

**Handläggare**  
Matilda Nilsson  
Telefon 08-508 27 335Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Vårdaren 1 och del av fastigheten Parkträdet 1 (cirka 160 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi  
StadsbyggnadsdirektörThomas Stoll  
AvdelningschefLouise Heimler  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet men detaljplanen är att uppföra cirka 160 bostäder i form av hyresrätter, cirka 2500 kvm yta för lokaler samt en förskola. Den föreslagna bebyggelsen utgörs av flerbostadshus i 4-6 våningar. Inom planområdet finns idag en matvarubutik. I samband med nybyggnad planeras befintlig matvarubutik ges större ytor. Lokaler för verksamheter föreslås i gatuplan i korsningen Söderberga allé/Söderberga gårdsväg. Befintligt parkeringshus rivs och parkering föreslås istället i två nya garage. All nybebyggelse föreslås inom kvartersmark, större delen på hårdgjorda parkeringsytor.

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden, som är tomträtthavare, har fått markanvisning för Vårdaren 1 och del av fastigheten Parkträdet 1 av exploateringsnämnden 2018-02-01.

Förslaget innebär ett tillskott av hyresrätter och lokaler i en befintlig struktur vilket väntas leda till en positiv utveckling av området.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

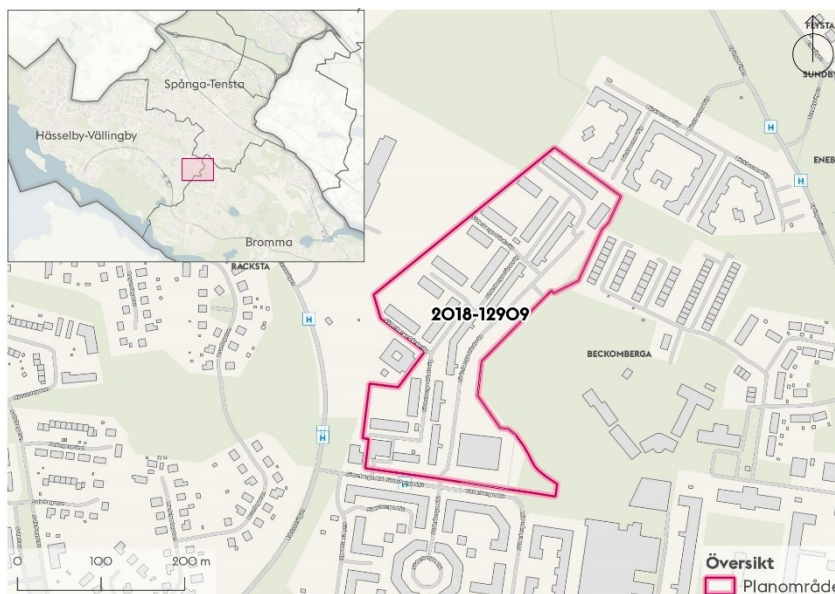
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse och service i Råcksta. Ny bebyggelse ska med hänsyn till befintliga boendemiljöer bidra till en positiv utveckling av området. Stiftelsen Arbetarebostadsfondens (nedan även kallad Fonden) uppdrag är att erbjuda hyresrätter med rimliga hyror. Vidare är syftet att Fonden genom exploateringen ska kunna erbjuda fler större lägenheter i området.

### Bakgrund

#### Plandata

##### Planområdets läge och omfattning

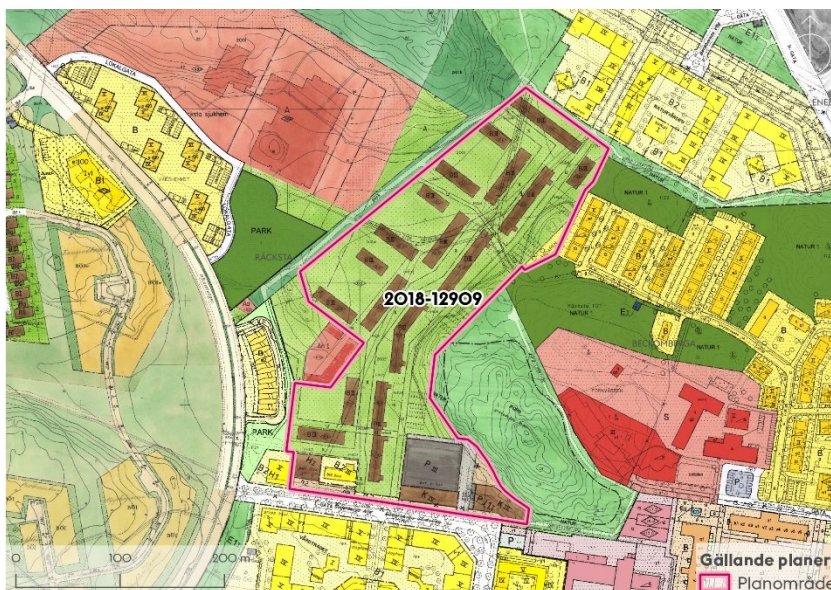
Planområdet utgörs av del av fastigheten Vårdaren 1 och del av Parkträdet 1. Området ligger i utkanten av Råcksta och angränsar till Beckomberga i sydöst. Arealen uppgår till cirka 1,5 ha.



Ungefärligt planområde markerat i rosa.

##### Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av tre stycken detaljplaner (7308, 8557, 2004-00990). Ingen genomförandetid kvarstår för någon av planerna. Området består av kvartersmark och är planlagt för i huvudsak bostäder och parkering. Fastigheten Parkträdet 1 har en byggrätt för kontor som inte nyttjas.



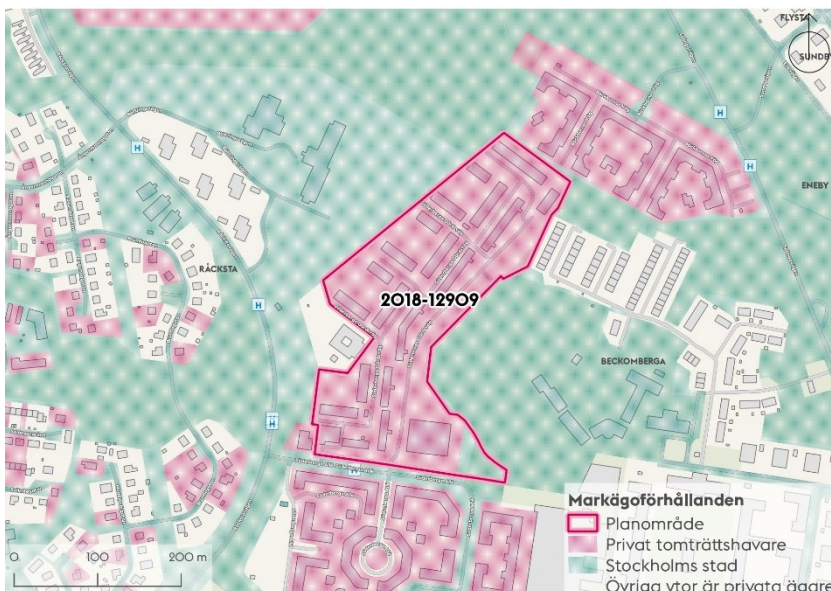
Planmosaik.

#### Pågående detaljplan i området

Cirka 600 meter nordväst om planområdet, längs Täbylundsvägen, pågår ett planarbete (dnr. 2015-13680) för att möjliggöra 120 nya bostäder.

#### Markägoförhållande

Ett tomträttsavtal finns mellan Stockholms kommun och Fonden avseende befintlig bebyggelse inom fastigheten Vårdaren 1.



Markägoförhållanden.

#### Övergripande beslut och styrande dokument

##### Översiktsplan

Förslaget för Vårdaren 1 och del av fastigheten Parkträdet 1 är förenligt med Stockholms stads översiktsplan. Enligt

översiktsplanen har Råcksta möjligheter till stadsutveckling inom befintlig stadsbyggnadsstruktur. Det finns goda möjligheter att utveckla service och verksamheter och att utveckla området kring Råcksta tunnelbanestation. Kartan över de lokala utvecklingsmöjligheterna pekar ut ett C inom planområdet vilket betyder att centrumfunktion ska bevaras och utvecklas om det är möjligt.

#### Vision 2040

*Vision 2040 – Ett Stockholm för alla* beskriver att Stockholm ska utvecklas mot att bli en socialt, ekonomiskt, ekologiskt och demokratiskt hållbar stad. Projektet är ett bidrag till visionens mål om att skapa en levande stad där alla kan bo, innehållande hållbara stadsmiljöer med en blandning av bostäder, parker, verksamheter och service. Projektet innebär också att fler hyresrätter med rimliga hyror kan uppföras.

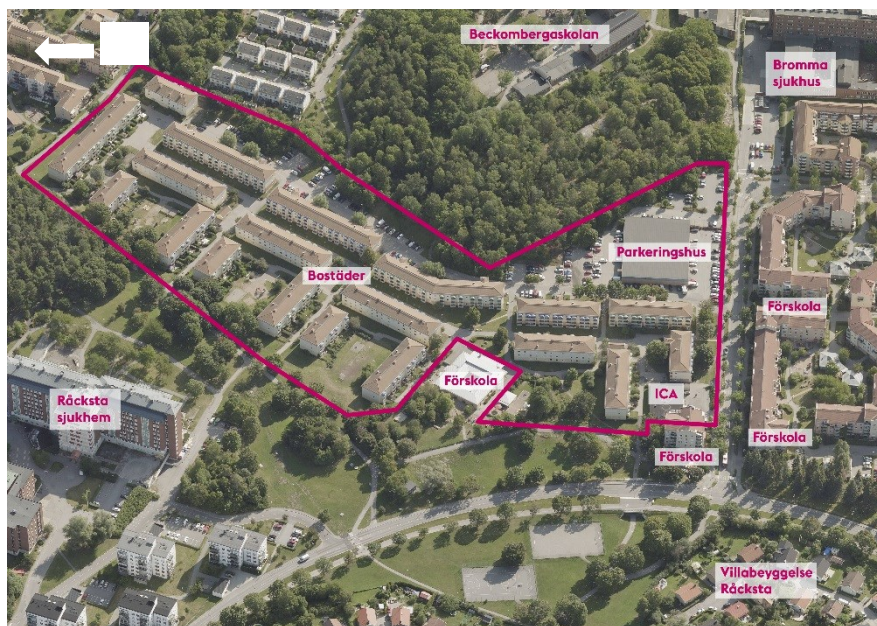
#### Nuvarande förhållanden

##### Stadsbild

I Råcksta karaktäriseras bebyggelsen av flerbostadshus i tre till fem våningar, organiserade i halvslutna kvarter samt sammanhängande områden av radhus och villor. Bebyggelsen inom planområdet utgörs av trevånings bostadshus placerade i grupper kring gemensamma gårdar. Husen byggdes 1971, men byggdes om 1991. Fonden har cirka 500 lägenheter och flertalet av dem har uteplats, balkong eller loftgång. Majoriteten av lägenheterna utgörs av små lägenheter (1-2 rok). Utöver bostadshusen finns två förskolor och en livsmedelsbutik i området.

Den omgivande stadsbilden är varierad. Väster om planområdet ligger det 10 våningar höga Råcksta sjukhem tillsammans med punkthus uppförda på 2000-talet. Söder om området ligger flerfamiljshus i fem våningar samt Beckomberga sjukhusområde från 1930-talet, det före detta mentalsjukhuset som nu är bostäder. Här ligger också Bromma sjukhus från 1970-talet vars högdal är sju våningar. Öster om planområdet finns trädbevuxen naturmark samt radhus från 2000-talet.





Flygfoto från väster med ungefärligt planområde markerat.

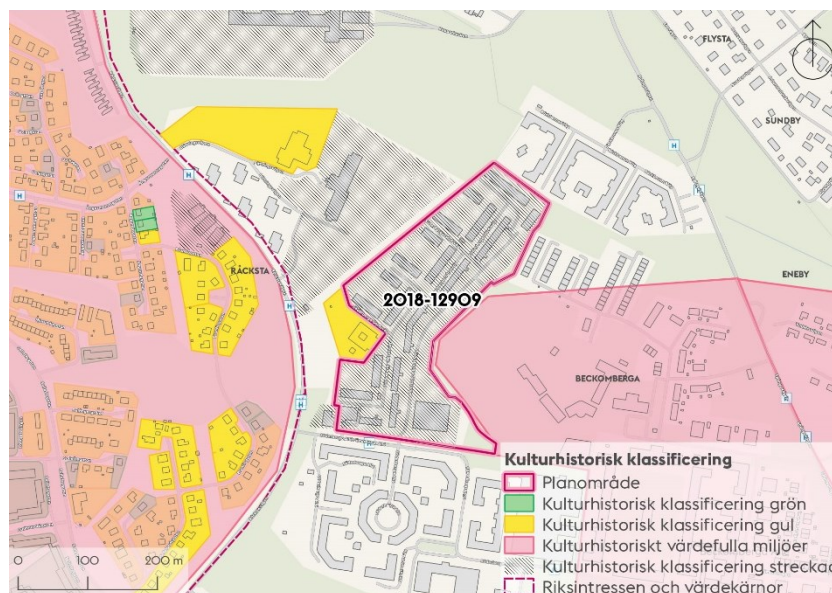


Bebyggelsen inom planområdet.

### Kulturmiljö

Vällingby-Råcksta är ett utpekat riksintresse för kulturmiljövården. Gränsen för riksintresset går i Råckstavägen, intill planområdet. Bebyggelsen inom planområdet inventerades av Stadsmuseet 2006. Man konstaterade då att husen var så omgjorda att de är att betrakta som hus byggda 1991. Byggnaderna är därför inte klassade. Samtidigt som husens yttre inte uppenbart går att härleda till 1970-talet, uppvisar områdets planstruktur typiska karaktärsdrag från tiden med bland annat trafikseparering, hus i park, semiprivata lekgårdar och p-hus.

Det finns flera kända fornlämningar och större fornlämningsområden på kullen invid planområdet östra gräns.

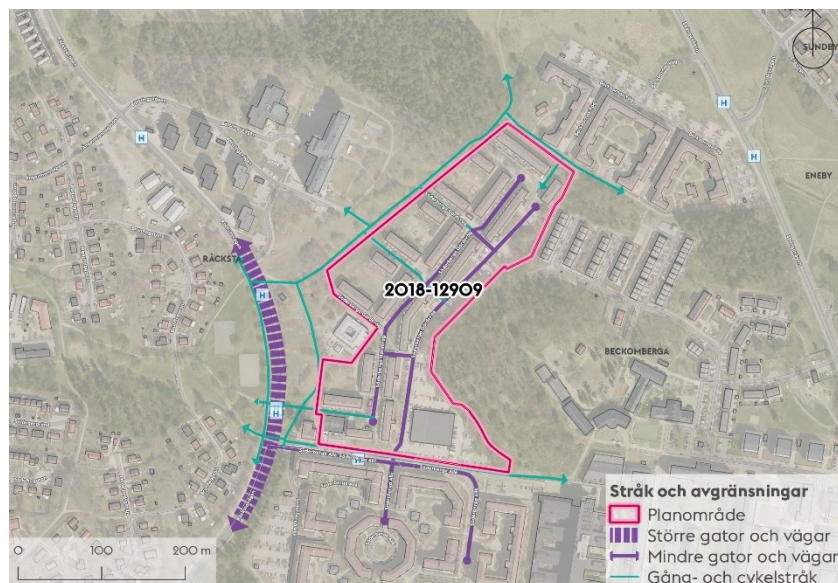


Kulturmiljöklassificering enligt Stadsmuseet.

### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet är beläget omkring 1 km nordöst om Råckstas tunnelbanestation. Söderberga allé trafikeras av buss 115 som passerar tunnelbanestationen i Råcksta och Vällingby. Söderberga allé har gång- och cykelbana samt planterad trädrad på båda sidor av gatan. Inom planområdet är alla gator på kvartersmark.





#### Stråk och avgränsningar.

#### Miljö

Både norr och söder om planområdet finns livsmiljöer för skyddsvärda arter. Dessa livsmiljöer ingår i ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område. Planområdet gränsar till grönytor i väster, norr och öster. I mötena mellan bebyggd mark och naturmark kan det finnas värden knutna till brynzoner.

Vegetationen i området fungerar bland annat som livsmiljöer för fåglar och insekter samt som en del av områdets dagvattenhantering. Den bidrar även till dämpning av buller.

#### Vattenfrågor

Planområdet ingår i Bällstaåns tillrinningsområde vars ekologiska och kemiska status idag är otillfredsställande. Inom planområdet finns det flera platser där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

#### Riskfrågor

Planområdet utsätts för trafikbuller främst från Råckstavägen och Söderberga allé. Det finns även en matvarubutik vars fläktar utsätter området för verksamhetsbuller. Planområdet ligger strax utanför Bromma flygplats influensområde för flygbuller. Influensområdet är en del i flygplatsens riksintresseprecisering. Flyg till och från flygplatsen utsätter planområdet för buller.

Fyllnadsmassor förekommer i planområdets södra och norra delar enligt stadens grundvattenkarta. Detta innebär en förhöjdrisk att markföroreningar förekommer. Miljöförvaltningen har ingen kännedom om massorna.

### Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Enligt stadens trygghetsmätning från 2017 råder en något större oro kopplat till vistelse i den offentliga miljön i Råcksta än i snittet för staden. Kvinnor känner sig i högre utsträckning otrygga, jämfört med män, när de vistas i sitt bostadsområde. 23% av kvinnorna i Hässelby-Vällingby känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll eller går i stort sett aldrig ut ensamma på kvällarna.

I Råcksta bor en högre andel barn än genomsnittet för staden. Flera förskolor ligger i närområdet. Beckombergaskola har undervisning i årskurserna F-6. Naturområdet som angränsar till planområdet i öster används dagligen av flera barngrupper enligt webbkartan "Här leker vi". På bostadsgårdarna finns lekplatser och bollplaner.

### Service, idrott och kultur

Handel och service har förflyttats från Råcksta centrum mot tunnelbanestationen där det idag finns bland annat restauranger, kafé och gym. ICA-butiken som ligger inom planområdet är välanvänd av boende i såväl Råcksta som Beckomberga enligt uppgift. Söder om planområdet ligger Beckomberga sim- och idrottshall och strax väster om området ligger utomhusplaner för bollsport. Cirka 1,5 kilometer bort ligger Vällingby centrum med ett större serviceutbud.

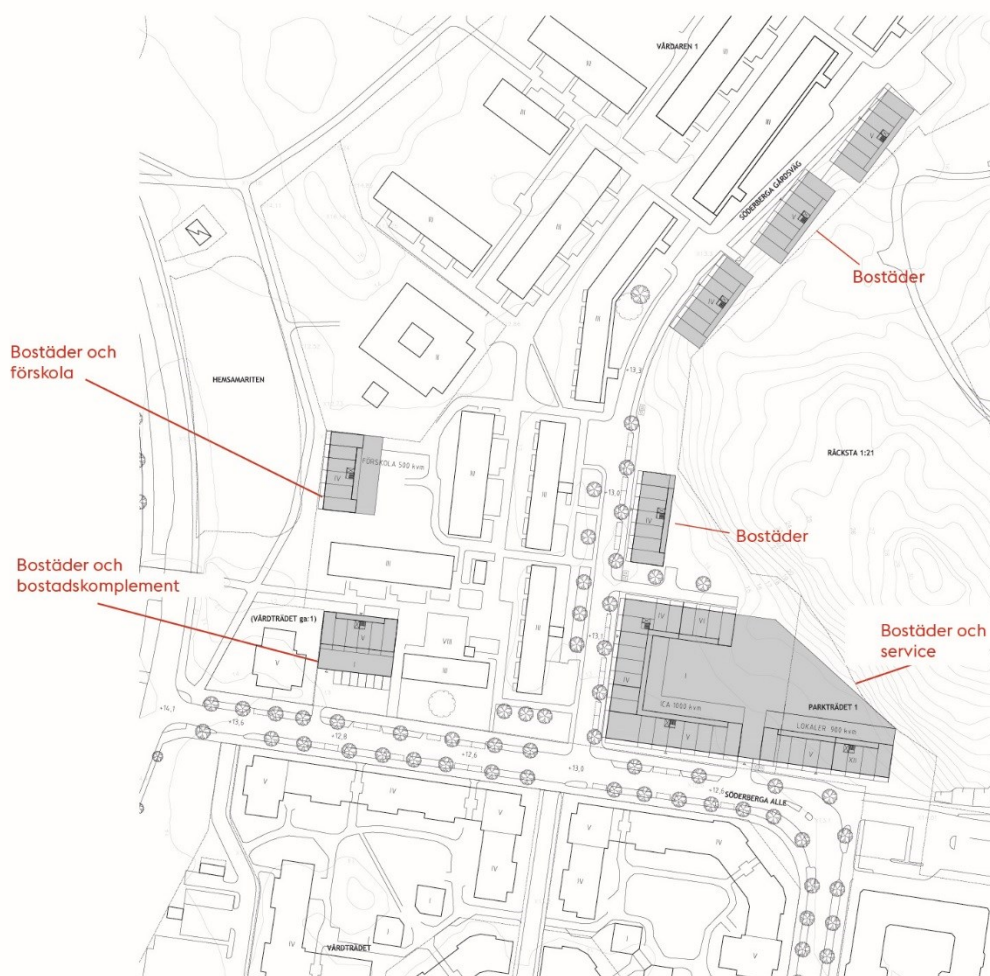
## Planförslaget

### Markanvändning

Det föreslagna planförslaget kräver en ändrad markanvändning på utvalda platser inom fastigheten Vårdaren 1 och Parkträdet 1. Stora delar av föreslagen exploatering kommer att ske på redan hårdgjorda eller exploaterade ytor. Den föreslagna bebyggelsen utgörs av cirka 160 bostäder och cirka 2500 kvm lokalyta.

En ny förskola föreslås i bottenvåningen i ett av de nya bostadshusen längs Söderberga gårdsväg. Fördelen med denna placering är möjligheten till en stor gård och närhet till naturen.





Situationsplan över föreslagen exploatering.

### Service

Lokaler för verksamheter ska placeras i gatuplan i det nya bostadskvarteret längs Söderberga allé/Söderberga gårdsväg. Genom dessa verksamheter kan levande bottenvåningar tillskapas vilket blir en stor tillgång i området. Inom planområdet finns idag en ICA-butik. I samband med nybyggnad planeras matvarubutiken ges större ytor.

### Bebyggelse

Bebyggelsen föreslås utgöras av flerbostadshus i 4-6 våningar. Under planskedet behöver våningsantalet studeras, eventuellt att man kan gå över 6 våningar i något läge. Bebyggelsen anpassas till befintlig struktur och de friytor som finns tillgängliga. De tillkommande bostäderna föreslås därför i lamellhus då det är denna hustyp som tillåter en exploatering, utan att behöva gå in i de värdefulla grönområden som omger planområdet. I korsningen Söderberga allé/Söderberga gårdsväg tillskapas ett nytt kvarter som

möter upp den trädbevuxta kullen med fornlämningar. Loftgångar föreslås placeras mot gårdssidan av kvarteret och balkonger och entréer ut mot gatan. Bebyggelsen anpassas också efter befintlig infrastruktur vilket innebär att nya gator inte behöver uppföras.



Volymskiss över föreslagen bebyggelse.

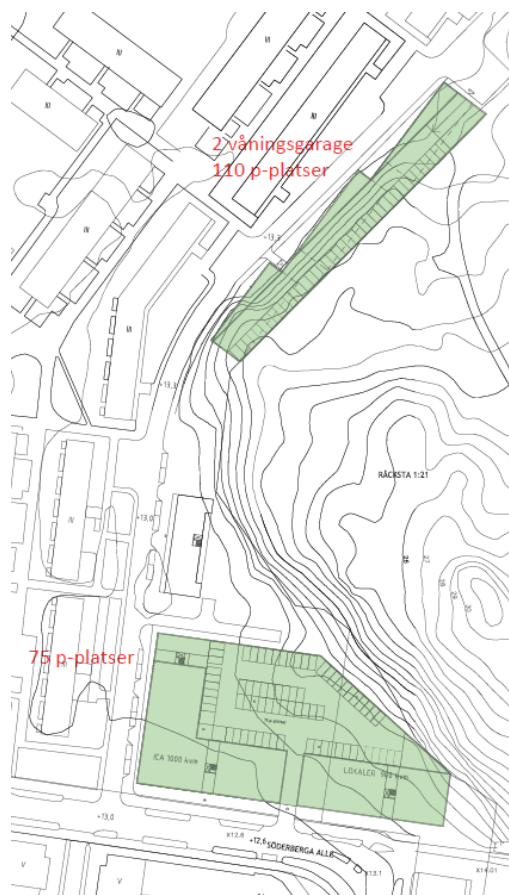


Vy Söderberga gårdsväg.

### Parkering

Befintligt parkeringshus rivs och parkering föreslås istället i två nya garage. Ett garage föreslås under det nya bostadskvarteret vid Söderberga allé/Söderberga gårdsväg. Gården för bostäder lyfts därför upp en våning från marken. Lokaler ska placeras ut mot gatorna för att säkerställa att levande bottenvåningar skapas.

På fastigheten Parkträdet 1 har bostadsrättsföreningen Söderberga Allé ett arrende för parkering. Arrendet kommer att behöva sägas upp.



Skiss över föreslagna parkeringsgarage.

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Stadens ambition är att förtäta stadsmiljön genom att komplettera med nya bostäder på lämpliga platser i alla delar av Stockholm. Planförslaget är ett direkt bidrag till detta samt till stadens bostadsmål (140 000 nya bostäder till 2030). Detaljplanen innebär att hyresrätter kan byggas i området. Förhoppningsvis leder ett genomförande av detaljplanen till att mer varierade lägenhetsstorlekar kan erbjudas till Fondens hyresgäster vilket möjliggör en boendekarriär i området.

#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget innebär ett tillskott av lokaler för handel och andra verksamheter vilket är förenligt med översiktsplanen som anger centrum på kartan för de lokala utvecklingsmöjligheterna. Att stärka centrumfunktionen i området möter den efterfrågan som finns och får positiva konsekvenser för boende i närområdet.

Förslaget till detaljplan bidrar till att möta det behov som finns av nya förskolor i Råcksta.



### Kulturmiljö i en växande stad

Enligt Stadsmuseets bedömning är den föreslagna bebyggelsen möjlig att uppföra utan att riksintresset eller något annat bebyggt kulturhistorisk värde riskerar att påverkas negativt. Fornlämningar väster om området kommer inte att beröras av föreslagen bebyggelse men behöver beaktas och tydliggöras i planen.

### En sammanhängande stad

#### En socialt sammanhållen stad

Dagens parkeringshus och parkeringsplatser kan uppfattas som en otrygg miljö, särskilt under mörka perioder. Den föreslagna bebyggelsen med bostäder och lokaler mot gatorna kan leda till att platsen upplevs mer trygg.

I Råcksta dominerar hyresrätter medan angränsande Beckomberga utgörs av mestadels bostadsrätter. Övriga omgivande stadsdelar utgörs i hög utsträckning av villabebyggelse. Förslaget innebär att fler större lägenheter kan tillskapas inom Fondens fastighet, vilket är prioriterat för att kunna göra boendekarriär inom sitt område. Då förslaget innebär att nya lokaler för verksamheter och handel kan uppföras skapas möjligheter att platsen kan bli en mötespunkt för omkringliggande stadsdelar och därigenom skapa en mer socialt sammanhållen stad.

Planförslaget innebär att barn i området kommer ha god tillgång till mötesplatser för lek och idrott, både genom anlagda platser och i naturen. I planarbetet behöver utformningen av den fysiska miljön studeras för att säkerställa att platser utformas med hänsyn till jämställdhet och jämlikhet.

#### Trafik och mobilitet

Att förtäta har flera positiva konsekvenser för vårt resande. Genom att skapa möjligheter att uppföra service och förskola inom området minskar behovet av att resa. En tätare stad ger också underlag till en mer frekvent och kapacitetsstark kollektivtrafik.

Planförslaget påverkar inte allmänna gator för gång-, cykel- och biltrafik i någon större utsträckning. I planarbetet behöver anslutningar till och från Söderberga allé studeras.

Planförslaget innebär att befintliga parkeringsplatser försvinner, både på fastigheten Vårdaren 1 och Parkträdet 1. I planarbetet behöver det totala parkeringsbehovet studeras.

## **God offentlig miljö**

### **Arkitektur och gestaltning**

Den föreslagna bebyggelsen är tänkt att utgöra ett modernt tillskott i Råcksta men samtidigt ansluta till omgivningen i skala och volym. Under planprocessen kommer byggnadernas placering och dess förhållande till närmiljön studeras djupare. Det är bland annat viktigt att studera utformningen av loftgångarna för att säkerställa att de inte bara blir en transportsträcka utan också tillför kvaliteter. Föreslagen bebyggelse och hustyper har anpassats efter befintliga förhållanden och tillgängligt utrymme. Det nya kvarteret längs Söderberga allé/Söderberga gårdsväg skapar en kontrast till befintlig bebyggelsestruktur och en tydlighet mellan privat och offentligt genom att en mer sluten gård skapas. Vidare innebär planförslaget att Söderberga allés karaktär kommer att förändras och få fler stadskvaliteter genom butiker och verksamheter längs gatan. Ett tydligare gaturum kommer också skapas med bebyggelse på båda sidor om gatan. Förslaget innebär ett tillskott av bostäder och lokaler i en befintlig struktur vilket överlag väntas leda till en positiv utveckling av området.

### **Kulturliv, idrott och rekreation**

Planförslaget innebär att ytterst lite naturmark tas i anspråk varför möjligheterna till idrott och rekreation kommer att förbli desamma som efter föreslagen exploatering.

## **En klimatsmart och tålig stad**

### **Grön och vattennära stad**

Naturvärden och ekosystemtjänster är frågor som behöver vidare utredning under planarbetet. Planhandlingarna bör bland annat redovisa hur värden kopplat till brynzonerna kommer att bevaras och kompenseras. Vidare bör grönytefaktor (GYF) användas som ett verktyg i detaljplanens anpassning till områdets förutsättningar och i planeringen av kompensationsåtgärder.

### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala, regionala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar om miljö- eller hälsofrågor. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regionalt, nationellt eller internationell skyddsstatus.

Bällstaån är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. En dagvattenutredning bör tas fram som ska visa hur dagvattnet från området ska omhändertas, hur miljökvalitetsnormerna ska följas och hur negativa effekter av skyfall ska förebyggas.

Det är oklart om den planerade bebyggelsen vid Söderberga allé kan klara riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:2016). Eftersom planområdet utsätts för buller från biltrafik, flyg och verksamheter bör en bullerutredning tas fram som innehåller en bedömning av den samlade ljudmiljön i området samt de åtgärder som behöver vidtas för att skapa en god ljudmiljö i området. Planhandlingarna bör även redovisa hur vibrationsrisken kommer att hanteras.

Då stadens kartor visar att fyllnadsmassor förekommer bör en översiktlig provtagning av markföroreningar göras. Provtagningen bör göras av jord på olika nivåer.

#### **Teknisk försörjning**

Nya elledningar kommer att behövas inom området för att nå planerad bebyggelse. Konsekvenser avseende den tekniska försörjningen kräver vidare utredning i planarbetet.

### **Planprocess**

#### **Process**

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Ärendet kommer att redovisas för stadsbyggnadsnämnden för nytt ställningstagande efter plansamråd.

#### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Markanvisning togs i exploateringsnämnden 2018-02-01 för bostäder och handel till Stiftelsen Arbetarebostadsfonden.

#### **Behovsbedömning**

Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala, regionala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar om miljö- eller hälsofrågor. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regionalt, nationellt eller internationell skyddsstatus. Området bedöms dessutom möjligt att förtäta utan att riksintresset eller något annat bebyggt kulturhistoriskt värde riskerar att påverkas negativt. Frågor gällande buller, naturvärden, dagvatten och markföroreningar bedöms vara av sådan art att de kan utredas och hanteras inom detaljplanarbetet. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag har 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:

Start-PM: januari 2019

Samråd: januari 2020

Granskning: oktober 2020

Antagande: mars 2021

### **Planavtal**

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

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder och lokaler i en befintlig struktur vilket överlag väntas leda till en positiv utveckling av området. Planförslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner om att utveckla Råcksta inom befintlig stadsbyggnadsstruktur samt att utveckla centrumfunktion inom området.

Genom att exploatera på redan hårdgjorda ytor längs Söderberga allé/Söderberga gårdsväg kan stadskvalitéer tillskapas genom nya bostäder, butiker och verksamheter längs gatan. Genom planförslaget skapas mervärden för boende i närområdet, bland annat via ett större utbud av service. Lokaler och verksamheter möjliggör att platsen kan bli en mötespunkt för omkringliggande stadsdelar och därigenom skapa en mer socialt sammanhållen stad.

Genom en medveten planering med begränsat intrång i naturmark där bebyggelsestrukturen och höjder anpassas efter omgivningen har planförslaget goda förutsättningar att harmonisera med karaktären i området och därigenom bli ett positivt tillskott i området, både visuellt och innehållsmässigt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

**SLUT**