

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Grimsta 1:5 vid Björketorpsvägen i stadsdelen Norra Ängby, S-Dp 2018-15157



Planområdets läge markerad med röd figur

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder i två flerbostadshus utmed Råckstavägen och rondellen vid Björketorpsvägen. Studerat förslag innehåller cirka 140 bostäder. Sex av lägenheterna planeras som LSS boende med tillhörande gemensamhetsytor. Förslaget ska skapa en tydligare inramning med karaktär av stadsgata längs Råckstavägen samt skapa förutsättningar för ett framtida urbant stråk som bidrar till ett tryggt, varierat och upplevelserikt gaturum som kan skapa underlag för högre närvaro och rörelse i området.

Detaljplanen syftar till att säkerställa att bostäderna blir ett kvalitativt tillskott i området med avseende på boendemiljö samt arkitektur. Entréer vänds mot gatan vilket bidrar till ett mer levande och tryggt gaturum.

Bakom de nya byggnaderna sparas parkmark eller naturlig kvartersmark. Placering av byggnaderna har studerats för att ta hänsyn till befintliga ledningsdragningar samt för att minska påverkan på den kuperade naturen som finns inom planområdet idag. Sprängning av berg liksom fyllnad och fällning av ett flertal träd kommer att behöva utföras för att ge plats för de nya bostäderna. Ett träd skyddas genom planbestämmelse.

Gångavstånd till tunnelbana och närheten till Vällingby centrum gör läget attraktivt. 46 parkeringsplatser planeras inom planområdet i ett garage. Ett flertal mobilitetsåtgärder planeras, vilka beskrivs i ett projektspecifikt mobilitets-PM.

Fastigheten ägs av Stockholms stad och detaljplanen upprättas med standardförfarande.

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

Samråd 14 februari – 28 mars 2023

Granskning september-oktober 2023

Antagande december 2023-februari 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	12
Stadsbild och befintlig bebyggelse	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig och kommersiell service	13
Gator och trafik	14
Störningar och risker	14
Planförslag	15
Ny bebyggelse	15
Gestaltungsprinciper	18
Gator och trafik	20
Dagvatten	22
Teknisk försörjning	24
Konsekvenser	24
Undersökning om betydande miljöpåverkan	24
Naturmiljö	24
Miljökvalitetsnormer för vatten	26
Landskapsbild/ stadsbild	26
Kultuhistoriskt värdefull miljö	26
Störningar och risker	27
Ljusförhållanden och lokalklimat	29
Barnkonsekvenser	30
Tidplan	31
Genomförande	31
Organisatoriska frågor	31
Verkan på befintliga detaljplaner	32
Fastighetsrättsliga frågor	32
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	34
Genomförandetid	34

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

- Naturvärdesinventering (Ekologigruppen, 22-11-17)
- Fågelinventering (Ekologigruppen, 22-12-05)
- Geoteknik PM (Geosigma, 22-10-27)
- Markteknisk undersökningsrapport (Geosigma, 22-10-27)
- Miljöprovtagning (Geosigma, 21-04-07)
- Utredning av sulfidberg (Geosigma, 21-05-06)
- Dagvattenutredning (Tyréns, 23-01-31)
- Lågpunkt (Tyréns, 22-11-22)
- Bullerutredning (Akustikkonsulten, 22-11-09)
- Kulturmiljö och konsekvensanalys (Nyréns, 22-10-05)
- PM Mobilitet (Stockholmshem, 22-11-18)

Medverkande

Planen är framtagen av Monika Stenberg på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Martin Losos på Nyréns arkitektkontor. Från exploateringskontoret har Michaela Johansson Jögi, Elin Öman, Emma Zetterman och Amanda Fjällström medverkat. Kartingenjör är Anette Jonsson.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder i två flerbostadshus utmed Råckstavägen och rondellen vid Björketorpsvägen. Studerat förslag innehåller cirka 140 bostäder. Sex av lägenheterna planeras som LSS boende med tillhörande gemensamhetsytor. Förslaget ska skapa en tydligare inramning med karaktär av stadsgata längs Råckstavägen samt skapa förutsättningar för ett framtida urbant stråk som bidrar till ett tryggt, varierat och upplevelserikt gaturum som kan skapa underlag för högre närvaro och rörelse i området.

Detaljplanen syftar till att säkerställa att bostäderna blir ett kvalitativt tillskott i området med avseende på boendemiljö samt

arkitektur. Entréer vänds mot gatan vilket bidrar till ett mer levande och tryggt gaturum.

Bakom de nya byggnaderna sparas parkmark eller naturlig kvartersmark. Placering av byggnaderna har studerats för att ta hänsyn till befintliga ledningsdragningar samt för att minska påverkan på den kuperade naturen som finns inom planområdet idag. Sprängning av berg liksom fyllnad och fällning av ett flertal träd kommer att behöva utföras för att ge plats för de nya bostäderna. Ett träd skyddas genom planbestämmelse.

Gångavstånd till tunnelbana och närheten till Vällingby centrum gör läget attraktivt. 46 parkeringsplatser planeras inom planområdet i ett garage. Ett flertal mobilitetsåtgärder planeras, vilka beskrivs i ett projektspecifikt mobilitets-PM.

Fastigheten ägs av Stockholms stad och detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Området är beläget i stadsdelarna Norra Ängby och Beckomberga och angränsar till Råcksta. Planområdet utgör en del av fastigheten Grimsta 1:5 och gränsar västerut till Råckstavägen och söderut till Björketorpsvägen. Planområdet omfattar cirka 5600 kvm och ägs i sin helhet av Stockholms stad.



Ortofoto med ungefärligt planområde markerat med rött.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Planområdet angränsar till det område som, i RUFS 2050, betecknas som ett strategiskt stadsutvecklingsläge med Vällingby centrum som kärna.

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. I gällande översiktsplan utpekas planområdet som ett område där komplettering kan prövas, med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Det befinner sig även inom område för ett lokalt samband, vilka är viktiga att stärka för att uppnå en mer sammanhängande stad. Kopplingar mellan områden kan ske via olika typer av åtgärder som att utveckla stadsrum med bebyggelse, parkstråk, aktivitetsstråk, målpunkter och omvandla gator till urbana stråk.

Råckstavägen är utpekad som stadsgata av lokal karaktär som i huvudsak endast berör stadsdelsnämndsområdet och som på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till stadsgata, med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor.

Detaljplan

Området omfattar delar av följande detaljplaner: Pl 6333 från 1965, Pl 7875 kv Tunet mm från 1981, Dp 2002-12850 Kv Långskeppet mm från 2004 och Dp 2002-17222 Kv Råknestickan mm från 2006. Alla detaljplaner föreskriver park inom det aktuella planområdet. Pl 7875 föreskriver även koloniträdgårdar på del av planområdet som idag inte är ianspråktaget för ändamålet.

Pågående projekt i närområdet

Norr om planen längs Råckstavägen pågår två detaljplanearbeten: Hemsamariten 1 (dnr 2020-12922) som är ett flerbostadshus med inriktning på äldreboende samt Vårdhemmet 2 (dnr 2020-13689) som innehåller flerbostadshus bestående av ca 300 bostäder-hyresrätter och genomgångsbostäder kombinerat.

Längs Söderberga allé pågår planarbete för Vårdaren och del av fastigheten Parkträdet 1 (dnr 12018-12909). Planen prövar nybyggnation av ca 160 hyresrätter, parkeringsdäck samt lokaler för service.

Längs Solleftegatan väster om planområdet pågår planarbete för Solleftegatan (dnr 2020-06528) som innehåller 120 hyresrätter.

Markanvisning

Exploateringsnämnden tog den 2020-02-20 beslut om att anvisa aktuell mark till Stockholmshem för att möjliggöra bostäder inom del av Grimsta 1:5. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Riksintressen

Planområdet ligger mellan två riksintressen för kulturmiljövård, ABC-staden Vällingby [AB 120] samt småstugeområdet Norra Ängby [AB 119]. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i anslutning till Råckstavägen och utgörs idag till största del av ett mindre skogsparti bestående av en bergsknalle med tallskog och triviallövskog. Markytan stiger mot sydost.

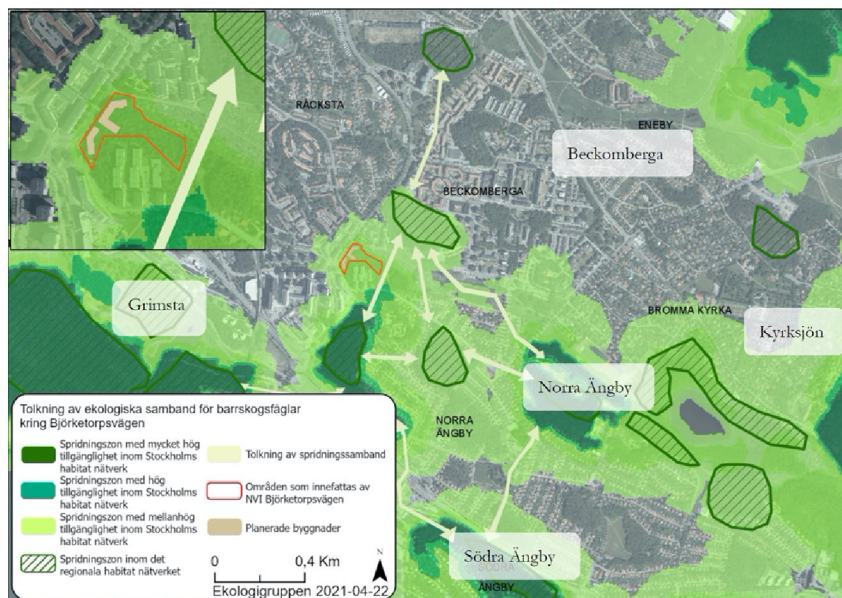
Naturvärden

En naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2022) har tagits fram. Två naturvärdesobjekt finns inom planområdet, se bild nedan. Ett objekt med naturvärdesklass 3 - *påtagligt naturvärde* (orange område) och ett med naturvärdesklass 4 - *visst naturvärde* (gult område).

Åtta naturvårdsträd och sju naturvårdsarter har påträffats i samband med naturvärdesinventeringen inom planområdet. En art, blåsippa, är skyddad enligt artskyddsförordningen. En rödlistad art, vedsvampen tallticka, samt två signalarter, grovticka och blåsippa, hittades i området. Fyra växtarter med visst indikatorvärde fanns i området; blodrot, brudbröd, gökärt och ängshavre.

Planområdet utgörs delvis av tallskog med förekomst av flera äldre tallar. Området ingår i ett habitatnätverk för barrskogsfåglar, se figur nedan. Enligt utförda analyser finns viktiga barrskogsområden för fåglar i Grimsta naturreservat, vid

Norra och Södra Ängby, vid Kyrksjön och vid Beckomberga. Mellan dessa områden finns tydliga spridningssamband. Planområdet ingår i en spridningszon mellan Norra Ängby och Beckomberga och i förlängningen med Grimsta naturreservat.



Spridningssamband för barrskog vid Björketorpsvägen. Planområdet ingår i en spridningszon för barrskog. På kartan visas en sammanslagning av habitatnätverket, med senare utförd regional analys över barrskogssamband (Ekologigruppen)



Tallskog med påtagligt naturvärde till vänster och trivial lövskog med visst naturvärde till höger (Ekologigruppen)



Naturvärdesinventering vid Björketorpsvägen. Ett objekt med påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3 och ett objekt med visst naturvärde – naturvärdesklass 4 avgränsades i området (Ekologigruppen)

Rekreation och friluftsliv

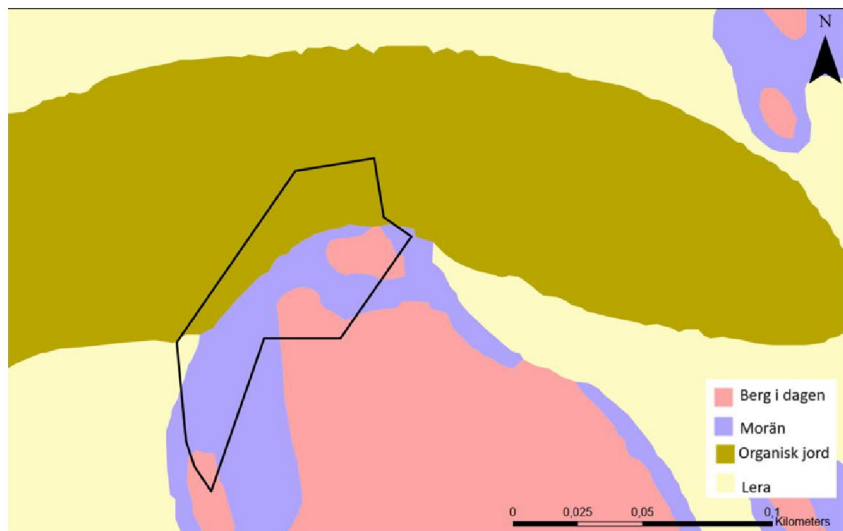
I omgivningen finns offentliga kommunala lekplatser, odlingslotter och möjlighet till rekreation i naturmiljö. Genom planområdet löper en dalsänka som utgör ett rekreativt grönt stråk från Vällingby och vidare österut. Stråket ger förutsättningar för sociala möten.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt Stockholms byggnadsgeologiska karta består planområdet främst av morän, organisk jord samt berg i dagen, se figur nedan. Där marken består av skog och berg-i-dagen varierar marknivåer mellan ca +15,5 och ca +21,5. I resten av området längs Räckstavägen varierar marknivåer mellan ca +12,5 och ca +15.

Markförlagda ledningar förekommer inom området och består av el- och teleledningar, fjärrvärme samt vatten-, dagvatten- och avloppsledningar.



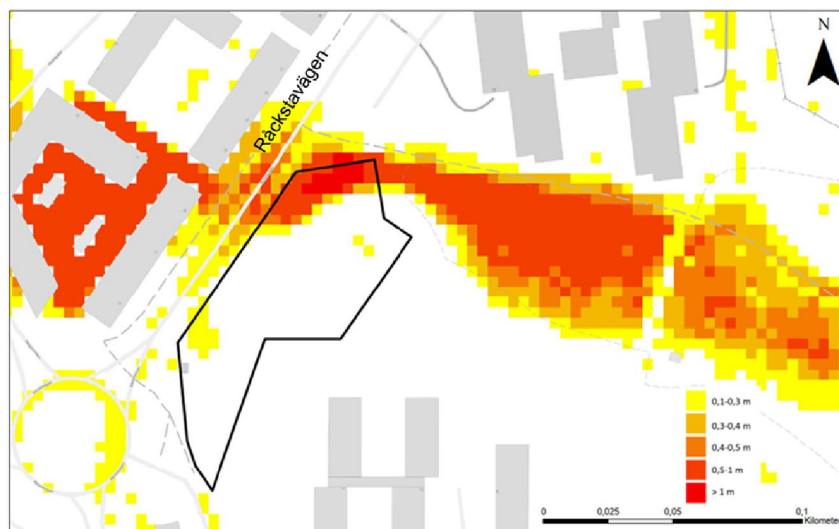
Stockholms byggnadsgeologiska karta, planområdet är markerat med svart (Tyréns)

En översiktlig provtagning av sulfidberg har utförts inom planområdet för att bedöma om berget/bergmassor kan ge upphov till surt vatten vid sprängning och efterföljande krossning/återanvändning av bergmassor. Undersökningen visar på generellt låga risker för bergmaterialet att orsaka förurning men då ett prov visat förhöjda halter totalsvavel kan viss risk för förurning föreligga. Beroende på hur mycket berg som ska schaktas och hanteras kan behovet av kompletterande provtagning variera.

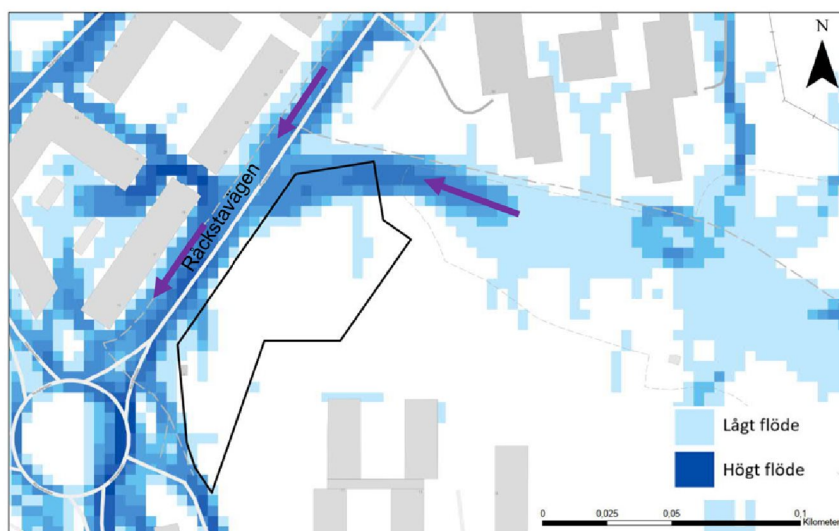
Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt Stockholms skyfallsmodell, där staden karterat översvämningsrisken utifrån 100-årsregn, finns potentiella ytor som kan drabbas av översvämning. Dessa ligger i den norra delen av planområdet, framför allt i en befintlig lågpunkt i anslutning till koloniområdet men även i en angränsande lågpunkt i Räckstavägen. Räckstavägen och Björketorpsvägen utgör huvudsakliga flödesvägar vid skyfall.



Översvämningssituation nuläge vid 100-årsregn enligt Stockholms skyfallskartering. Planområdet markerat i svart (Tyréns)



Ytliga flödesvägar nuläge vid 100-årsregn enligt Stockholms skyfallskartering. Planområdet markerat i svart (Tyréns)

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Räcksta träsk tekniska avrinningsområde. Ett lokalt åtgärdsprogram har tagits fram för Räcksta träsk med inriktningen att vattenkvaliteten i sjön ska motsvara nivån för miljökvalitetsnormerna för god ekologisk och kemisk status.

Från Råcksta träsk leds vattnet vidare till recipienten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS december 2022 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Fiskarfjärden är god ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Dagvatten

Planområdet utgörs idag framför allt av ett skogsområde som lutar ned mot Råckstavägen och kolonilottsområdet. Dagvatten från planområdet avrinner till recipienten Råcksta träsk. Utflödet från Råcksta träsk leds till Fiskarfjärden som ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Stadsbild och befintlig bebyggelse

Planområdet befinner sig mellan småstugeområdet Norra Ängby med dess omgivande grönska och ABC-staden Vällingby. Det sträcker sig från Björketorpsvägen och cirkulationsplatsen i söder, längs Råckstavägen i väster och gränsar till Tunets servicehus och Råcksta koloniområde i norr. I söder gränsar området till bostadskvarteret Långskeppet, som består av flerbostadshus placerade på en höjd. Inom områdets södra del, mot Råckstavägen, finns en elnätsstation placerad på parkmark. I anslutning till de kringliggande vägarna, samt väster om Råckstavägen har flera kompletteringar av bebyggelsen i området skett under de senaste tio till femton åren. Tillsammans har dessa bidragit till en större förtätning av området kring Råcksta tunnelbanestation.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Närmiljön består av ett blandat bestånd av bebyggelse tillkommen de senaste 20 åren, samt bebyggelse uppförd på 1960-talet men kraftigt omgestaltad. Bebyggelsen och dess tillhörande utemiljö tillkom så pass nyligen att den ännu inte klassificerats.



Stockholms stadsmuseums klassificering med förslaget streckat i rött (Nyréns)

Kulturlandskap

Planområdet har ett kulturhistoriskt värde som en rest av det äldre kulturlandskapet, där dess äldre tallar samt berg i dagen är de främsta exponenterna för värdet. Upplevelsen av kullen är som mest påtaglig från öster, där den utgör en fond mot koloniområdet. Mot gatan är karaktären mer förslyad och mindre känslig.

Offentlig och kommersiell service

Vid Råcksta torg vid Råcksta tunnelbanestation, ca 400 meter från planområdet, finns en livsmedelsbutik samt mindre kiosk- och serviceverksamheter.

I Vällingby centrum, som ligger på cirka 1 kilometers avstånd från planområdet, finns mer än 100 butiker och restauranger samt vårdcentral och tandläkare.

Både Vällingbyskolan, med klasser från förskoleklass till årskurs nio, och Beckomberga skolan, som har klasser från förskola till årskurs sex, ligger inom en kilometers gångväg från planområdet. I närområdet finns flera förskolor och familjedaghem.

Gator och trafik

Gatunät och bilparkering

Planområdet ligger invid Björketorpsvägen och Råckstavägen som löper söderut till Bergsslagsvägen. Inom området finns både markparkering, kantstensparkering samt Råcksta parkeringshus vid tunnelbanan.

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykeltrafik sker på separerade banor längs Råckstavägen samt i väst-östlig riktning längs den gröna dalsänkan.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestationen Råcksta finns ca 400 m från planområdet, buss trafikerar Råckstavägen. Närmsta busshållplats finns vid Tunets servicehus ca 150 m från planområdet.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

På platsen ligger idag en elnätstation.

Förorenad mark

En översiktlig markmiljöundersökning har tagits fram (Geosigma, 2021). Resultaten visar att föroreningssituationen inom planområdet ej bedöms medföra betydande miljörisker. Resultaten från laboratorieanalyserna visar att det förekommer kadmium, bly och krom i halter över haltnivåer för MRR vilket ska beaktas vid eventuellt återanvändning av massor i anläggningsändamål.

Laboratorieanalyserna av jord visar även att halten för PAH-H överskrider riktvärdet för KM i tre av provtagningspunkterna. Analysen från det grundvattenprov som togs visar generellt mycket låga till låga halter av metaller i vattnet. Kvicksilver har uppmätts i måttlig halt.

Buller, vibrationer

Planområdet är i dagsläget utsatt för buller från framför allt Råckstavägen samt en befintlig nätstation.

Planförslag

Ny bebyggelse



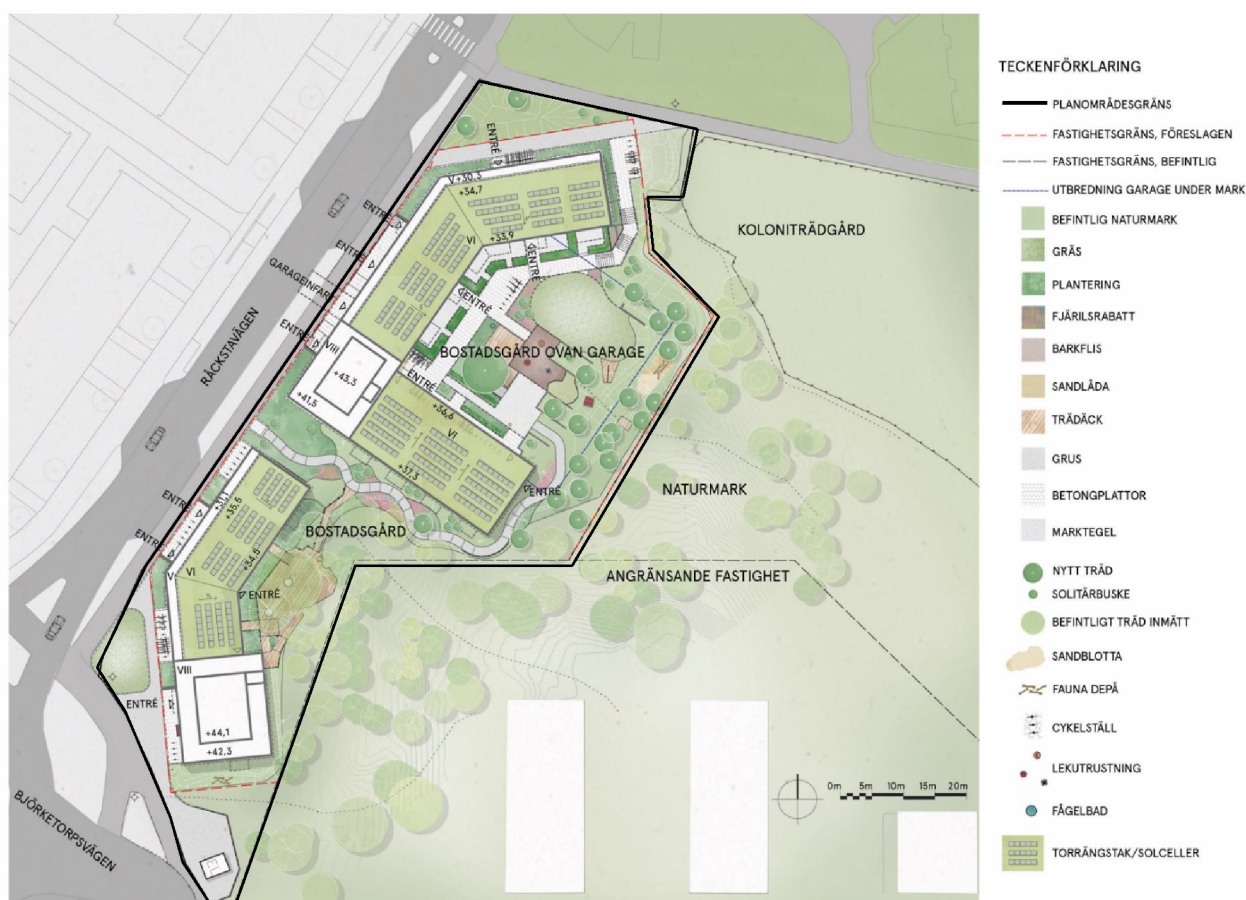
Förslaget sett från cirkulationsplatsen (Brunnberg & Forshed)

Planförslaget möjliggör två halvt slutna kvarter. Studerat förslag innehåller 140 lägenheter, med bostäder om 1 till 5 rum och kök. Sex av lägenheterna planeras som LSS boende med tillhörande gemensamhetsytor. Husen uppförs i sex våningar, med den översta våningen indragen för att förhålla sig till de befintliga femvåningshusen på andra sidan vägen, och en avslutande högdal på åtta våningar.

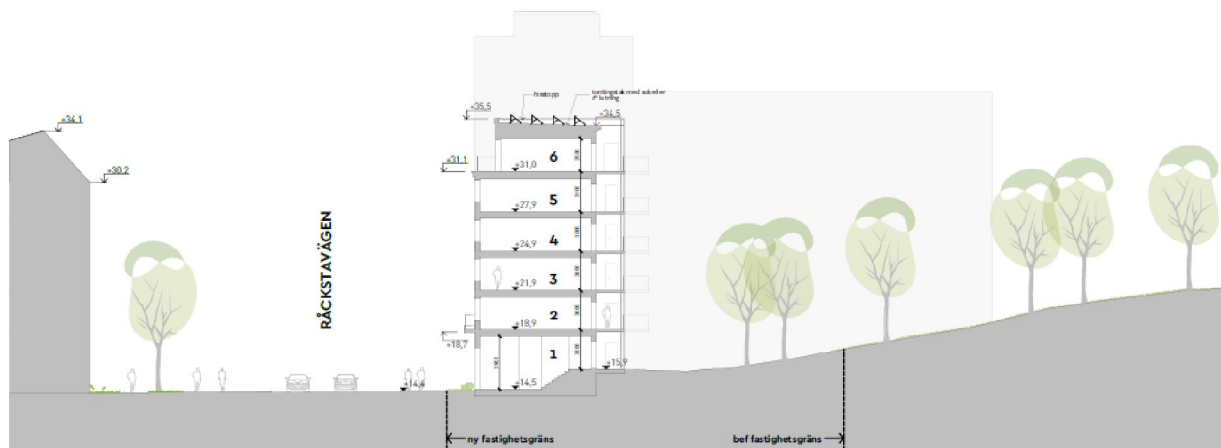
Husens gestaltning och placering längs Råckstavägen skapar en tydligare inramning av gaturummet och bidrar till karaktär av en stadsgata. Tydliga entréer mot Råckstavägen samt en

förgårdsmark på cirka två meter bidrar till ett tryggare och mer levande gaturum.

Placering av byggnaderna har studerats för att minska påverkan på naturen. Ett träd skyddas genom planbestämmelse n2 i plankartan. Strukturen tar hänsyn till platsens norrsluttning och dess förutsättningar för solljus på bostadsgård. Bebyggelsen tar även hänsyn till närliggande odlingslotter genom att låta de



Situationsplan (Funkia)



genom den södra byggnaden (Brunnberg & Forshed)

öppna gårdsrummen vetta mot kolonilottsområdet med möjlighet till en skärm av vegetation längs fastighetsgränsen.

Planförslaget utgår från att spara befintliga naturvärden och topografi. Genom planbestämmelse n1 säkras naturkaraktären för den bakomliggande naturen samt en naturlig anslutning till naturen utanför planområdet - *Områdets naturkaraktär ska bevaras. Befintliga marknivåer ska i huvudsak bevaras.*

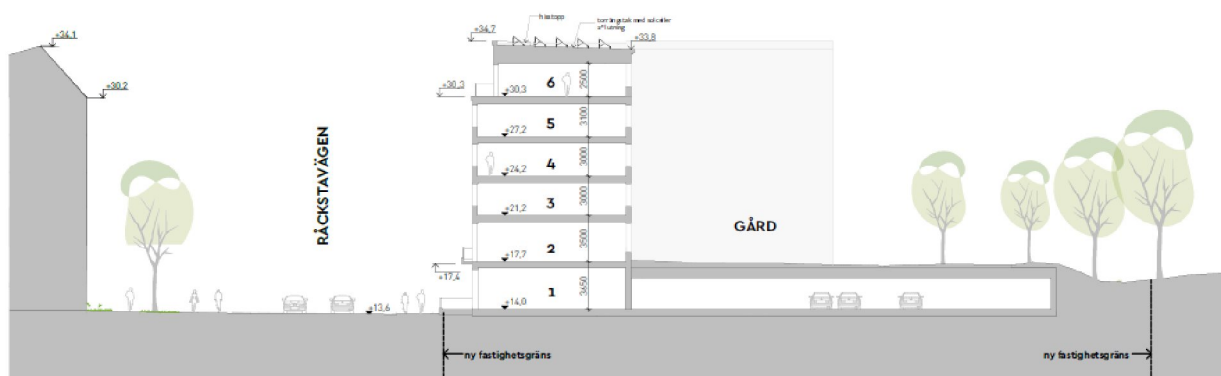
På baksidan av byggnaderna skapas bostadsgårdar som ansluter till naturen och sluttningen uppåt. Gemensamhetsytor med bl.a. lek och odlingsmöjligheter är placerade i en zon nära husen och ska ansluta så sömlöst som möjligt till naturen intill.

Vid den södra byggnadens södra del föreslås lokal för ett så kallat cykelkök för de boende med möjlighet till service och reparationer. Utanför dessa lokaler skapas en entréplats på parkmark som vänder sig mot cirkulationsplatsen och annonserar den nya byggnaden. Här planeras en hårdgjord yta som kan anta karaktären av ett litet torg som uppmuntrar till möten och ger förutsättningar för ett mer aktivt gatuliv.

Förslaget stärker de befintliga riktningarna längs dalsänkan och Räckstavägen och kopplar till närliggande målpunkter.



Vy Från kolonilottsområdet mot Räckstavägen (Brunnberg & Forshed)



Sektion genom den norra byggnaden (Brunnberg & Forshed)



*Visualisering över ny bebyggelse, vy mot sydväst längs Råckstavägen
(Brunnberg & Forshed)*

Gestaltungsprinciper

Byggnadsvolymernas proportioner har studerats i relation till närmast omgivande bebyggelse och tar fasta på Råckstas befintliga bebyggelsestruktur och förhåller sig till denna.

Förslaget tar upp modernistiska influenser från närområdet med gestaltad enkelhet. Byggnadernas tak ska från gatan upplevas som platta (f4) vilket exempelvis kan åstadkommas genom ett

avslutande takkrön. Andra modernistiska referenser är tydliga entréer och släta fasader i puts.

Volymerna består av fem våningar mot gatan med en sjätte indragen våning för att ta ned den upplevda skalan i gaturummet och möta omgivande bebyggelse. Detta indrag accentueras av en uppbyggd takfot med ett tätt räcke som löper längs terrasserna och tydliggör horisontaliteten (f6).

Husen avslutas med en högdelen som skapar variation, vertikalitet och orienterbarhet. Högdelen får en mer taktilt hanterad fasad i form av ramar kring fönstren som skapar relief och skuggverkan och en sockelvåning i matrisgjuten betong (f1 och f2). Högdelen behandlas som en egen volym vilket markeras med en egen kulör och en livskillnad i fasadmötet med lågdelen, exempelvis genom urspårning för stuprör eller en förändrad tjocklek i puts (f5).

De övriga fasadernas komposition är enkel, med få och artikulerade beståndsdelar: Ljus puts, enkla låga socklar i slät betong och en repetitiv fönstersättning. Fasadernas färgsättning i milda toner anpassar sig till områdets ljusa palett vilket regleras med den generella bestämmelsen - *Fasader ska utföras i puts utan synliga elementskarvar i ljusa beigea kulörer...*

KULÖR OCH MATERIALPALETT

Kulörer för
puts

Beige

Ljus beige

Kulörer för
plåtdetaljer

Ljus grön

Senapsgul

Kulör och materialpalett (Brunnberg & Forshed)

Entréerna har en högre detaljeringsnivå med omfattningar i slät betong och med balkonger som skärmtak. Balkongerna mot gaturummet kragar ut 0,9 meter och används som dekorativa element vilket hjälper att variera fasaduttrycket och tydliggöra trapphusentréerna (f3). Balkonger finns endast direkt ovan entréer samt i en vertikal rad som accentuerar det södra husets riktningsförändring, se illustration nedan.

Lägenheterna har i övrigt sina balkonger mot gårdssidan där de kragar ut 1,5 meter ifall de är placerade på byggnadernas gavlar

och i resterande fall 1,9 meter. Räckena är täta och kulörsätts i enlighet med fönster.

GATUFASADER



Fasader mot Räckstavägen (Brunnberg & Forshed)

Gator och trafik

Ett projektspecifikt mobilitetsprogram har tagits fram för planförslaget, se PM Mobilitet (Stockholmshem, 2022-11-18). Nedan beskrivs delar av projektets mobilitetstjänster.

Angöring och parkering med bil

Angöring med bil sker i de planerade angöringsfickorna längs Räckstavägen. Parkering sker i garage inom den egna fastigheten. Garaget nås från Räckstavägen och har 45 platser inklusive 1 parkering för rörelsehindrade. Utöver dessa anordnas en bilpoolsplats som ska vara i drift vid inflytt och där byggaktören står för den fasta månadskostnaden i fem år.

Det lägesbaserade parkeringstalet för projektet är 0,55 platser per lägenhet inklusive besöksparkering. En ambitiös nivå av mobilitetstjänster kan ge upp till 25 % rabatt vilket motsvarar 0,41 bilplatser per lägenhet inklusive besöksparkering vilket ger ett behov på 57 parkeringsplatser för 140 lägenheter.

Då anpassning till befintliga naturvärden begränsat möjligheten till en större parkeringskapacitet, inom rådande förslag, har projektets förväntade värdeskapande effekter för området och staden bedömts väga tyngre än avsaknaden av 11 parkeringsplatser.

Gång- och cykeltrafik

Cykeltalet för projektet är 3,5 platser per 100 m² ljus BTA vilket ger ett behov av ca 357 cykelparkeringsplatser. Preliminärt

anordnas majoriteten av dessa (205 st inkl 3 platser för lastcyklar) inomhus.

I den norra byggnaden placeras cykelparkeringarna i anslutning till det planerade garaget. Vid den södra byggnaden anordnas cykelparkeringar inomhus i anslutning till ett cykelkök som vetter mot den hårdgjorda torgytan. Resterande 132 platser ordnas utomhus i anslutning till entréer och torgyta.

Cykelköket ligger i anslutning till torgytan som kan fungera som en naturlig mötesplats för de boende att meka med sin cykel och dröja sig kvar när vädret tillåter. I anslutning till ytan planeras en paketbox. Inom projektet planeras även för cykelpool samt möjlighet till laddning av elcyklar.

Tillgänglighet

Till följd av skyfallsutredningens krav på upphöjda entréer för det norra huset kommer ramper att krävas för att klara tillgänglighet. Ramperna till de två entréerna mot Råckstavägen vid norra byggnaden uppnår BBR:s lutningskrav på 1:12 och är som mest 2 meter i längd. Att följa stadens rekommenderade lutning på 1:20 har visat sig omöjlig med nuvarande utformning.

Sammantaget anses de tillskapade bostäderna, i kombination med att rampernas tillgänglighet uppnår BBR, väga tyngre än stadens lutningskrav på 1:20 och därför bedöms lösningen godtagbar.

Tillgänglig angöring sker i de föreslagna angöringsfickorna längs Råckstavägen. Härifrån klarar tre av fyra bostadsentréer stadens riktlinjer på 10 m. Trapphuset längst norrut uppfyller BBR's krav på 25 m.

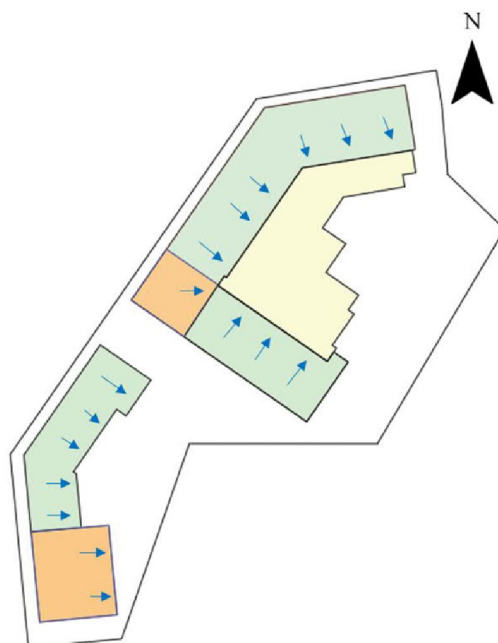
Parkering för rörelsehindrade kan ordnas i garage samt i den södra angöringsfickan vid behov. I övrigt är stora delar av planområdet otillgängligt på grund av växtlighet och kuperad terräng.

Dagvatten

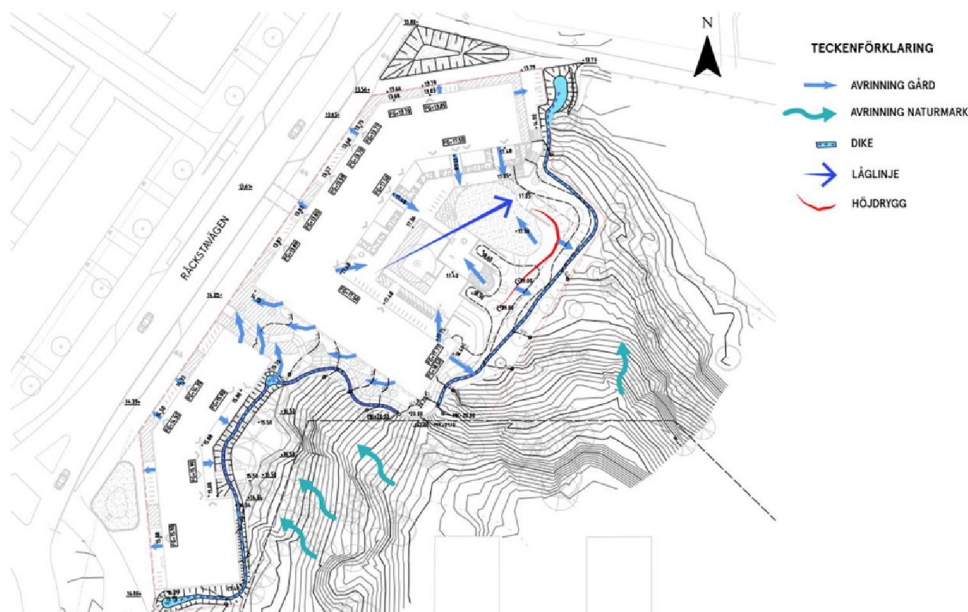
Ett förslag på hantering av dagvatten har tagits fram (Tyréns, 2022). Regnbäddarna dimensioneras med ett ytbbehov på 5 % av hårdgjord avrinningsyta, 150 mm antaget ytmagasin samt infiltrationshastighet på 100 mm/h. Svackdike som planeras i den sydöstra delen av utredningsområdet bör anläggas med ett ytmagasin på 200 mm.

Stadens åtgärdsnivå för rening uppnås genom att dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjs och renas i regnbäddar men även infiltration i svackdike för att ta hand om en del takavrinning samt omkringliggande markyta. Föroreningsberäkningar indikerar att föroreningsbelastningen från området ökar efter omdaning vilket är en konsekvens av att skogsmark exploateras. De dagvattenåtgärder som föreslås bedöms dock fördröja och rena dagvattnet och resultera i att föroreningsbelastningen minskar markant jämfört med om inga åtgärder skulle vidtas vilket innebär att stadens åtgärdsnivå därmed uppfylls.

Bilderna nedan visar förslag på hur dagvattenhantering och skyfall kan hanteras i planområdet.



*Avrinningspilar som visar avrinningen av dagvatten från taken.
Grönt= vegetationsbeklätt tak, Orange= vanligt tak,
ljusgult=markbeläggning, innergård (Funkia)*



Avrinningspilar inom planområdet med tillägg av avrinningspilar för naturmark (Funkia)

I den norra delen av planområdet finns en befintlig lågpunkt som vid skyfall kan översvämmas. Lågpunktens magasinering kapacitet kommer vid exploatering att minska då dess yta minskar till följd av ny bebyggelse. Området är också en passage för flöden österifrån vid skyfall vilket måste beaktas vid höjdsättning av byggnader i den norra delen.

Befintlig lågpunkt som samlar upp vatten vid skyfall föreslås ersättas med en torr damm på allmän platsmark strax norr om kvartersmarken samt med dike längs med GC-stråk österut i koloniområdet. Några negativa konsekvenser avseende skyfall/översvämning i närområdet bedöms därför inte uppkomma.

Även en lågpunkt i Räckstavägen som kan översvämmas påverkar höjdsättning av entréer mot gatan i den norra delen av den planerade bebyggelsen.

Genom den centrala delen av planområdet löper en befintlig dagvattenledning i nordvästlig riktning mot Räckstavägen vars åtkomst säkras med u-område.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Möjlighet att ansluta till vatten- och avloppsledningar finns i Råckstavägen. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

EI/Tele

En flytt av befintlig nätstation till planområdets södra del planeras. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Energiförsörjning

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av den planerade bebyggelsen.

Avfallshantering

Varje hus har ett miljörum med sopkärl för hushållssopor och matavfall samt kärl för återvinningsfraktioner. Kärl dras ut till Råckstavägen där angöring för sop- och miljöbil planeras.

Räddningstjänst

Uppställning av räddningsfordon sker på Råckstavägen. Enkelsidiga bostadslägenheter mot gårdssidan i den norra byggnaden förutsätter alternativ utrymning via räddningstjänstens bärbara utskjutsstege.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Som konsekvens av planförslagets genomförande kommer befintlig naturmark att tas i anspråk genom schaktning och markändringar. Ambitionen är att i så stor utsträckning som möjligt

förhålla sig varsamt till befintlig natur men den nya bebyggelsen innebär att flera större träd måste fällas – fram för allt i brynet mot Råckstavägen men även djupare in vid den norra delen av planområdet.

Planförslag ianspråktar stora delar av området som uppnår visst naturvärde, klass 4. Det är detta område med triviallövskog av visst naturvärde som byggnaderna främst påverkar.

Planförslaget ianspråktar delar av det område som uppnår påtagligt naturvärde, klass 3 i naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen 2022). Sex av de utpekade skyddsvärda träden kan inte bevaras eller skyddas med anledning av exploateringen. Nedtagna träd bör sparas i området i faunadepåer.

Den sammanlagda ytan av barrskog som påverkas är mycket liten. Då planområdet redan från början ingår i ett svagt spridningssamband för barrskogsfåglar så bedöms påverkan av byggnaderna på spridning av barrskogsfåglar vara liten.

Med utgångspunkt i underlag från naturvärdesinventeringen har ett träd identifierats som särskilt värd att bevara inom planområdet. Detta är en tall som också klassats som naturvärdesträd. Trädet skyddas mot fällning i plankartan genom bestämmelsen n2. Nedan figur visar det naturvärdesträd som skyddas samt de som inte kommer bevaras.

Som kompensation planeras även för fågelholkar och baggholkar inom planområdet.



Naturvärdesträd – Inringat träd med grön kontur skyddas. Sju träd, inringade med svart, kan inte bevaras (Ekologigruppen)

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Råcksta träsk då planområdet (cirka 0,5 ha) utgör en bråkdel av det totala tillrinningsområdet på 360 ha varav en stor del utgörs av urban miljö. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Mälaren-Fiskarfjärden. Någon påverkan på råvattenkvaliteten inom skyddsområde Östra Mälaren kommer inte att ske.

Stadens åtgärdsnivå för rening uppnås genom att dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjs och renas i regnbäddar men även genom infiltration i svackdike för att ta hand om en del takavrinning samt omkringliggande markyta. Föroreningsberäkningar indikerar att föroreningsbelastningen från området ökar efter omdaning vilket är en konsekvens av att skogsmark exploateras. De dagvattenåtgärder som föreslås bedöms dock fördröja och rena dagvattnet och resultera i att föroreningsbelastningen minskar markant jämfört med om inga åtgärder skulle vidtas vilket innebär att stadens åtgärdsnivå därmed uppfylls.

Landskapsbild/ stadsbild

Föreslagen ny bebyggelse ligger på en förhållandevis exponerad plats och kommer bilda en ny bebyggelsefront mot Råckstavägen. Den arkitektoniska ambitionsnivån i förslaget bedöms dock vara hög och typologin, uttrycket och skalan har anpassats till befintlig bebyggelse i angränsande områden. Längs Jämtlandsgatan finns bebyggelse som tydligt förhåller sig till gata och generellt i området återfinns putsade fasader och enkel fönstersättning.

Den föreslagna bebyggelsen kommer trots det utgöra en ny byggnadstypologi för närområdet inom Råcksta och innebär följaktligen en delvis förändrad planstruktur med ett tydligare förhållande till gaturummet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En antikvarisk studie och konsekvensanalys har tagits fram (Nyréns, 2022) för att beskriva planförslagets konsekvenser.

Där framgår att aktuella tomten har ett kulturhistoriskt värde som en rest av det äldre kulturlandskapet, där dess äldre tallar samt berg i dagen är de främsta exponenterna för värdet. Upplevelsen av kullen är som mest påtaglig från öster, där den utgör en fond mot koloniområdet. Mot gatan är karaktären mer förslyad och mindre känslig.

Planförslaget bedöms i konsekvensanalysen inte innebära en påtagligt negativ påverkan på kulturmiljön förutsatt att befintliga äldre tallar beaktas. Ett flertal av dessa tallar ligger utanför planområdet och kommer inte påverkas.

Planförslaget bedöms inte påverka de närliggande riksintresseområdena Norra och Södra Ängby samt Vällingbys uttryck då planområdet ligger på ett visst avstånd till dessa. Således bedöms inte planförslaget innebära risk för påtaglig skada på riksintresset i enlighet med Miljöbalken.

Störningar och risker

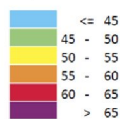
Buller

Med hänsyn till trafikprognos 2040 och den planerade placeringen och utformningen av byggnaderna på fastigheten kan riktvärdena enligt Trafikbullerförordningen innehållas för både ljudnivå vid fasad och uteplats. Bostäder med fasad mot Råckstavägen (se illustration gatufasader - Fasader mot Råckstavägen) som överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå har på föreslagna planritningar genomgående planlösning så att lägenheter erhålls med minst hälften av bostadsrummen mot sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Alternativt har enkelsidiga lägenheter om högst 35 m² föreslagits.

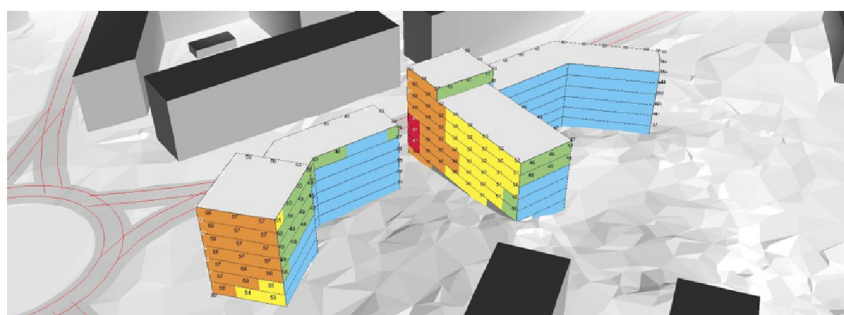
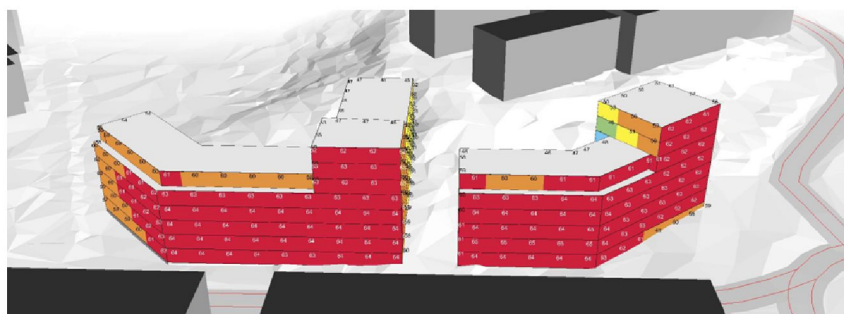
Mätningar för stomljud och vibrationer har utförts under en period där hastigheten på Råckstavägen varit reducerad till följd av ett pågående vägarbete. Vid en projektering för bostäder; när val av grundläggning och stomme är känd, bör en förnyad bedömning göras och eventuellt behov av vibrationsdämpande åtgärder fastställas. Mätresultaten är dock sådana att riktvärden för stomljud och komfortvibrationer inte förväntas överskridas i ett stort flerbostadshus.

Ny elnätstation är planerad i den södra delen av planområdet och riktvärden för verksamhetsbuller förväntas inte överskridas vid

Ekvivalent ljudnivå,
 $L_{Aeq,24h}$ i dBA



den mest exponerade fasaden då Ellevios riktlinjer för etablering uppfyllts.



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad mot Räckstavägen överst och gårdssida nederst (Akustikkonsulten)

Översvämningsrisker

Vad gäller översvämningsrisker från skyfall bedöms exploateringen inte medföra någon försämring i området.

Bedömningen av framtida översvämningsrisk förutsätter att skyfallsåtgärderna planeras så att höjdsättning och utformning av sekundära avrinningsvägar kan bibehållas över tid. Detta för att undvika att vatten vid ett kraftigt skyfall ska rinna in till huskroppen.

Den lösning som föreslås för ersättning av befintlig lågpunkt, som delvis försvinner vid exploatering, är en kombination av ytan norr om den planerade bebyggelsen och ytan längs med GC-stråket genom koloniområdet öster om planområdet. Båda områdena bedöms vara lämpliga för urschaktning. Området inom PARK bör utnyttjas maximalt då detta område redan är en del av befintlig lågpunkt, området i öster schaktas ut som dike på lämpligt djup och längd. Bortledning av vatten föreslås ske till befintlig dagvattenledning i området. Stående vatten bör inte accepteras i lågpunkterna.

Därmed uppstår inga negativa konsekvenser för nedströms liggande områden vid ytlig avrinningen vid skyfall

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har gjorts som visar att det förekommer markföroreningar över haltnivåer för mindre än ringa risk (MRR) vilket ska beaktas vid eventuellt återanvändning av massor i anläggningsändamål.

Laboratorieanalyserna av jord visar även att halten för PAH-H överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i tre av provtagningspunkterna. Då jorden kommer att hanteras som överskottsmassor inför grundläggning ska jorden omhändertas på deponi med tillstånd att ta emot massorna.

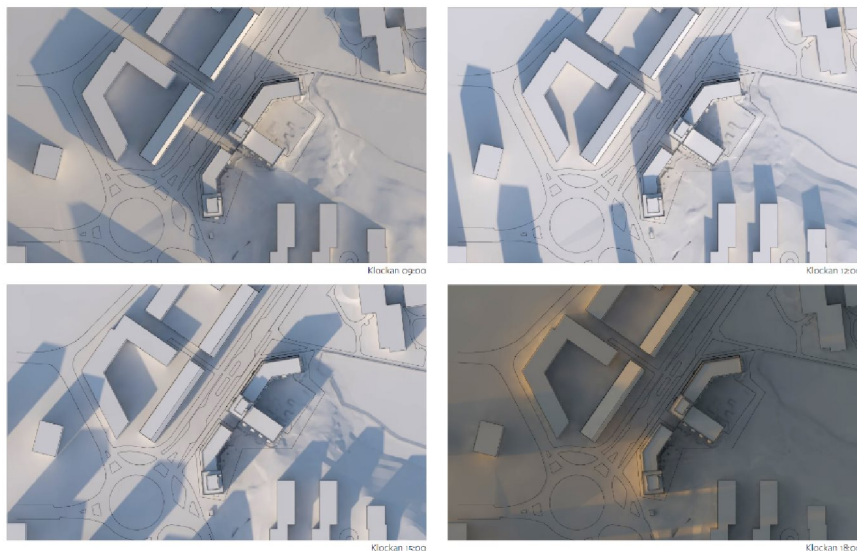
En översiktlig provtagning av sulfidberg har utförts inom planområdet för att bedöma om berget/bergmassor kan ge upphov till surt vatten vid sprängning och efterföljande krossning/återanvändning av bergmassor. Undersökningen visar på generellt låga risker för bergmaterialet att orsaka försurning men då ett prov visat förhöjda halter totalsvavel kan viss risk för försurning föreligga. Beroende på hur mycket berg som ska schaktas och hanteras kan behovet av kompletterande provtagning variera.

Vid stora bergschakter och hantering av stor mängd bergmaterial rekommenderas en kompletterande undersökning där fler provpunkter undersöks över området och fler prover tas för att utreda variationen inom området.

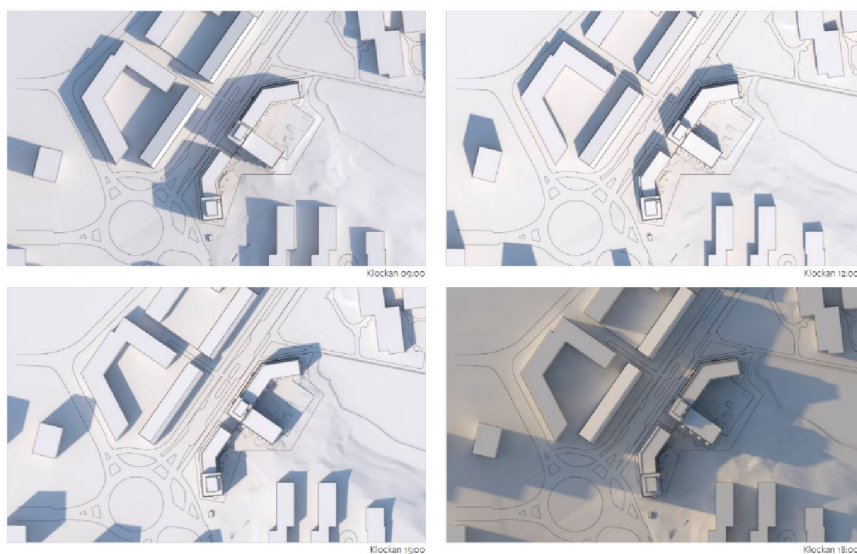
Ljusförhållanden och lokalklimat

En sol- och skuggstudie har tagits fram som redovisar skuggan av föreslagen bebyggelse vid fyra tidpunkter på dagen vid vårdagjämning och sommarsolstånd. Bostadsgårdar tillhörande ny bebyggelse får god tillgång till sol under stora delar av dagen fram till kväll.

SOLSTUDIE - Vår-/höstdagjämning



SOLSTUDIE - Sommarsolstånd 21 juni



Solstudie för vårdagjämning och midsommar (Brunnberg & Forshed)

Barnkonsekvenser

I skogsområdet finns spår av barnlek men den slyiga karaktären med inslag av avfall samt närheten till Råckstavägen indikerar på generellt låga vistelsevärden för barn. Projektet tar en stor del naturmark i anspråk där barnlek skulle kunna äga rum men det är samtidigt den natur som ligger närmast Råckstavägens trafikerade miljö och bör således ha sämre lek- och vistelsekvaliteter än den bakomliggande naturmarken som i stora delar bibehålls. Nya byggnader kan medföra en ökad trygghetsupplevelse för barn i form av ökad närvaro och minskat buller.

De nya bostadsgårdarna planeras för att likna naturlig skog till så stor del som möjligt. En naturlig miljö främjar lek och har visats vara positiv för barns fysiska och psykiska utveckling. Den föreslagna exploateringen innebär att fler människor bor och är i rörelse i området vilket bidrar till större trygghet för barn och unga som rör sig längs Räckstavägen.

Tidplan

Samråd 14 februari – 28 mars 2023

Granskning september-oktober 2023

Antagande december 2023-februari 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och bygganmälan. Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av nödvändiga avtal och överenskommelser.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs.

Byggaktören utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla erforderliga åtgärder i anslutning till allmän platsmark, park och gata.

Huvudmannaskap

Staden har huvudmannaskap för allmän plats.

Avtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet.

Innan detaljplanen antas ska en överenskommelse om exploatering upprättas mellan staden och byggaktören. Överenskommelsen reglerar kostnader, ansvar, tidplan med mera.

Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter, till exempel åtgärder i befintliga ledningsnät. Åtgärder inom kvartersmark regleras mellan byggaktör och ledningsägare. Åtgärder i allmän plats (stadens mark) regleras mellan staden och ledningsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6333, Pl 7875, Dp 2002-12850 och Dp 2002-17222 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av Grimsta 1:5 som ägs av Stockholms stad. Stockholms hem avses få tomträtt för kvartersmarken.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål och elnätstation inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik samt parkområde.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för detaljplanens genomförande. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra en fastighet. Figuren nedan illustrerar den fastighetsbildning som kan bli aktuell.



Bilden visar aktuell fastighetsbildning inom planområdet.

Blått område får användningen kvartersmark för bostäder från att varit avsedda för allmän parkmark. Området fastighetsbildas genom avstyckning från Grimsta 1:5. Genomförd fastighetsbildning krävs för att bygglov ska beviljas.

Rättigheter och servitut

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt. Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Vatten finns i anslutning till planområdet, fastighetsägaren bekostar anslutning.

Stadens kostnader

Stadens kostnader utgörs av exploateringskostnader vilket avser kostnader för utredning, projektering, vissa anslutningsavgifter, fastighetsbildning samt anläggning av gator och parker.

Kostnaden för exploateringen finansieras via exploateringskontorets investeringsbudget.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder initieras och bekostas av fastighetsägaren.

Grönkompensation

Staden, genom Exploateringskontoret, bekostar och ansvarar för åtgärder för grönkompensation. Grönkompensation redovisas i exploateringskontorets genomförandebeslut.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten finns framdragna i anslutning till planområdet.

El/Tele/Fjärrvärme

Planområdet kan anslutas till de befintliga ledningarna för tele och fjärrvärme. Befintlig nätstation för el flyttas till planområdets södra del varifrån anslutning ordnas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.