



STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Lina Wallenius
Tfn 08-508 272 58

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2011-15366-54
2013-04-17
I (20)

Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Silvret 3 m.fl. i stadsdelen Grimsta, S-Dp 2011-15366



Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	4
Natur	5
Geotekniska förhållanden	6
Hydrologiska förhållanden.....	6
Befintlig bebyggelse.....	7
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	7
Offentlig service	8
Kommersiell service.....	8
Gator och trafik	8
Störningar och risker	9
Planförslag	9
Ny bebyggelse.....	9
Parkområden	10
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning.....	11
Gestaltungsprinciper	12
Konsekvenser	14
Behovsbedömning.....	14
Naturmiljö	14
Miljökvalitetsnormer för vatten	15
Landskapsbild/ stadsbild	16
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	16
Störningar och risker	16
Ljuförhållanden och lokalklimat.....	17
Barnkonsekvenser	18
Tidplan	18
Genomförande	18
Organisatoriska frågor.....	18
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor.....	20
Tekniska frågor.....	20
Genomförandetid	20

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Trädbesiktning för planering av vegetation Grimstagatan (VIÖS AB, 2012-05-06)
- Detaljerad riskbedömning inför bygglovsansökan avseende farligt gods-transporter förbi fastigheten Silvret 3, Vällingby, Stockholm (WSP, 2013-02-11)
- PM Geoteknik (Ramböll, 2012-07-10)
- Särskild arkeologisk utredning vid kvarteret Silvret (Arkeologikonsult, 2011)
- Beräkning av kvävedioxid- och partikelhalter (WSP, 2012-03-29)
- Trafikbullerutredning (WSP, 2013-01-25)
- Solstudie (Engstrand och Speak, 2012-12-17)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontorets planavdelning genom planarkitekt Helena Hultgren, planarkitekt Lina Wallenius och karttekniker Katarina Eriksson. Frågor rörande genomförande har formulerats i samråd med Elisabeth Rosenberg på exploateringskontoret och Karolina Larsson från Lantmäterimyndigheten.

Planen har tagits fram i samarbete med beställaren Svenska bostäder genom Monica Staaf samt beställarens arkitekt Ola Bengtsson, Engstrand och Speak arkitekter.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen möjliggör nya bostadshus och parkeringsdäck i anslutning till befintlig bebyggelse. Två nya bostadshus uppförs i fyra våningar samt suterrängvåning. Ett parkeringshus, med grönt tak, uppförs i två plan. Den nya bebyggelsen ansluts till vägnätet via befintlig angöringsgata. Förslaget innehåller 95 nya lägenheter.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Grimsta, mellan befintlig bostadsbebyggelse och Bergslagsvägen. Detaljplanen berör del av fastigheterna Grimsta 1:2 och 1:5 som ägs av Stockholms stad samt Silvret 3 som innehas med tomträtt av Svenska bostäder. Planområdet är ca 15 000 m².



Flygfoto över planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm är planområdet utpekad som tät stadsbebyggelse och tunnelbanestad. Strategi 2 i översiktsplanen är att satsa på attraktiva tyngdpunkter. Planområdet ligger vid tyngdpunkten Vällingby. I strategin ingår bland annat att vidareutveckla en mångsidig stadsmiljö med utgångspunkt från områdets kvaliteter, planera för ett variationsrikt utbud av bostäder och utveckla park- och grönområden. Förslaget är förenligt med den markanvändning som anges i gällande översiktsplan.

Detaljplan

Gällande detaljplaner är P0180-4563, P0180-4487 och Dp89116. De anger bostadsändamål närmast befintlig bebyggelse och parkmark på övrig yta.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade området till Svenska bostäder den 20 maj 2010. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till Svenska bostäder.

Riksintressen

Vällingby-Råcksta är riksintresse för kulturmiljövården. Riksintressets västra avgränsning är Bergslagsvägen, vilket gör att planområdet ligger intill riksintresseområdet. Vällingby-Råcksta är ett sammanhållet uttryck för 1950-talets ideala förortsmiljö med en självförsörjande förort längs tunnelbanan.

Förutsättningar

Planområdet utgörs idag av parkmark och kvartersmark för bostäder. Större delen är en gräsyta med enstaka lönnar. Den nordvästra delen består av en skogsbacke med ädellövskog, där det bland annat finns ekar. Norr om

planområdet finns ett område med fornlämningar, bestående av stensättningar från brons- och järnåldern.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag till största delen av parkmark. Den sydöstra delen av området är en gräsyta med enstaka lönnar. Den nordvästra delen består av en skogsbacke med ädellövskog, björk och asp. Sydvästra delen av planområdet är en asfalterad yta som fungerar som angöringsgata till garage för befintlig bebyggelse vid planområdets sydvästra gräns. Mellan angöringsgatan och parkmarken finns parkering för bebyggelsen som ligger utanför plangränsen.



Flygbild överplanområdet, sett från norr.

Naturvärden

I skogsbacken i den nordvästra delen av planområdet växer flera bevarandevärda ekar med grovlek mellan cirka 10 och 70 centimeter i diameter. På gräsytan växer flera lönnar med en diameter på cirka 40 cm. En trädbesiktning genomfördes i april 2012 för att bedöma vilka träd som är vid god vigör och bör bevaras vid en byggnation (VIÖS 2012-05-10). I den höglänta delen av skogsområdet växer de äldre, större ekarna. Flera träd i den södra delen av skogsområdet är av dålig vitalitet. En ek är död. Även döende och döda ekar har ett ekologiskt värde. Vid en byggnation skulle de ekarna kunna tas ner och läggas i området för att bibehålla den biologiska mångfalden. Åtta träd i den södra delen av skogsområdet har prioriterats för bevarande. För att skydda dessa träd behövs ett skyddsavstånd på minst 10 meter från stam till byggnation vid ingrepp i marken. Vid omfattande schakter och sprängningar för till exempel källare och garage ska skyddsavståndet vara minst 20 meter.

Rekreation och friluftsliv

Naturmarken inom planområdet ligger nära Bergslagsvägen. Det påverkas både av buller och av avgaser, men kan ändå användas för rekreation för närboende.

Grimsta naturreservat ligger inom gångavstånd från planområdet. Naturreservatet fyller en viktig funktion för både närrecreation och friluftsliv.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

En geoteknisk utredning med provtagningar har genomförts (Ramböll 2012-07-10). Området består generellt överst av en mullhaltig torrskorpelera som övergår till en mer sandig torrskorpelera. Lokalt påträffas även ett ytligt tunt lager grusig sandig fyllning. Torrskorpeleran underlagras friktionsjord, troligtvis en blockig sandig lermorän, innan berg påträffas.

Ett grundvattenrör har installerats där det södra bostadshuset planeras. I juli 2012 var grundvattenröret torrt vilket påvisar att något dränerar området från lägre nivå.

Markradon

Radonmätning har utförts (Ramböll 2012-07-10). Mätvärden indikerar på normalradonmark och radonskyddande utförande skall tillämpas. Radonskyddande utförande innebär att inga uppenbara otätheter mot mark får finnas och att rör genomföringar ska göras lufttäta.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Större delen av planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. För området gäller Skyddsföreskrifter för Östra Mälarens vattenskyddsområde, Länsstyrelsen i Stockholms län, 2008. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten. Syftet med vattenskyddsområdet är att långsiktigt garantera dricksvatten med hög kvalitet för Stockholm.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomen Mälaren-Stockholm (SE657596-161702). Vattenförekomen Mälaren-Stockholm kommer att delas upp i sex delar 2015. Planområdet har avrinning mot Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS i januari 2013 har Mälaren-Stockholm som helhet god ekologisk status men uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015 med tidsfrist till 2021 (enligt 19FS 2009:36).

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet Räcksta träsk (SE658313-161772). Vattenförekomen har måttlig ekologisk status enligt VISS i januari 2013.

Dagvatten

Avrinningen sker i första hand till Räcksta Träsk, som ingår i Grimsta naturreservat. Sjöns naturvärde och intresse för friluftslivet beror främst på närheten till Grimstaskogen. Sjön är en viktig biotop för till exempel groddjur och trolsländor. Sjön är övergödd och är förorenad av koppar och PCB. Staden arbetar aktivt för att förbättra vattenkvaliteten i sjön och en rad åtgärder har genomförts och planeras.

Dagvattenledningar finns anslutna till befintlig bebyggelse. Vattnets leds till Råcksta träsk.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt. I den sydvästra plangränsen ligger tre lamellhus i fyra våningar, vars gård ligger på södra sidan om husen och samnyttjas med ytterligare två lamellhus på andra sidan gården. Husen byggdes 1958/59 och ritades av Sverker Feuk. Längs norra sidan finns idag en parkeringsgata med markparkering och infarter till de enskilda garageplatserna under husen.

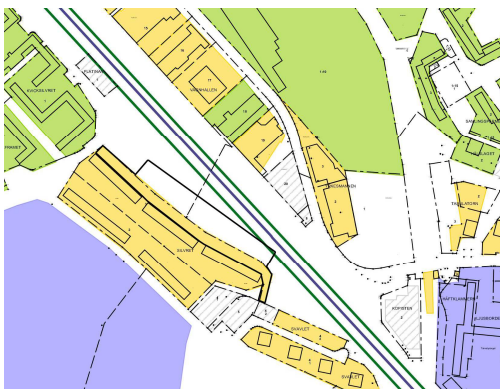


Lamellhusen i den södra plangränsen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Lamellhusen intill planområdet är klassificerade som bebyggelse med positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde, gula i Stadsmuseets klassificeringskarta.

Nordväst om planområdet ligger ett område med lamellhus i gult tegel som är grönklassificerade på Stadsmuseets klassificeringskarta. Det innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Sydöst om planområdet ligger fyra punkthus som är gulklassade. Där ligger även två punkthus uppförda i början av 2000-talet, som inte är klassificerade av Stadsmuseet.



Kulturhistorisk klassning, Stockholms stadsmuseum. Lamellhusen nordväst om planområdet.



Punkthusen sydväst om planområdet.

Fornlämningar

I ekbacken norr om planområdet ligger en fornlämning som utgörs av en hög och tre runda stensättningar. En arkeologisk utredning har gjorts för att utreda om det finns fornlämningar inom planområdet (Arkeologikonsult, 2011). Vid utredningen grävdes 16 sökschakt. Inga nya fornlämningar påträffades.

Offentlig service

Grimstaskolan ligger drygt 500 meter från planområdet. Skolan har årskurserna f-9. Bredvid Grimstaskolan ligger en förskola. I Vällingby finns vårdcentral, läkarhus, folktandvård och ungdomsmottagning.

Kommersiell service

Vid Grimsta torg finns närbutik och restaurang. I Vällingby finns ett stort serviceutbud med affärer och restauranger.

Gator och trafik

Biltrafik

Angöringsgatan som löper inom planområdet ansluter till befintligt gatunät; Grimstavägen i norr och Nickelgränd i söder. Lamellhusen som ligger vid planområdets sydvästra gräns har enskilda garage i bottenvåningen. Garagen har utfarterna mot angöringsgatan inom planområdet. Längs med angöringsgatans nordöstra sida finns parkeringsplatser för lamellhusen. Totalt finns 78 garage och 70 parkeringsplatser.

Bergslagsvägen som går utanför planområdet har ett trafikflöde på 30 100 fordon/dygn (2010).

Gång- och cykeltrafik

Längs med Bergslagsvägen går en gång- och cykelväg som leder till Vällingby centrum och tunnelbanestationen i Råcksta.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestationen i Råcksta ligger knappt 300 meter från planområdet. Stationen trafikeras av grön linje mot Hässelby strand och mot Farsta strand via T-centralen. I Råcksta ligger även en busstation som trafikeras av busslinjer i flera riktningar. Busshållplatsen vid Råcksta begravningsplats trafikeras endast lördagar och söndagar.

Störningar och risker

Förorenad mark

Provtagning av marken gjordes i juni 2012 (Ramböll, 2012-07-10). Samtliga uppmätta halter låg under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Känslig markanvändning innebär att alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid.

Luft

En beräkning av kväveoxid- och partikelhalter har genomförts (WSP, 2012-03-29). Utredningen visar att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid, NO₂ och partiklar, PM₁₀, kommer att uppnås i området.

Buller

Planområdet är utsatt för buller från Bergslagsvägen. WSP har genomfört en bullerutredning (2013-01-25). Bullret varierar mellan cirka 50 och 70 dB(A) ekvivalent ljudnivå inom området. De maximala ljudnivåerna ligger mellan 60 och 75 dB(A). Vidare beskrivning av trafikbuller finns redovisad i denna planbeskrivning i avsnittet *konsekvenser för miljön; störningar och risker*.

Farligt gods

Bergslagsvägen är inte en utpekad transportled för farligt gods men det finns flera bensinstationer längs vägen vilket gör att det regelbundet kör transporter med farligt gods.

Planförslag

Ny bebyggelse

Tre nya byggnader planeras. Bebyggelsen placeras mellan befintlig bebyggelse och Bergslagsvägen, längs med den befintliga angöringsgatan. Två bostadshus i fyra våningar samt suterrängvåning planeras. Bostäderna beräknas inrymma 95 lägenheter. Ett rakt lamellhus med bostäder placeras vid skogsbackens sydvästra sida, utmed förgårdsmark intill angöringsgatan. Ett uppbrutet lamellhus placeras i den sydöstra förlängningen av det första huset. Byggnaden är uppbruten och vinklad för att avskärma buller från Bergslagsvägen. Uppbrytningen gör också att en plats skapas vid angöringsgatan, mellan den nya byggnaden och befintlig byggnad. Platsbildningen går att utnyttja för en torgbildning eller uteplats. I den sydöstra delen av angöringsgatan planeras ett parkeringshus i två våningar, med den undre våningen delvis nedsänkt i marken.



Situationsplan. (Illustration av Arkitekter Engstrand och Speek).



Vy över planområdet sett från norr (Illustration av Arkitekter Engstrand och Speek).

Parkområden

Inom parkområdet bevaras åtta ekar som inventerats och bedömts som skyddsvärda. Ingen bebyggelse eller ingrepp i marken får ske inom 10 meter från trädstam. Gallring sker i skogsbacken för att ge plats och bra förutsättningar för de träd som bevaras. På parkytan mellan bebyggelsen och Bergslagsvägen kommer några träd planteras.

Gator och trafik

Biltrafik

Den befintliga angöringsgatan blir angöring även för den nya bebyggelsen. I förslaget ges angöringsgatan ett lyft så att den blir en tydlig entré till de nya bostäderna. Det föreslås bli en infart från norr och en från söder. Några befintliga parkeringsplatser tas bort för att göra plats för förgårdsmark till de nya bostadshusen. Totalt tas 16 parkeringsplatser bort och ersätts med platser i parkeringshuset. Parkeringshuset innehåller 74 parkeringsplatser i två plan. Vid angöringsgatan skapas fyra nya parkeringsplatser. För de nya bostäderna innebär det ett parkeringstal på 0,7 platser/lägenhet. För de befintliga bostäderna innebär det samma antal parkeringsplatser/lägenhet som i nuläget.

Övergången mellan kvartersmark och allmän plats mot Nickelgränd bör markeras genom kantsten eller liten höjdskillnad för att undvika genomfart och hålla hastigheterna nere.

Gång- och cykeltrafik

Den sydöstra delen av anslutningsgatan förses med en planbestämmelse som gör att den ska vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik. Den ansluter till parkmark på östlig och västlig sida samt gångvägen mot tunnelbanestationen i Råcksta.

Angöringsgatan utformas så att den upplevs som en gårdsgata. Cykelparkeringar anordnas i anslutning till husen. Cykelförråd anordnas i bottenvåningen på de nya bostadshusen. Antalet cykelparkeringar ska motsvara 2,0 platser/lägenhet.

Tillgänglighet

Marknivån för angöringsgatan varierar från + 15 meter i söder till + 17 meter i norr. De nya byggnaderna kommer att angöras på ca +16,5-16,7 meter. Byggnaderna kommer därmed att vara tillgängliga. Skogsbacken i området ligger på +23 meter, och är därmed inte tillgänglig för alla. Handikapparkering anordnas i anslutning till entréerna. Sopnedkast ligger ca 15-40 meter från entréerna, på motsatt sida om angöringsgatan.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, dagvatten

Byggnaderna kan anslutas till befintliga vatten- och spillvattenledningar. Ledningar kommer att flyttas i den östra delen av planområdet. Ett område för underjordiska ledningar reserveras i planområdets östra del, vid infarten till området samt infarten till parkeringshuset.

Ett fördröjningsmagasin under parkeringsytan framför parkeringshuset föreslås. En dagvattenutredning kommer att göras efter samrådsskedet. Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten till befintliga dagvattenledningar.

El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till fastigheten och kan anslutas.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns framdraget till planområdet. En fjärrvärmeledning går genom planområdet, där den södra bostadsbyggnaden planeras. Anslutningspunkten för fjärrvärme kommer att flyttas till den nya tomtgränsen. De befintliga bostäderna och de nya bostäderna kommer att anslutas till en intern fjärrvärmeledning.

Avfallshantering

Avfallshantering löses i befintliga sopkärl, placerade vid gavlarna mellan befintliga bostadshus. Befintlig miljöstuga ersätts med utrymme i nytt eller befintligt hus. Kapaciteten för sopkärlen kan ökas genom att antalet sopbehållare utökas eller genom tätare tömningar.

Räddningstjänst

Utryckningsfordons framkomlighet kan ske via angoringsgatans infarter. Parkeringshuset utformas så att entréer och utrymningsvägar och utrymmen vetter bort från Bergslagsvägen.

Gestaltningssprinciper**Bebyggelse**

Den nya bebyggelsen ska samspela med omgivande bebyggelse. Husen får ett uttryck, med ljus puts, öppna balkonger och flackt sadeltak, som är hämtat från de befintliga lamellhusen. Det nordvästra bostadshuset är en rak lamell med tre trapphus. Det sydöstra bostadshuset består av fyra trapphus. Byggnaden är svängd för att bilda en bullerskyddad gård. Samtliga entréer är vända mot angoringsgatan, med trapphus som öppnar sig mot Bergslagsvägen. Byggnaderna får uppföras i fyra våningar, samt suterrängvåning. Bostadshusen får ha en totalhöjd på 34,0 meter. Hissar och teknikutrymmen får skjuta upp till +35 meter, ovanför högsta totalhöjd. Balkonger vänds mot angoringsgatan och utformas med fronter av metallräcke. Vid inglasning av balkonger utförs det profillöst.

Parkeringshuset byggs i två våningar, varav den undre våningen är delvis nedsänkt i marken. På övre plan står bilarna under ett skärmtak som förses med sedum. Huset uppförs i betong som färgsätts med ljus kulör. Byggnaden har öppningar med träraster och glas.



Vy över den södra delen av angöringsgatan och parkeringshuset (Illustration av Arkitekter Engstrand och Speek).

Omgivande miljö, park, gaturum

Angöringsgatans karaktär utvecklas för att upplevas som en gårdsgata med en mindre gård vid det sydöstra bostadshuset. Gatan förses med trädplantering. Rönn eller Oxel föreslås planteras. Platsbildningen vid angöringsgatan förstärker sambandet med gården bakom de befintliga husen, där lekplats och odling finns.



Vy över grönytan/platsbildningen vid det sydöstra bostadshuset. (Illustration av Arkitekter Engstrand och Speek).

Konsekvenser

Behovsbedömning

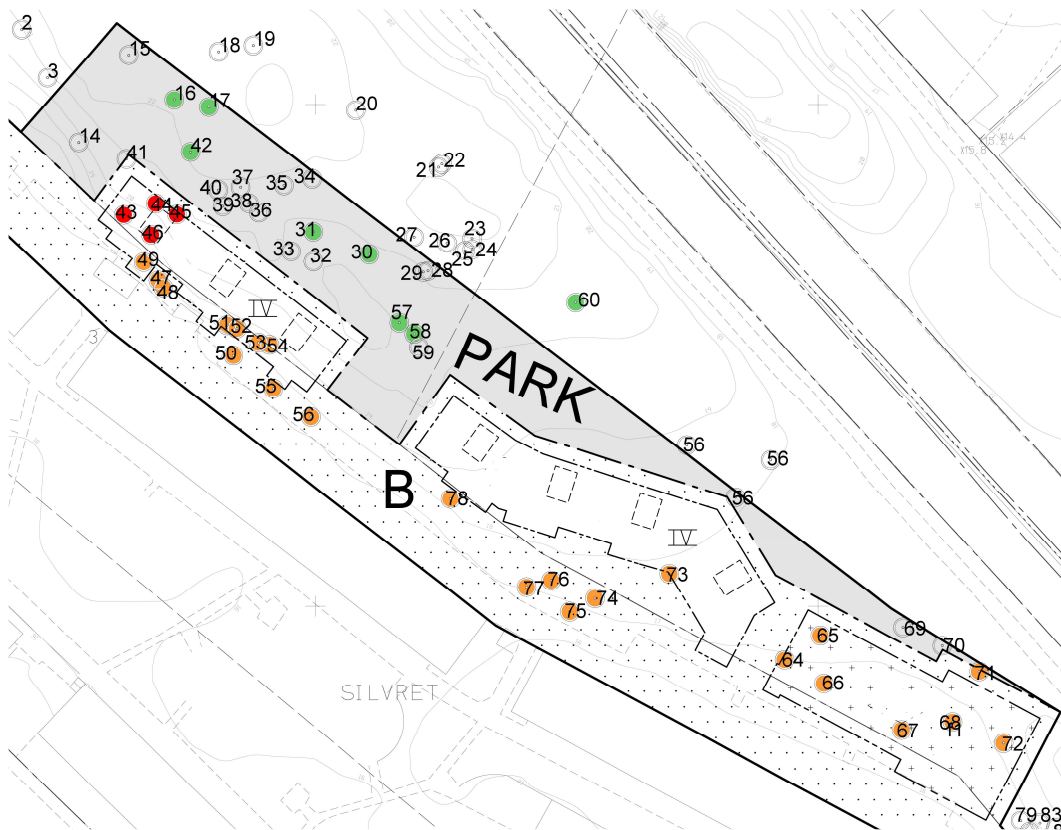
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. 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

Större delen av skogsbacken bevaras. Den gallras för att ge bättre förutsättningar för de större träd som blir kvar. Den sydvästra delen av skogsbacken kommer att bebyggas. Bebyggelsen har anpassats för att spara så många värdefulla träd som möjligt. De nya husen är inpassade för att de träd som pekats ut som värdefulla inte ska riskera att skadas. Vid utförande av planerad byggnation kommer fyra större ekar som bedömts som värdefulla att tas bort. Trädstammarna från dessa ekar föreslås läggas inom området för att bidra till den biologiska mångfalden inom området. Solstudier (Engstrand och Speek, 2012-12-17) visar att träden kommer att skuggas av de nya byggnaderna på eftermiddagar under vår och höst. Sommartid bedöms ljusförhållandena inte påverkas. Se även avsnittet *Konsekvenser för miljön, ljusförhållanden och lokalklimat*.



Karta över träd på platsen. Värdefulla träd som bevaras (gröna), värdefulla träd som tas bort (röda), övriga träd som tas bort (gul).

Utöver de värdefulla ekarna kommer omkring 20 träd att tas bort. Dessa träd är björkar, lönnar, ek och asp som inte bedömts som lika värdefulla. Orsaken är många av träden är så kallade pionjärträd och har därmed en relativt kort livslängd. Nya träd kommer att planteras längs med angränsningsgatan. Rönn och Oxel föreslås. Mellan den nya bebyggelsen och Bergslagsvägen kommer också träd att planteras. Grönkompensation kommer även att genomföras i Råcksta träsk genom åtgärder enligt skötselplan.

Förslaget innebär att området för närrekreation minskas. Platsen är dock bullerstörd och tystare miljöer för rekreation finns vid Grimstagatan.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702), för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) i januari 2013 har Mälaren-Stockholm god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Stockholm. Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Om det inte går att infiltrera måste dagvatten från planområdet fördröjas inom fastigheten innan det avleds till den kombinerade avloppsledningen. Vatten från avloppsledningen släpps ut i Råcksta träsk via

kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Utnyttjandet av befintlig angoringsgata gör att den nya bebyggelsen kan ses som en komplettering av befintlig bebyggelse. Områdets närhet till tunnelbanan samt möjligheten att samordna gata, parkering och sophantering gör att platsen är fördelaktig att bebygga. Det område som ianspråkats är en baksida till befintlig bebyggelse och en bullerstörd grönyta. Den nya bebyggelsen gör att landskapsrummet vid Bergslagsvägen kommer att upplevas lite trängre. Förslaget bedöms inte få någon större inverkan på landskapsbild.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Det finns fornlämningar i den norra delen av planområdet. De bedöms inte påverkas av planförslaget. I den arkeologiska undersökningen (Arkeologikonsult, 2011) påträffades inga nya fornlämningar.

Riksintresset Vällingby-Räcksta bedöms inte påverkas av den nya bebyggelsen då den kan avläsas som et komplement till Grimsta.

Störningar och risker

Nuvarande avfallslösning kompletteras med ytterligare kärl. Om antalet soptömningar utökas kan det leda till ökat buller under de korta perioder när soptömningen sker.

Trafikbuller

Planområdet påverkas av buller från Bergslagsvägen. Bullerutredningen (WSP, 2013-01-25) visar att ekvivalenta nivåerna ligger mellan 60 och 70 dB(A) för de flesta lägenheterna vid fasaderna ut mot Bergslagsvägen. Riktvärdet 55 dB(A) överskrids därmed. Lägenheter med fönster mot Bergslagsvägen är genomgående och har även fönster mot angöringsgatan. Vid fasad mot angöringsgatan ligger de ekvivalenta nivåerna mellan 40 och 55 dB(A). Den nordvästra bostadsbyggnaden bedöms klara riktvärden för maximal bullernivå vid alla fasader. Den sydöstra bostadsbyggnaden beräknas ha maximala nivåer mellan 70 och 75 dB(A) vid fasad mot Bergslagsvägen, i den östligaste delen av byggnaden. Mot gården beräknas samtliga lägenheter få under 65 dB(A) maximal ljudnivå. Genom att placera balkong/uteplats mot gården klarar samtliga lägenheter riktvärdet för buller vid balkong/uteplats.

Riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå överskrids för stora delar av området och Stockholmsmodellen för buller måste därför tillämpas om bostäder ska byggas på platsen. Stockholmsmodellen innebär att:

- Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.
- Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna skall utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Förslaget bedöms klara bullernivåerna enligt stockholmsmodellen.

De nya bostadshusen kommer delvis att skärma av nuvarande bostadsbebyggelse från buller från Bergslagsvägen. Detta kommer att ge en förbättrad bullersituation för dessa bostäder. Det är framförallt det mellersta huset som får ljudnivån förbättrad, med cirka 5 dB.

Farligt gods

En detaljerad riskbedömning har gjorts (WSP 2012-06-21). Bergslagsvägen är inte en utpekad transportled för farligt gods men det finns flera bensinstationer längs vägen vilket gör att det regelbundet kör transporter med farligt gods. En olycka med bensin eller diesel kan leda till pölbrand med stor effektutveckling. Risknivån sjunker markant vid 25 meter. Flerbostadshusen föreslås ligga 30 meter från Bergslagsvägen. Detta ger en acceptabel risknivå. Parkeringshuset föreslås placeras 12 från Bergslagsvägen. Riskreducerande åtgärder krävs därför för parkeringshuset eftersom det byggs närmare Bergslagsvägen än 25 meter. Fasaden utförs i brandteknisk klass EI 30. Inga öppningar tillåts i fasaden. Taket utförs i obrännbart material. Byggnaden utformas så att entréer och utrymningsvägar och utrymmen vetter bort från vägen.

Luft

En beräkning av kväveoxid- och partikelhalter har genomförts (WSP, 2012-03-29). Utredningen visar att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid, NO₂ och partiklar, PM₁₀, kommer att uppnås i området.

Vibrationer

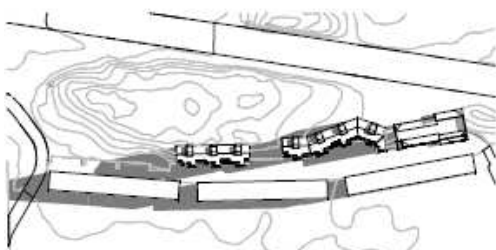
Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar föreligger risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Byggnaderna måste konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna. Vibrationer i byggnaderna bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61).

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier (Engstrand och Speek, 2012-12-17) visar att den nya bebyggelsen medför en liten skuggning av de befintliga bostadshusen på morgnar under vår- och höstdagjämning. Sommartid ger de nya husen ingen skuggning för befintliga hus. Befintliga bostäder ger en liten skuggning av de nya bostäderna på eftermiddagar under vår- och höstdagjämning. Sommartid påverkas de nya husen inte av skuggningar från befintliga hus.

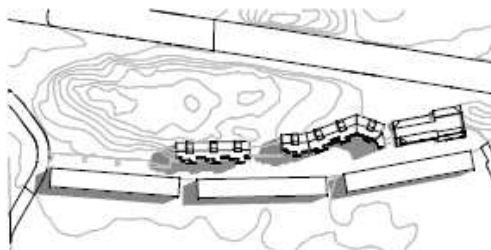
VÅR - HÖSTDAGJÄMNING

KL. 9

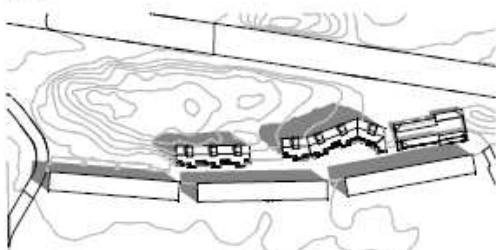


MIDSOMMARAFTON

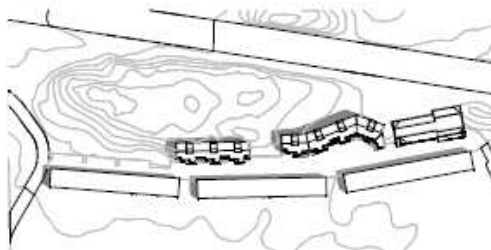
KL. 9



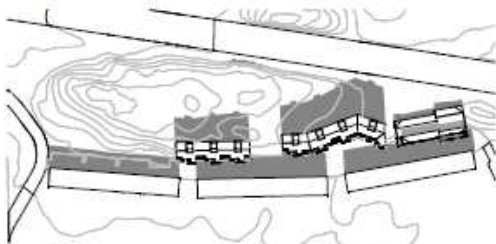
KL. 12



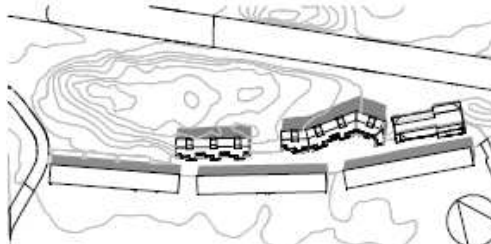
KL. 12



KL. 15



KL. 15



Solstudie vid vår- och höstdagjämning samt midsommarafton (Illustration Arkitekter Engstrand och Speek).

Barnkonsekvenser

En del av en stor öppen grönyta försvinner, vilket är negativt för barn som bor i de befintliga bostadshusen. Delar av ytan blir kvar och kan fortsätta användas. Angöringsgatans nya utformning gör gatan säkrare.

Tidplan

Samråd april-maj 2013
Utställning kvartal 4 2013
Antagande kvartal 1 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplanen samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning. Stockholms stad svarar för åtgärder inom allmän platsmark. Byggherren (Svenska Bostäder) ansvarar för

uppförande av bostadsbebyggelsen och anläggningar på kvartersmark.
Lantmäteriet genomför erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för iordningställande av allmänna anläggningar.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och byggherren. En överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad (exploateringskontoret) och byggherren. Efter fastighetsreglering kommer fastigheten att upplåtas med tomträtt till byggherren.

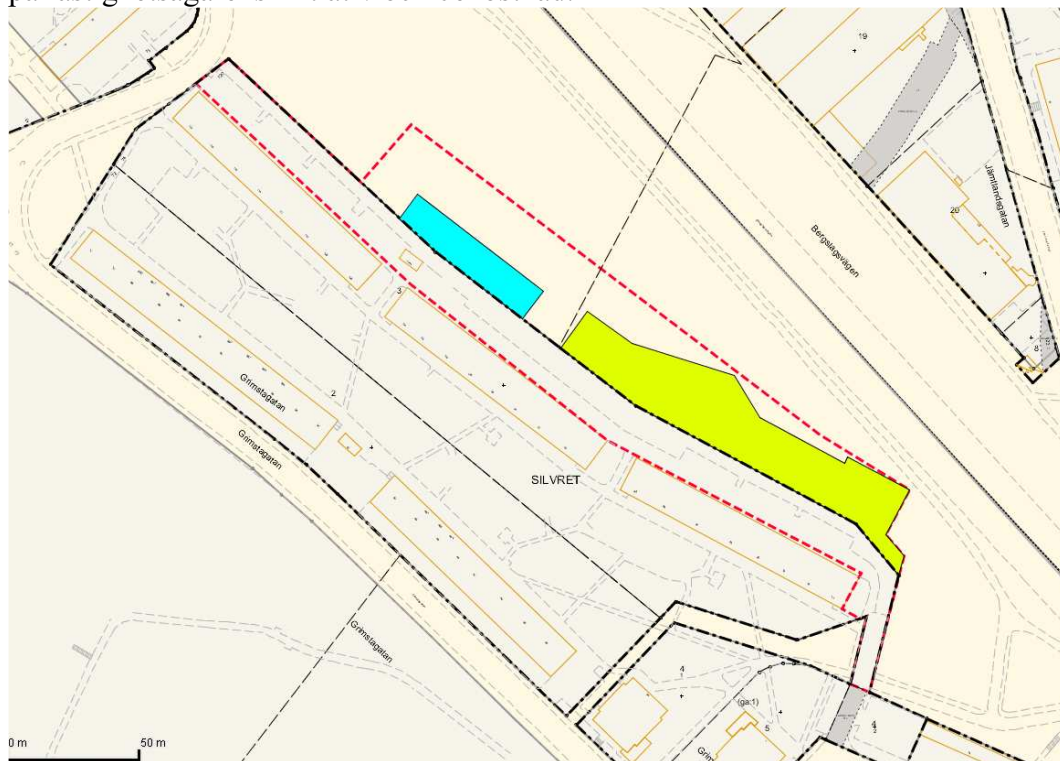
Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet utgörs av delar av fastigheterna Silvret 3 och del av Grimsta 1:2 och 1:5 i Grimsta. Fastigheterna ägs Stockholms stad. Svenska bostäder har tomträttsavtal för fastigheten Silvret 3.

Fastighetsregleringar

Genomförd fastighetsreglering krävs för att bygglov ska beviljas. Den del av fastigheten Grimsta 1:2 (ca 770 kvm) och Grimsta 1:5 (ca 2970 kvm) som i detaljplanen utgör kvartersmark överförs till fastigheten Silvret 3 genom fastighetsreglering. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.



Mark som överförs till Silvret 3 från Grimsta 1:2 (turkos) och Grimsta 1:5 (gul).

Ledningsrätter, servitut mm

Ledningsrätt eller servitut kan komma att behövas för ledningar som flyttas. Infartsrätten till Silvret 3 över P-område inom Silvret 4 säkras, enligt gällande

plan 96011, genom avtalsservitut eller skrivs in i tomträttsavtalen. Utökningen av Silvret 3, bland annat med garage, innebär en utökad belastning för Silvret 4. Rättighet ska säkerställas innan planen antas.

Ekonomiska frågor

Byggherren ansvarar för och bekostar projektering och byggande av flerbostadshusen och andra anläggningar inom tomten. Staden (Exploateringskontoret) bekostar fastighetsbildning och en anslutningsavgift för vatten och avlopp. Övriga tekniska anslutningar svarar byggherren för. Nödvändig flyttning av allmänna ledningar ombesörjes och bekostats av staden (Exploateringskontoret) och respektive ledningsbolag. Staden bekostar plantering av träd på parkmark och andra åtgärder för kompensation för ianspråktagen parkmark.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ett genomförande av detaljplanen medför kostnader för Stockholms stad i form av ledningsflyttningar iordningställande av parkmark samt grönkompensation. Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt till byggherren. Projektet bedöms totalt sett ge ett ekonomiskt överskott till staden.

Grönkompensation

Träd kommer att planteras på parkmarken mot Bergslagsvägen. Grönkompensation kommer att ske genom åtgärder inom skötselprogrammet för Råcksta träsk.

Tekniska frågor

Planen föranleder inget behov av utbyggnad av det befintliga allmänna ledningsnätet. Vatten, avlopp, el, fjärrvärme och tele finns framdraget till fastigheten.

Dagvatten

Dagvattenledningen som ligger vid det planerade parkeringshuset flyttas till allmän plats. Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Därefter får dagvatten avledas efter anvisning från VA-huvudman, *Stockholm Vatten AB*.

El

Elledningar vid det planerade parkeringshuset kommer att flyttas.

Fjärrvärme

Anslutningspunkten för fjärrvärme kommer att flyttas till den nya tomtgränsen. De befintliga bostäderna och de nya bostäderna kommer att anslutas till en intern fjärrvärmeledning på tomtmark.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att planen vinner laga kraft.