

Handläggare
Louice Persson
Telefon 08-508 27 249**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av del av
fastigheten Grimsta 1:5, område vid
Råckstavägen och Björketorpsvägen (bostäder
ca 100)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
AvdelningschefKarin Norlander
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Planläggningen syftar till möjliggöra bostadsbebyggelse för ca 100 bostäder som föreslås upplåtas som hyresrätter, med lokaler i bottenvåningen på del av fastigheten Grimsta 1:5. Planområdet ligger vid Råckstavägen och Björketorpsvägen. Fastigheten ägs av Stockholms stad och AB Stockholms hem är byggaktör. Exploateringsnämnden markanvisade området till byggaktören 2020-02-20.

Det aktuella planområdet har ett strategiskt läge nära kollektivtrafik och är utpekad som ett lokalt samband i översiktsplanen. Planarbetet ger möjligheter till att stärka kopplingar mellan närliggande områden samt att skapa nya målpunkter. Fler bostäder kan bidra till ett större flöde av människor och öka tryggheten i området.

Planarbetet behöver klargöra volymhantering och relation till Råckstavägen och dess omgivning. Hänsyn ska tas till närliggande kulturhistoriska värden, stråk och kopplingar. ESBO-områdets utkanter finns i närheten av planområdet, eventuell påverkan på de ekologiska värdena ska hanteras inom planarbetet. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

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



Övergripande bild på området där ungefärligt planområdet markeras med röd heldragen linje.

UTLÅTANDE

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus utmed Råckstavägen. Placeringen och innehåll i bebyggelsen ska skapa förutsättningar för ett framtida urbant stråk samt bidra till ett varierat och upplevelserikt gaturum. Likväl ska planen värna betydelsefulla naturvärden och ange inriktning för arkitekturen samt säkerställa goda boendemiljöer med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska värna rörelse utmed befintlig stråk och kopplingar.

Föreslagen utveckling kan bidra till ett mer attraktivt och tryggt offentligt rum längs Råckstavägen. Genom bebyggelsen skapas underlag för högre närvaro och rörelse i området. Möjligheter finns till att förstärka kopplingar och skapa målpunkter, i synnerhet för fotgängare.

Bakgrund

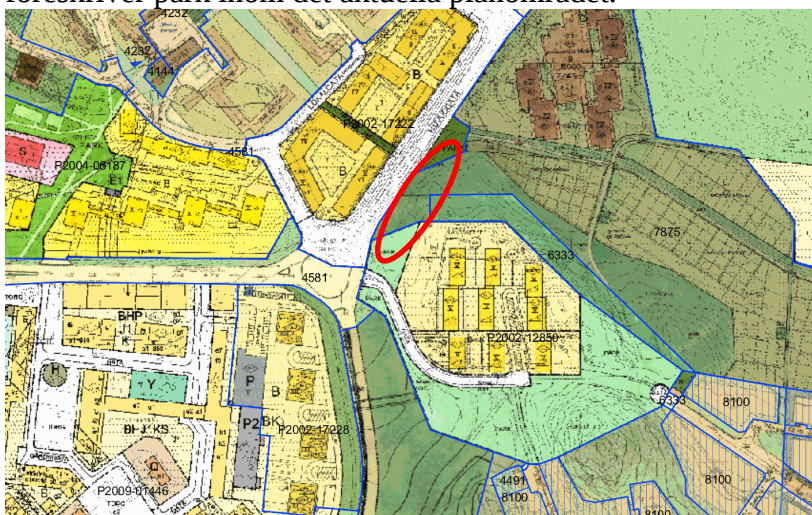
Plandata och markägoförhållanden

Området är beläget i stadsdelarna Norra Ängby och Beckomberga och angränsar till Råcksta. Planområdet utgör en del av fastigheten Grimsta 1:5 och ligger längs Råckstavägen.

Planområdet ägs i sin helhet av Stockholms stad.

Gällande detaljplaner

Området omfattar delar av följande detaljplaner: Pl 6333 från 1965, Pl 7875 kv Tunet mm från 1981, Dp 2002-12850 Kv Långskeppet mm och Dp 2002-17222 Kv Räknestickan mm. Alla detaljplaner föreskriver park inom det aktuella planområdet.



Planmosaik med ungefärligt planområde markerat i röd heldragen linje.

Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan inom Räknetabellen 3 m.fl. (dnr 2018-18096). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förskola inom fastigheten. Planen har varit på samråd och befinner sig i granskningsskedet.
- Detaljplan inom Vårdaren 1 m.fl. (dnr 2018-12909). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder inom fastigheten. Planen har varit på samråd och befinner sig i granskningsskedet.

Tidigare detaljplaneförslag

Bebyggelse har tidigare prövats i en detaljplanprocess efter en markanvisning till Stockholms hem, dnr 2008-08067. Planen omfattade ca 110 lägenheter fördelat inom fyra flervåningshus, ett punkthus om 15 våningar, två lamellhus om tre våningar och åtta radhus om två våningar. Bebyggelsen var indragen från Räckstavägen med stora markparkeringsytor placerade mot gatan.

Planen antogs av stadsbyggnadsnämnden (29-09-2011), men upphävdes efter överklagande. Anledningen till överklagandet var att del av marken i detaljplanen ingick inom Dp 2002-12850 där genomförandetiden inte gått ut.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ny bebyggelse återigen planläggs på platsen, utifrån dagens situation. Ny planläggning ska anpassas till dagens rådande planeringsinriktningar. Till dessa hör översiktsplanen.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planområdet pekas i översiktsplanen ut som ett område där komplettering kan prövas, med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Det befinner sig även inom område för ett lokalt samband, vilka är viktiga att stärka för att uppnå en mer sammanhängande stad. Kopplingar mellan områden kan ske via olika typer av åtgärder som att utveckla stadsrum med bebyggelse, parkstråk, aktivitetsstråk, målpunkter och omvandla gator till urbana stråk.

Riksintressen

Planområdet ligger mellan två riksintressen för kulturmiljövård, ABC-staden Vällingby [AB 120] samt småstugeområdet Norra Ängby [AB 119]. Moderna tillägg har gjorts i närheten av planområdet, bland annat på andra sidan Råckstavägen.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden tog den 2020-02-20 beslut om att anvisa aktuell mark till Stockholms hem för att möjliggöra bostäder inom del av Grimsta 1:5. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Planområdet sträcker sig från Björketorpsvägen och cirkulationsplatsen i söder, längs Råckstavägen i väster och gränsar till Tunets servicehus och Råcksta koloniområde i norr. I söder gränsar området till bostadskvarteret Långskeppet, som består av flerbostadshus placerade på en höjd. Inom områdets södra del, mot Råckstavägen, finns en elnätsstation placerad på parkmark.

Planområdet befinner sig mellan småstugeområdet Norra Ängby med dess omgivande grönska och ABC-staden Vällingby. I anslutning till de kringliggande vägarna, samt väster om Råckstavägen har flera kompletteringar av bebyggelsen i området skett under de senaste tio till femton åren. Tillsammans har dessa bidragit till en större förtätning av området kring Råcksta tunnelbanestation. Den nytillkomna bebyggelsen i området och planförslaget skapar tillsammans en tredje bebyggelseenklav.



Snedbild över området med platsen markerat med röd linje.



Vy från rondellen längs Råckstavägen med planområdet till höger. Bostadsbebyggelse längs gatans vänstra sida är uppförd under 2000-talet.

Buller

För planområdet är bullernivån mellan 50-65 dBA. Bullret kommer från Råckstavägen.

Ledningar och elektromagnetisk strålning

På platsen ligger idag en elnätstation. Under planarbetet kommer det att utredas om den blir kvar, kan byggas in eller flyttas. Det finns även befintliga och kommande ledningar under mark längs

planområdet som begränsar bebyggelsens placering mot Råckstavägen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde för vilket fastställda skyddsföreskrifter ska följas. Den sekundära skyddszonen består av landområde inom vilket det sker en direkt avrinning mot Östra Mälaren eller där dagvatten naturligt eller tekniskt (via dagvattenledningar) avrinner mot Östra Mälaren. Avrinning sker från planområdet via ytvattenförekomsten Råcksta Träsk till Östra Mälaren, för vilka fastställda miljökvalitetsnormer gäller.

Dagvatten och översvämningsrisk

Enligt Stockholms skyfallsmodell, där staden karterat översvämningsrisken utifrån 100-årsregn, finns potentiella ytor som kan drabbas av översvämningsrisk. Dessa ligger i den norra delen av planområdet, i anslutning till koloniområdet. Råckstavägen och Björketorpsvägen utgör huvudsakliga flödesvägar vid skyfall.

Natur och habitatnätverk

Planområdet utgörs idag av ett mindre skogsparti bestående av en bergsknalle täckt med löv- och barrträd. Vissa av träden utgörs av större ekar och tallar.

Platsen ligger i utkanten av ett ESBO-område (Ekologiskt särskilt betydelsefullt område, översiktlig nivå). Den sydvästra delen av planområdet är en del av en livsmiljö för skyddsvärda arter och den nordvästra delen är en del av en spridningszon. På ca 600 meters avstånd ligger även ett större kärnområde inom ESBO-strukturen som framförallt utgörs av Råckstaträsket och naturreservatet Grimstaskogen. Planförslagets påverkan på de ekologiska värdena behöver utredas inom planarbetet.

Sociala frågor

I omgivningen finns offentliga kommunala lekplatser, odlingslotter och möjlighet till rekreation i naturmiljö. Genom planområdet löper ett stråk från Vällingby och vidare österut. Stråket ger förutsättningar för sociala möten.

Trygghet

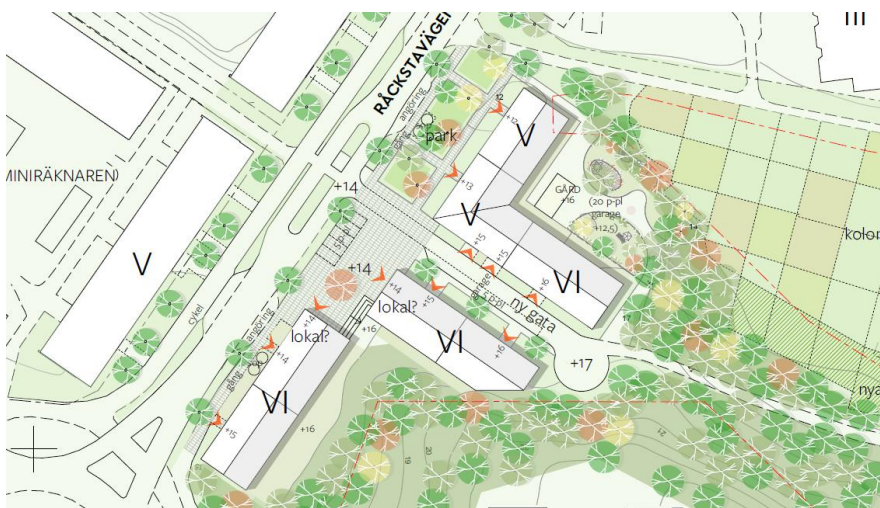
Trygghetsmätning (2017) visar att det är en låg andel boende i Bromma, jämfört med hela Stockholm, som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde, 4 % kvinnor och 3 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 21 % kvinnor och 14 % män.

Planförslaget

Planarbetets syfte är att pröva möjligheten för bostäder i flerbostadshus på del av fastigheten Grimsta 1:5, område längs Råckstavägen. Byggaktören avser uppföra bostäderna som hyresrätter. Byggrättens omfattning bedöms innehålla ca 100 bostäder fördelade i flera volymer. De föreslagna flerbostadshusen ska ha en sammanhållen skala på i huvudsak fem bostadsvåningar. Bebyggelsen ska förhålla sig på ett medvetet sätt till bebyggelsen längs Råckstavägen och till kringliggande bebyggelseenkla.

Lokaler i bottenvåningen provas på strategiska lägen i planarbetet. Det kan finnas möjlighet för bostadskomplement, föreningslokal eller kommersiella lokaler. Levande bottenvåningar är en viktig del i att aktivera Råckstavägen och skapa förutsättningar för ett framtida urbant stråk.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att tidigare förslag, från 2008, där bebyggelsen vänder ryggen mot gatan saknar dagens eftersträfvade urbana kvaliteter med levande gatumiljöer och aktiva bottenvåningar. Planläggning av platsen kräver att volymer, placering, gestaltning och anpassning till omgivningen studeras utifrån dagens stadsbyggnadsideal.



Tidig illustration som visar en möjlig bebyggelse. Struktur och innehåll kommer att vidare studeras.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram följande stadsbyggnadsprinciper som planförslaget ska eftersträva:

Front och volym

- Förutsättning för ett aktivt gatuliv eftersträvas. Bebyggelsen möter gaturummet på ett stadsmässigt vis med entréer samt aktiva ytor i bottenvåning mot gatan.
- Bebyggelsens volym och form anpassas till bebyggelsen på andra sidan Råckstavägen.
- Parkering hanteras i garage inom kvartersmark.

Hänsyn

- Planförslaget utgår från befintliga naturvärden och topografi. I synnerhet de östra delarna som kan öppna sig mot bakomliggande naturområde med halvöppnagårdar.
- Bebyggelsen visar hänsyn till närliggande odlingslotter.
- Planförslagets skuggning studeras utifrån målet att påverka i så liten grad det är möjligt.

Kopplingar och platsbildningar

- Platsbildningar som uppmuntrar till möten ska eftersträvas.
- Befintliga riktningar stärks och kopplar till närliggande målpunkter, bebyggelse, stråk och grönska.
- Garageinfarter ses över och placeras där det är praktiskt men inte orsakar döda ytor mot gatan.
- Strukturen tar hänsyn till platsens norrsluttning och dess förutsättningar för solljus på bostadsgård.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Staden behöver erbjuda bostäder i olika upplåtelseformer i hela staden. Förslaget bidrar till ett ökat antal lägenheter i området. Byggaktören avser att uppföra bostäderna som hyresrätter.

En attraktiv storstad

Projektets utgångspunkt är att utgå från de kvaliteter och särdrag som finns i omgivningen. Att ta tillvara på dessa gör att förslaget bidrar till en god stadsbild.

Kulturmiljö i en växande stad

Planområdet ligger mellan riksintresseområdet för Vällingby-Råcksta och Norra Ängby. Förslaget ska ta hänsyn till de höga kulturhistoriska värdena i närområdena och skapa ett sammanhang med bebyggelsen på andra sidan Råckstavägen. Råckstavägen utgör

en gräns mellan Vattenfallsområdets höga bebyggelse och Norra Ängbys lägre bebyggelse. Förslaget förhåller sig till denna gräns med en mellanskalig bebyggelsehöjd som relaterar till den moderna bebyggelsen på andra sidan Råckstavägen.

En sammanhängande stad

Trafik och mobilitet

Den nya bebyggelsen skapar ett mer definierat, levande och sammanhängande gaturum för Råckstavägen vilket kan bidra till större människoflöden och en tryggare stadsmiljö. Planområdet befinner sig nära kollektivtrafik. Tunnelbanestationen Råcksta finns ca 350 m från planområdet, buss trafikerar Råckstavägen.

Råckstavägen är en av de vägar som pekas ut i översiktsplanen som på kort eller lång sikt ska omvandlas till en stadsgata.

En socialt sammanhållen stad

En blandad bebyggelse på platsen bidrar till målen om att skapa en socialt hållbar stad. Genom att skapa starkare kopplingar mellan stadsdelar bidrar planen till att skapa en mer sammanhängande stad för ett socialt hållbart Stockholm. Då lokaler och aktiva ytor mot Råckstavägen provas finns det en potential för lokala mötesplatser.

Jämställdhet

Nya tillskott av en blandad bostadsbebyggelse i kollektivtrafikhöga lägen ger en möjlighet till att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik.

Projektet ska bidra till att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Trygghet

Tillkommande bebyggelse bidrar till större mängd människor i området vilket bedöms öka tryggheten för närboende och förbipasserande. Rumsligt definierade innergårdar bidrar till trygga miljöer för barn.

Föreslagen utveckling kan bidra till ett mer attraktivt och tryggt offentligt rum längs Råckstavägen. Möjligheter finns till att förstärka kopplingar och skapa målpunkter, i synnerhet för fotgängare.

Trafik och mobilitet

Avståndet till Råcksta tunnelbanestation med affär är ca 400 m och Vällingby centrum, där det kommersiella utbudet och antalet busskopplingar är större, ligger på ca 1,3 km avstånd. Planområdet kopplar till det befintliga gång- och cykelnätet i området. Närheten

till tunnelbanan skapar förutsättningar för att jobba med flexibla parkeringstal.

God offentlig miljö

Stadsbyggnad

I linje med översiktsplanen bidrar bebyggelsen till att definiera Råckstavägens gaturum och koppla samman närliggande områden.

Offentliga platser

Förslaget har potential att skapa platser som uppmuntrar till möten. Olika typer av offentliga rum kan komma till, bland annat aktiva ytor mellan bebyggelsen och Råckstavägen.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Även om kvantiteten av grönytor minskar så kan stadsmiljön påverkas positivt genom att tillgängliggöra naturmark och parkmark i omgivningen. Direkt öster om planområdet finns rekreativ naturmark som genom planläggningen förses med en ny koppling.

De föreslagna bostadsgårdarna i halvslutna kvarter öppnar upp sig mot kullen och fångar in den omgivande grönskan. De gröna bostadsgårdarna samt förgårdsmark gör att det finns goda förutsättningar lokalt omhändertagande av dagvatten

Teknisk försörjning

Den befintliga elnätsstationen inom planområdet kommer att behöva omlokaliseras i och med ny bebyggelse på platsen.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen, Storstockholms brandförsvär och Bromma stadsdelsförvaltning.

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: juni 2020
- Samråd: juni 2021
- Ställningstagande inför granskning
- Granskning: juni 2022
- Antagande: oktober 2022

Planavtal

Planavtal har tecknats med AB Stockholms hem för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Behovet av bostäder i Stockholm är stort och ny bostadsbebyggelse bidrar till att skapa en tät, sammanhållen och urban stad. Kontoret anser att bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge med aktiva bottenvåningar i området kan skapa förutsättningar för en tryggare och mer sammanhängande stad. Det finns dessutom möjligheter att tydligare länka samman området genom att förstärka kopplingar, skapa målpunkter och mötesplatser.

Platsens läge mellan två riksintresseområden, ABC-staden Vällingby-Råcksta och småstugeområdet Norra Ängby, ställer höga krav på medveten arkitektonisk gestaltning. Bebyggelsen ska ha en sammanhållen utformning gällande skala och uttryck som är förankrad i omgivningen, i synnerhet till bebyggelsen på andra sidan Råckstavägen. Planområdet skapar tillsammans med bebyggelsen på andra sidan Råckstavägen en modern enklav som knyter ihop de omgivande områdena. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram stadsbyggnadsprinciper som ska ligga till grund för planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT