

Handläggare
Matilda Nilsson
Telefon 08-508 27 335**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av fastigheterna Vårdaren 1, 3 och Parkträdet 1 m m i stadsdelarna Råcksta och Beckomberga (160 bostäder och lokalytor)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisning av samrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och lokalytor för centrumändamål längs Söderberga Allé/Söderberga Gårdsväg i Råcksta. I detaljplanen föreslås 160 nya bostäder som avses upplåtas som hyresrätter. Markanvisning till Stiftelsen Arbetarebostadsfonden beslutades i exploateringsnämnden 2018-02-01. Marken ägs av Stockholms stad. Plansamrådet pågick under perioden 2020-02-11 till 2020-03-23. Under samrådstiden har 28 yttranden inkommit från remissinstanser, sakägare och övriga. Remissinstanserna tillstyrker planförslaget i huvudsak men framför synpunkter i sak. Närliggande bostadsrättsföreningar, vilka idag hyr parkeringsplatser i garage, framför kritik mot att parkeringsplatserna utgår i planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret avser att omarbета planförslaget inför upprättande av granskningshandlingar med avseende på framförallt parkeringslösning. Den största delen av befintligt parkeringsplatser föreslås ersättas, delvis i ett nytt parkeringsdäck.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta ett reviderat planförslag samt ställa ut det för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och ytor för centrumändamål på en yta som idag huvudsakligen nyttjas för parkering. Syftet är också att skapa ett mer stadsmässigt och levande gaturum samt att utveckla platsen till en attraktiv mötesplats i området.

Bakgrund

Plandata

Planområdet utgörs av del av fastigheterna Vårdaren 1, Vårdaren 3, Parkträdet 1 och Råcksta 1:21. Området ligger i utkanten av Råcksta och angränsar till Beckomberga i sydöst. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och omfattar en yta på cirka 1,2 hektar.



Detaljplan för Vårdaren 1, 3 och Parkträdet 1 m m inom orange markering.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av två detaljplaner (Pl 7308, Dp 8557). Ingen genomförandetid kvarstår för någon av planerna. Området består av kvartersmark och är planlagt för bostäder, parkering, handel och kontor. Byggrätter för kontor vid Söderberga Allé har inte byggts ut.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen. Enligt översiktsplanen har Råcksta möjligheter till stadsutveckling inom befintlig stadsbyggnadsstruktur. Det finns goda möjligheter att utveckla service och verksamheter och att utveckla området kring Råcksta tunnelbanestation. Kartan över de lokala utvecklingsmöjligheterna pekar ut ett C inom planområdet vilket betyder att centrumfunktion ska bevaras och utvecklas om det är möjligt.

Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade 2018-02-01 beslut om markanvisning till Stiftelsen Arbetarebostadsfonden för ca 160 bostadslägenheter samt lokaler i bottenvåning utmed Söderberga Allé.

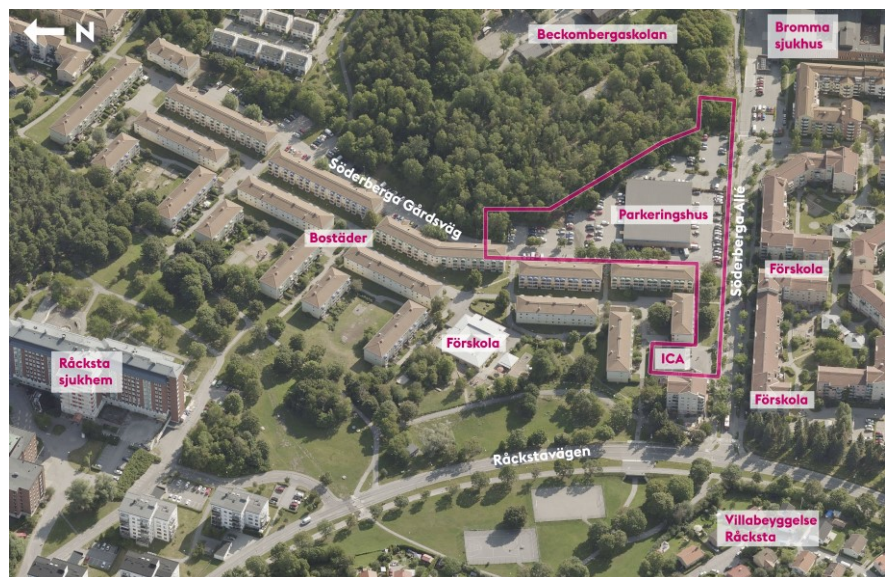
Start-PM

Nämnden beslutade i januari 2019 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete. I ett särskilt uttalande lyfte nämnden att förslaget utgjorde ett välkommet tillskott. Nämnden underströk att det är väsentligt att utformningen av de nya byggnaderna får en god kvalitet. Ekologisk kompensation ska genomföras och en hög grönytefaktor eftersträvas. Nämnden underströk även att träden i allén vid Söderberga Allé ska behållas.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

I Råcksta karaktäriseras bebyggelsen av flerbostadshus i tre till fem våningar, organiserade i halvslutna kvarter samt sammanhängande områden av radhus och villor. Bebyggelsen inom fastigheten Vårdaren 1 utgörs av lamellhus i tre våningar med stora öppna gårdar. Bostäderna har uteplats, balkong eller loftgång. Nära korsningen Råckstavägen/Söderberga Allé ligger en matvarubutik. Markparkering samt ett parkeringshus i två våningar är förlagt vid Söderberga Gårdsväg. I närområdet återfinns Råcksta sjukhem, Bromma sjukhus och Beckombergaskolan. Mellan planområdet och Beckombergaskolan i öst ligger ett grönområde på en höjd.



Flygfoto över planområdet och dess omgivning. Ungefärlig plangräns markerad med rosa figur.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom Vårdaren 1 inventerades av Stadsmuseet 2006. Det konstaterades då att husen var så omgjorda att de är att betrakta som hus byggda 1991. Byggnaderna är därför inte klassade. Samtidigt som husens yttre inte uppenbart går att härleda till 1970-talet, uppvisar områdets planstruktur typiska karaktärsdrag från tiden med bland annat trafikseparering, hus i park, semiprivata lekgårdar samt parkeringshus.

Trafik och kollektivtrafik

Söder om planområdet löper Söderberga Allé som ansluter till Räckstavägen åt väster och Follingbogatan i söder. Befintliga bostäder inom Vårdaren 1 angörs via Söderberga Gårdsväg som ligger på kvartersmark. Planområdet är beläget ca 1,2 km nordöst om Räckstas tunnelbanestation och ca 1,5 km öster om Vällingby. Räckstavägen trafikeras av buss som passerar tunnelbanestationerna i Räcksta och Vällingby.

Parkering

De parkeringsplatser som finns inom Vårdaren 1 används av boende inom Vårdaren 1 (byggaktörens befintliga bestånd) samt av de som bor i angränsande bostadsrättsföreningar genom uthyrning via Vårdträdets samfällighetsförening.



Karta över berörda fastigheter och samfällighetsförening.

Parkeringarna är fördelade på mark och i garage. Genom tidigare detaljplanläggning av fastigheter söder om Vårdaren 1 har staden bl.a. hänvisat till parkering på Vårdaren 1 som en del av parkeringslösningen. Samfällighetsföreningen hyr idag 110 parkeringsplatser inom planområdet.

På fastigheten Parkträdet 1 finns 32 markparkeringar som staden arrenderar ut till en bostadsrättsförening på Parkträdet 2.

Miljö

Planområdet ligger inte inom något ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) men i närheten finns områden som är livsmiljö för skyddsvärda arter. Området ligger utanför alla habitat utom habitatnätverket för groddjur som börjar precis i planområdets östra kant. Enligt framtagna naturvärdesutredning är det inte troligt att groddjur rör sig i området. I planområdets östra gräns, mot kullen, finns brynzoner med vegetation. Ett ianspråktagande av brynzonerna bedöms inte utgöra ett hinder för exploateringen.

Vattenfrågor

Inom planområdet finns lågpunkter där vatten riskerar att samlas vid ett kraftigt skyfall. Planområdet ingår i Bällstaans tillringsområde.

Service, idrott och kultur

Utbud av service finns i Vällingby och runt tunnelbanestationen i Råcksta.

Planförslaget

Planförslaget innehåller ca 160 bostäder i form av hyresrätter samt ca 1300 m² lokalyta. Den föreslagna bebyggelsen utgörs av flerbostadshus i fyra till sex våningar. De nya bostäderna föreslås i en ny kvartersstruktur med tillhörande bostadsgård, i punkthus och i ett lamellhus. Byggnaderna orienterar sig längs de befintliga gatorna och längs en ny kvartersgata. Lokalytor ska finnas i bottenplan i korsningen Söderberga Allé/Söderberga Gårdsväg. Här kan befintlig matvarubutik förslagsvis få nya större lokaler då den befintliga butiken ersätts med ett nytt bostadshus. Entréer till butik samt bostäder placeras mot Söderberga Allé vilket bidrar till ett levande gaturum. In- och utlastning till butik kan ske via den nya kvartersgatan.



Illustrationsplan för samrådsförslaget. Illustration: White Arkitekter

Kvarteret har en gradvis trappning i höjd från fyra till sex våningar vilket bryter ned längden på huskropparna och skapar en variation i gaturummet. Loftgångar föreslås in mot gården och balkonger ut mot Söderberga Allé och Söderberga Gårdsväg. Punkthusen är sex våningar och är placerade på platsen där matvarubutiken ligger idag, intill Söderberga Allé, samt i slanten som angränsar till grönområdet i öst. Ett lamellhus i fyra våningar föreslås norr om kvarteret, längs Söderberga Gårdsväg.

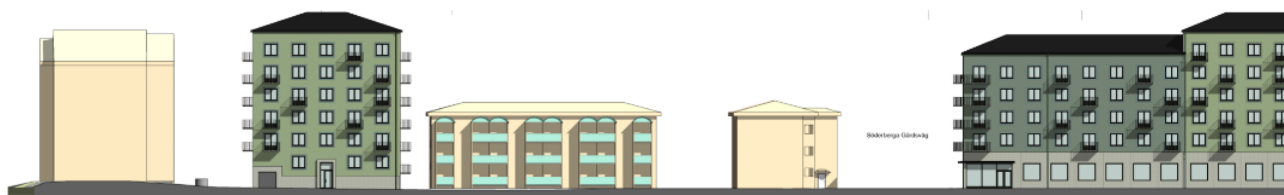


Fasad mot väster/Söderberga Gårdsväg. Illustration: White Arkitekter



*Perspektiv från Söderberga Allé. Illustrationen visar en möjlig utformning.
Illustration: White Arkitekter*

Det projektspecifika parkeringstalet är 0,55. Byggaktören avser att genomföra mobilitetsåtgärder, grundläggande nivå, vilket innebär ett grönt parkeringstal på 0,5. Förutom parkering för de nytilkomna bostäderna och besöksparkering för butik kommer befintliga parkeringsplatser som hyrs ut till boende inom byggaktörens bostadsbestånd att ersättas. Totalt innehåller föreslagen parkeringslösning 362 platser. Parkering löses i garage och på mark. I kvarteret finns ett garage med två våningar. Den ena garagevåningen är placerad över jord vilket skapar en upphöjd bostadsgård på bjälklag.



*Punkthus och kvarteret, fasad mot söder/Söderberga Allé. Illustration:
White Arkitekter*



Perspektiv från den nya kvartersgatan. Kvarteret till höger i bild och punkthus till vänster. Illustrationen visar en möjlig utformning. Illustration: White Arkitekter

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Detaljplanen bidrar till stadens bostadsmål genom ett tillskott av ca 160 bostäder. Stiftelsen Arbetarebostadsfondens uppdrag är att erbjuda hyresrätter med rimliga hyror. Genom att ersätta parkeringsytor med bebyggelse som möter gatan samt skapa nya lokaler för centrumändamål skapas goda förutsättningar för ökad attraktivitet och trygghet i området.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Detaljplanen tillskapar lokaler för centrumändamål. Ett ökat befolkningsunderlag kan på sikt ge upphov till bättre lokal service i stadsdelen.

Kulturmiljö i en växande stad

Då planförslagets struktur och skala anspelar på rådande förhållanden i området tas hänsyn till de kulturhistoriska värden som finns i form av bebyggelsestruktur. Bebyggelsens gestaltning och förhållande till gata kommer vittna om ett modernt tillskott.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Lokaler för centrumändamål kan utgöra en ny mötesplats i området vilket kopplar samman närliggande stadsdelar. Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för barn. Närhet finns till både förskolor, skola och naturmark som används för lek.

Jämställdhet

Att ersätta parkeringshus och markparkering med ny bebyggelse kan antas leda till ökad trygghet och därmed rörelsefrihet.

Planområdet har närhet till hållplats för busstrafik och förslagets intentioner är att ge bättre möjligheter för fotgängare att röra sig på ett säkert och tryggt sätt inom området. I direkt närhet till de planerade bostäderna föreslås lokaler för service, det finns förskolor och skolor, parker och lekplatser.

Trygghet

En omvandling från parkering till bebyggelse väntas få positiva konsekvenser ur ett trygghetsperspektiv. Servicelokaler i bottenplan och entréer ut mot gatorna bidrar till mer rörelse i gaturummet vilket är positivt för den upplevda tryggheten. Även naturområdet i öster kan komma att upplevas mer tryggt då det får ögon på sig.

Trafik och mobilitet

Planförslaget bidrar till små justeringar av Söderberga Allé i samband med utbyggnad av nya väganslutningar till fastigheten. Enstaka träd kan behöva tas bort. Kontoret avser att studera detta vidare med utgångspunkt att träden i största möjliga mån ska bevaras. Befintlig gång- och cykelväg kommer finnas kvar.

En konsekvens av samrådsförslaget är att de parkeringsplatser som hyrs ut till samfällighetsföreningen inom planområdet utgår, liksom de parkeringar som staden arrenderar ut på fastigheten Parkträdet 1.

God offentlig miljö**Arkitektur och gestaltning**

Den föreslagna bebyggelsen, med fasader som närmare sig gatan, bidrar till ett tydligare gaturum. Lokalytan samt entréer mot gatan bidrar till att gaturummet också kan upplevas mer aktivt. Skalan på befintlig bebyggelse längs Söderberga Allé, fyra till fem våningar, möts upp av den föreslagna exploateringsens skala vilken är fem till sex våningar mot gatan. Punkthusen invid kullens kant har placerats med hänsyn till landskapet och topografin.

Kulturliv, idrott och rekreation

Tillgången till bostadsnära grönska kommer vara god även efter ett genomförande av planen.

En klimatsmart och tålig stad**Grön och vattennära stad**

Den planerade exploateringen sker framförallt på ytor som idag är hårdgjorda. Bebyggelsen gör ett visst intrång i den brynzon som övergår i kulle bestående av skog och natur, öster om planområdet.

Förutom viss hårdgörning i brynzonen kan skuggeffekter påverka naturen. Ingen skyddad natur eller skyddade arter påverkas av detaljplanen varför påverkan på naturvärden bedöms vara måttlig. Det finns goda förutsättningar att behålla många unga träd. Projektet tillämpar GYF för att säkerställa grönska som erbjuder olika typer av ekosystemtjänster. Dagvatten föreslås omhändertas genom genomsläpplig betongarmering för parkeringsplatser samt nedsänkta regnväxtbäddar.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget innebär utmaningar vad gäller skyfallshantering, då det inom planområdet finns ytor som idag riskerar att översvämmas. Åtgärder behöver studeras vidare. Under förutsättning att åtgärdsnivån för omhändertagande av lokalt dagvatten tillämpas, bedöms planen kunna bidra till att miljö kvalitetsnormerna för Ballstaån kan följas. De planerade bostadshusen utsätts för låga bullernivåer från trafiken på Räckstavägen och det lokala gatunätet samt visst industribuller och flygbuller.

Teknisk försörjning

En ny nätstation krävs. Ytor avsatta för dagvatten- och skyfallshantering behöver säkerställas vilket ska studeras vidare i planarbetet.

Planprocess

Process

Planen handläggs med standardförfarande.

Samråd

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2020-02-11 – 2020-03-23. Samrådsmöte hölls 2020-02-20 i Beckombergaskolan där ca 45 personer närvarande.

Samlade synpunkter

Under samrådet inkom 28 yttranden från remissinstanser och sakägare. Den stora andelen av de synpunkter som inkommit från privatpersoner kommer från sakägare i intilliggande bostadsrättsföreningar. Vårdträdets samfällighetsförening har inkommit med ett yttrande som tre bostadsrättsföreningar står bakom. Majoriteten av synpunkterna är negativa till hur parkeringsfrågan har hanterats och att det inte är acceptabelt att deras parkeringsplatser föreslås försvinna utan att ersättas.

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd är positiv till planförslaget som innehåller många kvalitetshöjande delar i boendemiljön. Skönhetsrådet anser att volymfördelning och gestaltningen bör studeras vidare. Flera närboende anser att husen är för stora och att

de inkräktar för mycket i området. Försämrade utsikt och påverkan på dagsljus lyfts av enstaka. Många påpekar att trafiken kommer att öka och undrar hur en trafiksäkrare miljö kan skapas, framförallt gällande säkra skolvägar. Närboende lyfter också behov av förbättrad kollektivtrafik.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planförslaget är väl planerat med avseende på flera miljöaspekter. Länsstyrelsen och andra remissinstanser anser att dagvattenhanteringen och skyfall behöver utredas vidare. Stadens åtgärdsnivå för dagvatten behöver tillämpas fullt ut. Det saknas redovisning av fördröjningsvolymerna för presenterade åtgärder. Ytor för omhändertagande av dagvatten och åtgärder för att hantera skyfall bör säkerställas med hjälp av planbestämmelser. En fördjupad skyfallskartering rekommenderas.

Länsstyrelsen anser att industribuller kräver vidare studier samt eventuellt behov av reglering av bulleråtgärder på plankartan.

Trafikkontoret ser positivt på att övergångsstället vid Söderberga Allé rätas ut. Placering av tillkommande övergångsställen och påverkan på befintliga träd på allmän plats behöver studeras vidare.

Ellevio påpekar att kapacitetsläget är förändrat och att det nu krävs en ny nätstation i E-område. Storstockholms brandförsvaret lyfter att deras framkomlighet behöver beaktas, även vid skyfall.

Stadsbyggnadskontoret ställningstagande

Utifrån inkomna synpunkter har intressekonflikt identifierats mellan allmänintresset att tillskapa fler bostäder och behovet av att bibehålla befintliga parkeringsplatser. I tidigare detaljplanläggning av intilliggande fastigheter har parkering villkorats på Vårdaren 1. Att en detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande behöver ställas mot hur marken inom planområdet kan nyttjas.

Kritik riktas mot bebyggelsens volymer, höjder och gestaltning samt ökad trafik som en konsekvens av de nya bostäderna. En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär alltid konsekvenser för de som bor och verkar i det aktuella området. Dessa konsekvenser är normalt ökad trafik, inlämningspråktagande av ytor som inte är bebyggda, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt. I en växande stad behöver denna typ av förändringar normalt accepteras om det bostadspolitiska målet ska kunna uppfyllas och inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna nås.

Med anledning av de inkomna synpunkterna under samrådet ska förslaget studeras vidare med utgångspunkten att flertalet av de befintliga parkeringsplatserna ersätts. Det finns också anledning att studera bebyggelsens volymfördelning och gestaltning, plats för nätstation, mötet med allmän plats samt räddningstjänstens framkomlighet. Kompletterande utredningar kommer även göras angående dagvatten- och skyfallshantering samt buller. Vid behov regleras åtgärder på plankartan.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 31 januari 2019 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

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 inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya omständigheter, som inte kunnat förutses, blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	april 2020
Antagande	augusti 2021

Planavtal

Planavtal har tecknats med Stiftelsen Arbetarebostadsfonden för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontorets sammanvägda bedömning är att bebyggelse på platsen är lämpligt och att förslaget bidrar till goda boendekvaliteter. De inkomna yttrandena föranleder att kontoret avser omarbete detaljplanen med fokus på parkeringslösningen. Sedan samrådet har kontoret skapat sig en tydligare bild över hur parkeringsplatserna bör hanteras. Kontoret anser att det inte är skäligt att boende inom Vårdträdets samfällighetsförening förlorar sina parkeringsplatser och avser därför att studera ett förslag där samfällighetens 110 platser ersätts. Det arrende staden har för 32 parkeringsplatser på Parkträdet 1 kommer att sägas upp. För att ersätta alla befintliga parkeringsplatser inom Vårdaren 1 samt ordna parkering för

nyttillkomna bostäder avser kontoret att studera ett förslag där ett parkeringsdäck i tre våningar placeras norr ut på Söderberga Gårdsväg. Det finns även inom en gällande detaljplan en möjlighet att uppföra ett parkeringsdäck söder om planområdet. En lösning av denna karaktär är nödvändig för att kunna tillskapa det stora behovet av parkeringar som föranleds av att parkeringshus och markparkering byggs bort. Kontoret bedömer att det är fördelaktigt att förflytta parkeringslösningen in på kvartersgatan för att kunna tillskapa bostäder och lokaler vid den allmänna gatan Söderberga Allé.

Synpunkter framfördes även angående bebyggelsens höjder och volymfördelning. Kontorets bedömning är att bebyggelsens skala och struktur är väl anpassad till områdets karaktär. Ny bebyggelse kommer bidra till ett tydligare och mer aktivt gaturum vilket får positiva konsekvenser för närområdet. Nya lokaler i området kan sammanföra kringliggande stadsdelar. Kontoret avser att arbeta vidare den bebyggelsestruktur som föreslogs vid samrådet men höjder och gestaltning kommer studeras vidare.

Kompletterande utredningar kommer göras för dagvatten- och skyfallshantering samt buller.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta ett reviderat planförslag samt ställa ut det för granskning.

SLUT