är balkongerna försedda med ett skjutbart inglasningssystem. Byggnaderna uppförs i ljusa vita färger med inslag av trä. Sockelvåningarna mot gatan är uppglasade vid trapphusentréerna.

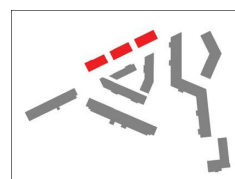


Illustration: Tre enskilda bostadshus närmast Mälaren.

Entréerna nås från kvartersgatan. Boendeparkering med 19 platser (0,8 bp/lgh) sker i parkeringsgaraget under gården norr om på kvartersgatan.

Lek anordnas inom intilliggande sjökvarter (inom 15-25 m), inom

naturmarken på Ekensbergshöjden samt i den nya parken framför Rygghuset (inom 50-75 m).

Tillgänglighet

Handikapplatser ordnas på kvartersgatan i anslutning till entréerna.

Sopinkast ordnas i anslutning till entréer.

Centrumverksamheter

I ett flertal botten- och suterrängvåningar i bostadshusen ges möjlighet att anordna lokaler för olika verksamheter. Exempelvis kontor, bokal, mindre butiksverksamhet, föreningslokal och dylikt. Vid torget kan en restaurang inrättas. Verksamheten får ej vara störande för omgivningen och förväntas ej medföra ett stort parkeringsbehov. Lastning och lossning i mindre omfattning ska kunna ske från gatan.

Idrottsändamål

I det fall att kanotklubben blir kvar ges möjligheter i kv D i Brygghuset att inrätta lokaler för verksamheten i suterrängvåningen. Bryggan nedanför breddas för deras kanoter.

Förskola

För stadsdelens behov föreslås två förskolor. Förskolorna placeras i kv A som får tre avdelningar och i kv C som får fyra avdelningar. Till förskolorna finns s k utsläppsgårdar på ca 120 kvm och tanken är att barnen sedan går till en iordninggjord större lekplats vid Ekensbergshöjden.

Parkeringsanläggning

Vid Gröndalsvägen, under bron för Essingeleden ges byggrätt för en ny parkeringsanläggning i två plan samt markparkering. Sammanlagt 74 platser. Bilplatserna kan om behov uppstår nyttjas av boende i det nya bostadsområdet. Även en bredare allmänhet kan ges möjlighet att parkera här.

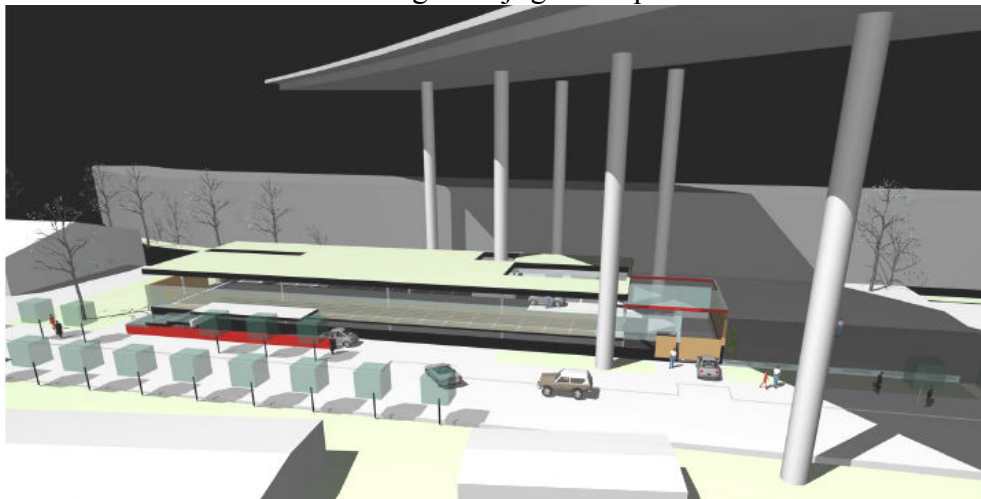


Illustration: Parkeringsanläggning vid Gröndalsvägen. Vy från söder

Genomfart

Av plantekniska skäl är en del av Gröndalsbron (Essingeleden) medtagen på plankartan då en parkeringsanläggning föreslås under bron.

Gata

Den befintliga Bryggvägen finns kvar som allmän huvudgata i området men breddas något och ändras i höjd framför allt vid vändplanen. Gaturummet längs Bryggvägen varierar mellan 24 och 15 meter mellan motstående fasader. En mindre del av fastigheten Storseglet 5 kommer efter det att industrin lagts ner att övergå till gatumark. Bryggvägen avslutas i en större vändplan nere vid vattnet och som kommer att utformas mer som ett torg.

Park

Planförslaget innebär att en ny park anläggs i mitten av området i det som nu är ett område med stora ekar inom fastigheten Storseglet 5. Parken anläggs då industrin lagts ner och fastigheten bebyggts med bostäder.

Planområdet har i vissa delar en begränsad tillgång på ytor för bostadsgårdar och förskolegårdar. Denna del av Gröndal är dock tämligen välförsedd med lekplatser då tre befintliga lekplatser ligger i denna del av Gröndal. En ny lekplats planeras i den östra delen av Ekensbergshöjden. Parkvägen som går på norra sidan Ekensbergshöjden kommer på en mindre sträcka att läggas om.

Vattenområde

Planförslaget innehåller ett ca 0,6 ha stort vattenområde. Vattenytan är tidigare planlagd som vattenområde varför ytorna tas med i denna detaljplan. Tillstånd för ianspråktagande av vattenytor för bryggorna är inte en planfråga utan behandlas i särskild ordning (vattenverksamhet). En befintlig tilläggsplats för persontrafikfärja finns kvar. Den trafikeras idag inte av någon färjetrafik men kan enligt riktlinjer om kollektivtrafik på vattnet i den nya översiktsplanen nyttjas som kajläge i framtiden. Samtliga bryggor ska vara tillgängliga för allmänheten men kommer inte att snöröjas under vintern.

Kvalitetsprogram

Den gestaltningsmässiga samordningen mellan de olika projekten och stadsrummet kommer att redovisas i ett till planen kompletterande kvalitetsprogram. Programmet ska ingå som en del i stadens avtal med byggherrarna och där dessa i exploateringsavtal med staden kommer att förbinda sig vid att kvalitetsprogrammet ska utgöra ett underlag vid projektering, bygglov, byggande och förvaltning av bebyggelsen inom planområdet. Eventuella ändringar av byggnadernas utformning i framtiden ska diskuteras och godkännas av staden. Programmet ger stöd för samordning av olika frågor byggherrarna sinsemellan samt mellan dessa och staden. Det preliminära kvalitetsprogram som redovisas nu visar en huvudinriktning av det nya bostadsområdet.

Övergripande idé

En övergripande idé är att det nya bostadsområdet ska ha en urban karaktär samtidigt som de starka naturförutsättningarna behålls i stor utsträckning. Täta, levande gaturum eftersträvas både på allmänna och enskilda gator. För att levandegöra sockelvåningarna längs Bryggvägen, vid torget och längs kvartersgatorna får dessa med fördel innehålla publika lokaler, trapphusentréer, serviceverksamhet i form av tex dagis eller möjlighet till verksamhet i bokaler. Slutna fasadpartier undviks och i fall där bostäder möter mark kan bostäderna ges direkta lägenhetsentréer från gatan. Då hushöjder varierar beroende på terräng och anpassning till miljön kan sockelmotivet ibland gå över två våningar.

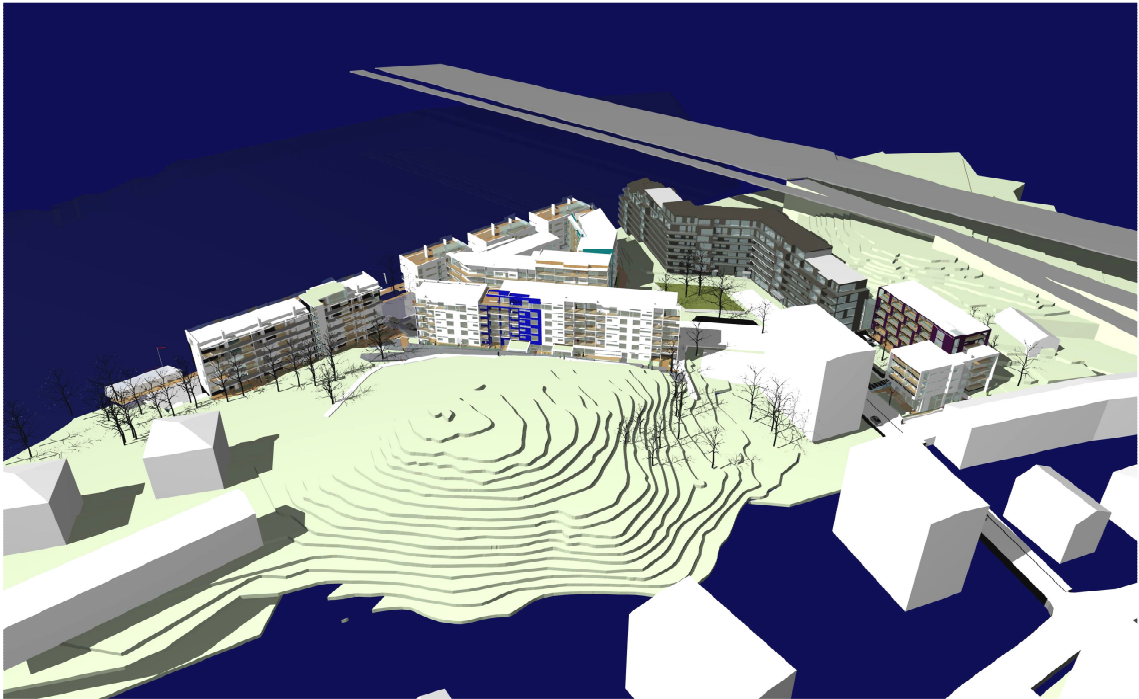


Illustration: Vy från söder mot Mälaren. Ekensbergshöjden i framkant. Essingeleden till höger.

Generellt förekommer inte traditionella gårdar då områdets bebyggelsestruktur är öppen och vänder sig direkt mot naturrum eller allmänna platser.

Det nya bostadsområdets färgsättning tar sin utgångspunkt i de mörkare färger som präglar det i söder befintliga kvarteret Toppseglet och där huset närmast Klyvarvägen är putsat i rött, grönt och svart. Det nya bostadsområdet möter upp med klara mörka färger men där färgsättningen blir ljusare ju längre ner mot vattnet man kommer. För att skapa variation och ge liv i fasaderna putsas delar av byggnadskropparna i klara färger. I samrådet provas en färgskala i plommon, blått, blå-grönt och olika vita nyanser Rygghuset vid Essingeleden ges en enhetlig färg i brun grått. Fasaderna ges ett varierat och levande intryck genom en variation i fönstertyper och fönstersättning. Fasadmaterialet kommer i huvudsak utgöras av puts, betong, glas och träinslag. Alla lägenheter, med enstaka undantag, förses med balkong, loggia, terrass eller uteplats.

Utformning av allmän mark och kvartersgator

De offentliga platserna ges en sammanhållen utformning med möbler och armaturer som håller en gemensam karaktär, material och färgskala. Området får gärna ta karaktär av det vattennära läget och bryggssystemens element. Ett antal stora värdefulla träd, t ex ek, tall och lind sparas och naturen kan på så sätt i något fall tillåtas tränga in i området.

Bryggvägen byggs om och utformas med 6 meter körbana för dubbelriktad trafik, med angöring och parkering på båda sidor i parkeringsfickor samt med 2,5 meter breda trottoarer. Den nya platsbildningen med vändplan och gångytor får en sammanhållen beläggning och den befintliga stora eken i platsens nordöstra hörn, ger platsen karaktär, och bör sparas.



Illustration: Vy längs Bryggvägen från norr och från söder.

Kvartersgator i öst-västlig riktning anläggs med anslutning till vändplanen. Närmast fasader anordnas minst 2,5 m breda gångzoner.



Illustration: Vy längs kvartersgatorna.

Bryggor

Ett nytt bryggssystem anläggs med avsikt att knyta ihop det befintliga promenadstråket i väster, som idag löper längs Mälarens vatten från Skärholmen till Bryggvägen, med de befintliga bryggorna i Gröndal i öster. Bryggorna löper förbi hela det nya området och utformas som ett stråk som på vissa ställen vidgar sig till platser och som fortsätter under Essingeleden och bort till dagens klippbad i Gröndal.

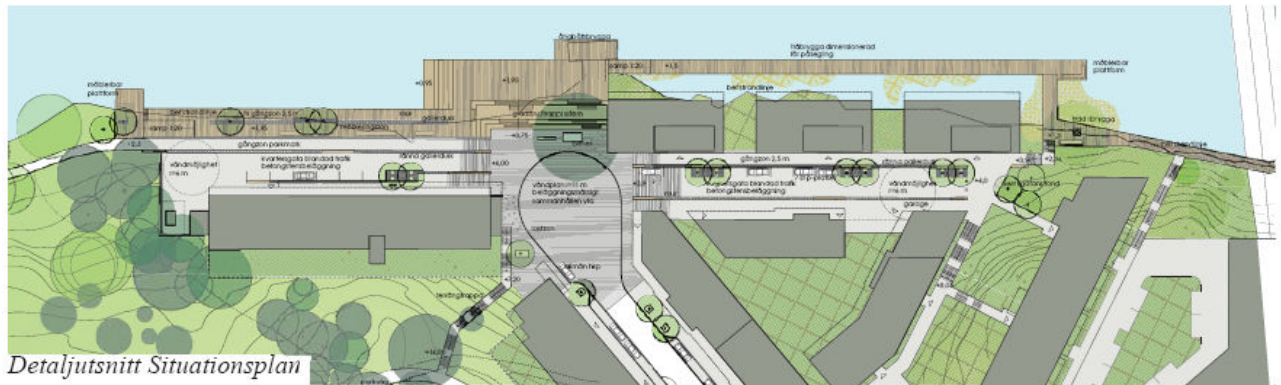
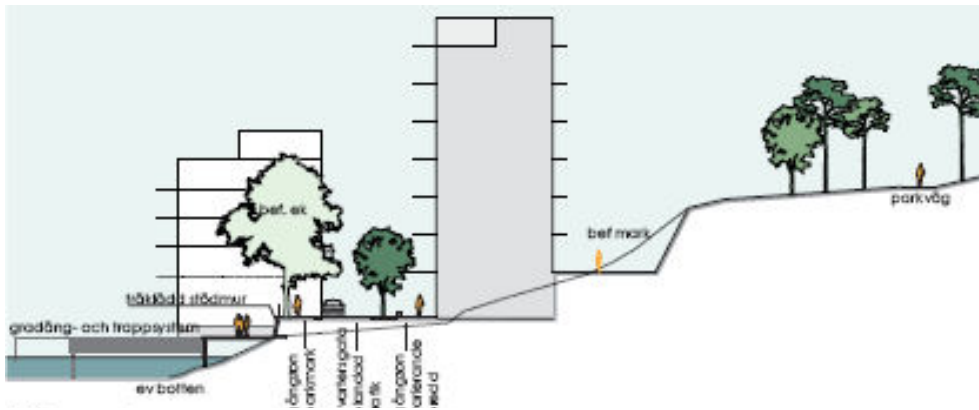


Illustration: Förslag till utformning av vändplan, kvartersgator och bryggor.



Illustration, Brygggor

Park

En nyanlagd park i gamla industriområdet får sin karaktär av fyra befintliga ekar. I en grusyta för rörelse och vistelse ligger ytorna med de befintliga träden på sin befintliga, högre nivå. Ytorna planteras med vegetation så att en karaktär av utkuren natur i stadsrummet uppnås. Parken förses med en mindre yta för lek.

Tillgänglighet inom de allmänna ytorna

Från Gröndalsvägen stiger Bryggvägen först upp mot norr innan den sluttar ner mot Mälaren. Mindre nivåskillnader inom området, såsom mellan genomgående gångstråk och de något förhöjda bostadsgårdarna, tas upp med ramper med maxlutning 1:20 och trappor. För det tvärgående, östvästliga gångstråket uppe på berget är det på grund av rådande marknivåer inte möjligt att lösa tillgängligheten fullt ut via ramper. Bryggvägen får en största lutning på ca 7,8% på en sträcka av 20 m (snittlutning på hela den nya vägsträckningen är 3,7 %). Övriga gator har en lutning på max 2%. Bryggssystemet nås från vändplanen i norr via ramp i öst-västlig riktning, lutning 1: 20.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Enligt "Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), SFS 2005:356", (bilaga 2 och 4) har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen, stadsmuseum och brandförsvaret som var för sig anser att förslaget inte skulle innebära en så betydande miljöpåverkan att en MKB behöver göras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer med stöd av ovanstående att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 1 § eller PBL 5 kap 18 § inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål. Planen överensstämmer med översiktsplan 99 där området redovisas som tät stadsbebyggelse. Kontorets bedömning har redovisats för länsstyrelsen som delar kontorets uppfattning.

Enligt ett program framtaget av miljöförvaltningen har nedanstående miljöfrågor studerats i projektet.

Buller

En beräkning av trafikbuller (*Bernström akustik, 2010-03-04*) har gjorts. Området utsätts för buller från Essingeleden och snabbspårvägen. Beräkningarna visar att flertalet fasader får ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA utan bulleravskärmande åtgärder. Med redovisade planlösningar och med delvis inglasade balkonger i bullerutsatta lägen går det att uppfylla kravet högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet och på uteplats / balkong. På samma sätt går det att uppfylla kravet högst 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats. Redovisade planlösningar behöver i några fall justeras för att uppfylla ljudkraven. Omfattningen och lämplig utformning av inglasningar studeras vidare i samråd med akustiker. Beräkningarna visar att ljudkraven kan uppfyllas även om "skärmhuset" inte byggs. Industribuller från Aromatic som överstiger gällande riktvärden bedöms inte föreligga. I det fall Aromaticfabriken ligger kvar under en övergångsperiod på maximalt 10 år förutsätts att eventuellt fläktbuller från fastigheten dämpas så att gällande riktvärden kan uppfyllas för intilliggande bostäder.

Buller från lastfordon inom Aromatics tomtgräns beräknas inte överskrida gällande riktvärden. Fordonstrafik inom fabriksområdet beräknas uppfylla riktvärdet för ekvivalent ljudnivå dag, kväll samt sön- och helgdag. Transporter till och från Aromatics fastighet omfattar idag ca 20 lastbilar i veckan. I dagsläget sker inga transporter mellan kl 22-07.

Stomljud från spårvägen bedöms inte överskrida 30 dBA.

Naturmiljö

Planförslaget innebär intrång i naturmiljön. Områdets natur- och rekreationsvärden har i ett tidigt skede och utretts av exploateringskontoret. Ekar, pilar och andra större träd inom bebyggelseområdet har mätts in. En tidig bedömning av ett för staden värdefullt kärnområde för ekar har medfört att de nya byggnaderna och gatorna placeras så att så många stora ekar som möjligt kan sparas. Den föreslagna exploateringen medför att 35 st ekar fälls. 19 st av dessa har en krondiameter på minst 12 meter. Resten har en krondiameter på ca 6-11. Längs strandkanten växer pilar. Även här har hänsyn tagits till att kunna spara så många av pilarna som möjligt men 9 pilar beräknas behöva tas ner. Återplantering av pilar kan bli aktuellt på lämpliga ställen. Särskilt värdefulla ekar skyddas genom bestämmelse i planen.

Grönkompensation

Som kompensation för ianspråktagen naturmark kommer området runt ekar att röjas. Strandpromenaden längs Mälaren förlängs och i planen övergår privat industrimark till allmän platsmark för park och de värdefullaste ekarna inom planområdet får därmed ett förstärkt skydd.

Risk

En riskanalys (*Brandskyddslaget, våren 2010*) har genomförts då planförslaget medger bebyggelse nära Mälaren samt inom ca 50 meter från Essingeleden. De riskkällor som har studerats utgörs av Essingeleden (primär transportled för farligt gods), Tvärbanan, hantering av brandfarlig vara (inkl. transporter till anläggningen) på Aromatic AB samt sjötrafiken på en farled strax utanför planområdets strand. Resultatet av grovanalysen visar att det aktuella planförslaget innebär att ett antal olycksrisker förknippade med transporter av farligt gods på Essingeleden samt att påsegling av sjönära bebyggelse kan ha betydande påverkan på planområdets risknivå. Med hänsyn till detta studeras dessa olycksrisker vidare i detaljerade riskanalyser.

Olycksriskerna förknippade med *transporter av farligt gods på* Essingeleden har studerats detaljerat genom beräkning av riskmålet individrisk. Resultatet av riskanalysen visar att transporter av farligt gods på Essingeleden medför en förhöjd risknivå inom planområdet, vilket innebär att riskreducerande åtgärder behöver beaktas vid ny bebyggelse. Utifrån riskanalysen konstateras att följande åtgärder vidtas vid ny bebyggelse inom det aktuella planområdet (förslag till krav i detaljplan):

- Obebyggda områden inom 20 meter från Essingeleden ska ej utföras så att de uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Friskluftsintag placeras bort från Essingeleden mot skyddad sida.
- Byggnader inom 75 meter från Essingeleden ska utformas så att utrymning kan ske till säker plats (bort från Essingeleden) vid olycka på vägen.

Risken för påsegling för planerad bebyggelse inom kv. Storseglet 3 beror på den utanförbyggande farleden i sundet mellan Gröndal och Stora Essingen som trafikerar av både stora och små fartyg. Sannolikheten för en påsegling bedöms vara relativt låg, men det korta avståndet mellan farled och strand innebär dock att ett fartyg som hamnar ur kurs riskerar grundstötning p.g.a. en begränsad tid för att vidta åtgärder. Den faktor som dock huvudsakligen bedöms innebära en förhöjd sannolikhet för påsegling utgörs av tilläggning vid ångbåtsbryggan i Ekensberg som ligger intill de nya byggnaderna. Placeringen av de nya byggnaderna vid strandlinjen innebär att risknivån förknippad med påsegling bedöms vara så omfattande att riskreducerande åtgärder behöver beaktas. Det är huvudsakligen medelstora fartyg i storleksordningen Strömma kanalbolags passagerarfärjor som behöver beaktas vid utformning av åtgärder. Mindre båtar som t.ex. fritidsbåtar bedöms enbart medföra mycket begränsade konsekvenser vid en eventuell påsegling medan sannolikheten för att ett större fartyg ska segla på de planerade byggnaderna är mycket låg p.g.a. befintliga skyddande föremål som grund och Essingeledens bropelare. Med hänsyn till risknivån förknippad med påsegling för bebyggelse i kv. Storseglet 3 föreslås följande åtgärd vid ny bebyggelse inom det aktuella planområdet.

- Byggnader i kv. Storseglet 3 ska utföras med påseglingsskydd i form av förstärkt brygga, konstgjort grund alternativt dykdalber. Skyddet ska

dimensioneras för påsegling av medelstort fartyg vid en hastighet på max 12 knop.

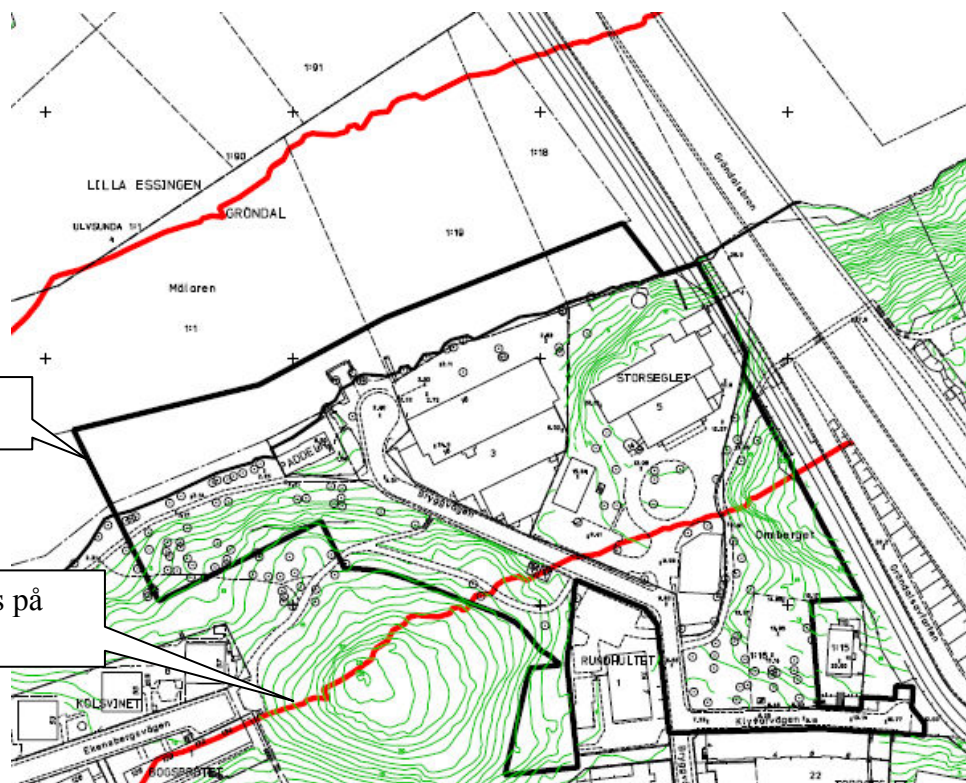
Trafikverket (dåvarande Vägverket) planerar att under oktober 2010 uppföra ett ledverk i farleden utanför för att skydda bropelarna på Gröndalsbron från påsegling. Åtgärder för att minska riskerna för påsegling bör samordnas med aktuellt projekt.

Strandskydd

Nya regler för strandskydd trädde i kraft den 1 juli 2009. Strandskydd gäller enligt bestämmelserna som huvudregel inom 100 meter från en strandlinje. Kommunen får i en detaljplan bestämma att skyddet upphävs, om det finns särskilda skäl. Reglerna innebär vidare att strandskydd inträder när en fastställd stadsplan ersätts av en ny detaljplan (jfr 10a § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken). Den sistnämnda bestämmelsen ska dock inte tillämpas för planärenden som inletts före den 1 juli 2009 och som avslutats genom antagande av planen före den 1 juli 2010. Av övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen framgår att äldre bestämmelser i fråga om strandskydd ska tillämpas för ärenden som inletts före den 1 juli 2009.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att större delen av planområdet ligger inom 100 meter från Mälaren. Kontoret konstaterar vidare att om planförslaget antas kommer den nya planen att ersätta en fastställd stadsplan. Planarbetet påbörjades före den 1 juli 2009, men kommer sannolikt inte att avslutas före den 1 juli 2010. De nya reglerna innebär därför i detta fall, såvitt kontoret kan förstå, att strandskydd kommer att inträda när en ny plan antas. Staden kan dock inte själv genom den nya planen upphäva strandskyddet, utan detta måste göras av länsstyrelsen i ett separat beslut.

Staden begär mot bakgrund av ovanstående att länsstyrelsen förordnar att strandskydd inte ska gälla inom planområdet, i det fall kommunen beslutar att anta en ny plan. Skälen för att strandskyddet inte bör gälla är att delar av den nya bebyggelsen planeras inom fastigheter som redan idag är ianspråktaga för bebyggelse. Planförslaget medför inte att allmänhetens tillträde till strandområdet inskränks utan stärks då planförslaget ger möjlighet till en allmän strandpromenad längs vattnet vilket i dagsläget inte är möjligt då de två berörda industrifastigheterna är i privat ägo och den ena är inhägnad. Planen ger möjlighet att anlägga bryggor förbi de två fastigheterna. Stranden innehåller ingen känslig flora eller fauna enligt den s.k. rödlistan över hotade arter i Sverige, framtagna enligt internationella kriterier och fastslagen av Naturvårdsverket. Området är heller inte redovisat i handlingen "Stockholms ekologiska känslighet. "Redovisning av ekologiskt särskilt känsliga områden i Stockholm" Sbk 1995.



Karta: Strandskyddsgräns 100 meter från strandkant på land och i vatten.

Vattennivå för Mälaren

Den globala uppvärmningen påverkar Mälarens vattennivå vilket innebär en generell risk för översvämning och skred då sättningar i marken kan uppstå när vattnet drar sig undan. Risken för översvämning av Mälaren är idag stor men den bedöms inte öka med klimatförändringen. Klimatförändringen förväntas dock att skapa ett mer extremt väder där höga och låga vattennivåer i Mälaren blir allt vanligare. Vattennivån i Mälaren regleras genom avtappning från Mälaren till Östersjön via Slussen och Södertäljekanal. För att minska risken för översvämningar i Mälaren planeras en ökning av avtappningsmöjligheterna genom en ombyggnad av Slussen och Södertälje kanal. Ett eventuellt plangenomförande väntas genomföras innan Slussen och Södertälje kanal byggs om. I en planbestämmelse regleras hur byggnader ska konstrueras för att klara en förändring av vattennivån.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I enlighet med det svenska genomförandet av EU:s Ramdirektiv för vatten beslutade Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt den 16 december 2009 om åtgärdsprogram, förvaltningsplan samt miljökvalitetsnormer för alla yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet. Miljökvalitetsnormerna är juridiskt bindande för myndigheter och kommuner. Enligt PBL 2 kap 2 § ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning. Kommunerna ska genomföra sin planläggning så att miljökvalitetsnormerna för vatten uppnås och inte överträds.

Det grundläggande målet är att god ekologisk och kemisk vattenstatus ska nås år 2015, utom i de vattenförekomster som medgetts undantag. För en övervägande del av vattenförekomsterna i Stockholms län har en tidsfrist medgetts vilket innebär att målet att god vattenstatus ska uppnås senast 2021. Kvalitetskraven innebär också att tillståndet i vattenförekomster inte får

försämrar. Vattenförekomsten Östra Mälaren har idag god ekologisk status vilket innebär att kvalitetskravet är fortsatt god ekologisk status 2015. God kemisk ytvattenstatus nås för närvarande ej men ska förbättras och uppnås senast 2021.

Enligt kontoret är den viktigaste frågan att utreda i projektet hur omhändertagandet av dagvattnet från området sker. Dagvattnet kommer att omhändertas i samarbete med Stockholm Vatten i enlighet med stadens dagvattenstrategi. Stockholm Vatten rekommenderar att dagvattnet förs ut i Mälaren efter fördröjning. Projektet minskar dessutom risken för eventuell förorening av Mälaren då industriverksamheten på platsen upphör.

Teknisk försörjning

Befintligt ledningssystem i området ligger i huvudsak kvar. Två elnätstationer i området flyttas till nya lägen. En kompressorstation för avloppsvatten flyttas till nytt läge i planområdets västra del. De tekniska anläggningarna är markerade med E på plankartan.

Sophantering

Omhändertagande av hushållsavfall ska lösas med mobil sopsug alternativt lokal sopsugsanläggning. Hantering och sortering av övriga avfallsfraktioner sker i soprum/grovsoprum i byggnaderna.

Malin Olsson
planchef

Eva Strömbäck