

Handläggare
Johan Marklund
Telefon 08-508 27 136Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Hemsamariten 1 i stadsdelen Råcksta (äldreboende, 80 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att möjliggöra för ett äldreboende med 80 bostäder i 4 våningar. Fastigheten ägs av Åke Sundvall, som förvärvat fastigheten av staden efter att en detaljplan för kedjehus fått laga kraft 2014. Byggaktören har sedan 2017 försökt sälja bostäderna men inte lyckats och fastigheten är därmed fortfarande obebyggd. Åke Sundvall vill nu pröva ny bebyggelse i form av äldreboende och har därför ansökt om en planändring.

Planförslaget bidrar till att omvandla Råckstavägen till en stadsgata med en lokal karaktär. En förtätning i området kan bidra till ett tryggare offentligt rum där fler människor vistas och rör sig. Byggnadens entréer ska vända sig mot Råckstavägen för att skapa ett levande och definierat gaturum.

Planförslaget angränsar till Råckstavägen och ligger i en lågpunkt vilket innebär att trafikbuller och översvämningsrisk behöver studeras närmare i kommande planarbete.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillkommande bebyggelse är ett positivt tillskott i stadsdelen. Förslaget bidrar till översiktsplanens inriktning att omvandla Råckstavägen till en stadsgata med lokal karaktär.

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

Syfte

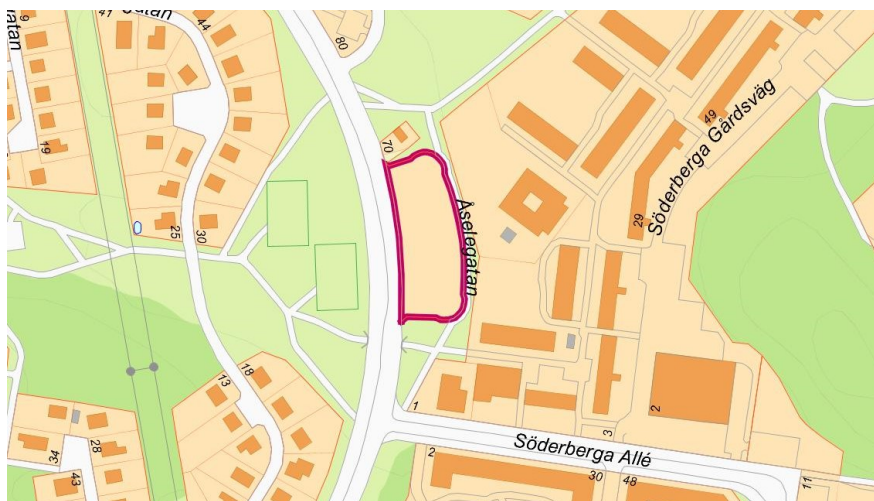
Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett äldreboende med 80 bostäder längs Råckstavägen. Planförslaget ska utformas med hänsyn till omgivningen vad gäller volym och skala. Planförslaget ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet för att markera byggnaden som en solitär och för att skapa en fondbyggnad efter Råckstavägen. Byggnaden ska vända sig med entré mot gatan för att skapa ett levande och definierat gaturum. Eftersom området utgörs av en lågpunkt ska planförslaget utformas så att området inte översvämmas vid kraftiga regn. Trafikbuller från Råckstavägen behöver hanteras.

Bakgrund

Fastigheten är belägen i Råcksta invid Råckstavägen. Bebyggelse på fastigheten har tidigare prövats i en detaljplan efter en markanvisning till Åke Sundvall. Planen fick laga kraft 2014-05-08 och fastigheten förvärvades därefter från staden av Åke Sundvall. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av kedjehus på två platser längs Råckstavägen. Merparten av kedjehusen, som planlades norr om Hemsamariten 1, har byggts ut. Genomförandetiden på fem år har gått ut. Byggaktören har sedan 2017 försökt sälja bostäderna i kedjehusform inom Hemsamariten 1. Försäljningen har inte lyckats varför byggnationen inte har startat. Åke Sundvall vill nu pröva ny bebyggelse i form av äldreboende i fyra våningar och har därför ansökt om en planändring.

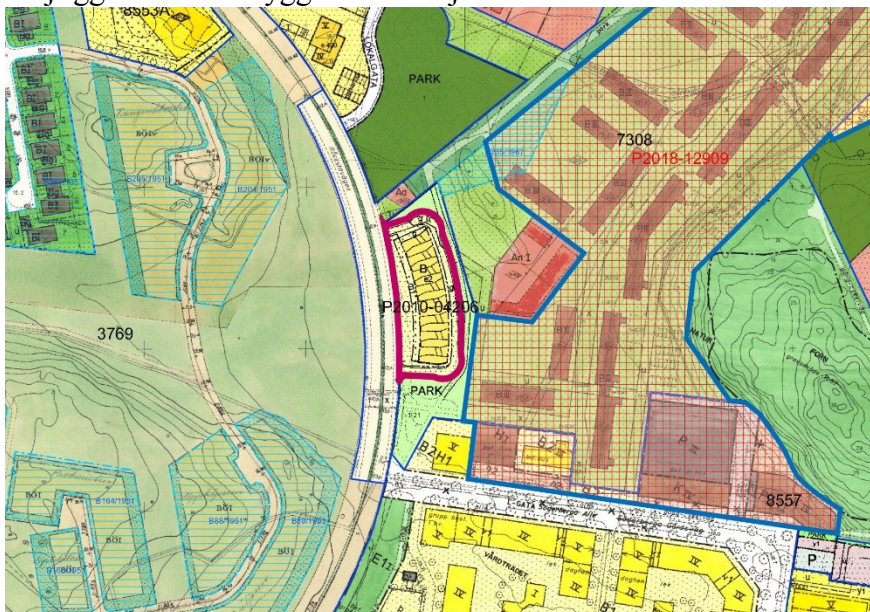
Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Hemsamariten 1 som är i privat ägo. Råckstavägen angränsar planområdet i väster och en gångväg (Åselegatan) i norr, öster och söder. Fastigheten omfattar ca 3 800 m².



Karta som visar planområdets avgränsning i rött.

Gällande detaljplan
Gällande detaljplan för Hemsamariten 1 (dnr. 2010-04206)
möjliggör för en utbyggnad av kedjehus.



Planmosaik. Gällande detaljplan för Hemsamariten 1 markerat i rött (dnr. 2010-04206) som möjliggör utbyggnad av kedjehus.

Pågående detaljplan i området

Öster om Hemsamariten 1, inom fastigheten Vårdaren 1 och del av Parkträdet 1 (dnr. 2018-12909), pågår ett planarbete som syftar till att möjliggöra 160 bostäder samt utökade lokaler för handel och service.



Pågående detaljplan (dnr. 2018-12909), inom fastigheten Vårdaren 1 och del av Parkträdet 1, markerat i blått. Ungefärligt planområde markerat i rött.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Grön Råcksta Fastighets AB som är ett dotterbolag till Åke Sundvall.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen har Råcksta möjligheter till stadsutveckling inom befintlig stadsbyggnadsstruktur. Det finns goda möjligheter att utveckla service och verksamheter samt att utveckla området kring Råcksta tunnelbanestation. Kartan över de lokala utvecklingsmöjligheterna pekar ut ett C i anslutning till planområdet vilket betyder att centrumfunktion ska bevaras och utvecklas om det är möjligt. I översiktsplanen pekas Råckstavägen ut som en gata som på kort eller lång sikt ska omvandlas till en stadsgata med lokal karaktär. Stadsgatan ska utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlighet och säker stadstrafik.

Riksintresse

Vällingby-Råcksta är ett utpekad riksintresse för kulturmiljövården.

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. Angränsande bebyggelse inom fastigheten Vårdaren 1 består av bostäder i tre våningar samt en förskola inom Vårdaren 2. Norr området ligger Råcksta sjukhem i tio våningar samt punkthus uppförda på 2000-talet. Två bollplaner samt villor ligger på andra sidan av Råckstavägen.



Flygfoto över platsen. Hemsamariten 1 är markerat i rött.

Kulturmiljö

Vällingby-Råcksta är ett utpekad riksintresse för kulturmiljövården. Gränsen för riksintresset går i Råckstavägen, intill planområdet.

Vällingby byggdes ut på 1950-talet och blev tillsammans med Råcksta den första stadsdelen som planerades som en så kallad ABC-stad med principen att arbetsplatser, bostäder och centrum skulle finnas inom samma område. Bebyggelsestrukturen är en blandning av höga punkthus och lägre flerbostadshus, som omges av gräsplaner och grönska, samt längst ut områden med radhus och småhusbebyggelse. Planområdet ligger intill den sista av de nämnda bebyggelse typerna, radhus och småhusbebyggelse.

Trafik och kollektivtrafik

På Råckstavägen går det 3 700 fordon per dygn i genomsnitt (ÅMD). Andel tung trafik är 6 %. En busshållplats ligger i närheten av det aktuella området på andra sidan Råckstavägen och trafikeras av busslinje 115 och 158.



Området består av en öppen gräsyta och träd längs med befintliga vägar.

Naturmiljö och ekosystemtjänster

Området består av en öppen gräsyta med träd längs Råckstavägen och befintlig gångväg. Gräsyterna och träden bidrar med bland annat reglerande ekosystemtjänster i form av vatten-, buller- och värmereglering samt kulturella ekosystemtjänster i form av rekreation. Markföroreningar kan ändå förekomma om det har bedrivits verksamhet, spill eller dumpning på platsen som miljöförvaltningen inte fått kännedom om. Alternativt kan det finnas fyllnadsmassor av varierande sammansättning och ursprung inom fastigheten.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Bällstaåns tekniska avrinningsområde. Bällstaån är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Bällstaåmodellen, en hydrologisk modell för Bällstaån, visar att planområdet utgörs av en lågpunkt, där vatten kan ansamlas vid kraftiga regn. Vattnet flödar från omgivningen ned mot

Råckstavägen och planområdet, som ligger lägre än omgivningen. Då planområdet består av gräsytor kommer föreslagen exploatering förändra infiltrations- och avrinningsförhållandena i området. Planområdets träd bidrar till viss temperaturreglering i området.

Riskfrågor

Buller

Bullerkällorna i området utgörs framförallt av Råckstavägen och flygtrafik. Området ligger strax utanför Bromma flygplats influensområde för flygbuller. Flyg till och från flygplatsen utsätter området för buller. Intill Råckstavägen ligger bullernivåerna på 60-70 dBA.



Råckstavägen till höger i bild.

Vibrationer

Marken inom planområdet utgörs av lera, både enligt SGU:s jordartskarta och stadens byggnadsgeologiska karta. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna. Detta kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Elektromagnetiska fält

Intill planområdet finns en elnätsstation. Cirka 340 meter norr om planområdet ligger Ellevios ställverk station Beckomberga.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 18-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Energi och klimatutsläpp

Stadens karta över solinstrålning visar att det finns potential för solenergi för befintliga byggnader i planområdets närhet.

Tillgänglighet

Området är beläget omkring 1 km nordöst om Råckstas tunnelbanestation. På under 200 meters avstånd nås buss 115 som passerar tunnelbanestationen i Råcksta och Vällingby.

Planförslaget

Markanvändning

Planförslaget består av en byggnad i fyra plan med äldreboende med 80 bostäder. Äldreboendet planeras hyras ut och drivas av den privata operatören Humana.

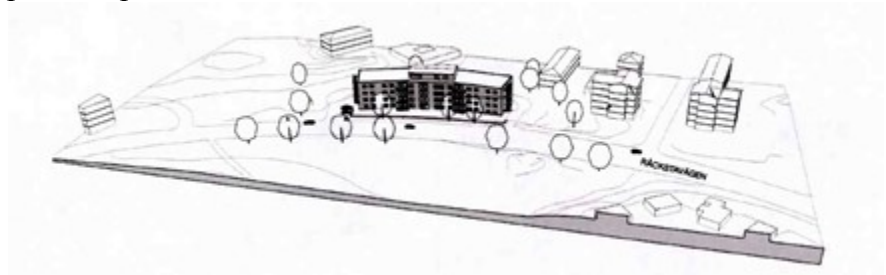


Illustration som visar möjlig utformning. Illustration: Ascape Arkitektur.



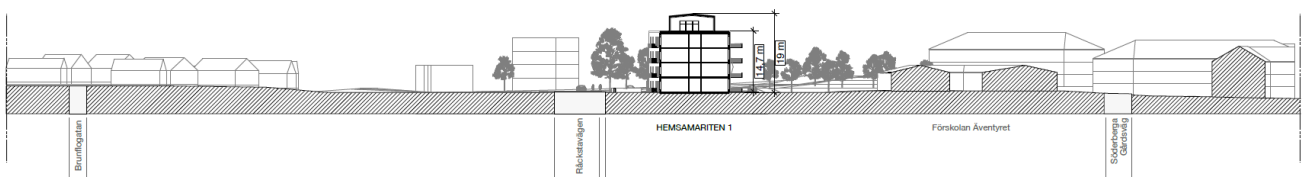
Illustrationsplan som visar möjlig utformning. Illustration: Ascape Arkitektur.



Vy från Råckstavägen, från söder. Illustration: Ascape Arkitektur.

Stadsbyggnads- och gestaltungsprinciper

Planförslaget ska utformas med hänsyn till omgivningen vad gäller volym och skala. Planförslaget ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet för att markera byggnaden som en solitär och för att skapa en fondbyggnad efter Råckstavägen. Byggnaden ska vända sig mot Råckstavägen med entré mot gata för att skapa ett tryggt och definierat gaturum. Placering och gestaltning av bebyggelsen ska ta hänsyn till översiktsplanens mål att omvandla Råckstavägen till en stadsgata. Planförslaget ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse inom fastigheten Vårdaren 1 som består av bostäder i tre våningar.



Sektion genom området.

Parkeringstal och mobilitetstjänster

Personal- och besöksparkeringar föreslås som markparkeringar inom fastigheten. Hur parkeringar ska lösas behöver studeras närmare i kommande planarbete.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör för nya bostäder för äldre med goda boendemiljöer och bidrar till att omvandla Räckstavägen till en stadsgata med lokal karaktär.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget innebär att äldreboende tillskapas i Räcksta, vilket är positivt för att äldre ska kunna bo kvar i sin stadsdel. Det skapar förutsättningar för fler möten och att människor i olika åldrar kan mötas i vardagen.

Trygghet

Föreslagen bebyggelse ger en ökning av antal bostäder och därmed människor i området. Genom att bebyggelsen placeras mot gatan kan den bidra till ett tryggare offentligt rum där fler människor vistas och rör sig.

Jämställdhet

Enligt stadens trygghetsmätning finns en större otrygghet bland kvinnor än män i det offentliga rummet. Det är därför viktigt med aktiva fasader med fönster och entréer mot gatan för en naturlig övervakning av gatumiljön vilket ger förutsättningar för ett tryggare offentligt rum för kvinnor i området i synnerhet, men även för män.

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att en gräsyta tas i anspråk vilket kan innebära negativa konsekvenser för barn i området. Grönytan är däremot placerad vid vägen och utsatt för buller från biltrafik. Det finns goda möjligheter för lek och rekreation för barn på andra platser i närområdet.

Trafik och mobilitet

Angöringen sker från Räckstavägen. Behov av parkering och mobilitetsåtgärder för personal ska studeras i projektet. Inom fastigheten ska bilparkering för personal och besökare ordnas. Cykelparkering med hög standard ska finnas för personal. Området ligger strategiskt med närhet till kollektivtrafik vilket underlättar möjligheten till ett hållbart resande.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Förslaget skapar en fondbyggnad och kommer att bidra positivt till omvandlingen av Räckstavägen som en stadsgata. Byggnaden

kommer att upplevas som en solitär vilket ställer krav på utformning och gestaltningen för att bidra till ett positivt tillskott på platsen och efter Råckstavägen. Byggnaden vänder sig mot Råckstavägen och skapar ett mer definierat gaturum med entré mot gatan.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget kan bidra till nyttjande av ekosystemtjänster kopplat till dagvatten. Viss vegetation kommer att försvinna på platsen men trädraden längs med Råckstavägen bör finnas kvar och integreras i planförslaget. Planförslaget bedöms inte påverka människors tillgång till gröna och blå miljöer på ett betydande sätt.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Dagvatten

En dagvattenutredning bör utföras som redovisar hur dagvattnet från området ska omhändertas. Utredningen ska visa att exploateringen av området inte leder till att Bällstaån belastas med föroreningar från planområdet i sådan utsträckning att ickeförsämringskravet bryts eller att normerna på sikt riskerar att inte kunna följas.

Översvämningsrisk

Då bebyggelse anläggs vid lågpunkter behöver det tas ett helhetsgrepp om skyfallsfrågan. En fördjupad skyfallsmodellering bör göras. En fördjupad modellering ger en mer precis bild av översvämningsrisken.

Buller

Området ligger i anslutning till Råckstavägen. Bedömningen är att buller kan hanteras men placering och utformning av byggnaden behöver studeras med hänsyn till buller.

Markföroreningar

En översiktlig provtagning av markföroreningar bör göras, med provtagning av jord på olika nivåer och analys av de vanligaste föroreningarna, som ett antal metaller, alifater, aromater och PAH.

Ekosystemtjänster

Det behöver utredas huruvida trädraden längs Råckstavägen klassas som en biotopskyddad allé eller inte. Planförslaget ska utveckla och integrera stadsgrönska och ekosystemtjänster i den bebyggda miljön. Det kan uppnås genom att planera för mångfunktionella gröna lösningar som ger möjligheter att hantera den urbana miljöns utmaningar, exempelvis frågor som rör buller, dagvatten, luft- och

vattenkvalitet, biologisk mångfald, klimatanpassning, värmeutjämning och andra ekosystemtjänster.

Planprocess

Process

Planarbetet handläggs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samråd.

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 Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Start-PM	november 2020
Samråd	september 2021
Granskning	mars 2022
Antagande	juni 2022

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret är positivt till förslaget att förtäta och att ersätta befintlig detaljplan med en ny, som innebär fler bostäder och bostäder som kan ge ett mer diversifierat utbud i stadsdelen.

Planförslaget bidrar till fler bostäder för äldre vilket går i linje med målet att skapa ett Stockholm för alla. I takt med ett ökat bostadsbyggande behöver Stockholm även växa med offentlig service för t.ex. äldreomsorg.

Planförslaget kommer att bidra till att omvandla Råckstavägen till en stadsgata. En förtätning i området kan bidra till ett tryggare offentligt rum där fler människor vistas och rör sig. Området ligger strategiskt med närhet till kollektivtrafik vilket underlättar möjligheten till ett hållbart resande. Planförslaget anpassas till omgivande bebyggelse och kommer att skapa ett positivt tillskott efter Råckstavägen. Förslaget bidrar vidare till översiktsplanens inriktning att omvandla Råckstavägen till en stadsgata med lokal karaktär.

Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.
Byggnadens entréer ska vända sig mot Råckstavägen för att skapa ett tryggt och definierat gaturum.

Planförslaget angränsar till Råckstavägen och ligger i en lågpunkt vilket innebär att trafikbuller och översvämningsrisk behöver studeras i kommande planarbete.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT