

Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	4
Natur	4
Geotekniska förhållanden	5
Hydrologiska förhållanden	6
Befintlig bebyggelse	6
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	7
Offentlig service	8
Kommersiell service	8
Gator och trafik	8
Störningar och risker	8
Planförslag	9
Ny bebyggelse	9
Gestaltungsprinciper	11
Parkområden	13
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	14
Konsekvenser	14
Behovsbedömning	14
Naturmiljö	15
Miljökvalitetsnormer för vatten	15
Landskapsbild/ stadsbild	15
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	15
Störningar och risker	16
Ljushögheter och lokalklimat	19
Barnkonsekvenser	18
Tidplan	19
Genomförande	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ekonomiska frågor	21
Tekniska frågor	21
Genomförandetid	21

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 för detaljplan avseende farligt gods-transporter förbi fastigheten Silvret 3, Vällingby, Stockholm (WSP, 2014-05-08)
- 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, 2014-05-14)
- Solstudie (Engstrand och Speak, 2014-04-08)
- Principlösningar för LOD vid nyproduktion av bostäder. (Svenska Bostäder 2014-05-07)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontorets planavdelning genom Per Anders Olsson. Karttekniker är Katarina Eriksson. Från exploateringskontoret har Elisabeth Rosenberg och Helena Djurstedt deltagit och från Lantmäterimyndigheten Karolina Larsson.

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen möjliggör att två nya bostadshus uppförs, ett lamellhus i fyra våningar och suterrängvåning samt ett högre punkthus, som föreslås variera mellan 9,10 och 11 våningar. Den nya bebyggelsen ansluts till vägnätet via befintlig angöringsgata. Förslaget innehåller ca 115 nya lägenheter.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Grimsta, mellan befintlig bostadsbebyggelse och Bergslagsvägen. Detaljplanen berör del av fastigheterna Grimsta 1:5 som ägs av Stockholms stad samt Silvret 3 som innehas med tomträtt av Svenska Bostäder. Planområdet är ca 9 000 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 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.

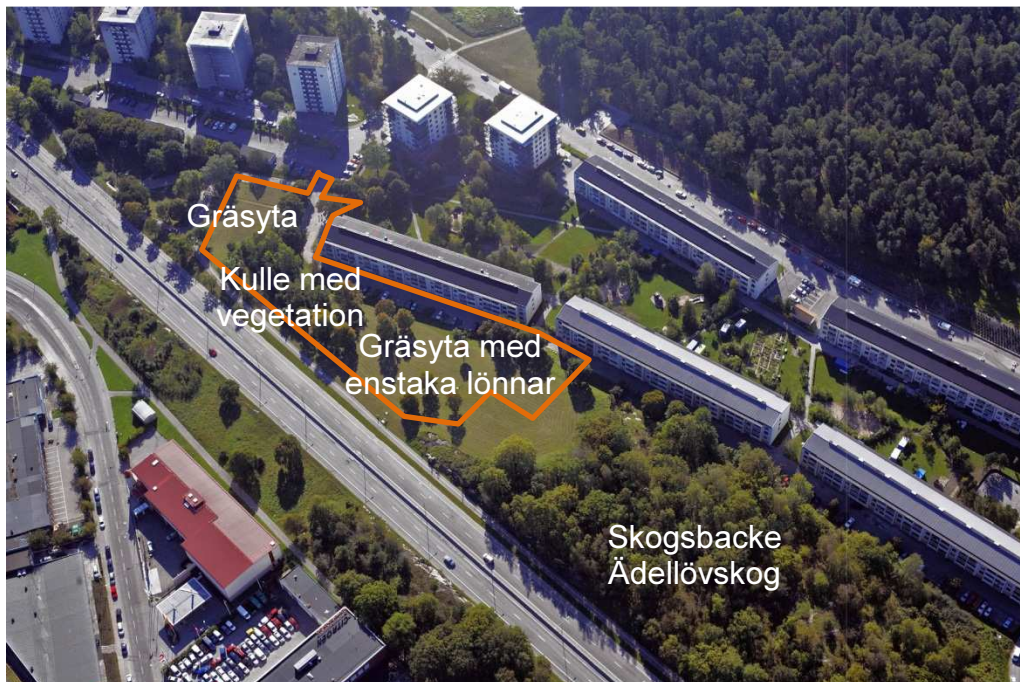
Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag till största delen av parkmark. Större delen av planområdet utgörs av en gräsyta med enstaka lönnar. I söder finns en mindre kulle med viss vegetation. Direkt norr och nordväst om planområdet finns en skogsbacke med ädellövskog, björk och asp. Intill befintlig bebyggelse består

planområdet av en asfalterad yta som fungerar som angöringsgata till garage och parkeringsplatser för befintlig bebyggelse.



Flygbild över planområdet, sett från norr.

Naturvärden

I skogsbacken norr om planområdet växer flera bevarandevärda ekar med grovlek mellan cirka 10 och 70 centimeter i diameter. På gräsytan växer ett antal lönnar med en diameter på cirka 40 cm. En trädbesiktning genomfördes i april 2012 för att bedöma träden (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 och är en viktig del i skogsekosystemen. Inga stora bevarandevärda träd berörs av planförslaget då ny bebyggelse är koncentrerad till gräsytor söder om skogsbacken. I norra delen av planområdet gränsar ny bebyggelse till område med bevarandevärda och viktiga träd. För att dessa ska kunna leva vidare behövs ett skyddsavstånd på minst 10 meter från stam till byggnation vid ingrepp i marken.

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 närrekreation 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 rörgenomföringar ska göras lufttäta.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702). Vattenförekomsten 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 Råcksta träsk (SE658313-161772). Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status enligt VISS i januari 2013.

Dagvatten

Avrinningen sker i första hand till Råcksta 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. Direkt söder om planområdet inom kv Silvret 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 i bottenvåningen på husen.



Befintliga lamellhus söder inom Silvret 3.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Lamellhusen inom kv Silvret direkt söder om 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. Söder 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.



Punkthus söder om planområdet.

Fornlämningar

I norra delen av eckbacken 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 utfart mot angöringsgatan. Längs med angöringsgatans nordöstra sida finns också markparkeringsplatser. Totalt finns 78 garage- och 70 markparkeringsplatser.

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

Gång- och cykeltrafik

Längs med Bergslagsvägen går en gång- och cykelväg som i Stockholms cykelplan 2012 är utpekad som pendlingsstråk. Pendlingsstråk används av cyklister som har målpunkter i olika kommuner eller flera stadsdelar, reslängden är ofta fem kilometer eller längre. Den aktuella cykelbanan breddas under 2014 till högre standard.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestationen i Räcksta ligger knappt 300 meter från planområdet. Stationen trafikeras av grön linje mot Hässelby strand och mot Farsta strand via T-centralen. Räcksta trafikeras också av ett antal busslinjer i flera riktningar. Busshållplatsen vid Räcksta 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 innehållas inom området.

Buller

Planområdet är utsatt för buller från Bergslagsvägen. WSP har genomfört en bullerutredning (2014-05-14). 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*.

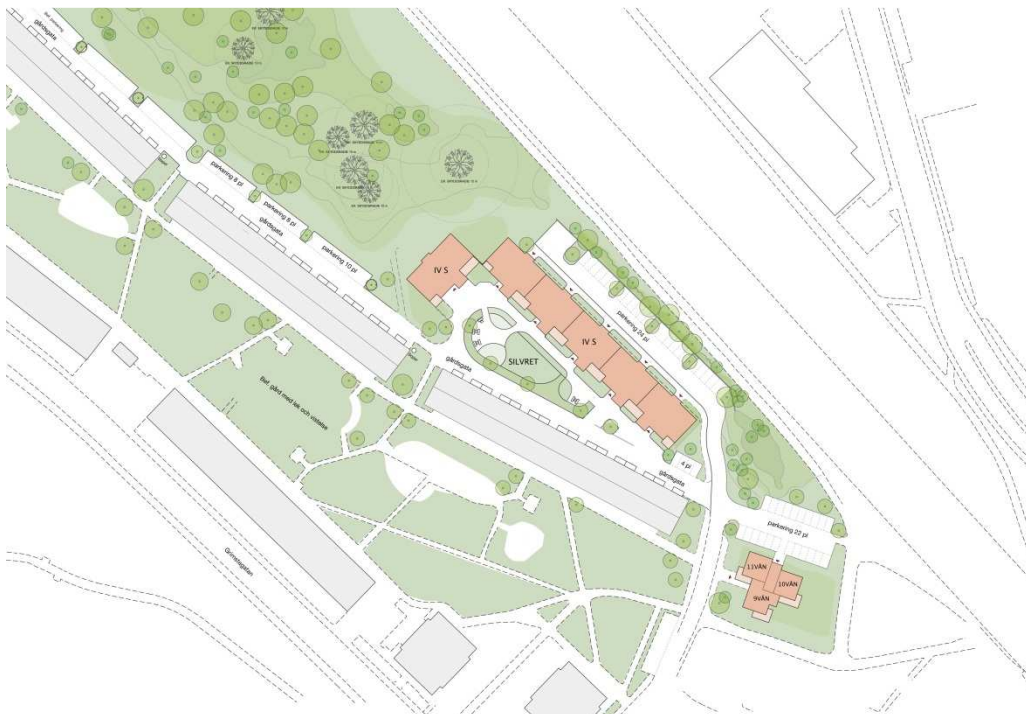
Farligt gods

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

Förslaget innebär att kv Silvret kompletteras med två nya byggnader på gräsyrtorna mellan Bergslagsvägen och de befintliga bostadshusen i kv Silvret. Förslaget bedöms inrymma ca 115 lägenheter.

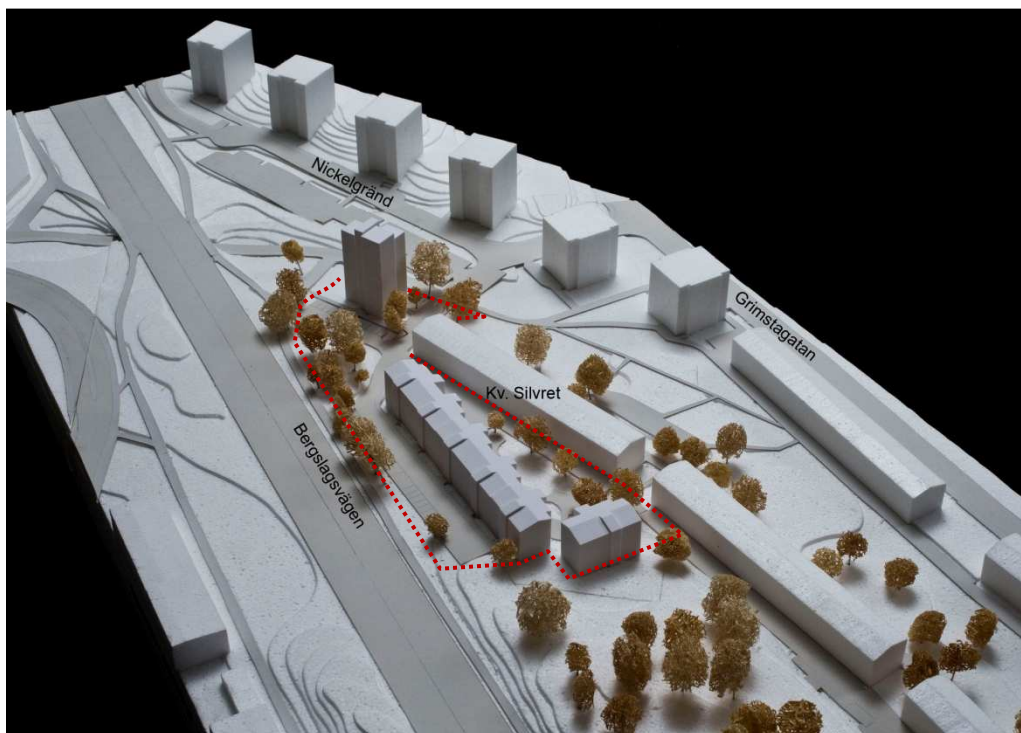


Illustrationsplan. (Illustration av Arkitekter Engstrand och Speek).

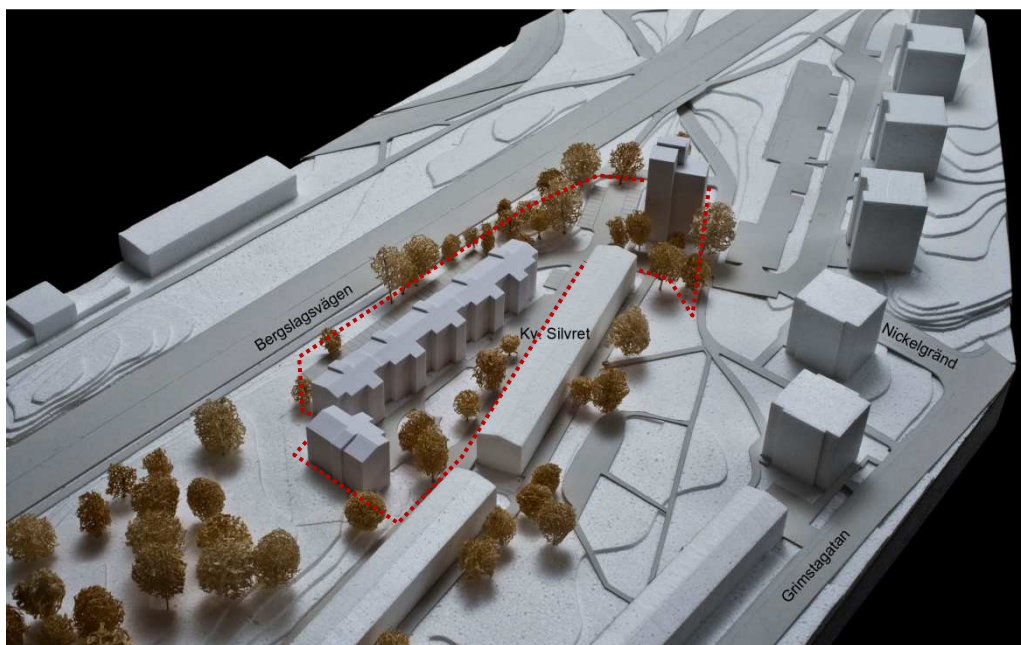
Ett lamellhus bildar genom sin placering och sitt förhållande till befintliga bostadshus en skyddad bostadsgård på den nya byggnadens sydvästra sida. Lamellhuset föreslås fyra våningar högt utöver en suterrängvåning mot gården.

I söder, som ett avslut av den stora gården i kv Silvret, föreslås ett nytt punkthus. Punkthuset anknyter till den lokala typologin och samspekar i volym

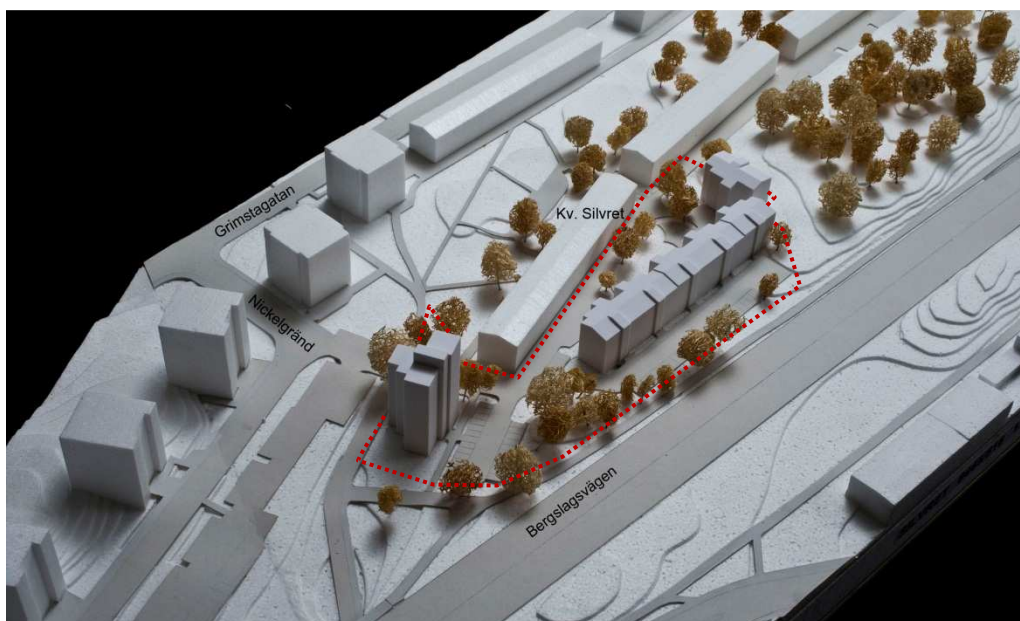
med punkthusen utmed Nickelgränd. För punkthuset medges en varierad höjd mellan 9, 10 och 11 våningar.



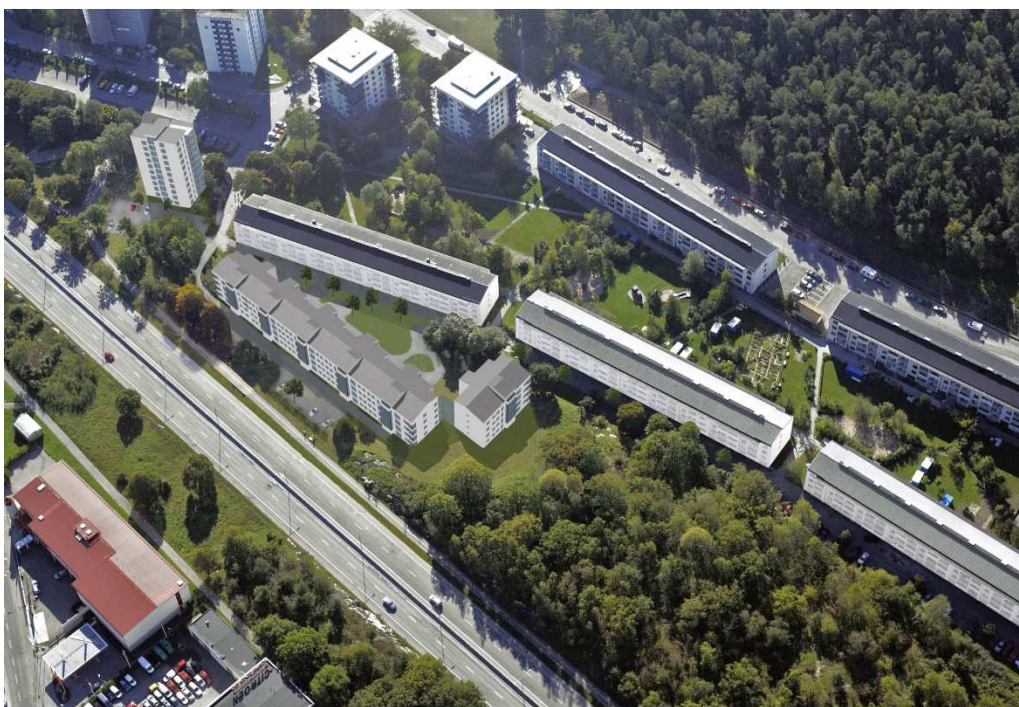
Modellfoto från norr. Ungefärlig plangräns i rött.



Modellfoto från nordväst. Ungefärlig plangräns i rött.



Modellfoto från sydost. Ungefärlig plangräns i rött.



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

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Husen gestaltas tydligt nutida med ett släktskap och en anpassad relation till områdets befintliga bebyggelse. Lamellhuset utförs med ljus puts, öppna balkonger och flackt sadeltak. Gestaltningen rytmiseras av byggnadens trapphus, tydliga mot Bergslagsvägen, och av burspråk mot gården.



Illustration av föreslaget punkthus. De olika volymerna ger byggnaden ett resligt och varierat uttryck. Viktigt vid utformningen av byggnaden är bottenvåningens öppna, välkomnande och mot den övriga byggnaden avvikande behandlingen. (Illustration av Arkitekter Engstrand och Speek).

För punkthuset medges en varierad höjd mellan 9, 10 och 11 våningar. Byggnadens tre volymer, balkonger samt olika fönstertyper ger den ett varierat och resligt uttryck. Bottenvåningen ges ett avvikande uttryck med robusta material, utförs till stora delar uppglasad och ges en förhöjd bjälklagshöjd. Delar av bottenvåningen ska rymma lokaler, dessa kan användas för bostadskomplement eller centrumändamål som medges i planen.

Utemiljö

Angöringsgatans karaktär utvecklas för att upplevas som en gårdsgata där bilarna framförs på de gåendes villkor. Genom att arbeta med marksten, smalare körbana och upphöjda passager för gående i området skapas en lugn gårds- och boendemiljö.

Mellan det nya lamellhuset och den befintliga bebyggelsen skapas en bostadsgård som förutom angöringsgatan intill befintliga garage är bilfri. Gården utformas med nya träd, buskar och andra planteringar. Samvaroplatser och en mindre lekplats skapas. På gården finns plats för cykelparkering.

Kopplingar mellan den nya bostadsgården och den större befintliga inom kv Silvret liksom kopplingarna till ekbacken norr om planområdet prioriteras för fotgängare. Upphöjda passager håller nere hastigheten och skapar en miljö där fotgängarna har företräde före bilarna.

Parkeringsplatserna har i huvudsak koncentrerats till ytorna mot Bergslagsvägen. Parkeringsplatserna ska planteras i så stor utsträckning som möjligt och ges en tilltalande utformning både för förbipasserande och boende i de nya byggnaderna.

Parkområden

En del av grösyrtorna, inom parkmark, föreslås bebyggas. Dessa ytor kommer att omvandlas till bostadsgård och får därmed en annan karaktär vid genomförandet.

Parkområdet inom skogsbacken norr om planområdet berörs inte av den nya bebyggelsen. Däremot föreslås att kopplingen mellan bostäderna och skogsbacken ska förbättras och göras mer tillgänglig.

Gator och trafik

Biltrafik

Den befintliga angöringsgatan blir angöring även för den nya bebyggelsen. Utformningen av angöringsgatan ska utvecklas så att den blir en tydlig entré till bostäderna. Det föreslås bli en infart från norr och en från söder. Angöringsgatan ska utformas för att främja låga hastigheter och förstärka upplevelsen av gårdsmiljön den passerar.

Parkering föreslås lösas dels med markparkering och dels med uthyrning av de vakanta befintliga parkeringsplatser och garageplatser som finns inom kv Silvret idag. Ny markparkering ska delas upp på flera mindre parkeringsplatser för att bli ett naturligt och mindre storskaligt inslag i bostads- och stadsmiljön. Parkeringsplatser föreslås på en yta intill föreslaget punkthus mot Bergslagsvägen, intill föreslaget lamellhus mot Bergslagsvägen liksom utmed angöringsgatan.

35 parkeringsplatser finns vakanta. 50 nya parkeringsplatser kan skapas som markparkering på tre olika ytor. 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 ska markeras genom kantsten eller liten höjdskillnad för att undvika genomfart och hålla hastigheterna låga.

Gång- och cykeltrafik

Den sydöstra delen av angöringsgatan förses med en planbestämmelse som gör att den ska vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik. Den sammanbinder parkmark väster om Nickelgränd med gång- och cykelbanan mot tunnelbanestationen i Räcksta.

Angöringsgatan utformas så att den upplevs som en lugn 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 + 18 meter i norr. Byggnaderna ska klara gällande tillgänglighetskrav. Handikapparkering anordnas i anslutning till entréerna. Sopnedkast föreslås ca 15-40 meter från entréerna.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, dagvatten

Byggnaderna kan anslutas till det befintliga VA-nätet. Ledningar kommer att flyttas i den östra delen av planområdet. Ett område för underjordiska ledningar reserveras inom planområdet.

Dagvatten ska i första hand omhändertas inom fastigheten. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten till befintliga dagvattenledningar.

Svenska Bostäder har tagit fram principlösningar för hantering av dagvatten vid nyproduktion (2014-05-07). Svenska Bostäder presenterar gröna tak, växtbäddar och genomsläppliga beläggningar som aktuella lösningar för ett lokalt omhändertagande av dagvattnet. Dagvattnet både fördröjs, utjämnas, infiltreras samt renas nära källan när dessa används. I projektet kan även dagvattenkassetter vara aktuella för att ge en fördröjande effekt.

El/Tele

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

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns framdraget till planområdet. En fjärrvärmeledning går genom planområdet, där lamellhuset 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 föreslås lösas i befintliga sopkärl, placerade vid gavlarna mellan befintliga bostadshus. Möjlighet finns i planen att öka antalet sopkärl även med nya. Befintlig miljöstuga föreslås ersättas med utrymme i nytt eller befintligt hus.

Räddningstjänst

Utryckningsfordons framkomlighet kan ske via angöringsgatans infarter. Utrymningsvägar ska finnas på sida som vetter bort från Bergslagsvägen.

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

En trädinventering har tagits fram (VIÖS AB Örjan Stål 2012-05-06). Skogsbacken norr om planområdet innehåller ett flertal värdefulla träd, bland annat större ekar. Planförslaget bebyggelse berör inte denna vegetation då skogsbacken bevaras. Skyddsavstånd enligt framtagna rekommendationer innehålls. Planförslaget berör i huvudsak gräsytor med enstaka mindre träd. Planförslaget innebär att omkring 20 träd tas bort. Dessa träd är björkar, lönnar, mindre ek och asp som inte bedömts som lika värdefulla. Orsaken är att många av träden är så kallade pionjärträd och har därmed en relativt kort livslängd. Nya träd kommer att planteras längs med angöringsgatan, på parkeringsplatserna, på den nya bostadsgården samt inom parkmark intill Bergsslagsvägen. Grönkompensation planeras att genomföras i Råcksta träsk genom investeringar enligt skötselplan.

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

Landskapsbild/ stadsbild

Den nya bebyggelsen innebär att landskapsrummet vid Bergslagsvägen kommer att upplevas lite trängre. Det som idag är ett relativt öppet landskapsrum/vägrum blir i och med planförslaget tätare och tydligare definierat på dess södra sida.

Förslaget har utformats för att komplettera och länka samman befintliga bostadsvolymer; lamellhusen i kv Silvret och punkthusen i kv Svavlet, för att som helhet skapa en bra sammanhållen stadsbild med väl formade offentliga rum intill bebyggelsen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

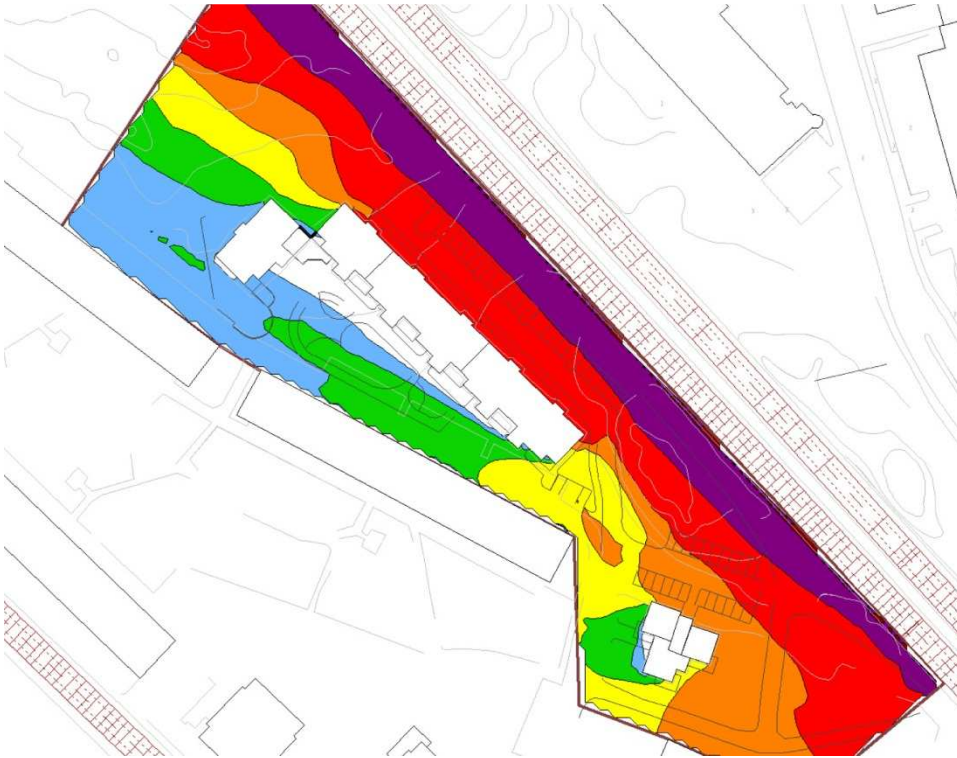
Det finns fornlämningar i den norra delen av planområdet. De bedöms inte påverkas av planförslaget. I den arkeologiska undersökningen (Arkeologikonsult, 2011) påträffades inga nya fornlämningar.

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

Störningar och risker

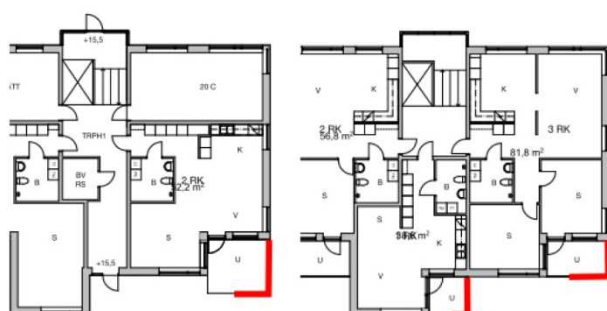
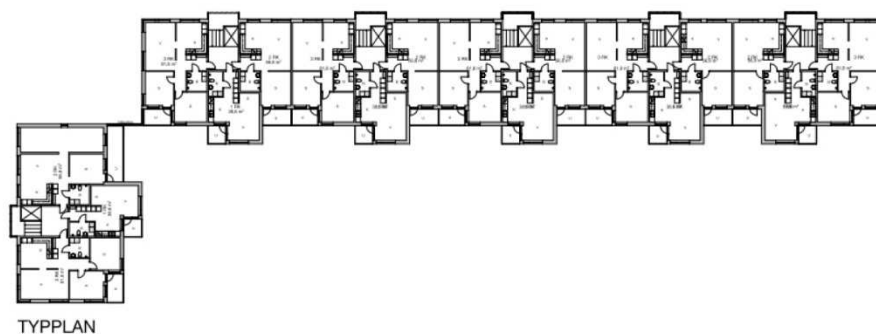
Trafikbuller

Planområdet påverkas av buller från Bergslagsvägen. Bullerutredningen (WSP, 2014-05-14) visar att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till 68 dBA vid de mest utsatta lägenheterna. Riktvärdet 55 dB(A) överskrids därmed på dessa fasader.

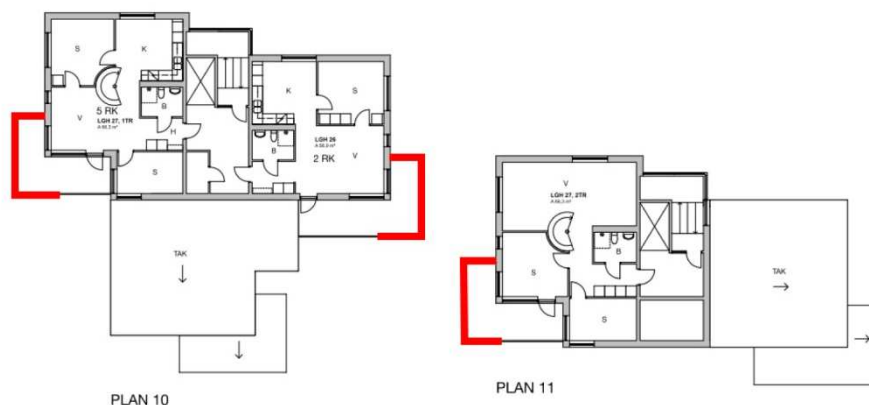
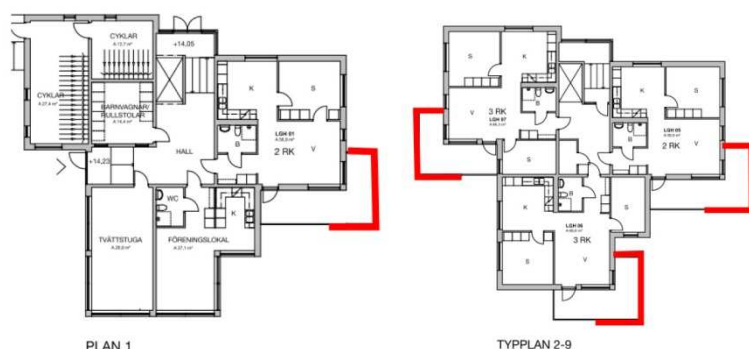


Beräknade dygnskvivalenta ljudnivåer 2 m över mark (rött fält visar nivåer mellan 65-70 dBA, orange fält visar nivåer mellan 60-65 dBA, gult fält visar nivåer mellan 55-60 dBA, grönt fält visar nivåer mellan 50-55 dBA och ljusblått fält visar nivåer mellan 45-50 dBA). Från bullerutredning WSP 2014-05-14.

Gårdsfasader och balkongerna får trafikbullernivåer som är högst 55 dBA i ekvivalent ljudnivå. Med de tänkta lägenhetsplanerna och delvis inglasning av balkonger bedöms hela bostadsprojektet uppfylla riktvärden för ljudnivåer utomhus enligt Stockholmsmodellen, dvs minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför fönster samt minst en balkong/uteplats till varje bostad utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.



Föreslagen planlösning för lamellhuset. Röd markering visar erforderlig balkonginglasning för hörnlägenheter på bottenplan och övriga våningsplan för att uppfylla riktvärdena.



Föreslagen planlösning för punkthuset. Röd markering visar erforderlig balkonginglasning för att uppfylla riktvärdena.

Förslaget klarar bullernivåerna enligt stockholmsmodellen. Lägenheterna dimensioneras för ljudklass B (enligt SS 25267:2004) avseende trafikbuller inomhus.

När det gäller påverkan på nuvarande bostadsbebyggelse visar beräkningarna att bullersituationen förbättras avsevärt för ett av de bakomliggande husen då de nya bostadshusen fungerar som bullerskärm. För de två andra bakomliggande bostadshusen är det bara ett begränsat antal lägenheter som får lägre bullernivåer.

Farligt gods

En detaljerad riskbedömning har gjorts (WSP, 2014-05-08). 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 vid pölbrand sjunker markant vid 25 meter. Förslaget lamellhus ligger mellan 25 och 28 meter från Bergslagsvägen. Förslaget punkthus ligger som närmast 35 meter från Bergslagsvägen.

Eftersom bebyggelsen placerats minst 25 meter från vägkant bedömer riskutredningen att både individ- och samhällsrisk är acceptabel.

Länsstyrelsen anser (samrådsyttrande 2013-06-28) att planen bör utformas så att ytorna mellan bostadsbebyggelsen och Bergslagsvägen inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse (m1 på plankartan). Planen beaktar också Länsstyrelsens vidare synpunkt (2013-06-28) att plankartan bör reglera att utrymningsvägar i bostadshusen vänds bort från Bergslagsvägen (generell bestämmelse på plankartan).

Luft

En beräkning av kväveoxid- och partikelhalter har genomförts (WSP, 2012-03-29). Utredningen visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid, NO₂ och partiklar, PM₁₀, kommer att innehållas inom planområdet.

Vibrationer

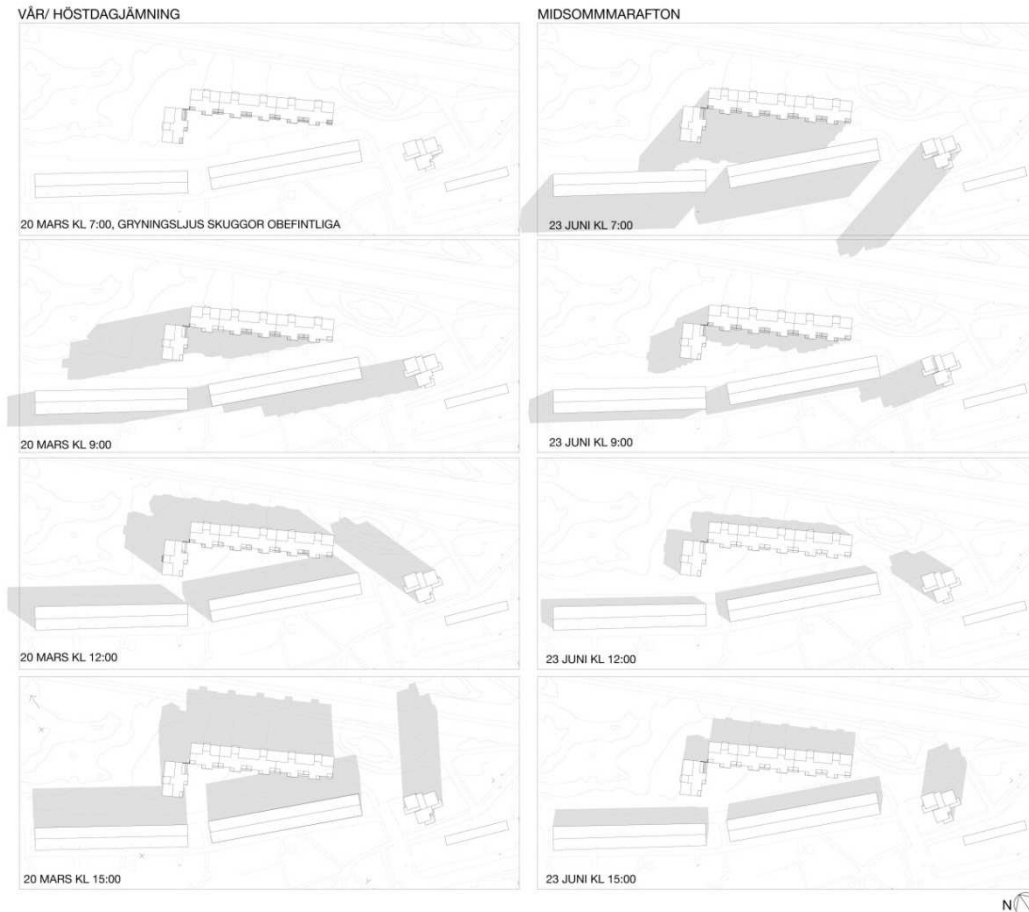
Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar föreligger risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Byggnaderna måste konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna. Vibrationer i byggnaderna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

Barnkonsekvenser

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

Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier (Engstrand och Speek, 2014-04-08) visar att den nya bebyggelsen medför endast liten skuggning av de befintliga bostadshusen vid några få tillfällen under året. 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.



Solstudie vid vår- och höstdagjämning (kolumnen till vänster) samt vid midsommarafon (kolumnen till höger). Tidpunkter ovanifrån: 07:00, 09:00, 12:00, 15:00. (Solstudie: Arkitekter Engstrand och Speek).

Tidplan

Granskning sommaren 2014
Antagande kvartal 4 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplanen samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning. Stockholms stad (Exploateringskontoret) 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 anläggningar på allmän platsmark inom planområdet.

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

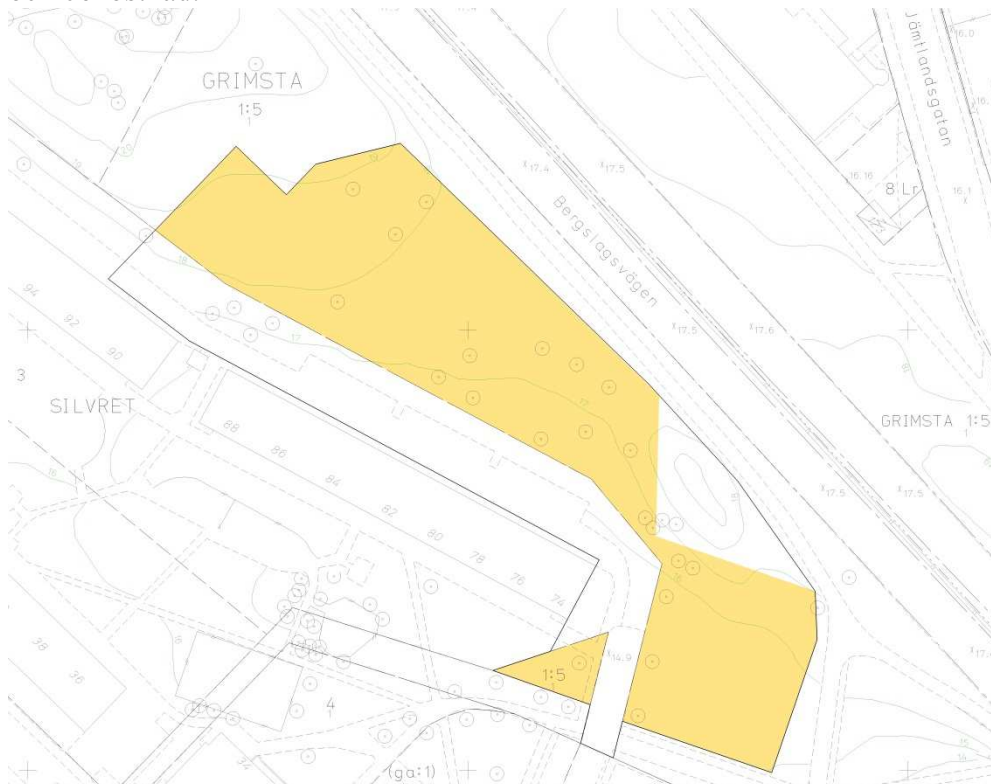
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet utgörs av delar av fastigheterna Silvret 3 och Grimsta 1:5.

Fastigheterna ägs av Stockholms stad. Svenska Bostäder har tomträttsavtal för fastigheten Silvret 3.

Fastighetsbildning

Genomförd fastighetsreglering krävs för att bygglov ska beviljas. Den del av fastigheten Grimsta 1:5 (ca 5944 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 1:5 (gul).

Ledningsrätter, servitut mm

Markreservat har avsatts för underjordiska ledningar (u) respektive allmänhetens gång- och cykeltrafik (x). Ledningsrätt eller servitut kan komma att behövas för ledningar som flyttas. Servitut kan bildas för allmän gång- och cykeltrafik.

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, 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 ledningsflyttar, 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 parkmark mot Bergslagsvägen. Grönkompensation planeras 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.

Genomförandet av planförslaget innebär att ledningsflytt blir nödvändig. Dagvatten, spillvatten och el behöver flyttas.

Dagvatten

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*.

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.