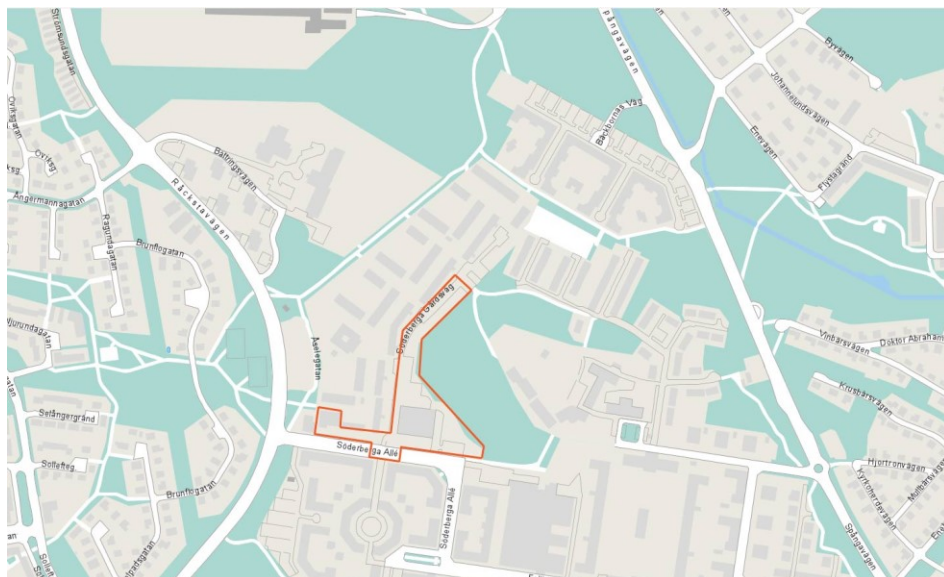


Planbeskrivning

Förslag till detaljplan för del av fastigheterna Vårdaren 1, 3 och Parkträdet 1 m.fl. i stadsdelarna Råcksta och Beckomberga, Dp 2018-12909



Planområdets lokalisering markerad med orange figur.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Inledning | 3 |
| Handlingar | 3 |
| Planens syfte och huvuddrag | 3 |
| Plandata | 4 |
| Tidigare ställningstaganden | 5 |
| Förutsättningar | 5 |
| Natur | 5 |
| Geotekniska förhållanden | 6 |
| Hydrologiska förhållanden | 7 |
| Dagvatten | 8 |
| Befintlig bebyggelse | 8 |
| Landskapsbild/stadsbild | 9 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 9 |
| Offentlig service | 10 |
| Kommersiell service | 10 |
| Gator och trafik | 10 |
| Störningar och risker | 12 |
| Planförslag | 14 |
| Bebyggelse | 14 |
| Gator och trafik | 18 |
| Gestaltungsprinciper | 20 |
| Teknisk försörjning | 21 |
| Konsekvenser | 22 |
| Behovsbedömning | 22 |
| Naturmiljö | 22 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten | 22 |
| Landskapsbild/stadsbild | 23 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 23 |
| Parkering | 23 |
| Störningar och risker | 23 |
| Ljusförhållanden och lokalklimat | 24 |
| Barnkonsekvenser | 25 |
| Tidplan | 26 |
| Genomförande | 26 |
| Organisatoriska frågor | 26 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 26 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 26 |
| Ekonomiska frågor | 28 |
| Tekniska frågor | 29 |
| Genomförandetid | 31 |

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Bullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik, 2019-09-02)*
- *Utlåtande avseende industribuller från lastfar (Akustikbyrån, 2020-12-07)*
- *Dagvattenutredning (Tyréns, 2021-02-01)*
- *PM markföroreningar (Tyréns, 2019-10-23)*
- *PM geoteknik (Tyréns, 2020-12-17)*
- *Markteknisk undersökningsrapport (Tyréns, 2020-12-17)*
- *Naturvärden (Firman Ekologikonsult AB, 2020-01)*
- *PM Trafik och parkering (Trafikutredningsbyrån AB, 2020)*
- *Solstudie (White, 2021-02-12)*
- *Skyfallsanalys (Tyréns, 2021-02-02)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Christoffer Jusélius och kartingenjör Katarina Eriksson. Tidigare har stadsplanerare Matilda Nilsson medverkat. Från exploateringskontoret har Frida Månsson, Mickael Bogale och Emelie Maniette medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

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. Flera bostadsentréer ska finnas mot gata, detta för att bidra till mer rörelse i gaturummen samt dela upp flödena på loftgångarna och därmed öka vistelsekvalitén. Därutöver ska bottenvåningen mot Söderberga allé utföras i avvikande material och vara delvis uppglasad.

Studerat planförslag 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. De nya bostäderna förslås i en ny kvartersstruktur med tillhörande bostadsgård och i friliggande hus. Byggnaderna orienterar sig längs de befintliga gatorna samt längs en ny kvartersgata.

Lokalytor ska finnas i bottenplan i korsningen Söderberga Allé/Söderberga Gårdsväg. Här kan befintlig matvarubutik förslagsvis ges möjlighet till nya större lokaler då den befintliga butiken kommer ersättas med ett nytt bostadshus.

Det befintliga parkeringshuset rivs för att ge plats åt de nya bostäderna. För att ersätta platserna i parkeringshuset planeras ett nytt p-däck samt nya markparkeringar utmed Söderberga gårdsväg. Därutöver kan delar av parkeringsbehovet lösas via parkeringsköp eller ytterligare ett p-däck inom fastigheten Vårdträdet 1.

Stiftelsen Arbetarebostadsfondens (nedan kallad Arbetarebostadsfonden) uppdrag är att erbjuda hyresrätter med rimliga hyror. Lägenhetsfördelningen i nyproduktionen föreslås bestå av en jämn fördelning av 2-4 ROK för att komplettera Arbetarebostadsfondens befintliga bestånd som i nuläget har en tonvikt på mindre lägenheter.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

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 omfattar en yta på cirka 1,2 hektar.



Planområdet är markerat med orange figur.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stockholms stads översiktsplan, laga kraft 23 mars 2018, 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 förenligt med Stockholms stad 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.

Detaljplan

Planområdet omfattas av två stycken detaljplaner (7308, 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 byggts ut.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

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

Start-PM

Beslut om att påbörja planarbetet fattades av stadsbyggnadsnämnden 2019-01-31.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Största delen av planområdet består av bebyggd och hårdgjord mark. Planområdet gränsar i öster till en kulle bestående av hållmarksädellövskog och äldre lövskog.

Naturvärden

I planområdets östra gräns, mot kullen, finns brynzoner med vegetation. En framtagna naturvärdesinventering (Firman Ekologikonsult AB, 2019) har tilldelat gulmarkerade ytor (se karta nedan) naturvärdesklass 4 vilket betyder att områdena har

viss positiv betydelse för biologisk mångfald. Planområdet inkluderar del av brynzonen, inte naturmarken på kullen. I brynzonen är inslaget av skogsbrynsarter stort, delvis med inplanterade parkarter, samt ogräs. Här dominerar slån och fågelbär.



Områden med naturvärdesklass 4 (gul markering). Illustration: Friman Ekologikonsult AB

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 framtagen naturvärdesutredning (Friman Ekologikonsult AB, 2019) är det inte troligt att groddjur rör sig i området.

Rekreation och friluftsliv

Kullen med naturmark innehåller stigar och är på sina ställen sliten vilket tyder på att området används mycket av närboende.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Generellt består jorden av utlagd fyllningsjord som underlagras av lera på friktionsjord på berg. I anslutning till högre terräng är jordlagerföljden fyllningsjord på friktionsjord på berg. Djupet till berg varierar mellan ca 0-13 meter.

Ras/skred

Planområdet är huvudsakligen naturligt platt och saknar förutsättningar för skred, ras och erosion (PM geoteknik, Tyréns 2019).

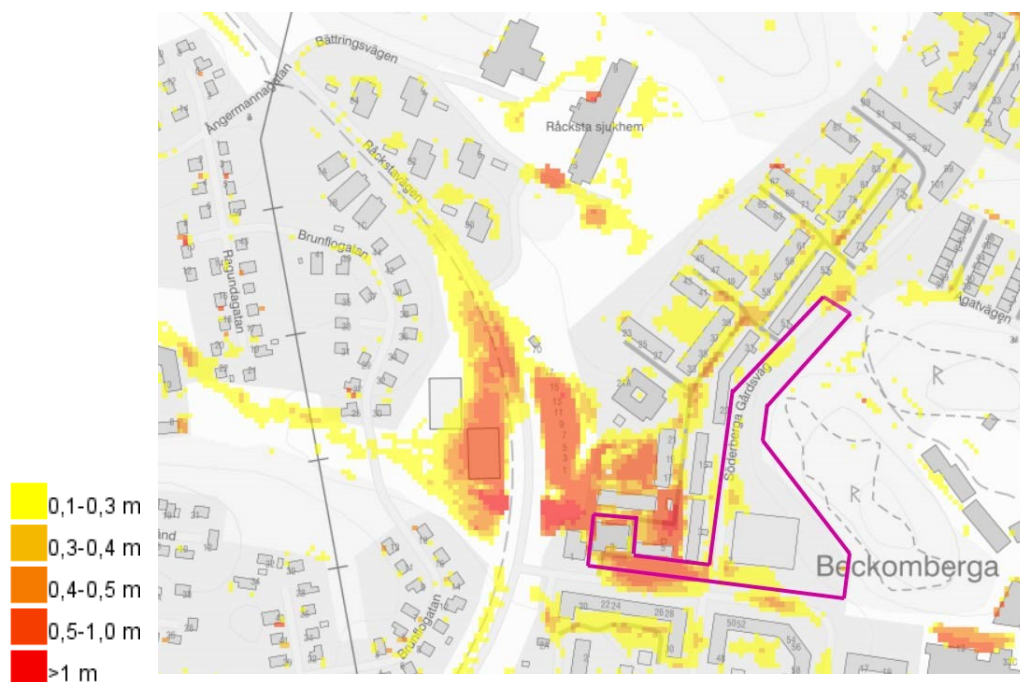
Markradon

Området har enligt SGU:s markradonkarta halter på 49-62 Bq/kg. Radonmätningar i fält ska utföras i senare projekteringskede.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Stockholms stads skyfallskartering visar att det finns platser där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.



Utdrag ur Stockholms stads skyfallskartering. Legend till vänster representerar maxdjup vid skyfall.

Vattenskyddsområde

Planområdet angränsar till Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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. Ämnen som inte uppnår god kemisk status är Perfluoroktansulfon (PFOS), benso(g,h,i)perylen, benso(a)pyren, Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE).

Markavvattning

Det finns ett markavvattningsföretag inom planområdet: ”Beckomberga-Flysta tf, Nählsta-Vellingby tf. med arkivnummer AB_3_1064”, som är noterat ”aktivt”. Företaget är fastställt 1945. Dokument som styrker att företaget är aktivt har inte återfunnits. Företaget startade innan det kommunala vatten- och avloppssystemet byggdes ut. Det ursprungliga syftet med markavvattningen var att avvattna marken för odling. Större delar av markavvattningsföretaget har bebyggts vilket gör att dess funktion antas vara bortbyggd.

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via ett dagvattenledningsnät. Det finns inga uppgifter som tyder på att det förekommit problematik med översvämning eller stående vatten inom planområdet i samband med kraftigt regn.

Befintlig bebyggelse

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 Räckstavägen/Söderberga Allé ligger en ICA-butik med tillhörande parkeringsytor. Inom angränsande fastigheten Vårdaren 3 finns en förskola. Markparkering samt ett parkeringshus i två våningar är förlagt vid Söderberga Gårdsväg.



Bebyggelsen inom fastigheten Vårdaren 1. Byggnaderna mot Söderberga Gårdsväg har loftgångar.

Landskapsbild/stadsbild

I Råcksta karaktäriseras bebyggelsen av flerbostadshus i tre till fem våningar, organiserade i halvslutna kvarter samt sammanhängande områden av radhus och villor. Den omgivande stadsbilden är varierad. Bostäderna längs Söderberga Allé ligger i halvslutna kvarter om fyra till fem våningar och bidrar till att skapa ett tydligt gaturum inramat av träd längs gatan. Vidare i närområdet återfinns Bromma sjukhus, Beckomberga sjukhusområde som omvandlats till nya bostäder och Beckombergaskolan. Dessa lite större strukturer omgärdas av bostäder i både kvartersbebyggelse och friliggande volymer. I anslutning till Råckstavägen ligger Råcksta sjukhem om tio våningar tillsammans med punkthus uppförda på 2000-talet. Mellan planområdet och Beckombergaskolan i öst ligger ett grönområde på en höjd.



Flygfoto över planområdet och dess omgivning. Ungefärlig plangräns markerad med rosa figur.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen inom Vårdaren 1 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 parkeringshus.

Fornlämningar

Det finns flera kända fornlämningar och större fornlämningsområden på kullen öster om planområdet. Detaljplanen bedöms vara genomförbar ur fornlämningspunkt. Byggnationen kommer att vara tillståndspliktig eftersom planerad bebyggelse ligger inom fornlämningsområdet till fornlämningen, d.v.s. dess skyddsområde. Detta innebär att en tillståndsansökan ska skickas till länsstyrelsen när planen är antagen och innan byggnation påbörjas.

Offentlig service

Skola och förskola

I närområdet finns flera förskolor samt Beckombergaskolan (F-6). Projektet har inte bedömts generera behov av en ny förskola. Byggaktören har på fastigheten Vårdaren 3 en lokal som nyttjas för förskoleverksamhet.

Sjukvård

Närmaste sjukvård finns i Bromma sjukhus.

Kommersiell service

Inom planområdet finns en matvarubutik (ICA). 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.

Gator och trafik

Gatunät

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. Söderberga Gårdsväg har funktioner för angöring, parkering, sophämtning och vid akutfall räddningsfordon. Sopbil vänder idag vid parkering i norra änden av gatan (t-vändning).



Foto från Söderberga Allé. Planområdet till vänster i bild.

Bilparkering

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.

Arbetarebostadsfonden hyr ut 219 parkeringsplatser till boende inom fastigheten Vårdaren 1. Parkeringsstalet för Vårdaren 1 är idag 0,49 parkeringsplatser/lägenhet.

Utöver ovan nämnda platser finns 14 parkeringsplatser vid ICA-butiken (4 för personal), 20 besöksparkeringar för boende samt 110 parkeringsplatser som Arbetarebostadsfonden hyr ut till samfälligheten (varav 23 hyrs ut till boende inom Vårdaren 1).

På fastigheten Parkträdet 1 finns 32 markparkeringar som staden arrenderar ut till en bostadsrättsförening på Parkträdet 2.



Karta över berörda fastigheter och samfällighetsförening.

Gång- och cykeltrafik

Söderberga Allé har en gång- och cykelbana längs gatans norra sida, intill planområdet. På gatans södra sida finns en gångbana. Längs Söderberga Gårdsväg finns en gångbana. Inom bostadsområdet på Vårdaren 1 finns ett nät av gångbanor. Cykelparkeringar finns vid flera bostadsentréer samt i källare.

Kollektivtrafik

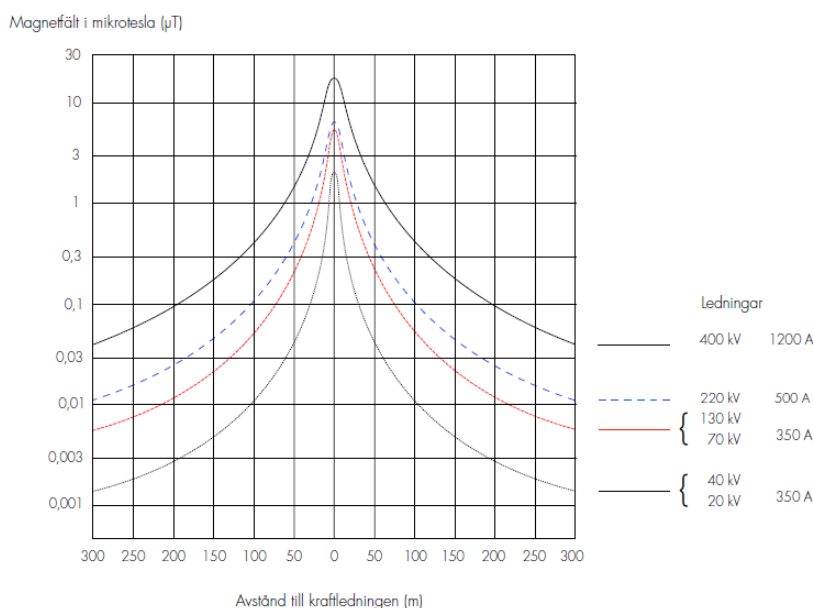
Planområdet är beläget ca 1,2 km nordöst om Råckstas tunnelbanestation och ca 1,5 km öster om Vällingby. Råckstavägen trafikeras av buss som passerar tunnelbanestationerna i Råcksta och Vällingby.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Norr om planområdet finns Beckomberga stations ställverk. Avståndet mellan planområdet och ställverket är ca 450 meter fågelvägen. En högspänningsledning till ställverket går cirka 180 meter väster om planområdet. På grund av avståndet har miljöförvaltningen gjort bedömningen att det inte finns behov av utredning om elektromagnetiska fält. Riktlinje för försiktighet enligt Boverket och Strålskyddsmyndigheten är 0,4 μ T

(mikrotesla). Enligt uppgift från Ellevio, som äger Beckomberga ställverk, finns inom ställverksområdet diverse anläggningsdelar med spänning från 30 kV upp till och med 220 kV. Genom grafen nedan kan utläsas att nivåerna vid planområdet ligger under riktvärdet.



Graf hämtad från Strålskyddsmyndigheten.

Förorenad mark

Fyllnadsmassor förekommer inom planområdet enligt stadens grundvattenkarta. Enligt undersökning (Tyréns, 2019) finns förhöjda halter av PAH i jord i en provtagningspunkt, belägen på grönyta söder om befintlig förskola på Vårdaren 2. Provpunkten ligger utanför planområdet. Risken att föroreningar sprids via grundvatten bedöms som mycket låg. Ingen förekomst av PAH har påvisats nedströms, inom planområdet.

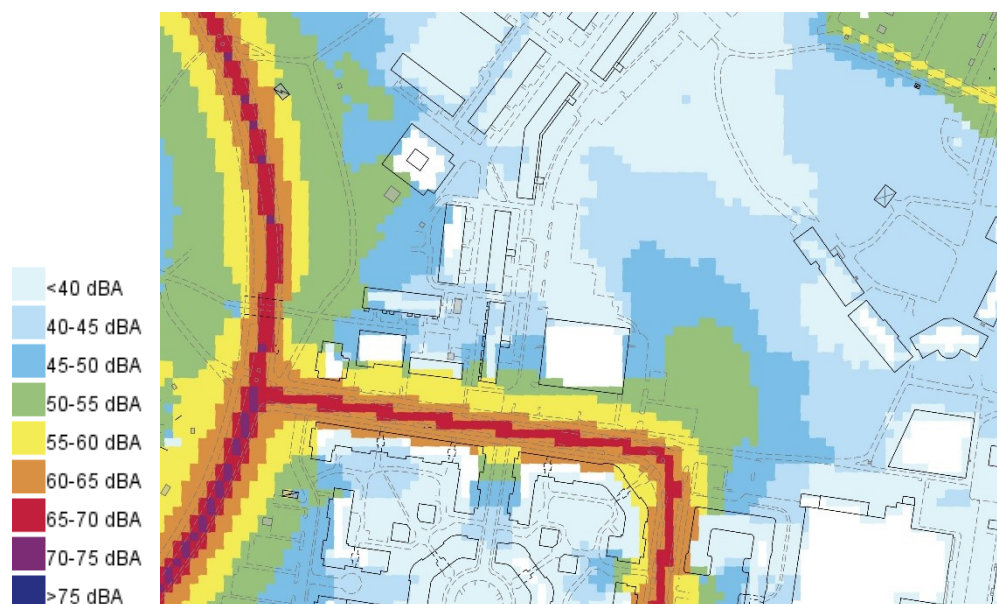
Luft, lukt

Halten av kvävedioxid i planområdet är mellan 18-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) enligt luftvårdsförbundets kartor. Halten underskrider miljö kvalitetsnormen på 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ med god marginal. Halten av partiklar PM10 i planområdet är mellan 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) och underskrider därför också miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ med god marginal.

Buller, vibrationer

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. Planområdet utsätts för

trafikbuller främst från Råckstavägen och Söderberga Allé. Längs dessa vägar ligger ljudnivåerna på 55-70 dBA ekvivalentnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Ljudnivåerna i planområdet ligger i övrigt mellan 40-55 dBA ekvivalentnivå. I planområdet finns även en matvarubutik vars fläktar utsätter området för verksamhetsbuller.



Karta över dagens bullersituation.

Planförslag

Bebyggelse

Planförslaget innehåller ca 160 bostäder i form av hyresrätter samt ca 1100 m² lokalyta. De nya bostäderna förslås i en ny kvartersstruktur med tillhörande bostadsgård, i punkthus och i ett lamellhus. Planförslaget medger att kvartersbebyggelsen och lamellhuset uppförs i 4-5 våningar medan punkthusen får uppföras i 5-7 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.



Illustrationsplan: White Arkitekter

Lägenhetsfördelningen föreslås bestå av en jämn fördelning av 2-4 ROK och även ett mindre tillskott på 5 ROK. Målet är att komplettera Arbetarebostadsfondens befintliga bostäder i närområdet som har en tonvikt på mindre lägenheter på 1-2 ROK.

Kvarteret

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 lokal för centrumändamål finnas i bottenvåningen. Här kan befintlig matvarubutik förslagsvis få nya större lokaler då den befintliga butiken ersätts med ett nytt bostadshus. 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 sex 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. För att säkerställa ett levande gaturum och förtydliga centrumfunktionen styr detaljplanen att fasad på bottenvåning där centrumändamål ska finnas ska ha avvikande material med en minsta höjd om 4,0 meter samt vara uppglasad till minst 30 %.



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. Marklägenheterna ges möjlighet till uteplatser ut mot gården. Invid kvarteret planeras punkthusen i naturslänt vilket skapar en miljö med mycket grönska.

Komplement till de nya bostäderna föreslås lösas med gemensamma tvättstugor i varje hus, större cykelrum i några av husen samt rullstolsrum tillgängliga från alla bostadsentréer. Lägenhetsförråd föreslås lösas i alla hus antingen genom förråd i lägenheten eller i bottenvåningen. Teknikutrymmen föreslås placeras i källare, på bottenvåningar och på vindar.

Punkthus och lamellhus

Punkthusen har 6-7 våningar och är placerade på platsen där ICA-butiken ligger idag intill Söderberga Allé samt i slänten som angränsar till grönområdet i öst. Hänsyn har tagits till de geologiska förhållandena i slänten vid placering av byggnaderna. Ett lamellhus i fyra våningar föreslås norr om kvarteret, längs Söderberga Gårdsväg. Närmast slänten föreskriver detaljplanen *prickmark*. Mellan två av punkthusen tillåts inte bilparkering. Dessa bestämmelser syftar till att säkerställa en naturlig övergång till den natur som finns utanför fastighetsgräns.



Punkthusens fasader mot sydväst. Illustration: White Arkitekter.

De gröna ytorna mot Söderberga Allé ges en tydligare avgränsning mot gatan för att bättre fungera som sociala ytor och närliggande gårdsmiljö för det nya punkthuset strax intill. Dessa

utformas med tillkommande grönska och sittplatser. Närmast korsningen Söderberga Allé/Söderberga Gårdsväg förslås en mindre hårdgjord mötesplats med sittplatser. På ytan intill Söderberga Allé tillåts inte bilparkering då det är viktigt att denna yta kan ta hand om dagvatten.



Illustrationsplan: White Arkitekter

Gator och trafik

Gatunät

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. Gatans körbredd föreslås vara sex meter med trottoarer på 2,5 meter på vardera sida.

Söderberga Gårdsväg föreslås få en ny utträtad anslutningsväg till Söderberga Allé. I övrigt behåller gatan sitt läge. Parkeringsytor justeras och tillkommer längs gatan.

En ny anslutningsväg behöver tillskapas för en parkeringsyta som föreslås i anslutning till det västra punkthuset (hus 1).

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 samfälligheten. Därutöver behöver parkeringsplatser för nyproduktionen anordnas.

Det projektspecifika parkeringstalet är 0,55. Byggaktören avser att genomföra mobilitetsåtgärder motsvarande mobilitetspaketet på grundläggande nivå enligt stadens riktlinjer vilket ger ett avdrag på 10% på det projektspecifika parkeringstalet som innebär ett grönt parkeringstal på 0,5. Detta resulterar i att nyproduktionen genererar 79 parkeringsplatser för 160 lägenheter.

De befintliga platserna som ska ersättas samt de nya platserna som behöver anordnas för nyproduktionen uppgår till totalt 444 parkeringsplatser. Bebyggelseförslaget innebär att ett nytt p-däck om 207 parkeringsplatser uppförs i det norra planområdet. Därutöver kommer 195 markparkeringsplatser att finnas. Totalt innebär detta att 402 parkeringsplatser anordnas inom planområdet.

Eftersom det krävs 444 parkeringsplatser för att uppfylla stadens riktlinjer behöver 42 ytterligare parkeringsplatser anordnas. Dessa 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.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkering är planerad att uppfylla ett cykeltal på ca 3 cyklar/100 m² BTA. Cykelparkering sker till hälften inomhus i nya cykelrum i bostadshusen och i ett friliggande cykelhus, och till hälften utomhus i cykelställ; både en- och tvåvåningsställ.

Tillgänglighet

Byggnaderna kommer att kunna angöras med bil inom 10 meter. Längs Söderberga Allé finns idag angöringsfickor vilka kommer att vara möjliga att nyttja för de nya bostäderna med entréer mot Söderberga Allé. I övrigt löses angöring och parkering på kvartersmark. Avstånd om 10 meter till parkering för rörelsehindrad (PRH) uppfylls vid alla byggnader förutom vid hus 1 där avståndet blir 15 meter om PRH ska ordnas på kvartersmark. Det finns en möjlighet att inrätta PRH på gatumarken för att uppfylla 10 meter vid hus 1.

Gårdsytorna i kvarteret och punkthusen i slänten nås tillgängligt inifrån byggnaderna.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Detaljplanen reglerar bebyggelsens volymer genom begränsningar av markens nyttjande samt genom bestämmelsen *högsta nockhöjd i meter över nollplanet*. På *kryssmark* och *ringkryss* tillåts mindre byggnadsverk för bostadskomplement. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 40 m² och nockhöjden får högst vara 4,0 meter. Byggnadsarea för enskild byggnad får maximalt uppgå till 20 m².

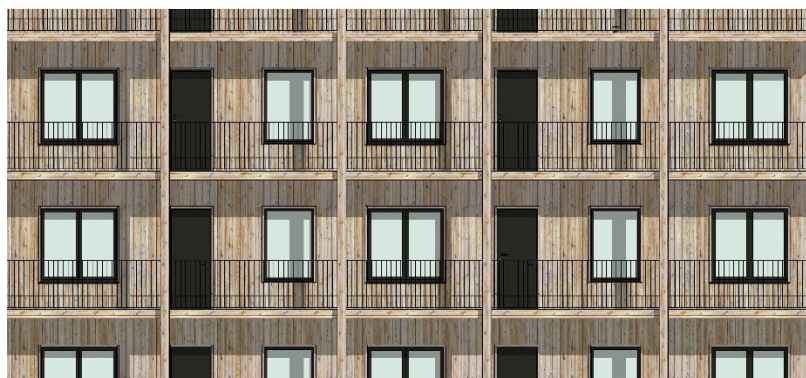
Fasadutformning

Bebyggelseförslaget innebär putsade gatufasader med betongsocklar och trä på gårdsfasader. Byggnaderna mot Söderberga Allé och Söderberga Gårdsväg är illustrerade med puts i gröna toner vilket kompletterar den ljusa färgsättningen på omgivande bebyggelse och bidrar med mer färg till området. Punkthusen visas i förslaget med fasader i ljus puts och betongsockel.

Balkonger och loftgångar

Mot Söderberga Allé tillåts balkonger kraga ut maximalt 1,5 meter och ska ha en minsta fri höjd om 4,5 meter från mark. I förslaget illustreras balkonger med pinnaräcken i metall mot gatorna, vilket även finns i den befintliga bebyggelsen i området. På gårdsfasaderna är ambitionen att använda trä på väggar, pelare

och tak längs loftgångarna. Loftgångarna ryms inom den byggrätt som detaljplanen medger.



Utsnitt loftgångar. Illustration: White Arkitekter

Tak

Bebyggelseförslaget innebär att de nya bostadshusen utformas med valmade tak i mörk plåt samt med betonad takfot. Utöver högsta nockhöjd medges hisstoppar och fläktrum till en högsta höjd av 1,0 meter.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Anslutningspunkt finns i anslutning till planområdet.

El och tele

Ledningar och möjlighet till anslutning till elnät och fiber finns i närheten av den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Energiförsörjning

Anslutningspunkter för fjärrvärme finns i närheten av den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Avfallshantering

De nya bostadshusen medför ett behov av tre lägen för botten tömmande kärl för hushållssopor. Dessa kompletteras befintliga lägen för sopor längs Söderberga Gårdsväg. Föreslagna nya lägen för sopor är vid Söderberga Allé, ett vid Söderberga Gårdsväg och mellan punkthusen längs den nya kvartersgatan. Avståndet till sopkärnen understiger 50 meter från alla bostadsentréer. Källsortering sker i ett miljöhus som planeras längs den nya gatan. Hus 1 kan nyttja ett befintligt källsorteringsrum inom fastigheten. Avstånd till kvittblivningsställe för källsortering är mindre än 100 meter från samtliga entréer.

Räddningstjänst

Förslaget har studerats utifrån krav på uppställning och framkomlighet för utryckningsfordon. Planförslaget innebär att Söderberga Allé utformas för att minimera risken för framkomlighetsproblem för räddningstjänsten vid skyfall.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Den planerade exploateringen sker framförallt på ytor som idag är hårdgjorda. Bebyggelsen gör ett visst intrång i den brynzon som övergår i kulle bestående av hällmarksädellövskog och äldre lövskog, öster om planområdet. Förutom viss hårdgörning i brynzonen kan skuggeffekter påverka naturen. Ingen skyddad natur eller skyddade arter påverkas av detaljplanen varför påverkan på naturvärden bedöms vara måttlig. Ingen vidare utredning av naturvärden bedöms behövas. Det finns goda förutsättningar att behålla många unga träd som snabbt kan ge en karaktär närmast husen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Bällstaåns tillrinningsområde. Omdaning av planområdet bedöms enligt föroreningsberäkningarna (Tyréns, 2019) bidra till en generellt minskad föroreningsbelastning och skapa bättre förutsättningar att nå MKN för mottagande recipient Bällstaån jämfört med nuläget. Samtliga studerade ämnen att minska efter omdaning förutom för halten fosfor som kommer öka marginellt. Minskningen är en följd av förändrad markanvändning inom planområdet där en hög andel parkeringsytor omdanats till ökad andel grönytor.

Landskapsbild/stadsbild

Påverkan på stads- och landskapsbild består främst i en omvandling av nulägets hårdgjorda ytor till bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsens skala och struktur bedöms vara väl anpassad till omgivande bebyggelse. Befintlig bebyggelse inom Vårdaren 1 ligger indragen på fastigheten. Den föreslagna bebyggelsen, med fasader som närmare sig gatan, bidrar till ett tydligare gaturum. Lokalytan bidrar till att gaturummet också kan upplevas mer aktivt. Skalan på befintlig bebyggelse längs Söderberga Allé, fyra till fem våningar, möts upp av den föreslagna exploateringsens skala vilken är fem till sex våningar mot gatan. Punkthusen invid kullens kant har placerats med hänsyn till landskapet och topografin. Strukturen bidrar till att utblickar mot naturmarken kan bibehållas.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Då planförslagets struktur och skala anspelar på rådande förhållanden i området tas hänsyn till de kulturhistoriska värden som finns i form av bebyggelsestruktur. Bebyggelsens gestaltning och förhållande till gata kommer vittna om ett modernt tillskott.

Parkering

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett stort antal befintliga parkeringsplatser tas i anspråk, vilka behöver ersättas. Därutöver behöver nya platser tillskapas för nyproduktionen. Sammantaget handlar det om 444 parkeringsplatser. Planförslaget innebär att samtliga ianspråktaga parkeringsplatser kan ersättas genom nytt p-däck, markparkeringar, parkeringsköp samt möjligheten att bygga ytterligare ett p-däck 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.

Störningar och risker

Buller

De planerade bostadshusen utsätts för låga bullernivåer från trafiken på Räckstavägen och det lokala gatunätet samt visst industribuller, flygbuller och ljud från lekande barn etc. Vid fasaderna närmast Söderberga Allé blir ekvivalentnivåerna 56-60 dB(A). Vid samtliga övriga fasader högst 55 dB(A). Alla lägenheter kan få tillgång till gård och gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Det industribuller som kan förekomma inom det aktuella området är ljud från lastning och lossning av varor vid en livsmedelsbutik. Enligt framtaget utlåtande avseende industribuller från lastfar till butik bedöms gällande riktvärden för industribuller (Zon A) uppfyllas i planförslaget. Utformningen av bebyggelsen kring lastplatsen behöver ta hänsyn till industribullret. Planförslaget medger ett skärmtak ovanför lastplatsen vilket bedöms minska bullernivåerna för de omkringliggande bostäderna.

Översvämningsrisker

Då det finns lågpunkter inom planområdet är det viktigt att höjdsättning görs så att instängda lågpunkter undviks och att flöden utöver den dimensionerade ledningskapaciteten på ett säkert sätt kan avledas ytligt bort från byggnader. Det är även av stor vikt att avrinningen från planområdet ej belastar närliggande lågt liggande områden väster om området.

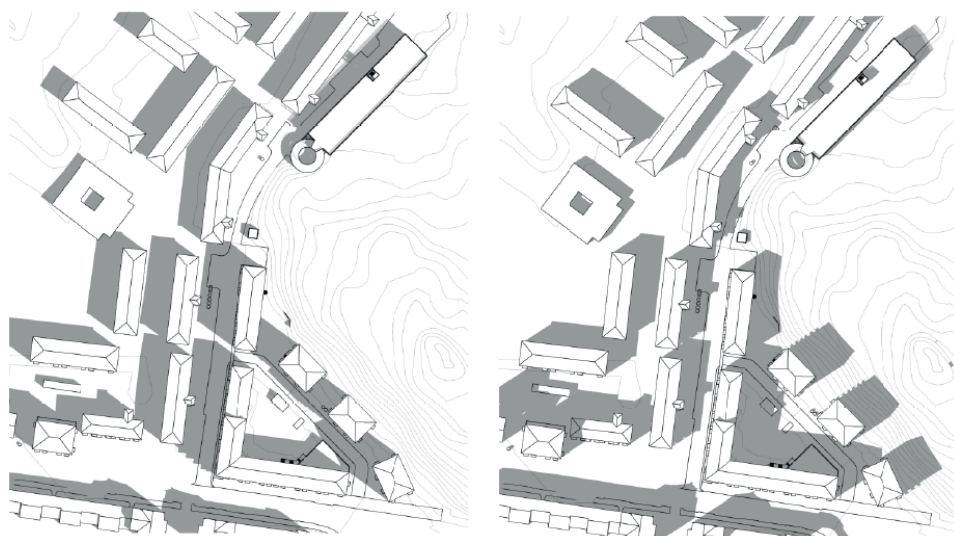
Enligt framtagen skyfallsanalys kan stillastående vatten ansamlas utmed Söderberga Allé vid kraftiga skyfall. Om inte höjdsättningen för Söderberga Allé justeras kan detta problem förvärras till följd av exploateringen. Enligt skyfallsanalysen kan översvämningsproblematiken hanteras genom att höjdryggen i korsningspunkten Söderberga Allé och Söderberga gårdsväg sänks. Med anledning av detta innehåller planförslaget en planbestämmelse om att höjden i aktuell korsningspunkt ska vara +12,9 m (befintlig höjd är +13 m).

Enligt skyfallsanalysen finns ytterligare risk för översvämning intill det planerade punkthuset (hus 1) i planområdets västra del. För att hantera denna översvämningsproblematik innehåller planförslaget en bestämmelse om lägsta höjd för färdigt golv (+13 m). Källare med vattentät konstruktion får grundläggas på lägst +12 m över nollplanet.

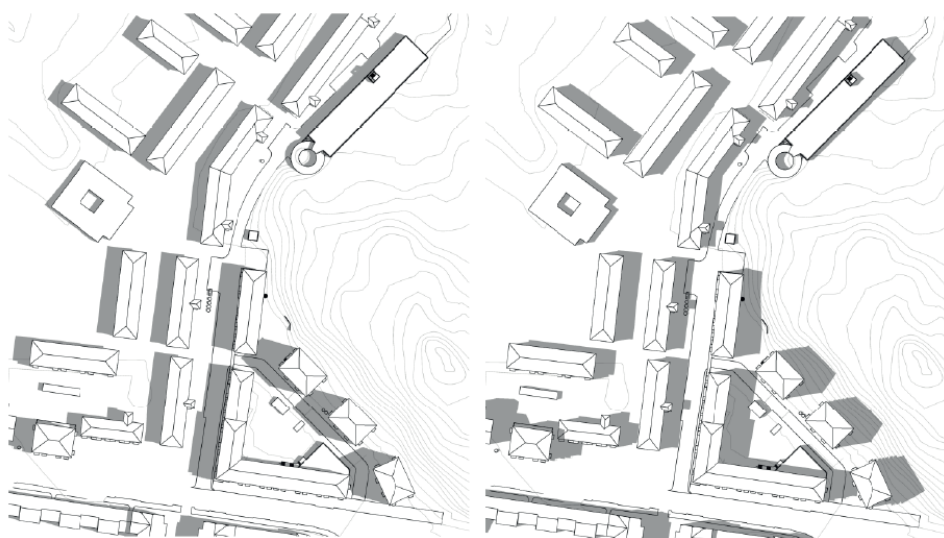
Ljusförhållanden och lokalklimat

Samtliga lägenheter har enligt förslaget bra tillgång på dagsljus enligt gällande myndighetskrav.

De nya byggnaderna placering innebär viss skuggeffekt på intilliggande bostäder vid Söderberga Gårdsväg enligt framtagen solstudie. Närliggande bostäder vid Söderberga Allé, söder om planområdet, kommer inte skuggas enligt studien. Förutom skugga på kvartersmarken inom den nya bebyggelsestrukturen får naturmarken viss skugga.



Solstudie: 20 mars, kl. 09.00 till vänster och kl. 15:00 till höger.



Solstudie: 20 juni, kl. 09.00 till vänster och kl. 15:00 till höger.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms 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.

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

| | |
|------------|----------------------------|
| Samråd | 11 februari – 23 mars 2020 |
| Granskning | 28 april – 26 maj 2021 |
| Antagande | september 2021 |

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov.

Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter. Byggaktören ansvarar för uppförande av ny bebyggelse på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Lantmäterimyndigheten ansvar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Huvudmannaskap

Staden har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet (natur).

Avtal

Innan detaljplan antas ska en överenskommelse om exploatering upprättas mellan staden och byggaktören. Överenskommelsen reglerar kostnader, ansvar, tidplan m.m.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintliga detaljplaner 8557 och 7308 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Vårdaren 1, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Arbetarebostadsfonden.
- Vårdaren 3, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Arbetarebostadsfonden.
- Parkträdet 1, ägs av Stockholms kommun.
- Räcksta 1:21, ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder och centrumändamål inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges natur.

Fastighetsbildning

Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder och centrumändamål) kan utgöra en eller flera nya fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Tre områden ändras från allmän plats (natur) till kvartersmark (bostäder) och två områden ändras från kvartersmark (kontor och parkering) till allmän platsmark (natur).

Område utlagt som allmän platsmark (natur) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Råcksta 1:21 och Parkträdet 1 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (kontor och parkering) till allmän platsmark (natur).

Del av Vårdträdet 3 regleras till Vårdaren 1.

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.



Förändringskarta

Ljuscult område – kvartersmark som fortsätter vara kvartersmark (bostäder, centrum, parkering, elnätstation)

Mörkgult område – allmän platsmark som blir kvartersmark (bostäder, centrum)

Grönt område – kvartersmark som blir allmän platsmark (natur)

Grått område- allmän platsmark som fortsätter vara allmän platsmark (gatumark)

Rättigheter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatt (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet, byggaktören bekostar anslutning.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Till stor del sker exploatering inom befintlig tomträtt på Vårdaren 1. Tillskottsmark på del av Parkträdet 1 samt del av Grimsta 1:21 upplåts med tomträtt till Arbetarebostadsfonden.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktören.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Vid jämförelse i avrinning mellan nuvarande markanvändning med planerad markanvändning visar beräkningarna att flödet kommer minska vid ett 10 års regn. Resultatet av avrinningsberäkningar utifrån ett klimatanpassat 10 års regn visar dock att avrinningen kommer att öka marginellt efter exploateringen om LOD-åtgärder ej implementeras. Föroreningsberäkning visar att omdaning av planområdet medför en minskning i föroreningsbelastning från området. Utifrån den minskade föroreningsbelastningen och marginella ökningen i avrinning vid ett klimatanpassat 10 års regn anses det ej vara kostnadsmässigt försvarbart att anlägga dagvattenanläggningar för att omhänderta allt dagvatten som uppkommer inom planområdet.

För att erhålla en kostnadseffektiv dagvattenhantering inom planområdet bör dock de lokala dagvattenåtgärder som föreslås i första hand fokusera på att rena dagvatten från de mest förorenade ytorna inom planområdet, väg- och parkeringsytor. De LOD-åtgärder som föreslås för området är genomsläpplig betongarmering för parkeringsplatser samt infiltration av väggavvattning i gräsbeklädd yta alternativt regnväxtbädd.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att planen vunnit laga kraft.

Louise Heimler
planchef

Christoffer Jusélius
stadsplanerare