

Handläggare
Siri Ersson
Telefon 08-508 27 324**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Vårdhemmet 2 m.fl. i stadsdelen Räcksta (300 bostäder)

Förslag till beslut

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

Monika Joelsson Vestlund
Tf stadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Louise Heimler
Tf avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget som bidrar till 300 nya bostäder. Den upplåtelseform som avses är hyresrätter och genomgångsbostäder. Planförslaget innebär att befintlig byggnad inom fastigheten bevaras, vilket är ett medskick från stadsbyggnadsnämnden. För en del av byggnaden möjliggörs en påbyggnad om tre våningar. Nya byggnader utformas som lamellhus som följer Räckstavägen och Bättringsvägen. Inom planområdet finns höga naturvärden och bebyggelsen har anpassats efter dessa i stor utsträckning.

Samråd genomfördes 6 december 2022 till 30 januari 2023. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: påverkan på funna fågelarter och eventuella skyddsåtgärder, flygbuller, insyn, skala, volym och gestaltning. Dialog med Svenska Kraftnät sker löpande med anledning av detaljplan för del av Räcksta 1:21 invid Floden 1.

Stockholms stad är markägare och AB Stockholmshem tomträttsinnehavare inom Vårdhemmet 2. Exploateringsnämnden markanvisade området till AB Stockholmshem 12 november 2020.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

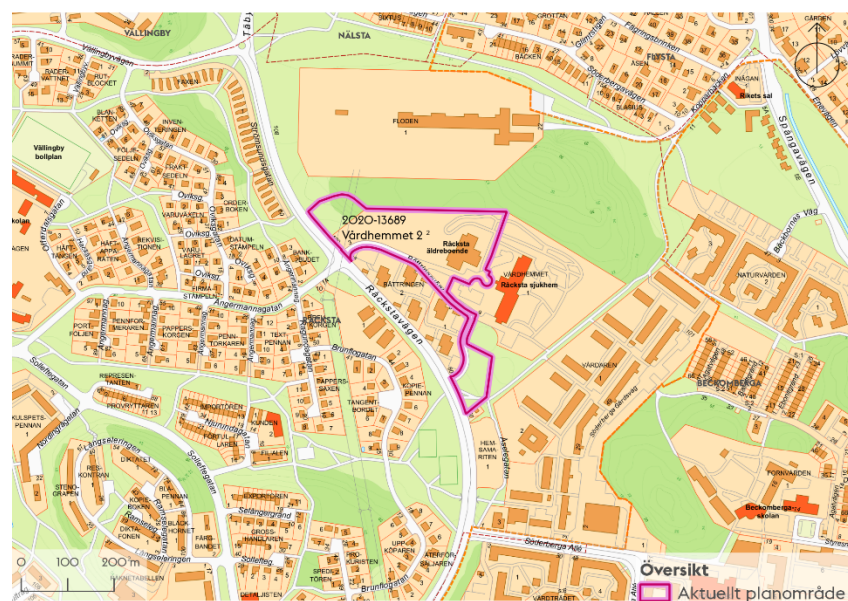
Syfte

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.

Bakgrund

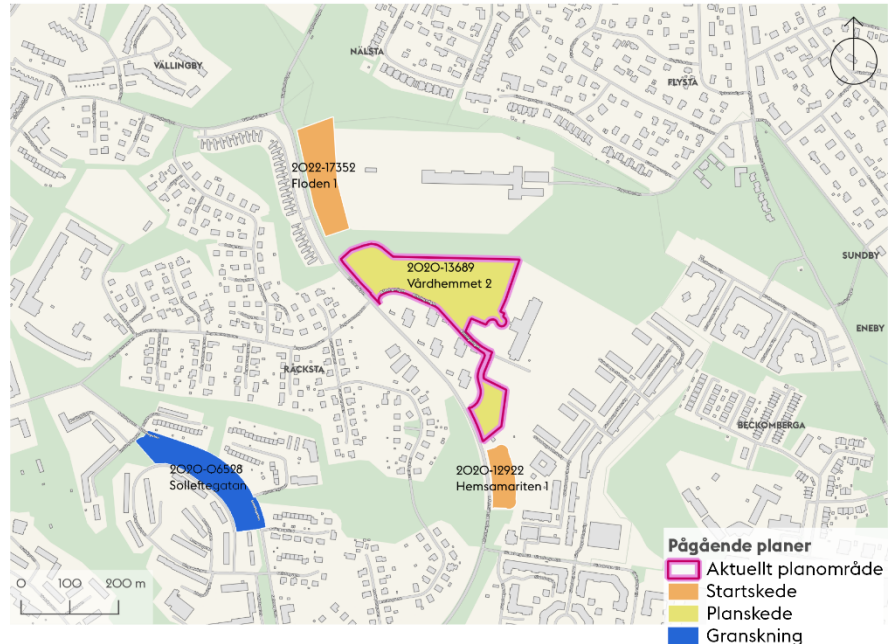
Plandata

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



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

- Solleftegatan, dnr 2020-06528. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för 117 bostäder i flerbostadshus. Detaljplanen är i granskningsskede.
- Floden 1, dnr 2022-17352. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett nytt ställverk i anslutning till befintligt ställverk. Detaljplanen är i startskede.
- Hemsamariten 1, dnr 2020-12922. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett äldreboende med 80 bostäder. Detaljplanen är i startskede.

Gällande detaljplaner

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.

Markägoförhållanden

Stockholms stad är markägare för samtliga fastigheter och för Vårdhemmet 2 är AB Stockholmshem tomträttshavare.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

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

Planområdet ligger strax utanför Bromma flygplats influensområde för flygbuller. Influensområdet är en del i flygplatsens riksintresseprecisering.

Översiktsplan

Aktuellt planområde är i översiktsplanen utpekat 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.

Stockholms byggnadsordning

Enligt byggnadsordningen ska tunnelbanestäderna utvecklas med utgångspunkt ur de centrala parkstråken och de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna. Nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.

Centrala stråk utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse, verksamhetslokaler och arbetsplatser där så är möjligt. Den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet och de centrala parkstråkens samband med omgivande grönstruktur som skapar ett nätverk av gröna promenader ska tas tillvara och utvecklas. Parkeringsytor ska undvikas på förgårdsmark och bostadsgårdar.

Vid ombyggnader och renovering ska projekten utgå från de ursprungliga husens volym, proportioner och takformer. Karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer ska tas tillvara eller återskapas i så stor utsträckning som möjligt.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden markanvisade området till AB Stockholmshem den 12 november 2020.

Nuvarande förhållanden

Planområdet består i dag av äldre blandskog och planterade träd och buskar mellan 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. Några få markparkeringsplatser finns. En del av planområdet utgörs av öppen gräsmark som i dag är parkmark.



Flygbild över planområdet vars ungefärliga avgränsning markeras i rött.

Inom planområdet finns höga naturvärden i form av särskilt skyddsvärda träd, skyddsvärda träd, värdefulla träd och tre rödlistade arter. Naturvärdesobjekt med högt naturvärde, påtagligt naturvärde och visst naturvärde har identifierats. Spridningssambanden från Beckomberga till Vårdhemmet 2 och vidare norrut och österut är idag svaga.

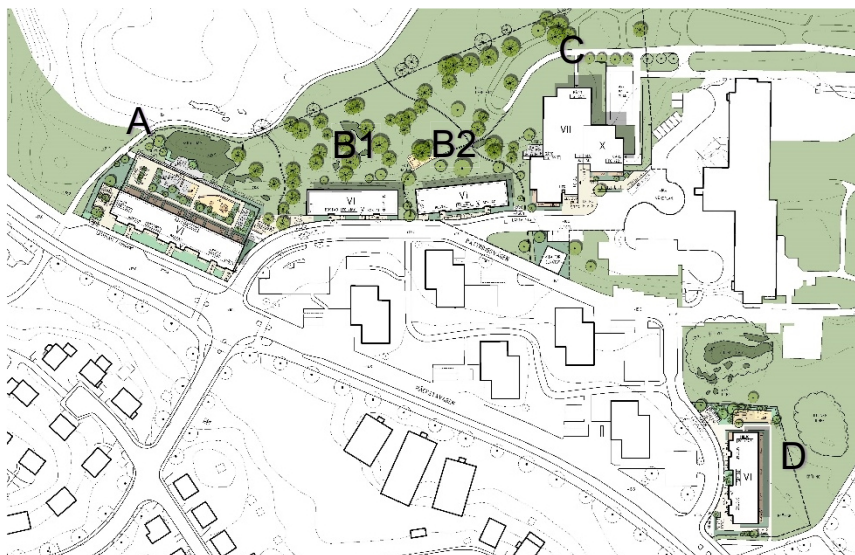
Frågor som påverkat detaljplanens utformning är närheten till ställverket norr om planområdet och ett kabelförband som passerar planområdet i Råckstavägen. Ett skyddsavstånd har införts för att klara gränsvärdet på 0,4 mikrotelsla för elektromagnetisk strålning. I Råckstavägen, Bättringsvägen och i den sydöstra delen av planområdet går ledningar till och från ställverket.

Planförslaget

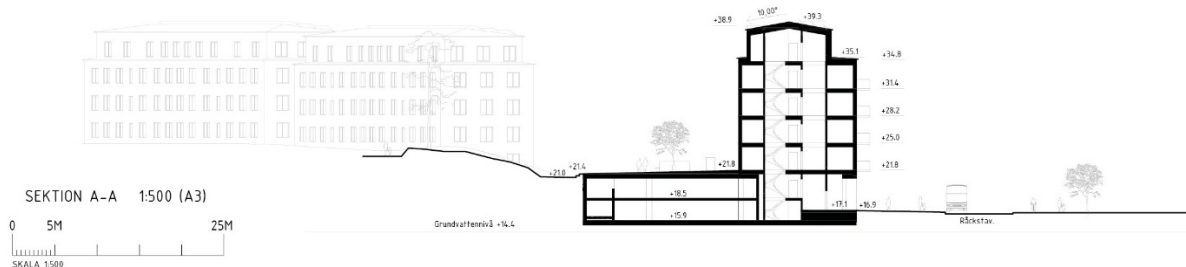
Planens innehåll

Planförslaget möjliggör för 300 bostäder och en lokal för centrumändamål i bottenvåning i ett av husen. Nya byggnader utformas som lamellhus. Stommen och grunden till den befintliga byggnaden, hus C, bevaras. Byggnaden kläs i en ny fasad då den behöver tilläggsisoleras. Detaljplanen möjliggör byggnation i

trästomme. Parkering löses genom ett garage i två plan i souterräng intill ett av de nya husen, hus A.



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



Sektion hus A med intilliggande garage i två plan. Illustration: White arkitekter.

Arkitektonisk idé

Tillkommande bebyggelse med tillhörande utemiljö ska anpassas till områdets naturvärden. Nya byggnader inpassas i naturmark som sparas tätt inpå bebyggelsen. Naturmarken tillgängliggörs genom släpp mellan byggnader och nya gångstråk, som ansluter till befintliga gångstråk. Bostadsgårdar utformas med en naturkaraktär. Förgårdsmark planeras mellan gata och bebyggelse.



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

Vid placering och uppförande av byggnaderna ska hänsyn tas till terrängförhållandena. Där så är lämpligt, utifrån terrängförhållandena, ska byggnader utföras med souterrängvåning mot naturmarken. Marknivåskillnaderna vid hus A nyttjas för underliggande garage. Den mark som tas i anspråk ska nyttjas väl.



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

Bebyggelsen ska ge ett sobert intryck och bidra till att lugna ner och stadga upp den varierade bebyggelsemiljö som omgivningen utgör. Former och fasaduttryck ska vara enkla och byggnader ska ha sammanhållen struktur och en utformning av hög kvalitet. Samtidigt kan en lekfullhet finnas i detaljer inom det nya kvarteret för att skapa intressanta och upplevelserika miljöer. De nya byggnaderna föreslås uppföras i sex våningar med en översta indragen våning. Befintlig och tillkommande bebyggelse ska tillsammans uppfattas

som en tydligare enklav i stadsbilden. Bebyggelsens riktning utgår från befintlig bebyggelse och gator.



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



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



Flygvy från söder över föreslagen bebyggelse som illustreras i färg. Illustration: White arkitekter.

Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att volymer och skala ses över för att säkerställa god anpassning till omkringliggande bebyggelse och parkstråk. Gestaltningen föreslås bearbetas, särskilt påbyggnaden på befintlig byggnad, hus C. Hus A föreslås flyttas något västerut för att skapa mer yta mellan gångbana och byggnad. Utformning av befintlig busshållplats och gators utformning studeras inför granskning.

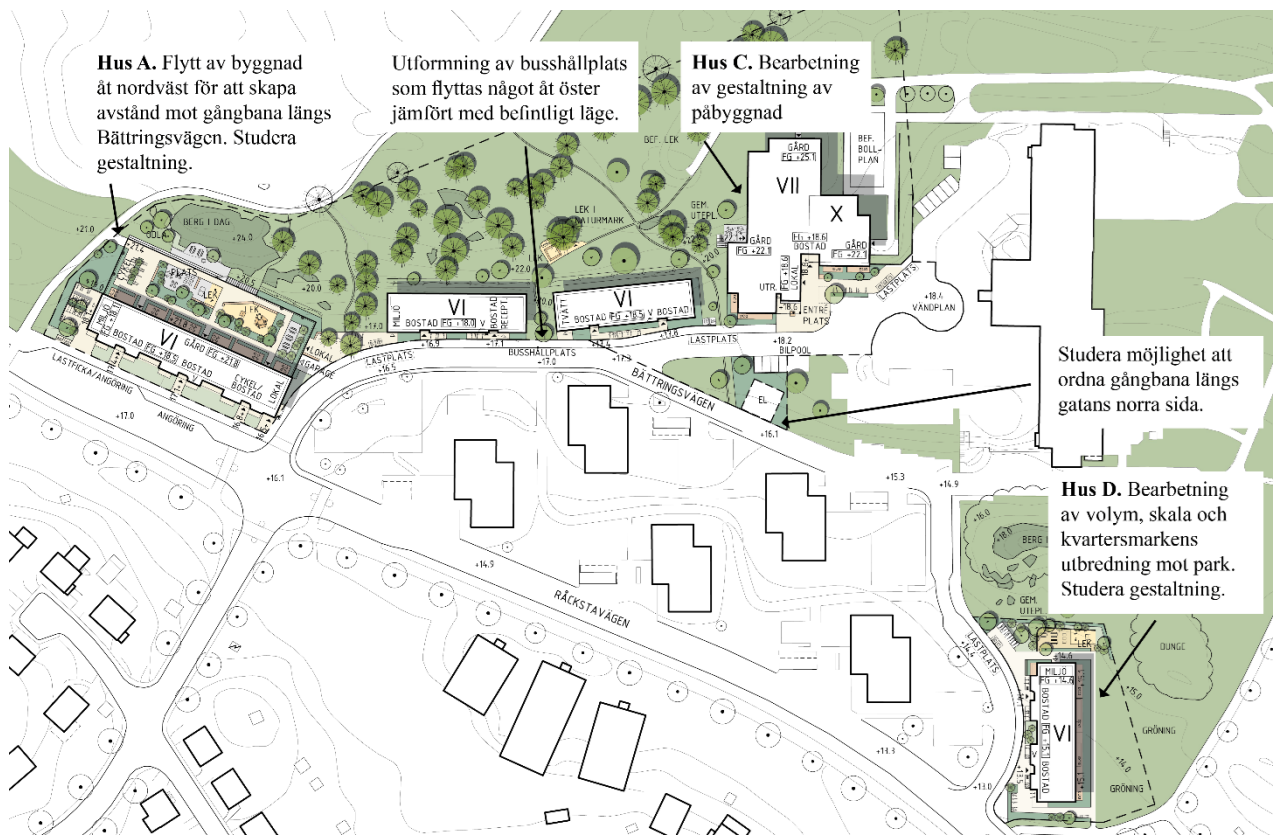


Illustration över planförslaget med frågor som studeras vidare inför granskning.

I planbeskrivningen förtydligas information om miljö kvalitetsnormer för vatten, flygbuller, stömljud och vibrationer, elektromagnetisk strålning, markavvattningsföretag, markstabilitet, markföroreningar, biotopskydd och hantering av invasiva arter. Vissa delar kräver att utredningar revideras.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålen genom 300 nya bostäder.

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Fler bostadsentréer placeras mot befintliga gator vilket bidrar till mer rörelse i gaturummen och en ökad upplevelse av trygghet. Bebyggelsen ligger i direkt anslutning till naturmark som används för rekreation. Förslagets intentioner är att ge bättre möjligheter för fotgängare att på ett tryggt sätt röra sig i naturområdet. Sammantaget bedöms trygghetsupplevelsen i området att öka.

Jämställdhet

Förslaget innebär byggnation av hyresrätter. En ökad blandning upplåtelseformer är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. Bostäder tillskapas i kollektivtrafiknära läge.

Kulturmiljö i en växande stad

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 den behöver tilläggsisoleras och dess tegelfasad behöver bytas ut. Genom att bevara element så som de vertikala fönsterbanden finns fortfarande koppling till nuvarande gestaltning.

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.

Den föreslagna bebyggelsen skapar ett komplement till befintlig bebyggelse. Föreslagen bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk kvalitet med material i form av tegel eller puts. Byggaktören studerar om teglet i befintlig byggnad kan återbrukas inom projektet.

Trafik och mobilitet

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.

Parkeringsstal 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. Cirka 80 parkeringsplatser möjliggörs i garage. Möjlighet till att vid behov anlägga tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser finns längs Bättringsvägen vid hus B1. För hus A, B2, C och D löses det inom kvartersmark.

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

Busshållplatsen vid Bättringsvägen flyttas något åt öster. Busshållplatsen får en ny utformning vilket studeras vidare inför granskning.

Grön och vattennära stad

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. Den sammantagna bedömningen är att föreslagen bebyggelse är lämplig utifrån befintliga naturvärden.

Tallticka och kantdyna är båda helt knutna till träd, tallticka till gamla tallar och kantdyna till döda rönnar. I och med att dessa arter har påträffats norr om planerad bebyggelse har arterna goda förutsättningar att finnas kvar.

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 2 och vidare norrut och österut är svaga. Planförslaget innebär en viss försämring av livsmiljöerna för barrskogsfåglar vid Vårdhemmet 2 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 övriga är mer vanligt förekommande. En artskyddsutredning ska genomföras inför granskning, där en bedömning av påverkan på arterna utreds och förslag på skyddsåtgärder utarbetas.

Rekreation

Ytan för rekreation minskar med anledning av planförslaget. Samtidigt tillgängliggörs det skogsparti som finns genom nya stigar och gallring av träd närmast ny bebyggelse. Befintliga gångvägar påverkas inte av planförslaget.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten.

I den sydöstra delen av planområdet finns risk för problem i samband med skyfall. För att undvika skador på fasader och anläggningar behöver därför höjdsättningen planeras så att mark lutar bort från fasader vilket hanteras vidare inför granskning. Nivån vid entréer ska inte ligga lägre än dagens marknivåer för att undvika risk för inträngande vatten vid skyfall. Nivå för färdigt golv över dagens marknivåer regleras i detaljplanen.

Riktvärdena enligt trafikbullerförordningen klaras, för både ljudnivå vid fasad och uteplats, med föreslagen placering och utformning av bebyggelse. Risken för stomljud och vibrationer i bostadshusen bedöms vara låg.

Inom Beckomberga ställverk norr om planområdet finns 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 Beckomberga ställverk. Detta avstånd innebär att värdet för elektromagnetisk strålning ligger på cirka 0,4 mikrotelsa för bostäderna närmast stationen vilket följer Strålskyddsmyndighetens riktlinjer för försiktighet. Den planerade bebyggelsen håller det rekommenderade säkerhetsavståndet om minst nio meter från den 400 kilovolt-ledning som förläggs i mark väster om planområdet.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagande.

Samråd genomfördes 6 december 2022 till 30 januari 2023. Samrådsmöte hölls i Beckombergaskolan den 12 december 2022 då cirka 15 personer närvarande.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2020 vid beslut om planstart. I samband med planstart beslutade nämnden att det bör utredas om befintlig byggnad kan bevaras, att arkitekturen genomförs med omsorg och att projektet bör utvecklas med beaktande av befintlig bebyggelse, topografi, natur och ett varierat och levande taklandskap. Nämnden lyfte att ny bebyggelse bör utformas så att så lite befintlig naturmark som möjligt behöver tas i anspråk och att dagvattenhantering och grön spridningsväg söderut är väsentliga frågor som det är positivt att förslaget tar hänsyn till. Nämnden uttalade att man ser positivt på en utveckling av platsen som innebär nya hyresrätter och genomgångsbostäder.

Under planprocessen har en utredning av befintlig byggnads skick genomförts och det har konstaterats att dess stomme och grund kan bevaras. Bebyggelsen har bland annat anpassats efter markens topografi och befintlig bebyggelse. Projektet har gått från 490 till 300 bostäder för att spara värdefull naturmark och träd. Genom att bevara befintlig byggnad och placera ny bebyggelse längs befintliga gator kan också ytterligare vegetation sparas. Dagvattenhantering och spridningsvägar har utretts.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet har 45 yttranden inkommit. Ett fåtal remissinstanser är negativa till planförslaget och framför synpunkter i sak. En remissinstans framför synpunkter på att planförslaget påverkar utbyggnad av nytt ställverk väster om planområdet (detaljplan för del av Råcksta 1:21 invid Floden 1, dnr 2022-17352) och menar att planarbetet pausas till dess att ny placering utretts. En remissinstans anser att ett helhetsgrepp bör tas för projekt längs Råckstavägen, att bebyggelsen är för hög och är negativ till att höga naturvärden påverkas, framför allt vid hus B1 och B2. Planförslaget behöver förtydligas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, hälsa och säkerhet, förorenade områden, stomljud och vibrationer, risk för ras och skred och elektromagnetisk strålning. Påverkan på funna fågelarter behöver redovisas.

De flesta sakägare och övriga boende, som framfört synpunkter, anser att några av husen bör utgå med anledning av påverkad utsikt och insyn, att naturvärden och rekreativa värden påverkas negativt och att trafiksituationen försämras. Sakägare och boende är oroliga för störningar under byggtiden.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: påverkan på funna fågelarter och eventuella skyddsåtgärder, flygbuller, insyn, skala, volym och gestaltning. Dialog med Svenska Kraftnät sker löpande med anledning av detaljplan för del av Råcksta 1:21 invid Floden 1. Planbeskrivningen förtydligas utifrån inkomna synpunkter.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning november 2023
Antagande SBN april 2024

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Det finns potential att genom detaljplanen tillskapa goda boendemiljöer i naturnära läge. Kontoret ställer sig positivt till projektet och bedömer att fler bostäder längs Räckstavägen och Bättringsvägen är lämpligt.

Nya byggnader föreslås vara lamellhus som följer gatorna. Byggnaderna som placeras i brantare sluttning utförs i souterräng. Bebyggelsen ska ge ett sobert intryck. Former och fasaduttryck ska vara enkla och byggnader ska ha sammanhållen struktur och en utformning av hög kvalitet.

Befintlig byggnads stomme och grund bevaras, tilläggsisoleras, byggs om invändigt och kläs i en ny fasad. Genom att bevara element så som de vertikala fönsterbanden finns fortfarande koppling till nuvarande gestaltning. Byggnaden tillåts byggas på med tre våningar på en del av huset. Utgångspunkten har varit att byggnaden med påbyggnad ska vara lägre än Koppargårdens vård- och omsorgsboende inom Vårdhemmet 1.

Planförslaget har anpassats efter naturvärden. Naturvärden påverkas till viss del negativt men den sammantagna bedömningen är att föreslagen bebyggelse är lämplig. Planförslaget har genom skyddsavstånd också anpassats efter ställverket norr om planområdet och ledningar i mark som genererar elektromagnetisk strålning.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT