



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Max Goldstein

Tfn 08-508 27 578

Lars Tiderman

Tfn 08-508 27 198

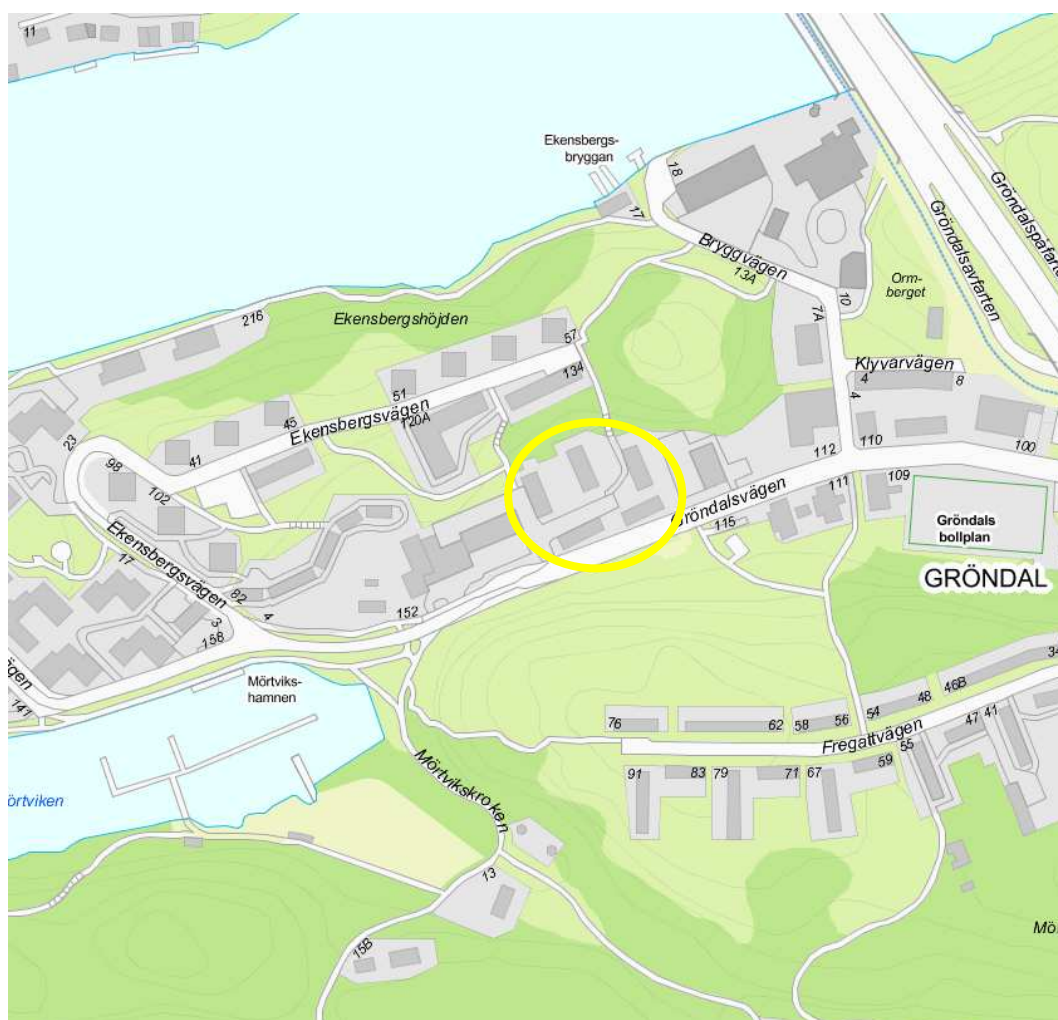
SAMRÅDSHANDLING

DNR 2012-12740

2015-01-26

I(25)

Planbeskrivning Detaljplan för Bottenstocken II m.fl. i stadsdelen Gröndal, S-Dp 2012-12740



Sammanfattning

AB Stockholms hem har ansökt om ny detaljplan för studentbostäder inom fastigheten Bottenstocken 11 i Gröndal. Förslaget innebär att två bostadspaviljonger från 2007 rivs och ersätts med tre bostadshus som uppförs utmed Gröndalsvägen. De nya bostadshusen får karaktären av stadsvillor där placering, form och höjd, ska anpassas till platsens förutsättningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget överensstämmer med de strategier som redovisas i Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm för den centrala stadens utvidgning genom en förtätning som medför en mer sammanhållen stadsmiljö i Gröndal samtidigt som hänsyn tas till platsens skala och övriga förutsättningar.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ge möjlighet att uppföra studentbostäder på platsen, men möjlighet till lokaler i bottenvåningen. Syftet är även att säkra det västra gångstråket för allmänheten genom fastigheten, mellan Gröndalsvägen och Ekensbergsvägen.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	2 feb – 16 mars 2015
Granskning	3 kvartalet 2015
Antagande	4 kvartalet 2015

Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för Bottenstocken II i stadsdelen Gröndal, S-Dp 2012-12740.....	1
Sammanfattning	1
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden.....	7
Befintlig bebyggelse.....	7
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	9
Service	9
Gator och trafik	10
Störningar och risker	10
Planförslag	10
Ny bebyggelse.....	10
Gator och trafik	16
Teknisk försörjning.....	17
Gestaltungsprinciper med tillhörande planbestämmelser	17
Konsekvenser	20
Behovsbedömning.....	20
Naturmiljö	20
Miljökvalitetsnormer för vatten	21
Stadsbild	22
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	22
Störningar och risker	23
Ljussförhållanden	24
Barnkonsekvenser	24
Tidplan	24
Genomförande	24
Organisatoriska frågor.....	24
Verkan på befintliga detaljplaner	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska och tekniska frågor	25
Genomförandetid	25

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Trafikbullerutredning – förutsättningar för Kv Bottenstocken 11 inför detaljplan* (ACAD, 2014)
- *PM - Kv Bottenstocken, Översiktliga principer för LOD* (Landskapslaget, 2014)
- *Bottenstocken 11, Ekensbergshöjden i Gröndal, Stockholm, Kulturmiljöanalys* (Wenanders Byrå, 2014)
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning avseende kompletteringsbebyggelse inom Bottenstocken 11, Ekensbergshöjden i Gröndal, Stockholm* (Wenanders Byrå, 2014)

Övrigt underlag

- *Kv. Bottenstocken- Gröndal, Presentation inför samråd.* (Brunnberg och Forshed, Stockholmskem, 2014)
- *Solstudie* (Brunnberg & Forshed, 2014)

Medverkande

Planen är framtagen av Max Goldstein och Lars Tideman (planarkitekter), Tytti Broström (karttekniker) och Ann Axelsson (lantmätare).

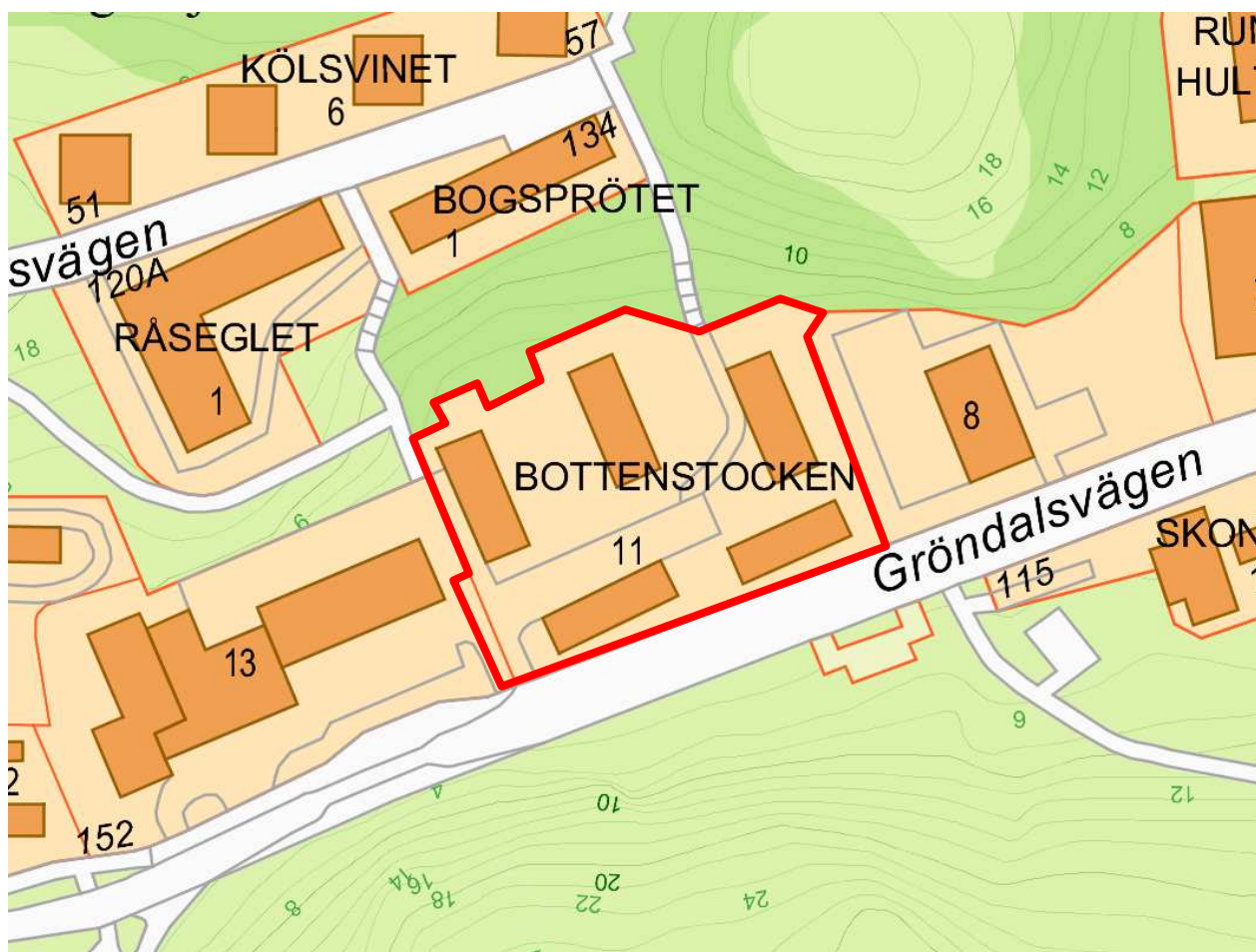
Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ge möjlighet att uppföra studentbostäder på platsen, med möjlighet till lokaler i bottenvåningen. Syftet är även att säkra att det västra av de två befintliga gångstråken genom fastigheten, mellan Gröndalsvägen och Ekensbergsvägen, blir tillgängligt för allmänheten. Syftet är även att skapa en gemensamhetsanläggning för den anslutning mot Gröndalsvägen som tjänar fastigheten Bottenstocken 11 och 13.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Bottenstocken 11 som ägs av AB Stockholmskem, samt en mindre del av fastigheten Bottenstocken 13 som ägs av Stockholms stad men är upplåten med tomträtt till Micasa fastigheter. Planområdet har en areal på 6361 kvm.



Karta med planområdet, fastigheten Bottenstocken 11 markerat.



Flygfoto över området. Planområdet grovt markerat i rött.

Utdrag gällande detaljplan

Riksintressen

Planområdet utgör inte ett riksintresse.

Förutsättningar

Natur

Bottenstocken 11 gränsar i norr/nordost direkt mot Ekensbergshöjden. På höjden återfinns värdefull hällmark och skogen i sydslutningen klassas som värdefull ädellövskog. På södra sidan av Gröndalsvägen ligger en skogbevuxen höjdrygg. Ek förekommer både söder och norr om planområdet vilket gör att området ingår i ett habitatnätverk för eklevande arter. Mörtviken som utgör en del av Mälaren ligger ca 200 meter västerut.

Rekreation och friluftsliv

Möjligheterna till rekreation i närområdet är goda. Området erbjuder stora sammanhängande grönområden och närhet till Mälaren. Det finns gott om promenadstråk i området. Strax öster om Bottenstocken ligger Gröndals idrottsplats.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken i området består till största delen av lera med en hög grundvattennivå.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten, översvämningsrisker och dagvatten

Miljöförvaltningens mätningar visar att grundvattennivån ligger på ca +1,0 meter över havet. Marknivån inom planområdet ligger på ca +2,3 meter över havet. Det höga grundvattnet tillsammans med de geologiska förutsättningarna gör att dagvatten är svårt att infiltrera, vilket innebär att det finns en översvämningsrisk vid kraftiga regn.

Dagvattnet från fastigheten avleds idag till spillvattennätet via ett s.k. kombinerat ledningssystem till reningsverket Himmerfjärdsverket som inte kan belastas ytterligare. Dagvattnet måste därför omhändertas lokalt.

Översvämningsrisk

Hänsyn till Mälarens översvämningsrisk behöver beaktas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (preliminär) (SE657865-161900). Enligt VISS oktober 2014 har området god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Stockholm är god ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015, men har en tidsfrist till 2021 p.g.a TBT (tributyltenniföreningar).

Befintlig bebyggelse

På platsen som planeras för ny bebyggelse står två stycken tillfälligt uppförda bostadspaviljonger från 2007 som används som evakueringslägenheter under pågående renoveringar i omkringliggande bostadshus. De ska flyttas eller rivas. Här finns även en miljöstation.



Där den nya bebyggelsen planeras uppföras står idag två bostadsbarracker.

Bottenstocken 11 är i övrigt bebyggd med tre lamellhus från 1940-talet placerade i nord-sydlig riktning med gavlarna mot Gröndalsvägen. De är byggda i tre våningar med sadeltak och putsade fasader.

Bebyggelsen omkring planområdet är varierad. Det förekommer både nya och ett äldre punkthus i 6-8 våningar och lamellhus i tre våningar. I vissa byggnader finns lokaler, butiker och förskola i bottenvåningen. Direkt väster om Bottenstocken 11 finns en begränsad "torgbildning" som består av en parkeringsplats och ett antal mindre lokaler i bottenvåningen.



Bilder på befintlig bebyggelse på Bottenstocken 11.



På fastigheten intill Bottenstocken 11 finns ett mindre "torg" med livs och pizzeria.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet beskriver den del av Gröndal där Bottenstocken 11 ingår på följande vis: *"Mycket av efterkrigstidens bebyggelse, främst området på och nedanför Ekenbergshöjden, ritat av arkitekt David Helldén, är goda representanter för nyrealismens och folkhemsmodellens stadsplanering och arkitektur. Planeringen visar stor hänsyn till befintlig terräng och växtlighet och husen har en väl gestaltad arkitektur med sparsmakade men uttrycksfulla utsmyckningar, inte minst portarna vilka har en särpräglad utformning. Området har karaktären av en begynnande, småskalig grannskapsenhet."*

De tre lamellhusen på Bottenstocken 11 är uppförda i mitten av 1940-talet efter ritningar av David Helldén. De är markerade med grönt på Stockholms kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att byggnaderna är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistoriskt, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Stockholms byggnadsordning

Enligt Stockholms byggnadsordning (utdrag ur den tidigare översiktsplanen ÖP99, antagen av kommunfullmäktige den 4 oktober 1999) är Gröndal en "smalhusstad". Komplettering kan ske om husen anpassas till smalhusstadens skala och karaktär. Bebyggelsens värdefulla sammanhållna helhet bibehålls. Det öppna sambandet mellan bebyggelse och natur upprätthålls.

Service

En mindre livsmedelsbutik, pizzeria och salladsbar ligger på grannfastigheten Bottenstocken 13. Basservice med bl. a. livsmedelsbutiker, post, bibliotek och vårdcentral finns i Gröndals centrum som ligger på ca 600 meters gångavstånd från Bottenstocken. Både skola och förskolor finns på gångavstånd.

Gator och trafik

Området nås från Gröndalsvägen av såväl gående, som cyklister och bilister. I området finns även ett finskaligt gångnätverk mellan bebyggelsen, bl.a. med trappor upp till Ekensbergshöjden.

I kvarteret intill finns en parkeringsplats för ca 13 parkeringsplatser på kvartersmark. Det finns även allmän gatuparkering på Gröndalsvägen.

Gröndalsvägen trafikeras av bussar som regelbundet åker till Liljeholmen, där resenärer kan byta till tvärbana eller tunnelbana. Att cykla från planområdet till T-centralen tar ca 25 min, en sträcka på ca 7 km.

Tillgänglighet

Området är till största delen plant vilket ger goda förutsättningar för att klara stadens tillgänglighetskrav.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Den planerade bebyggelsen exponeras för trafikbuller från Gröndalsvägen och från Essingeleden. Den ekvivalenta ljudnivån ligger runt ca 55dBA.

På södra sidan av Gröndalsvägen ligger en återvinningsstation som kan ge upphov till störningar framförallt vid tömning av glasbehållare.

Bottenstocken 11 ligger i en sänka mellan två höjdryggar. Marken inom planområdet utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar föreligger risk att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna vilket kan ge upphov till störningar.

Farligt gods

På Essingeleden transporteras farligt gods. Storstockholms brandförsvär har bedömt att ingen riskutredning krävs då Essingeleden ligger mer än 200 meter från detaljplaneområdet.

Planförslag

Ny bebyggelse

Övergripande

Förslaget innebär en komplettering med tre mindre i stort sett identiska punkthus. Punkthus är en byggnadstyp som återfinns på flera platser i Gröndal. Mellan de planerade punkthusen bildas öppningar för solinsläpp på gårdarna och siktstråk som skapar en visuell koppling mellan gård, gata, och omkringliggande natur.

Genom att placera tre kubiska byggnadskroppar (istället för en lamell) skapas öppningar som ger möjlighet att från gatan uppfatta den äldre strukturen med lamellhusen, gårdarnas utemiljö och den bakomliggande trädbevuxna sydslutningen upp mot Ekensbergs naturområde.



Situationsplan, illustration Landskapslaget AB. Tomma cirklar visar befintliga träd som bevaras, fyllda gröna cirklar visar nya träd.



Fasad mot Gröndalsvägen. Uteplatser kantar gatan. Illustration Brunnberg & Forshed



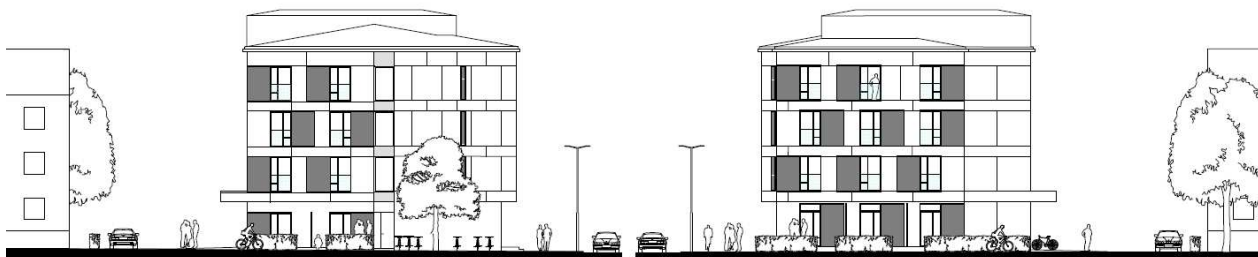
Vy över gårdsvägen mellan den befintliga och planerade bebyggelsen, med nya parkeringsplatser. Illustration Brunnberg & Forshed

Föreslagen bebyggelse

Förslaget består av tre mindre punkthus/stadsvillor för ca 80 studentlägenheter i fyra våningar utan källare eller garage. Utgångspunkten är att den nya bebyggelsen får en utformning och skala som möter och skapar en övergång mellan den högre storskaliga bebyggelsen öster om kvarteret (i kvarteret Bottenstock 8) och den lägre, småskaliga, intilliggande bebyggelsen.



Elevation från Gröndalsvägen



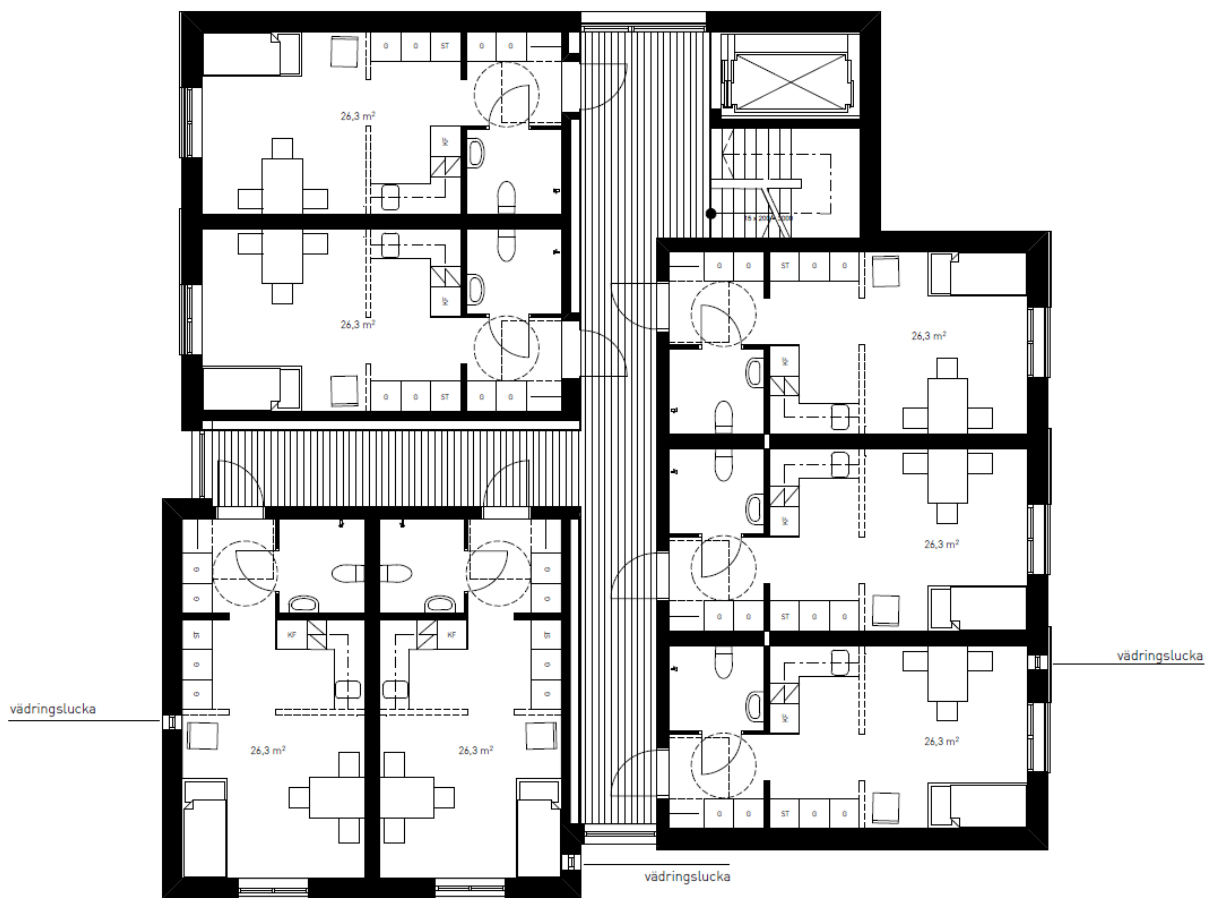
Elevation mot väster

Elevation mot öster

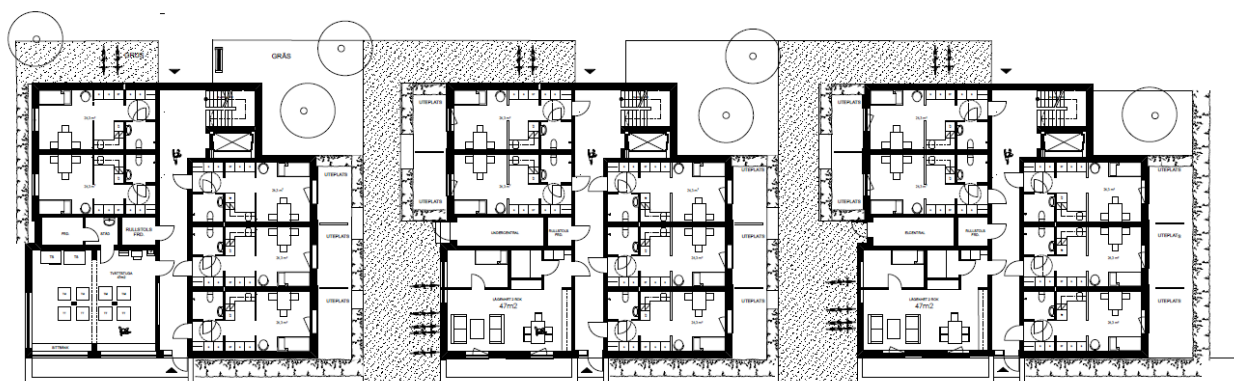
Illustrationer Brunnberg & Forshed

De planerade husen möter Gröndalsvägen med en grund förgårdsmark med entréer och uteplatser. Entréerna ges en generös utformning med en stenlagd markbehandling. I bottenvåningen planeras även ytor för bostadskomplement av diverse slag, inklusive tvättstuga, lägenhets- och cykelförråd, grovsoprum samt ev. gemensamma utrymmen för samvaro. Entréplan planeras med tillräcklig rumshöjd för att kunna rymma lokaler mot gatan.

Projektet planeras för studentboende och omfattar totalt ca 80 lägenheter som byggs som moduler. Varje lägenhet blir ca 26m² och innehåller ett rum, kök/pentry samt bad. Vid behov kan två lägenhetsmoduler slås samman till en tvårumslägenhet.



Normalplan



Entréplan

Illustrationer Brunnberg & Forshed

Den föreslagna kompletteringen med byggnader placerade mot gatan förändrar upplevelsen av gaturummet. Gatan blir mer befolkad och upplevs som tryggare då det finns fler bostadsfönster nära gatan. Under dygnets mörka del tänds även ljus i trapphus och lägenheter som sprider ytterligare ljus till gatan.



*I hörnet av Gröndalsvägen planeras en lokal med tvättstuga i bottenvåningen.
Illustration Brunnberg & Forshed*

Mellan husen skapas privata uteplatser kopplad till lägenheter på bottenplanet.
Norr om husen skapas två gemensamma uteplatser för studenterna.



*Mellan de planerade husen planeras privata gårdsstråk, med uteplatser och
cykelparkering. Illustration Brunnberg & Forshed*

Gestaltning

Gröndal präglas av att varje epok har tillfört byggnation med sitt tidstypiska arkitektoniska uttryck och denna plan fortsätter denna tradition. Gestaltningen ska tillåtas ett modernt uttryck som återspeglar dagens arkitektur.

Hög kvalitet om byggnadernas gestaltning och utemiljöns utformning är nödvändig. Projektet bör eftersträva en artikulerad fasadarkitektur. Indragna

entrépartier och väl utformade fönsterpartier i entréplanen, t ex. franska balkonger i de övre våningsplanen samt ev. takterrasser som komplement till utemiljön utgör detaljer som ger byggnaderna karaktär och tillför kvaliteter för de boende. De tre byggnaderna är i stort sett identiska.

Genom placering och riktning hos de olika modulerna ges byggnaderna en uppdelad volym, något som ytligare förstärks genom slutna och öppna fasadytor.

Gator och trafik

Planen innebär inga större förändringar för trafiksituationen. En ny utfart tillkommer från den nya parkeringsplatsen ut mot Gröndalsvägen. Inom fastigheten ritas kvartersgatan om vilket inkluderar en ny vändplan. Dessa placeras något längre norrut, närmare den befintliga bebyggelsen.

De befintliga gångvägarna upp till Ekenbergshöjden ligger kvar på samma sätt som de gör idag. Dock kan den östra bli svårare att hitta för de som inte känner till området väl. Den blir svårare att hitta eftersom den nya bebyggelsen skärmar av området från Gröndalsvägen. För att ta sig dit behöver man gå mellan husen eller parkeringsplatsen. Den planläggs inte för allmän passage eftersom staddelsförvaltningen i Gröndal saknar maskiner för att sköta sådana passager. Den västra kommer dock upplevas som att den ligger på allmän plats eftersom den ligger på trottoaren, trots att det är på privat kvartersmark. Ett så kallat x-område läggs vid det västra gångstråket för att säkra allmänhetens tillträde.

Parkering

Kv. Bottenstocken har ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik och anslutning till stadens cykelvägnät. Dessa förutsättningar samt att bostäderna planeras för studenter, en kategori boende där bilinnehavet generellt sett är mycket lågt, motiverar ett mycket lågt parkeringstal för bilar. Samma förutsättningar motiverar också för ett relativt högt parkeringstal för cykel.

För bilparkering planeras 16 bilplatser. Av dessa består sex platser av parkering för boende i de befintliga lamellhusen och placeras intill dessa. Tio bilplatser planeras anläggas i planområdets östra del och vara till för studenterna. Det ger ett p-tal för de nybyggda studentbostäderna på 0,125. 120 cykelplatser planeras för studentbostäderna vilket motsvarar ett p-tal på 1.5. Cykelplatserna ordnas utomhus, delvis under tak.

Parkeringarna kräver en omsorgsfull utformning, bl. a. ska valet av markbehandling ge förutsättningar för en genomsläpplighet av ytvatten.

Tillgänglighet

Projektet har god tillgänglighet. Byggnader och utemiljö ska göras tillgängliga för funktionshindrade. Avståndet till parkeringsplatser uppgår som mest till 20m. Detta bedöms som rimligt då angöring och handikapparkering kan anordnas närmare entréer. Sopor kan lämnas inom 20 meter i befintlig sopsug. Det bedöms inte rimligt att flytta sopsugen. Grovsopor kan inte lämnas inomhus, utan finns på ett avstånd av 75m. Det anses inte rimligt att ha grovsopor inomhus då det tar yta från prioriterade studentbostäder.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Bebyggelsen ansluts till befintligt VA (vatten/avlopp) system.

Energi

Genom att välja energieffektiva lösningar i så stor utsträckning som möjligt minskas fastighetens klimatpåverkan. En energiförbrukning som inte överstiger 65kwh/m² och år bör eftersträvas.

Avfallshantering

Inom denna del av Gröndal finns ett utbyggt sopsugsystem för hushållsavfall. Två befintliga sopsugrör används för både de planerade studentbostäderna och för de befintliga bostadshusen. Planen medger uppförandet av en miljöstation för grovsopor.

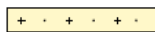
Räddningstjänst

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon inom planområdet måste beaktas.

Gestaltungsprinciper med tillhörande planbestämmelser

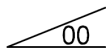
Ny bebyggelse

För att framhäva att husen är uppbyggd av olika volymer så får de övre våningsplanen skjuta ut över förgårdsmarken mot gata.



Förgårdsmarken får överbyggas genom utkragningar av de övre våningsplanen. Pelarstöd samt mur (max nivå överkant +3,8 m) får utföras.

Planen säkerställer att taken får en låg takvinkel för att framhäva arkitekturens kubiska form och sammanhållna formspråk.



Största taklutning i grader

Bostadshusen planeras med genomgående entréer mellan gård och gata för ytterligare framhäva kopplingen mellan gård och gata, samt att både gata och gård är lätta att nå. Trapphusen orienteras mot gårdssidan för att hisstoppen inte ska vara mindre synlig från gatan. Bottenvåningen utformning medger att bostäderna i framtiden kan omvandlas till publika lokaler för att möjliggöra en mer publik och aktiv gatumiljö.

- v₁ Bottenvåningarnas utformning och rumshöjd ska medge inredning av lokaler för centrumverksamhet. Fasad mot gata ska utföras med fönster i alla våningsplan.
- f₁ Entréer till bostadshus ska finnas mot gata och gård samt i huvudsak vara uppglasade. Trapphus ska orienteras mot gård.

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen har ett kulturhistoriskt värde och skyddas därför med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Byggnaderna har detaljer i form av

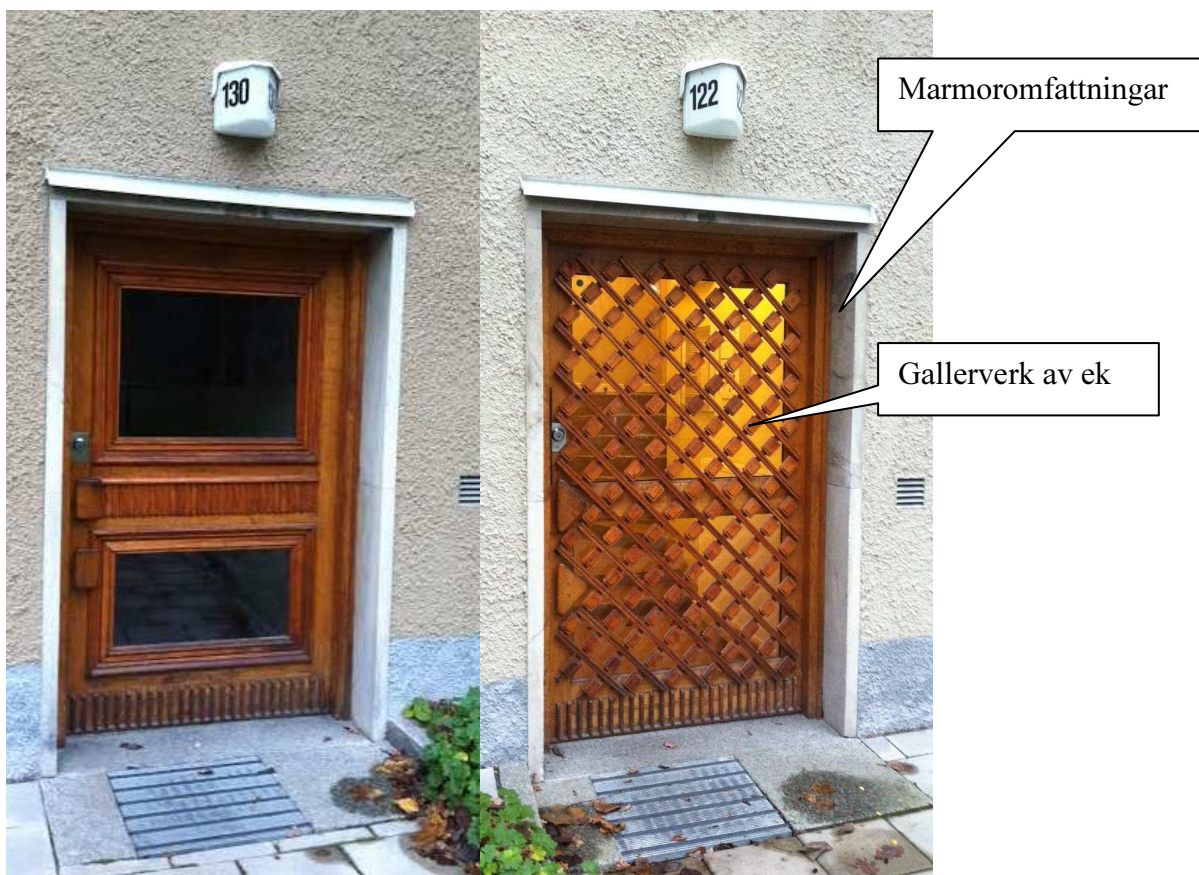
omsorgsfullt bearbetade entrépartier och konstnärlig utsmyckning på fasaderna, som skyddas i planen. Skyddsbestämmelsen utformas som följer:

Skyddsbestämmelse

- q₁
- Konstmotiv i relief utförda på gavlar
 - Entrépartier. Marmoromfattningar kring ursprungliga ekdörrar med utvändiga dekorativa gallerverk av ek, två olika dörrtyper per hus



Exempel på konstnärlig utsmyckning som skyddas i planen. Verket till vänster heter "Fiskare" och är skapat av S. Blomberg och verket till höger heter "Kvinna och svanar" och är skapat av A Wallenberg.



Exempel på entrépartier som skyddas i planen.

Byggnaderna har även vissa tidstypiska byggnadsdetaljer som särskilt bör beaktas vid möjliga framtida ändringar av byggnaderna och omfattas därför av en varsamhetsbestämmelse. Varsamhetsbestämmelsen utformas som följer:

Varsamhetsbestämmelse

k₁

- Sadeltak med taktäckning av rött lertegel
- Fasader ska vara i spritputs i dova kulörer med slätputsade fönsteromfattningar i bruten vit kulör, sockel i grå spritputs
- Fönsterpartier och fönsterdörrar, franska balkonger med tillhörande smidesräcken ska till form, proportioner, indelning samt färg vara lika ursprungliga

Franska balkonger med smidesräcken



Sadeltak med rött lertegel

Fasad med dova kulörer och vita fönster

Sockel med grå spritputs

Exempel på detaljer som omfattas av varsamhetsbestämmelserna.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Den planerade bebyggelsen tar inte någon naturmark i anspråk. Den föreslagna byggnadsstrukturen innebär släpp/öppningar mellan huskropparna som skapar passager mellan naturområdena norr och söder om planområdet. I utformningen av utemiljön ska kopplingen mellan ekområdena i området beaktas. Exploateringen tar ingen naturmark i anspråk. Däremot försvinner två fullvuxna träd i områdets västra del. Två nyplanterade träd på gården måste tas ner, alt, flyttas för att anlägga en ny vändplan. Ett par större träd längre österut på fastigheten kan behöva tas ner för den nya parkeringsplatsen.



Träden till vänster måste tas ner för den nya bebyggelsen. De två mindre träden till höger måste tas ner eller flyttas. I bakgrunden till höger syns ett av de större träden som måste tas ner för den nya bilparkeringen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten preliminära Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. I dagsläget motsvaras det av miljö kvalitetsnormerna för Mälaren-Stockholm.

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms ett genomförande av detaljplanen inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Gröndalsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid reningsverket. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvatten

Dagvattnet från fastigheten avleds idag till spillvattennätet via ett s.k. kombinerat ledningssystem till reningsverket Himmerfjärdsverket som inte kan belastas ytterligare. Dagvattnet bör därför omhändertas lokalt. De planerade grönytor som omger husen är små och kan därför endast ta hand om en begränsad mängd dagvatten. Det gör att förutsättningarna för LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) är begränsade.

Följande lösningar föreslås:

- De grönytor som finns kan ta en del av dagvattnet, och bör byggas upp med god dränering. Dagvattnet bör även ses som en resurs vid bevattning.

- Via dagvattenbrunnar kan vattnet leda till dränledningar som kopplas till planteringsytorna. Vid stora flöden kan det leda till en fördröjning av vattnet. Takvatten kan tas om hand i ledningar, som kan kopplas till dränledningar i planteringsytor.
- Hårdgjorda ytor (bl. a. parkeringsytan och cykelparkeringarna) kan utföras med genomsläppliga material.

Planen förses även med en bestämmelse som anger att markytor huvudsakligen ska vara genomsläppliga för dagvatten. Fördröjningsmagasin får anläggas.

Översvämningsrisk

Mälarens översvämningsrisk gör att husen ska utformas översvämningssäkert. Ledningar ska förses med en backventil så att vatten inte rinner in i husen. Omgivande ytor ska utformas så att vatten inte rinner mot husen. Vid kraftiga regn riskerar de hårdgjorda ytorna att påverka översvämningsrisken i området samt i Mälaren, eftersom reningsverket dit avloppen är kopplade inte kan ta emot mer vatten. Denna fråga ska utredas vidare i ett senare skede. Preliminärt görs bedömningen att behovet av studentbostäder väger tyngre än belastningen på Himmerfjärdsverket och eventuell påverkan av översvämning vid kraftiga regn.

Stadsbild

Stadsbilden får ett nytt tillskott med bebyggelse längs med gatan. Gaturummet definieras tydligare i norr, samtidigt som släpp i bebyggelsen medger en visuell koppling mellan grönskan söder om Gröndalsvägen och den befintliga bebyggelsen och gårdarna norr om Gröndalsvägen. Bebyggelsen längs Gröndalsvägen har i dagsläget en stor variation i storlek och placering, varför den planerade bebyggelsen inte bryter av mot det befintliga sett i ett större sammanhang.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den planerade bebyggelsen med tre ”kubiskt formade” volymer medför en viss inverkan på upplevelsen av de tre befintliga lamellhusen. Här bedömer stadsbyggnadskontoret att byggnadernas medvetna samtida gestaltning innebär ett tydligt tillägg och en kontrast till de tre lamellhusen och därför möjliga att uppföra ur kulturhistorisk synvinkel. I bedömningen har även en avvägning gjorts mellan bristen på studentbostäder och den nya bebyggelsens inverkan på kulturmiljön.

Den planerade gårdsgatans utformning med häckar och parkeringsplatser som placeras direkt emot de befintliga husen och dess gårdar, riskerar att påverka upplevelsen av dessa. Detta bör ske med stor försiktighet när markarbeten påbörjas, enligt de värden som redovisas i de antikvariska utredningarna. Här görs bedömningen att möjligheten till att anlägga fler parkeringsplatser längs gatan) väger tyngre än påverkan på kulturmiljön av den befintliga bebyggelsens fasader och gårdar.

Den befintliga bebyggelsen förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

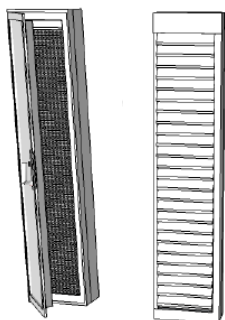
Störningar och risker

Buller

Den planerade bebyggelsen bidrar till att skärma en del av bullret från Gröndalsvägen för de befintliga husen och gårdarna på Bottenstocken 11.

Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad på den planerade bebyggelsen uppgår som högst till 60 dB(A) närmast Gröndalsvägen. Vid övriga delar av fasaden är den beräknade ljudnivån lägre. För 44 av 80 lägenheter har den ekvivalenta ljudnivån beräknats till högst 55 dB(A).

För att övriga lägenheter ska få tillgång till vädringsmöjlighet där den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) förses dessa med bullerdämpande åtgärder i form av en bullerdämpande vädringslucka. Vädringsluckor placeras på sidogavlar som inte vetter direkt mot Gröndalsvägen.



Principskiss vädringslucka (tv. insida, th. utsida). Ill. ACAD

Med denna åtgärd kan lägenheterna uppfylla avstegsfall B för trafikbuller enligt länsstyrelsen i Stockholms län.

Beräknad maximal ljudnivå uppgår som högst till 82 dB(A) vid fasad mot Gröndalsvägen. Väl ljudisolerad fasad och fönster måste användas. Ljudmiljön inomhus bedöms bli god. Detta bör även skydda mot störningar vid tömning av glasbehållare vid återvinningsstationen på andra sidan Gröndalsvägen.

För att möjliggöra uteplatser där den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dB(A) kan skärmar uppföras i anslutning till uteplatserna. Skärmarna ska vara 2 m höga över marknivå, vara täta och ansluta tätt mot byggnaderna.

Planen förses med bestämmelser som reglerar hur de planerade bostäderna uppförs med hänsyn till påverkan från trafikbuller och stomljud.

Vibrationer

Byggnaderna ska konstrueras så att markvibrationer inte sprids till byggnaderna. Vibrationer i byggnader ska underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS460 48 61). Planen förses med bestämmelser som reglerar hur de planerade bostäderna uppförs med hänsyn till vibrationsnivåer.

Ljussförhållanden

Solstudier har utförts som visar att den planerade bebyggelsen kommer att skugga delar av fastighetens befintliga gård och hus under delar av dygnet, från morgon till eftermiddag. De planerade husen placeras söder om de befintliga, vilket bidrar till skuggningen. Detta finns illustrerat i en bilaga till planbeskrivningen.

Barnkonsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra någon märkbar ändring mot dagsläget för hur barn vistas i området.

Tidplan

Samråd	2 feb – 16 mars 2015
Granskning	3 kvartalet 2015
Antagande	4 kvartalet 2015

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder.

Avtal

Innan planens antagande ska avtal tecknas mellan fastighetsägaren och staden angående ersättningsanspråk pga. planens q-bestämmelser.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att delar av befintlig detaljplan, PL 7935 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar Bottenstocken 11 som ägs av AB Stockholmshem och Bottenstocken 13 där Stockholms kommun är lagfaren ägare och upplåten med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar bostadsanvändning i kvartersmark.

Fastighetsbildning

Nya fastigheter kan bildas genom avstyckning.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.



Gemensamhetsanläggningar och servitut

För gemensam in- och utfart på Bottenstocken 13 bör gemensamhetsanläggning bildas (markreservat redovisat som g1 på plankartan) eller servitut. Inom x-område på plankartan bildas servitut för allmän gångväg.

Ledningsrätter

Inom u-område på plankartan finns allmännyttiga underjordiska ledningar där ledningshavare säkrar rätten genom ansökan om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten.

Ekonomiska och tekniska frågor

Bottenstocken 11 korsas av flera ledningar. Ett genomförande av planen innebär att byggherren måste bekosta omläggning av bl. a. el- och va-ledningar.

Byggherren ansvarar för samtliga kostnader och tekniska frågor relaterade till genomförandet av planen, t.ex. vatten och avlopp, dagvatten, fastighetsbildning, el och tele, sopsug och fjärrvärme.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft.