

Handläggare
Christopher Berk
Telefon 08 508 27 128**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för fastigheten Firman 1 och del av Grimsta 1:2 i stadsdelen Råcksta (115 bostäder)

Förslag till beslut

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

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra 115 bostäder i fyra till fem våningar utmed Multrågatan och Ångermannagatan. Planen syftar även till att öka tryggheten för människor som rör sig mellan Råcksta och Vällingby centrum.

Planområdet utgörs av fastigheten Firman 1 och delar av Grimsta 1:2, som ägs av Stockholms stad. Den 12 december 2019 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning för bostäder till Svenska Bostäder AB.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan 15 juni 2021 och 1 september 2021. Under samrådet har 21 yttranden inkommit. Flertalet tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller anpassning till kulturmiljön och befintliga hus, trafik- och verksamhetsbuller samt dagvatten/skyfall och skred. De flesta boende, som framfört synpunkter, är oroliga för försämring av dagsljus, konsekvenserna av trafik- och verksamhetsbuller, parkeringslösningen och förlusten av befintligt grönområde.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att uppföra flerbostadshusbebyggelse i fyra till fem våningar utmed Multrågatan och Ångermannagatan. Den tillkommande bebyggelsen ska genom sin typologi och utformning av taklandskap, gavelmotiv och fasader vara anpassad till kulturmiljön i Råcksta. Gårdarna ska utformas så att de får ett mjukt möte med omgivningen. Planen syftar även till att öka tryggheten för människor som rör sig mellan Råcksta och Vällingby centrum.

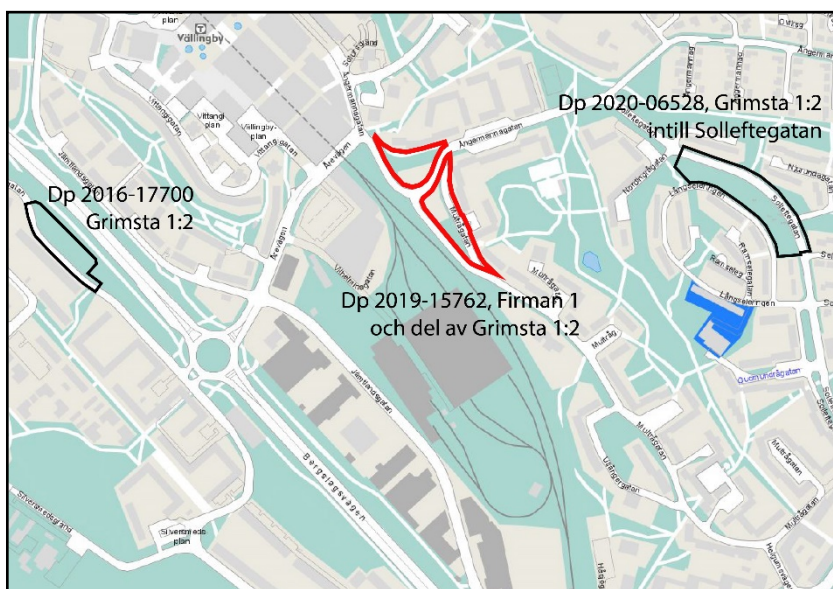
Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar Firman 1 och del av Grimsta 1:2 i stadsdelen Råcksta. Planområdet avgränsas av Multrågatan och Ångermannagatan samt av befintlig bebyggelse. Planområdet är cirka 8 700 kvadratmeter.

Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplanerna Pl 3914, Pl 3885, Pl 3826, Pl 3764, Pl 3731A och P2002-17221. Planerna föreskriver i huvudsak gata, park samt garageändamål. Gatan planlagd enligt detaljplanen P2002-17221 har inte byggts ut i sin helhet.



Pågående detaljplaner i området. Planområdets läge markerat med rött.

Pågående detaljplaner i området

- Dp 2016-17700, Grimsta 1:2, med syfte att göra ett flerbostadshus mellan Grimstasgatan och Bergslagsvägen möjligt. Planen är överklagad.

- Dp 2020-06528, Grimsta 1:2 intill Solleftegatan, med syfte att göra flerbostadsbebyggelsen intill Solleftegatan i Råcksta möjlig. Planen är på samråd.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Firman 1 och delar av Grimsta 1:2. Båda fastigheterna ägs av Stockholms stad.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården, Vällingby-Råcksta (AB 120). Området utgör efterkrigstidens ideala förortsmiljö, uppbyggt som en självförsörjande förort längs tunnelbanan, med den så kallade ABC-strukturen (Arbete-Bostad-Centrum). Vällingby-Råcksta är en förebild för planering för bostadsområden i Sverige och internationellt.

Kommunala beslut i övrigt

Den 12 december 2019 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning för bostäder till Svenska bostäder AB inom fastigheten Firman 1 och del av Grimsta 1:2.

Beslut att påbörja planarbete fattades av stadsbyggnadsnämnden den 12 december 2019.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Planområdet består av två obebyggda gräsbevuxna ytor som genomkorsas av Ångermannagatan. Området ligger i utkanten av Råcksta. Väster om området finns ett storskaligt stadsrum med tunnelbanespår och byggnader som tillhör köpcentrumet. Tunnelbanespåren utgör en påtaglig barriär. I öster gränsar området till Råckstas småskaliga lamellhusbebyggelse.

Kulturmiljö

Planområdet präglas av 1950-talets stadsplaneidéer och är en del av riksintresset för kulturmiljö och stadsdelen Råcksta. Vällingby och Råcksta planlades tillsammans. Utgångspunkt var Vällingby med sitt centrum med låg bebyggelse, gågator, affärer och service. Råcksta tillhör den kringliggande zonen med en blandning av höga punkthus och lägre bostadshus omgivna av grönska. Längst ut i områden finns radhus- och småhusbebyggelse.

Området ligger inom ett kulturhistoriskt värdefullt område utpekade av Stadsmuseet. Gränsen för planområdet sammanfaller med gränserna för riksintresset.

Planområdet är obebyggt, men fastigheterna norr och öster om planområdet är gul- respektive grönklassificerade av Stadsmuseet.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger intill korsningen av Ångermannagatan och Multrågatan, cirka 400 meter från tunnelbanestationen i Vällingby centrum. Ångermannagatan trafikeras av buss, med en busshållplats cirka 200 meter från planområdet. Utmed Multrågatan och Ångermannagatan finns trottoarer för gående. Cykling sker i körbanan.

Trafikseparering var en rådande stadsbyggnadsidé när Vällingby och Råcksta planerades. Den medför att det går att röra sig genom grönstråk i stadsdelen utan att korsa biltrafikerade vägar.

Miljö

Området består idag främst av öppna, sluttande gräsytor med inslag av lövträd. Inom planområdet finns flera vuxna lindar. Ett habitatnätverk för ek och groddjur ligger i områdets utkant. De rekreativa värdena bedöms vara begränsade på grund av det bullerutsatta läget.

Vattenfrågor

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS april 2021 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Inom planområdet finns stora höjdskillnader, och marken sluttar generellt upp mot väster. Baserat på den geotekniska informationen bedöms infiltrationsmöjligheterna vara begränsade. Vid kraftiga regn rinner vatten genom den norra delen av planområdet. I den södra delen finns en lågpunkt som riskerar att fyllas. Vid ett 100-årsregn kan vatten bli stående upp till 0,5 meter.

Riskfrågor

Elektromagnetiska fält har uppmätts i området. Medelvärde var 0,34 mikrotelsla. Största bidragaren till magnetfältet på platsen är en nätstation och dess kabelförband.

Planområdet är exponerat för verksamhetsbuller från tunnelbanans gröna linje och vägtrafikbuller från främst Ångermannagatan, Årevägen, Multrågatan samt Bergslagsvägen. Bullersituationen för planområdet är påtaglig och komplex.

Planområdet är beläget i närheten av tunnelbanespåret vilket innebär risker kopplade till urspårning.

Service, idrott och kultur

Ett stort utbud av kommersiella butiker, offentlig service och kulturverksamheter såsom kulturskola, biograf, Folkets hus, bibliotek och en sim- och idrottshall finns i Vällingby centrum som ligger inom gångavstånd från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten-, avlopps-, el-, tele- samt fjärrvärmeledningar finns.

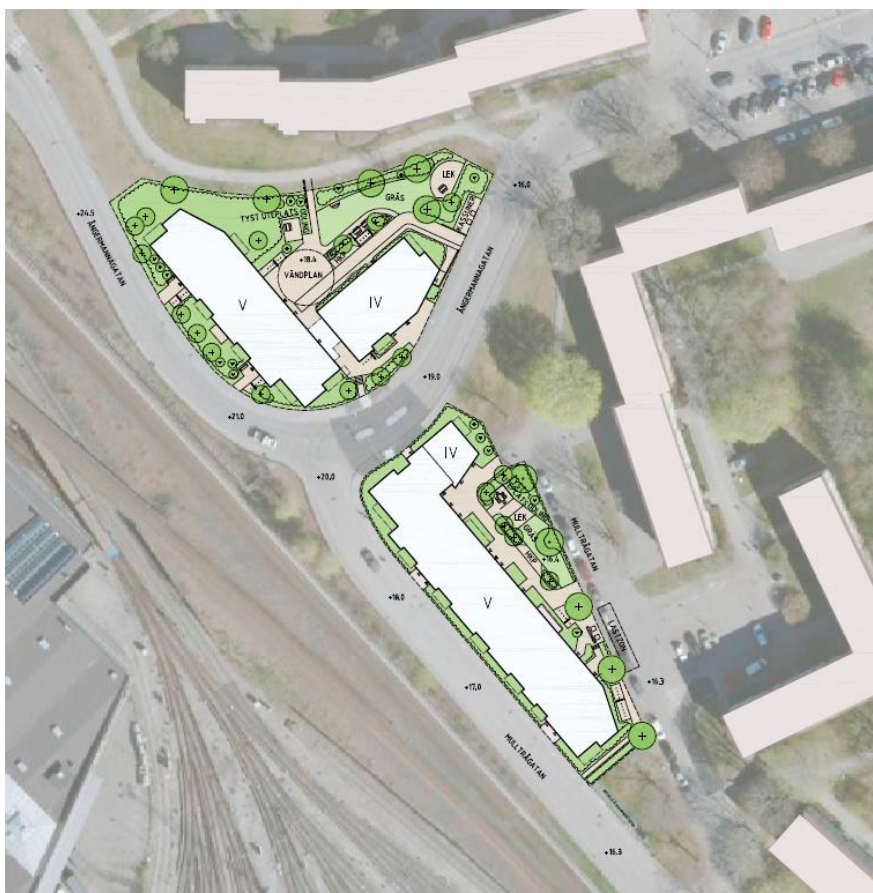
Planförslaget

Planförslaget möjliggör tre flerbostadshus i fyra till fem våningar uppdelade i två kvarter på vardera sidan om Ångermannagatan. Förslaget möjliggör även för centrumändamål i bottenvåningen i det norra kvarteret. Förslaget rymmer cirka 115 bostäder. Bebyggelsen är placerad i vinkel för att skapa lugna och ljuddämpade innergårdar.

Genomgående bostadsentréer mellan gata och gård kan förstärka sociala värden i området genom att öka tryggheten för människor som rör sig mellan Räcksta och Vällingby centrum.



*Perspektiv från söder som visar möjlig gestaltning av den nya bebyggelsen.
(Lindberg Stenberg arkitekter)*



Illustrationsplan, Topia landskapsarkitekter.

Planförslaget reglerar byggnadernas höjder. Höjderna anpassas till terrängen genom att trappa upp och följa gatans stigning mot Vällingby centrum. En samverkan mellan bebyggelsen och landskapet är karaktäristiskt för området i stort, och en trappning bidrar till att bryta upp volymerna i sekvenser.



Norra kvarteret, fasad mot sydväst och spårområdet. Illustrationen visar en möjlig gestaltning av bebyggelsen. (Lindberg Stenberg arkitekter)



Norra kvarteret, fasad mot nordväst och innergård. Illustrationen visar en möjlig gestaltning av bebyggelsen. (Lindberg Stenberg arkitekter)



Södra kvarteret, fasad mot sydväst och spårområdet. Illustrationen visar en möjlig gestaltning av bebyggelsen. (Lindberg Stenberg arkitekter)

Parkeringsbehovet tillgodoses i förslaget genom fastighetsbildningsåtgärd utanför planområdet i den befintliga parkeringsanläggningen i Åregaraget och/eller Solursgaraget cirka 300 meter från planområdet.

Projektets lägesbaserade parkeringstal är 0,5 bilplatser per lägenhet. Byggaktören avser implementera ett paket av mobilitetsåtgärder som innebär en reduktion till ett grönt parkeringstal på 0,375 bilplatser per lägenhet. Mobilitetspaketet innefattar bland annat bilpool, cykelpool, främjande av kollektivtrafikresande, information om möjligheterna att resa hållbart, leveransskåp, återvinning och återbruk.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

En växande stad

Planförslagets 115 bostäder bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål. Förslagets arkitektur kan genom sin typologi, utformning och anpassningar till kulturmiljön i Råcksta bidra med

en förtätning som förbättrar tryggheten och boendemiljön i stadsdelen.

En sammanhängande stad

Genom att skapa möjligheter till fler bostäder och lokaler med olika användningsområden bidrar detaljplanen till en växande, mer attraktiv, trygg, blandad och sammanhängande stadsmiljö. Det kan finnas möjligheter till exempelvis café, kontor eller gemensamhetslokaler.

Barnkonsekvenser

För barn skapar den nya bebyggelsen tydligare gatumiljöer. Byggnader möter upp gångbanor vilket skapar möjligheter för barn att röra sig i tryggare miljöer, även utmed gatorna. Planförslaget kan bidra till en tydligare stadsbild med bättre kopplingar till befintliga gång- och cykelstråk. På så sätt kan barnens utemiljö bli säkrare och tryggare. Detta bedöms som positivt ur ett barnperspektiv.

Trygghet

Genom att fler människor kan vistas i området olika tider på dygnet kan förslaget leda till en ökad trygghet i stadsdelen.

Jämställdhet

Detaljplanen bidrar till att fler personer vistas i området olika tider på dygnet. Detta bedöms som positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Trafik och mobilitet

Projektets förslag till gröna p-tal satsningar kan öka gående och cykel användning i område samt användning av kollektivtrafik.

Förslaget att köpa eller hyra befintliga och tillgängliga garageplatser i närområdet har många positiva miljöaspekter. Det kan innebära en mer effektiv användning av befintliga garageplatser. En dyr garage- och källarkonstruktion vid nya bebyggelsen kan undvikas och det blir möjligt att bevara och återställa en större del av den ursprungliga grönskan.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget förväntas bidra till en tydligare stadsstruktur vid Ångermannagatan och Multrågatan. Bebyggelsens utformning kommer att vidareutvecklas för att än mer anpassas till platsens kulturmiljö och befintliga bebyggelsekaraktär.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att träd behöver tas ned som eventuellt omfattas av det generella biotopskyddet för flera arter av alléträd

samt dess livsmiljö. Trädsorter samt dess befintliga läge ska utredas vidare under planarbetet, tillsammans med en ansökan om dispens från biotopskyddet. Åtgärder för att kompensera grönyta som tas i anspråk kommer att utredas parallellt med planarbetet. Ett förslag är att komplettera med nya träd längs spårområdet.

Detaljplanens föreslagna lösningar för dagvattenhanteringen inom planområdet är utformade enligt riktlinjer i Stockholm stads åtgärdsnivå för dagvatten.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planarbetet har utrett de klimat-, miljö-, hälso- och säkerhetsfrågor som är aktuella för projektet. Utformning och planbestämmelser har anpassats till gällande riktlinjer och krav.

Teknisk försörjning

All nödvändig infrastruktur finns inom planområdet. En befintlig elnätsstation berörs av projektet och behöver flyttas till ett nytt läge innan exploateringen kan påbörjas.

Planprocess

Process

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan 15 juni 2021 och 1 september 2021. Under samrådet har 21 yttranden inkommit.

Länsstyrelsens yttrande innehåller synpunkter gällande miljökvalitetsnormer för vatten, buller och risk för skred. De anser inte att planförslaget medför risk för påtaglig skada på riksintresset Vällingby-Råcksta men att planförslaget bör bearbetas och i högre grad anpassas till närliggande lamellhus avseende byggnadshöjd, trappningar och skala.

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnden är tveksam till uppförande av bostäder i direkt anslutning till spårbunden trafik på grund av de höga bullernivåerna. Om föreslagen exploatering ändå genomförs är det viktigt att hitta bra planlösningar som skyddar boendemiljön från höga bullernivåerna och att säkerställa bullerdämpande åtgärder i planbestämmelserna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att den för planen mest komplexa miljöfrågan, trafik- och verksamhetsbuller, har utretts tillfredsställande. Lämpliga byggnadsutformningar, volymer och planlösningar har valts som medger att samtliga bostäder får tillgång till en ljuddämpad sida. Ljuddämpade uteplatser kan uppföras i anslutning till bostadshusen. Miljö- och

hälsoskyddsnämnden är positiv till de ambitiösa mobilitetslösningar som planeras.

Kulturförvaltningen bedömer att den föreslagna detaljplanen kan tillstyrkas ur kulturmiljösynpunkt. Påverkan på riksintresset är ringa. De menar att det kan vara en poäng med att förslagets högre bebyggelse möter upp mot spårområdet. Bebyggelsen bedöms ge en begränsad påverkan på kulturhistoriska värden.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet avstyrker förslaget och anser att förslaget behöver bearbetas ytterligare avseende placering, volymhantering och gestaltnings anpassning till omgivningen.

Synpunkter från den lokala hyresgästföreningen Ådalen och boende i området tar upp försämrat dagsljus till befintliga lägenheter, konsekvenserna av trafik- och verksamhetsbuller för de som flyttar in i de nya bostäderna och en försämring av parkeringsmöjligheter när allt fler söker ledig kantstensparkerings. Flera synpunkter lyfter det befintliga grönområde som är välintegrerat med den befintliga bebyggelsen och har stort värde för de boende.

Hyresgästföreningen skriver att området har ett kulturhistoriskt värde som kräver varsam exploatering. Förslagets förtätning och antalet lägenheter medför enligt föreningen allt för negativa konsekvenser på befintlig bebyggelse och för många hyresgäster.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Buller är en återkommande punkt i flera samrådsyttranden.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att utredningar visar att trafik- och verksamhetsbuller kan hanteras i planarbetet för att skapa bra boendemiljöer både inom- och utomhus.

Synpunkter på förslagets hantering av Vällingby-Råckstas kulturmiljö har varit blandade. Staden anser att en bearbetning av förslaget kan förbättra förhållandet till befintlig bebyggelse i området.

Parkerings och planering av gårdarna och allmän platsmark är viktig att utreda vidare. Stadsbyggnadskontoret anser att möjligheterna att lösa parkering med ett bättre utnyttjande av befintlig parkering i området kan ha stora fördelar för miljön och resulterar i en bättre utemiljö för de boende. Dessutom underlättas dagvattenhanteringen när en mindre yta hårdgörs och underbyggs.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår stadsbyggnadskontoret att följande frågor studeras vidare:

- Trafik- och verksamhetsbuller, med inriktning mot förslag till åtgärder som via planbestämmelser kan säkerställa en bra boendemiljö med bra uteplatser.
- Förslagets volym och gestaltning i relation till kulturklassade befintliga bostadsbebyggelser i närområde.
- Parkering
- Markplanering och hantering av dagvatten, skyfall, inklusive åtgärder som leder skyfall vidare till låga områden i närheten samt risk för skred.
- Ny placering av nätstationen och återvinningsstation.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 november 2019 att påbörja detaljplanearbetet för Firman 1.

I ett särskilt uttalande poängterades att platsen ligger inom riksintresset för kulturmiljö för Vällingby-Råcksta ABC-stad. För att inte ha en negativ påverkan på riksintresset behöver projektet anpassas i skala, form och färg. Det är angeläget att de utredningar avseende buller och vibrationer som behövs genomförs för att säkra att en god boendemiljö tillskapas genom förslaget

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar 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

Planens preliminära tidplan är:

Granskning september 2022

Antagande februari 2023

Planavtal

Planavtal har tecknats med Svenska Bostäder för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att den komplettering med nya bostäder som planförslaget gör möjligt är en lämplig omvandling av den öppna platsen mellan befintliga bebyggelsen mot norr och öster och Ångermannagatan, Multrågatan och tunnelbanan mot väster.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna bearbetningar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

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

SLUT