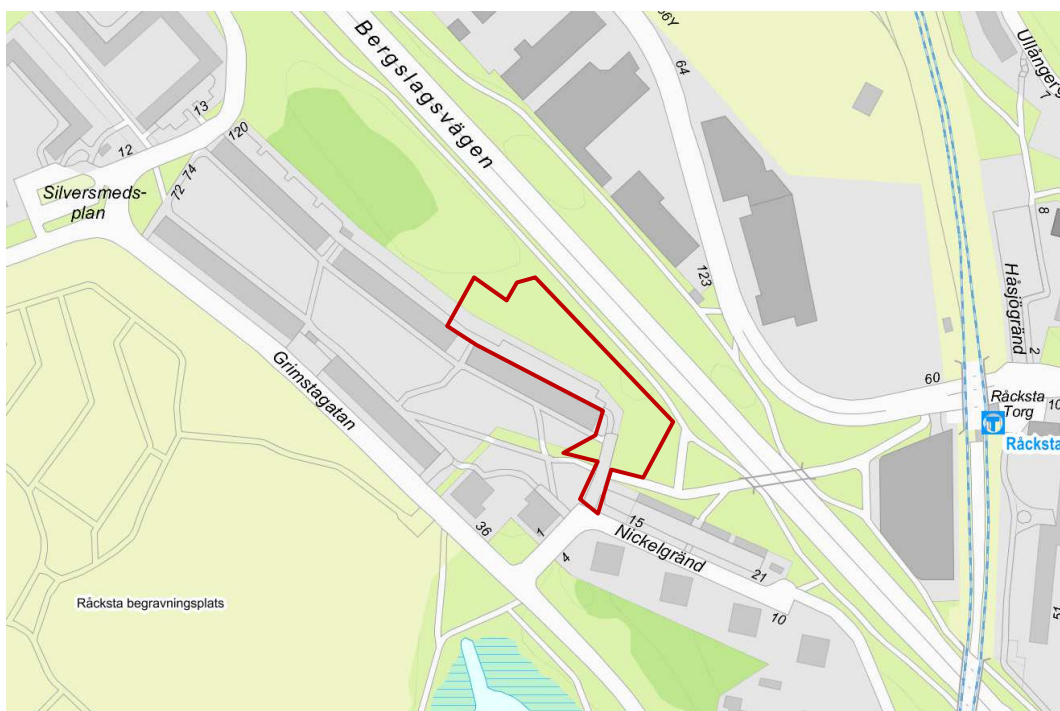


Planbeskrivning

Detaljplan för Silvret 3 i stadsdelen Grimsta, Dp 2011-15366



Orienteringskarta med planområde markerat i rött.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

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.

Miljöbedömning

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

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	8
Dagvatten	8
Befintlig bebyggelse	8
Kultuhistoriskt värdefull miljö	9
Offentlig service	10
Kommersiell service	10
Gator och trafik	10
Störningar och risker	11
Planförslag	12
Ny bebyggelse	12
Parkområden	15
Gator och trafik	15
Teknisk försörjning	16
Gestaltungsprinciper	17
Konsekvenser	18
Behovsbedömning	18
Naturmiljö	19
Miljökvalitetsnormer för vatten	19
Stadsbild	20
Kultuhistoriskt värdefull miljö	20
Störningar och risker	21
Ljusförhållanden och lokalklimat	24
Barnkonsekvenser	24
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Ekonomiska frågor	26
Tekniska frågor	27
Genomförandetid	27

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

- *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 Speek, 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.

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, markägoförhållanden

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.



Ortofoto med planområde markerat i gult.

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 av riksintresse för kulturmiljövården.

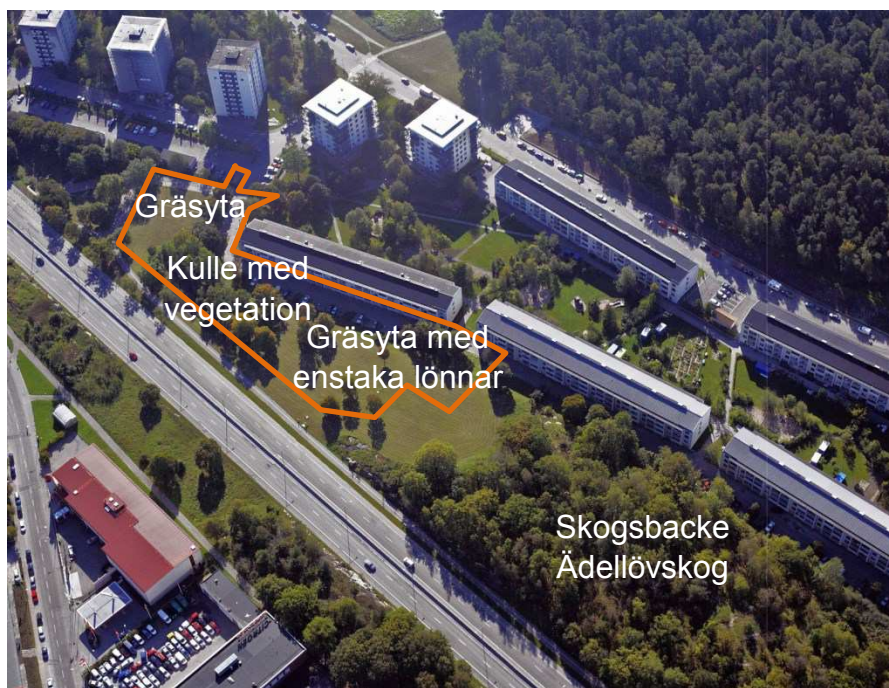
Riksintressets västra avgränsning är Bergslagsvägen, vilket gör att planområdet ligger intill riksintresseområdet. Vällingby-Råcksta är ett sammanhållet uttryck för 1950-talets ideala förortsmiljö med en självförsörjande förort längs tunnelbanan.

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 cm 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 gräsyrtorna 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 och 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 rör genomföringar 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. Vattnet 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 i söder inom Silvret 3.

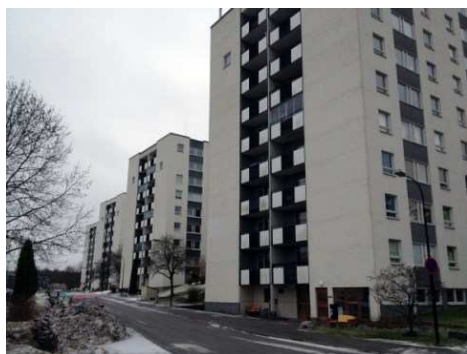
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

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.



Bild t.h. visar kulturhistorisk klassning enligt Stadsmuseet. Foto t.v. visar de befintliga 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; Grimstagatan 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 garageplatser 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 Råcksta ligger knappt 300 meter från planområdet. Stationen trafikeras av grön linje mot Hässelby strand och mot Farsta strand via T-centralen. Råcksta trafikeras också av ett flertal busslinjer i olika 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 och 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 kvalitetsnormer för kvävedioxid, NO₂ och partiklar, PM₁₀, kommer att klaras i området.

Buller

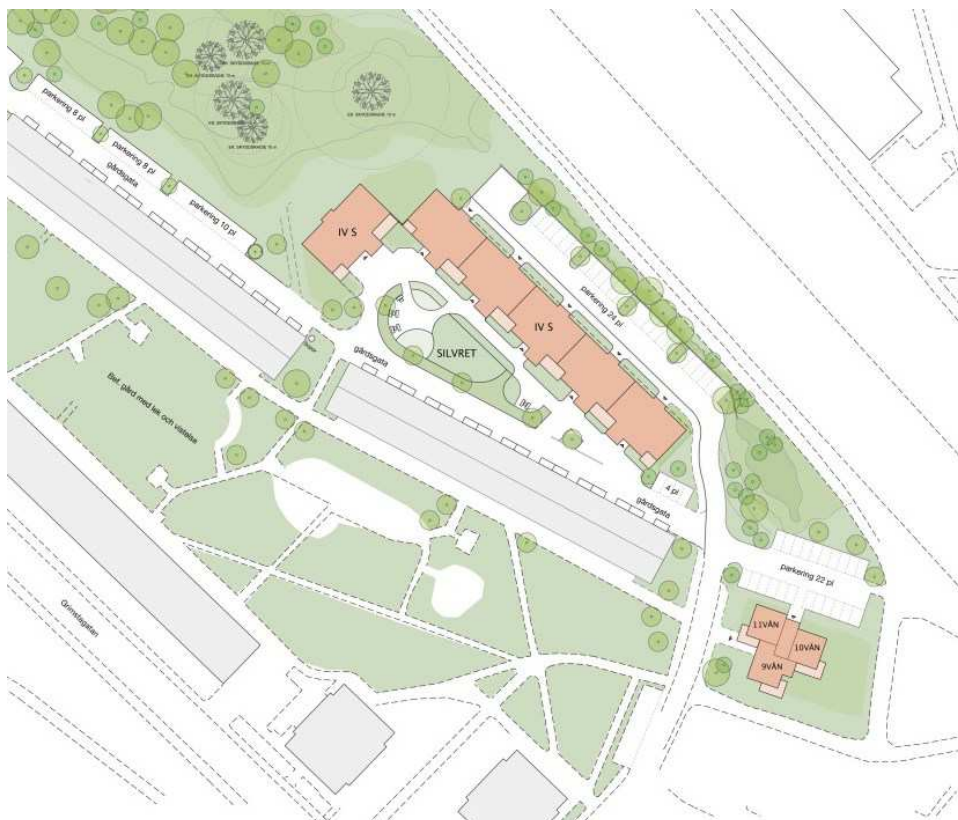
Planområdet är utsatt för buller från Bergslagsvägen. WSP har genomfört en bullerutredning (2014-05-14). Bullret varierar mellan cirka 50 och 70 dB(A) ekvivalent ljudnivå inom området. De maximala ljudnivåerna ligger mellan 60 och 75 dB(A). Vidare beskrivning av trafikbuller finns redovisad i denna planbeskrivning i avsnittet *Konsekvenser; Störningar och risker*.

Farligt gods

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

Planförslag

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

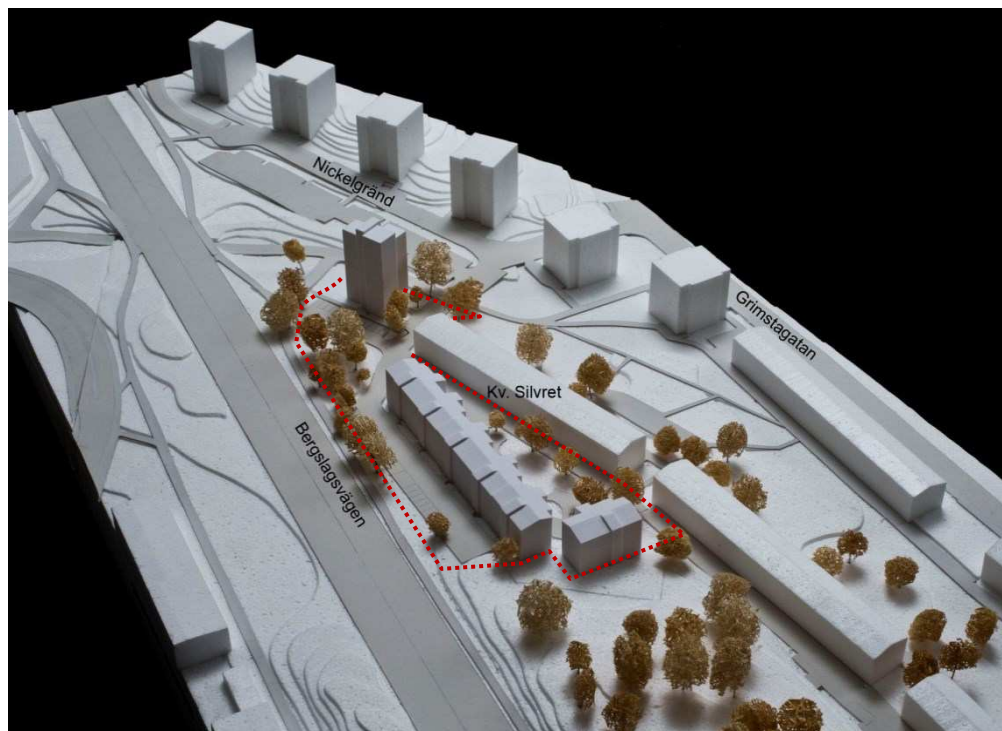


Illustrationsplan (Arkitekter Engstrand och Speak).

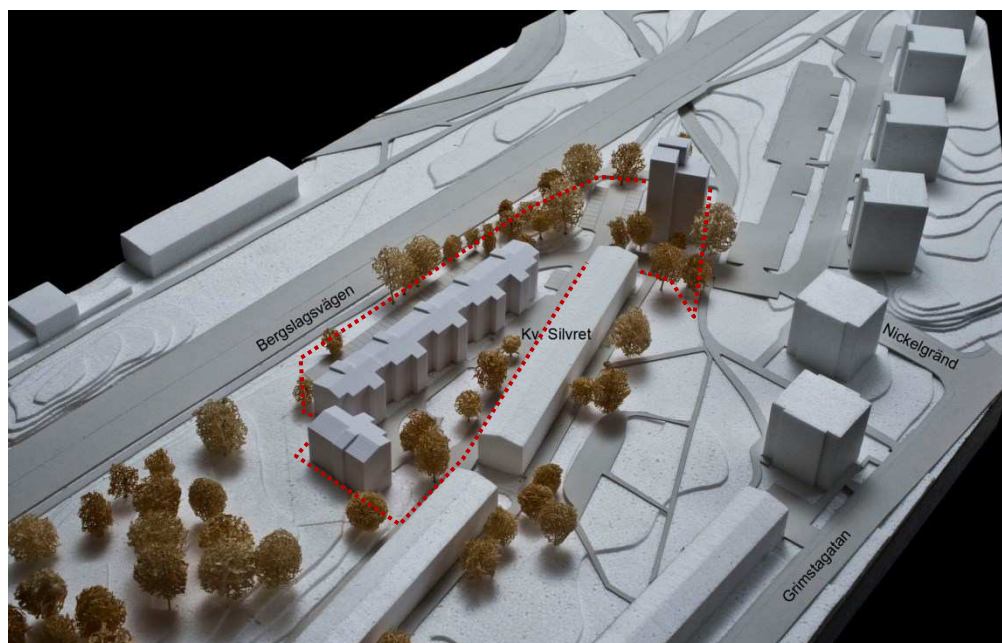
Ny bebyggelse

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.

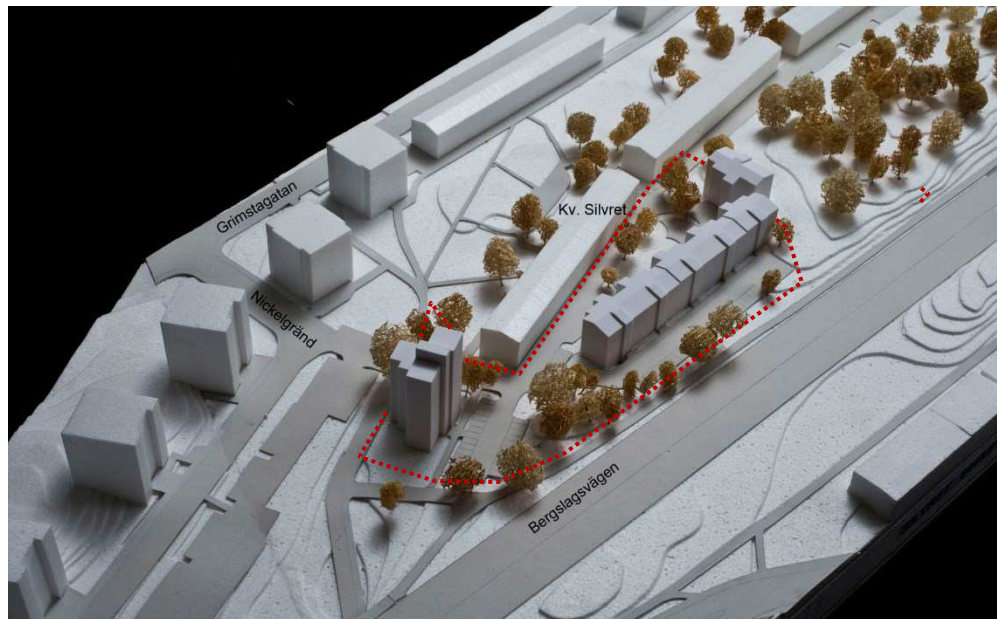
I söder, som ett avslut av den stora gården i kv Silvret, föreslås ett nytt punkthus. Punkthuset anknyter till den lokala typologin och samspelar i volym med punkthusen utmed Nickelgränd. För punkthuset medges en varierad höjd mellan 9, 10 och 11 våningar.



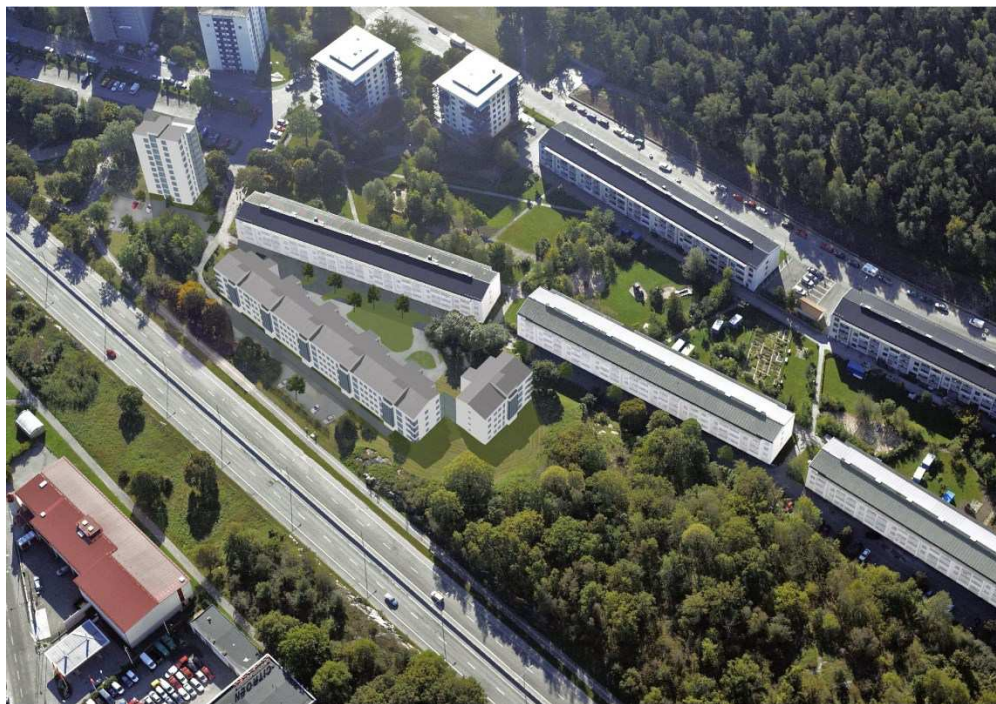
Modellfoto från norr. Ungefärlig plangräns i rött.



Modellfoto från nordväst. Ungefärlig plangräns i rött.



Modellfoto från sydost. Ungefärlig plangräns i rött.



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

Parkområden

En del av gräsyterna, 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 Råcksta.

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. Befintliga och nya bostäder 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 utöka antalet sopkärl. Befintlig miljöstuga föreslås ersättas med utrymme i nytt eller befintligt hus.

Räddningstjänst

Utryckningsfordon kan komma fram via angöringsgatans infarter. Utrymningsvägar ska finnas på sida som vetter bort från Bergslagsvägen.

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 (Arkitekter Engstrand och Speak).

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.

Utomhusmiljö

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.

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, 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 hålls. 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 mindre värdefulla. Orsaken är att många av de träden är så kallade pionjärträd och har därmed en relativt kort livslängd. Nya träd kommer att planteras längs med angoringsgatan, på parkeringsplatserna, på den nya bostadsgården samt inom parkmark intill Bergslagsvägen. Grönkompensation planeras att genomföras i Räcksta träsk genom investeringar enligt skötselplan.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702), för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormerna 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.

Stadsbild

Den nya bebyggelsen innebär att landskapsrummet vid Bergslagsvägen kan upplevas som trängre än idag. 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

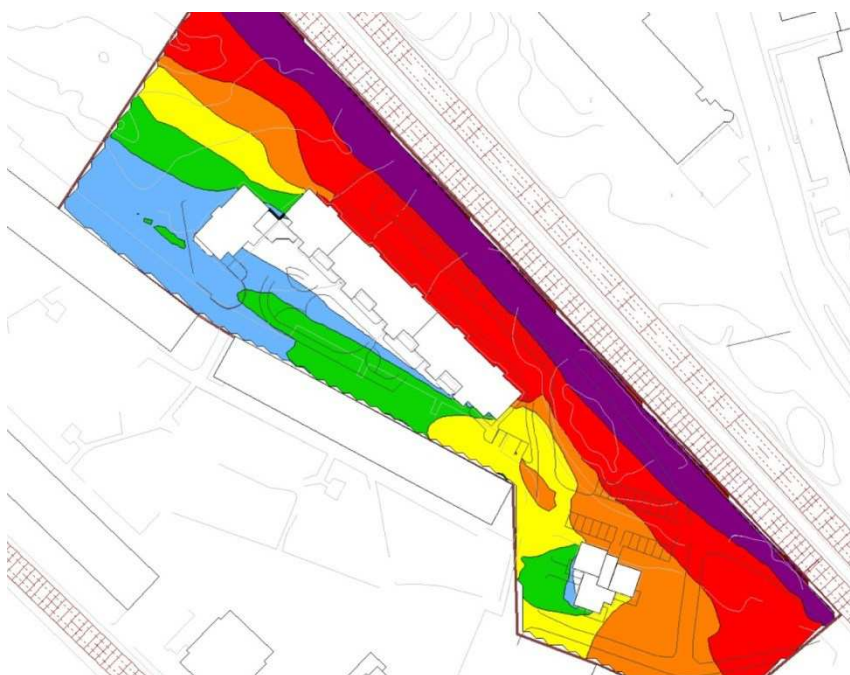
Det finns fornlämningar i den norra delen av planområdet. De bedöms inte påverkas av planförslaget. I den arkeologiska undersökningen (Arkeologikonsult, 2011) påträffades inga nya fornlämningar.

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

Störningar och risker

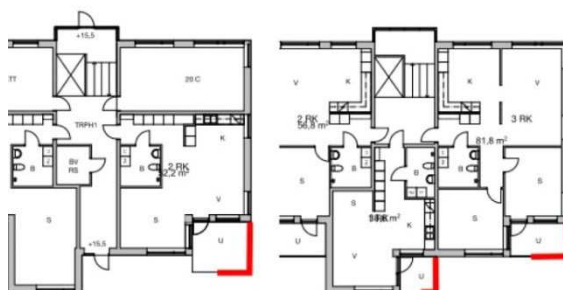
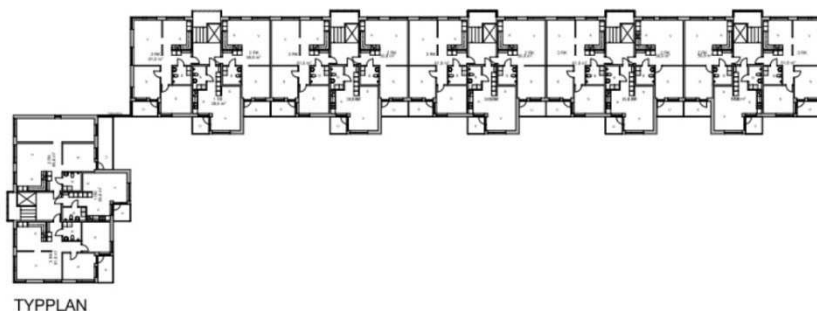
Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller 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 vid dessa fasader.

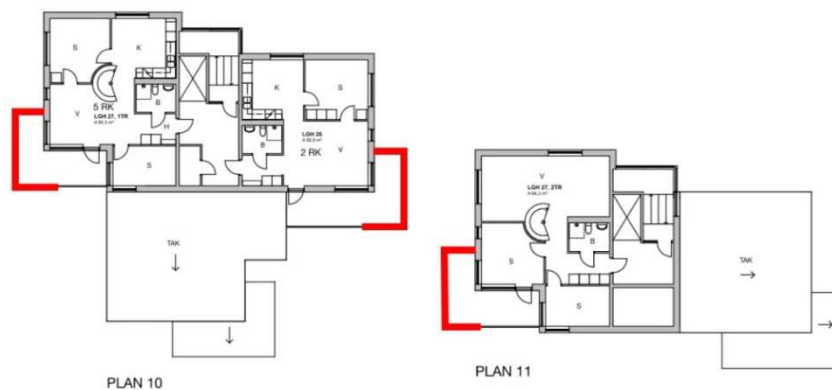
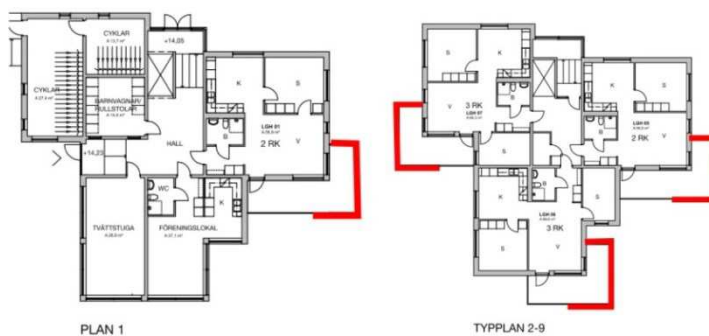


Beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåer 2 m över mark. Rött fält visar nivåer mellan 65-70 dB(A), orange fält visar nivåer mellan 60-65 dB(A), gult fält visar nivåer mellan 55-60 dB(A), grönt fält visar nivåer mellan 50-55 dB(A) och ljusblått fält visar nivåer mellan 45-50 dB(A) (Bullerutredning, WSP, 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 balkonginglasning för hörnlägenheter på bottenplan respektive övriga våningsplan som är nödvändig för att uppfylla riktvärdena.



Föreslagen planlösning för punkthuset. Röd markering visar balkonginglasning som är nödvändig 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 den
regelbundet trafikeras av 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
bedöms i 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 miljö kvalitetsnormer
för kvävedioxid, NO₂ och partiklar, PM₁₀, kommer att klaras i
området.

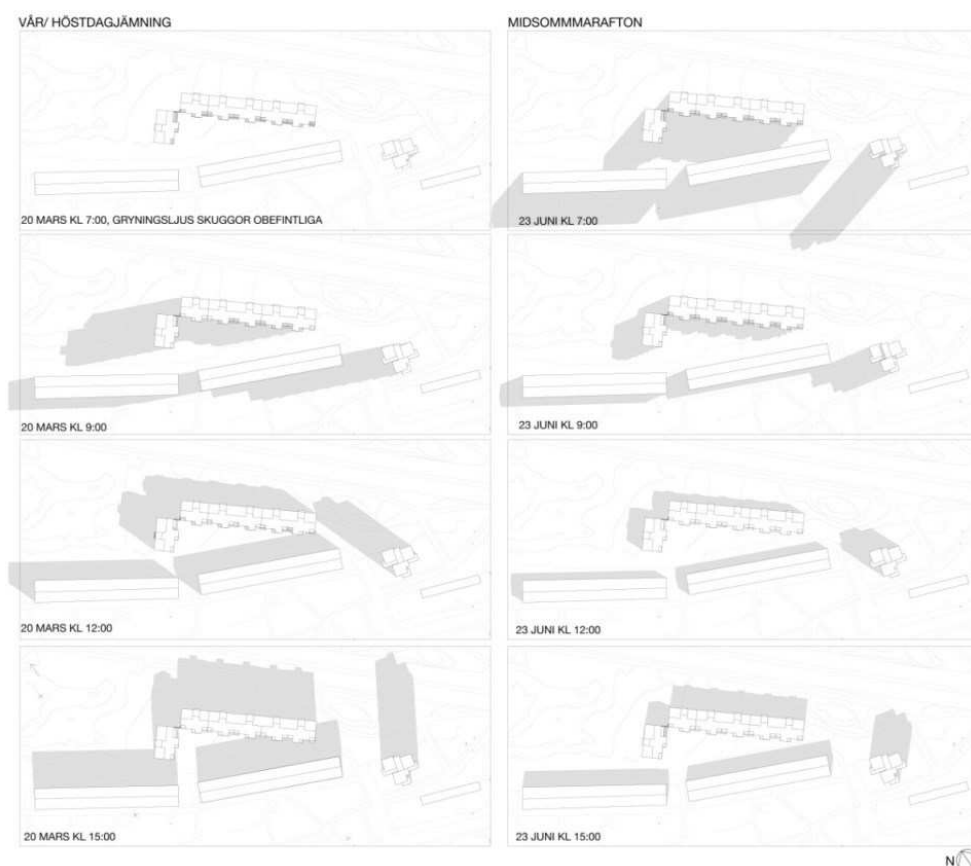
Vibrationer

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, 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 midsommarafton (kolumnen till höger). Tidpunkter ovanifrån: 07:00, 09:00, 12:00, 15:00 (Solstudie, Arkitekter Engstrand och Speek).

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.

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.

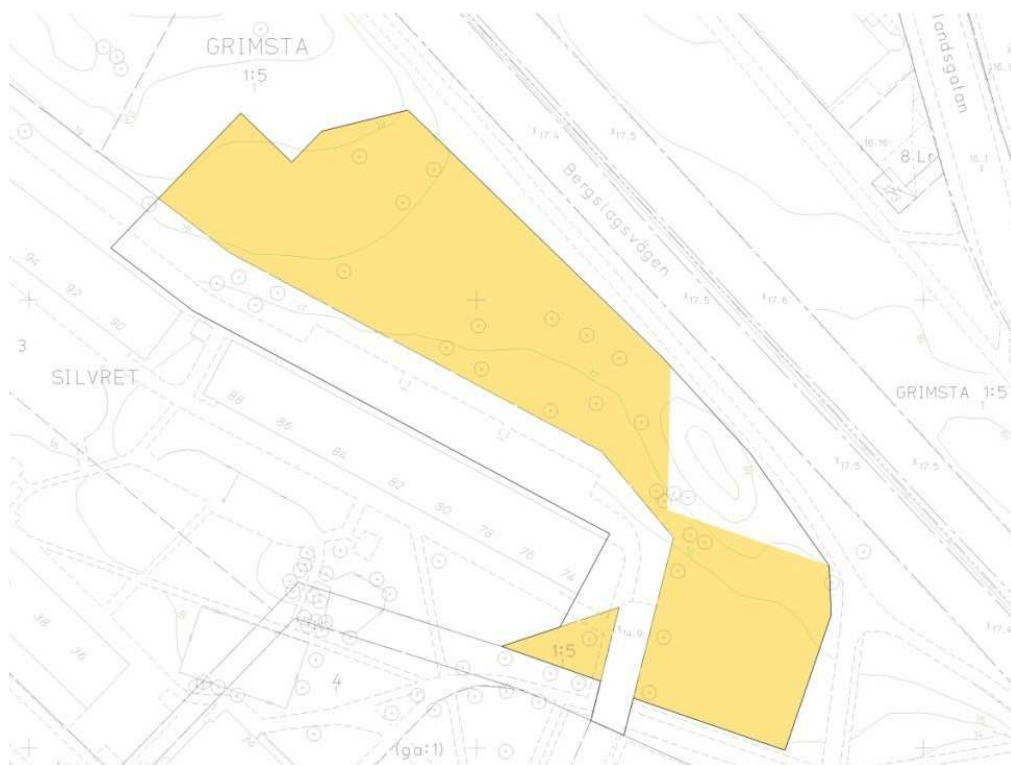
Fastighetsrättsliga frågor

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. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Den del av fastigheten Grimsta 1:5 (ca 5 944 kvm) som regleras till Silvret 3 övergår från att vara planlagd som allmän platsmark (park) till kvartersmark (bostad och centrumändamål).



Mark som överförs till Silvret 3 från Grimsta 1:5 (gult).

Ledningsrätter, servitut m.m.

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 som 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. Grön-kompensation planeras ske genom åtgärder inom skötselprogrammet för Råcksta träsk.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

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-huvudmanen 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.