

## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Vårdhemmet 2 m.fl. i stadsdelen Råcksta i Stockholm, S-Dp 2020- 13689

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra flerbostadshus med cirka 300 bostäder, som avses upplåtas som hyresrätter och genomgångsbostäder. Nya byggnader utformas som lamellhus och inpassas i naturmark. Ett stort antal värdefulla träd har identifierats inom planområdet och bebyggelsen placeras med hänsyn till dessa. Naturmarken nås genom släpp mellan byggnaderna. En påbyggnad om tre våningar möjliggörs på en del av den befintliga byggnaden inom planområdet.

Området är i dag varierat med en blandning typologier. I anslutning till planområdet finns ett storskaligt vård- och omsorgsboende som utgör ett landmärke. Bostäderna utformas för att anpassas till områdets karaktär och dess gestaltning ska ha en hög kvalitet.

Bebyggelsen ska möta Bättringsvägen och Råckstavägen med entréer. Förgårdsmark mellan gata och bostäder skapas. En breddning av trottoarer möjliggörs genom detaljplanen. Bilparkering löses huvudsakligen i garage i souterräng. Cykelparkeringar placeras i bottenvåningar, källare och utomhus, i nära anslutning till entréer.

Bebyggelsen placeras minst 50 meter från fördelningsstation Beckomberga norr om planområdet. En luftburen kraftledning korsar i dag den västra delen av planområdet. Denna förläggs i mark i Råckstavägen och ansluter till fördelningsstationen.

## Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

## Tidplan

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

Samråd: 6 december 2022 - 30 januari 2023

Granskning: november 2023

Antagande: april 2024



## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar.....</b>	<b>7</b>
Natur .....	7
Geotekniska förhållanden .....	10
Hydrologiska förhållanden .....	11
Befintlig bebyggelse.....	12
Stadsbild .....	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	12
Offentlig service .....	13
Kommersiell service.....	13
Gator och trafik .....	13
Störningar och risker.....	14
<b>Planförslag.....</b>	<b>15</b>
Ny bebyggelse .....	15
Gestaltungsprinciper .....	27
Parkområden .....	31
Gator och trafik .....	31
Dagvatten och skyfall.....	32
Teknisk försörjning.....	33
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>34</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	34
Naturmiljö.....	34
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	36
Klimatpåverkan .....	37
Landskapsbild/ stadsbild.....	37
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	37
Störningar och risker.....	38
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	40
Barnkonsekvenser .....	42
<b>Tidplan .....</b>	<b>42</b>
<b>Genomförande.....</b>	<b>43</b>
Organisatoriska frågor .....	43
Verkan på befintliga detaljplaner.....	43
Fastighetsrättsliga frågor .....	43
Ekonomiska frågor .....	46
Tekniska frågor .....	47
Genomförandetid .....	47

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Miljöteknisk markundersökning* (Geosigma, 2022)
- *Geoteknisk undersökning* (ELU Konsult AB, 2022)
- *Markteknisk undersökning* (ELU Konsult AB, 2022)
- *Riskutredning* (BSL Brandskyddslaget, 2022)
- *Bullerutredning* (Akustikkonsulten, 2022)
- *Dagvattenutredning* (Structor, 2022)
- *Naturvärdesinventering* (Ekologigruppen, 2022)
- *Fågelinventering* (Ekologigruppen, 2022)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Siri Ersson, stadsplanerare och José Sterling, kartingenjör. Från exploateringskontoret har Frida Månsson medverkat.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder i flerbostadshus, med hänsyn till omgivande bebyggelse, terräng och naturvärden. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en påbyggnad på en del av befintlig byggnad inom Vårdhemmet 2. Genom detaljplanen ska goda utemiljöer för boende skapas.

Bostadshus placeras med hänsyn till värdefulla träd och följer befintliga gator. Husen placeras så att förgårdsmark mot gata möjliggörs för att anpassa till områdets karaktär. Volymer anpassas efter omgivande bebyggelse och en indragen översta våning bidrar till att byggnaderna upplevs lägre från gatan.

Trottoarer på ena sidan av Bättringsvägen och en del av Råckstavägen breddas. Bilparkering möjliggörs i garage i två plan. Ovan garaget placeras en bostadsgård. De olika husens bostadsgårdar ges olika karaktär beroende på förutsättningar. Gårdar till bostadshus som vetter mot skog inpassas bland träden.

Utgångspunkten för utemiljöer är att göra så få ingrepp som möjligt i naturmiljön.

### Plandata

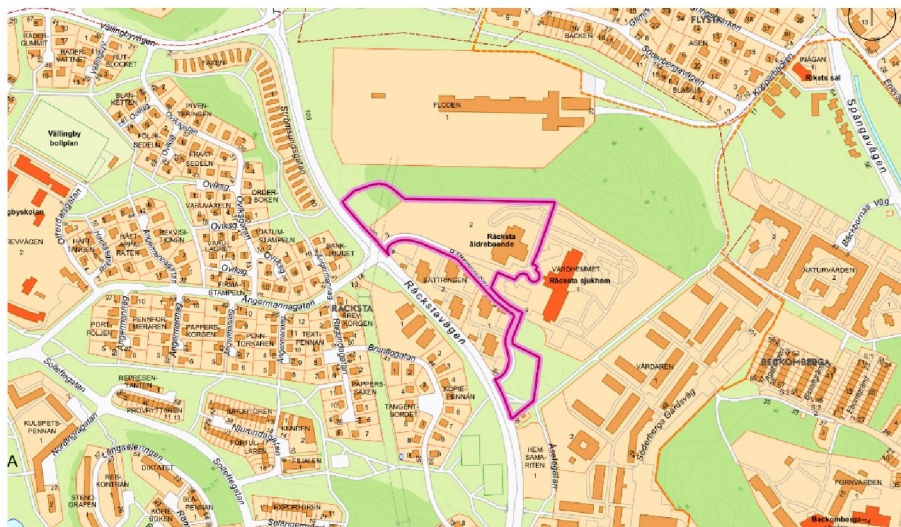
Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Vårdhemmet 2 samt del av Råcksta 1:21, och avgränsas av Råckstavägen i sydväst, Bättringsvägen i syd och sydost samt naturmark i norr. Norr om planområdet ligger fördelningsstation Beckomberga. Stockholms stad är markägare och AB Stockholmshem är tomträttsinnehavare av Vårdhemmet 2. Planområdet omfattar cirka 20 000 kvadratmeter.



*Karta över planområdet som är markerat med röd streckad linje. Planområdet utgörs främst av skog och öppna gräsytor. En byggnad finns inom planområdet.*





*Karta över planområdet som är markerat i lila. Detaljplanen ligger i anslutning till Råckstavägen.*

## Tidigare ställningstaganden

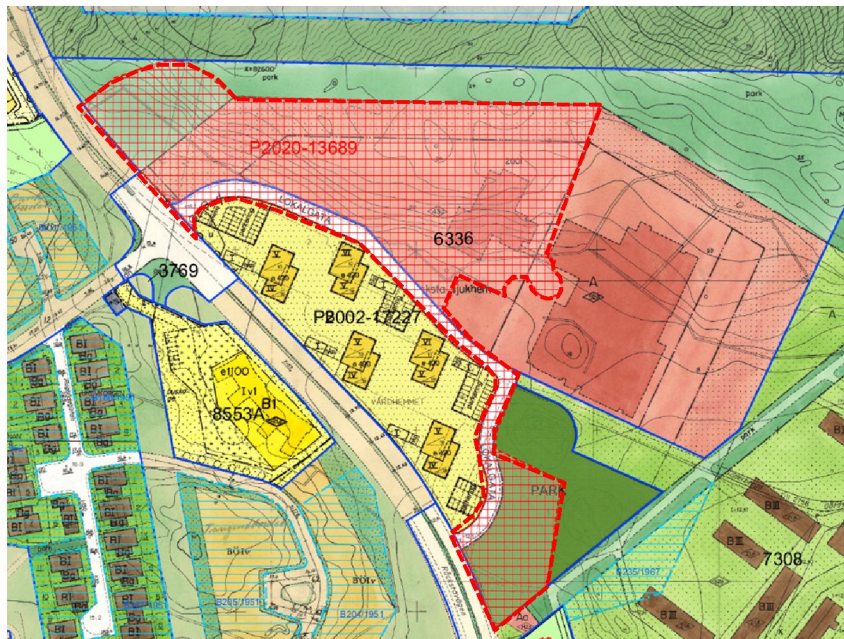
### Översiktsplan

Aktuellt planområde är i översiktsplanen utpekad som ett område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Området kan till exempel kompletteras med nya bostadstyper och offentlig service. Bebyggelsestrukturen i Vällingby och Råcksta kännetecknas av den låga centrumbebyggelsen med omgivande punkthus och en gradvis nedtrappning i skala med radhus och villor i ytterkanterna.

### Detaljplan

Pl. 6336, ändrad och utvidgad stadsplan för Vårdhemmet i Beckomberga inom stadsdelarna Beckomberga och Råcksta gäller för det aktuella området. Stadsplanen anger allmänt ändamål, lokalgata och park. Genomförandetiden har gått ut.





*Befintlig markanvändning utgörs huvudsakligen av allmänt ändamål på kvartersmark, lokalgata och park. Planområdet är markerat med rött rutnät och röd streckad linje.*

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade området till AB Stockholmshem 2020-11-12.

#### Riksintressen

Vällingby-Råcksta är ett riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kapitlet miljöbalken. Gränsen för riksintresset går i Råckstavägen, strax utanför planområdet.

### Förutsättningar

#### Natur

##### Mark och vegetation

Området utgörs av äldre blandskog, öppen gräsmark samt planterade träd och buskar mellan befintlig bebyggelse. Skogen karaktäriseras av hållmarkstallskog med inslag av gran och trivallövträd samt ädellövträd. Det finns gott om gamla tallar och de äldsta är över 200 år.

##### Naturvärden

I området har ett naturvärdesobjekt med höga naturvärden (klass 2), ett naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde (klass 3) och

ett naturvärdesobjekt med visst naturvärde (klass 4), identifierats. Inga naturvärdesobjekt med högsta naturvärdesklassning har identifierats inom planområdet. Naturvärdesobjekt har inget direkt lagligt skydd men i miljöbalken (1 kap. 1 §) anges att lagen ska tillämpas så att värdefulla naturmiljöer skyddas och vårdas samt att den biologiska mångfalden bevaras. Miljöbalkens hushållningsbestämmelser (3 kap. 3 §) anger att mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 1 och 2 är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt.



*Karta över naturvärdesobjekt. Det röda markerade området bedöms ha höga naturvärden. Det orangea området bedöms ha påtagligt naturvärde. Gult område bedöms ha visst naturvärde och grönt område bedöms ha lågt naturvärde. Bild: Ekologigruppen.*

Under genomförd naturvärdesinventering har 25 naturvårdsarter påträffats i området. Naturvårdsarter är arter som är utpekade av flera olika myndigheter. Exempel på naturvårdsarter är rödlistade arter, Skogsstyrelsens signalarter, Jordbruksverkets ängs- och betesmarksarter och fridlysta arter. Naturvårdsarter är olika bra på att indikera naturvärden. Under naturvärdesinventeringen har tre arter som är skyddade i enlighet med artskyddsförordningen; tofsmes, blåsippa och liljekonvalj, påträffats. Tre rödlistade arter, ask, kantdyna och tallticka, har identifierats. Ask har på senare år minskat mycket kraftigt och är därför rödlistad i kategorin starkt hotad (EN). Kantdyna, rödlistad i kategorin nära hotad (NT), har



påträffats på tre träd och tallticka, rödlistade i kategorin nära hotad (NT), har påträffats på flera tallar.



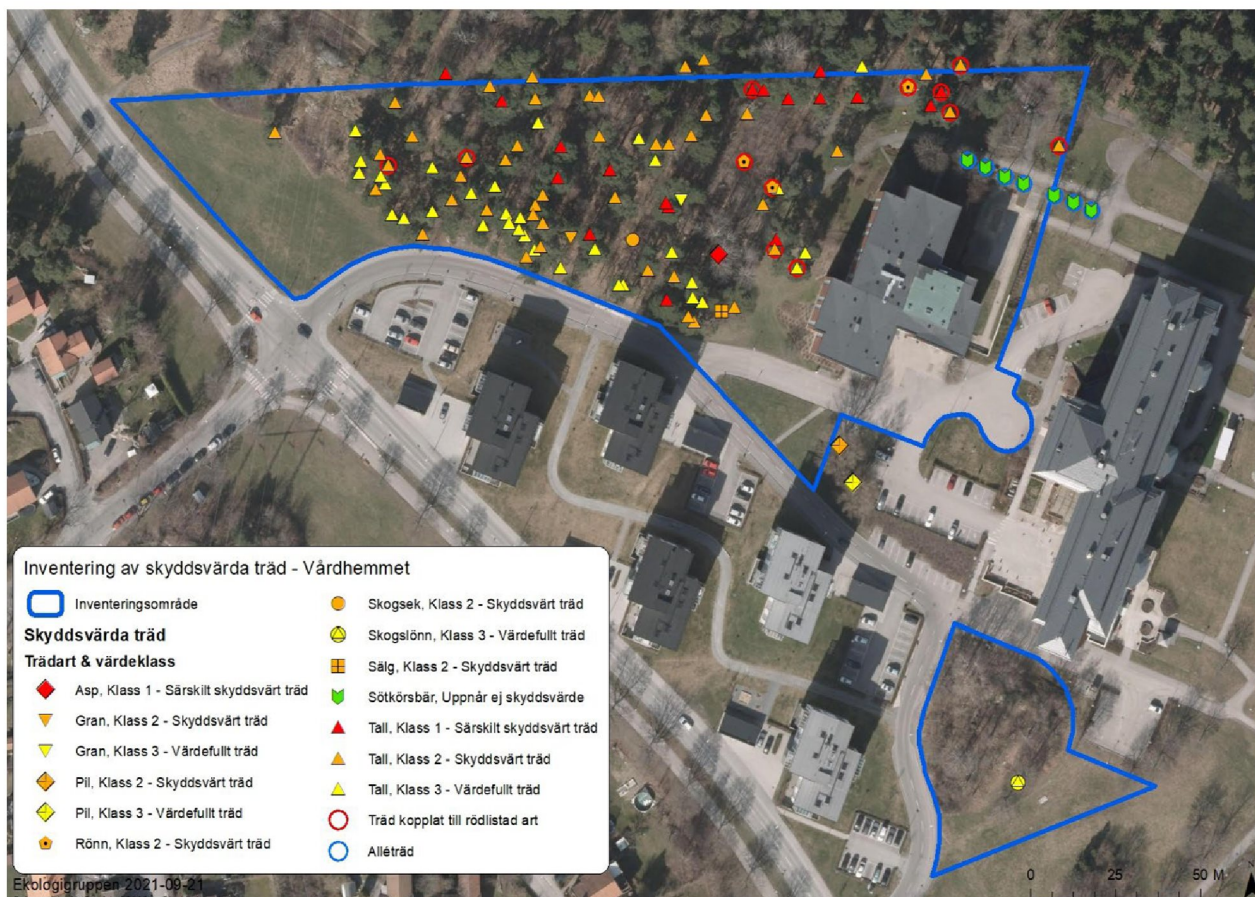
*Bild över noterade rödlistade arter. Bild: Ekologigruppen.*

Under genomförd fågelinventering påträffades 17 fågelarter inom området. Tre av arterna är naturvårdsrelevanta arter medan 14 är mer vanligt förekommande arter. De tre naturvårdsrelevanta arterna är björktrast, gråkråka och grönfink. Alla tre arterna är rödlistade. Ytterligare en naturvårdsrelevant fågelart, tofsmes, noterades vid genomförd naturvärdesinventering, vilket nämns ovan.

Förutom de skyddade och rödlistade arterna hittades fem arter som är klassade som signalarter av Skogsstyrelsen; granbarkgnagare, grovticka och blomkålssvamp. Fyra invasiva arter, parkslide, spärroxbär, vintergröna och snöbär, noterades också inom området.

Totalt har 107 träd positionsbestämts. Av dessa träd bedömdes 19 vara särskilt skyddsvärda (klass 1), 52 träd vara skyddsvärda

(klass 2) och 36 bedömdes som värdefulla (klass 3). De skyddsvärda och värdefulla träden visas i kartan nedan.



Vid trädinventeringen noterades sammanlagt 19 särskilt skyddsvärda träd (röd), 52 skyddsvärda träd (orange) och 36 värdefulla träd (gul).  
Bild: Ekologigruppen.

### Rekreation och friluftsliv

Planområdets norra del och ytan norr om planområdet utgörs av ett skogsområde. Planområdet ligger i anslutning till ett parkstråk och nära Nälstastråket.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Skogsmarken domineras av hällmark på sura urbergsbergarter som gnejs och granit medan morän och lera dominerar i de mer öppna och lägre belägna delarna.

Längs norra sidan av Räckstavägen och längs Bättringsvägen finns ledningar. Ledningar korsar också planområdet i sydost.



#### Ras/skred

Baserat på den geotekniska utredningen kan planområdet klassas som tillfredställande stabilt. Totalstabiliteten utgör således inget hinder för planerad bebyggelse.

#### Markradon

Den översiktliga markradonundersökningen som utförts på bergytor indikerar låg- och normalradonmark vilket innebär att byggnader preliminärt bör ges ett radonskyddat utförande.

#### Markvibrationer

Det föreligger risk att passerande trafik på Råckstavägen orsakar vibrationer i planerade bostäder på lermark i direkt anslutning till trafikleden, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Vibrationer ska hanteras inför genomförande.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

I dag finns inga stora översvämningsrisker inom planområdet. Hela området avrinner till en större lågpunkt strax söder om planområdet. Vid mycket stora regn riskerar vattennivån att nå upp till södra delen av planområdet. En mindre avrinning från skogsområdet i nordväst sker till planområdet. Ny bebyggelse ska planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Bällstaån (SE658718-161866). Bällstaån är recipient via både teknisk och naturlig avrinning. Enligt VISS augusti 2022 har Bällstaån dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027 och senare.

#### Dagvatten

Planområdets tekniska och naturliga avrinningsområden har samma recipient, Bällstaån. Överlag avvattnas hela planområdet åt sydväst, förutom ytan i sydöst som lutar söderut. Det beräknade dagvattenflödet inom planområdet är i dag 90 liter per sekund. Enligt Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten gäller att vid ny- och större ombyggnation ska dagvatten från

hårdgjorda ytor fördröjas och renas i hållbara dagvattensystem. Systemen ska dimensioneras med en våtvolympå 20 millimeter och ha en mer långtgående rening än sedimentation. För att ge tillräcklig avskiljning ska våtvolympen utformas som en permanentvolymp eller en volymp som avtappas under cirka 12 timmar via ett filtrerande material.

### **Befintlig bebyggelse**

Råcksta sjukhem uppfördes under 1960-talet med två byggnader varav en är inom planområdet. Byggnaden innehåller i dag tillfälliga genomgångsbostäder och ett skyddsrum. Byggnaden är i fem till sju våningar och har en fasad av tegel och kopparplåt.

### **Stadsbild**

Fastigheten har direkt koppling till Råckstavägen och Bättringsvägen, och består till stor del av en sluttande naturmark. Bebyggelse i närområdet har en varierad typologi bestående av såväl kvartersbebyggelse, friliggande mindre flerbostadshus samt villabebyggelse och radhus. I anslutning till fastigheten finns fem punkthus med vit putsad fasad om fyra till sex våningar.

I fonden på lokalgatan Bättringsvägen ligger Koppargårdens vård- och omsorgsboende. Koppargården är en storskalig byggnad om nio till elva våningar och utgör ett landmärke i närområdet.

### **Kulturrehistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Fastigheten Vårdhemmet 2 har kulturrehistorisk klassificering gul med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturrehistoriskt värde.

#### **Kulturlandskap**

Området har tidigare varit skog i anslutning till jordbruksmark vilket vittnar om en god trädkontinuitet av framför allt tall. Fynd av betesgynnade arter som exempelvis ärenpris och gulmåra indikerar att skogen tidigare har varit betad. I södra delen av inventeringsområdet ligger en större gräsyta med en före detta åkerholme.

### **Offentlig service**

#### **Skola och förskola**

Ett antal förskolor finns i nära anslutning till planområdet. Förskolan Äventyret ligger strax söder om planområdet. Vällingbyskolan ligger cirka 500 meters gångväg från planområdet och Beckombergaskolan ligger cirka 650 meters gångväg från planområdet. Nälstaskolan ligger cirka en kilometer från planområdet.

#### **Sjukvård**

Inom Vårdhemmet 1, invid planområdet, ligger Koppargårdens vård- och omsorgsboende. Beckomberga vårdcentral ligger cirka en kilometer sydost om planområdet.

### **Kommersiell service**

En matbutik och restaurang finns cirka 300-600 meter söder om planområdet, vid Söderberga allé. Råcksta centrum och Vällingby centrum ligger drygt en kilometer från planområdet.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Sydväst om planområdet löper Råckstavägen som sträcker sig mellan Bromstensvägen i norr och Bergslagsvägen i söder. Inom planområdet går lokalgatan Bättringsvägen.

#### **Biltrafik**

Planområdet går att nå med bil via Råckstavägen och Bättringsvägen. Inom planområdet finns inga parkeringsplatser. Inom Vårdhemmet 1 finns åtta parkeringsplatser som Vårdhemmet 2 nyttjar genom avtal. Inom planområdet finns en kvartersgata och vändplan som omfattas av ett officialservitut som belastar Vårdhemmet 2 till förmån för Vårdhemmet 1.

#### **Gång- och cykeltrafik**

På Råckstavägens södra sida finns ett cykelstråk som är en del av huvudnätet för cykel. På båda sidor av Råckstavägens finns trottoarer. Längs en del av Bättringsvägen finns trottoar endast på gatans ena sida.

I anslutning till befintlig byggnad inom Vårdhemmet 2 finns ett antal cykelparkeringsplatser.

#### Kollektivtrafik

Inom planområdet finns en busshållplats med busstrafik till Råcksta tunnelbana, Spånga station och Vällingby. Linje 115 och 158 trafikerar området. Råcksta och Vällingby tunnelbanestationer ligger båda drygt en kilometer från planområdet.

#### Tillgänglighet

Angöring till befintlig byggnad sker i dag från en kvartersgata som är en förlängning av Bättringsvägen. Lutningen vid entrén är 0,4 %. Bättringsvägens lutning varierar mellan 1,0 %-2,4 %. Råckstavägens lutning förbi planområdet varierar mellan 1,2 %-1,8 %.

### Störningar och risker

#### Elektromagnetiska fält

Cirka 50 meter norr om planområdet ligger fördelningsstation Beckomberga. Fördelningsstationen ger upphov till elektriska och magnetiska fält. Som försiktighetsprincip rekommenderas att nya byggnader där människor vistas mer än tillfälligt inte bör byggas där 0,4 mikrotessa överskrids. Enligt uppgift från Ellevio, som äger fördelningsstation Beckomberga, finns inom området diverse anläggningsdelar med spänning från 30 kilovolt upp till och med 220 kilovolt.

En luftburen kraftledning korsar den västra delen av planområdet. Denna förläggs i mark i Råckstavägen och ansluter till fördelningsstation Beckomberga norr om planområdet. Kraftledningen byggs för en nominell systemspänning på 400 kilovolt. Riktlinje för försiktighet är 0,4 mikrotessa. Bebyggelse med stadigvarande vistelse får inte placeras inom 12 meter från kraftledningen i mark.

#### Förorenad mark

Det förekommer halter av PCB som överstiger de storstadsspecifika riktvärdena för Stockholm stad (SSRV) i det ytligaste jordlagret inom två meters avstånd runt den befintliga byggnaden inom Vårdhemmet 2. Då det inte går att utesluta att den förorenade jorden kan utgöra en risk för människors hälsa eller miljön utifrån den planerade markanvändningen behöver den förorenade jorden avgränsas och åtgärdas.



Kobolt har uppmätts i en halt strax över riktvärdet för känslig markanvändning (KM), men under SSRV för flerbostadshus, i en provtagningspunkt. Kobolthalten bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller för miljön utifrån planerad markanvändning och bedöms därmed inte behöva åtgärdas. Om det blir aktuellt att hantera överskottsmassor inom det aktuella området ska det beaktas att det förekommer halter över riktvärdena för KM.

#### Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 18-24  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

#### Buller, vibrationer

Mot Råckstavägen är ljudnivåerna som högst 61 dBA ekvivalent ljudnivå och 78 dBA maximal ljudnivå. Längs Bättringsvägen, längre bort från Råckstavägen, är ljudnivåerna som högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 78 dBA maximal ljudnivå. Bullernivåerna från fördelningsstation Beckomberga ligger under riktvärdet 40 dBA.

Komfortvägda vibrationsnivåer är som högst 0,05 mm/s vid fordonspassager på Råckstavägen. Beräknade stomljusnivåer utifrån uppmätta vibrationer ligger under 25 dBA maximal ljudnivå.

## Planförslag

### Ny bebyggelse

#### Övergripande

Detaljplanen möjliggör för fyra flerbostadshus, hus A, B1, B2 och D, i sex våningar med en indragen översta våning. Skalan på husen är anpassad efter den omgivande bebyggelsen och byggnaderna placeras längs gatorna Bättringsvägen och Råckstavägen. En enkel form föreslås för de nya husen. Bebyggelsen kantar skogen och passas in i terrängen. Invid hus A planeras ett garage i två våningar med en bostadsgård på taket. Detaljplanen möjliggör en påbyggnad med tre våningar på befintlig byggnad, hus C.



*Situationsplan över föreslagen bebyggelse. Hus C är en befintlig byggnad där påbyggnad föreslås. Illustration: White arkitekter.*



*Flygvy från söder över föreslagen bebyggelse. Illustration: White arkitekter.*



Planförslaget kan rymma cirka 300 bostäder. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter varav några av dessa avses bli genomgångsbostäder. Genomgångsbostäder planeras för etablerade och nyanlända stockholmare som av sociala eller ekonomiska skäl har hamnat utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

## Byggnader

### *Hus A*

I hus A möjliggörs cirka 60 bostäder och lokaler i bottenvåning. Huset placeras längs Råckstavägen med entréer och balkonger mot gatan. I anslutning till hus A möjliggörs en byggnadsdel med garage i två våningar i suterräng mot skogsslänten. Byggnadsdelen skjuts in något från gatan. I byggnadsdelens front mot Bättringsvägen föreslås en lokal för bostadskomplement som avses inhysa en cykelhubb med cykelpool och verkstad. Tak ska utföras med planterbart bjälklag för att möjliggöra bostadsgård med grönska på taket.

Bygglov för hus A får inte ges förrän luftburen kraftledning har raserats och ledningsrätt upphävts vilket regleras genom **a1**.



*Perspektiv över hus A med intilliggande garagedel. Grönt hus till höger i bild är hus B1. Illustration: White arkitekter.*



*Perspektiv över hus B1 och B2 längs Bättringsvägen. Till vänster i bild skymtar hus A. Illustration: White arkitekter.*

### *Hus B1 och B2*

Hus B1 och B2 avses uppföras som bostadshus med genomgångsbostäder. Cirka 80 bostäder möjliggörs. Husen skiljer sig något från de övriga husen då andra krav ställs på dessa bostäder. Byggnaderna placeras i en sluttning och bottenvåningen utformas som en souterrängvåning. Utrymme för personal, mötesrum och miljörum föreslås i bottenvåningen mot gata i hus B1. Gemensam tvättstuga föreslås i bottenvåningen i hus B2.

### *Hus C*

Hus C är den enda befintliga byggnaden inom planområdet. I hus C möjliggörs cirka 115 bostäder inklusive gruppbostad med sex lägenheter och gemensamhetslokal. Byggnaden är i behov av renovering och uppdaterade tekniska system. Den behöver även rustas för bättre energiprestanda. Byggnadens ytskiktstegel demonteras och byggnaden tilläggsisolerar och ges en ny fasad.

Lägenhetsfördelningen i det befintliga huset har stor tonvikt på små lägenheter med ett till två rum och kök. Detta beror främst på att det är svårt att få till nya håltagningar på de nedersta våningsplanen. Högre upp i byggnaden är håltagningar möjliga vilket möjliggör större lägenheter och ett mer effektivt utnyttjande av husets kärna. Nya fönster krävs i vissa lägen för att



klara goda dagsljusförhållanden. En påbyggnad om tre våningar på en del av huset möjliggörs genom detaljplanen. I byggnaden finns ett skyddsrum som blir kvar.



*Perspektiv över hus C med påbyggnad. I bakgrunden syns hus B1 och B2. Illustration: White arkitekter.*



*Förslag till våningsplan i hus C. Rosa lägenheter är ettor, blåa är tvåor, gröna är treor och lila är fyror. Gula lägenheter är gruppbostad. Illustration: White arkitekter.*



*Perspektiv över hus D som möter Råckstavägen med en gavel. I bakgrunden syns Koppargårdens vård- och omsorgsboende.  
Illustration White arkitekter.*

### *Hus D*

I hus D möjliggörs för cirka 45 bostäder. Huset placeras längs Bättringsvägen, med en gavel som vänder sig mot Råckstavägen. Balkonger möjliggörs mot både gatan och parkområdet. Huset ges en liknande gestaltning som hus A för att knyta samman byggnaden till övrig föreslagen bebyggelse.

### **Bostadsgård och förgårdsmark**

Förgårdsmark mot Bättringsvägen och Råckstavägen ska finnas vid samtliga nya hus. Plantering och cykelparkering avses ordnas inom förgårdsmarken.

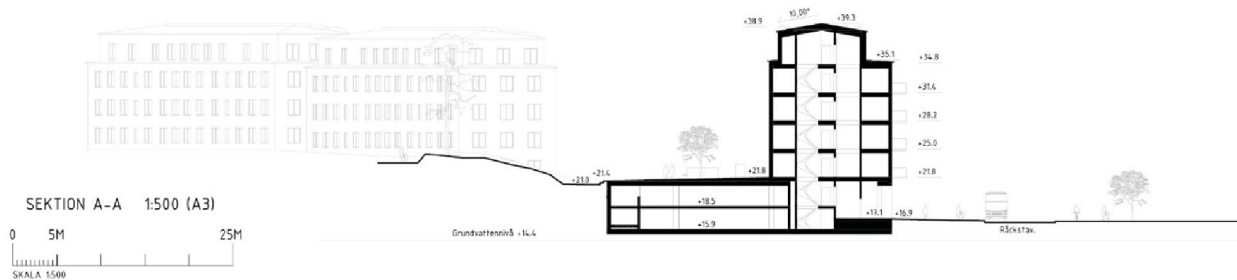
Vid hus A utformas en bostadsgård med lekytor och odlingsmöjligheter ovan garagebyggnaden och ett planterbart bjälklag. Privata uteplatser placeras närmast fasad. Cykelparkering och dagvattenhantering föreslås på gården. Från gården kan boende ta sig ut i skogsområdet. Mötet med skogsområdet på den norra sidan av bostadsgården tillhörande hus A ska vara så naturligt som möjligt. Detta regleras genom bestämmelsen **n2**. En mindre höjdskillnad mellan gården och skogsområdet hanteras genom några trappsteg.

Mot Råckstavägen ska en förgårdsmark finnas där dagvattenhantering föreslås. Norr om byggnaden föreslås ytterligare cykelparkeringsplatser.





*Situationsplan över hus A. Illustration: White arkitekter.*



*Sektion över hus A. Illustration: White arkitekter.*

Ett natursläpp med bevarade träd ska finnas mellan hus A och B1. Tre träd skyddas genom bestämmelsen n1 då dessa bedöms som viktiga för att bibehålla grönska mot gatan. Som naturentré mot gatan tillskapas en mindre platsbildning med viloplatser och yta att mecka med cykeln.

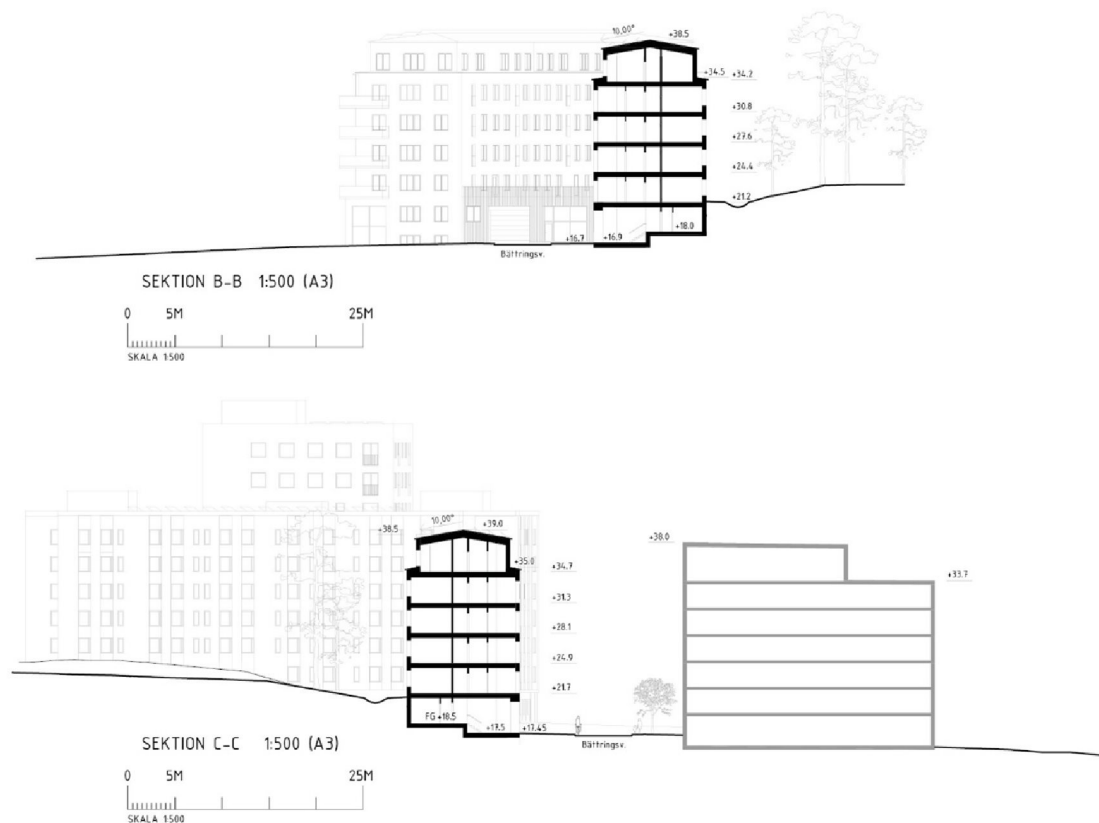




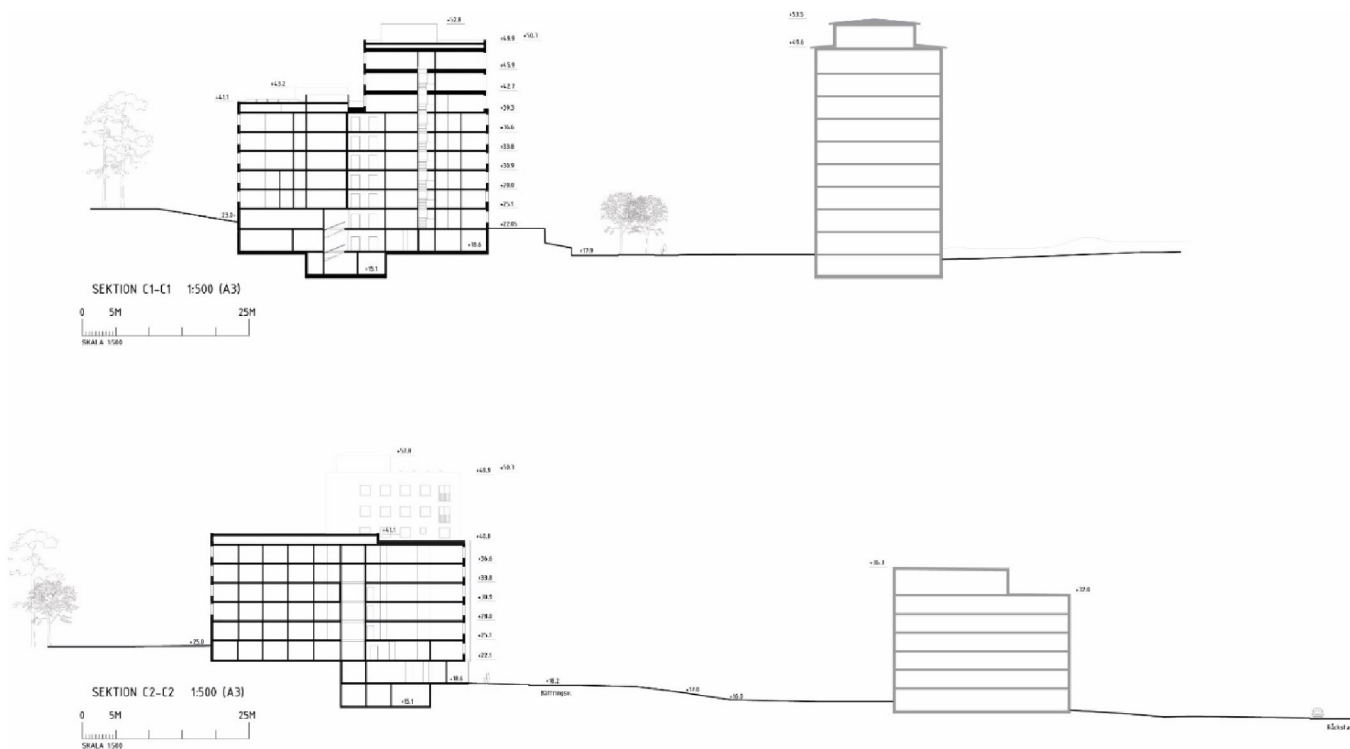
*Situationsplan över hus B1 och B2. Illustration: White arkitekter.*

I och med att hus B1 och B2 placeras i ett skogsområde där så många träd som möjligt avses bevaras blir gårdsmiljön mer av skogskaraktär. Husen inramas av uppvuxna träd, mestadels tallar men även enstaka lövträd. En lekplats planeras på lämplig yta och naturstigar föreslås från Bättringsvägen upp i skogsområdet som knyter samman befintliga gångbanor och stigar. Mötet mellan husen och skogsområdet regleras genom **n2**, marken ska gestaltas som en del av anslutande naturmark. Ett infiltrationsdike för omhändertagande av dagvatten föreslås norr om husen och marken närmast husen återställs efter byggnation. Ytterligare norrut skyddas skogsområdet genom bestämmelsen **n3** som reglerar att markens höjd inte får ändras och att naturmark i huvudsak ska bevaras.

Mot Bättringsvägen ska en förgårdsmark finnas där dagvattenhantering och cykelparkering föreslås.



*Sektioner över hus B1(överst) och B2 (underst). Illustration: White arkitekter.*



*Sektioner över hus C. Illustration: White arkitekter.*



Vid hus C föreslås ett upprustat entrétorg med sittplatser i bra solläge. Sittplatserna kan integreras med husets pelarstruktur för möjlighet till väderskyddad vila. Mot naturmarken behålls befintlig utemiljö, som inkluderar bollplan, lek- och viloplatser.

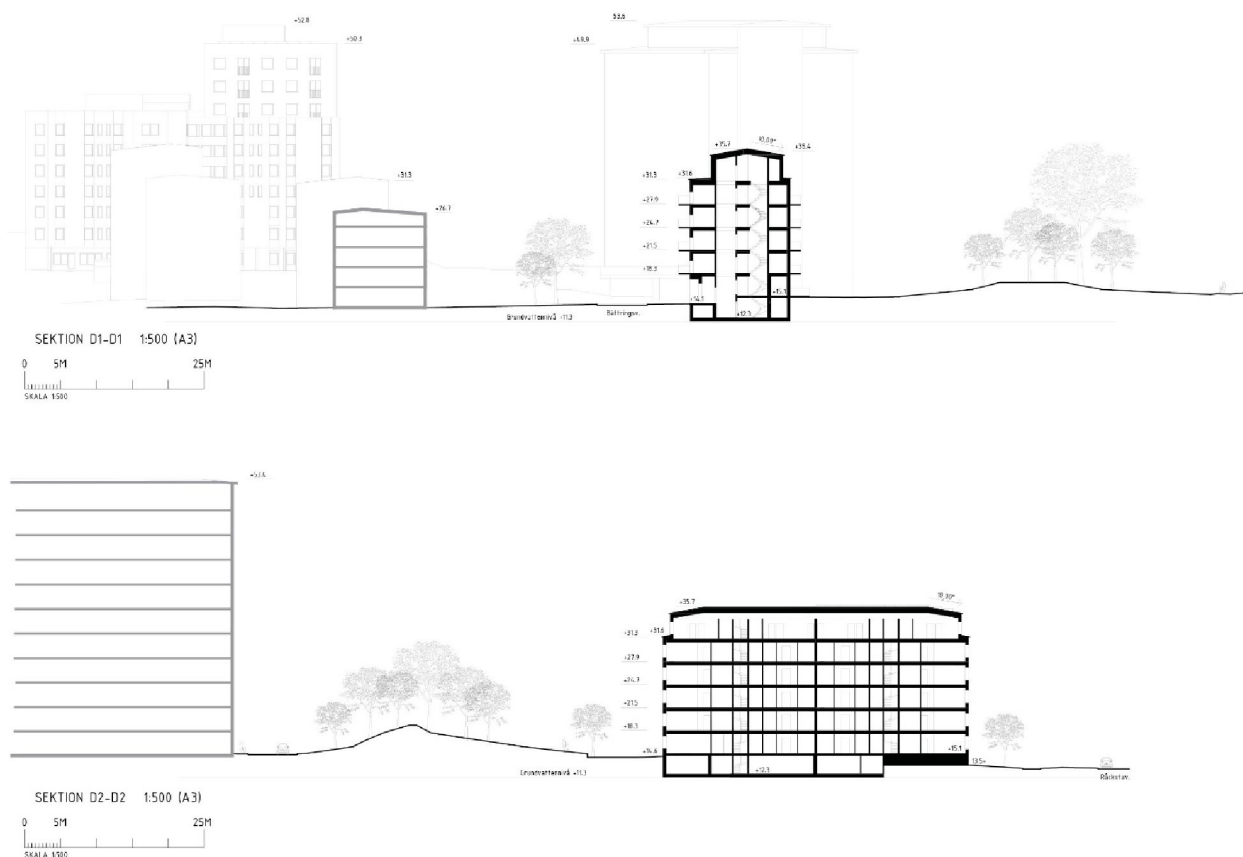




*Situationsplan hus D. Illustration: White arkitekter.*

Bostadsgården för hus D placeras mellan huset och parkmark. Övergången mellan bostadsgård och park avses ske sömlöst. Marken får inte hårdgöras vilket regleras genom **b1**. Fortsatt tillträde till den öppna grönytan och vegetationsklädda kullarna är prioriterat. De intilliggande kullarna invid bostadsgården sparas och tillför grönska till gaturummet och parkstråket.

Mot Bättringsvägen ska en förgårdsmark finnas där dagvattenhantering och cykelparkering föreslås.



*Sektioner över hus D. Illustration: White arkitekter.*

### Parkering

Parkeringstal för bil har tagits fram i enlighet med "Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad". Det lägesbaserade parkeringstalet har satts till 0,55 platser per lägenhet och motiveras bland annat med tillgång till lokal service samt avstånd till centrala Stockholm och kollektivtrafikens stomnät. Genomgångsbostäderna har enbart behov av parkeringsplatser för personal, cirka två stycken. Genom ett aktivt mobilitetserbjudande kan parkeringstalet reduceras till 0,31 vilket ger 93 parkeringsplatser.

Parkering avses lösas i ett garage i två våningar, i anslutning till hus A. 80 parkeringsplatser möjliggörs i garage. Fyra markparkeringsplatser planeras i nära anslutning till befintlig byggnad som bland annat möjliggör för en bilpool. De åtta platserna inom Vårdhemmet 1 ska fortsatt kunna nyttjas av Vårdhemmet 2.

Möjlighet till att vid behov anlägga tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser finns längs Bättringsvägen vid hus B1, B2 och

D. För hus A placeras de i garaget och vid hus C i anslutning till entrén.

I projektet planeras för tre cykelplatser per 100 kvadratmeter ljus BTA. Sammanlagt blir detta cirka 520 platser varav hälften planeras utomhus och hälften inomhus. Cykelrummen och parkeringsplatserna för cykel placeras lättillgängliga vilket underlättar och möjliggör för fler att använda cykel. För genomgångsbostäderna planeras endast för ett begränsat antal cykelplatser.

## Gestaltungsprinciper

### Bebyggelse

Detaljplanen reglerar bebyggelsens volymer genom begränsningar av markens nyttjande samt genom bestämmelsen *högsta nockhöjd i meter över nollplanet*. Nockhöjden möjliggör för en stomme i trä. De nya lamellhusens fasader ska utformas med högst sex våningar mot gata vilket regleras genom **f11**. Byggnaderna är utformade med en indragen översta våning vilket regleras genom nockhöjder. På bostadsgården till hus A tillåts mindre byggnadsverk för bostadskomplement vilket regleras genom **f3**. En elnätsstation möjliggörs genom detaljplanen och högsta byggnadshöjd i meter regleras för denna. Byggnadernas gestaltning utvecklas vidare i det fortsatta arbetet.



*Elevation över hus A. Illustration: White arkitekter.*

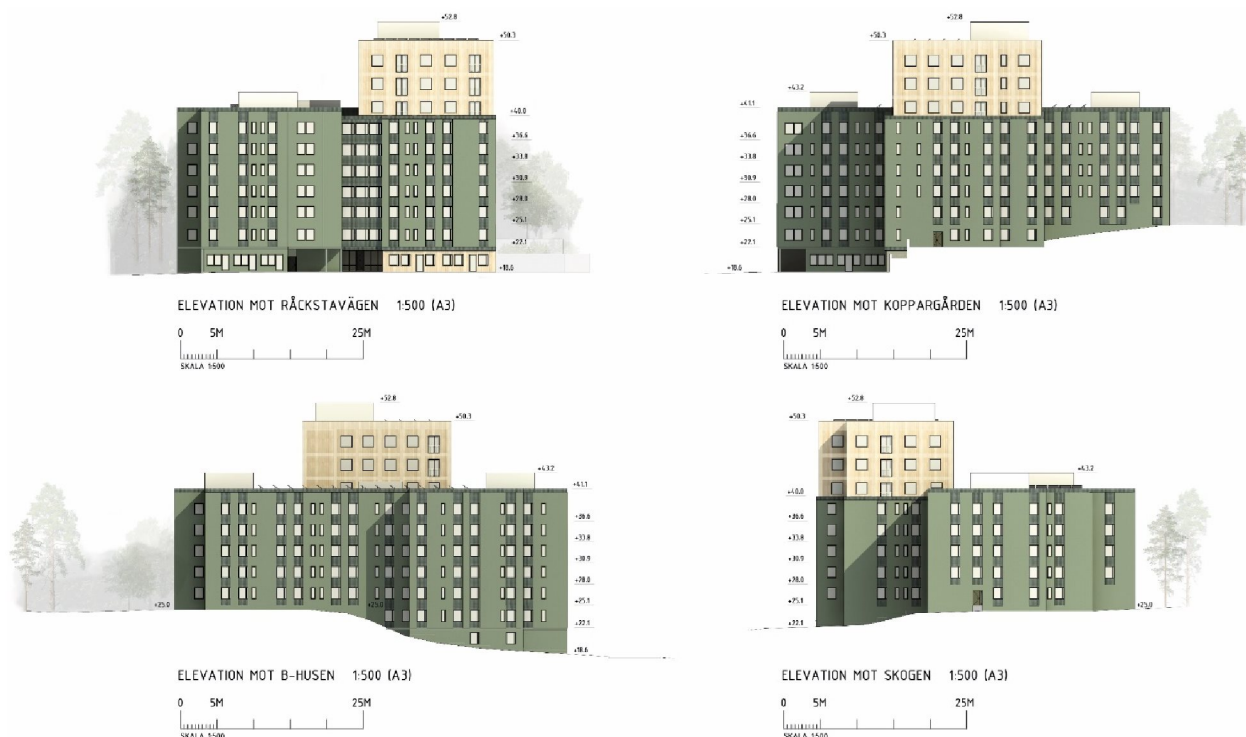


### Garage med planterbart bjälklag

Garage med bilparkering för hela området finns i hus A, i två våningar i souterräng mot skogsslänten. Fasaden föreslås kläs med ett taktilt och robust material vid gatuplanet och här kan även vertikal grönska trivas. Det finns även möjlighet till en cykelhubb med cykelpool och verkstad i sockelvåningen till garaget, som öppnar upp fasaden med glaspartier vilket regleras genom bestämmelse **f1**, minst 25 % av fasaden mot Bättringsvägen ska utgöras av fönsterarea. Att fönster ska finnas i fasad mot nordväst regleras med samma bestämmelse. Ovan garaget finns en upphöjd bostadsgård med grönska och uteplatser. Tak på garage ska utföras med planterbart bjälklag vilket regleras genom **f2**. Här får också komplementbyggnader uppföras med en viss begränsning vilket regleras genom **f3**. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 30 kvadratmeter och byggnadshöjden får högst vara 3,0 meter. Byggnadsarea för enskild byggnad får maximalt uppgå till 10 kvadratmeter.



*Elevation över hus B1 och B2. Illustration: White arkitekter.*



*Elevation över hus C. Fasad ska ges ett vertikalt uttryck genom fönstersättning och avvikande färg och/eller material mellan fönster. Illustration: White arkitekter.*

### Fasadutformning, entréer och balkonger

Fasader ska huvudsakligen utgöras av puts eller tegel vilket regleras genom bestämmelse **f7**. Bottenvåningarna kan nyanseras på enkla sätt med en markering i putsen alternativt inslag av tegel som putsas, målas eller säckskuras. Det är önskvärt att teglet från fasaderna på den befintliga byggnaden återbrukas. Beroende på teglets tekniska status kan det antingen användas exteriört, interiört eller bytas in mot nytt tegel.

För hus C regleras att den ursprungliga volymens fasad ska ges ett vertikalt uttryck genom fönstersättning och avvikande färg och/eller material mellan fönster, jämfört med övrig fasad, i enlighet med illustration ovan. Detta regleras genom bestämmelsen **f10** och syftar till att knyta an till befintlig fasad med ett avvikande material mellan fönsterna samt bidra till att byggnaden upplevs smäckrare genom en vertikalitet i fasaden.

Byggnaderna avses utföras i ljusa respektive gröna toner vilket kompletterar den ljusa färgsättningen på omgivande bebyggelse och bidrar till mer färg till området. Bebyggelsens färger ska studeras vidare inför granskning.



ELEVATION MOT BÄTTRINGSVÄGEN 1:500 (A3)

0 5M 25M  
SKALA 1500



ELEVATION MOT RÄCKSTAVÄGEN 1:500 (A3)

0 5M 25M  
SKALA 1500



ELEVATION MOT ÄNGEN 1:500 (A3)

0 5M 25M  
SKALA 1500



ELEVATION MOT KOPPARGÅRDEN 1:500 (A3)

0 5M 25M  
SKALA 1500

*Elevation över hus D. Illustration: White arkitekter.*

Lägsta tillåtna läge för entréväningars golvbjälklag för bostäder är 0,75 meter ovan marknivå vid entré, vilket regleras genom en generell bestämmelse. Bestämmelsen syftar till att skapa trevliga gaturum och bra boendemiljöer med lägenheter som kommer upp från marknivån.

Entréer till de nya bostadshusen och lokaler avses utformas med generösa partier för att skapa öppenhet och kontakt med omgivningen. Bostadshusens primära entréer ska vara orienterade mot gata vilket regleras genom en generell bestämmelse. Fönster och entrépartier föreslås i kulörer som går ton i ton med fasadkulörerna för att ytterligare förstärka en lugn och harmonisk utformning.

Balkong- och övriga räcken avses utformas som pinnräcken i metall. Detta för att skapa ljusa lägenheter och utblickar. Balkonger medges för samtliga hus. För hus C ska placering och gestaltning av balkonger studeras vidare. För hus A tillåts balkonger och skärmar kraga ut över allmän plats mindre än 0,8 meter med en fri höjd om minst 4,7 meter vilket regleras genom bestämmelsen **f4**. Detta syftar till att minska den visuella påverkan av balkonger som kragar ut över gångbanan. För att



begränsa utbredningen av balkonger mot Bättringsvägen finns bestämmelsen att balkonger tillåts kraga ut mindre än 1,5 meter från fasadliv.

Loftgångar medges inte mot Bättringsvägen eller Råckstavägen vilket regleras genom **f5** och **f6**. För hus B1 och B2 medges loftgångar mot skogen.

#### **Takutformning**

Tak får ha en lutning om maximalt 30°. Gröna tak i kombination med solceller eftersträvas. Hisstoppar och fläktrum ska i möjligaste mån döljas under yttertaket. För de nya byggnaderna ska teknikutrymmen på tak vara indragna minst fyra meter från fasadliv mot gata och får sticka upp maximalt en meter över nockhöjden vilket regleras med bestämmelsen **f8**. För det befintliga huset, hus C, får teknikutrymmen placeras på tak indraget minst fyra meter från översta våningens fasadliv mot gata och sticka upp maximalt 2,5 meter över nockhöjd vilket regleras av bestämmelsen **f9**. Teknikutrymmen på samtliga byggnader ska inordnas i takens gestaltning avseende material och/eller färg vilket också regleras i **f8** och **f9**. Takkupor får inte utföras.

#### **Parkområden**

I den sydöstra delen av planområdet ianspråk tas en del av ett befintligt parkstråk vilket gör det viktigt att kompenseras detta genom att stärka parkstråkets kvalitéer. Detta kan till exempel åstadkommas genom att fönster och balkonger vänder sig mot parken och stärker trygghetsupplevelsen. Det är också av yttersta vikt att byggnadens fasad och anslutande markområde ges en god gestaltning som omges av grönska för att skapa en naturlig och mjuk övergång till parkstråket. Hus D och dess bostadsgård utformas och placeras för att fortsatt möjliggöra gående att ta sig till parkstråket eller gena genom parken.

#### **Gator och trafik**

##### **Gatunät**

Trottoarer längs en del av Bättringsvägen och Råckstavägen breddas från 1,5 till 2,5 meter på ena sidan genom att en del kvartersmark tas i anspråk. I övrigt förändras inte gatunätet med anledning av planförslaget.

**Biltrafik**

Angöring föreslås från Bättringsvägen och Råckstavägen, förutom för befintligt hus C, där angöring hanteras inom kvartersmark från befintlig kvartersgata.

Bilparkering löses inom kvartersmark, huvudsakligen i garage men också genom markparkering.

**Gång- och cykeltrafik**

Trottoarer för gående breddas genom planförslaget på ena sidan av Bättringsvägen och en del av Råckstavägen. Framkomligheten för cykel påverkas inte av planförslaget.

**Kollektivtrafik**

Detaljplanen påverkar inte läget för busshållplatsen vid Bättringsvägen.

**Tillgänglighet**

För god tillgänglighet bör måttet mellan entré och angöring inte överstiga 10 meter. För två av entréerna i hus A kommer angöring med bil finnas 10,5 respektive 13,4 meter från bostadsentréerna. Tillgänglig parkering finns i garage i samma byggnad. För resterande entréer klaras 10 meter för både angöring och tillgänglig parkering.

Tillgängliga vägar för avlämningsplatser för avfallshantering klaras inom 50 meter. Gatornas lutning förändras inte genom detaljplanen.

**Dagvatten och skyfall**

Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i regnbäddar och infiltrationsdiken samt genom gröna tak. Mesta möjliga takvatten från hus A samt ytligt vatten från bjälklagsgården leds till och bevattnar växtbäddar på gården. Upphöjda växtbäddar förses i marknivå med släpp för att möjliggöra mottagande av vatten från mark. Takvatten leds även till växtbäddar på förgårdsmark.

Hus B1 och B2 förses på norrsidan med gröna tak med fördröjande och renande effekt. Södersidans takvatten från hus B1 och B2 leds till växtbäddar utformade som regnbäddar på förgårdsmark.

Avrinningsvägar för ytligt vatten från naturmark mot hus A, B1 och B2 bryts av infiltrationsdiken. Dikena utformas lätt skålade med ett dränerande lager dolt under en vegetationsbekladdad yta.

Hus C kommer vid ombyggnation att förses med gröna taktytor. Markvatten leds till och fördröjs i växtbäddar. I anslutning till ett vårdträd på entrétorget tillskapas skelettjord med kapacitet att omhänderta dagvatten.

Tak- och markvatten från hus D leds till och fördröjs i växtbäddar utformade som regnbäddar på förgårdsmark och i anslutning till hus. Väderskyddad cykelparkering förses med grönt tak.

Lägsta nivå för färdigt golv regleras för hus D genom bestämmelsen **b2** då huset ansluter till en lågpunkt där det kan bli stående vatten vid skyfall. För att undvika stående vatten vid fasad planeras plushöjder tillkomma på marken runt hus D, vilket studeras vidare inför granskning.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vattenförsörjning, spillvatten**

Anslutningspunkt finns söder om Räckstavägen. För att hantera vattenförsörjningen för tillkommande bostäder krävs en pumpstation. Olika lägen för pumpstationen har studerats och frågan hanteras vidare inför granskning.

#### **EI**

För att klara tillkommande kapacitet behöver en ny elnätstation etableras inom planområdet vilket regleras i detaljplanen. Ytan där elnätsstationen placeras behöver vara plan och utjämning av marken runt denna kommer ske.

#### **Energiförsörjning**

Anslutning till fjärrvärme är möjligt inom området.

#### **Avfallshantering**

Områdets rest- och matavfall samlas in i bottentömmande behållare som placeras inom 50 meter från entréer. I flera fall placeras behållarna betydligt närmare. En nedgrävd modell används vid hus B, C och D medan en ovanjordisk modell används vid hus A med anledning av befintligt ledningsstråk. Samtliga bostäder når miljörum för återvinning inom hundra



meter från entré. Miljörummen återfinns i hus A, B1, C och D. Angöring för avfallsfordon sker för hus A från Råckstavägen i särskild ficka. Längs Bättringsvägen sker uppställning i gata.

### **Räddningstjänst**

Förslaget har studerats utifrån krav på uppställning och framkomlighet för utryckningsfordon. De nya bostadshusen är planerade med möjlighet för utrymning via stegbil som får uppställningsplatser längs Råckstavägen och Bättringsvägen. Hus C bibehåller brandutrymning via TR2-trapphus sedan tidigare utformning.

### **Konsekvenser**

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

### **Naturmiljö**

Vid genomförd trädinventering noterades sammanlagt 19 särskilt skyddsvärda träd (klass 1). Av dessa behöver två träd tas ner på grund av planförslaget. Av de skyddsvärda träden (klass 2) behöver 17 av 52 stycken tas ner. Förslaget har under processen minskats ner och anpassats efter platsens höga naturvärden genom att koncentrera bebyggelsen mot gata. De flesta särskilt skyddsvärda träd (klass 1) och skyddsvärda träd (klass 2) sparas därmed inom planområdet. Den sammantagna bedömningen är att föreslagen bebyggelse är lämplig utifrån befintliga naturvärden.



*Illustration över särskilt skyddsvärda träd (klass 1) som sparas respektive rivs. Illustration: White arkitekter.*

Tallticka och kantdyna är båda helt knutna till träd, tallticka till gamla tallar och kantdyna till döda rönningar. I och med att dessa arter har påträffats norr om planerad bebyggelse har arterna goda förutsättningar att finnas kvar. För arternas fortlevnad är det viktigt att så mycket rönna och tall som möjligt lämnas kvar i området, särskilt äldre träd.

Även ask är rödlistad och förekommer spritt inom området och flera yngre träd finns inom naturvärdesobjekt 2. Askarna har inte mätts in i detalj. Blåsippa och liljekonvalj förekommer båda allmänt i området och är så vanliga i kommunen att exploateringen troligen inte påverkar arterna nämnvärt.

Planen bedöms inte ge några negativa konsekvenser på spridningssambanden för groddjur eller eklevande insekter. Planförslaget bedöms inte påverka de starka spridningssambanden som finns i söder vid Grimstaskogen och Ängby eller de samband som finns mellan Grimsta och Beckomberga. Spridningssambanden från Beckomberga till Vårdhemmet och vidare norrut och österut är svaga. Planförslaget innebär en viss försämring av livsmiljöerna för barrskogsfåglar

vid Vårdhemmet vilket ytterligare kan försvaga de lokala spridningssambanden i ett område där sambanden redan är svaga.

I samband med genomförd fågelinventering påträffades 17 fågelarter. Tre av arterna är naturvårdsrelevanta arter medan 14 är mer vanligt förekommande arter. De tre naturvårdsrelevanta arterna är björktrast, gråkråka och grönfink. Alla tre arterna är rödlistade. Ytterligare en naturvårdsrelevant fågelart, tofsmes, har påträffats under tidigare genomförd naturvärdesinventering. En artskyddsutredning ska genomföras efter samråd, där en bedömning av påverkan på arterna utreds och förslag på skyddsåtgärder utarbetas.

Den föreslagna bebyggelsen tar parkyta i anspråk. Påverkan på naturvärden inom parkområdena bedöms vara måttlig på grund av områdets karaktär av en öppen gräsbeväxt yta med endast ett fåtal träd.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Det beräknade dagvattenflödet inom utredningsområdet beräknas öka från den befintliga situationens 90 liter/sekund (beräknat för 5-årsflöde utan klimatfaktor) till 200 liter/sekund i planerad situation (5-årsflöde med klimatfaktor 1,25) till följd av ökad andel hårdgjorda ytor. För att uppnå fördröjningskravet på 20 millimeter fördröjt dagvatten behöver 99 kubikmeter dagvatten fördröjas. Efter fördröjning blir det totala dagvattenflödet för utredningsområdet 60 liter/sekund (5-årsflöde med klimatfaktor 1,25).

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Samtliga föroreningsämnen utom krom (som ökar med 5 %) minskar jämfört med den befintliga situationen vid implementering av regnbäddar som reningssteg i den planerade situationen. Då krom inte är ett utslagsgivande ämne och resterande ämnen antingen minskar eller förblir desamma bör inte denna beräknade ökning negativt påverka Bällstaåns förutsättningar att uppnå MKN. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.



**Klimatpåverkan**

Klimatberäkningen visar att nybyggnadsalternativ i stället för ombyggnation av den befintliga byggnaden inom Vårdhemmet 2 har 5 till 7 gånger så stor klimatpåverkan. Den stora klimatbesparingen i projektet ligger i att bibehålla den befintliga byggnadens stomme och grund, demontera icke-bärande innerväggar samt ytterväggarnas yttre skikt (tegel och isolering) och tilläggsisolera och putsa dessa. Att bibehålla stomme och grund och bygga om ger endast en femtedel av utsläppen jämfört med en ny träbyggnad och en sjundedel av utsläppen jämfört med en ny byggnad i betong. Material kan återbrukas från befintlig byggnad. Till exempel finns en stor mängd tegel i de befintliga fasaderna som kan användas till omfattningar runt ytterdörrar, fönster, fasadytor i balkonglägen, bottenvåningar och interiört. Återbruk av material regleras inte i detaljplan.

**Landskapsbild/ stadsbild**

Genom att bebygga mark som i dag består av skogsmark påverkas stads- och landskapsbilden. Stads- och landskapsbilden påverkas också av att mark som i dag är parkmark omvandlas till bostadsbebyggelse. Befintliga byggnader inom Vårdhemmet 1 och Vårdhemmet 2 är genom dess volym och gestaltning karaktäristiska för platsen. Genom att bygga på byggnaden inom Vårdhemmet 2 med tre våningar förändras stadsbilden vilket bedöms som lämpligt. Byggnaden ska fortsatt underordna sig den högre byggnaden inom Vårdhemmet 1.

Området har som helhet en blandad karaktär och här finns både flerbostadshus i olika typologier och villor. Projektets tillskott med lamellhus som följer befintliga gator bidrar till att stadga upp gaturummet och bedöms passa väl in i platsens blandade karaktär.

**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Förslaget bedöms inte påverka kulturmiljövärden negativt, varken inom eller angränsande till området. Byggnaden inom Vårdhemmet 2 avses bevaras vilket är positivt ur kulturmiljösynpunkt. Byggnadens fasad kommer förändras då dess tegelfasad behöver bytas ut. Genom att bevara stommen och återskapa vissa karaktärsskapande delar av husets gestaltning kommer byggnaden fortsatt kunna läsas som den ursprungliga byggnaden.

## Störningar och risker

### Buller, stomljud och vibrationer

Riktvärdena enligt trafikbullerförordningen klaras, för både ljudnivå vid fasad och uteplats, med föreslagen placering och utformning av bebyggelse. För bostäder med fasad mot Råckstavägen som överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå (hus A och hus C) krävs antingen:

- Genomgående planlösning så att lägenheter erhålls med minst hälften av bostadsrummen mot sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå, eller
- Enkelsidiga lägenheter om högst 35 kvadratmeter.

De mest bullerutsatta fasaderna på hus A och D erhåller som högst 61 dBA ekvivalent ljudnivå och 78 dBA maximal ljudnivå.

Hus B1 och B2 erhåller som högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 78 dBA maximal ljudnivå.

Bullernivåerna från elnätsstationen och ställverket förväntas vid bostäderna ligga under riktvärdet 40 dBA.

Risken för stomljud och vibrationer i bostadshusen bedöms vara låg. Vid fordonspassager på Råckstavägen har som högst 0,05 millimeter/sekund uppmätts. Högre komfortvägda vibrationsnivåer (som mest 0,14 millimeter/sekund) har uppmätts vid fordonspassager på Bättringsvägen då bussar passerar mycket nära mätpunkterna. Omfattande tung trafik nattetid förväntas inte på Bättringsvägen. Vid projektering för bostäder, när val av grundläggning och stomme är känd, bör en förnyad bedömning av stomljud och vibrationer göras.

### Översvämningsrisker

I den sydöstra delen av planområdet finns risk för problem i samband med skyfall. För att undvika skador på fasader och anläggningar bör därför höjdsättningen planeras så att mark lutar bort från fasader vilket hanteras vidare efter samråd. Nivån vid entréer ska inte ligga lägre än dagens marknivåer för att undvika risk för inträngande vatten vid skyfall. I Bällstaåns skyfallsmodell framgår det att det finns risk för stående vatten mellan 0,1–0,3 meter i gränsen till planområdets södra del (vid hus D), men att det inte når upp till den planerade byggnaden. Det innebär att vid en färdig golvnivå på motsvarande nivå som dagens marknivåer bör byggnaden klara sig från översvämning

vid ett 100-årsregn. Nivån för färdigt golv över dagens marknivåer regleras i detaljplanen.

Planförslaget innebär en ökad andel hårdgjord mark vilket i sin tur leder till en ökad avrinning. Fördröjning av dagvatten kompenserar i viss mån för ökad hårdgörande av mark. Eftersom dagvattnet vid skyfall rinner mot en lågpunkt med befintliga hus är det viktigt att säkerställa att den nya exploateringen inte försämrar situationen för de översvämningsdrabbade byggnaderna. För att utreda planförslagets påverkan på nedströms område har beräkningar utförts för ett 100-årsregn och den erforderliga volym som behövs för att kompensera för den planerade exploateringen. Det antas att ett helt 10-årsregn (exklusive klimatfaktor) kan ledas bort i ledningsnätet och att marken är mer mättad än vanligt. Naturmarken uppströms är inte inkluderad i beräkningarna eftersom marken där inte avses göras om och ingen försämring sker där. Hänsyn behöver tas till denna del av planområdet så att eventuellt avrinnande dagvatten kan rinna runt de planerade byggnaderna.

Magasinsvolymen har beräknats med hjälp av *Bilaga 10.6 i Svenskt Vatten P110*. Beräkningen visar att den volym som krävs är ungefär 177 kubikmeter vilket alltså är mer än den erforderliga fördröjningsvolymen som beräknats utifrån kravet om 20 millimeter, som är totalt 99 kubikmeter. Enligt planerad dagvatten- och skyfallshantering uppnås en fördröjningsvolym på 192 kubikmeter vilket alltså är mer än det totala behovet vid ett 100-årsregn. Fördröjning planeras genom regnbäddar och infiltrationsdiken för att inte försämma situationen nedströms planområdet. Genom föreslagen utformning kommer tillräckligt med ytor anläggas för att uppnå både kravet enligt åtgärdsnivån (20 millimeter) samt tillräcklig fördröjning för att inte medföra en försämring i lågpunkten söder om planområdet.

#### Elektromagnetisk strålning

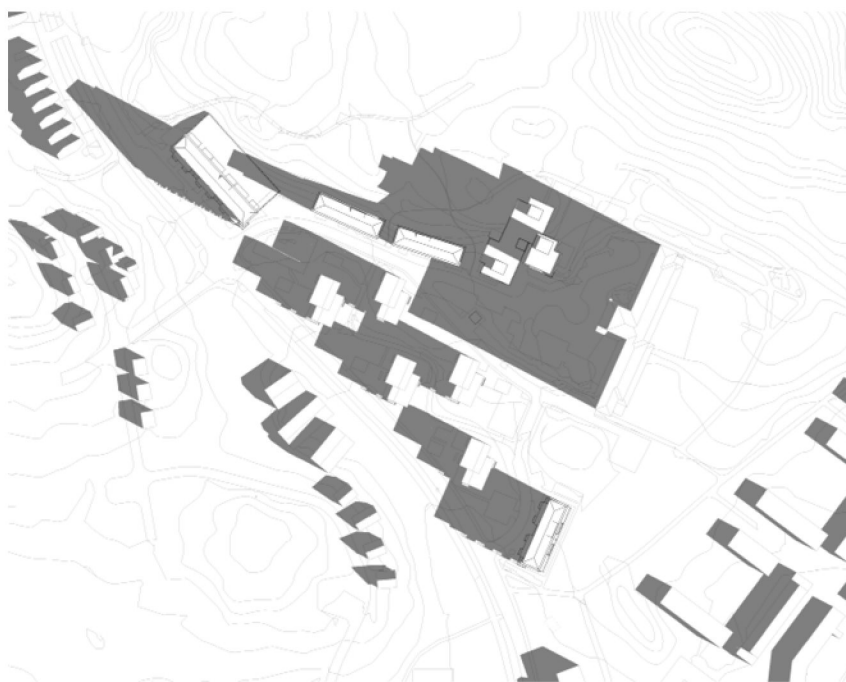
Inom fördelningsstation Beckomberga finns diverse anläggningsdelar med spänning från 30 kilovolt upp till och med 220 kilovolt. I planförslaget ligger det närmaste bostadshuset, hus A, på cirka 50 meters avstånd från fördelningsstation Beckomberga. Detta avstånd innebär att värdet för elektromagnetisk strålning ligger på cirka 0,4 mikrottesla för bostäderna närmast stationen vilket följer Strålskyddsmyndighetens riktlinjer för försiktighet (0,4 mikrottesla).



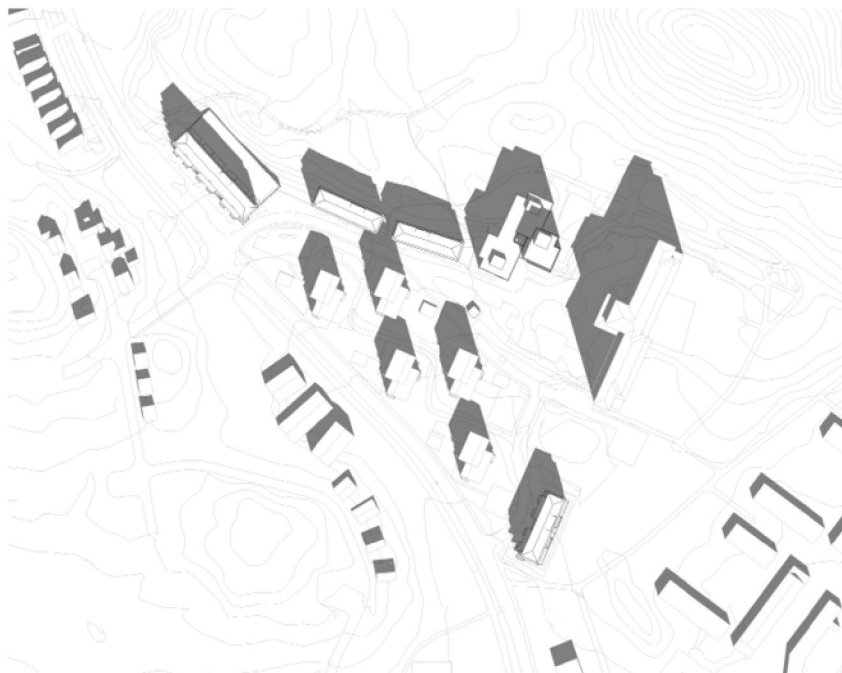
Den planerade bebyggelsen håller det rekommenderade säkerhetsavståndet om 12 meter från den 400 kilovolt-ledning som förläggs i mark väster om planområdet.

### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

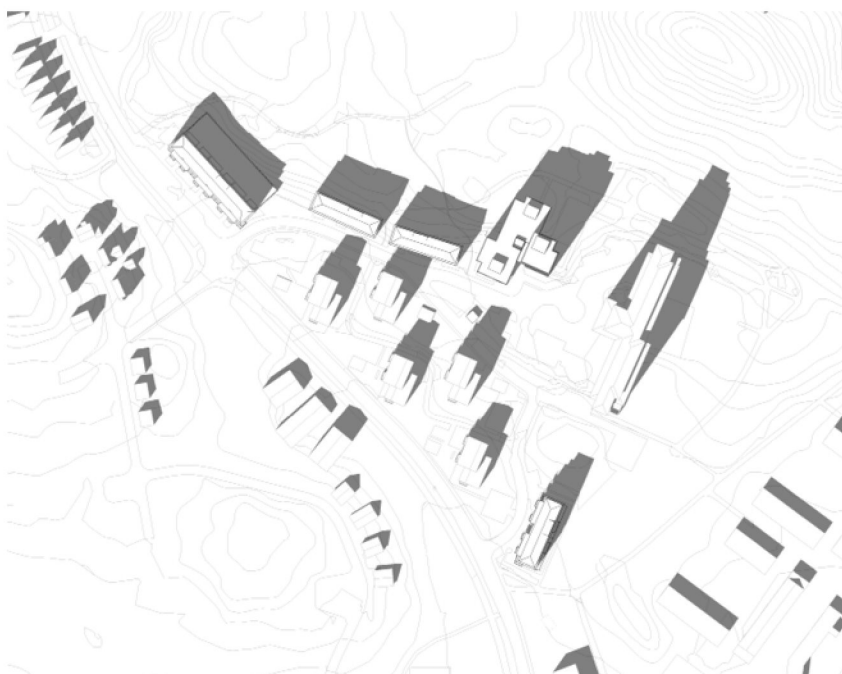
Enligt genomförd solstudie blir det viss påverkan på ett av de befintliga punkthusen i anslutning till planområdet under morgonen vid vårdagsjämning. Hus D skuggar delar av det intilliggande punkthuset under del av förmiddagen, från cirka klockan 7.15 till 10.45. Som mest skuggas ungefär halva långsidan mellan klockan 8.30 till 9.30. Befintliga punkthus och vårdboende skuggar föreslagen bebyggelse något under vissa tider.



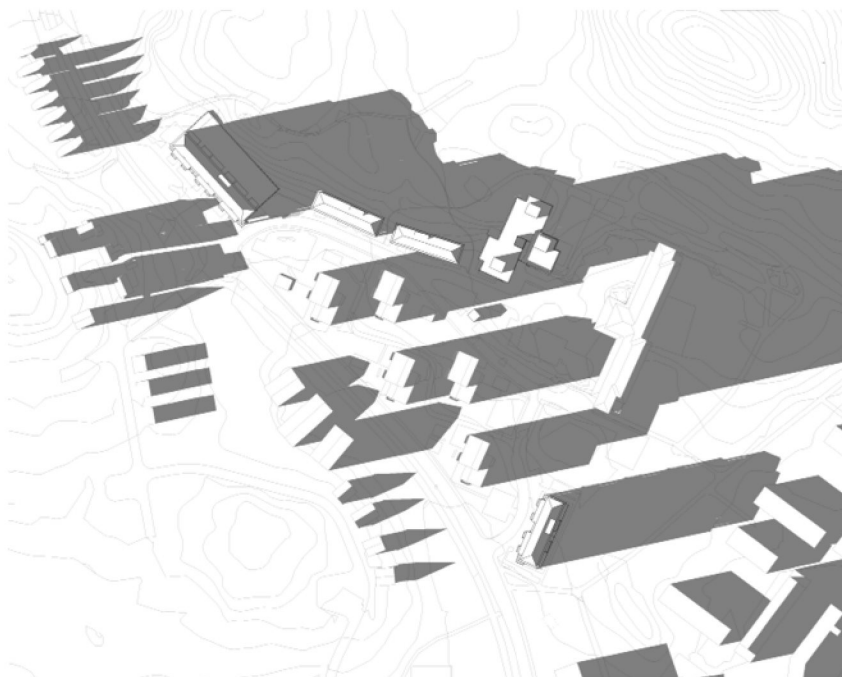
*Solstudie över planområdet och dess omgivning. Vårdagsjämning den 20 mars klockan 9.*



*Solstudie över planområdet och dess omgivning. Vårdagsjämning den 20 mars klockan 12.*



*Solstudie över planområdet och dess omgivning. Vårdagsjämning den 20 mars klockan 15.*



*Solstudie över planområdet och dess omgivning. Vårdagsjämning den 20 mars klockan 18.*

### **Barnkonsekvenser**

Trots att parkmark tas i anspråk, bedöms inte planförslaget ge negativa konsekvenser för barn eftersom de rekreativa värdena inom planområdet är låga. Möjlighet att röra sig på allmänna stråk genom parkmark påverkas inte. Inom kvartersmark föreslås ytor för naturlek och stigar för att tillgängliggöra skogsområdet.

### **Tidplan**

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

Samråd  
Granskning  
Antagande

6 december 2022 – 30 januari 2023  
november 2023  
april 2024



## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov. Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter. Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ. Gång- och cykelbanorna i området ligger på parkmark och driftas därmed av stadsdelsförvaltningen vilket de även kommer att göra inom föreslagen detaljplan.

#### Huvudmannaskap

Staden har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet (gata och park).

#### Avtal

Innan detaljplan antas ska en överenskommelse om exploatering upprättas mellan staden och byggaktören. Överenskommelsen reglerar kostnader, ansvar, tidplan med mera. Ett intentionsavtal avses tecknas mellan Stockholms hem och SHIS avseende genomgångsbostäder.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6336 och Pl 2002-17227 helt upphör att gälla inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten

- Vårdhemmet 2, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till AB Stockholms hem.

samt del av fastigheten

- Räcksta 1:21, ägs av Stockholms kommun.

#### Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör

markanvändning för bostäder, centrumändamål och elnätstation inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik samt parkområde.

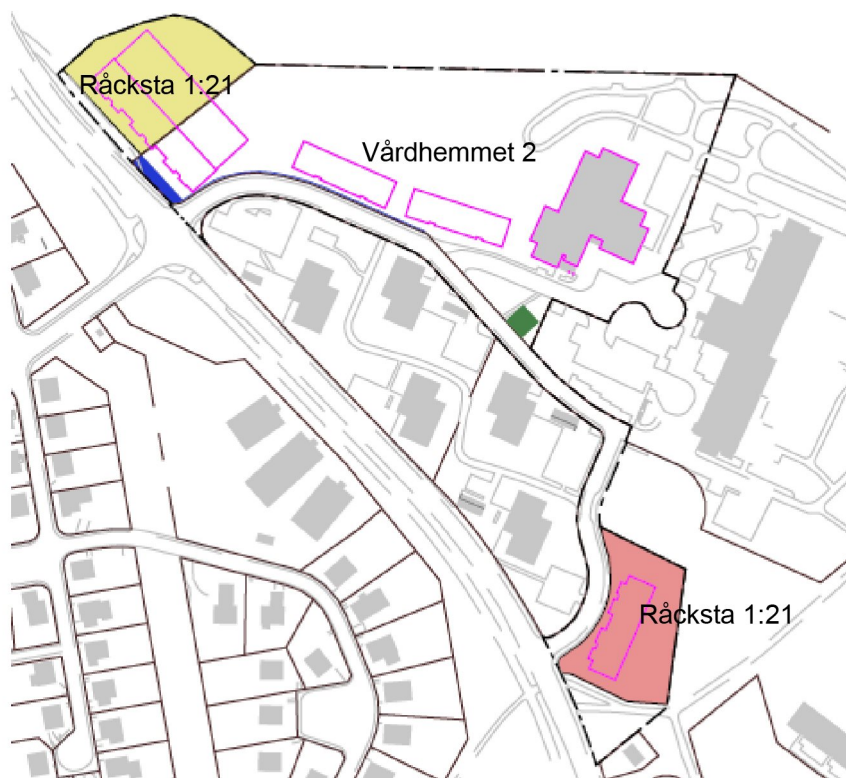
#### Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål) avses utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering, se karta över aktuell fastighetsbildning nedan.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning allmänt ändamål i nuvarande plan. Några mindre områden ändras från allmän plats (parkmark) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål) och några mindre områden ändras från kvartersmark (allmänt ändamål) till allmän platsmark (gatumark).

Område utlagt som allmän platsmark (gata) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheten Vårdhemmet 2 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (allmänt ändamål) till allmän platsmark (gatumark).



Figuren ovan illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell. Gult område övergår från att vara allmän platsmark till att bli kvartersmark och ska genom fastighetsreglering överföras från Råcksta 1:21 till Vårdhemmet 2. Rosa område övergår från att vara allmän platsmark till att bli kvartersmark och ska avstyckas från Råcksta 1:21 och bilda en ny fastighet. Blått område övergår från att vara kvartersmark till att bli allmän platsmark och ska genom fastighetsreglering överföras från Vårdhemmet 2 till Råcksta 1:21. Grönt område ska avstyckas från Vårdhemmet 2 och bilda en ny fastighet.

#### Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.

#### Rättigheter och servitut

Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt för en luftburen kraftledning. Ledningsrätten för den luftburna kraftledningen behöver upphävas innan bygglov beviljas vilket regleras i detaljplan under *Villkor för lov*. Befintlig ledningsrätt får inte planstöd.



Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Inom planområdet är ett officialservitut lokaliserat för angöringsväg och vändplan till förmån för Vårdhemmet 1. Rättigheten fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande förutsatt att ingen ny fastighet bildas för SHIS del (genomgångsbostäder). I sådana fall behöver den nya fastigheten ingå i servitutet. Alternativt behöver en gemensamhetsanläggning bildas där samtliga fastigheter ingår, vilket möjliggörs genom detaljplanen.

För Vårdhemmet 2 finns två stycken avtalsservitut som belastar Vårdhemmet 1, ett för avloppsledning/avloppspumpstation och ett för bilplatser. Servituten påverkas inte av planförslaget.

För Vårdhemmet 1 och 2 finns ett officialservitut för fjärrvärmeledning som belastar Vårdaren 1. Servitutet påverkas inte av planförslaget.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Vatten och avlopp**

SVOA bekostar ny anslutningspunkt för avlopp i anslutning till ny fastighet och byggaktör bekostar anslutning till denna. Vatten finns i anslutning till planområdet, byggaktören bekostar anslutning.

#### **Gatukostnader**

Staden ansvarar för och bygger ut den allmänna platsmarken.

Exploateringen medför kostnader för staden.

Exploateringskontoret anlägger och bekostar ombyggnad av en del av Råckstavägen och Bättringsvägen samt standardförbättring av busshållplatsen vid Bättringsvägen.

#### **Kostnad för ledningsflytt**

Staden ansvarar för och bekostar flytt av fjärrvärmeledning som korsar planområdet i sydost.

**Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Till stor del sker exploatering inom befintlig tomträtt på Vårdhemmet 2. Del av Råcksta 1:21 ska som tillskottsmark upplåtas med tomträtt.

**Fastighetsbildning**

Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

**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 framdragna i anslutning till planområdet. Ny anslutningspunkt och pumpstation för avlopp ska anläggas i anslutning till planområdet.

**El/Tele/Fjärrvärme**

Planområdet kan anslutas till de befintliga ledningarna för el, tele och fjärrvärme.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från det att planen fått laga kraft.

Louise Heimler  
planchef

Siri Ersson  
stadsplanerare