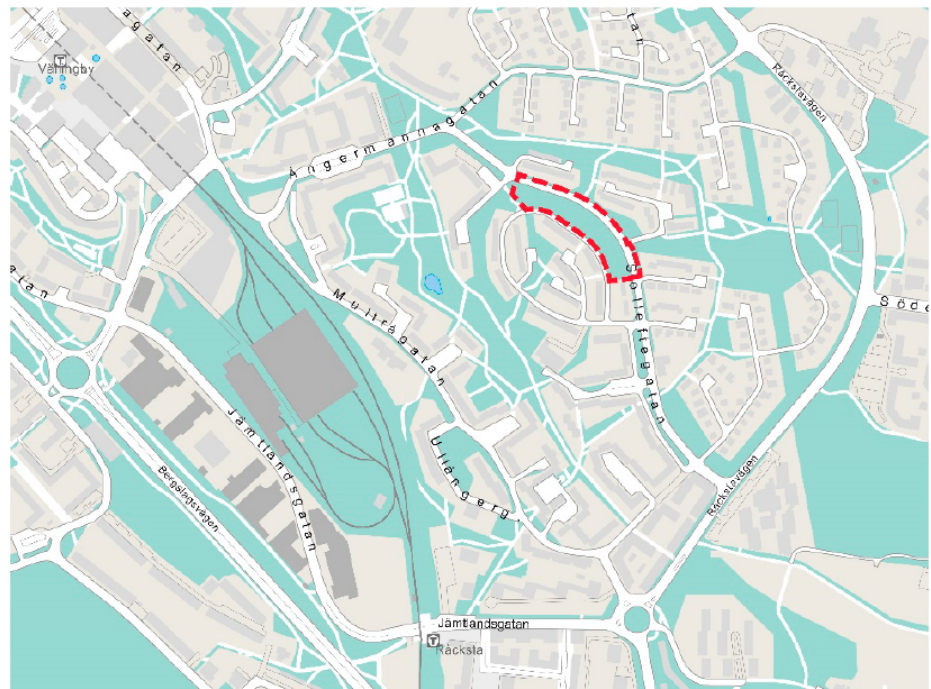


Planbeskrivning, Detaljplan för del av Grimsta 1:2 intill Solleftegatan i stadsdelen Råcksta i Stockholm Dp 2020-06528

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Planens syfte och huvuddrag

Ny detaljplan för del av Grimsta 1:2 syftar till att möjliggöra flerbostadshus (ca 117 lägenheter) med utgångspunkt i att områdets höga kulturmiljövården ska värnas. Bebyggelsen och närmiljön ska anpassas till platsen vad gäller topografi, naturvärden och kulturmiljö.

Planen ska bidra till att göra Solleftegatan till ett trivsamt och tryggt gaturum att röra sig i. Syftet är även att bevara gröna kopplingar i strategiska lägen. Platsen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården för Vällingby-Råcksta. De föreslagna byggnadernas fasadmaterial, färgsättning och takutformning ska skapa en god helhetsverkan och regleras för att referera till befintliga hus i områdets kulturmiljö. Samtidigt bidrar de föreslagna husen med ett tillägg till staden som ligger i tiden.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Miljöbedömningen omfattar enbart påverkan på kulturmiljön.

Tidplan

Granskning 31 maj – 30 juni

Antagande 1:a kvartalet 2024

Innehåll

No table of contents entries found.

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Solleftegatan, del av Grimsta 1:2 Dagvatten* (Structor, 2023)
- *Naturvärdesinventering, Solleftegatan, Råcksta* (Ekologigruppen, 2020)
- *Fågelinventering Solleftegatan, Råcksta* (Ekologigruppen, 2021)
- *Kulturmiljöutredning, Grimsta 1:2, Solleftegatan, Råcksta* (Reichmann Antikvarier, 2021)
- *Trafikbullerutredning, Kv Grimsta 1:2, Råcksta*, (ACIRKAD-international AB, 2021)
- *Mobilitets-PM för Solleftegatan i Råcksta* (Wallenstam 2021)
- *PM Skyfall* (Structor, 2022)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (GeoMind, 2022)
- *Projekterings-PM Geoteknik* (GeoMind, 2022)
- *Miljökonsekvensbeskrivning Grimsta 1: Solleftegatan* (Reichmann antikvarier, 2023)
- *Artskyddsutredning* (Ekologigruppen 2023)
- *Utredning LÅP-åtgärd* (SVOA 2023)

Medverkande

Planen är framtagen av Matilda Toft och kartingenjör Sara Vedin. I ett tidigare skede har Christopher Berk och Elin Eriksson medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

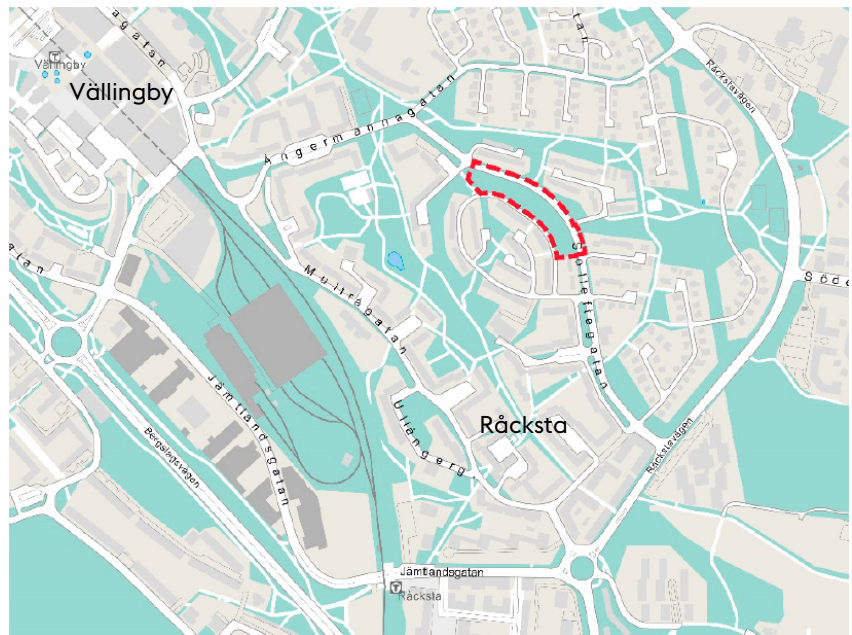
Ny detaljplan för del av Grimsta 1:2 syftar till att möjliggöra flerbostadshus (ca 117 lägenheter) med utgångspunkt i att områdets höga kulturmiljövärden ska värnas. Bebyggelsen och närmiljön ska anpassas till platsen vad gäller topografi, naturvärden och kulturmiljö.

Planen ska bidra till att göra Solleftegatan till ett trivsamt och tryggt gaturum att röra sig i. Syftet är även att bevara gröna kopplingar i strategiska lägen. Platsen ligger inom riksintresse för kulturmiljövärden för Vällingby-Råcksta. De föreslagna byggnadernas fasadmateriäl, färgsättning och takutformning ska skapa en god helhetsverkan och regleras för att referera till befintliga hus i områdets kulturmiljö. Samtidigt bidrar de föreslagna husen med ett tillägg till staden som ligger i tiden.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Grimsta 1:2 och ligger längs med Solleftegatan i stadsdelen Råcksta. Planområdet är cirka 7000 kvadratmeter stort och utgörs av ett smalt och kuperat skogsparti.



Planområdets läge markerad med röd figur.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Råcksta ut som ett område med möjligheter till stadsutveckling inom befintlig stadsbyggnadsstruktur. Översiktsplanen pekar även ut det gröna stråket från Vällingby via Råcksta och vidare in i Bromma som en uppskattad kvalitet som kan förbättras ytterligare.

Detaljplan

För området gäller stadsplan 3731A del av Spånga (Råcksta II) och 3798, del av Spånga (Råcksta I och II) som fastställdes 1950. Planen anger att marken får användas för park eller planterad allmän plats.

Markanvisning

Fastigheten Grimsta 1:2 ägs av Stockholms stad.

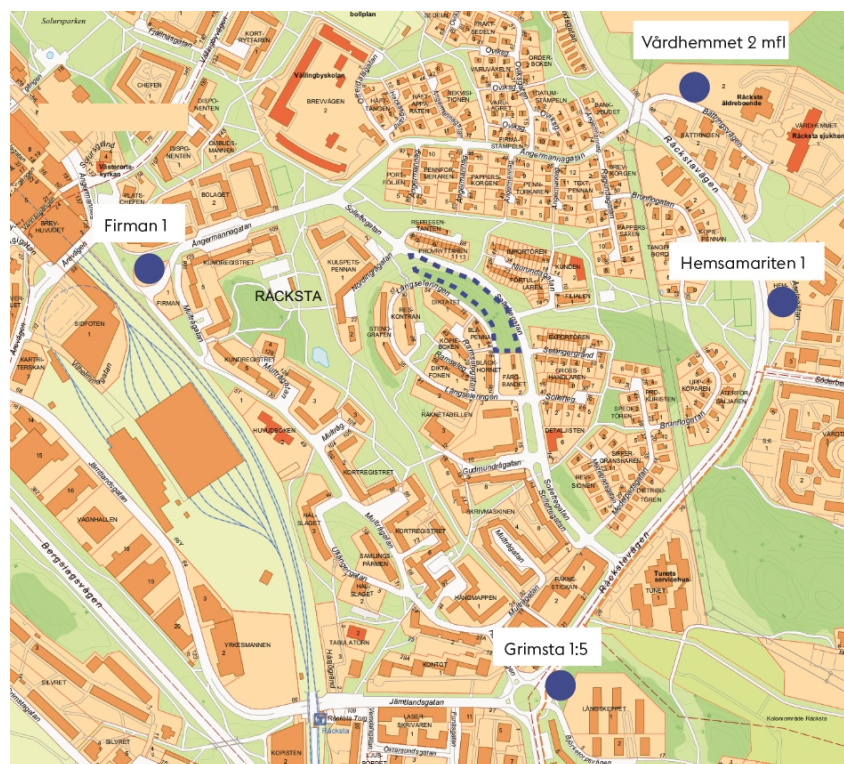
Exploateringsnämnden beslutade den 13 juni 2019 att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 till

Wallenstam Fastigheter 289 AB. Upplåtelseformen föreslogs som hyresrätter.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården, Vällingby-Råcksta. Motivering för riksintresset är att området utgör efterkrigstidens ideala förortsmiljö, den så kallade ABC-staden (arbete, bostad, centrum). Området är uppbyggt som en självförsörjande förort längs tunnelbanan. Råcksta byggdes upp under 1950-talet och har en välbevarad bebyggelsestruktur. Den berättar om dåtidens planeringsideal med trafikdifferentiering och ”hus-i-park” karaktär. Bebyggelsen är anpassad till terrängen med en följsam placering i förhållande till topografin. Mellan husen finns sparad naturmark och de olika husgrupperna är tydligt avläsbara med en gemensam skala.

Pågående detaljplaner i området



Karta över pågående planer i Råcksta. Aktuellt planområde markerat med blå streckad linje.

Inom Råcksta finns fyra pågående detaljplaner:

- Firman 1 (dnr 2019-15762) som syftar till att möjliggöra cirka 100 bostäder.
- Vårdhemmet 2 och del av Råcksta 1:21 (dnr 2020-13689) som syftar till att möjliggöra cirka 500 bostäder. I

förslaget kombineras hyresrätter och genomgångsbostäder.

- Hemsamariten 1 (dnr 2020-12922) som syftar till att möjliggöra för ett äldreboende med 80 bostäder.
- Grimsta 1:5 (dnr 2018-1515) som syftar till att möjliggöra cirka 100 bostäder.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett smalt och kuperat blandskogsparti avgränsat av Solleftegatan i norr och Långseleringen i söder. Området släntar upp från Solleftegatan mot Långseleringen. Nivåskillnaden är cirka tio meter och är relativt brant i vissa delar. Berg i dagen förekommer.

Planområdets dominerande naturtyp är blandskog. Skogen är delvis påverkad av plockhuggning och kompost finns utslängd på flera ställen. I de äldsta partierna bedöms skogsbeståndets träd vara 80 – 120 år. Av häradsekonomiska kartan från 1901-1906 framgår att området då utgjordes av skog i anslutning till jordbruksmark.

Sedan området byggdes i början av 50-talet har växligheten, mest i form av mindre yngre träd och sly, spridit sig neråt mot Solleftegatan. Det ger området en tät och varierad växlighet. I ett mindre område i norr, där Nordingrågatan möter Solleftegatan, finns en öppen gräsyta som sträcker sig under större träd. Här finns en gångväg och trappa upp till Långseleringen.

Solleftegatan kantas av en grönyta på andra sidan gatan från planområdet. Bakom det finns indragna radhuslängor med trädgårdar och oftast buskar och träd mellan husen och det gröna stråket.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har genomförts i samband med planarbetet. Område för inventering är cirka 0,8 hektar stort och utgörs av blandskog i en slänt mellan två vägar. Inventeringen omfattar en bedömning av naturvärdesklass. Naturvårdsarter och värdeelement har inventerats i området. En naturvårdsart är en art med specifika krav på sin miljö. Ett värdeelement är strukturer som bidrar till att skapa livsmiljöer och biologiska värden för arter. Det kan till exempel vara för vedlevande insekter och svampar, eller för fåglar.

Planområdet har naturvärdesklass 3. Det innebär att det är ett område med påtagligt naturvärde och påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald. Inga objekt med naturvärdesklass 1 eller naturvärdesklass 2 har påträffats i området.



Område för naturvärdesinventering. Bild: Ekologigruppen.

I området har sex naturvårdsarter påträffats i naturvärdesinventeringen. Det signalerar att det finns naturvärden i ett område och att det kan finnas fler sällsynta och/eller rödlistade arter.

Naturvärdesinventeringen hittade:

- Tre arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen, blåsippa, liljekonvalj och kråka
- Två rödlistade arter, tallticka och kråka
- Två signalarter, grovticka och blåsippa

Flera ekologiska värdeelement förekommer i området. Det gäller främst stående döda träd av tall och björk, samt liggande döda träd av sälg, björk, gran, asp och tall.

Totalt påträffades ett särskilt skyddsvärt träd (klass 1), två skyddsvärda träd (klass 2) och arton värdefulla träd (klass 3).

Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer ska åtgärder som påverkar särskilt skyddsvärda träd ske i samråd med länsstyrelsen. Det gäller endast en tall inom planområdet.

Området ingår inte som en central del i något spridningssamband för groddjur, ädellövskog eller barrskogsområden. Området utgör inte någon ädellövskogsmiljö.

Fågelinventering

En fågelinventering har gjorts för planområdet. Målet var att kartlägga häckande fågelarter i eller i anslutning till planområdet. Syftet är att få en uppfattning om respektive arts revir och fortplantningsområde och respektive arts populationsstorlek. Vid inventeringen påträffades 28 fågelarter i eller i nära anslutning till planområdet. Samtliga vilda fågelarter i Sverige är fridlysta enligt artskyddsförordningen. En art är en så kallad naturvårdsart och 17 av de påträffade arterna är vanligt förekommande i regionen.

Alla de skyddade arterna som påträffats i området är rödlistade. Sex av arterna tillhör kategorin nära hotade arter (NT – nära hotad). En art, gråtrut, är rödlistad i kategorin sårbar (VU – sårbar). Två arter, grönfink och tornseglare, är rödlistade i kategorin starkt hotad (EN – starkt hotad). Ängspiålrkan var den enda naturvårdsarten som noterades i planområdet. En naturvårdsart har specifika krav på sin miljö, men är ändå någorlunda allmänt förekommande. Genom sin förekomst signalerar arten att det finns särskilda naturvärden i ett område och att det finns möjligheter till förekomster av rödlistade arter.

Artskyddsutredning

En artskyddsutredning som baseras på genomförd fågelinventering har genomförts efter att detaljplanen granskats. Målet med utredningen var att beskriva detaljplanens påverkan på fåglar som inte har tillfredsställande populationsnivåer (naturvårdsrelevanta arter). Tre av de naturvårdsrelevanta arterna, björktrast, grönfink och gröngöling, bedöms ha fortplantningsområde/revir som delvis omfattar detaljplaneområdet. För att dessa arter inte ska påverkas negativt av planförslaget bedömer utredningen att det finns ett behov av att vidta skyddsåtgärder. De föreslagna skyddsåtgärderna är:

- Undvik störning genom att inte avverka under häckningstid (15/3–15/8).
- Planera för och genomför skyddsåtgärder i god tid.
- Plantera minst fem inhemska lövträd.
- Plantera minst fem inhemska, bärande buskar.
- Plantera minst fem bärande träd.
- Spara hålträd och torrträd i kvarvarande naturmark i detaljplaneområdet.

Så långt som möjligt bör åtgärder genomföras inom planområdet. Om de föreslagna åtgärderna genomförs bedöms detaljplanens genomförande inte komma i konflikt med artskyddsförordningen.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet har inga dokumenterade rekreativvärden och är förhållandevis otillgängligt men ligger nära befintliga bostäder och används för spontan lek av barn i området.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

För västra delen av planområdet är jorddjupen upp till 2 m och utgörs av fyllning, alternativt torrskorpelera, på friktionsjord på berg. Vidare norrut ökar djup till berg till ca 5,5 m, och marken består av ca 2 m torrskorpelera på ca 2–3,5 m friktionsjord på berg. Torrskorpelera är siltig eller innehåller tunna eller tjocka siltskikt.

Mot östra delen av planområdet är jorddjupen små, mellan ca 1,5–2,5 m och utgörs av fyllning, alternativt torrskorpelera, på friktionsjord på berg. Längst i väster ökar jorddjupen igen med som mest 6,5 m till berg. Friktionsjorden bedöms utgörs av siltig sandig morän.

Block förekommer i både fyllningen och i friktionsjorden.

Berget varierar från nivå +21 m i de södra delarna till +11 m i norr. Ytligt berg förekommer längs hela västra delen av undersökt område, med som mest 1,5 m till berg. Områden med berg i dagen återfinns ställvis.

Ras/skred

Planområdet sluttar kraftigt. Grundläggningsförhållanden har undersökts i bilagd geoteknisk utredning. Hus längst till väster i planområdet kan grundläggas på packad sprängsten på berg. För det mittersta huset och huset längst till öster kan pågrundläggning behövas för att minska risk för ras eller skred.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Vid större regn än det dimensionerande kommer fördröjningsanläggningar och dagvattenledningar att vara fulla. Dagvattnet avrinner då i stället på markytan. För att minska risken att byggnader och känsliga anläggningar skadas vid extrema regn är det viktigt att principen för höjdsättning är att byggnader placeras högt medan grönytor och gator placeras lågt. Sekundära avrinningsvägar måste finnas så att vattnet rinner på platser där översvämning kan tillåtas. Motsvarande 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 ska kunna avledas på ytan på ett säkert sätt.

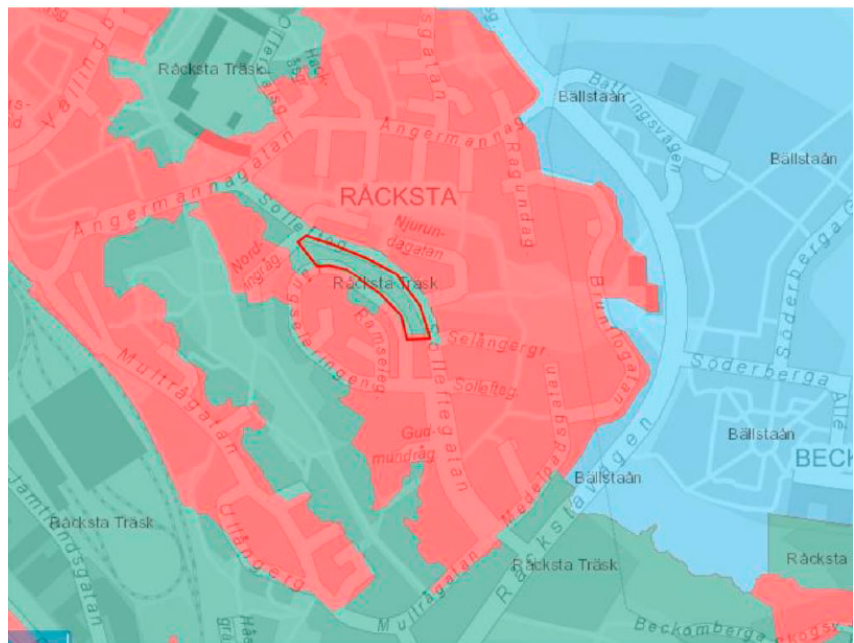
Vattenskyddsområde

Planområdets recipienter är Råcksta träsk och Mälaren-Fiskarfjärden. Den senare ligger inom vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Råcksta träsk är inte längre vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv men är under miljöövervakning av Stockholms stad. Råcksta träsk har övergödningsproblem vilket visar sig i indikatorerna för höga halter totalfosfor, dåliga ljusförhållanden, låga syrenivåer i bottenvattnet och höga nivåer av klorofyll. Det medför en otillfredsställande ekologisk status enligt kommunens miljöövervakning.

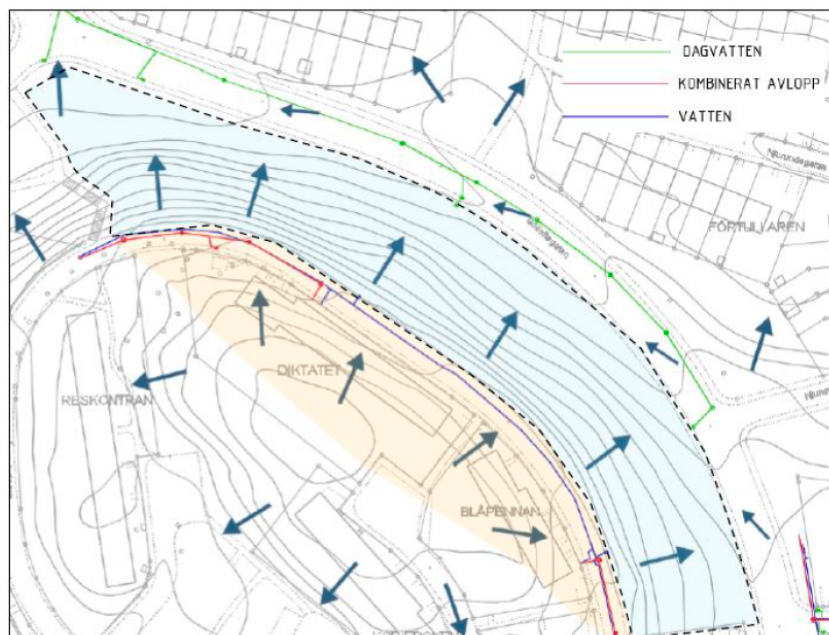
Råcksta träsk uppnår inte god kemisk status enligt kommunens miljöövervakning beroende på PBDE i fisk och kadmium och bly i sediment. Sjön har även höga halter av koppar i sedimentet. Råcksta träsk avvattnas till Mälaren och vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden som har miljökvalitetsnormer.



Utsnitt ur karta över tekniska avrinningsområden. Röd färg markerar områden med kombinerade ledningsnät med Strömmen som recipient. Den gröna färgen visar Råcksta träsks avrinningsområde. Den blåa färgen visar Bällstaåns avrinningsområde. Planområdets ungefärliga gräns är markerat med röd linje. Bild: SVOA

Dagvatten

Nära planområdet avvattnas marken till kombinerade ledningsnät med Strömmen som recipient. Planområdet ligger inom Råcksta träsks tekniska avrinningsområde och avvattnas med dagvattenbrunnar till dagvattenledning. Avrinningen från planområdet sker mot Solleftegatan.



Ytliga avrinningsriktningar och befintligt VA1 i planområdet. Bild: Structor

Recipient för planområdets dagvatten är Råcksta träsk som är en naturlig sjö i Grimsta Naturreservat. Sjön är 3,6 hektar stor och tillrinningsområdet är 360 hektar. Tillrinningen är till största del dagvatten och utlopp från Kyrksjön. Från Råcksta träsk rinner vattnet i en bäck till Mälaren.

Lokalt åtgärdsprogram (LÅP) för Råcksta träsk

Det lokala åtgärdsprogrammets syftar till att så långt det är möjligt åtgärda den historiska och befintliga belastningen som påverkar Råcksta träsk. Syftet med det lokala åtgärdsprogrammet är att belysa de huvudsakliga utmaningarna samt ge förslag på konkreta åtgärder så att vattenkvaliteten och livsmiljön i Råcksta träsk förbättras till att motsvara god ekologisk och kemisk status. I åtgärdsprogrammet föreslås att ett dike anläggs på södra sidan av Solleftegatan inom aktuellt planområde. I lågpunkt skulle en kupolsil anläggas som leder dagvattnet till dagvattenledning i gata. Diket skulle rena och fördröja dagvatten från Solleftegatan, skogsslänten, samt delar av Långseleringen och parkeringsytan i anslutning till Solleftegatan.

Geohydrologiska förhållanden

Mätningar av grundvattennivåer har utförts i grundvattenrör installerade i samband med den geotekniska undersökningen. Mätningarna visar på nivåer mellan ca +13,5 m (3,8 m under markytan) och ca +14,2 m (4,8 m under markytan). Grundvattennivåer varierar naturligt bland annat beroende på årstid och nederbörds mängder.

Landskapsbild/stadsbild

Tillsammans med Vällingby utgör Råcksta ett av de viktigaste bidragen till efterkrigstidens stadsbyggnadskonst. En central tanke med uppförandet av Vällingby-Råcksta var den så kallade ABC-staden, en ny typ av förort där arbete, bostäder och centrum skulle erbjudas i samma område.

Råcksta planerades samtidigt som Vällingby och detaljplanen för området antogs 1950. I Råcksta byggdes främst flerbostadshus men även stora områden med radhus och småhus.

Vissa delar av området ägnades extra stor omsorg, såsom området mellan Multrågatan och Solleftegatan. Husen var de första i Råcksta och stod klara 1953.

Många stora befintliga träd sparades i området som överlag var relativt plant men också hade ett antal mindre höjder.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Planområdet avgränsas av Solleftegatan i norr och Långseleringen i söder. Lamellhusen på Nordingrågatan norr om planområdet uppfördes 1952-56. De är uppdelade i tre huskroppar och har till stora delar behållit sin ursprungliga karaktär. Lamellhusen har klassificerats som ”grön” av Stockholms stadsmuseum och bedöms vara särskilt värdefulla ur kulturhistoriskt perspektiv.



Foto från 1954, Långseleringen på sin höjd, till vänster Solleftegatan och i förgrunden lamellhusen på Nordingrågatan. Bild: Stockholm före miljonprogrammet (2005)

Radhusen söder om planområdet vid Långseleringen byggdes 1952-54. Husen utformades med anpassning till natur och topografi med förskjutningar i höjd- och sidled. Husen byggdes i fyra typer med variationer av fasadmateriäl, färger och detaljer. Husen är mycket välbevarade med endast mindre yttre förändringar. Radhusen vid Långseleringen har också grön klassificering.

Norr och öster om Solleftegatan finns flera kvarter med mindre villor och radhus. De består uteslutande av Stockholms stads Småstugebyrås typhus för självbyggeri. Husen uppfördes på 1950-talet. De har gul klassificering och bedöms att ha positiv inverkan på upplevelsen av miljön.

Kulturlandskap

Det grönområde som nu är aktuellt att bebygga bestod redan på 1950-talet till stor del av uppvuxna träd. Av flygfoton framgår att den sparade naturskogen var relativt gles och något tillbakadragen från Solleftegatan. Sedan dess har sluttningens växtlighet tillåtits fylla ut hela slänten.

Fornlämningar

I närheten av planområdet finns en så kallad övrig kulturhistorisk lämning i form av ett röse från bronsåldern (RAÄ Spånga 12:1), beläget vid Långseleringen.

Offentlig service

Skola och förskola

I närheten av planområdet finns fem förskolor och tre grundskolor: Vällingbyskolan F-9, Vällingby grundsärskola 6-9, och Pysslingen skolor Vällingbypark F-6. Närmaste gymnasieskolor är Blackebergs gymnasium, Spånga gymnasium och Spånga gymnasiesärskola.

Sjukvård

På cirka 900 meters gångavstånd från planområdet finns Bromma sjukhus.

Kommersiell service

I Vällingby centrum, cirka 700 meter från planområdet, finns butiker, offentlig service och kulturverksamhet. Där finns kulturskolan, biograf, Folkets hus, bibliotek och en sim- och idrottshall. I Råcksta centrum finns ett mindre utbud av kommersiella lokaler.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i direkt anslutning till Solleftegatan som är en huvudgata mellan Ångermannagatan i norr och Råckstavägen i söder. Solleftegatan fungerar som en matargata i området. Solleftegatan har flera tvärgator nära planområdet som alla är återvändsgator. På en höjd ovanför planområdet finns Långseleringen.

Biltrafik

Solleftegatans befintliga hastighetsgräns är 50 km/h med lokal sänkning till 30 km/h vid förskolan. Enligt stadens hastighetsplan kommer hastigheten att sänkas till 40 km/h innan år 2026.

Gång- och cykeltrafik

Solleftegatan har smala trottoarer och cykeltrafik sker i körbanan. Trafikseparerade gång- och cykelvägar som knyter ihop Råcksta med Vällingby och Beckomberga korsar och ansluter till Solleftegatan.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik från planområdet är bra. Tunnelbanestationerna Råcksta och Vällingby ligger båda inom en cirka tio minuters promenad mot söder eller nordväst. Närmaste busshållplatser finns på Ångermannagatan och Råckstavägen. Där passerar buss linje 115 och 158. De leder till Vällingby och Råckstas tunnelbanestationer. Buss 158 har dessutom en hållplats vid Spånga station där byte till pendeltåg är möjligt.

Tillgänglighet

Planområdet är möjligt att angöra från Solleftegatan men är otillgängligt på grund av växtlighet och terräng.

Störningar och risker

Förorenad mark

Staden har ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Med utgångspunkt från historiska kartor, flygfoton och geoarkivet bedömer staden att det är liten sannolikhet för markföroreningar inom området. Området består av uppvuxen naturmark med inslag av äldre träd.

Luft, lukt

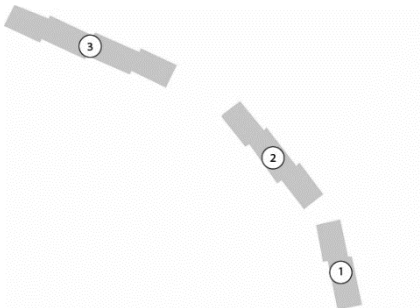
Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Dygnsvärdeshalten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dygnsvärdeshalten av kvävedioxid är 18-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Solleftegatan. Enligt stadens bullerkarta är ekvivalent ljudnivå längs gatan 55-65 dBA på två meters höjd. Planområdet ligger utanför område som omfattas av flygbullerberäkningar. Buller från flyg kommer att vara hörbart och hänsyn bör tas vid dimensionering mot inomhusljudnivåer från yttre buller.

Planförslag



Situationsplan föreslagen ny bebyggelse. Bild: Andersson Arfwedson arkitekter. Till höger förklarande diagram över hur husen refereras i texten.

Planområdet ligger vid Solleftegatan i en brant sluttning ned från en höjd bebyggd med radhus. Detaljplanen består av tre huskroppar längs Solleftegatan mellan Selångersgränd och Nordingrågatan. Huset längst i söder har två trapphus och det norra huset har fyra. Alla tre husen har entré från Solleftegatan.



Fasadelevation, föreslagen ny bebyggelse utmed Solleftegatan. Bild Andersson Arfwedson arkitekter.

Öppningarna mellan husen är placerade där Njurundagatan och gångvägen till grönstråket genom Vällingby ansluter till Solleftegatan. Sammanlagt innehåller förslaget 117 lägenheter i

varierande storlekar som byggaktören avser uppföra som hyresrätter. Planområdet lämnar en remsa allmän platsmark i anslutning till Långseleringen. Befintliga träd och vegetation sparas i viss utsträckning. Ett grönt släpp och allmän platsmark sparas mellan två av husen där gångvägen från grönstråket ansluter till Solleftegatan.



Grönt släpp mellan hus 2 och 3. Bild Andersson Arfwedson arkitekter.

Ny bebyggelse



Vy mot planområdet från Njurundagatan. Bild: Andersson Arfwedson arkitekter.

Den befintliga bebyggelsen från 1950-talet är ett fint exempel på den högklassiga vardagsarkitekturen från folkhemsepoken. De nya husen ska komplettera den omgivande arkitekturen på ett genomtänkt sätt och skapa ett vackert tillägg.



Vy från Långseleringen. Detaljplanens bebyggelse till höger. Bild: Andersson Arfwedson arkitekter.

Husen ansluter till den ursprungliga bebyggelsens arkitektur, men är anpassad till dagens krav. Till exempel har husen hiss vilket inte finns i smalhusen från femtiotalets början.

Detaljplanen innebär att nya flerfamiljshus i fyra våningar fördelat på tre volymer uppförs i skogspartiet längs med Sollefte-gatan. En halv trappa ned från gatan ligger ett källarplan med parkeringsplatser för bilar och cyklar.



Vy mot detaljplanens Hus 2. Bild: Andersson Arfwedson arkitekter.

Husen placeras längs gatan med en förskjutning mellan huskropparna som ger utrymme för förgårdsmark och anpassar husen till terrängen och gatans krökning.

Förskjutningen mellan volymerna tillsammans med dess olika fasadkulörer bidrar till att varje byggnadskropp ges ett individuellt utseende.



Illustration Hus 2, fasad mot Solleftegatan och gavelfasad mot norr.
Bild: Andersson Arfwedson arkitekter.



Illustration Hus 2, fasad mot Långseleringen och gavelfasad mot söder.
Bild: Andersson Arfwedson arkitekter.

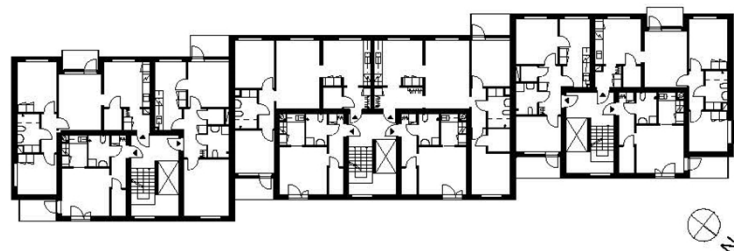
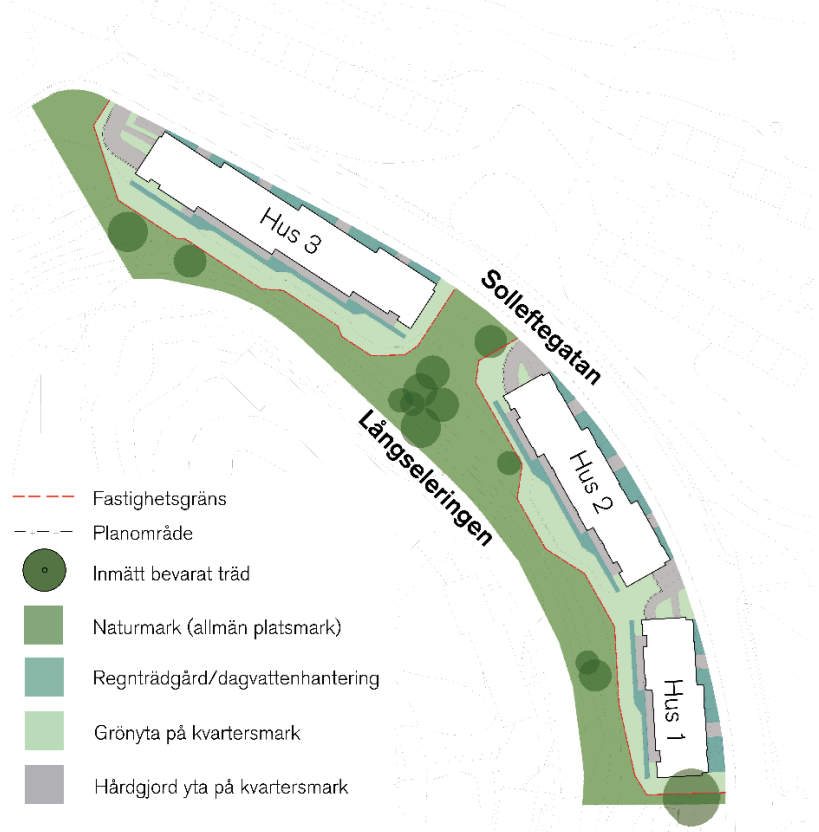


Illustration Hus 2. Normalplan. Bild: Andersson Arfwedson arkitekter.

Fasaderna ska utföras putsade i varma jordfärger med ett symmetriskt sadeltak som föreslås i mörkgrå falsad plåt. Trapphusen föreslås markeras genom ljusare färgsättning och en fronton i tredje våningens takfot. Trapphusens fasader skapar utrymme för trappan upp till takvåningen och syftar till att bryta ned skalan längs gatan. Inåt gården föreslås flerfamiljshusen få en mer anspråkslös utformning med symmetrisk och enkel fönstersättning och balkonger endast vid huskropparnas ytterkanter. I livskillnaden mellan de olika huskropparna mot gatan och på gavlarna finns balkonger. På fasaddelen närmast gatan tillåts endast franska

balkonger. Den nedersta våningens större lägenheter har uteplatser mot sluttningen och sydväst.



Situationsplan utformning av kvartersmark. Bild: Topia landskapsarkitekter.

Kvartersmark

Området består idag av kraftigt sluttande naturmark, och är tätt bevuxet med löv- och barrträd i varierande åldrar samt sly. Utformningen av planområdets kvartersmark syftar till att i så stor utsträckning som möjligt bevara denna karaktär. Gränsen för kvartersmark följer det ingrepp i naturmarken som bedöms nödvändigt för att genomföra byggnation av planförslaget och har därför en oregelbunden form, framförallt mot husens baksida. För att inte ta mer naturmark i anspråk än nödvändigt är husen placerade nära intill gatan med en smal remsa förgårdsmark. På baksidan av husen finns uteplatser, som kantas av regnbäddar för dagvattenhantering samt buskplanteringar. Buskplanteringarna döljer den bergskärning som uppstår i samband med sprängningar vid byggnationen av husen, och blir på så vis en övergångszon mellan de anlagda regnbäddarna och den befintliga naturmarken. En stor andel uppvuxen vegetation sparas på husens baksida. Denna fungerar som en visuell barriär mellan de nya husen och

de befintliga husen längs Långseleringen. En kil med uppvuxna träd sparas även mellan hus 2 och 3.

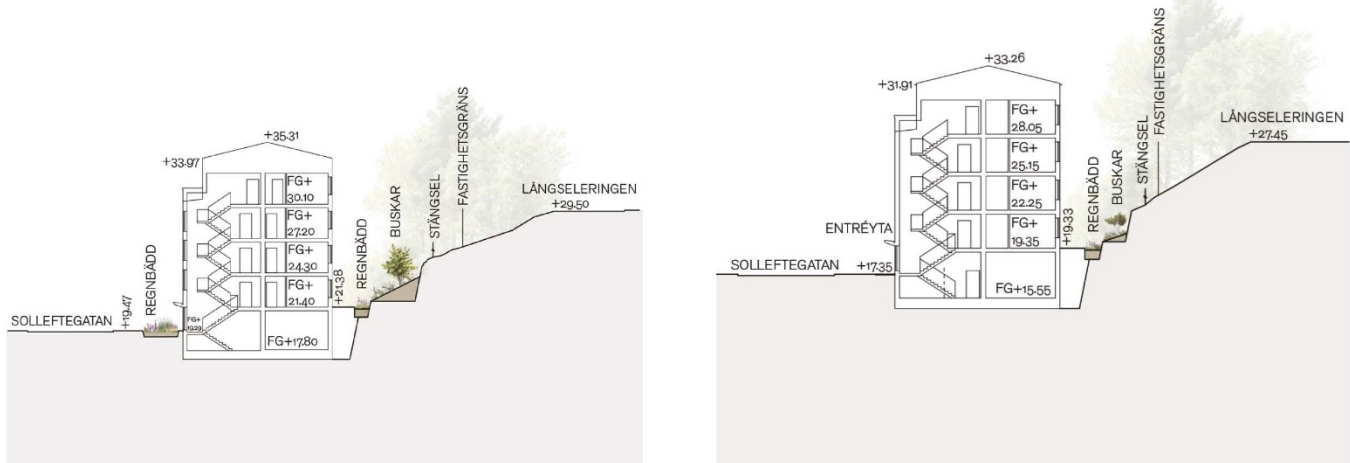


Illustration exempelsektioner vid Solleftegatan med skillnad i förgårdsmark och möte med naturmark söder om husen. Bild: Andersson Arfwedson arkitekter.

Husen avgränsas mot gatan genom en smal remsa förgårdsmark. Förgårdsmarken utformas som regnbäddar planterade med växter, och bidrar på så vis med både klimatreglerande åtgärder och estetiska kvalitéer. Genom gestaltade och grönskande planteringar mjukas övergången mellan gaturummet och husen upp. Ytorna vid entréerna är hårdgjorda. Cykelparkeringar placeras där det finns utrymme vid entréer, samt vid husens kortsidor. Vid hus 1 finns utrymme för att plantera två smalkroniga träd i skelettjord.



Vy mot hus 3:s gavel från Solleftegatan mot korsningen Solleftegatan/Nordingrågatan. Bild Andersson Arfwedson arkitekter.

Gator och trafik

Gatunät

Längs med Solleftegatan finns plats för parkering och angöring.

Biltrafik

Garageinfarterna är placerade på de två norra husens gavlar. I garaget finns parkeringsplatser för bilar och cyklar enligt stadens parkeringsnorm. Mellan hus 1 och hus 2 finns två bilpoolplatser. Soprum finns i ena gaveln av varje hus.

En möjlig angöringsplats för sop- och miljöbilar i anslutning till dessa är illustrerade på situationsplanen.

Parkering

Uti från stadens riktlinjer *Projektspecifika och gröna parkeringstal* har ett lägesbaserat parkeringstal för bilar på 0,50 bestämts. Inklusive besöksparkering är det projektspecifika parkeringstalet 0,55. Parkeringstal för cykel är bestämt till 2,5 cykelparkeringsplatser per 100 m² BTA.

Staden och byggaktören har kommit överens om att använda gröna parkeringstal med mobilitetsåtgärder som motsvarar grundläggande till ambitiös nivå. Följande mobilitetsåtgärder ska erbjudas de boende:

- *Informationspaket till de boende:* Ett informationspaket med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik presenteras för de boende vid inflyttning och kommer att finnas tillgänglig via en boende-app.
- *Cykelparkering av god standard:* Cykelparkering föreslås utomhus vid entréer och inomhus i lätt åtkomliga, överblickbara och trygga cykelrum. Automatiska dörröppnare ska finnas till alla cykelrum. Reparations- och tvättrum, luftpump och ladduttag för elcykel föreslås.
- *Cykelpool:* Det planeras för cykelpool med el-cykel, lastcykel och cykelkärra.
- *Bilpool:* Dedikerade platser för bilpool planeras. Subvention- och prova-på-kort i kollektivtrafiken: Ska erbjudas de boende under viss tid
- *Erbjudande om personlig resecoach:* Vid inflyttning
- *Leveransskåp:* Planeras för varor och matleveranser. Med ovan föreslagna åtgärder uppfylls alla punkter i stadens mall för gröna P-tal. Detta ger ett projektspecifikt P-tal på 0,41 inklusive besöksparkering. Utöver detta tillkommer två dedikerade platser för bilpool.

Parkering är tänkt att inrymmas dels i garage under hus 2 och 3 (24 platser) och dels genom parkeringsköp (ca 25 platser) i Råcksta P-hus vid tunnelbanestationen i Råcksta cirka 800 meter från planområdet. Ett intentionsavtal har upprättas mellan Stockholms Stads Parkerings Aktiebolag, ägare av P-huset, och Wallenstam fastigheter 289 AB. Parkeringsplatser (2 st) för bilpool är tänkt att anordnas mellan hus 1 och hus 2.

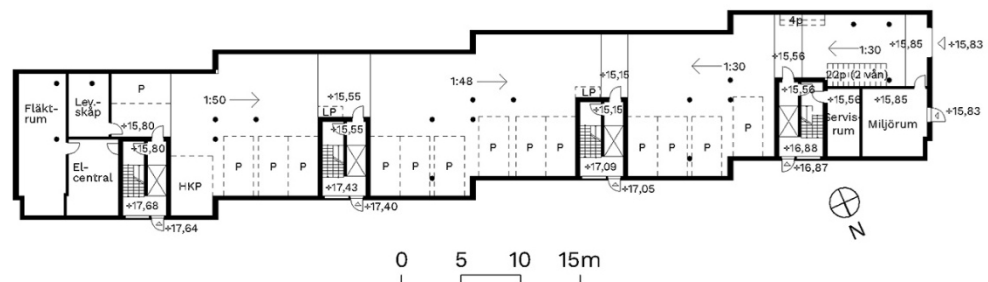


Illustration garageplan hus 3. Bild: Andersson Arfwedson arkitekter.

Gång- och cykeltrafik

Sollefteгатans trottoar breddas till 2,5 meter i anslutning till planområdet på södra sidan gatan för att öka säkerheten och skapa en mer tillgänglig gångbana. Det innebär att körbanan minskas med samma mått. Cykeltrafik på Sollefteгатan kommer också fortsättningsvis att ske i körbanan.

Trafikseparerade gång- och cykelvägar som knyter ihop Råcksta med Vällingby och Beckomberga ansluter till Sollefteгатan i närheten.

Tillgänglighet

Angöringsplatser planeras inom tio meter från samtliga entréer. Parkering för rörelsehindrade kan ordnas inom 10 meter från entrén till hus ett på gatumark vid Sollefteгатan och i hus två och tre i garage.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten ansluts till befintliga ledningar för vatten. En spillvattenledning behövs förläggas i Sollefteгатan för att försörja planförslagets bebyggelse.

El/Tele

Fastigheten ansluts till befintligt ledningsnät för el och tele.

Energiförsörjning

Den befintliga nätstationen för området finns vid Ångermannagatan 101. Ellevio har påpekat att det finns kapacitetsbrist och stora matningsavstånd i området och detaljplanen möjliggör därför ett område för elnätstation i norra delen av planområdet, i anslutning till bebyggelsen.

Avfallshantering

I anslutning till den planerade bebyggelsen skapas en zon för angöring på Solleftegatan där avfallsfordon kan stanna. Föreslagen plats angöring redovisas i illustrationsplan på s. 17 Varje hus har ett miljörum med sopkärl för hushållssopor och matavfall samt kärl för återvinningsfraktioner. Kärl dras ut till Solleftegatan där angöring för sop- och miljöbil planeras.

Räddningstjänst

Husen föreslås med Tr1 trapphus. Utrymning sker via trapphus i första hand. I andra hand kan utrymning ske via stegbil parkerad på gatan.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Detaljplanen syftar till att bebyggelsen och närmiljön ska anpassas till platsen vad gäller topografi, naturvärden och kulturmiljö. Platsen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Vällingby-Råcksta och gestaltningen syftar till att komplettera de befintliga bostadshusen i omgivningen med respekt för kulturmiljön.

Denna målsättning avspeglar sig i planbestämmelser som reglerar husens färgsättning, fasadmateriell och att trapphus ska markeras i avvikande kulör. Takform regleras till symmetriskt sadeltak för att anpassa sig till takform hos befintlig bebyggelse. För att uppnå en god helhetsverkan regleras att fasader ska utföras utan synliga elementskarvar.

Planen syftar också till att bidra till att göra Solleftegatan till ett trivsamt och tryggt rum att röra sig i. För att uppnå en balans mellan offentlig karaktär i gaturummet och närvaro, ”ögon på gatan”, regleras balkongdjup (f1), balkongtyp (f2) och att källarfönster ska finnas i plan under entréväning mot gata.

Omgivande miljö, park, gaturum

En målsättning med planutformningen är att spara så mycket av naturmarken som möjligt. För att åstadkomma det ligger gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark så tätt inpå byggnaderna som är möjligt med hänsyn till bergschakt och teknisk genomförbarhet. Anslutningen av kvartersmark till allmän platsmark regleras i plankartan med planbestämmelse (n1) och (n2) för att mötet mellan dem ska upplevas naturligt.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Under samrådet inkom ett flertal synpunkter på bebyggelsens påverkan på riksintresse för kulturmiljö Vällingby-Råcksta. Stadsbyggnadskontoret bedömer på inkommet underlag att flera aspekter av riksintresset berörs. Påverkan på kulturmiljövärden har därför utretts i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

MKB-processen påbörjades våren 2022 och kommer följa planprocessen till och med antagen detaljplan.

Avgränsningssamråd genomfördes med länsstyrelsen i augusti 2022. Föreliggande MKB har utgått från granskningsförslaget.

Sammantaget bedöms planen innebära måttlig till stor konsekvens för riksintressets uttryck. Delar av texten ur MKB:n citeras:

Detaljplanen försvårar läsbarheten och i viss mån tydligheten av den ursprungliga planstrukturen. Riksintresset uppvisar dock en rik variation av ursprungliga lösningar av placering av bostadsbebyggelse där det förekommer entréer och utfarter även mot matargator. Konsekvensen av detaljplanen bedöms därför som måttligt- stor. Förslagets placering i en skogsbevuxen sluttning medför att planens gröna innehåll minskar.

Naturmarkens betydelse för planstrukturen i just detta läge utgör därför en kärnfråga. I den ursprungliga planstrukturen ligger ett stort fokus på parkstråken och dess utlöpare där bebyggelse och naturmark samsas och är miljöskapande. I detta fall har den branta nordostsluttningens växtinnehåll en avskiljande funktion mellan zoner men saknar kanske andra miljöskapande egenskaper som i högre grad hör samman med planens ursprungliga idé. En minskning av detta gröna innehåll har

därför bedömts med en måttlig konsekvens för kulturvärdet och riksintresset.

Detaljplanens tre huskroppar är placerade i ett sluttningsläge som utnyttjar de topografiska förutsättningarna inom riksintresset. Förslagets flerfamiljsbyggnader är även placerade inom den zon med likartad sort vilket sammantaget ger en bedömning med måttlig konsekvens för kulturvärdet.

Detaljplanens, i jämförelse, högre höjd och tjockare huskropp än de befintliga lamellhusen gör identifikationen av modernt tillskott tydlig. Gestaltning och färgskala har anpassats till platsen men har ändå kvar tydliga karaktärsdrag som nya tillskott till miljön. Den tydliga avgränsningen bidrar till att bedömningen blir måttligt stor konsekvens på kulturvärdet.

	Förändring						
Områdets värden kommer att	fördas	förökas	förstärkas	förbli oförändrade	försvagas	försvänkas	försvinna
Innebörd	förbättring			neutral påverkan	skada	påtaglig skada	
Förhållnings-sätt	Inspirera - stärka			Hänsyn	Hindra - lindra	Ej tillämpligt	
	Berika			Bruka varsamt	Minimera skadan	Undvika skadan	

Bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen är att vissa av riksintressets uttryck påverkas vilket medför att områdets värde försvagas. Illustration: RAÄ handbok 2014

Förändringar efter samråd

De förändringar av detaljplanen som gjorts syftar till att anpassa byggelsen bättre till områdets kulturmiljö.

Området består idag av kraftigt sluttande naturmark, och är tätt bevuxet med löv-och barrträd i varierande åldrar samt sly.

Gestaltningen syftar till att i så stor utsträckning som möjligt bevara denna karaktär, framför allt på husens baksida. Efter samrådet har noggranna studier gjorts med inplacering av byggnadskropparna för att minska påverkan på det gröna innehållet och samtidigt ta hänsyn till önskemålet om förgårdsmark.

Parkeringsgaragens utbredning i källarvåning har minskats för att minimera ingreppet i naturmarken.

För att inte ta mer naturmark i anspråk än nödvändigt är husen placerade nära intill gatan med endast en smal remsa förgårdsmark.

Förändringar i gestaltningen efter samrådet har som syfte att i högre grad anpassa förslaget till Räckstas lamellhustypologi. Detaljplanens gestaltning följer huvuddragen i de befintliga lamellhusens gestaltande principer. Här avses gavlarnas propor-

tioner, markering av trapphus i fasad samt taklutning och takutformning.

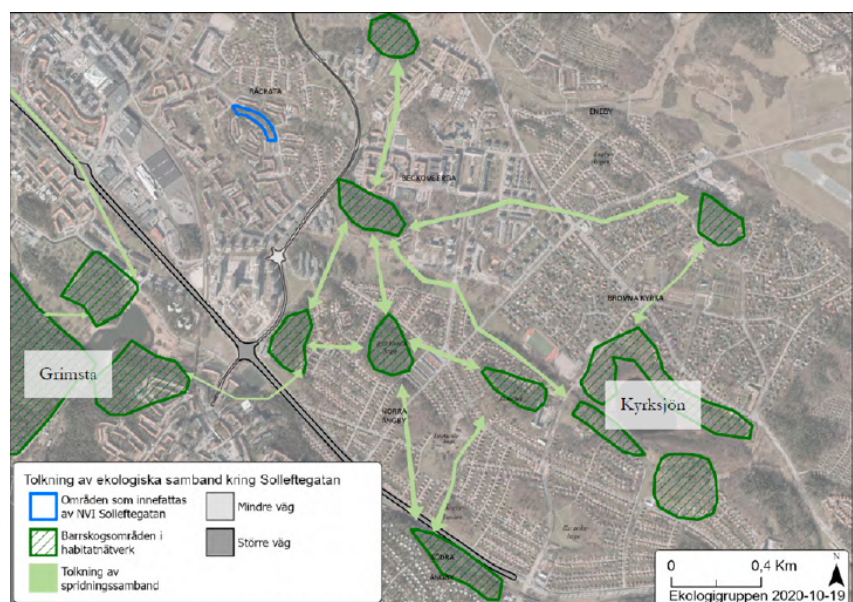
Uppföljning

Uppföljning sker i samband med lagstadgade lov- och tillståndsprövningar samt anmälning av anmälningspliktiga åtgärder. För kulturmiljön är uppföljning också kopplat till gällande översiktsplan och anvisningarna i Stockholms byggnadsordning.

Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Enligt Ekologigruppens spridningsanalys bedöms området inte vara en lämplig livsmiljö för groddjur eller ingå i något ekologiskt samband för groddjur. I området förekommer enstaka yngre ekar men området utgör ingen ädellövskogsmiljö. Planområdet vid Solleftegatan angränsar till ett ekologiskt samband mellan Vällingby och Nälsta men bedöms inte utgöra en viktig del i sambandet. I planområdets blandskog förekommer flera äldre tallar. Enligt Ekologigruppens analys finns flera barrskogsområden i planområdet, vid Beckomberga, runt Kyrksjön och söderut mot Grimsta naturreservat. Mellan dessa områden finns starka spridningssamband. Planområdet vid Solleftegatan ligger norr om dessa barrskogssamband. Troligen utgör aktuellt område ingen central del i sambanden. Området kan ändå utgöra en värdefull livsmiljö för arter knutna till barrskog och fungera som en ”klivsten” mellan olika barrskogsområden i denna del av Stockholm.



Spridningssamband för barrskog. Bild: Ekologigruppen

Genomförandet av detaljplanen kommer att påverka befintliga naturförhållanden på plats. Det finns risk att värdefulla naturområden och biotoper för olika arter försvinner vilket kan innebära en förlust av biologisk mångfald. För att minimera planens påverkan bör naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde sparas i så stor utsträckning som möjligt. Exploatering inom området bör göras med stor försiktighet och med kompensationsåtgärder. Värdefulla träd och strukturer bör sparas om det är möjligt med hänsyn till den planerade bebyggelsen. En blandning av gamla och unga träd behöver säkerställas i området för att områdets värden inte ska gå förlorade. Uppvuxna och särskilt äldre träd utgör en värdefull ekologisk resurs i landskapet. Påverkan på särskilt skyddsvärda träd, klass 1, behöver samrådask med länsstyrelsen. Särskild hänsyn bör tas till träd med arten grovticka.

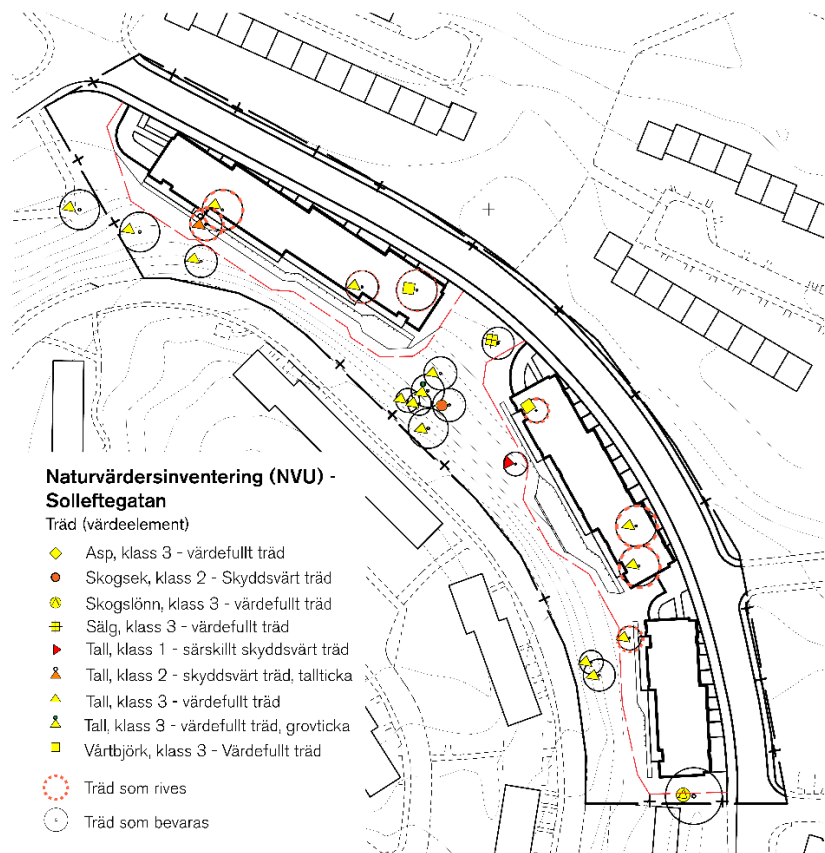


Bild konsekvenser för träd inom och i anslutning till planområdet. Bild: Topia landskapsarkitekter.

Detaljplanens genomförande innebär att det särskilt skyddsvärda trädet och trädet med den rödlistade arten talticka kommer att

påverkas. Skogseken, klass 2, och träd på allmän platsmark kommer att sparas. Markarbeten och eventuella anslutningsvägar bör planeras så att påverkan på skyddsvärda träd undviks. Nedtagna större trädstammar av tall och gran bör sparas och företrädesvis spridas i området. Död ved är en värdefull resurs som gynnar många arter och kan användas till att skapa faunadepåer. Habitatförstärkande åtgärder kan användas för att höja områdets ekologiska värden. Vid gestaltning av gröna miljöer bör växtvalet anknyta till områdets naturtyp med i första hand naturligt förekommande svenska arter. Kompletterande växtval ska bestå av icke invasiva arter.

Ekosystemtjänster bör beaktas i planering och gestaltning av området. För att minska påverkan på den biologiska mångfalden bör åtgärder genomföras för att bevara befintliga och tillhandahålla nya ekosystemtjänster i området. Träd med bohål bör sparas i så stor utsträckning som möjligt för att gynna de fågelarter som kan häcka i träden. För att ersätta eventuella träd med bohål som tas ner bör fågelholkar sättas upp. Genom att skapa högstubbar av träd som tas ner skapas livsmiljöer för många vedlevande insekter. Det gynnar även fåglar som livnär sig på larver av trädlevande insekter, till exempel hackspettar. Grönytefaktorn bör inriktas på gröna miljöer som gynnar fåglar. Arbete i området bör utföras utanför häckningssäsong om det riskerar att döda och skada häckande fåglar, ägg eller ungar.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Föroreningsbelastningen från planområdet vid befintlig och planerad situation har beräknats i bilagd dagvattenutredning. Föroreningsberäkningarna utgår från föreslagen systemlösning för dagvattenhanteringen inom planområdet.

Enligt beräkningen blir det en ökad belastning för 6 av 10 ämnen, framför allt krom och nickel, vilket är ett väntat resultat när grönområden bebyggs. Att exploatera grönytor medför alltid en ökad avrinning, mindre fastläggning i markprofilen och ökning av föroreningskällor. Reningen i regnbäddar minskar ökningen men det är inte möjligt att rena så mycket att det kompenserar hela exploaterings påverkan.

Föroreningshalterna i dagvattnet i planerad situation är dock lägre för de flesta ämnen. Det är endast för krom och nickel som det sker mer än en fördubbling av belastningen där ökningen är mellan 1 g/år till drygt 2 g/år. Utredningsområdets yta, som till mer än hälften även fortsättningsvis utgörs av grönområde, motsvarar 0,2 % av avrinningsområdet till Råcksta träsk och en försvinnande liten andel av avrinningsområdet till Mälaren – Fiskarfjärden. Om samtliga ny- och ombyggnationer tillämpar

åtgärdsnivån kommer belastningen från vissa nybyggnationer att öka, medan belastningen från andra ny- och ombyggnationer minskar, vilket i kombination med samlade åtgärder i det lokala åtgärdsprogrammet för Råcksta träsk bör ge en minskad belastning på recipienten. Sannolikheten att planen skulle påverka miljökvalitetsnormerna i Mälaren – Fiskarfjärden negativt bedöms därför som låg. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Lokalt åtgärdsprogram (LÅP) för Råcksta träsk

Planen medför att det föreslagna diket för rening av dagvatten från Solleftegatan inte kan genomföras. Under planarbetet har diskussioner förts med Stockholm vatten och avlopp (SVOA), som är ansvariga för den aktuella åtgärden och för framtagande av alternativ. En utredning som visar alternativ åtgärd kommer biläggas planhandlingarna inför antagande.

Landskapsbild/ stadsbild

De nya husen placeras i en slänt mellan Solleftegatan och Långseleringen. Det nuvarande gaturummets lummiga karaktär förvandlas till en mer stadsmässig gata. Bebyggelsens placering tar stor hänsyn till topografin och gatans mjuka böjning från syd till nordväst genom att följa gatan med stegvis trappning i höjd och plan. Längs med Solleftegatan gör de uppdelade volymerna och de sparade träden mellan husen att bebyggelsen faller väl in på platsen. Från Långseleringen når flerfamiljshusensnock inte över de befintliga radhusen vilket gör att förslagets hus underordnar sig Långseleringens hus. Påverkan på gatumiljön blir något mer påtaglig vid Solleftegatan. De nya husen har fyra våningar vilket innebär en skillnad i skala jämfört med befintliga radhus. Skillnaden tonas ner i förslaget genom byggnadernas utformning. Avståndet och de bevarade grönytorna mellan husen bidrar till att påverkan på miljön bedöms som relativt liten.



Sektion genom hus 3 samt befintliga radhus vid Solleftegatan och Långseleringen. Bild: Andersson Arfwedson arkitekter.

Kulturarhistoriskt värdefull miljö

Planstruktur

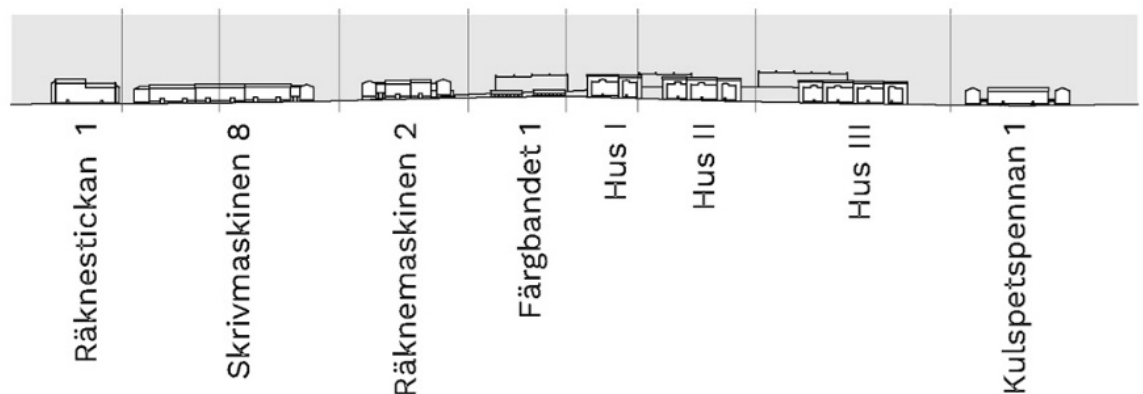
Värdebärande karaktärsdrag för riksintresseområde för kulturmiljövården, Vällingby-Råcksta, som berör planområdet är bland annat den ursprungliga gatustrukturen med trafikdifferentiering, zonindelning och anpassning till topografi och natur.

Detaljplanens tillkommande rad av byggnader invid Solleftegatans nordvästra sida medför att identifikationen av gatans betydelse som matargata förskjuts mot en identifikation liknande en bostadsgata. De föreslagna bostädernas placering invid gatan avviker även mot ett av planens strukturella värden med trafikdifferentiering. Inom riksintresset finns ursprungliga exempel på gator med genomfartstrafik och med bostadsentréer vända mot gatan. Denna något oklara gräns mellan bostads- och matargata finns alltså även i den ursprungliga strukturen och detaljplanen bedöms ha en liten negativ effekt på riksintressets uttryck.

Detaljplanens konsekvens på sluttnings gröna innehåll och inramande verkan av kullens sida mot nordost blir stor. Andelen kvarvarande träd och naturlig vegetation i slutningen längs Långseleringen kommer därmed att minska men bevaras i orörda delar och i mellanrummen mellan byggnaderna, vilket ger en stor konsekvens för riksintressets uttryck av förekomst av grönska och dess avdelande verkan mellan olika delar i planen. Den ursprungliga planstrukturen är mycket tydlig i det aktuella läget där Solleftegatan markerar en gräns mellan zonen av flerfamiljshus och topografisk variation mot sydväst och zonen med småhus och flackare topografi mot nordost. Förslaget

innebär därmed en komplettering av flerfamiljshus i zonen med liknande typ av bebyggelse vilket bedöms få en liten påverkan på planstrukturen.

Skillnaden mellan detaljplanen och den orörda gröna sluttningen medför ändå en påverkan på läsbarheten av den ursprungliga planens zonindelning. Här bedöms effekten som måttligt negativ.



Längdsektion genom Solleftegatan som visar de olika hustyperna. Bild: Andersson Arfwedson arkitekter.

Parkstråkens relation till bebyggelsen

Den krans av naturmark som omger Långseleringens kulle utgör en utlöpare från det betydelsefulla parkstråket mot sydväst.

Detaljplanens byggnader påverkar en mindre del av den utlöpare från parkstråket och placerar sig i ett läge som är av mindre betydelse för upplevelsen av det centrala parkstråket.

Detaljplanens effekt på planens gröna innehåll med avseende på de centrala parkstråken och dess utlöpare bedöms som liten.

Hustypernas utbredning

Längs Solleftegatan sydvästra sida så förekommer övervägande lamellhusbebyggelse där husavsnitten är relativt lika långa och karaktären enhetlig, väl synlig och lätt avläsbar. Längs Solleftegatans nordöstra sida så finns istället övervägande radhus och småhus med en låg skala och med varierande långsidor och gavlar som vetter mot gatan. Radhuslängorna är också belägna bakom uppvuxna trädgårdspartier och är inte så framträdande i gatumiljön. Solleftegatan markerar här gränsen mellan olika zoner i riksintresset med olika bebyggelsekaraktärer och skalor. Förslagets tre huskroppar är placerade i en gräns mellan olika zoner och i anslutning till ursprungliga lamellhus i söder och

norr. Detta medverkar till att mildra effekten av de kompletterande byggnadernas inverkan på miljön.

Hustypernas placering i landskapet

De befintliga hustypernas placering i landskapet följer stadsplanens tankegångar på utnyttjande av topografins förutsättningar och placeringarna är av högt värde för riksintressets innehåll. Generellt är det låga husprofiler med inbördes formerad placering på låglänta/flacka delar av landskapet. På Långseleringens bergskrön är husen orienterade till gatan och har en låg profil med två bostadsvåningar och en souterrängvåning. Vid bergsformationer och höjdskillnader följer huskropparna terrängen.

Förslagets huskroppar är placerade längs med höjden och följer topografins förutsättningar vilket stämmer väl med planens ursprungliga tankegångar. Förslaget placerar sig emellan två stycken tvåvånings radhustyper vilket medför en viss skalmässig förändring som mildras av den branta sluttningen.

Placeringen i landskapet och utnyttjandet av topografen utgör en central del i stadsplanens innehåll. Placeringen av byggnaderna inordnar sig i detta mönster och effekten bedöms i detta avseende som liten. De nya byggnaderna ändrar landskapets profil och utgör tillskott som skalmässigt skiljer sig från de närliggande byggnaderna vilket ger en viss negativ påverkan. Mer än hälften av de klassade träden sparas och ett grönt stråk bevaras vilket bidrar till en bedömning att effekten på kulturvärdet blir måttligt.



Sektion genom Långseleringen. Detaljplanens bebyggelse i färg.
Bild Andersson Arfwedson arkitekter.

Hustypernas gestaltning och karaktäristik

De befintliga byggnadernas gestaltning är tidstypiskt återhållen och med stort mått av tydlighet. Färgskalan är mild och användandet av puts, tegel och plåt är tidstypisk. Utsmyckningar är mycket sparsamt utnyttjat och koncentreras oftast till entréer.

Detaljplanens gestaltning följer huvuddragen i de befintliga lamellhusens gestaltande principer. Här avses gavlarnas proportioner och en enkelhet i fasadgestaltning, takvinkel och färgsättning. Byggnadshöjden och bebyggelsens bredd avviker från de befintliga lamellhusen. Fasaderna föreslås vara putsade och ansluter till de som förekommer inom riksintresseområdet. Avvikande fasadmotiv sker i trapphuslägen och gavlarna har likheter med de befintliga lamellhusen med avseende på fönsterplacering och takform. Sammantaget bedöms detaljplanen utgöra en komplettering med byggnader som motsvarar dagens behov där ny och befintlig bebyggelse flätas samman till en sammanhållen helhet.

Störningar och risker

Buller

Enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostäder och de ändringar som presenteras i förordning 2017:359 bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasaden. Vid uteplats i anslutning till byggnaden bör inte buller överskrida 50dBA ekvivalent ljudnivå samt 70dBA maximal ljudnivå.

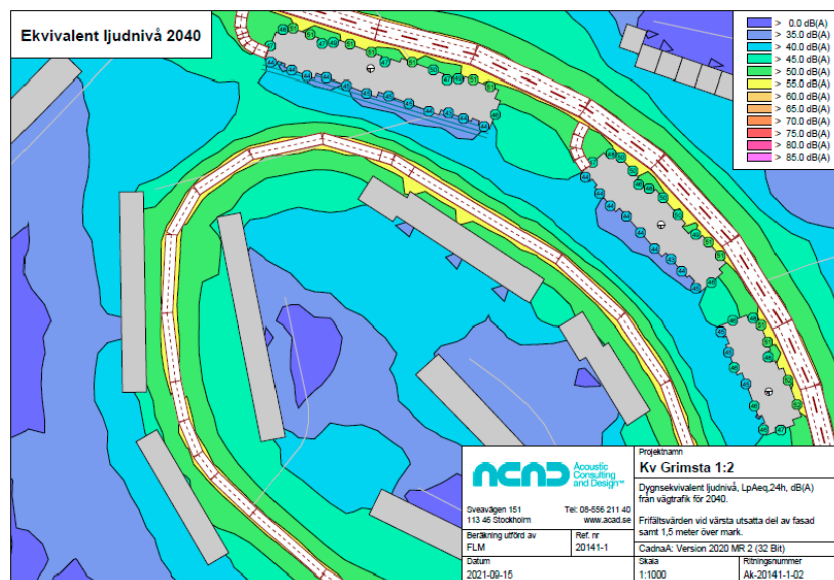
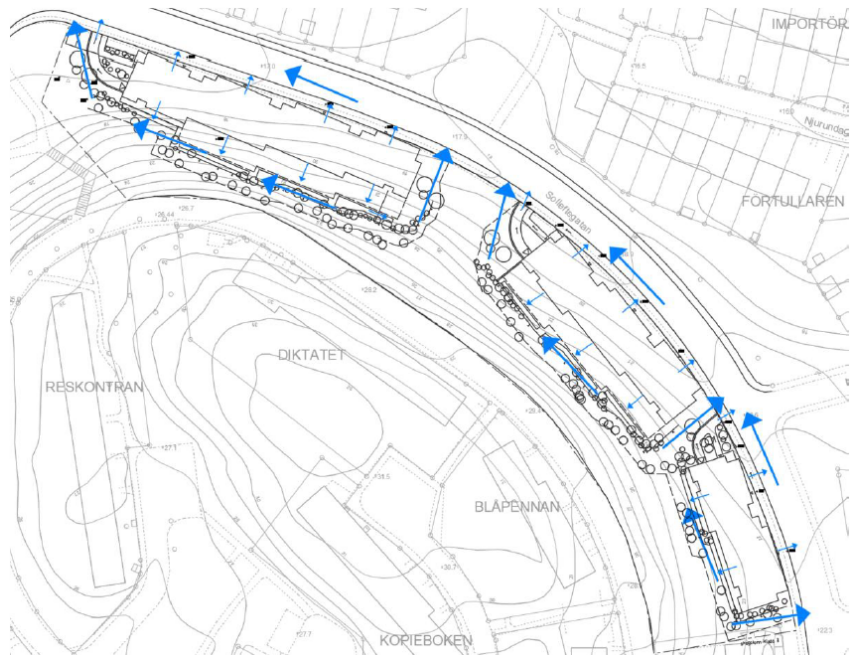


Bild som visar ekvivalent ljudnivå. Bild: ACIRKAD-international AB

Trafikbullerutredningen visar att högsta beräknade ekvivalenta ljudnivån på fasad för prognosår 2040 är 52 dBA för hus I och 51 dBA för hus II och III. Riktvärden för buller på en tyst uteplats uppfylls mellan husen, i anslutning till byggnaderna på södra sidan mot Långseleringen samt för balkonger mot Långseleringen.

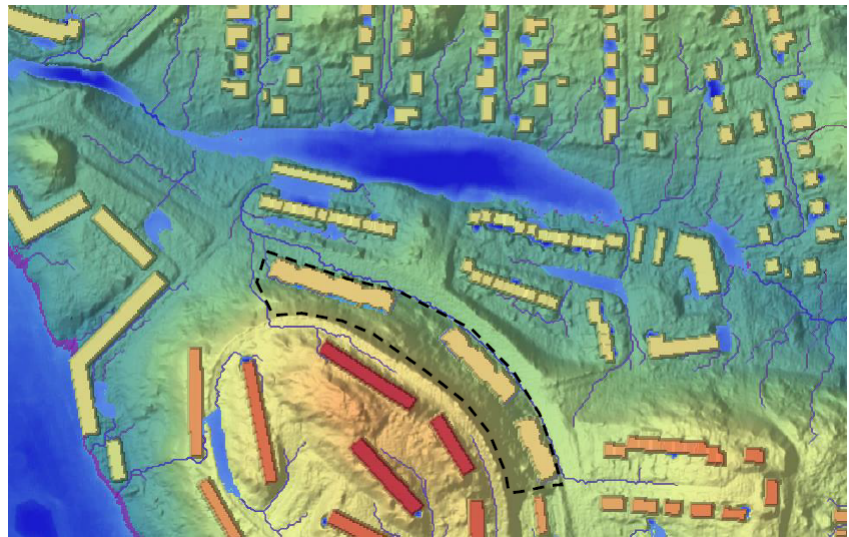
Översvämningsrisker

Planområdet ligger inte i ett område som riskeras att översvämmas vid stora regn. Solleftegatan fungerar som en sekundär avrinningsväg och vatten från planområdet når i första hand ett lågområde vid en gångväg norr om planområdet. De planerade husen kommer inte skära av någon större yttlig avrinningsväg. Det vatten som rinner genom planområdet från höjden i sydväst kommer ledas med hjälp av höjdsättning och regnbäddar/diken norrut och ut mot Solleftegatan. Gatans höjdsättning och kantstenar behöver även fortsättningsvis vara sådan att vatten rinner längs med gatan och inte ner mot radhusen på andra sidan Solleftegatan.



Principer för höjdsättning för att skapa sekundära avrinningsvägar vid skyfall. Bild: Structor.

I bilagd skyfallsutredning har detaljplanens påverkan på skyfallsvägar och områden med stående vatten studerats.



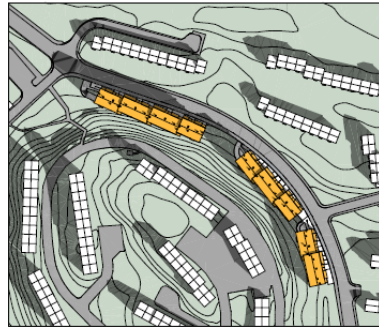
Skyfallsanalys i Scalgo Live med placering av huskroppar i planerad situation. Planområdet ungefärligt markerad i streckad svart linje. Stående vatten markerat i blått (planerad situation) och i lila (befintlig situation). Bild Structor.

Väster om planområdet syns en skillnad i utsträckningen av översvämningen, men detta beror på att hela avrinningsområdet för den vattenansamlingen inte tagits med i analysen av den planerade situationen.

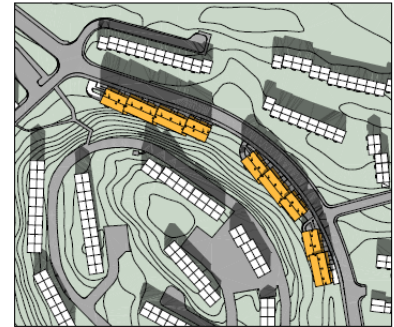
Mellan småhusområdet i norr och planområdet blir vatten stående vid skyfall till följd av områdets höjdsättning. Utredningen visar att vattenarean inte ökar när de planerade huskropparna läggs in i modellen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie för den planerade nya bebyggelsen visar att planens genomförande innebär störst skuggpåverkan mot öster kvällstid under sommaren samt norrut på förmiddagar höst och vår. Skuggningen mot öster bedöms inte innebära stora negativa konsekvenser.



20 mars, kl 09:00



20 mars, kl 12:00



20 mars, kl 15:00



20 mars, kl 18:00

Solstudie vårdagjämning. Bild Andersson Arfwedson arkitekter.



20 juni, kl 09:00



20 juni, kl 12:00



20 juni, kl 15:00



20 juni, kl 18:00

Solstudie 20 juni. Bild Andersson Arfwedson arkitekter.

Barnkonsekvenser

Planens genomförande innebär att den skogsbeklädda släntens karaktär förändras. Barns tillgänglighet till slänten för spontanlek finns kvar genom natursläppen ut mot Solleftegatan och Nordingrågatan. Trafiksäkerheten för både vuxna och barn förbättras genom breddningen av trottoaren i anslutning till Solleftegatan.

Tidplan

Granskning 31 maj – 30 juni 2023

Godkännande december 2023

Antagande kvartal 1 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Staden har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet.

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.

Verkan på befintliga detaljplaner

Detaljplanen innebär att befintliga detaljplaner 3731A del av Spånga (Råcksta II) och 3798, del av Spånga (Råcksta I och II) helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheten Grimsta 1:2 som ägs av Stockholms stad.

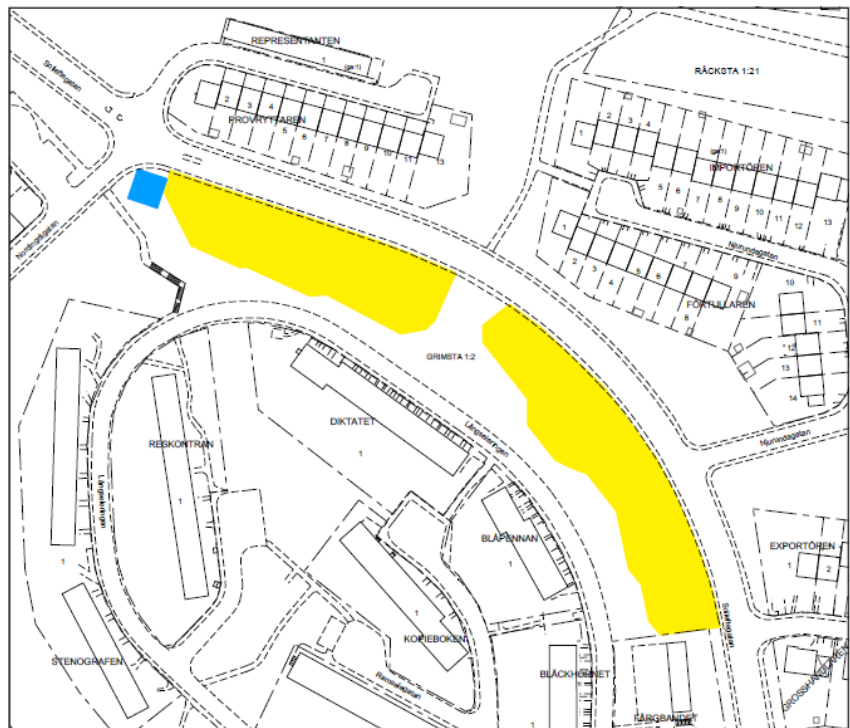
Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostäder inom kvartersmark samt teknisk anläggning (elnätstation). På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, samt naturområde.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmåteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder) ska utgöra två separata fastigheter, som bildas genom avstyckning från Grimsta 1:2. Område utlagt som kvartersmark för teknisk anläggning (elnäststation) ska utgöra en fastighet, som bildas genom avstyckning från Grimsta 1:2. Prövning av lämplighet med mera prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.



Figuren illustrerar den fastighetsbildningen mellan allmän platsmark och kvartersmark som blir aktuell. Gula områden ska styckas av från Grimsta 1:2 till kvartersmark för 2 nya bostadsfastigheter. Blå område ska styckas av från Grimsta 1:2 till kvartersmark för teknisk anläggning. Bild: Kommunala lantmäterimyndigheten.

Tre områden ändras från allmän plats (parkmark) till kvartersmark (bostäder och teknisk anläggning). Område utlagt som allmän platsmark (gata) ska fortsatt ingå i av Stockholms stad ägd fastighet.



Förändringskarta: Gult och blått område visar mark som blir kvartersmark (bostad och teknisk anläggning) grönt område visar område som förblir allmän platsmark (natur) och rött område visar allmän platsmark (gata). Bild: Kommunala lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätter

Planen medför inget behov av ledningsrätt inom planområdet.

Servitut

Planen medför inget behov av inrättande av servitut.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Avtal om anslutning och kostnader ingår i tomträttsavtal.

Gatukostnader

Planen medför ändringar av Sollefteгатans utformning och sektion i höjd med planområdet. Kostnader förenade med ändringar på Sollefteгатan bekostas av Exploateringskontoret.

En befintlig trafikrefug och hinder behöver flyttas i samband med ett eventuellt genomförande av förslaget. Åtgärden bekostas av Exploateringskontoret.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Exploateringskontoret upplåter mark med tomträtt till Wallenstam Fastigheter 289 AB enligt kommunfullmäktiges avgäldstaxa för bostäderna som upplåts med hyresrätt.

Fastighetsbildning

Byggaktören bekostar de förrättningar som krävs för genomförandet av detaljplanen.

El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktören.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten finns framdraget i anslutning till planområdet. En ny spillvattenledning behöver anläggas i Solleftegatan för att försörja den planerade bebyggelsen.

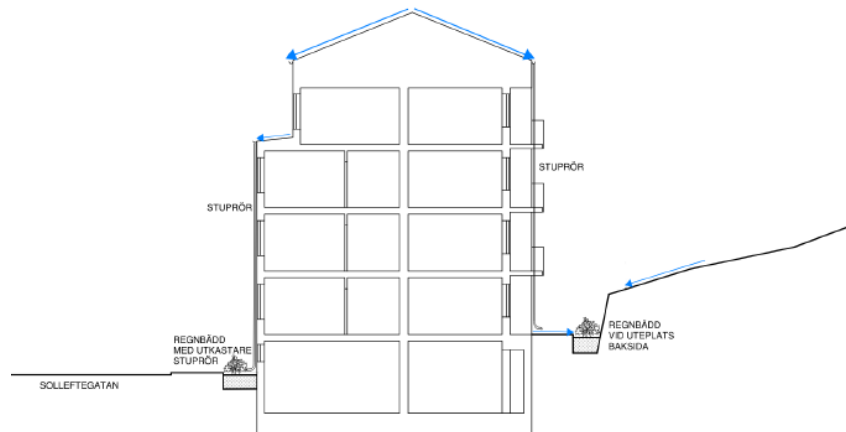
Dagvatten

Taken föreslås förses med stuprör med utkastare som förslagsvis leds till regnbäddar eller trädplanteringar för rening och fördröjning av dagvattnet. Till följd av planområdets utformning kan delar av förgårdsmarken inte avvattnas mot dagvattenanläggningar utan att riskera att marken höjdsätts fel i skyfallsperspektiv. Detta gäller för ungefär hälften av förgårdsmarken (cirka 80 m²) vilket motsvarar cirka 1,5 m³ dagvatten. Då volymen är relativt liten föreslås dessa ytor ha sin avrinning direkt mot trottoar och gata eftersom marken bör ha lutning från fasad. För att kompensera för att dessa ytor inte når fördröjningsanläggningar inom kvartersmark dimensioneras dagvattenanläggningarna större på den södra sidan/baksidan av huskropparna så att utredningsområdet ändå uppnår åtgärdsnivån. På huskropparnas baksida föreslås stuprör med utkastare mot rännalar som leder vattnet förbi uteplatserna och ner i regnbäddar utanför uteplatsen. Uteplatserna är höjdsatta så att dagvatten från dessa rinner mot samma regnbäddar som taken. Även eventuell avrinning från naturmarken på baksidan av husen kommer kunna nå regnbäddarna.



Principskiss över föreslagen systemlösning för dagvattenhantering Alla tre hus och omgivande mark har samma typ av lösning. Bild: Structor

Samtliga garagedfarter kommer vara instängda områden där dagvattnet rinner ner mot garage/soprumsingång. Avrinningsområden till dessa bör begränsas till själva nedfarten för att minska volymen dagvatten som rinner ner till garage/soprum. Vid mötet med gata behöver höjdsättningen vara sådan att ytlig avrinning från trottoar och gata inte riskerar att rinna ner i nedfarterna. Detta kan åstadkommas med en höjdrygg som agerar vattendelare. Beroende på var höjdryggen anläggs kommer en mindre andel dagvatten avrinna mot trottoar och gata likt förgårdsmarken. Även här kompenseras fördröjningsvolymen i övriga föreslagna dagvattenåtgärder. Ovanför nedfarterna behöver det finnas en tydlig kant eller mur så att ytlig avrinning från omgivande gårdsmark inte rinner ner i nedfarterna.



Principskiss över dagvattenhantering. Bild: Topia Landskapsarkitekter.

Detaljplanens dagvattenstrategier bidrar till att uppfylla kommunens mål för dagvattenhanteringen. Den erforderliga fördröjningsvolymen för att uppnå åtgärdsnivån på 57 m³ kommer med marginal finnas inom de fördröjningsanläggningar som föreslås inom utredningsområdet. Strategierna uppfyller stadens och Stockholm Vatten och Avfalls åtgärdsnivåer för dagvatten vid ny- och ombyggnationer för att nå miljö kvalitetsnormerna för stadens vatten. Åtgärdsnivån innebär att dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till dagvattenanläggningar som ska kunna fördröja motsvarande 20 mm. Åtgärdsnivån innebär att över 90 procent av dagens årsmedelnederbörd fördröjs och renas.

Åtgärder artskyddsförordning

Detaljutförande, projektering och exakt lokalisering av föreslagna åtgärder tas fram i samband med planens genomförande.

El/Tele

Ledningar för el och tele finns framdragna i anslutning till planområdet.

Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme finns framdragna i anslutning till planområdet.

Genomförandetid

Genomförandtiden är fem år efter att planen fått laga kraft.