

Handläggare
Elin Eriksson
Telefon 08-508 27 367Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Grimsta 1:2 i stadsdelen Råcksta, invid Solleftegatan (100-120 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planarbetet syftar till att pröva möjligheten till flerbostadshus om 100-120 lägenheter utmed Solleftegatan i Råcksta. Planområdet utgörs av ett smalt och kuperat skogsparti. Bebyggelsen ska anpassas till platsen vad gäller topografi, naturvärden och kulturmiljö samt utformas med en karaktär av stadsradhus. Släpp i bebyggelsen ska finnas i strategiska lägen för att stärka gröna kopplingar i området.

Fastigheten Grimsta 1:2 ägs av Stockholms stad.

Exploateringsnämnden har den 13 juni 2019 beslutat att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 till Wallenstam Fastigheter 289 AB. Upplåtelseformen är hyresrätter.

Platsen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården för Vällingby-Råcksta. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planen kan genomföras med ett innehåll och en utformning som är förenligt med riksintresset för Vällingby-Råcksta. Projektet har goda förutsättningar att tillföra stadskvalitéer i Råcksta och öka tryggheten i området.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten till flerbostadshus om cirka 100-120 lägenheter utmed Solleftegatan. Bebyggelsen och dess närmiljö ska anpassas till platsen vad gäller topografin, naturvärden och kulturmiljön, och därigenom bli ett positivt visuellt tillskott i området. Planen ska bidra till att göra Solleftegatan till ett trivsamt och tryggt rum att röra sig i. Syftet är även att bevara och utveckla gröna kopplingar i strategiska lägen.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar del av fastigheten Grimsta 1:2, och ligger längs med Solleftegatan i stadsdelen Råcksta. Planområdet är cirka 7000 kvadratmeter stort och utgörs av ett smalt och kuperat skogsparti.



Kartan visar planområdets läge i Råcksta.

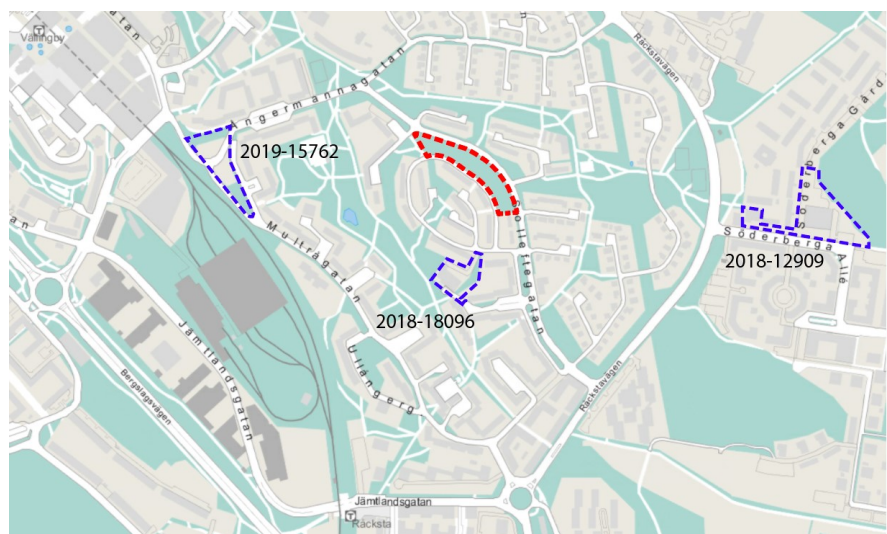
Gällande detaljplan

För området gäller stadsplan 3798, del av Spånga (Råcksta I och II), som fastställdes 1950. Planen anger att marken får användas för park eller planterad allmän plats.

Pågående detaljplaner i området

Inom Råcksta finns tre pågående detaljplaner:

- Firman 1 (dnr 2019-15762) syftar till att möjliggöra cirka 100 bostäder.
- Vårdaren 1 och del av fastigheten Parkträdet 1 (dnr 2018-12909) syftar till att möjliggöra cirka 150 bostäder och lokaler för centrumverksamhet.
- Räknetabellen 3 och del av fastigheten Grimsta 1:2 (dnr 2018-18096) syftar till att bekräfta användning av en befintlig förskoleverksamhet, samt att möjliggöra en utvidgning av verksamheten och förskolegården.



Kartan visar pågående detaljplaner i närheten markerade med blått.

Markägoförhållanden

Fastigheten Grimsta 1:2 ägs av Stockholms stad.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planen bedöms överensstämja med översiktsplanens intentioner. I översiktsplanen pekas Råcksta ut som ett område med möjligheter till stadsutveckling inom befintlig stadsbyggnadsstruktur.

Översiktsplanen pekar även ut att det gröna stråket från Vällingby via Råcksta och vidare in i Bromma är en uppskattad kvalitet som kan förbättras ytterligare.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården, Vällingby-Råcksta (AB 120). Motivering för riksintresset är att området utgör efterkrigstidens ideala förortsmiljö, uppbyggt som en självförsörjande förort längs tunnelbanan på grundval av idén om den så kallade ABC-strukturen (Arbete-Bostad-Centrum).

Nuvarande förhållanden

Stadsbild och kulturmiljö

Råcksta byggdes ut under framförallt 1950-talet och har en välbevarad bebyggelsestruktur. Den berättar om dåtidens planeringsideal med trafikdifferentiering, bestämda gestaltungsidéer och ”hus-i-park” karaktär. Bebyggelsen har en terränganpassad utformning med en följsam placering i förhållande till topografin. Mellan bebyggelsen finns sparad naturmark och de olika bebyggelsegrupperna är tydligt avläsbara med en gemensam skala.



Snedbild från söder som visar planområdets ungefärliga avgränsning.

Planområdet utgörs av ett smalt och kuperat skogsparti och avgränsas av Solleftegatan i norr och Långseleringen i söder. Solleftegatan kantas av mestadels obebyggda grönytor. Norr om planområdet, på andra sidan Solleftegatan, ligger radhuslängor i två våningar avskilda från gatan med en grön parkremsa. Sydväst om planområdet, utmed Långseleringen, ligger välbevarade radhuslängor ritad av arkitekt Adrian Langendal. Radhusen befinner sig i en skyddad zon uppe på höjden, och omges av en ridå av naturmark. Husen har klassificerats som ”grön” av Stadsmuseet och har således bedömts vara särskilt värdefulla ur kulturhistoriskt perspektiv. Radhusen norr om planområdet är klassade som ”gul”, vilket innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har visst kulturhistoriskt värde.



Bilden är tagen från Solleftegatan och visar en del av det skogsparti som utgör planområdet. Notera höjdskillnaden på cirka 10 meter mellan Solleftegatan och radhusbebyggelsen uppe på höjden.



Bilden visar kulturhistorisk klassificering enligt Stadsmuseet. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Trafik och kollektivtrafik

Solleftegatan kopplar ihop Ångermannagatan i norr med Råckstavägen i söder, och fungerar som en matargata i området. Gatan har smala trottoarer längs med sidorna och cykeltrafik sker i körbanan. Trafikseparerade gång- och cykelvägar, som knyter ihop Råcksta med Vällingby och Beckomberga, korsar och ansluter till Solleftegatan.

Busstrafik trafikerar Råckstavägen och Ångermannagatan, där närmsta busshållplats ligger cirka 300 meter från planområdet. Tunnelbanestationerna Råcksta och Vällingby ligger båda cirka 700 meter från planområdet.

Miljö och sociala frågor

Det finns inget som tyder på att det skulle finnas markföroreningar inom området. Området bedöms inte vara utsatt för översvämning, även om det finns en mindre flödesväg vid skyfall längs Solleftegatan, där vatten kan samlas kring bebyggelsen vid Njurundagatan.

Området består av blandskog med inslag av äldre träd, bland annat tallar. Området ingår i habitatnätverk för groddjur. Naturvärden kommer att utredas vidare under planarbetet.

Planområdet har inga dokumenterade rekreativvärden, däremot fungerar området som lekmiljö för barn i närområdet. I planområdets norra del finns en trappa som förbinder Långseleringen med Solleftegatan, och utgör en viktig koppling åt nordväst.

Service, idrott och kultur

I Vällingby centrum, som ligger cirka 700 meter från planområdet, finns butiker samt offentlig service och kulturverksamhet såsom kulturskolan, biograf, Folkets hus, bibliotek och en sim- och idrottshall. I Räcksta centrum finns ett mindre utbud av kommersiella lokaler.

Planförslaget

Planarbetet syftar till att möjliggöra flerbostadsbebyggelse som i skala och karaktär är anpassad till kulturmiljön och topografin i områden. Ett tidigt förslag till bebyggelse på platsen har tagits fram Wallenstam AB. Förslaget omfattar cirka 120 bostäder fördelade på tre huskroppar, placerade utmed Solleftegatans sydvästra sida.

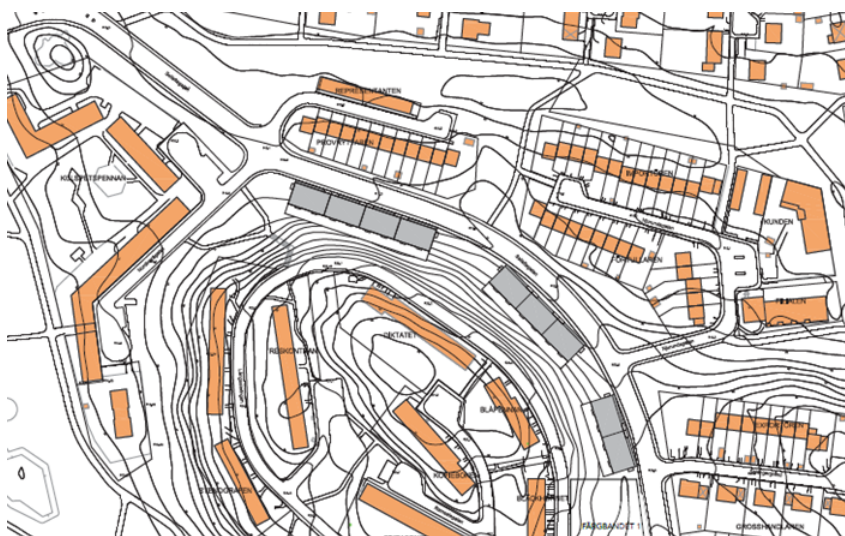


Illustration som visar en tidig skiss på hur ny bebyggelse kan placeras. Befintlig bebyggelse är orange, ny bebyggelse är grå. Arkitekt: Andersson-Afrwedsson arkitekter.

Utgångspunkter för planarbetet

För att bebyggelsen ska vara förenlig med riksintresset för kulturmiljövården behöver bebyggelsen anpassas i skala och karaktär till omkringliggande bebyggelse, samt till topografin i området. Ett tydligt karaktärsdrag i bebyggelsestrukturen i Råcksta är husens följsamma anpassning till terrängen. Husens placering, volym och parkeringslösning ska utredas med utgångspunkt i att göra ett så litet ingrepp i naturen som möjligt. Parkering ska ske i källargarage, och garagets utbredning i förhållande till topografin behöver särskilt studeras. Den naturvärdesinventering som ska tas fram, ska utgöra underlag till planens utformning.

Minst två släpp mellan bebyggelsen ska finnas för att tydliggöra höjdskillnaderna och närvaron av naturmark i området. Detta även så att gröna kopplingar kan bevaras och utvecklas i strategiska lägen. Planen ska även möjliggöra att naturmark kan sparas närmst Långseleringen, så att det fortsatt finns en tydlig avgränsning mellan de olika bebyggelsegrupperna i Råcksta.

Bebyggelsen, som utgörs av flerbostadshus, ska ha en karaktär av stadsradhus för att anpassas till den omkringliggande bebyggelsen. En karaktär av stadsradhus kan innebära att bottenvåningarna utformas med en hög täthet av entréer ut mot gatan, och att bebyggelsen har en tydlig vertikal indelning i fasaden. Det innebär också att husen ska hålla en låg skala. Ett lämpligt våningsantal är tre våningar plus en inredd vindsvåning. Takfoten ska vara tydlig och sluta på den tredje våningen, för att höjden på huset ska upplevas så låg som möjligt. Utformningen av byggnaderna ska göra att de uppfattas som en tydlig sammanhållen bebyggelsegrupp. Det innebär bland annat att husen inom planområdet ska ha en enhetlig höjd.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Planförslaget är ett bidrag till att nå stadens bostadsmål, och ligger i linje med översiktsplanens intentioner om att komplettera inom befintliga bebyggelsestrukturer. Genom en väl utformad bebyggelse som tar tillvara den befintliga naturen och topografin bedöms förslaget kunna skapa goda boendemiljöer med närhet till natur och grönska. De tillkommande bostäderna bedöms kunna stärka närliggande affärsverksamheter genom ett ökat kundunderlag.

En förtätning som innebär att naturmark försvinner kan påverka Råckstas ”hus-i-park” karaktär och förståelsen av områdenas avskiljbara bebyggelseenkla. Genom att anpassa bebyggelsen till

kulturmiljön och topografin bedöms planen vara förenligt med riksintresset.

En sammanhängande stad

Solleftegatan kantas idag av främst grönytor. Planförslaget påverkar inte allmänna gator för gång-, cykel- och biltrafik i någon större utsträckning. Projektet möjliggör att trottoaren utmed Solleftegatan kan breddas vilket är positivt för tillgängligheten och gör Solleftegatan mer promenadvänlig.

Jämställdhet och trygghet

Bostäder med entréer och fönster ut mot gatan kan skänka liv till gatan och göra att den upplevs mer trygg. Planförslaget innebär att delar av naturmarken tas i anspråk vilket kan innebära en negativ konsekvens för barn, då skogspartier likt dessa ofta används som lekmiljöer. Kontoret bedömer att planförslagets genomförande kan medföra andra positiva konsekvenser för barn. Till exempel kommer Solleftegatan få en gatumiljö där byggnader möter gångbanan vilket skapar möjligheter för barn att kunna röra sig tryggare längs med gatorna.

God offentlig miljö

Med en god gestaltning av byggnaderna som är anpassad till platsens förutsättningar, kan upplevelsen av den offentliga miljön runt Solleftegatan stärkas i positiv riktning. Med en hög entrétäthet, samt släpp mellan husen som ger grönska till gaturummet, bidrar planen till att göra gatan till ett trivsamt och tryggt rum att röra sig i.

Inom ramen för planarbetet bör möjligheterna att stärka rörelsekopplingar i området utredas, till exempel genom att skapa ett mer finmaskigt gångvägnät.

En klimatsmart och tålig stad

Planområdet utgörs av vuxen blandskog med inslag av äldre träd, som delvis försvinner i och med ett genomförande av detaljplanen. Naturvärden ska inventeras under planarbetet och utgöra underlag för planens utformning. Genom att planera för släpp i bebyggelsen kan naturmark sparas i strategiska lägen, vilket är positivt för den biologiska mångfalden.

Planen innebär att marken kommer att bli mer hårdgjord än vad den är idag, vilket i sin tur innebär att avrinningen av dagvatten från planområdet kommer att öka. En dagvattenutredning ska tas fram som ska visa hur dagvattnet från området kan omhändertas för att inte påverka dagvattennätet eller dagvattenrecipienten negativt. Hur negativa effekter till följd av skyfall kan förebyggas ska också visas.

Eftersom planområdet utsätts för buller från biltrafik ska en bullerutredning tas fram som innehåller en bedömning om bostäderna kan klara gällande riktvärden för trafikbuller.

Planprocess

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, men planen bedöms kunna utformas på ett sådant sätt att den inte innebär en betydande negativ påverkan på riksintresset. Frågor gällande naturvärden, buller och dagvatten bedöms vara av sådan art att de kan utredas och hanteras inom detaljplanearbetet. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har ännu inte inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

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	september 2021
Granskning	september 2022
Antagande	mars 2023

Planavtal

Planavtal ska tecknas med Wallenstam AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i en befintlig stadsbyggnadsstruktur vilket ligger i linje med översiktsplanens intentioner om Råcksta.

En utveckling av bostäder inom planområdet kan bidra till att stärka den offentliga miljön runt Solleftegatan i positiv riktning. Med en hög entrétäthet och släpp mellan husen som ger grönska till

gaturummet, kan planen bidra till att göra gatan till ett trivsamt och tryggt rum att röra sig i.

Genom att utforma bebyggelsen så att den till skala och karaktär är anpassad till kulturmiljön i området, bedöms planen vara förenlig med riksintresset för kulturmiljövården. Det innebär att bebyggelsen, som utgörs av flerbostadshus, ska ha en karaktär av stadsradhus samt vara anpassad till platsens topografi. Byggnadernas placering och volym samt val av parkeringslösning ska utredas med utgångspunkt i att göra ett så litet ingrepp i naturen som möjligt. En medveten planering med utgångspunkt i platsens förutsättningar gör att bebyggelsen kan harmonisera med karaktären i Råcksta och därigenom bli ett positivt visuellt tillskott i området.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT