

**Handläggare**  
Siri Ersson  
Telefon 08-508 27324Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för detaljplan för Vårdhemmet 2 m.fl. inom stadsdelen Råcksta (490 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget syftar till att möjliggöra för cirka 490 bostäder inom fastigheterna Vårdhemmet 2 och del av Råcksta 1:21 i Råcksta. I förslaget kombineras cirka 320 hyresrätter och cirka 170 genomgångsbostäder (SHIS). Bebyggelseförslaget innehåller en kvartersbebyggelse med lamellhus i en halvöppen struktur. Bebyggelsen föreslås i omkring fem våningar. I förslaget ingår också punkthus söder om Vårdhemmet 2, vars lämplighet behöver prövas.

Detaljplanen ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse, terräng, natur- och kulturvärden. Fastigheten Vårdhemmet 2 har kulturhistorisk klassificering gul. I anslutning till planområdet ligger Koppargårdens vård- och omsorgsboende som fungerar som ett landmärke i närområdet. Skogsområdet norr om planområdet samt del av fastigheten Vårdhemmet 2 är utpekade som livsmiljö för skyddsvärda arter och är ekologiskt särskilt betydelsefullt.

Berörda fastigheter ligger inom stadens mark och Stockholms hem är tomträttshavare av Vårdhemmet 2. Exploateringsnämnden har markanvisat området till Stockholms hem 2020-11-12.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet för Vårdhemmet 2 påbörjas.

## UTLÅTANDE

### Syfte

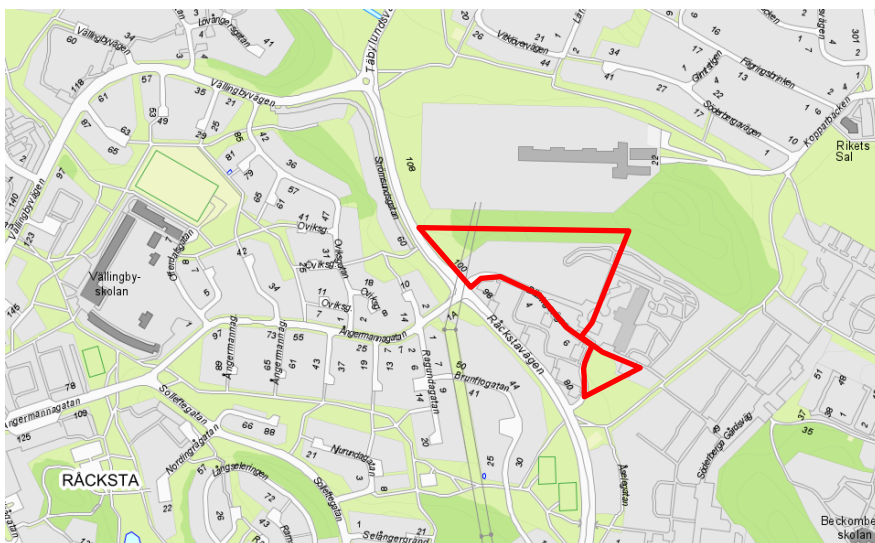
Detaljplanen syftar till att möjliggöra för flerbostadshus med inriktning mot genomgångsbostäder och hyresrätter, med hänsyn till omgivande bebyggelse, terräng, natur- och kulturvärden.

Detaljplanen ska genom placering av bebyggelse och gestaltning bidra till att omvandla Råckstavägen till en stadsgata samt tillskapandet av goda utemiljöer för boende. Detaljplanen syftar också till att förbättra tillgängligheten till rekreation och naturlek.

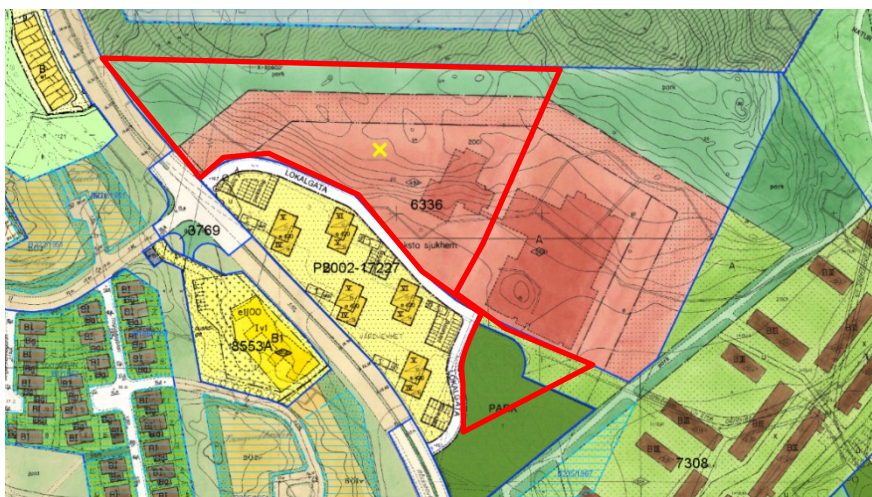
### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Vårdhemmet 2 samt del av Råcksta 1:21, och avgränsas av Råckstavägen i väst, Bättringsvägen i syd och sydost samt naturmark i norr. Stockholms stad är markägare och Stockholms hem är tomträttshavare av Vårdhemmet 2. Planområdet omfattar ca 20 000 m<sup>2</sup>.



*Karta som visar planområdets ungefärliga avgränsning i rött.*



Karta över planmosaik. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerat i rött.

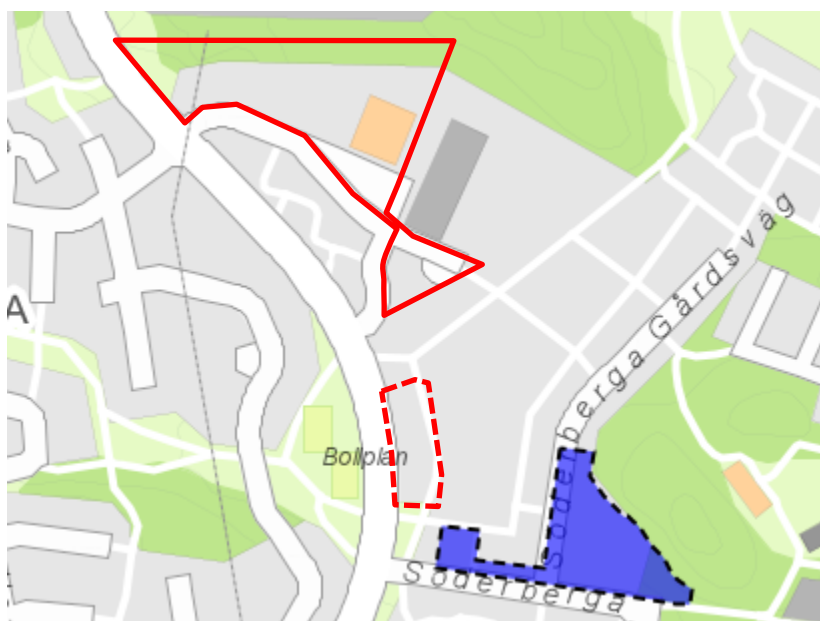
#### Gällande plan för området

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

#### Pågående detaljplaner i området

Sydost om Vårdhemmet 2, inom fastigheten Vårdaren 1, pågår ett planarbete som syftar till att möjliggöra 160 bostäder samt utökade lokaler för handel och service.

Söder om Vårdhemmet 2 avses detaljplanearbete påbörjas för Hemsamariten 1, som syftar till att möjliggöra för ett äldreboende med 80 bostäder.



Karta som visar planområdets ungefärliga avgränsning i röd heldragen linje, detaljplan som avses starta i röd streckad linje och pågående detaljplan är markerad i blått.

### Markägoförhållanden

Stockholms stad är markägare inom planområdet och Stockholms hem innehar tomträtten för Vårdhemmet 2.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

Aktuellt planområde är i översiktsplanen utpekade 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, där också aktuellt planområde ligger.

#### Vision 2040

I *Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm* beskrivs att alla delar av Stockholm ska karakteriseras av trygga, tillgängliga och levande miljöer och lokala centrum. Nya bostäder byggs i kollektivtrafikhöga lägen och Stockholm ska vara en öppen och välkomnande stad som växer hållbart utifrån människors och verksamheters skiftande behov. I alla stadsdelar finns ett brett utbud av bostäder med olika upplåtelseformer där människor med olika förutsättningar har möjlighet att bo i livets alla skeden.

#### Riksintressen

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

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild

Fastigheten har direkt koppling till Råckstavägen och består till stor del av en sluttande naturmark. 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 i fyra till sex våningar som byggdes år 2010.

I fonden på lokalgatan Bättringsvägen ligger Koppargårdens vård- och omsorgsboende, en storskalig byggnad som fungerar som ett landmärke i närområdet.



*Snedbild över området.*

#### Kulturmiljö

Råcksta sjukhem uppfördes under 1960-talet med två byggnader, varav en är ombyggd (Koppargården inom Vårdhemmet 1) och en har ursprunglig karaktär (inom Vårdhemmet 2). Koppargården är fortfarande ett vård- och omsorgsboende medan byggnaden inom Vårdhemmet 2 numera innehåller genomgångsbostäder.

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

#### Trafik och kollektivtrafik

Föreslagen bebyggelse ligger i anslutning till Bättringsvägen och Råckstavägen. Nära området finns en busshållplats med busstrafik till Råcksta T-bana och Vällingby.

#### Miljö

Marken inom planområdet består av morän, berg i dagen och lera.

Skogspartiet norr om aktuellt område samt del av Vårdhemmet 2 är utpekad som livsmiljö för skyddsvärda arter och är ekologiskt särskilt betydelsefullt.

Sydost om planområdet finns en grön koppling som är viktig att bevara. Denna gröna koppling går mellan Råckstavägen och Koppbacken/Spångavägen och genom denna går en gång- och cykelbana.

#### Vattenfrågor

Inom det aktuella området bedöms risken för översvämning vid skyfall som liten. Det finns ett par punkter inom planområdet där det

riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Vid ställverket norr om det aktuella området samt vid Råckstavägen är risken för översvämning större. Genom aktuellt område går ett mindre avrinningsstråk.

#### **Riskfrågor**

Strålning från ställverket norr om utredningsområdet ska beaktas och krav på säkerhetsavstånd är cirka 50 meter för att klara riktvärdet. Genom aktuellt område går en högspänningsledning som ansluter till ställverket. Denna planeras grävas ner längs Råckstavägen.

Planområdet utsätts för trafikbuller, främst från Råckstavägen, men till viss del även från Bättringsvägen. Ljudnivån längs Råckstavägen är cirka 55-70 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta. I planområdet i övrigt ligger ljudnivån på cirka 50-60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Inom området finns en punkt med potentiellt förorenad mark utpekad.

#### **Service, idrott och kultur**

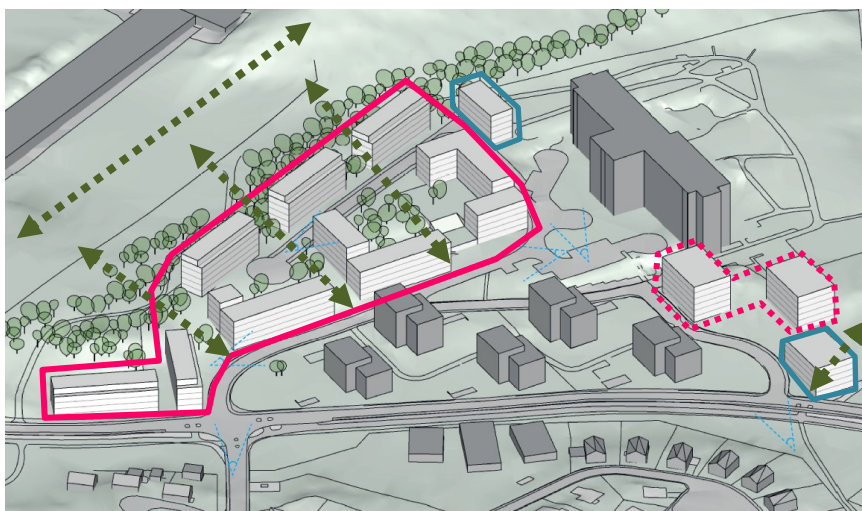
I direkt anslutning till planområdet ligger Koppargårdens vård- och omsorgsboende. Förskolan Äventyret ligger strax söder om planområdet.

I höjd med förskolan Äventyret, väster om Råckstavägen, finns två bollplaner för fotboll och basket. Planområdet ligger cirka en kilometer från Nälstaspåret med alla dess kvaliteter så som Nälstabadet, Nälsta bollplan och lekparken.

En matbutik och restaurang finns cirka 500 meter söder om planområdet, på Söderberga allé.

#### **Planförslaget**

Byggnation av cirka 490 bostäder föreslås inom fastigheterna Vårdhemmet 2 och del av Råcksta 1:21. Förslaget innebär ett tillskott av cirka 320 hyresbostäder och cirka 170 genomgångsbostäder (SHIS).



*Illustration över möjlig bebyggelse enligt planansökan. Inom ytan med rosa heldragen linje bedöms bebyggelse kunna prövas. Inom rosa prickad linje behöver bebyggelsens lämplighet utredas vidare. Bebyggelse inom blå heldragen linje bedöms inte som lämplig. Mörkgröna pilar är viktiga gröna kopplingar.  
Källa: White, 2020-04-27.*

SHIS hyr i dag bostäder i en befintlig byggnad som föreslås rivas och dessa planeras ersättas av nyproduktion i kvarteret. Byggnaden som planeras rivas omfattas av kulturhistorisk klassificering gul. Grundläggningen avses återanvändas till parkeringsgarage. Nivåskillnaderna på platsen gör att det går att köra in på två olika nivåer och därmed slippa garageramper. De två garageplanen föreslås ha bostäder och gemensamma ytor mot gata. Garageplanen ska gestaltningsmässigt vara en integrerad del av området. Även markparkering föreslås. Parkeringsfrågan behöver studeras vidare i kommande planarbete.

Bebyggelseförslaget innehåller en kvartersbebyggelse med lamellhus i en halvöppen struktur. Bebyggelsen föreslås uppföras i omkring fem våningar och bör utföras med en indragen översta våning i vissa lägen. Den västra korsningen mellan Bättringsvägen och Råckstavägen är definierad genom bebyggelse vilket kan bidra till att utveckla Råckstavägen som stadsgata samt definiera entrén till de nya bostäderna.

Planansökan innehåller också punkthus på en grönya sydost om fastigheten Vårdhemmet 2, i anslutning till befintliga punkthus. Det ska utredas vidare huruvida dessa är lämpliga. Ett av de tre punkthusen bedöms inte som lämpligt då den gröna kopplingen som sträcker sig mellan Råckstavägen och Koppbacken/Spångavägen är viktig att värna.

Det är även av betydelse att Koppargårdens vård- och omsorgsboende fortsatt upplevs som en solitär. Detta gör också att bebyggelse endast bör placeras väster om Bättringsvägen och att lamellhuset närmast vård- och omsorgsboendet i illustrationen ovan

inte bedöms som lämpligt. De boende vid vård- och omsorgsboendet ska fortsatt ha en god tillgång till utemiljön.

Bebyggelsestäthet och bebyggelsens volym och form behöver studeras vidare. Det är viktigt att det finns en luftighet mellan bebyggelsen och att grönska och ljus släpps in mellan husen för att möjliggöra goda gårdsmiljöer.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Detaljplanen bidrar till att tillskapa cirka 490 bostäder i naturnära läge med möjlighet att skapa goda gårdsmiljöer. En utveckling av platsen och tillförande av bostäder bidrar till målet om en växande stad. Bostadsbristen drabbar inte minst grupper med svag ekonomi och förslaget bidrar till att möjliggöra bostadsbyggande av genomgångsbostäder. Genom att pröva möjligheten att uppföra bostäder kan förslaget bidra till en väl fungerande stad.

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

Den nya bebyggelsen bör förhålla sig till och även höjdmässigt underordna sig Koppargårdens vård- och omsorgsboende. Fastigheten Vårdhemmet 2 har kulturhistorisk klassificering gul med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden inom fastigheten Vårdhemmet 2 avses rivas.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Genom att utveckla bostäder längs Råckstavägen, som är utpekad som stadsgata av lokal karaktär, kan förslaget bidra till målet om en sammanhängande stad. I området finns kollektivtrafik och hållplatsen Koppargården ligger i direkt anslutning till området. Inom planområdet finns möjlighet att utveckla en samlingslokal för de boende.

#### **Trygghet**

Hur det offentliga rummet och bebyggelse utformas och gestaltas har betydelse för den upplevda tryggheten. Den planerade bebyggelsen skapar ett större underlag för att befolka platsen större delen av dygnet vilket ger förutsättningar för en förbättrad trygghet på platsen. Genom att bebyggelsen placeras mot Råckstavägen och Bättringsvägen kan den bidra till ett tryggare offentlig rum där fler människor vistas och rör sig. Genom aktiva fasader med fönster och entréer mot gatan skapas en naturlig övervakning av gatumiljön.

### *Jämställdhet*

Enligt stadens trygghetsmätningar upplever kvinnor en större otrygghet än män i det offentliga rummet. Tillkommande bebyggelse ska möta de intilliggande gatorna med aktiva fasader med fönster och entréer mot gatorna. Krav bör ställas på entrétäthet och uppglasning mot gator där det är lämpligt, för att skapa större visuell genomsläpplighet och rörelse vilket kan öka upplevelsen av trygghet på gatorna. Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för jämställdheten i området, bland annat genom att Bättringsvägen får bebyggelse på båda sidor av gatan.

### *Trafik och mobilitet*

Nära området finns en busshållplats med busstrafik till Råcksta T-bana och Vällingby. I och med ett ökat antal boende i området kommer underlaget för busstrafiken att öka. Konsekvenser för gång-, cykel- och biltrafik behöver studeras i planarbetet. I förslaget ska parkering lösas i parkeringsgarage i två våningar. Även markparkeringar kommer att studeras under planprocessen, där en avvägning mellan att bygga ut parkering och bevara grönyta kommer att göras.

## **God offentlig miljö**

### *Arkitektur och gestaltning*

Råckstavägen är utpekad som blivande stadsgata av lokal karaktär, men gatan är svår att omvandla i och med att den är kantad av småhus och radhus och därmed inte kan ges stadsmässiga kvaliteter som en stadsgata innebär längs hela gatan. Förslaget kan bidra till gatans omvandling till en stadsgata på en mindre del av sträckan. Utvecklingen kan också bidra till en bättre kontinuitet i bebyggelsestrukturen och ett bättre gaturum för Bättringsvägen som får bebyggelse på båda sidor. Ny bebyggelse ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet.

### *Kulturliv, idrott och rekreation*

Planförslaget kan bidra till att öka behovet av idrott och kulturella aktiviteter i området. Planförslaget kan bidra till att förbättra tillgängligheten till naturområdet i anslutning till planområdet.

## **En klimatsmart och tålig stad**

### *Grön och vattennära stad*

I och med att förslaget syftar till att bebygga ett skogsområde kan naturvärden och biologisk mångfald komma att påverkas. Bebyggelseförslagets struktur ska anpassas efter detta för att säkerställa bevarandet av naturvärden och biologisk mångfald. Förslaget kan bidra till nyttjande av ekosystemtjänster genom att ett

grönområde tillgängliggörs för rekreation. Samtidigt tas grönområde i anspråk för exploatering.

Planförslaget bedöms inte påverka människors tillgång till gröna och blå miljöer på ett betydande sätt förutsatt att bebyggelse anpassas till naturmiljö och gångkopplingar tillskapas.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

#### *Dagvatten och skyfall*

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i samband med detaljplanarbetet. Planförslaget innebär att bland annat naturmark och gräsytor hårdgörs, vilket leder till att infiltrations- och avrinningsförhållanden förändras i området. I och med att det går ett avrinningsstråk genom aktuellt område behöver bebyggelsen placeras så att stråket hålls öppet.

#### *Buller*

Området ligger i anslutning till Råckstavägen där bullernivåerna kan uppgå till 70 dBA ekvivalent ljudnivå. Bedömningen är att buller kan hanteras men placering och utformning av byggnader behöver studeras med hänsyn till buller.

#### *Markföroreningar*

Inom området finns en punkt med potentiellt förorenad mark utpekad vilket behöver undersökas under planarbetet.

#### *Risk*

Strålning från ställverket norr om utredningsområdet ska beaktas och krav på säkerhetsavstånd är cirka 50 meter för att klara riktvärdet. Genom aktuellt område går en högspänningsledning som ansluter till ställverket. Denna planeras grävas ner längs Råckstavägen.

## **Planprocess**

### **Process**

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet behandlas i stadsbyggnadsnämnden blir vid ställningstagande efter plansamråd.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, 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:

Start-PM	december 2020
Samråd	januari 2022
Granskning	juni 2022
Antagande i SBN	oktober 2022

**Planavtal**

Planavtal ska tecknas med Stockholms hem för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Förslaget bidrar till bostadsförsörjningen i Stockholm och hyresbostäder och genomgångsbostäder är ett positivt tillskott i området. Det finns potential att genom detaljplanen tillskapa goda boendemiljöer i naturnära läge. Kontoret ställer sig positivt till projektet och bedömer att fler bostäder längs Råckstavägen är lämpligt.

Vårdhemmet 2 har kulturhistorisk klassificering gul och byggnaden inom fastigheten föreslås rivas. Grundläggningen avses återanvändas till parkeringsgarage. Även markparkering föreslås. Parkeringsfrågan behöver studeras vidare i kommande planarbete.

Bebyggelseförslaget innehåller en kvartersbebyggelse med lamellhus i en halvöppen struktur. Nya punkthus föreslås också i anslutning till befintliga punkthus. Bebyggelsen föreslås uppföras i omkring fem våningar och bör utföras med en indragen översta våning i vissa lägen. Det är av stor vikt att bebyggelsens täthet, volym och form studeras vidare och att goda gårdsmiljöer skapas. Förslaget ska anpassas till omgivande bebyggelse, terräng, natur- och kulturvärden. Föreslagen bebyggelse är placerad i anslutning till Koppargårdens vård- och omsorgsboende som fortsatt ska kunna upplevas som en solitär.

Skogsområdet norr om planområdet samt del av fastigheten Vårdhemmet 2 är utpekad som livsmiljö för skyddsvärda arter och är ekologiskt särskilt betydelsefullt, vilket ska beaktas i det fortsatta arbetet. Detaljplanen kan bidra till att angränsande naturområde tillgängliggörs.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet för Vårdhemmet 2 påbörjas.

SLUT