



Handläggare: Anna Ambjörn
Telefon: 08- 508 22 048

Till
Hägersten- Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2012-08-30

Plansamråd för del av Liljeholmen 1:1 intill Gröndals kyrka

Förslag till beslut

1. Hägersten- Liljeholmens stadsdelsnämnd godkänner tjänstutlåtandet och översänder det som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.

Maria Mannerholm
Stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
Avdelningschef

Sammanfattning

Plansamråd för del av fastigheten Liljeholmen 1:1 i Gröndal har kommit på remiss. Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av tre flerbostadshus med sammanlagt ca 58 lägenheter längs Lövholmsvägen i Gröndal. Planområdet är beläget mellan bebyggelsen på Ljusstöparbacken, Gröndals kyrka och Lövholmsvägen. JM AB är byggherre.

Förvaltningen har inget att invända mot den föreslagna bebyggelsen. Husens höjd är anpassad utifrån möjligheterna till utsikt från närliggande bostäder på Sannadalshöjden. Naturmarken som tas i anspråk sluttar kraftigt och är tämligen svår att nyttja till rekreation. I detaljplanen anges lokaler, allmänna utrymmen och bostäder i bottenvåningarna vilket bidrar till att skapa en mer levande gatumiljö.

Förvaltningen har i det här projektet inte önskat att inrätta förskola beroende på projektets förutsättningar samt att behovet heller inte varit så pass ansträngt i området att förskola just i det är läget varit prioriterat.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelningen för samhällsplanering.

Bakgrund

Plansamråd för del av fastigheten Liljeholmen 1:1 i Gröndal har kommit på remiss. Yttrande önskas senast den 31 augusti 2012.

Planförslaget

Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av tre flerbostadshus med sammanlagt ca 58 lägenheter längs Lövholmsvägen i Gröndal.

Planområdet

Planområdet utgörs av naturmark i bergsslätten mellan bebyggelsen på Ljusstöparbacken, Gröndals kyrka och Lövholmsvägen. I söder avgränsas planområdet av de kulturhistoriskt klassade enbostadshusen från förra sekelskiftet. Området utgörs av naturmark i form av brant sluttning med mycket berg i dagen och sprängkanter. All mark inom planområdet ägs av Stockholm stad. Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploitören JM AB och staden.

Ny bebyggelse

Höjden på de nya husen anpassas så att utsikten för den närmaste befintliga bebyggelsen på Sannadalshöjden inte tas bort. Husen får en höjd på 5 våningar. Det hus som planers närmast Gröndals kyrka får en sjätte indragen våning med plats för 2 etagelägenheter. Denna våning bedöms dock inte påverka utsikten för bakomliggande bostäder nämnvärt. Bebyggelsen fördelas på tre huskroppar med en sammanhållen utformning. Sedumtak och plantering vid och mellan husen föreslås. Inspiration till husens gestaltning har hämtats från Gröndals industribyggnader med granitsocklar, ljusrött tegel och målade ståldetaljer. För att skapa en levande gatumiljö anges bottenvåningarna innehålla lokaler, cykelrum och lägenheter. Garage får inte anläggas mot gatan. Trottoaren längs Lövholmsvägen inkluderas i planområdet för att kunna reglera att balkonger får gå ut över trottoaren.

Parkering och trafik

Parkering löses i garage med ett parkeringstal på 0,7 bilar per lägenhet vilket anses vara tillräckligt med det goda kollektivtrafikläget som platsen har. Cykelparkering inrättas i cykelrum med plats för 60 cyklar, i lägenhetsförråden finns plats för ytterligare 129 cyklar.

Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka trafiksituationen nämnvärt. Idag har Lövholmsvägen 6 000 fordon i årsmedeldygn, ca 40 nya fordon ger därför endast en liten effekt.

Avfallshantering

Avfallshanteringen föreslås att hanteras med nedgrävda behållare.

Park

Mot norr vid kyrkan intill Sannadalsparken inkluderas ett område med allmän plats, park och kyrkans klockstapel i detaljplanen. Inom detta område finns några stora ekar, till exempel en ek med stamdiameter på 5 dm vilken bedöms som betydelsefull. En liten torgbildning planeras med ett större träd och sittplatser vid bebyggelsens norra del, vid trappan som leder upp till Ljuststöparbacken, en liknande platsbildning planeras också i bebyggelsens södra del.

Naturmiljö

En inventering av träd inom planområdet har gjorts där man bedömt 9 av träden som värda att bevara, av dessa kommer 7 träd att kunna bevaras. En tall och en flerstammig ek kommer sannolikt inte att kunna bevaras på grund av sitt utsatta läge vid bergsschakten. Den befintliga naturmarken ingår i habitatnätverk för eklevande arter. Föreslagen bebyggelse påverkar habitatnätverket lokalt men har begränsad påverkan på habitatnätverk för eklevande arter i Gröndal. I närheten av planområdet finns flera ekområden med klassning 2 och 3 enligt ekdatabasen.

Miljökonsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten och partiklar. För att klara bullernivåerna kommer hälften av boningsrummen att placeras mot tyst sida och balkongerna på översta våningarna delvis glasas in. I förslaget ingår sedumtak och växtlighet på gård och berg, vilket kan fördröja och omhänderta litet av dagvattnet.

Översiktsplan

Enligt Promenadstaden - Stockholms översiktsplan 2010 ska centrala Stockholm förstärkas och utvidgas till att inkludera närförorter. Gröndal pekas i översiktsplanen ut som ett område för centrala stadens utvidgning.

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 bedöms inte heller strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Barnkonsekvenser

Mittemot planförslaget ligger en förskola. Detaljplanen bedöms inte ha någon direkt påverkan vad det gäller ljud, ljus eller luftkvalitet för barnen som vistas på förskolan. Idag finns en liten stig som fungerar som en genväg mellan Sannadalsplatån och förskolan. Med förslaget kommer stigen ersättas med trappor, så förbindelsen kommer finnas kvar men ligga på privat mark. Detaljplanen reglerar att denna trappa ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen har inget att invända mot den föreslagna bebyggelsen. Husens höjd kommer inte att påverka utsikten från närliggande bostäder på Sannadalshöjden. Naturmarken som tas i anspråk sluttar kraftigt och är tämligen svår att nyttja till rekreation. I planområdets närhet finns också fina park- och naturområden för rekreation och lek mm. Taken anläggs med sedum, vilket är positivt både ur estetisk synpunkt och ur miljöaspekt för infiltrering av dagvatten.

I detaljplanen anges lokaler, allmänna utrymmen och bostäder i bottenvåningarna vilket bidrar till att skapa en mer levande gatumiljö.

Vid planering och anläggning av de föreslagna platsbildningarna på allmän mark vill förvaltningen i egenskap av ansvarig för drift- och underhåll av parkytor vara med i diskussionerna.

Förvaltningen har i det här projektet inte önskat att inrätta förskola. Dels utifrån platsens förutsättningar att anordna en tillfredsställande utegård dels därför att de två nedersta våningarna är suterräng vilket skulle givit mörka och svåränvända lokaler. Behovet har heller inte varit så pass ansträngt i området att förskola här varit prioriterat.

Bilaga

1. Planbeskrivning för detaljplan för del av fastigheten Liljeholmen 1:1 i Gröndal.