

Handläggare
Alina D. Petersson
Telefon 08-508 273 29**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Räknetabellen 3 med flera i stadsdelen Råcksta (förskola/skola, kontor)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att möjliggöra att en kulturhistoriskt värdefull industribyggnad får ändrad användning så att befintliga verksamheter kan fortsätta och utvecklas på platsen. Till de verksamheterna hör, en kemtvätt, en tvättstuga för närboende, kontor och en förskola med tidsbegränsat bygglov. Planförslaget syftar även till att byggnadens kulturhistoriska värden bevaras.

Planområdet utgörs av fastigheten Räknetabellen 3, del av Grimsta 1:2 och del av Räknemaskinen 2. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms stad. Räknetabellen 3 är upplåten med tomträtt till KB Myran sedan 2011. Den 27 november 2018 markanvisade exploateringsnämnden del av Grimsta 1:2 som en utökning av denna tomträtt.

Planförslaget ställdes ut för granskning 2021-03-24– 2021-04-27. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och de inkomna synpunkterna föranleder inga ändringar.

Stadsbyggnadskontoret förslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

UTLÅTANDE

Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra att en kulturhistoriskt värdefull industribyggnad får ändrad användning så att befintliga verksamheter kan fortsätta och utvecklas på platsen. Till de verksamheterna hör, en kemptvätt, en tvättstuga för närboende, kontor och en förskola med tidsbegränsat bygglov. Planförslaget syftar även till att byggnadens kulturhistoriska värden bevaras.

Planförslaget avser bekräfta samtliga verksamheter och möjliggöra för dess utveckling genom att ändra användningen från industri till skola, kontor, bostadskomplement och centrum. Användningen kontor medges i hela byggnaden för att möjliggöra en lämplig och flexibel användning av den kulturhistoriska byggnaden över tid.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i Råcksta, i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämndsområde. Området avgränsas av Långseleringen och Gundmundrågatan, cirka 500 meter norr om Råckstas tunnelbanestation. Området är sammanlagt cirka 4 800 kvadratmeter och omfattar hela fastigheten Räknetabellen 3, del av Räknetabellen 2 samt del av Grimsta 1:2.



Planområdets läge markerad med röd figur samt pågående detaljplaner i området enligt numrerad lista nedan.

Pågående detaljplaner i området

1. Dnr 2020-06528: Norr om planområdet, vid Solleftegatan, pågår planarbete för cirka 120 bostäder.

2. Dnr 2020-12922: Vid Råckstavägen planeras ett äldreboende med cirka 80 bostäder inom kvarteret Hemsamariten.
3. Dnr 2018-12909: I korsningen Söderberga Allé och Söderberga Gårdsväg inom kvarteret Vårdaren planeras cirka 160 bostäder, parkering och service.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller stadsplan 4029, 3798 samt 3731A. Användning inom aktuellt planområde är i huvudsak panncentral, tvättanläggning samt park.

Markägförhållanden

Tomträttshavare för Räknetabellen 3 och Räknemaskinen 2 är KB Myran. Stockholms stad är lagfaren ägare för samtliga fastigheter inom planområdet.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Föreslagen detaljplan är förenlig med översiktsplanen. Råcksta beskrivs som ett område med möjligheter till stadsutveckling inom Råckstas befintliga stadsbyggnadsstruktur. Det finns goda möjligheter att utveckla service och verksamheter och att utveckla området kring Råcksta tunnelbanestation.

Riksintressen

Vällingby-Råcksta är ett riksintresseområde för kulturmiljövården. Området är konsekvent utbyggt enligt ABC-stadens ideal och har varit en förebild för planering, gestaltning och socialt program för bostadsområden i Sverige och internationellt.

Kommunala beslut i övrigt

Marken inom planområdet markanvisades till KB Myran den 27 november 2018 av exploateringsnämnden.

Tidsbegränsat bygglov

Inom Räknetabellen 3 finns i dag förskolan Skorstenen om fem avdelningar med tidsbegränsat bygglov som löper ut den 31 oktober 2022.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Området byggdes ut under 1950-talet och är ett sammanhållet uttryck för detta årtionde. Bebyggelsestrukturen i Råcksta

karaktäriseras av flerbostadshus i tre till fem våningar, organiserade i halvslutna kvarter samt sammanhängande områden av radhus och villor.

Befintlig bebyggelse

Byggnaden inom Räknetabellen 3 uppfördes 1951 som en panncentral och tvättstugebyggnad i tre våningsplan i suterräng. Panncentralen har tagits ur bruk och i dagsläget hyser byggnaden en kemptvätt, en tvättstuga för närboende, kontor och en förskola med tidsbegränsat bygglov.



Befintlig byggnad, tidigare panncentral från 1950-talet.

Kulturmiljö

Den gamla panncentralen är grönklassad enligt Stadsmuseet, vilket innebär att den är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk och miljömässig synpunkt. Dess tidstypiska höga skorsten revs 2013 men anläggningen är i övrigt väl gestaltad och bevarar stora delar av sin ursprungliga arkitektur, vilket gör den värdefull även utifrån samhälls-, teknik- och lokalhistorisk synpunkt.

Trafik och kollektivtrafik

Råcksta är i huvudsak ett trafikseparerat område. Planområdet ansluter via Ramselegatan till Långseleringen i norr och Gudmundrågatan i söder. Båda gatorna övergår till kvartersmark och slutar inom planområdet. Genom planområdet sker ingen genomfartstrafik. Parkstråk för gång och cykel kopplar till Långselsringen både öster som väster om planområdet.

Planområdet ligger cirka 500 meter från Råckstas tunnelbanestation och 1 kilometer från Vällingby Centrum med bussar och

tunnelbana.

Miljö

Inom planområdet finns äldre tallar med talticka och rik biologisk mångfald. En trädinventering visar att flertalet träd är bevarandevärda. Direkt väster om planområdet finns ett habitatnätverk för ek, eklevande insekter och ett potentiellt vinterhabitat för groddjur. Söder om planområdet finns ung lövträdsmiljö. Närområdet har potential att inhysa en större artrikedom än planområdet.

Vattenfrågor

Inom planområdet saknas lågpunkter och översvämningsrisker. Planområdet består av lika delar hårdgjord mark som mark med hög genomsläpplighet. Planområdet avvattnas till Råcksta Träsk och Strömmen för vilka fastställda miljö kvalitetsnormer för vatten ska följas. Den ekologiska statusen är *måttlig* respektive *otillfredsställande* och dess kemiska status bedöms *ej uppnå god*.

Riskfrågor

Med anledning av de kemtvättsverksamheter som har funnits och finns inom fastigheten har miljötekniska provtagningar genomförts. Provtagningar har gjorts inne i byggnaden samt utomhus med fokus på den plats där detaljplanen medger förskolegård. Resultaten påvisar att föreslagna verksamheter kan bedrivas i byggnaden utan risk för negativa miljö- och hälsoeffekter. Detta följs upp av miljöförvaltningen som har återkommande tillsyn av verksamheterna.

Planområdet är inte utsatt för buller. Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Service, idrott och kultur

I Råcksta finns ett mindre utbud av kommersiell service. Övrig service samt idrott- och kulturverksamheter återfinns närmast i Vällingby centrum, drygt en kilometer bort.

Teknisk försörjning

Fastigheten är redan bebyggd och ansluten till fjärrvärmeledningar tillhörande Stockholm Exergi. Avfallshantering, angöring och leveranser sker både från Gudmundrågatan och Ramselegatan. Räddningstjänstens fordon har åtkomst till byggnadens nedre och övre plan via ovannämnda gator.

Planförslaget

Inom byggnaden verkar en kemptvätt, kontor, en tvättstuga samt en förskola med tidsbegränsat lov. Planförslaget bekräftar samtliga verksamheter och möjliggör för dess utveckling genom att ändra användningen från industri till skola, kontor, bostadskomplement och centrum. En varsamhetsbestämmelse syftar till att bevara industribyggnadens kulturhistoriska värden.

Användningen kontor medges i hela byggnaden för att möjliggöra en lämplig och flexibel användning av den kulturhistoriska byggnaden över tid

Användningen centrumverksamhet skrivs med begränsningen att icke störande verksamheter, övernattning och hantering av livsmedel inte får ske.



Byggnaden

Planförslaget bekräftar den befintliga byggnaden inom fastigheten Räknetabellen 3. Byggnadens volym och trappning bevaras genom att plankartan reglerar byggrättens totalhöjder. En varsamhetsbestämmelse reglerar hanteringen och bevarandet av fastighetens tidstypiska karaktärsdrag från 1950-talets arkitektur. Bevarandevärden finns i bebyggelsen, markplaneringen och naturmarken.

Förskolan

Planen möjliggör för den befintliga förskolan med det tidsbegränsade bygglovets att fortsätta verka och utöka inom byggnaden. I dagsläget har förskolan kapacitet för 90 barn och planförslaget tillåter ungefär 120 barn. Naturmarken öster om byggnaden tas i anspråk för att komplettera den befintliga hårdgjorda förskolegården. Den i anspråkstagna markens

genomsläpplighet och gestaltning regleras i syfte att bevara dess naturkaraktär. Förskolegården föreslås inhägnas med ett staket som anpassas i höjd till gällande krav på leksäkerhet. En befintlig vägbom finns vid infarten till Ramselegatan från Långseleringen. Bommen reglerar tillträdet och säkerställer en trafiksäker miljö för förskolebarnen.



Illustrationsplanen visar förskolans utökade förskolegård. Illustration: Karavan

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget möjliggör för befintliga verksamheter inom utbildning, kontor och lokal service att fortsätta verka på platsen.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget möjliggör för fortsatt nyttjande av en kulturhistorisk byggnad. En varsamhetsbestämmelse reglerar att kulturhistoriska värden hanteras varsamt.

En sammanhängande stad

Trygghet

Byggnadens olika användningar bidrar till mänsklig närvaro under stor del av dagen. Befintlig belysning avses kompletteras vilket skapar en trygg, inbjudande och överblickbar plats även under den mörka tiden på dygnet.

Jämställdhet

Planförslaget skapar förutsättningar för ett enkelt vardagsliv med god tillgång till bland annat förskola, tvättstuga och lokal service i närområdet.

Barnkonsekvenser

Planförslaget möjliggör för den befintliga förskolans verksamhet och dess gård att utöka. Det ger goda förutsättningar för en pedagogisk plats med naturen i centrum.

Trafik och mobilitet

Trappan och serpentinvägen från Gudmundrågatan upp till förskolan uppnår inte standard för tillgänglighet då det saknas tillräckliga viloplan. Förslaget åtgärdar inte detta men hindrar inte heller att så sker i framtiden. En tillgänglig gångväg till förskolan samt parkering för rörelsehindrade finns via Ramselegatan. Planförslaget bedöms inte bidra till någon betydande förändring av trafikmängden i området.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget möjliggör för fortsatt användning av en väl gestaltad och omhändertagen byggnad. Det bidrar till tillgången på god arkitektur i stadens alla delar. Förskolans nya gård avses gestaltas med platsens naturkaraktär i åtanke.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innebär att allmän plats reglerad som parkmark med naturkaraktär tas i anspråk för förskolegård. Ianspråktagen parkmark är delvis kuperad och svårtillgänglig.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget skapar förutsättningar att bevara träd och mark med hög genomsläpplighet vilket bidrar till reglerande ekosystemtjänster såsom temperaturreglering, fördröjning och bindande av vatten.

Planförslaget bidrar till nyttjandet av kulturella ekosystemtjänster såsom integrationen av naturpedagogik i barnens vardagliga lek.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

En omvandling av parkmark till förskolegård ger möjlighet att sanera marken och genomföra erforderliga tekniska insatser för att uppnå värden för avsedd användning.

Teknisk försörjning

Konsekvenserna för den tekniska försörjningen är försumbar då planförslaget inte innebär någon nybyggnation. Inom planområdet är byggnaden befintlig och är redan ansluten till el, vatten liksom har fungerande lösningar för sophantering, angöring och leveranser.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Planförslaget sändes ut för samråd under perioden den 14 april till den 25 maj 2020. Under samrådet inkom 20 yttranden. På grund av covid-19-pandemin hölls inget samrådsmöte. Planförslaget ställdes ut under hela samrådsperioden i fyrkanten i Tekniska Nämndhuset samt fanns tillgängligt på bygg- och plantjänsten på Stockholms stads hemsida.

Planförslaget ställdes ut för granskning 2021-03-24– 2021-04-27. Under granskningen har nio yttranden inkommit från remissinstanser och en sakägare.

Samlade synpunkter

Remissinstanserna tillstyrker planförslaget i granskningen men några framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller förtydliganden av trafikfrågor, angöring, leveranser och brandutrymning. De sakägare som framfört synpunkter önskar att höjden på förskolans komplementbyggnader sänks, att fler träd skyddas samt att en allmän koppling genom Räknetabellen 3 skapas.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i nämnden den 28 mars 2019 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Nämnden godkände redovisningen av samråd den 27 augusti 2020.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Preliminär tidplan för projektet är:
Antagande SBN november 2021

Planavtal

Planavtal har tecknats med KB Myran nr 300 för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget utgör ett värdefullt inslag i stadsutvecklingen genom att möjliggöra för lämpliga användningar och en varsam hantering av en kulturhistorisk värdefull byggnad.

Kontoret ser positivt på verksamheternas möjlighet att utvecklas och förskolans gård att utökas. Planförslaget är ett värdefullt bidrag till stadsutvecklingen inom Råckstas befintliga stadsbyggnadsstruktur.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT