

Handläggare
Anton Nylander
Telefon 08-508 27 466Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Firman 1 och del av Grimsta 1:2 i stadsdelen Råcksta (ca 100 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planarbetet syftar till att pröva möjligheten till en flerbostadsbebyggelse inrymmande cirka 100 bostäder kring Ångermannagatan. Bebyggelsen ska anpassas efter platsens förutsättningar främst med avseende på topografi och kulturmiljö. Skala, utformning och val av parkeringslösning kommer att utgöra nyckelfrågor i detta arbete.

Exploateringsnämnden föreslås besluta om markanvisning till Svenska Bostäder den 12 december 2019. Den föreslagna upplåtelseformen är hyresrätter.

Platsen ligger inom riksintresset för kulturmiljö för Vällingby-Råcksta ABC-stad. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att projektet kan genomföras utan skada på intresset. Utöver att hantera frågor kring kulturmiljö, människors hälsa och säkerhet kommer projektet även utgå från sociala aspekter med fokus på trygghet.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att projektet har goda förutsättningar att tillföra stadskvalitéer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas efter att beslut om markanvisning fattats av exploateringsnämnden.

UTLÅTANDE

Syfte

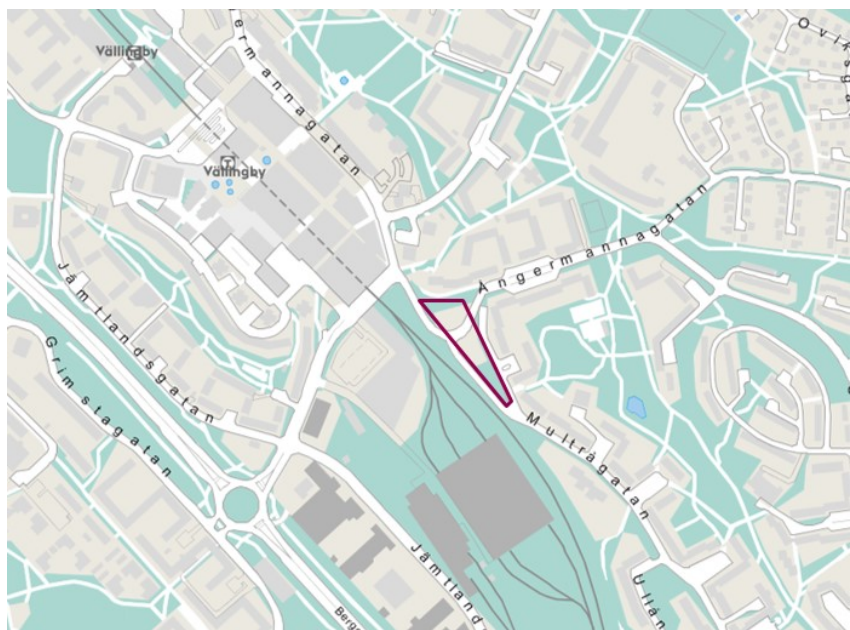
Detaljplanen syftar till att möjliggöra en flerbostadsbebyggelse inrymmande cirka 100 bostäder kring Ångermannagatan.

Bebyggelsen ska anpassas efter platsens förutsättningar främst med avseende på topografi och kulturmiljö. Därtill syftar planen till att skapa en utrymmeseffektiv parkeringslösning i garage och att stärka upp de omgärdande offentliga stråken och de kvarvarande grönytorna. Den tillkommande bebyggelsen ska inhysa goda boendemiljöer med avseende på buller, vibration och risk.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger kring Ångermannagatans södra del mellan befintlig bebyggelse från 1950-talet och tunnelbanans spårområde. Området innefattar gator och parkytor.



Karta som visar planområdets ungefärliga avgränsning.

Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplanerna 3764 och 3731A fastställda år 1950 samt detaljplan 2002-17221 från 2005. Planerna föreskriver gata, park samt garageändamål.

Markägoförhållanden

De två fastigheterna Firman 1 och Grimsta 1:2 som berörs av planen ägs båda av Stockholms stad.

Markanvisning

Exploateringsnämnden föreslås besluta om markanvisning till Svenska Bostäder 12 december 2019.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planen överensstämmer med översiktsplanen som anger aktuell plats som ett område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Riksintressen

Området ingår i riksintresset för kulturmiljö för Vällingby-Råcksta ABC-stad. Exploatering inom riksintresset måste ta hänsyn till den ursprungliga tanken med stadsplanen, inklusive naturmarken, olika slags bebyggelse typer samt områdets ursprungliga gestaltungsidéer.

Platsen ligger även inom område för hinderbegränsade ytor kopplat till riksintresset för kommunikation för Bromma flygplats.

Nuvarande förhållanden

Planen ligger i gränslandet mellan Vällingbys affärskärna, tunnelbanans depåområde och den slingrande 3-4 våningsbebyggelsen i Råcksta. Bostadshusen förhåller sig brokigt till det organiska vägnätet och mellan huskropparna varvas parkeringsytor, gårdar och parkmark. Gemensamt för den omkringliggande bebyggelsen är dess följsamma förhållande till topografin.



Flygfotot från öst visar planområdets ungefärliga avgränsning i sin omgivning.

Utöver det generella kulturhistoriska värdet som Vällingby och Råcksta besitter är bebyggelsen på grannfastigheten Bolaget 2 gulklassad av Stadsmuseet och bebyggelsen på grannfastigheten Kundregistret 4 grönklassad.

Genom området passerar Ångermannagatan med ett trafikflöde på cirka 2100 fordon per dygn. Gatan har trottoar längs med sin norra sida och delvis en trottoar längs med sin södra sida. Vid korsningen finns ett övergångsställe. Multrågatan har en trottoar längs med sin östra sida och har ett trafikflöde på cirka 1000 fordon per dygn. Båda gatorna bidrar, tillsammans med tunnelbanans depåområde, till höga bullernivåer på platsen.

Det utsatta läget medför att rekreationsvärdena bedöms som låga, området saknar även betydande naturvärden.

Platsen avvattnas via ett kombinerat system till vattenverk. I norr sluttar marken kraftigt ner från Vällingby centrum.

I områdets södra del föreligger det risk för översvämning, här finns även en lokal elnätstation och en återvinningsstation placerad utmed Multrågatan. Risker kopplade till tunnelbanan utreds i planarbetet.

Gatorna kan på grund av sitt avstånd från befintlig bostadsbebyggelse upplevas otrygga under dygnets mörka timmar. Detsamma gäller även de outnyttjade parkytorna inom planområdet.

Planförslaget

Ett tidigt förslag till bebyggelse på platsen har tagits fram av Svenska Bostäder AB. Förslaget bedöms i stora drag kunna utgöra en utgångspunkt för planarbetet. Förslaget innehåller cirka 100 hyresrätter jämt fördelade på varsin sida om Ångermannagatan.



Tidig skiss på möjlig bebyggelse. (Lindberg Stenberg Arkitekter genom Svenska Bostäder)

Förslaget riktar sina entréer ut mot Ångermannagatan och Multrågatan. Parkeringen löses med en kombination av parkeringsköp i befintligt bestånd och i ett garage placerat i suterräng.



Tidig skiss på möjlig bebyggelse. (Lindberg Stenberg Arkitekter genom Svenska Bostäder)

Utgångspunkter för planarbetet

Riksintressets grundvärde ligger i den övergripande strukturen vilket medför att möjligheterna till kompletteringsbebyggelse är goda. Den nya bebyggelsen ska ha den befintliga strukturen som

utgångspunkt. Skala, utformning och förhållande till gatan är nyckelfaktorer för detta.

Att hitta en effektiv parkeringslösning är viktigt och med utgångspunkt i de sociala frågor som projektet ska arbeta med är det viktigt att ett garage inte bidrar till att skapa otrygga miljöer. Möjligheten till parkeringsköp undersöks under planarbetet och det är eftersträvaransvärt att så stor andel som möjligt inryms i befintligt parkeringsbestånd.

Entréer och fönstersättning blir viktiga delar i arbetet att skapa trygga miljöer under dygnets samtliga timmar. Möjlighet att hitta lägen för lokal i bottenvåningen bör undersökas under planprocessen som ett led i att skapa rörelser.

Förbättringar av allmän platsmark undersöks under processen med fokus på att öka tryggheten. I och med omlokaliseringen av elnätstationen ska detta vägas in i kombination med översvämningsriskerna.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Planförslaget är ett bidrag till att nå stadens bostadsmål. Genom en väl utformad bebyggelse bedöms förslaget kunna skapa goda boendemiljöer och även fungera bulleravskärmande för befintlig bebyggelse. De tillkommande bostäderna bedöms stärka närliggande affärsverksamheter genom ett ökat kundunderlag. Ur ett kulturhistoriskt perspektiv bedöms planområdet som mindre känsligt för förändringar.

En sammanhängande stad

Projektet väntas kunna bidra till tryggare utomhusmiljöer genom bostädernas närvaro. En väl utformad bebyggelse har stor potential att göra miljöerna tryggare. En översyn av de kvarvarande parkytorna ger möjlighet att också öka tryggheten.

God offentlig miljö

Planförslaget bedöms kunna skapa en bostadsbebyggelse som upplevs naturlig för platsen och skapa en mer sammanhållen miljö kring gatorna och gångvägarna.

En klimatsmart och tålig stad

En förutsättning för projektet är att skapa en hållbar lösning på dagvattenhanteringen och den översvämningsrisk som råder inom området. Inga märkbara effekter är att förvänta på naturvärden och rekreationsvärden. En översyn av placeringen för befintlig

elnätstation kan göra den mer skyddad från påverkan vid händelse av skyfall.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har dock ännu inte inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen eller Storstockholms brandförsvär.

Planavtal

Planavtal kommer att tecknas med Svenska Bostäder AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättandet av planförslaget.

Tidplan

Projektets preliminära tidplan är:

Start-PM	12 december 2019
Samråd	1:a kvartalet 2021
Ställningstagande efter samråd i SBN	2:a kvartalet 2021
Granskning	3:e kvartalet 2021
Antagande i SBN	4:e kvartalet 2021

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret är positivt till projektet genom att det bidrar med nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge, har förutsättningar att skapa ett tryggare gaturum och följer översiktsplanens intentioner för platsen. De höga bullernivåerna på platsen väntas kunna hanteras och även skapa bättre ljudmiljöer för de befintliga bostadshusen på grannfastigheterna.

Platsen har bedömts vara mindre känslig för förändringar med avseende på kulturmiljö och stadsbyggnadskontoret bedömer att projektet är förenligt med riksintresset Vällingby-Råcksta under förutsättning att de kulturhistoriska värdena beaktas.

Området har låga naturvärden och bedöms ha lågt rekreativvärde vilket i kombination med det kollektivtrafikhärläget gör att platsen är väl lämpad för bostadsexploatering.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att projektet har goda förutsättningar att tillföra stadsqualitéer och bidra till att kontorets bostadsmål kan uppfyllas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas efter att beslut om markanvisning fattats av exploateringsnämnden.

SLUT