

Handläggare
Solveig Nilsson
Telefon: 0850804052

Till
Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd
2023-01-26

Samråd om förslag till detaljplan för Vårdhemmet 2 m.fl. inom stadsdelen Råcksta.

Remiss från stadsbyggnadskontoret, S Dp 2020-13689.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen från stadsbyggnadskontoret.
2. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd justerar beslutet omedelbart.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder i flerbostadshus, med hänsyn till omgivande bebyggelse, terräng och naturvärden. Planförslaget kan rymma cirka 300 bostäder. Bostäderna är tänkta att upplåtas som hyresrätter varav några av dessa planeras bli genomgångsbostäder. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en påbyggnad på en del av befintlig byggnad inom Vårdhemmet 2.

Förvaltningen är positiv till planförslaget som möjliggör att det uppförs ytterligare hyresrätter inom stadsdelsområdet. Förvaltningen förutsätter att grönkompensation, för ianspråktagande av parkmark för bostadsbyggande, genomförs i samarbete med stadsdelsförvaltningen med syfte att tillvarata och utveckla kvarvarande rekreativa och ekologiska värden inom intilliggande grönområden. Enligt stadens mål ska planering och bygglovsgivning främja bostäder med god boendemiljö och energieffektiva hus både i den befintliga bebyggelsen och i nya projekt. Stadens planering och stadsbyggande ska förutom att främja tillgänglighet, trygghet och social integration även underlätta att hållbara livsstilar utvecklas. Under förutsättning att ovanstående behov tillgodoses, anser förvaltningen att planförslaget innebär en acceptabel avvägning mellan ett effektivt markutnyttjande och behovet av en hälsosam boendemiljö.

Sammanfattning av remissen

Nedan återges en kort sammanfattning av remissen. För att ta del av ärendets samtliga utredningar hänvisar förvaltningen till det fullständiga materialet som återfinns under följande länk:

<https://etjanst.stockholm.se/Byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2020-13689>

Planområdets läge inom gul markering.



Planområdet utgörs av fastigheten Vårdhemmet 2 samt del av Räcksta 1:21 och avgränsas av Räckstavägen i sydväst, Bättringsvägen i syd och sydost samt naturmark i norr. Norr om planområdet ligger fördelningsstation Beckomberga. Stockholms stad är markägare och AB Stockholmshem är tomträttshavare av Vårdhemmet 2.

Inom planområdet finns en busshållplats med busstrafik till Räcksta tunnelbana, Spånga station och Vällingby. Busslinjerna 115 och 158 trafikerar området. Räcksta och Vällingby tunnelbanestationer ligger båda drygt en kilometer från planområdet.

En matbutik och restaurang finns cirka 300-600 meter söder om planområdet, vid Söderberga allé. Räcksta centrum och Vällingby centrum ligger drygt en kilometer från planområdet. Ett antal förskolor finns i nära anslutning till planområdet och tre skolor ligger mellan cirka 500 meter och en kilometer från planområdet. Inom Vårdhemmet 1, intill planområdet, ligger Koppargårdens vård- och omsorgsboende. Beckomberga vårdcentral ligger cirka en kilometer sydost om planområdet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder i flerbostadshus, med hänsyn till omgivande bebyggelse, terräng och naturvärden. Planförslaget kan rymma cirka 300 bostäder. Bostäderna är tänkta att upplåtas som hyresrätter varav några av dessa planeras bli genomgångsbostäder. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en påbyggnad på en del av befintlig byggnad inom Vårdhemmet 2.

Bostadshus placeras med hänsyn till värdefulla träd och följer befintliga gator. Husen placeras så att förgårdsmark mot gata möjliggörs för att anpassa till områdets karaktär. Volymer anpassas efter omgivande bebyggelse och en indragen översta våning bidrar till att byggnaderna upplevs lägre från gatan. Trottoarer på ena sidan av Bättringsvägen och en del av Räckstavägen breddas. De olika husens bostadsgårdar ges olika karaktär beroende på förutsättningar. Gårdar till bostadshus som vetter mot skog inpassas bland träden. Utgångspunkten för utemiljöer är att göra så få ingrepp som möjligt i naturmiljön.

Situationsplan över föreslagen bebyggelse. Hus C är en befintlig byggnad där påbyggnad föreslås.



Detaljplanen möjliggör för fyra flerbostadshus, hus A, B1, B2 och D, i sex våningar med en indragen översta våning. Skalan på husen är anpassad efter den omgivande bebyggelsen och byggnaderna placeras längs Bättringsvägen och Räckstavägen. En enkel form föreslås för de nya husen. Bebyggelsen kantar skogen och passas in i terrängen. Invid hus A planeras ett garage i två våningar med en bostadsgård på taket. Detaljplanen möjliggör en påbyggnad med tre våningar på befintlig byggnad, hus C.

I hus A möjliggörs cirka 60 bostäder och lokaler i bottenvåning. Huset placeras längs Råckstavägen med entréer och balkonger mot gatan. I anslutning till hus A möjliggörs en byggnadsdel med garage i två våningar i suterräng mot skogsslänten. Byggnadsdelen skjuts in något från gatan. I byggnadsdelens front mot Bättringsvägen föreslås en lokal för bostadskomplement som avses inhysa en cykelhubb med cykelpool och verkstad. Tak ska utföras med planterbart bjälklag för att möjliggöra bostadsgård med grönska på taket. Bygglov för hus A får inte ges förrän luftburen kraftledning har raserats och ledningsrätt upphävts.

Hus B1 och B2 är tänkt att uppföras som bostadshus med genomgångsbostäder, cirka 80 bostäder möjliggörs. Husen skiljer sig något från de övriga husen då andra krav ställs på dessa bostäder. Byggnaderna placeras i en sluttning och bottenvåningen utformas som souterrängvåning. Utrymme för personal, mötesrum och miljörum föreslås i bottenvåningen mot gata i hus B1. Gemensam tvättstuga föreslås i bottenvåningen i hus B2. Genom att hus B1 och B2 placeras i ett skogsområde där så många träd som möjligt avses bevaras blir gårdsmiljön mer av skogskaraktär. En lekplats planeras på lämplig yta och naturstigar föreslås från Bättringsvägen upp i skogsområdet som knyter samman befintliga gångbanor och stigar. Mot Bättringsvägen ska en förgårdsmark finnas där dagvattenhantering och cykelparkering föreslås.

Hus C är den enda befintliga byggnaden inom planområdet, där möjliggörs en påbyggnad om tre våningar på en del av huset med cirka 115 bostäder inklusive gruppbofastad med sex lägenheter och gemensamhetslokal. Byggnaden är i behov av renovering och uppdaterade tekniska system. Den behöver även rustas för bättre energiprestanda. Lägenhetsfördelningen i det befintliga huset har stor tonvikt på små lägenheter med ett till två rum och kök. Vidare föreslås ett upprustat entréorg med sittplatser i bra solläge. Sittplatserna kan integreras med husets pelarstruktur för möjlighet till väderskyddad vila. Mot naturmarken behålls befintlig utemiljö, som inkluderar bollplan, lek- och viloplats.

I hus D möjliggörs för cirka 45 bostäder. Huset placeras längs Bättringsvägen med en gavel som vänder sig mot Råckstavägen. Balkonger möjliggörs mot både gatan och parkområdet. Huset ges en liknande gestaltning som hus A för att knyta samman byggnaden till övrig föreslagen bebyggelse. Bostadsgården för hus D placeras mellan huset och parkmark. Övergången mellan bostadsgård och park avses ske sömlöst, marken får inte hårdgöras. Fortsatt tillträde till den öppna grönytan och vegetationsklädda kullarna är prioriterat. De intilliggande kullarna invid bostadsgården sparas och tillför grönska till gaturummet och parkstråket. Mot Bättringsvägen

ska en förgårdsmark finnas där dagvattenhantering och cykelparkering föreslås.

I den sydöstra delen av planområdet ianspråkats en del av ett befintligt parkstråk vilket gör det viktigt att kompenseras detta genom att stärka parkstråkets kvalitéer. Detta kan till exempel åstadkommas genom att fönster och balkonger vänder sig mot parken och stärker trygghetsupplevelsen.

En luftburen kraftledning korsar den västra delen av planområdet. Denna förläggs i mark i Räckstavägen och ansluter till fördelningsstation Beckomberga norr om planområdet. Kraftledningen byggs för en nominell systemspänning på 400 kilovolt. Riktlinje för försiktighet är 0,4 mikrotesla. Bebyggelse med stadigvarande vistelse får inte placeras inom 12 meter från kraftledningen i mark.

Preliminär tidsplan för projektet:

Samråd: 6 december 2022 - 30 januari 2023.

Granskning: november 2023.

Antagande: april 2024.

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom avdelningen för verksamhetsstöd och stadsmiljö.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till planförslaget som möjliggör att det uppförs ytterligare hyresrätter inom stadsdelsområdet. Planförslaget innebär visserligen en förtätning av befintlig bostadsbebyggelse men överensstämmer med gällande översiktsplan.

Förvaltningen förutsätter att grönkompensation, för ianspråktagande av parkmark för bostadsbyggande, genomförs i samarbete med stadsdelsförvaltningen med syfte att tillvarata och utveckla kvarvarande rekreativa och ekologiska värden inom intilliggande grönområden.

Under förutsättning att det inom projektet bildas hyresrätter har förvaltningen anmält behov av ett samlat gruppboende med sex lägenheter samt en lägenhet för gemensamhetslokaler inklusive personalytor.

Enligt stadens mål ska planering och bygglovsgivning främja bostäder med god boendemiljö och energieffektiva hus både i den befintliga bebyggelsen och i nya projekt. Stadens planering och stadsbyggande ska förutom att främja tillgänglighet, trygghet och

social integration även underlätta att hållbara livsstilar utvecklas. Under förutsättning att ovanstående behov tillgodoses, anser förvaltningen att planförslaget innebär en acceptabel avvägning mellan ett effektivt markutnyttjande och behovet av en hälsosam boendemiljö.

Susanna Halldin Olsson
Stadsdelsdirektör
Hässelby-Vällingby
stadsdelsförvaltning

Jenny Bejker
Avdelningschef
Hässelby-Vällingby
stadsdelsförvaltning

Bilagor:

1. Planbeskrivning.
2. Plankarta.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Susanna Halldin Olsson, Stadsdelsdirektör	2023-01-03
Jenny Beijker, Avdelningschef	2023-01-02