

Handläggare
Christoffer Jusélius
Telefon 08-508 27 214**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Vårdaren 1, 3 och Parkträdet 1 m.fl. i stadsdelarna Råcksta och Beckomberga (160 bostäder och parkeringsgarage)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och ytor för centrumändamål på en yta som idag huvudsakligen nyttjas för parkering. Planförslaget innehåller ca 160 bostäder i form av hyresrätter samt ca 1100 m² lokalyta. Den föreslagna nya bebyggelsen utgörs av flerbostadshus i fyra till sju våningar. Nya bostäder utförs i kvartersstruktur samt som friliggande byggnader.

Under samrådet framfördes synpunkter avseende bland annat parkeringslösningen och bebyggelsen. Frågorna har studerats vidare och justerats under planprocessen. Ett nytt parkeringsgarage föreslås i det norra planområdet. Vidare har skyfallsfrågan hanterats med en ny höjdsättning för Söderberga Allé.

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Arbetarebostadsfonden. Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2018-02-01. Bostäderna upplåts med hyresrätt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och ytor för centrumändamål på en yta som idag huvudsakligen nyttjas för parkering. Syftet är också att skapa ett mer stadsmässigt och levande gaturum samt att utveckla platsen till en attraktiv mötesplats i området.

Bakgrund

Plandata

Planområdet utgörs av del av fastigheterna Vårdaren 1, Vårdaren 3, Parkträdet 1 och Råcksta 1:21. Området ligger i utkanten av Råcksta och angränsar till Beckomberga i sydöst. Vårdaren 1 och 3 ligger i Hässelby-Vällingby stadsdelsområde medan Parkträdet 1 ligger inom Bromma stadsdelsområde. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Stiftelsen Arbetarebostadsfonden samt omfattar en yta på cirka 1,2 hektar.



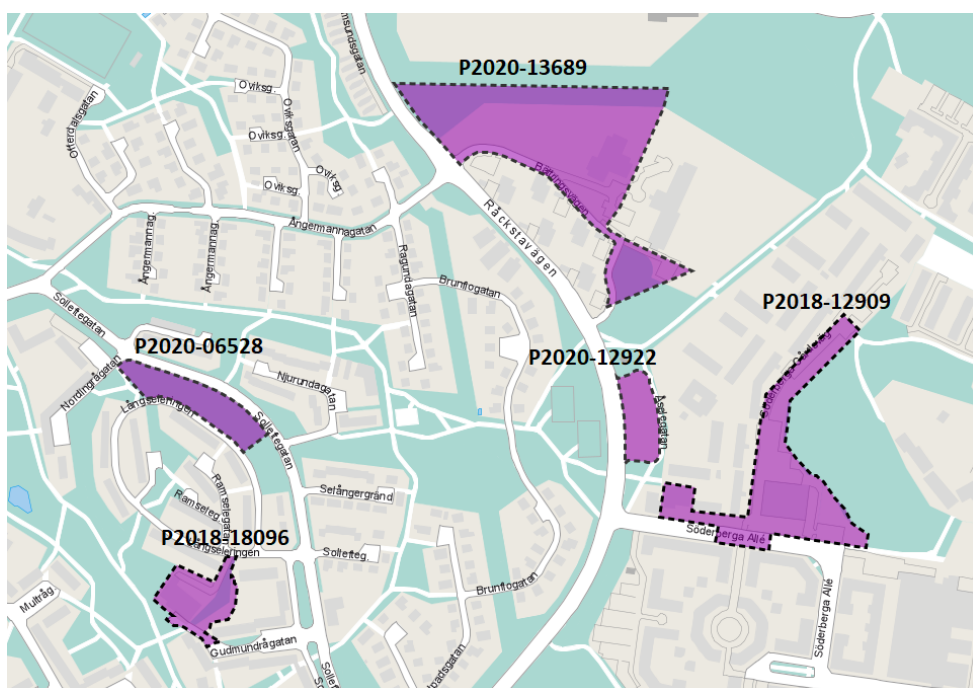
Planområdet är markerat med orange figur.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av två detaljplaner (7308 samt 8557). Ingen genomförandetid kvarstår för någon av planerna. Området består av kvartersmark och är planlagt för bostäder, parkering, handel och kontor. Byggrätter för kontor vid Söderberga Allé har inte genomförts.

Pågående detaljplaner i området

Utmed Råckstavägen, strax väster om planområdet pågår detaljplanearbetet för Hemsamariten 1, dnr. 2020-12922, som avser ett äldreboende. Nordväst om planområdet pågår ett detaljplanearbete för Vårdhemmet 2 m.fl., dnr. 2020-13689, som avser 490 nya bostäder. Längre västerut pågår detaljplanarbeten för Solleftegatan, del av Grimsta 1:2, dnr. 2020-06528, som avser ca 100 lägenheter samt för Räknetabellen 3, dnr. 2018-18096, som avser ändring av industribyggnad till förskola, kontor och centrumverksamheter.



Karta som visar planområdets avgränsning (P2019-12909) samt angränsande pågående detaljplaner.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen beskriver ett snabbt växande Stockholm där alla stadens delar behöver utvecklas med värdeskapande kompletteringar för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna nås. Förslaget till detaljplan är i enlighet med översiktsplanen. 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.

Markanvisning

2018-02-01 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning till Arbetarebostadsfonden för ca 160 bostadslägenheter samt lokaler i bottenvåningar utmed Söderberga Allé.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Bebyggelsen inom fastigheten Vårdaren 1 utgörs av lamellhus i tre våningar, byggda 1971, men ombyggda 1991. Beståndet består av ca 500 lägenheter och flertalet av dem har uteplats, balkong eller loftgång. Majoriteten av lägenheterna utgörs av små lägenheter (1-2 rok). Husen präglas till sin exteriör av betongelement med synliga skarvar i ljusa toner i gult och orange, loftgångar med täta räcken och accentfärg som blå eller grön. Nära korsningen Råckstavägen/Söderberga Allé ligger en ICA-butik med tillhörande parkeringsytor. Inom angränsande fastigheten Vårdaren 3 finns en förskola. Invid Söderberga gårdsväg finns ett parkeringshus i två våningar samt markparkering.

Trafik och kollektivtrafik

Söder om planområdet löper Söderberga Allé som ansluter till Råckstavägen åt väster och Follingbogatan i söder. Befintliga bostäder inom Vårdaren 1 angörs via Söderberga gårdsväg som ligger på kvartersmark.

De parkeringsplatser (markparkering och garage) som finns inom Vårdaren 1 används av boende inom Vårdaren 1 samt av de som bor i angränsande kvarter genom uthyrning via samfälligheten Söderberga Allé.

Miljö

I planområdets östra gräns, mot kullen, finns brynzoner med vegetation. Planområdet ligger inte inom något ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) men i närheten finns områden som är livsmiljö för skyddsvärda arter. Området ligger utanför alla habitat utom habitatnätverket för groddjur som börjar precis i planområdets östra kant. Enligt framtagna naturvärdesutredning (Friman Ekologikonsult AB, 2019) är det inte troligt att groddjur rör sig i området.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Bällstaåns tillrinningsområde. Bällstaåns ekologiska status är idag dålig. Faktorer som gör att ekologisk status inte uppnås är det morfologiska tillståndet och konnektivitet som beskriver möjligheten till spridning och fria passager för djur. Faktorerna övergödning och miljögifter har bedömts till måttlig status. Bällstaån uppnår ej god kemisk status.

Riskfrågor

Stockholms stads skyfallskartering visar att det finns platser där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Planförslaget innebär att Söderberga Allé utformas för att minimera risken för framkomlighetsproblem för räddningstjänsten vid skyfall.

Service, idrott och kultur

I närområdet finns flera förskolor samt Beckomberga skolan (F-6). Närmaste sjukvård finns i Bromma sjukhus.

Inom planområdet finns en matvarubutik. Ett större utbud av service finns i Vällingby, ca 1,5 km från planområdet, och runt tunnelbanestationen i Råcksta på ca 1,2 km avstånd.

Teknisk försörjning

Ledningar och möjlighet till anslutning till elnät och fiber finns i närheten av den planerade bebyggelsen. Anslutningspunkter för fjärrvärme finns i närheten av den planerade bebyggelsen.

Planförslaget

Bebyggelse

Planförslaget innehåller ca 160 bostäder i form av hyresrätter samt ca 1100 m² lokalyta. De nya bostäderna föreslås i en kvartersstruktur med tillhörande bostadsgård, i punkthus och i ett lamellhus. Det föreslagna kvarteret och lamellhuset är anpassat till de befintliga halvöppna kvarteren och lamellhusen i området kring Söderberga Allé. Därutöver är det lämpligt att bygga punkthus i den befintliga naturslätten för att bevara gröna släpp och skapa en god terränganpassning. Planförslaget medger att kvartersbebyggelsen och lamellhuset uppförs i fyra till fem våningar medan punkthusen får uppföras i fem till sju våningar. Byggnaderna orienterar sig längs de befintliga gatorna och längs en ny kvartersgata. Lokalytor ska finnas i bottenplan i korsningen Söderberga Allé/Söderberga gårdsväg.

Därutöver innehåller planförslaget ett parkeringsdäck i tre våningar utmed Söderberga gårdsväg. Målet är att komplettera Arbetarebostadsfondens befintliga bostadsbestånd i närområdet, som har en tonvikt på mindre lägenheter, med större lägenheter inom planområdet.



Föreslagen bebyggelse inom Vårdaren 1. Illustrationsplan: White Arkitekter

I korsningen Söderberga Allé/Söderberga gårdsväg föreslås ett kvarter som sluter sig mot gatorna och öppnar upp sig mot naturmarken i nordöst. Längs Söderberga Allé ska en lokal för centrumändamål finnas i bottenvåningen. Entréer placeras mot Söderberga Allé och in- och utlastning kan ske via den nya kvartersgatan. I övriga delar av kvarteret tillåts centrumändamål i bottenplan. Kvarteret har en gradvis trappning i höjd från fyra till fem våningar vilket bryter ned längden på huskropparna och skapar en variation i gaturummet.

Kvarteret föreslås få loftgångar in mot gården och balkonger ut mot Söderberga Allé och Söderberga gårdsväg. Bostadsentréerna planeras mot gatorna vilket tillsammans med lokalen bidrar till levande bottenvåningar i området. Flera entréer är också viktigt för att sprida flödena på loftgångarna och därmed öka vistelsekvalitén.



*Perspektiv från Söderberga Allé. Illustrationen visar en möjlig utformning.
Illustration: White Arkitekter*



Kvarteret, fasad mot söder/Söderberga Allé. Illustration: White Arkitekter.



Hus 2 och kvarteret, fasad mot öster/Söderberga gårdsväg. Illustration: White Arkitekter.

Kvarteret har en stor bostadsgård med planteringar. Gården får ett centralt placerat socialt rum i bra solläge med plats för grönska, samvaro och lek. Invid kvarteret planeras punkthusen i en naturslänkt vilket skapar en miljö med mycket grönska.

Förslaget innebär att bostäderna har gemensamma tvättstugor i varje hus, större cykelrum i några av husen samt rullstolsrum tillgängliga från alla bostadsentréer. Lägenhetsförråd föreslås i alla hus antingen genom förråd i lägenheten eller i bottenvåningen. Teknikutrymmen placeras i källare, på bottenvåningar och på vindar.

Gator och trafik

En ny diagonal kvartersgata föreslås vilken ansluter till Söderberga Allé och Söderberga gårdsväg. Gatan har funktioner som angöring för boende samt lastning och lossning av varor till butik.

Planförslaget innebär att Söderberga gårdsväg får en ny uträtd anslutningsväg till Söderberga Allé. I övrigt behåller gatan sitt läge. Parkeringsytor justeras och tillkommer längs gatan. Söderberga Allé behåller sin nuvarande utformning.

Parkering

Bebyggelseförslaget innebär att befintlig markparkering och parkeringsgarage tas i anspråk för ny bebyggelse. Totalt handlar det om 365 parkeringsplatser som behöver ersättas. Av dessa används 110 parkeringsplatser av en intilliggande samfällighet. Därutöver behöver parkeringsplatser för nyproduktionen anordnas.

Det projektspecifika parkeringstalet är 0,55. Byggaktören avser att genomföra mobilitetsåtgärder motsvarande mobilitetspaket på grundläggande nivå enligt stadens riktlinjer vilket innebär ett grönt parkeringstal på 0,5. Detta resulterar i att nyproduktionen genererar ett behov av 79 parkeringsplatser för 160 lägenheter.

Sammantaget är parkeringsbehovet 444 parkeringsplatser. Bebyggelseförslaget innebär att ett nytt p-däck om 207 parkeringsplatser uppförs i det norra planområdet. Därutöver kommer 195 markparkeringsplatser att finnas. Resterande platser kommer att ordnas genom ett p-däck om 40 parkeringsplatser inom kv. Vårdträdet och/eller att Arbetarbostadsfonden hanterar avställda bilar och på så sätt skapar vakanser. Val av lösning ska redovisas till bygglovsskedet.

Sammantaget innebär planförslaget att stadens riktlinjer för parkering uppfylls.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål genom att det möjliggör 160 nya bostäder.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget möjliggör nya centrumverksamheter och arbetsplatser i området, främst genom att centrumverksamheter möjliggörs i bottenplanet på delar av den nya bebyggelsen.

Kulturmiljö i en växande stad

Den nya bebyggelsen utförs med en skala och utformning som är anpassad till den befintliga bebyggelsen.

En sammanhängande stad

Trygghet

Flera bostadsentréer kommer finnas mot befintliga gator, vilket bidrar till mer rörelse i gaturummen. Därutöver bedöms planförslaget medföra positiva konsekvenser för barn. Förslaget utgörs av större lägenheter, med närhet till både förskolor och skola. Bebyggelsen ligger i direkt anslutning till naturmark som används för lek. Förslagets intentioner är att ge bättre möjligheter för fotgängare att tryggt och säkert korsa Söderberga gårdsväg, med en utformning som understödjer barns rörelsefrihet. Sammantaget bedöms trygghetsupplevelsen i området att öka.

Jämställdhet

Planförslaget möjliggör nya bostäder med rimliga hyror i närheten av kollektivtrafik. Dessutom blir de befintliga gatumiljöerna förbättrade och trygghetsupplevelsen i området bedöms öka. Mot denna bakgrund bedöms planförslaget vara positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Trafik och mobilitet

Framkomligheten för gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik har studerats av staden. Därutöver har trafik- och parkeringsfrågorna utretts under processen. Utformningen av nya gator innebär låga hastigheter och prioritet för fotgängare. Staden bedömer att planförslaget innebär en ändamålsenlig lösning för området.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett stort antal befintliga parkeringsplatser tas i anspråk, vilka behöver ersättas. Därutöver behöver nya platser tillskapas för nyproduktionen. Planförslaget innebär att samtliga ianspråktaga parkeringsplatser kan ersättas genom nytt p-däck, markparkeringar, parkeringsköp samt möjligheten att bygga ytterligare ett p-däck enligt gällande detaljplan söder om planområdet. De som idag hyr en plats i det befintliga parkeringsgaraget kommer att få möjlighet att hyra en ny parkeringsplats efter att planförslaget har genomförts.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Den föreslagna bebyggelsen skapar ett komplement till befintlig bebyggelse. De föreslagna typologierna är anpassade efter de befintliga halvöppna kvarteren och lamellhusen. Därutöver planeras punkthus i naturslätten för att minimera påverkan på grönsstrukturerna i området. Planförslaget bidrar till att skapa ett mer stadsmässigt och levande gaturum genom en butik och fler entréer gata.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Den planerade dagvattenhanteringen bedöms bidra med flödesutjämning genom att dagvatten infiltrerar i växtbäddar och grönytor på gårdar samt i skelettjordar på gatumark. Stadens åtgärdsnivå för rening uppnås genom att dagvatten från hårdgjorda ytor inom utredningsområdet fördröjs och renas i växtbäddar, skelettjordar och gröna markytor. Föroreningsbelastningen bedöms minska efter genomfört projekt, vilket innebär att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan uppnås i projektet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft. Goda ljudnivåer bedöms kunna uppnås då bullernivåerna i området generellt är låga. Det finns översvämningsrisk i området vid kraftiga skyfall. Med anledning av detta innebär planförslaget att höjderna för Söderberga Allé justeras.

Teknisk försörjning

De nya bostäderna innebär att det uppstår behov av ytterligare en elnätstation. En ny elnätstation föreslås direkt söder om parkeringsgaraget i den norra delen av planområdet.

Planprocess

Process

Detaljplanarbetet har bedrivits med standardförfarande.

Granskning pågick under perioden den 28 april 2021 till den 26 maj 2021. Under granskningen inkom 15 yttranden.

Samlade synpunkter

Under samrådet inkom synpunkter från både privatpersoner och remissinstanser som framförallt berörde de föreslagna byggnadernas anpassning till omgivningen samt hantering av de befintliga parkeringsplatserna. Efter samrådet justerades bebyggelsen så att den har sänkts i känsliga lägen och höjts något i mindre känsliga delar av planområdet. Därutöver redovisade byggaktören en parkeringslösning som innebär att samtliga parkeringsplatser som ianspråk tas kommer att ersättas.

Under granskningen inkom inga synpunkter från privatpersoner. Länsstyrelsen hade ingen erinran under granskningen. Flera remissinstanser framförde synpunkter avseende arkitektur, dagvatten- och skyfallshantering, framkomlighet samt industribuller under granskningen. Efter granskningen har planbeskrivningen

utvecklats avseende brandskydd och utrymning samt parkering för rörelsehindrade. Därutöver har en bestämmelse om skärmtak över lastplats införts i plankartan.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Beslut om att påbörja planarbetet fattades av stadsbyggnadsnämnden 2019-01-31 i enlighet med kontorets förslag.

Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisning av samrådet den 24 september 2020 i enlighet med kontorets förslag. Ett särskilt uttalande av nämnden anger att parkeringen ska utredas vidare för att undersöka det mest lämpliga alternativet.

Kontoret har tillsammans med byggaktören undersökt parkeringsmöjligheterna och redovisar det förslag som är mest lämpligt och som är genomförbart.

Undersökning om 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. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget innebär ett betydande tillskott av nya bostäder på en plats som idag mestadels består av hårdgjorda ytor och parkering. Förslaget är positivt ur hållbarhetsperspektiv då det innebär en yteffektiv markanvändning som dessutom är belägen relativt nära kapacitetsstark kollektivtrafik. Med mer liv och rörelse, entréer mot gatorna, nya verksamheter och gatumiljöer med trädplanteringar och goda förutsättningar för fotgängare bedöms trygghetsupplevelsen öka i området till följd av projektet. De nya bostäderna utförs som hyresrätter med rimliga hyror vilket är positivt ur social hållbarhetssynpunkt.

De kritiska synpunkter som inkommit under processen har främst berört bebyggelsens anpassning till befintlig bebyggelse samt den föreslagna parkeringslösningen. Med anledning av detta har frågorna studerats vidare under processen och nuvarande förslag innebär en god balans mellan genomförbarhet och påverkan på den befintliga miljön. Bebyggelsen har sänkts i känsliga lägen och höjts i mindre känsliga lägen. Dessutom kommer samtliga parkeringsplatser som bebyggs att kunna ersättas i den mån det behovet finns.

Mot denna bakgrund bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget innebär en god avvägning mellan de olika intressen som finns.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

SLUT