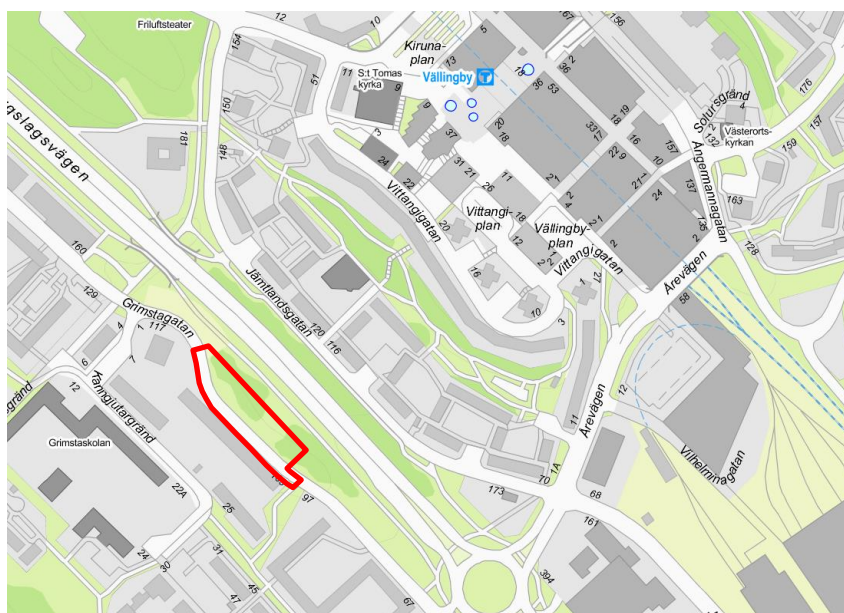


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Grimsta 1:2 vid Grimstagatan i stadsdelen Grimsta i Stockholm, Dp 2016-17700

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en flerbostadshusbebyggelse i fem till sex våningar med garage i suterräng mellan Grimstagatan och Bergslagsvägen. Den tillkommande bebyggelsen syftar till att inrätta sig i den befintliga typologin som råder i Grimsta och underordna sig det intilliggande punkthuset. Vidare syftar bebyggelsen till att skapa en ökad trygghet för personer på Bergslagsvägens cykelbana och Grimstagatan.

Detaljplanen omfattar kvartersmark för bostäder och allmän platsmark i form av gata. Bostadsbebyggelsen består av två sammanbyggda lameller som ska samspela med befintlig bebyggelse i Grimsta. Inom projektet kommer Grimstagatan, utöver en ny gångbana, att få två nya övergångsställen. Bullernivåerna på platsen är påtagliga, utomhusvistelser och entréer kommer därför primärt vända sig mot Grimstagatan för att skapa en god boendemiljö. Mot Bergslagsvägen tillskapas dock en bostadsentré.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Planen genomförs med standardförfarande. Planens preliminära tidplan är:

Godkännande i SBN

14 november 2019

Antagande i KF

februari 2019

Innehållsförteckning

Planens syfte och huvuddrag	3
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Landskapsbild	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig service	11
Kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	11
Planförslag	14
Ny bebyggelse	14
Gata	23
Teknisk försörjning	23
Detaljplanens avgränsning	24
Konsekvenser	25
Miljöbedömning	25
Naturmiljö	25
Dagvatten	25
Miljö kvalitetsnormer för vatten	27
Landskapsbild	28
Kultuhistoriskt värdefull miljö	28
Störningar och risker	28
Ljusförhållanden	31
Barnkonsekvenser	33
Tidplan	33
Genomförande	33
Organisatoriska frågor	33
Verkan på befintliga detaljplaner	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor	35
Tekniska frågor	35
Genomförandetid	35

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

- *Trafikbullerutredning rev* (Åkerlöf Hallin Akustik, 2019)
- *Dagvattenutredning rev* (Geosigma, 2019)
- *Luftutredning* (SBL-analys, 2018)
- *Riskutredning* (Briab Brand & Riskingenjörerna, 2017)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Golder, 2019)

Medverkande

Ansvarig stadsplanerare i framtagandet av planen har varit Anton Nylander på stadsbyggnadskontoret. Medverkat har även José Sterling, Sune Jonsson och Maria Nilsson på stadsbyggnadskontoret. Projektledare på exploateringskontoret har varit Margaretha Larsson Almqvist.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en flerbostadshusbebyggelse i fem till sex våningar med garage i suterräng mellan Grimstagatan och Bergslagsvägen. Den tillkommande bebyggelsen syftar till att inrätta sig i den befintliga typologin som råder i Grimsta och underordna sig det intilliggande punkthuset. Vidare syftar bebyggelsen till att skapa en ökad trygghet för personer på Bergslagsvägens cykelbana och Grimstagatan.

Detaljplanen omfattar kvartersmark för bostäder och allmän platsmark i form av gata. Bostadsbebyggelsen består av två sammanbyggda lameller som ska samspela med befintlig bebyggelse i Grimsta. Inom projektet kommer Grimstagatan, utöver en ny gångbana, att få två nya övergångsställen. Bullernivåerna på platsen är påtagliga, utomhusvistelser och entréer kommer därför primärt vända sig mot Grimstagatan för att skapa en god boendemiljö. Mot Bergslagsvägen tillskapas dock en bostadsentré.

Plandata

Planområdet är beläget mellan Grimstagatan och Bergslagsvägen och omfattar cirka 4000 m². Hela planområdet är en del av fastigheten Grimsta 1:2 som ägs av Stockholms stad. Planområdet innefattar en del av Grimstagatan samt ett

parkområde. I nordväst avgränsas området av Grimstagatans krökning och i sydöst av ett stycke naturmark med berg i dagen.



Ungefärligt planområde markerat med röd streckat i sin omgivning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stadens översiktsplan pekar generellt på att alla stadens delar behöver utvecklas för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna uppnås. Vidare lyfts vikten av att enskilda projekt måste ses i ett större sammanhang så att långsiktiga mål och omfattande stadsbyggnadsinsatser inte försvåras eller omöjliggörs.

För Grimsta nämns att stadsdelen har vissa möjligheter till stadsutveckling inom befintlig struktur. Planområdet är markerat som yta där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Invid planområdet passerar Bergslagsvägen som i översiktsplanen pekas ut som ett urbant stråk. Begreppet urbant stråk betyder överbredda gator i lokala vägnätet eller

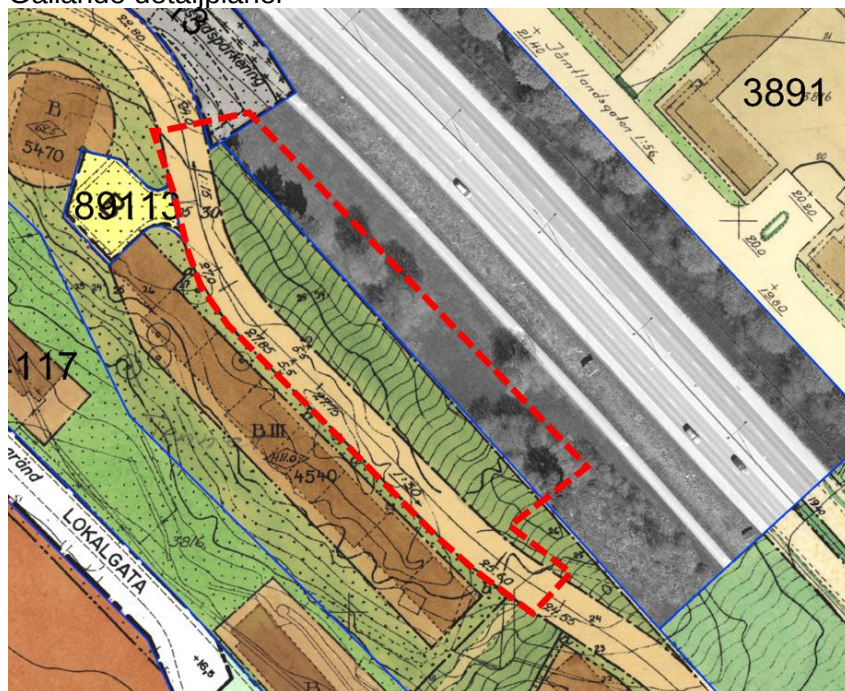
motortrafikleder med sidoområden som på kort eller lång sikt omvandlas till levande stadsmiljöer.

Startpromemorian

21 september 2017 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja planarbete i enlighet med stadsbyggnadskontorets startpromemoria. Promemorian innehåller huvudsakligen tre strategiska utgångspunkter.

- Anpassning efter Bergslagsvägens framtida utveckling.
- Terränganpassning kopplat till trygghetsfaktorer.
- Anpassning till eventuellt framtida koppling över Bergslagsvägen vid planområdet.

Gällande detaljplaner



Ungefärligt planområde markerat med rött i befintliga planer.

För området gäller huvudsakligen stadsplan 3948A från 1952, men en mindre del av planområdet berörs av detaljplan 89113 från 1992. Inom området finns även icke detaljplanelagd mark. Stadsplanen föreskriver PARK och GATA i enlighet med befintlig situation på platsen. Detaljplan 89113 föreskriver P – parkering inom befintlig parkyta.

Markanvisning

Område som inom planen utgörs av kvartersmark markanvisades av exploateringsnämnden den 4 februari 2016 till AB Borätt.

Riksintressen

Området ingår i en hinderbegränsad yta kopplad till riksintresset för kommunikationer gällande Bromma flygplats. Alldeles intill området går Bergslagsvägens som är utpekad som ett riksintresse för kommunikationer. Den intilliggande ABC-staden Vällingby-Råcksta är klassat som riksintresse för kulturmiljövården.

Förutsättningar

Natur



Ungefärligt planområde på flygbild från öster.

Området består idag av gräsmark med intensiva skötselmetoder och med inslag av löv- och barrträd. Området utgör en möjlig spridningszon för groddjur. Utifrån miljöförvaltningens underlag bedöms naturmarken sakna större ekologiska värden och det bullerutsatta läget invid Bergslagsvägen innebär att de rekreativa värdena bedöms som begränsade. Inom området står en ek med cirka åtta meters kronradie. Den är placerad drygt tre meter från Grimstagatans vägbana och bedöms som frisk och stabil.

Geotekniska förhållanden



Ungefärligt planområde i jordartskarta. (SGU)

Planområdet ligger på glacial lera, sandig morän och urberg. Jorddjupet är enligt SGUs jorrdjupskarta i stora delar under en meter men ner mot Bergslagsvägen i de centrala delarna av området är jorddjupet större, tre till fem meter. Enligt SGU består berggrunden i området av metamorf intrusiv- och ytbergart och det förekommer inga större sprickzoner.

Hydrologiska förhållanden

Det aktuella området ligger inte inom något vattenskyddsområde och omfattas inte av något markavvattningsföretag.

Översvämningsrisker

Inom området finns ingen risk för översvämning, området utgör ingen lågpunkt utan är snarare ett av de högre partierna i landskapet.

Dagvatten

Planområdet sluttar ner mot Bergslagsvägen, med en höjdskillnad på cirka fem meter mellan högst och lägst belägna punkt. Baserat på de topografiska förhållandena kan slutsatsen dras att flödesriktningarna för avrinnande dagvatten är från sydväst till nordost. Baserat på den geotekniska informationen bedöms infiltrationsmöjligheterna i de naturliga jordlagren inom stora delar av planområdet vara begränsade. Bäst möjligheter för infiltration finns sannolikt i områdets centrala delar där det förekommer moränlager med något större mäktighet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet avleds via dagvattenledningar i duplikatsystem, som ansluter till ett kombinät längre nedströms. Via kombinädet leds vattnet vidare till Bromma reningsverk, där

det genomgår rening innan det släpps ut i recipienten Saltsjön som i VISS benämns Strömmen (SE591920-180800).

Vattendirektivet säger att *inga vatten får försämrats*, vilket i vägledande domslut har tolkats som att inga förändringar får göras som leder till att en kvalitetsfaktor för en vattenförekomst nedklassas eller äventyrar att miljökvalitetsnormerna uppnås. Strömmen klassas i VISS (2017) som otillfredsställande ekologisk status, på grund av bland annat näringsinnehåll och bottenfaunans status. Flera andra kvalitetsfaktorer klassas som måttlig status. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status då gränsvärdena överskrider för kvicksilver, PBDE, PFOS, bly, antracen och tributyltenn. Miljökvalitetsnormen anges till måttlig ekologisk status 2027 eftersom den pågående hamnverksamheten utgör ett så stort samhällsintresse att ett mindre strängt krav än god status är motiverat. För kemisk status gäller miljökvalitetsnormen god kemisk status, med tidsfrist till 2027 för antracen, bly och tributyltenn samt mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE som överskrider gränsvärdena i nästan alla svenska ytvattenförekomster.

Landskapsbild

Planområdet utgör en del i ett storskaligt landskapsrum som domineras av Bergslagsvägen. Vägen ligger i en mindre dalgång och planområdet ligger på en liten ås som kringgärdar den. Från planområdet ses den ikoniska kontorsbebyggelsen i Råcksta samt punkthusen som omgärdar Vällingby centrum, även punkthuset vid Blackebergsplan kan skimras.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Grimsta planerades och byggdes ut två år efter invigningen av Vällingby, en mycket väl genomförd ABC-stad. Likheter finns i deras gröna buffertar och bebyggelsens praktiska och rationella utformning. Närliggande bebyggelse längs Grimstagatan är grönklassade av stadsmuseet. Det intilliggande punkthuset från början av 1950-talet har ett starkt kulturhistoriskt värde grundat i sin nyskapande konstruktion och roll som riktmärke i det omkringliggande landskapet.

Fornlämningar

Inom området har en fornlämning i form av ett gravfält funnits. Lämningen har RAÄ-numret *Spånga 292:1* och avlägsnades i sin helhet i samband med utbyggnaden av Grimsta 1951.

Offentlig service

Grimstaskolan med tillhörande förskola, Zinket, ligger inom 100 – 200 meter från planområdet. Närmaste vårdcentral återfinns i Vällingby centrum cirka 800 meter från planområdet.

Kommersiell service

Närmaste större livsmedelsbutik finns i Vällingby centrum cirka 500 meter från planområdet. I Vällingby centrum finns även ett stort utbud av sällanvaruhandel.

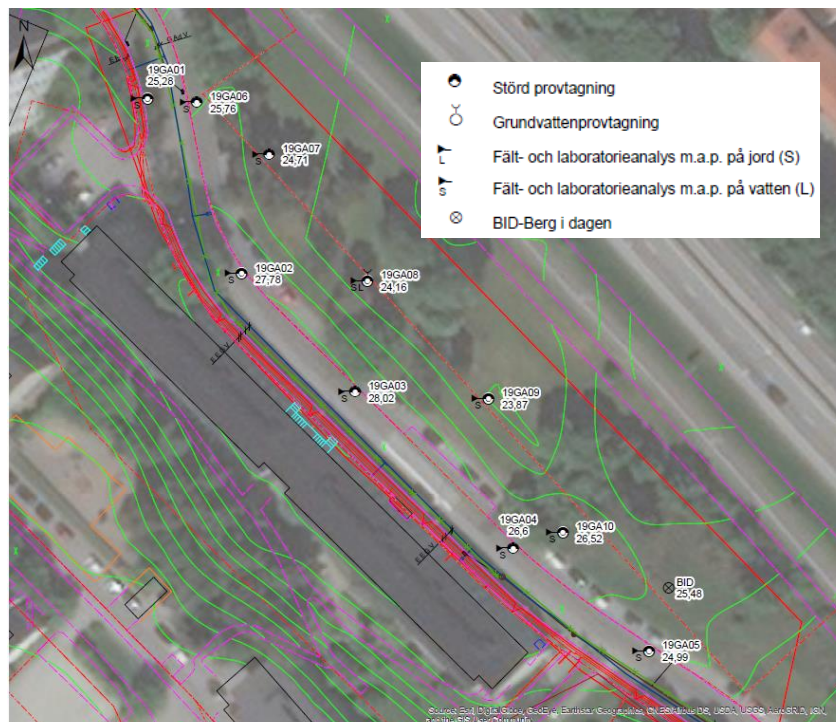
Gator och trafik

Planområdet är beläget mellan Bergslagsvägen och Grimstagatan, den sistnämnda omfattas även till viss del av planområdet. Längs Grimstagatans sydvästra sida löper en trottoar med en bredd på cirka 2,2 meter. Cyklister tar sig fram i blandtrafik längs Grimstagatan medan de längs Bergslagsvägen har en separerad cykelbana med en bredd på cirka 4 meter. Denna är förlagd på Bergslagsvägens sydvästra sida och separeras från biltrafiken genom en gräsremsa med en bredd på cirka 10 meter. Denna cykelbana är del av ett, av trafikkontoret utpekat, pendlingstråk.

Längs Grimstagatans nordöstra kant är kantstensparkerings tillåten och används flitigt. Grimstagatan har en årsdygnstrafik på cirka 3100 fordon förbi planområdet, motsvarande siffra för Bergslagsvägen är cirka 26 300. Närmaste busshållplats heter *Grimsta* och ligger inom planområdet längs Grimstagatans sydvästra kant. Den enkelriktade linjen 115 trafikerar hållplatsen ungefär var 20:e minut och går till Råcksta och Vällingby. Närmaste spårbunden trafik är Vällingbys tunnelbanestation cirka 600 meter bort.

Störningar och risker**Förorenad mark**

Genomförda markundersökningar visar på att föroreningsnivåerna i jord ligger under känslig markanvändning (KM) för 60 % av de analyserade jordproverna. I fem prover har nivåer överskridande KM och mindre känslig markanvändning (MKM) påträffats, i två av dem överskrider även gränsen för farligt avfall.



Provpunktsöversikt för föroreningsmätning. (Golder)

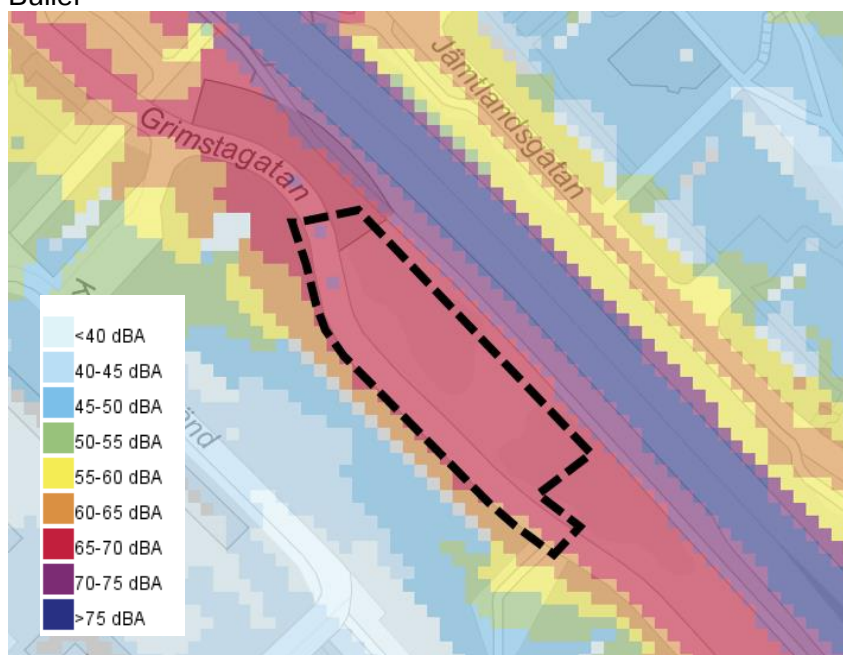
Vad gäller grundvattnet har inga halter av klorerade alifater påträffats, därtill bedöms uppmätta metallhalter i grundvattnet som låga och påvisade halter av PAH-L och PAH-M underskrider tillämpade riktvärden.

I asfalten i befintlig gata överskrider inga halter av PAH 70 ppm vilket gör att asfalten bedöms som fri från stenkolsstära och kan återanvändas som slitlager och bärlager.

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 30-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller



*Ungefärligt planområde i miljöförvaltnings bullerkarta
(VägTågFlyg 2 m Leq 24 h).*

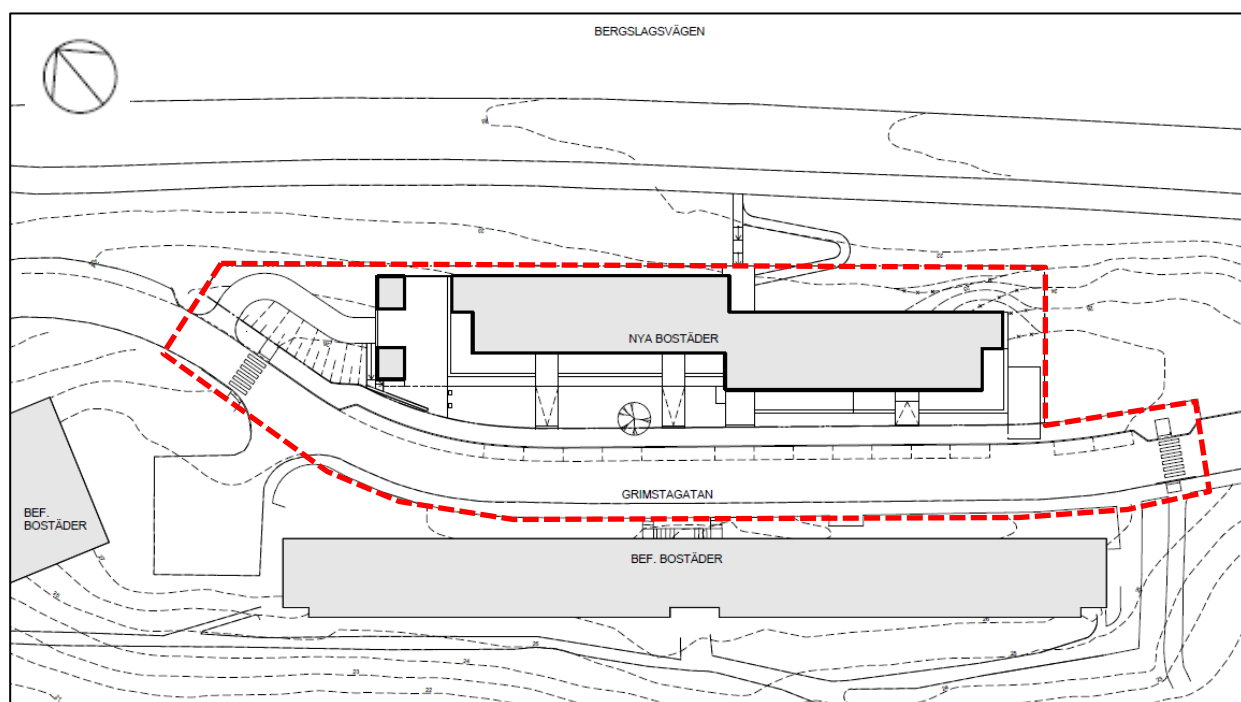
Trafik på både Grimstagatan och Bergslagsvägen gör att trafikbullerförhållandena inom planområdet är problematiska. Enligt miljöförvaltningens bullerkarta kommer bullernivåerna upp till 70 dBA inom hela planområdet. I närheten av planområdet finns Vällingbydepån vilket är en anläggning som är knuten till tunnelbanan. Enligt Trafikförvaltningens egna bulleranalyser bedöms inte depån utsätta planområdet för några störande bullernivåer.

Farligt gods

Varken Grimstagatan eller Bergslagsvägen är rekommenderade leder för farligt gods, dock transporteras det en viss mängd farligt gods på Bergslagsvägen. Dessa består främst av drivmedeltransporter kopplade till drivmedelsstationer längs vägen.

Planförslag

Planförslaget möjliggör i stora drag ett lamellhus bestående av två delar i olika höjd, förskjutna i sidled. Huset vilar på ett suterrängplan i vilken hela parkeringsbehovet löses. Byggnaden inordnar sig i befintlig typologi i Grimsta med en slank lamell med flackt sadeltak som är placerad parallellt med gatan samt förgårdsmark mellan gata och bebyggelse. Grimstagatan får en mer stadslik utformning med en ny trottoar och en entré tillskapas mot Bergslagsvägens cykelbana.



Planområdet med förslag på hur bebyggelsen ska utformas. (Fojab)

Ny bebyggelse

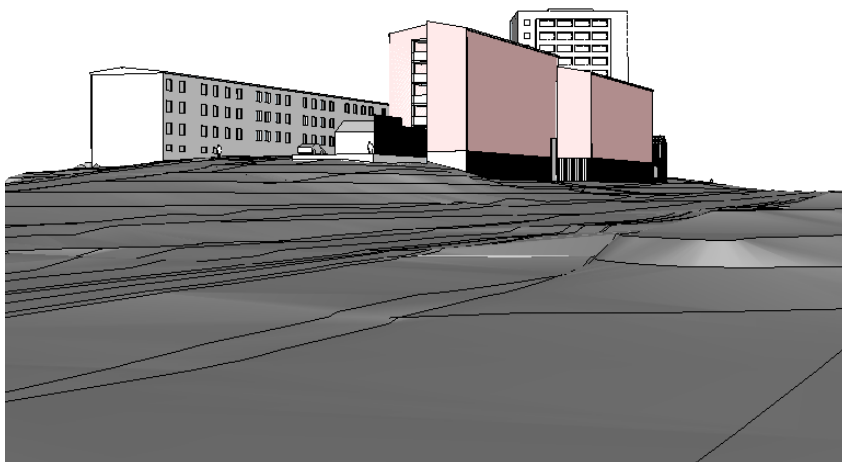
Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett *bebyggelseförslag* till detaljplanen. Bebyggelseförslaget är ett av många möjliga sätt att genomföra planen och förutsätter ett fullt utnyttjande av byggrätten. Bebyggelseförslaget innehåller cirka 70 lägenheter där garage och majoriteten av de kompletterande bostadsutrymmena ryms i suterrängplanet, bostadsbebyggelsen regleras med användningsbestämmelsen **B – bostäder**. Samtliga lägenheter får en balkong mot Grimstagatan, detta möjliggörs genom en **generell bestämmelse** som tillåter balkonger att kraga ut 1,6 meter mot Grimstagatan och 2,6 meter på gavlarna. Balkonger tillåts kraga ut över mark som i övrigt inte får förses med byggnader.



Perspektivbild från sydöst på bebyggelseförslaget. Befintlig lamell till vänster. (Fojab)

Volym

Det intilliggande punkthuset på fastigheten Tennet 1 är en tydlig markör och riktmärke för stadsdelen Grimsta. Den tillkommande bebyggelsen underordnar sig punkthuset, vilket görs genom en lamell som inte skymmer punkthuset från de viktiga trafikpunkterna Vällingbyrondellen och Bergslagsplan.

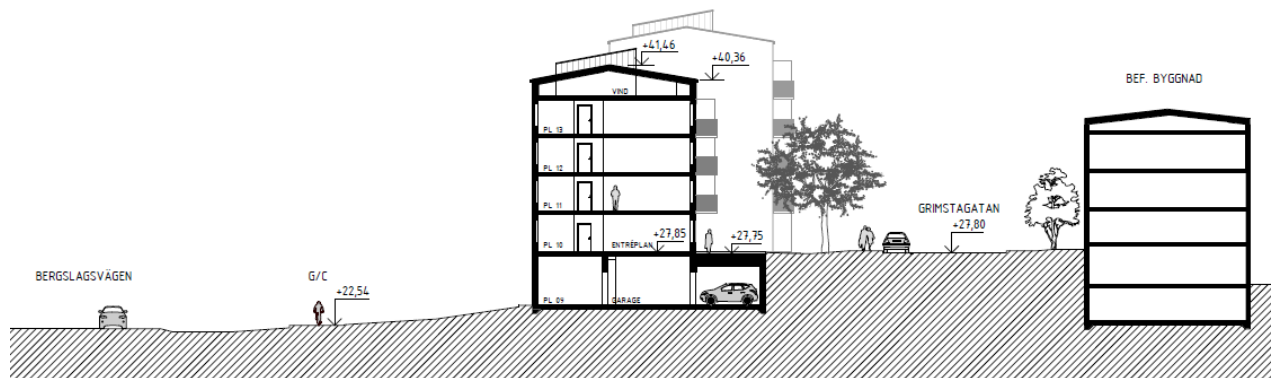


Volymstudie med vy från Vällingbyrondellen, tillkommande hus i rosa. (Fojab)

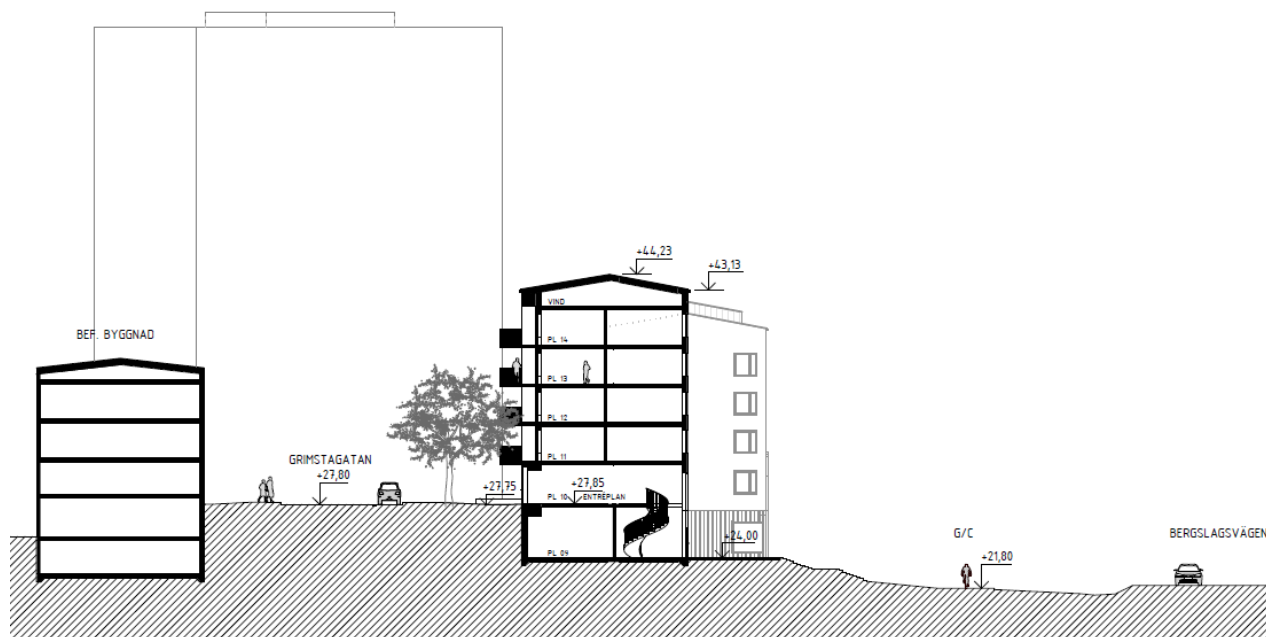


Volymstudie med blick från Bergslagsvägen strax norr om planområdet, tillkommande hus i rosa. (Fojab)

Den uppbrutna volymen ger den tillkommande byggnaden dynamik. Bebyggelsen accentuerar landskapet genom att den lägre volymen ligger närmare Bergslagsvägen som utgör lägsta punkten i landskapsrummet.



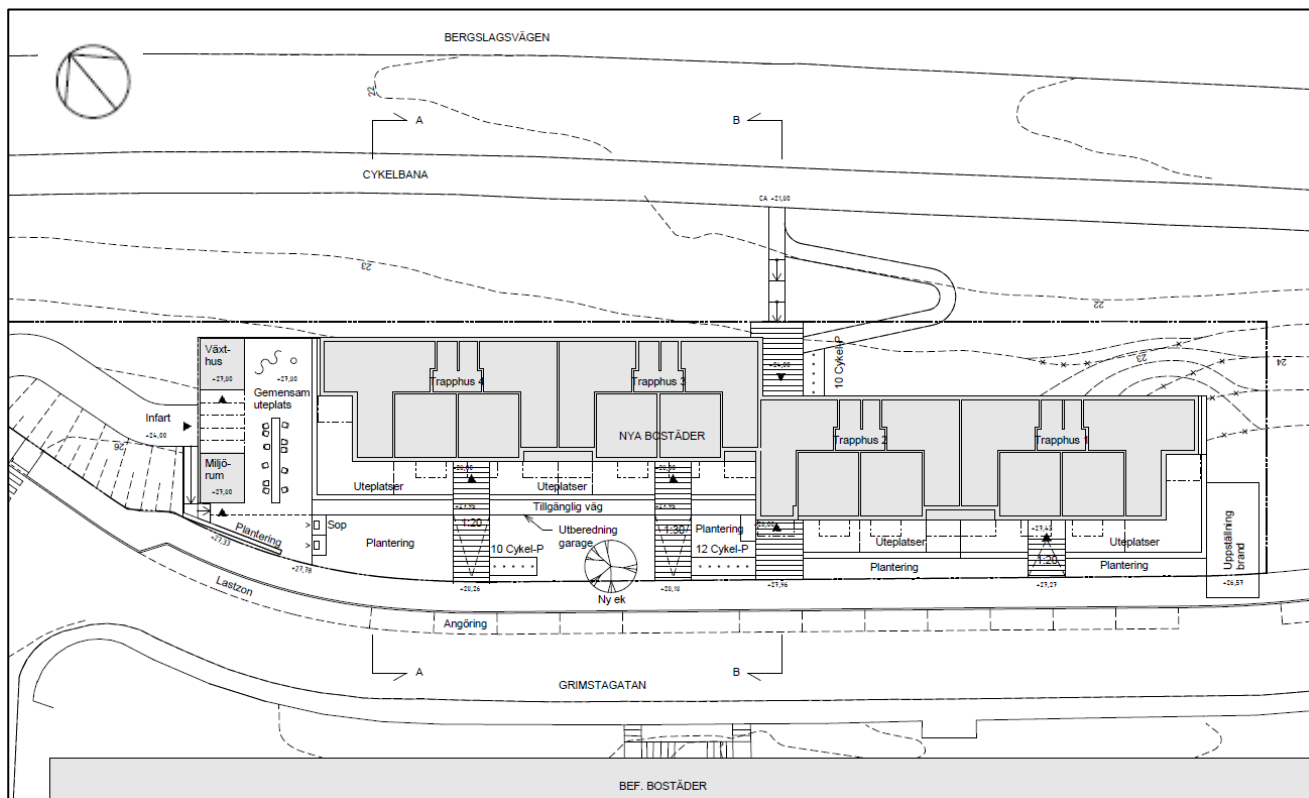
Tvärsektion från nordväst genom bebyggelseförslagets lägre volym. (Fojab)



Tvärsektion från sydöst genom bebyggelseförslagets högre volym. (Fojab)

Gårdsmark

I bebyggelseförslaget ges de boende, förutom sina balkonger, en gemensam uteplats på ett planterbart bjälklag som möjliggörs genom **ringmark** som föreskriver att marken får byggas över med ett planterbart bjälklag. Detta bjälklag täcker den del av suterrängplanet som inte byggs på med bostäder och bildar en terrass genom sitt suterrängläge. Höjdläget för den färdigställda marken på bjälklaget regleras med egenskapsbestämmelsen **n+0,0**. Höjden har reglerats i syfte att göra höjdskillnaden mellan gatan och marken på bjälklaget så liten som möjligt.



Situationsplan för bebyggelseförslaget. (Fojab)

Komplementbyggnad och uteplats

Ovanpå bjälklaget ges möjlighet till en byggnad för bostadskomplement genom egenskapsbestämmelsen **ringkorsmark..** I bebyggelseförslaget har den föreslagits bli ett kombinerat miljörum och växthus med stor visuell genomsläpplighet och integreras med suterrängplanet med sin spaljélika fasad. Genomsiktligheten säkerställs genom utformningsbestämmelsen **f1**. Höjd och volym för byggnaden styrs för att det tydligt ska framgå att den är en byggnad för bostadskomplement och ingen huvudbyggnader. Byggnaden är en nödvändig del för att uppnå goda bullerförhållanden på den gemensamma uteplatsen men i enlighet med skyddsbestämmelsen **m1** får byggnaden ersättas med exempelvis en vanlig bullerskärm. En kombination av olika bullerskyddande åtgärder är även möjlig.

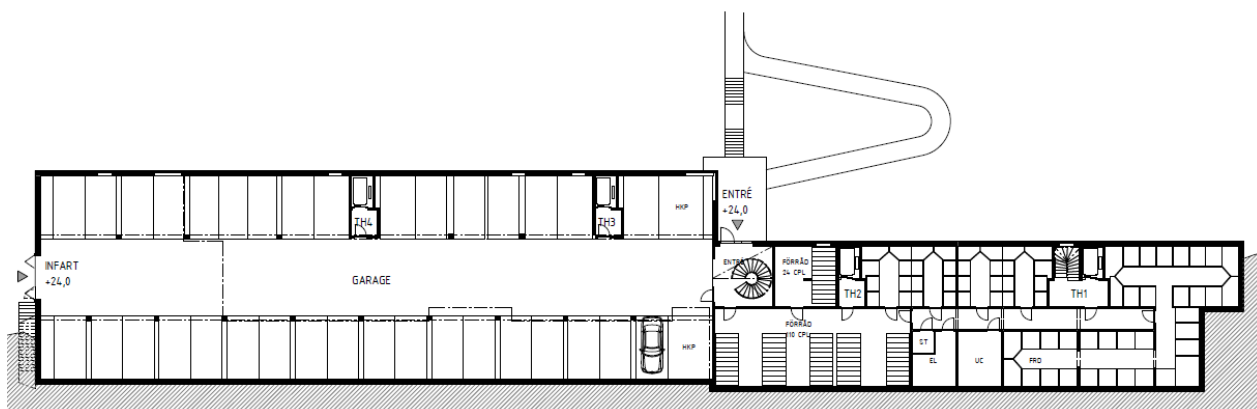


Perspektivbild över bebyggelseförslaget från nordväst. (Fojab)

Bebyggelsen får en förgårdsmark som i bebyggelseförslaget delvis tas upp av privata uteplatser. Möjlighet till hantering av dagvatten finns även här, vilket möjliggörs i bestämmelsen **prickmark**. I bebyggelseförslaget sparas inga träd inom kvartersmarken men goda möjligheter finns efter exploateringen att återplantera exempelvis ek längsmed Grimstagatan.

Parkering

Det framtagna bebyggelseförslaget har ett cykelparkeringstal på 3 platser per 100 m² ljus BTA, vilket innebär minst 130 cykelparkeringar. Bebyggelseförslaget har 134 platser i cykelrum placerat i suterrängplanet. Cyklarna kan därifrån tas direkt ut via husets entré mot Bergslagsvägen där koppling till cykelbanan kan anordnas. Utöver detta planeras för cirka 40 platser utomhus.



Bebyggelseförslagets suterrängplan med garage till vänster och bostadskomplement till höger. (Fojab)

Enligt stadens parkeringspolicy *Gröna parkeringstal* har bebyggelseförslaget ett parkeringstal för bil på 0,5 platser per lägenhet inklusive besöksparkering. Med 70 lägenheter i bebyggelseförslaget genereras ett krav på 35 parkeringsplatser, samtliga inklusive 2 parkeringsplatser för rörelsehindrade inryms i husets garage i suterrängplanet. Bilkparkerings tillåts inte på kvartersmarkens gårdsmark vilket säkerställs med egenskapsbestämmelsen ***ej parkering***. Cykelparkering är undantaget.

In- och utfart till husets garage sker via en anföringsväg nordväst om bebyggelsen. Genom att ansluta till Grimstagatan i planområdets nordvästra del blir höjdskillnaden mellan gata och garageport cirka en meter. Intensionen är att anlägga en trappa mellan garagetillfarten och gården längsmed suterrängvåningens kortsida.

Gestaltungsprinciper

Volymmässigt styr detaljplanen bebyggelsens utformning genom ***prick-, kors-, ring- och ringkorsmark*** samt genom bestämmelsen ***högsta nockhöjd*** och ***högsta tillåtna takvinkel***.

Gestaltungsprinciperna styrs endast utformningen av huvudbyggnadens suterrängplan mot Bergslagsvägen genom en ***generell utformningsbestämmelse*** som föreskriver krav på entré och genomsiktighet i fasaden i bottenvåningen.

Fasadutformning

Bebyggelseförslaget har en relativt stram fasadutformning med en tydlig struktur av fönster och balkonger. En enkel struktur balanserar det stora antalet balkonger längs fasaden mot Grimstagatan. Hela fasadutsnittet mot Grimstagatan kommer inte kunna avläsas i verkligheten på grund av motstående lamellhus på andra sidan Grimstagatan.



Bebyggelseförslagets fasad mot Grimstagatan. (Fojab)



Bebyggelseförslagets fasad mot Bergslagsvägen. (Fojab)

Fasaden mot Bergslagsvägen får i bebyggelseförslaget en tydlig vertikal uppdelning vid trapphusen. Detta fasadutsnitt kommer att upplevas i sin helhet från Bergslagsvägen. En tydlig vertikal uppdelning är en effektiv metod för att bryta upp den långa fasaden i kortare sekvenser. I bebyggelseförslaget får suterrängplanet en avvikande fasadutformning för att skapa en tydlig sockel åt huset. Sockeln får ett vertikalt ribbverk som lättar upp intrycket av den långa byggnaden genom att skapa en skuggverkan.

Tak

Taket regleras i detaljplanen med bestämmelsen ***högsta taklutning i grader***. Byggbebyggelseförslaget har ett flackt sadeltak i likhet med många hus från Grimstas begynnelse. Mindre utrymmen för tekniska installationer kommer att sticka upp ovanför det huvudsakliga taket vilket medges i bestämmelsen om högsta nockhöjd. För att iordningsställa sig i befintliga stadsbyggnadsprinciper i Grimsta medges endast sadeltak. Detta gäller för både för huvudbyggnad och för komplementbyggnad.

Material



Materialidé för bebyggelseförslaget. (Fojab)

Detaljplanen reglerar inte material. Bebyggelseförslagets huvudsakliga fasadmaterial är sandfärgat tegel. Suterrängplanets ribbverk föreslås att utföras i trä. Fönster- och dörromfattningar utförs i gröna kulörer, vilka ackompanjeras av balkongernas pinnräcken i grönlackerad metall.

Tillgänglighet

Angöring till den tillkommande bebyggelsen sker från Grimstagatan. Förgårdsmarken ger möjlighet att skapa en god tillgänglighet mellan den omdanade Grimstagatan och husets entréer. Förgårdsmarken blir cirka 4 meter som smalast vilket ger möjlighet att ta upp lutning i ramper parallellt med Grimstagatan om så skulle bli nödvändigt.

Entré mot Bergslagsvägen fyller en viktig funktion som trygghetsskapande faktor för den förbipasserande cykelbanan. Denna entré kommer dock inte få en tillgänglig angöring.

Gata

Förbi den nya bebyggelsen får Grimstagatan ett förändrat utseende, gatan regleras med användningsbestämmelsen **GATA – Fordons-, gång- och cykeltrafik**. Inom detaljplanen utökas gatubredden från cirka elva meter till cirka 14,2 meter. Detta ger möjlighet att anlägga en tillgänglig gångbana utmed Grimstagatans nordöstra sida.

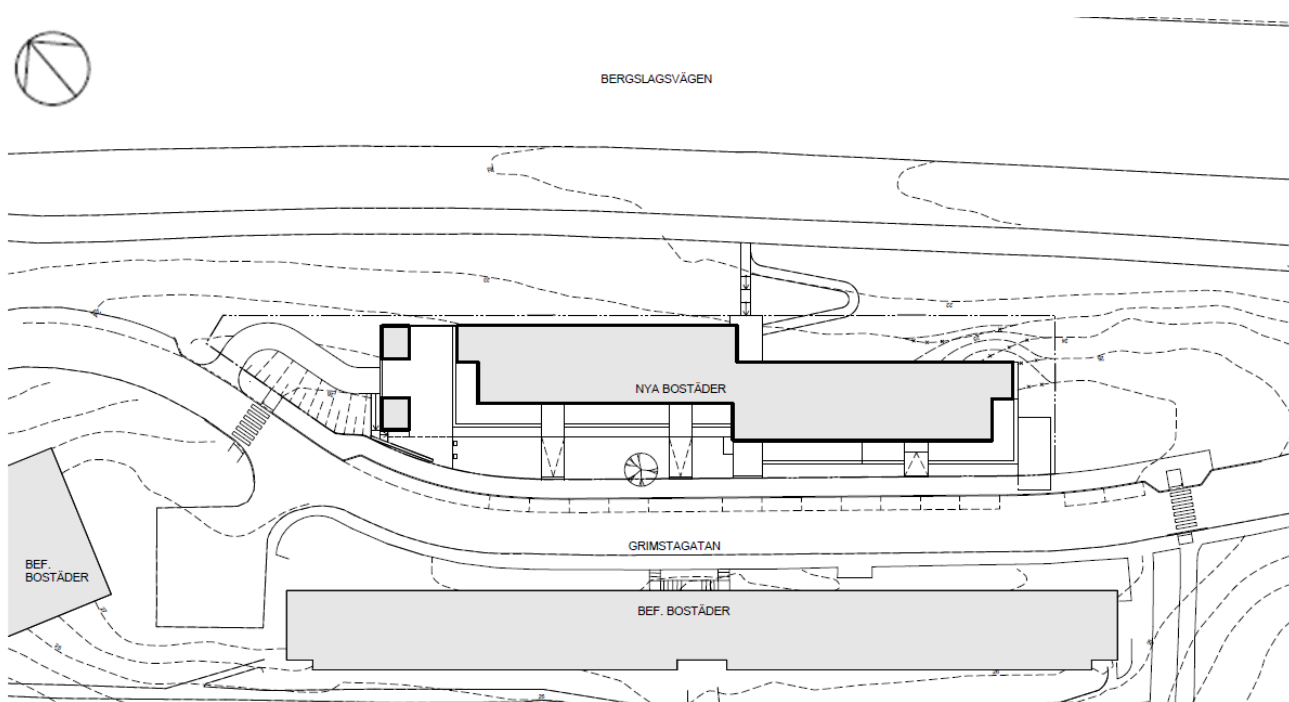


Bild över åtgärder på gatumark. Avvikelser kan förekomma. (Fojab)

En viss del av den befintliga kantstensparkeringen tas i anspråk för att skapa angöring för sopbil och två övergångsställen. Befintlig gångbana inklusive busshållplats på Grimstagatans sydvästra sida förblir oförändrade.

Den nya gångbanan följer Grimstagatans linjeföring och lutning men kan krökas runt befintlig ek för att möjliggöra en växtbädd kring den.

Teknisk försörjning

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till befintlig teknisk infrastruktur på platsen.

Avfallshantering

I bebyggelseförslaget placeras ett miljörum nordöst om huvudbyggnaden, som en del av den bulleravskärmande komplementbyggnaden. Utanför miljörummet föreslås kasuner för hushållsavfall. Både kauserna och miljörummet kan således

nås med avfallsbil från samma angöringsyta. I bebyggelseförslagets miljörum finns möjlighet till sopsortering i fraktioner. Miljörummet töms med kärl.

Räddningstjänst

Den lägre byggnadsdelen i planförslaget kan utrymmas via bärbara stegar. Den högra delen nås med stegbil från Grimstagatan. Yta för uppställning av stegbil kan även anordnas söder om bebyggelsen.

Detaljplanens avgränsning

I översiktsplanen pekas Bergslagsvägen ut som ett framtida urbant stråk. Denna plan avgränsas åt nordöst på ett sådant sätt att en eventuell framtida exploatering ska vara möjlig mellan Bergslagsvägen och aktuellt planområde. Då Grimstagatan ska byggas om i samband med bostadsexploateringen inkluderas gatutsnittet mellan det sydvästra planerade övergångsstället och den planerade infarten till garaget.

Utifrån ovanstående parametrar har detaljplanens gräns i så lång utsträckning som möjligt dragits i befintliga fastighets- och detaljplanegränser.

Konsekvenser

Miljöbedömning

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 översiktsplan. 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

Nästan all vegetation inom planområdet kan antas komma att avverkas under genomförandet av planen. Över tid kan en viss återplantering ske inom det som i planen markas som prickmark och på det planterbara bjälklaget. Ambitionen är att eken inom kvartersmarken ska sparas och ett vägledningsdokument för trädets bevarande har tagits fram som en del av planarbetet.

Dagvatten

Till detaljplanens bebyggelseförslag finns en hållbar lösning för dagvattenhantering. För att fördröja och rena det dagvatten som bildas inom områdets hårdgjorda ytor så att Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten uppfylls krävs en effektiv utjämningsvolym på cirka 33 m³. För att åstadkomma rening och fördröjning av denna volym föreslås en kombination av regnbäddar och växtbäddar. Alternativt kan en typ av lösning väljas för att omhänderta hela den erforderliga volymen.



Exempel på förslag till dagvattenhantering. (Geosigma)

Utöver denna volym krävs ytterligare 42 m³ för att säkerställa att det dimensionerande flödet inte ökar vid ett dimensionerande 20-årsregn. Denna fördröjningsvolym kan förslagsvis åstadkommas med ytterligare växtbäddar och regnbäddar, alternativt kompletteras med ett underjordiskt fördröjningsmagasin. Den totala erforderliga volymen som behöver omhändertas är således 75 m³.

Dagvattenanläggningar som föreslås i syfte att fördröja hela den erforderliga volymen är växtbäddar och regnbäddar med underjordiska magasin som alternativ. Avledning till anläggningarna föreslås, där höjdsättningen så tillåter, ske i öppna dagvattenrännor som ger en naturlig fördröjning av dagvatten och möjliggör infiltration i ett tidigt skede. Där det inte är möjligt att anlägga ytliga avrinningsvägar kommer dagvattnet istället ledas till anläggningarna via markförlagda ledningar. Den erforderliga volymen kan tillskapas på många sätt inom planområdet, nedan följer ett exempel. Anläggningar och konstruktioner för dagvattenhantering medges på prickmark.



Nya flödesriktningar i förslaget till dagvattenlösning. (Geosigma)

Miljökvalitetsnormer för vatten

Föreslagna lösningar för dagvattenhanteringen inom planområdet är utformade enligt stadens åtgärdsnivå för dagvatten, som syftar till att dagvattnet ska renas i sådan utsträckning att vattenförekomster på sikt ska uppnå god status.

Flödesberäkningarna visar att de planerade förändringarna inom planområdet kommer medföra ökade dagvattenflöden, såväl i medeltal som vid dimensionerande regn. Med föreslagna lösningar för dagvattenhantering renas de inledande 20 mm regn genom en kombination av bland annat filtrering, växtupptag och sedimentation, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvattenhantering. Lösningarna beräknas också ge en fördröjning av dagvattnet så att flödet inte ökar vid ett dimensionerande 20-årsregn.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen i större utsträckning än idag. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild

Bebyggelsen har en uppdelning i två volymer vilka förskjuts och accentuerar landskapet där den högre volymen placeras högre upp i slänten än den lägre. Bebyggelsen imiterar typologiskt det intilliggande lamellhuset på fastigheten Tennet 1 och skapar ett till lager av bebyggelse ut mot Bergslagsvägen. Konsekvenserna för landskapsbilden bedöms som låga utifrån de anpassningar som föreslagits.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den tillkommande bebyggelsen inordnar sig i den befintliga typologin i Grimsta. Den lägger sig under blickfånget för punkthuset på fastigheten Tennet 1 och får ett mindre stycke förgårdsmark precis som bebyggelsen från femtiotalet. Förslaget bedöms inte medför en negativ inverkan på kulturmiljön.

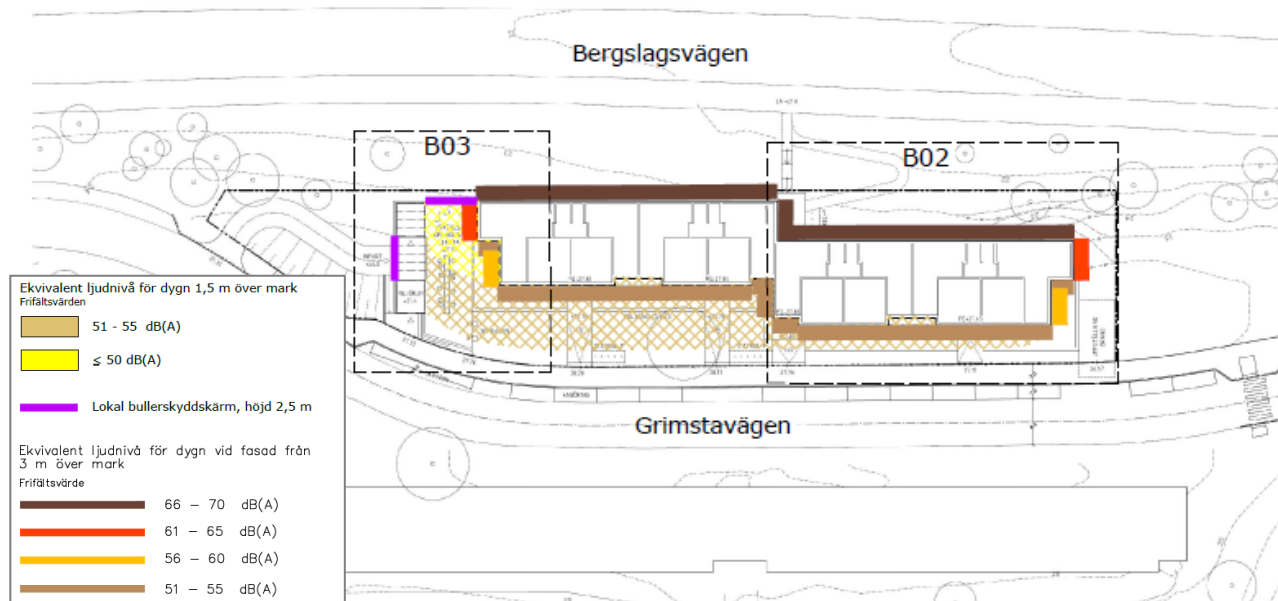
Störningar och risker

Förorenad mark

I samband med att kvartersmarken exploateras med bostäder behöver marken saneras till nivåer under KM. Detaljplanen ställer krav på att markföroreningar ska vara avhjälpta innan startbesked ges vilket säkerställs med planbestämmelse. De befintliga föroreningsförhållandena bedöms således inte påverka lämpligheten av den föreslagna bostadsbebyggelsen.

Buller

Den planerade bebyggelsen utsätts för mycket höga bullernivåer från trafiken på Bergslagsvägen och visst buller från trafiken på Grimstavägen. Vid fasaderna mot Bergslagsvägen blir ekvivalentnivån upp mot 70 dB(A) och vid fasaden mot Grimstavägen 55 dB(A).



Ekvivalentnivåer – översikt med åtgärder. (Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB)

Bebyggelseförslagets hantering av buller

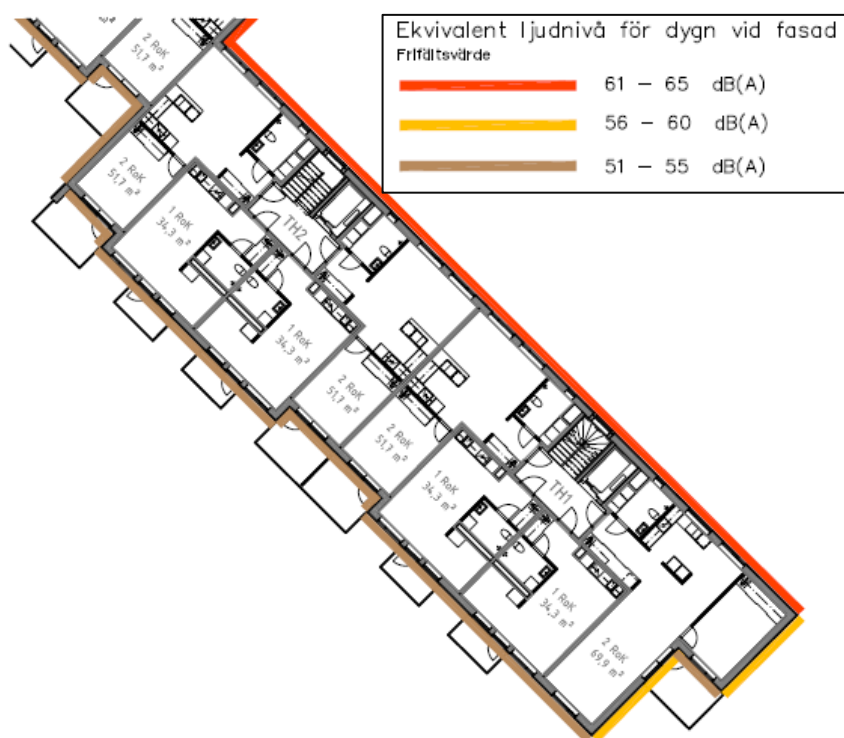
För bebyggelseförslaget har stor hänsyn tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna. Med föreslagen lägenhetsutformning samt med vissa bullerdämpande åtgärder kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. Hälften av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum och övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå vid hälften av bostadsrummen. Det säkerställs även genom en **generell utformningsbestämmelse** i plankartan.

Fönster och uteluftdon kan dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B. Inga så kallade tekniska lösningar bedöms nödvändiga tack vare väl genomtänkt byggnadsutformning och lägenhetsplaner.

En bullerskyddad gemensam uteplats anordnas på delar att terrassbjälklaget mellan huvudbyggnaden och komplementbyggnaden. Då platsen är exponerad mot Bergslagensvägen kommer bullerskydd behöva anordnas. Detaljplanen reglerar dels ett genomsiktligt bullerskydd mot Bergslagensvägen och även en bullerskyddande åtgärd vidtas mot nordväst. Den bullerskyddande åtgärden föreslås i bebyggelseförslaget vara en kombination av miljörum och växthus. Den gemensamma uteplatsen får med dessa åtgärder med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Ljudkvalitetsindex för projektet kan, om förstärkt trafikbullerisolering väljs, bli 1,7. Index är betydligt högre än minimikravet 1,0 och bostäder med god ljudkvalitet erhålls. Väljs trafikbullerisolering motsvarande minimikraven enligt BBR blir Ljudkvalitetsindex 0,8.

Nuvarande bostadshus vid Grimstagatan får, tack vare den avskärmande effekten av det planerade bostadshuset, upp mot 10 dB(A) lägre ekvivalentnivåer vid fasad.



*Ekvivalentnivåer vid normalplan för bebyggelseförslaget.
(Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB)*



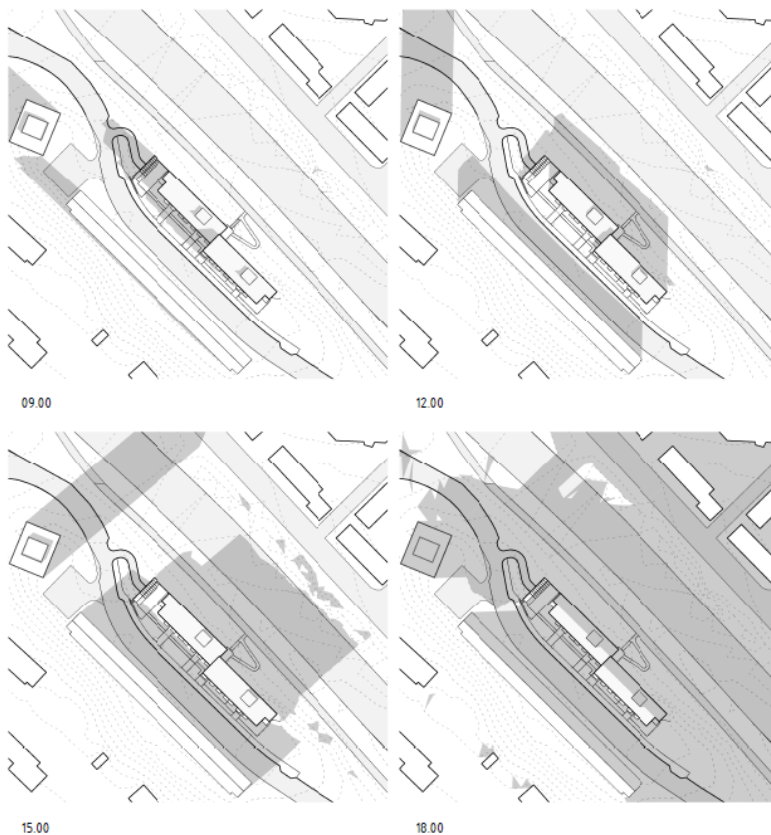
Ekvivalentnivåer vid entré plan för bebyggelseförslaget. (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB)

Farligt gods

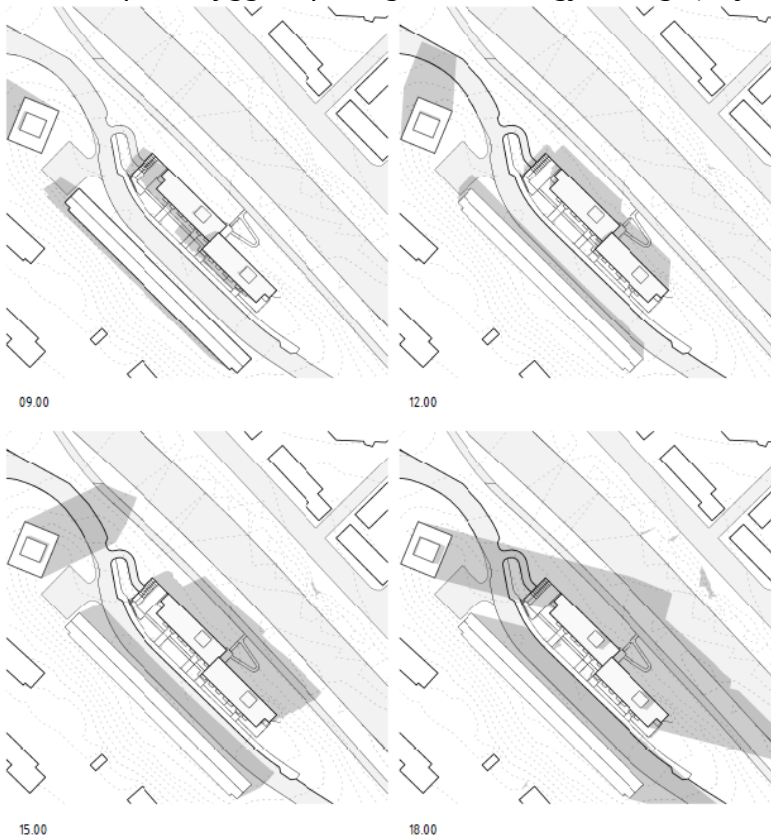
En olycka med bensen eller diesel kan leda till pölbrand med stor effektutveckling. Risknivån vid olyckshändelse sjunker markant vid 20 meters avstånd. Föreslagen bebyggelse ligger mellan 25 och 45 meter från Bergslagsvägen. Eftersom bebyggelsen placerats minst 20 meter från väggkant bedöms både individ- och samhällsriskerna som acceptabla.

Ljushållanden

Skuggverkan från den tillkommande bebyggelsen påverkar inte någon befintlig byggnad eller privata uteplatser. Den tillkommande bebyggelsens uteplatser väntas få goda ljushållanden.



Solstudie för bebyggelseförslaget vid vårdagjämning. (Fojab)



Solstudie för bebyggelseförslaget den 20 juni. (Fojab)

Barnkonsekvenser

Påverkan för befintliga barn i närområdet bedöms som minimal då ianspråktagen parkyta bedöms ha låga rekreativa värden. Att tillkommande bebyggelse skärmar av buller från Bergslagsvägen för befintligt lamellhus innebär ett förbättrat inomhusklimat för barn i byggnaden.

Projektets genomförande innebär att bostäder med ett relativt kollektivtrafiknära läge och gångavstånd till förskola, grundskola samt Grimsta naturreservat tillskapas. Detta bedöms som positivt för barn som bosätts i den framtida bebyggelsen.

Tidplan

Planen genomförs med standardförfarande. Planens preliminära tidplan är:

Godkännande i SBN

14 november 2019

Antagande i KF

februari 2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.

Exploateringskontoret ansvarar för att en överenskommelse om exploatering med försäljning av mark tecknas mellan staden och markanvisad byggaktör. Exploateringskontoret ansvarar även för om- och tillbyggnad av Grimstagatan i form av en gångbana och övergångsställen samt eventuell omläggning av underjordiska ledningar. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan Stockholms stads exploateringskontor och byggaktör. Avtalet ska godkännas innan antagande av detaljplanen sker.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan 3948A från 1952 och befintlig detaljplan 89113 från 1992 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

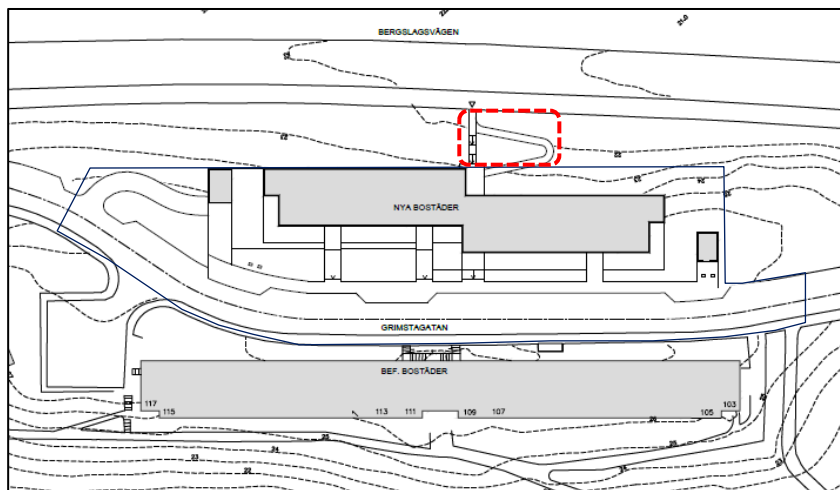
Detaljplanen omfattar del av traktfastigheten Grimsta 1:2 som ägs av Stockholms stad. Allmän platsmark (park) i stadsplan 3948A övergår dels till kvartersmark (bostäder), dels till allmän platsmark (gata). Kvartersmark (parkering) i detaljplan 89113 övergår dels till kvartersmark (bostäder), dels till allmän platsmark (gata). Viss icke detaljplanelagd mark övergår till kvartersmark (bostäder).

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder) ska utgöra en fastighet som bildas genom avstyckning från Grimsta 1:2. Ansökan om avstyckning genomförs av staden. Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Arrende

Arrende ska upprättas utanför aktuellt planområde för att möjliggöra upprättande av en anslutning mellan kvartersmarken och Bergslagsvägens cykelbana. Exempel på arrendets utbredning visas i rött i kartan nedan.



Ekonomiska frågor

Stadens kostnader i projektet utgörs av om- och tillbyggnation av Grimstagatan samt av eventuell grönkompensation och ledningsflytt.

Ersättning vid försäljning

Staden ämnar att sälja kvartersmarken till byggaktör efter genomförd fastighetsbildning. Detta regleras i av exploateringskontoret träffat avtal.

Kostnader inom kvartersmarken

Byggaktören står för samtliga exploateringskostnader inom kvartersmarken.

Tekniska frågor**Teknisk infrastruktur**

Den tillkommande bostadsbebyggelsen ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar, el- och teleledningar samt fjärrvärmeledningar.

Förorenad mark

I samband med att kvartersmarken exploateras med bostäder behöver marken saneras till nivåer under KM. För ombyggnad av gata krävs att marken saneras till nivåer under MKM. I samband med att mark schaktas ska kompletterande och förtätade provtagningar göras kring de identifierade föroreningspunkterna.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Louise Heimler
Planchef

Anton Nylander
Stadsplanerare