



Handläggare: Per-Bruno Wisth  
Region Ytterstad  
Markbyrå  
Tel: 508 263 10  
Perbruno.wisth@gfk.stockholm.se

2004-05-24

Dnr 03-512-2013

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Gröndal 1:1  
vid Gröndalsvägen i stadsdelen Gröndal till Stiftelsen Olle Engkvist  
Byggmästare och NCC AB. Inriktningsbeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Gröndal 1:1 till Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare samt NCC AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet. Inriktningsbeslut.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare har begärt planändring av fastigheten Bottenstocken 8 i Gröndal för att uppföra ett punkthus i åtta våningar med 37 lägenheter samt ett parkeringsdäck på befintlig parkeringsplats på den egna fastigheten.

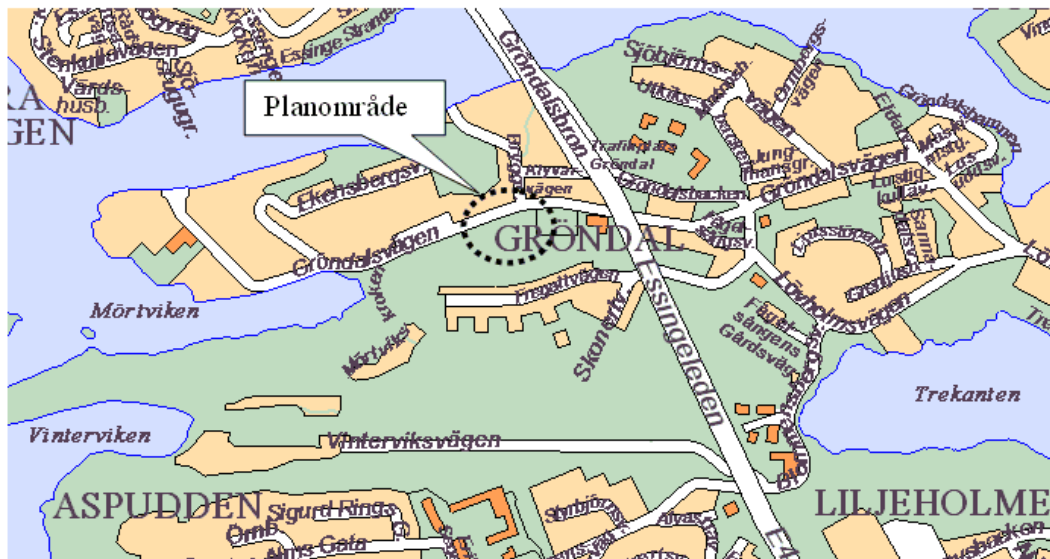
Programsamaråd har genomförts och gatu- och fastighetsnämnden behandlade ärendet 2003-09-09. Mot bakgrund av inkomna synpunkter samt en landskapanalys, som visar möjligheter till bebyggelse söder om Gröndalsvägen, föreslår gatu- och fastighetskontoret att planprojektet ändras till att omfatta fyra byggnader med ca 75 lägenheter på parkmarken söder om korsningen Gröndalsvägen - Bryggvägen. På fastigheten Bottenstocken 8 kvarstår förslaget parkeringsdäck medan det föreslagna punkthuset utgår. Projektet föreslås markanvisas Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare (ca 33 lägenheter med hyresrätt) och NCC AB (ca 42 lägenheter med bostadsrätt).

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare har begärt planändring av fastigheten Bottenstocken 8 i Gröndal för att möjliggöra byggande av ett punkthus i åtta våningar med 37 lägenheter på egen fastighet.

I stadsdelen Gröndal finns nästan enbart flerbostadshus och närmare 80% av lägenheterna är upplåtna med hyresrätt, varav allmännyttan svarar för ca 60%. Lägenheterna består till 60% av 1-2 rum och kök.



Den föreslagna platsen för punkthuset är en gräsyta på kvartersmark mellan två befintliga niovåningars punkthus på Gröndalsvägens norra sida. Förslaget gällde ett åttavåningars punkthus med 37 lägenheter att upplåtas med hyresrätt. I den nordvästra delen av planområdet, på en befintlig parkeringsplats, föreslogs en nedsänkt parkering med 36 platser, till hälften överbyggt med ett parkeringsdäck med 20 platser.

Den 26 september 2002 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut att genomföra programsamråd för fastigheten Bottenstocken 8 i Gröndal.

### Programsamråd

Programsamråd hölls mellan den 3 juni och den 12 september 2003. Ett samrådsmöte, i form av öppet hus, hölls på Gröndals bibliotek den 19 augusti 2003. Ett trettiotal av de boende i de två befintliga husen var närvarande. Merparten av dessa var mycket negativa till att bygga på platsen med hänsyn till insyn, ljusinsläpp och att grönytor på kvartersmarken skulle påverkas. Flera av de boende, samt en av sakägarna, Lansens Förvaltnings AB fastighetsägare till angränsande Bottenstocken 7, föreslog parkytan söder om Gröndalsvägen som alternativ placering för en ny byggnad.

*Länsstyrelsen* ville se en miljökonsekvensbeskrivning som visar hur bullret från Gröndalsvägen och Essingeleden hanteras men ansåg samtidigt att det goda kollektivtrafikläget motiverade vissa avsteg från gällande riktvärden för vägtrafikbuller.

*Miljöförvaltningen* tillstyrkte fortsatt planarbete förutsatt att den miljökonsekvensbeskrivning som upprättas visar att naturvärden och ljusförhållanden påverkas i obetydlig grad.

*Stockholms skönhetsråd* ansåg att såväl byggnaden som dess placering bör vidarebearbetas och att de ekologiska aspekterna bör redovisas.

*Liljeholmens stadsdelsförvaltning* framförde att värdefulla naturvärden i området inte får påverkas så att de tar skada och att projektet bör genomföras i dialog med de boende och att konkreta förslag till hur intrånget i närmiljön kan kompenseras bör diskuteras.

*Gatu- och fastighetsnämnden* godkände programremissen 2003-09-09.

Övriga remissinstanser hade ingen erinran mot förslaget.

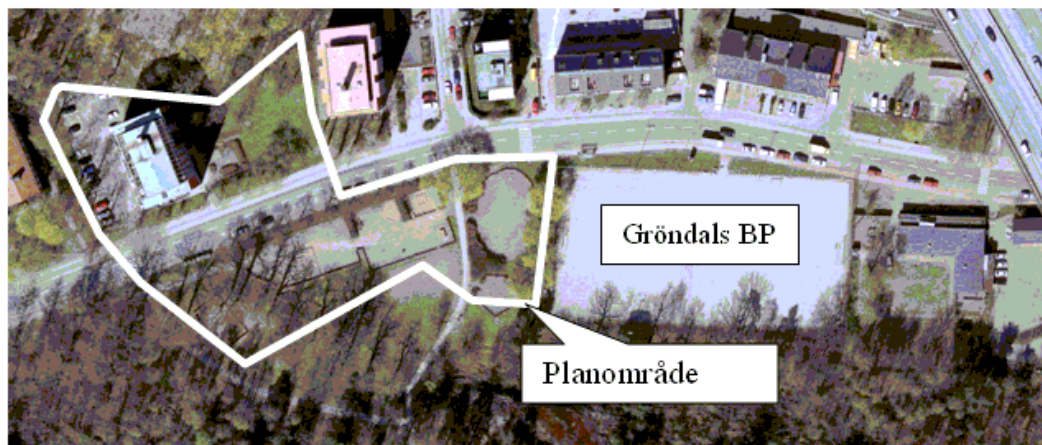
### **Gatu- och fastighetskontorets kommentar**

Efter programsamrådet har en omfattande bearbetning skett av den föreslagna byggnaden mot ett smalare hus, med minskad skugg effekt, vilket lett till färre lägenheter. Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret bedömer att husets ingrepp i såväl natur- som boendemiljö blir oproportionerligt stort i relation till det begränsade antalet lägenheter som skulle tillskapas.

Efter programsamrådet har därför även andra ytor utefter Gröndalsvägen studerats för bebyggelse. I en landskapsanalys över västra Gröndal, utförd av Landskapslaget på uppdrag av gatu- och fastighetskontoret, visas vilka ytor som kan anses vara lämpliga för ny bebyggelse. Förutom ytan på Bottenstocken 8 finns det en parkyta söder om Gröndalsvägen som enligt analysen är dåligt utnyttjad och starkt bullerstörd. Här kan inrymmas en grupp hus med totalt 60-70 lägenheter, enligt en volymstudie som gjorts utifrån landskapsanalysen.

### **Platsen idag**

Det utvidgade planområdet är beläget strax söder om Gröndalsvägen och upptas idag av en lekplats med stora, tomma grusytor. Enligt såväl stadsdelsförvaltningen som den gjorda landskapsanalysen är lekytorna dåligt utnyttjade på grund av det bullerstörda läget. Öster om planområdet ligger Gröndals bollplan och i söder och väster tar kuperade naturområden vid. På andra sidan Gröndalsvägen ligger kvarteret Bottenstocken med två nio våningars punkthus och en grönyta. Österut längs Gröndalsvägen står en rad lägre lamellhus.



### Utbyggnadsförslag

Mot bakgrund av inkomna synpunkter under programsamrådet och resultatet av landskapanalysen, föreslår gatu- och fastighetskontoret att planprojektet ändras till att omfatta fyra byggnader med ca 75 lägenheter på parkmarken söder om korsningen Gröndalsvägen - Bryggvägen samt ett parkeringsdäck på befintlig parkeringsplats på Bottenstocken 8. Den tidigare föreslagna byggnaden i kvarteret Bottenstocken 8 föreslås utgå.

Förslaget består av ett lamellhus i sex våningar väster om bollplanen och tre punkthus i fem våningar utefter Gröndalsvägen. En laddningsstation för el-bil skall finnas.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

### Parkering

Parkeringsplatser för Olle Engkvist:s hyresrätter i lamellhuset inryms på det parkeringsdäck, som fanns med i programsamrådet för Bottenstocken 8. I gällande plan för Bottenstocken 8 finns en byggrätt för ett parkeringsdäck på platsen, men denna behöver utökas för att rymma ramper etc.

Parkeringen för NCC:s bostadsrättsprojekt i de tre punkthusen avses lösas i garage under byggnaderna.

### Förslag till markanvisning

Projektet föreslås markanvisas Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare (ca 33 hyresrättslägenheter) och NCC (ca 42 bostadsrättslägenheter). Det ger ett område med blandade upplåtelseformer, vilket är positivt för stadsdelen.

Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare har inte tidigare fått någon markanvisning. NCC AB har under år 2004 fått markanvisningar i Västertorp, Kista Gård, Kapplandsvägen i Åkeslund och Lappjåxan i Solberga, tillsammans ca 450 lägenheter. Förutom markanvisningsansökan från Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare och NCC AB har Veidecke bostad & fastighet AB sökt markanvisning för område vid intilliggande Mörtviken

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut

### **Konsekvenser**

#### *-Ekonomi*

Marken för de föreslagna bostadshusen ägs av staden och planeras upplåtas med tomträtt alternativt säljas. Då Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt, men bolaget önskar eventuellt förvärva marken. NCC AB önskar en tomträttsupplåtelse. Kontoret återkommer i frågan i samband med planremissen.

Marken för p-däcket ägs av Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare, som står för kostnaderna för byggandet av detsamma.

Kontoret bedömer att exploateringen inte föranleder staden några större kostnader, förutom smärre ledningsomläggningar och vissa åtgärder som kompensation för ianspråktagen parkmark. De framtida driftskostnaderna bedöms inte påverkas av exploateringen.

#### *-Tidig miljöbedömning*

Kontoret har gjort en landskapsanalys samt en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är särskilt hänsynstagande till trafikbullret från Essingeleden och Gröndalsvägen.

En gångväg går idag tvärs igenom området upp i naturen söder om planområdet. Slutningen intill gångvägen är vintertid en populär pulkabacke. Vid placering av byggnaderna har hänsyn tagits till såväl pulkabacken som gångvägen och den föreslagna bebyggelsen bör inte påverka dessa negativt.

Befintliga träd inom planområdet ska i möjligaste mån bevaras. Efter en trädinventering i området har det framkommit att flera av de stora ekar som står i backen söder om planområdet antingen är dåliga av röta eller står för tätt och därför bör tas bort. Även oxlarna längs Gröndalsvägen är skadade och bör på sikt bytas ut. Endast ett fåtal friska träd måste tas bort för genomförandet av den föreslagna bebyggelsen.

Närheten till Essingeleden gör området bullerstört, men i remissvaret för programförslaget på Bottenstocken 8 angav Länsstyrelsen att det attraktiva läget kan motivera avsteg från bullerriktvärdena. Bullerfrågan ska utredas vidare under planarbetet och lägenheterna ska orienteras så att samtliga får en tyst sida västerut.

# S

En miljökonsekvensbeskrivning, där bl a bullerproblematik, dagvattenhantering och inverkan på naturmiljö utreds, ska tas fram inför plansamrådet.

## *-Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Planområdet är parkmark som idag upptas av en lekplats med stora, tomma grusytor. som är dåligt utnyttjade, samt i övrigt grönytor. Ett antal träd måste också tas bort varav endast ett fåtal är friska.

Lekytorna utmed Gröndalsvägen ska ersättas med nya lekplatser i närområdet. Möjliga ytor för nya lekplatser finns på grönytan i kvarteret Bottenstocken och i naturområdet söder om planområdet. Kompensation för såväl lek- som grönytor ska utredas närmare inför plansamrådet. Ambitionen är att åstadkomma bättre lekplatser i mindre utsatta och bullerstörda lägen än de befintliga. En viss nyplantering av träd kan också behövas.

## *-Tillgänglighet*

Projektet bedöms inte innebära några svårigheter ur tillgänglighetssynpunkt. Byggnader och utemiljö ska göras tillgängliga för funktionshindrade. Handikapparkeringsplatser ska finnas inom 10 meter från entréerna.

## *-Måluppfyllelse*

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensiviera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

## *-Näringsliv och jobb i regionen*

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

## **Samråd och tidplan**

Planen genomförs med normalt förfarande. Plansamråd planeras hållas under tredje kvartalet 2004 med därpå följande utställning. Under förutsättning att föreslagen tidplan följs kan detaljplanen antas första kvartalet 2005 med byggstart senare under våren och första inflyttning i slutet av år 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller i samband med planremissen.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att den utvalda platsen är lämplig för bostadsbebyggelse, trots att det är parkmark, och att bebyggelsekaraktären och grönstrukturen i Gröndal går att behålla.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare och NCC AB.

**SLUT**