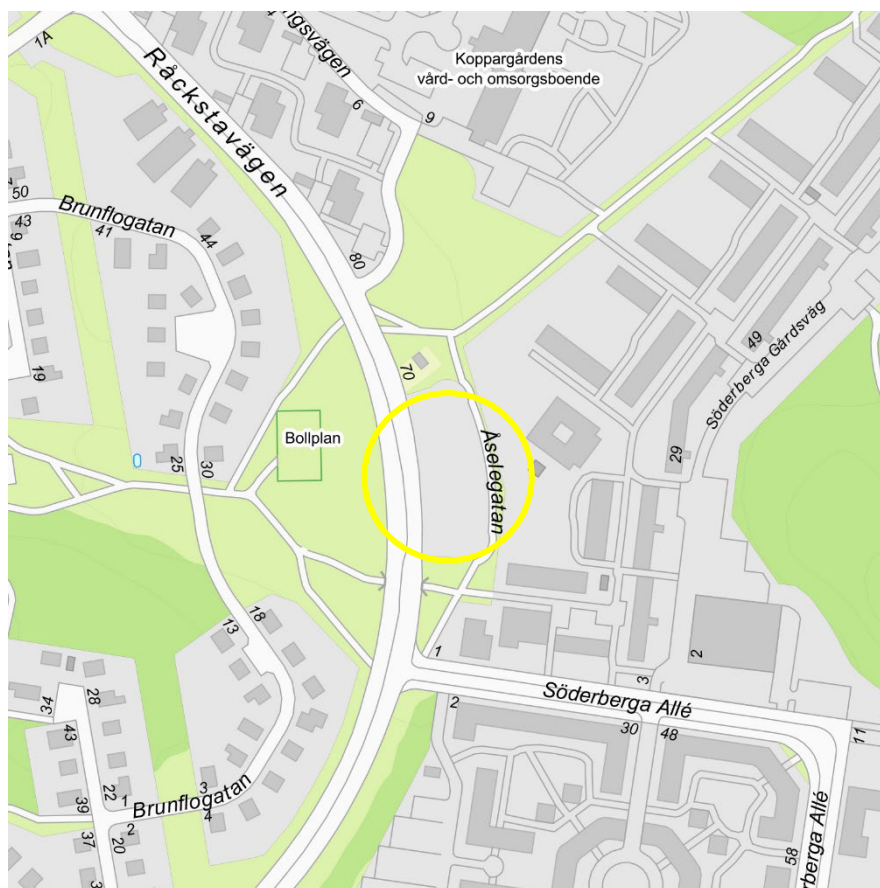


Planbeskrivning Detaljplan för Hemsamariten 1 m.fl. i stadsdelen Råcksta, S-Dp 2020-12922



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra för ett vård- och omsorgsboende med 77 bostäder i fem våningar. Fastigheten ägs av Åke Sundvall AB, som förvärvat fastigheten av staden efter att en detaljplan för kedjehus vunnit laga kraft 2014. Byggaktören har sedan 2017 försökt sälja bostäderna utan att lyckas och fastigheten är därmed fortfarande obebyggd. Åke Sundvall AB vill nu pröva ny bebyggelse i form av vård- och omsorgsboende och har därför ansökt om en planändring.

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. 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 översvämningsrisk och trafikbuller behöver studeras under planarbetet.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd för detaljplanen pågår 19 november 2024 – 13 januari 2025. Granskning för detaljplanen beräknas till maj 2025 och antagande beräknas till september 2025.

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Dagvatten	8
Landskapsbild/stadsbild	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö	9
Offentlig service	10
Kommersiell service	10
Gator och trafik	10
Störningar och risker	11
Planförslag	11
Ny bebyggelse	11
Gestaltungsprinciper	14
Parkområden	15
Gator och trafik	15
Konsekvenser	16
Undersökning om betydande miljöpåverkan	16
Naturmiljö	17
Miljökvalitetsnormer för vatten	17
Landskapsbild/ stadsbild	17
Kulturhistoriskt värdefull miljö	17
Störningar och risker	18
Ljusförhållanden och lokalklimat	18
Barnkonsekvenser	20
Tidplan	20
Genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Verkan på befintliga detaljplaner	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor	22
Tekniska frågor	23
Genomförandetid	23

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

- *Dagvattenutredning* (WSP, 2024-11-07)
- *PM parkering* (Åke Sundvall Byggnads AB, 2024-09-06)
- *Skyfallsutredning* (WSP, 2023-08-30)
- *Tekniskt PM geoteknik* (Tyréns, 2023-06-27 rev. 2024-09-13)
- *Trafikbillerutredning* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2024-10-09)
- *Trädinventering* (Trädliv, 2024-07-17)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Ascape arkitekter, 2024)

Medverkande

Planen är framtagen av Anders Lundborg, stadsplanerare och Katarina Eriksson kartingenjör. Medverkat har även exploateringskontoret genom Frida Månsson.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett vård- och omsorgsboende med 77 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 har en lågpunkt ska planförslaget utformas för att hantera dagvatten och skyfall för att förhindra att området översvämmas.

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Hemsamariten 1 som ägs av Grön Råcksta Fastighets AB, en del av Åke Sundvall Byggnads AB. Råckstavägen angränsar planområdet i väster och en

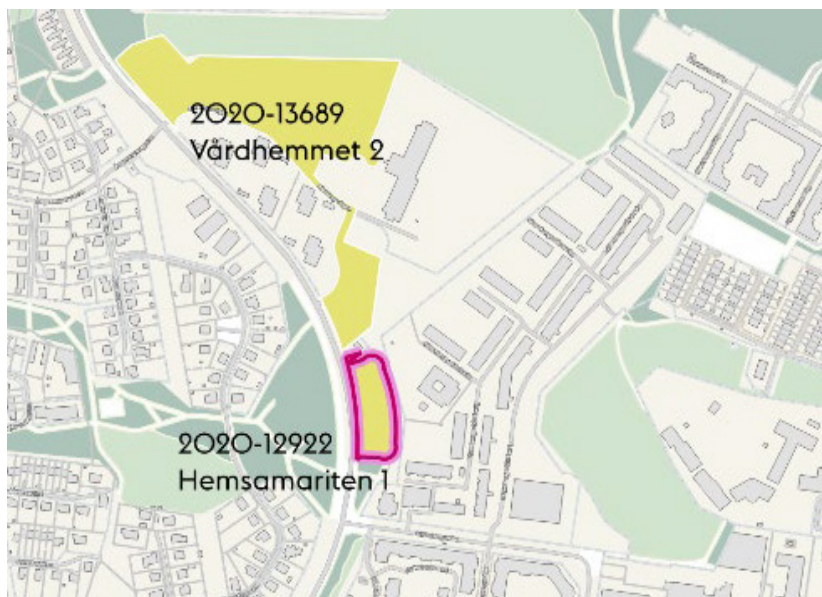
gångväg (Åselegatan) i norr, öster och söder. Fastigheten omfattar ca 3 800 m².



Karta som visar planområdet med omgivningar. Detaljplanen ligger i anslutning till Räckstavägen.

Pågående detaljplaner i området

Norr om Hemsamariten 1, inom fastigheten Vårdhemmet 2 (dnr 2020-13689), pågår ett planarbete som syftar till att möjliggöra för cirka 300 bostäder.



Karta som visar planområde markerat i lila och pågående planer i närheten.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Grön Räcksta Fastighets AB, en del av Åke Sundvall Byggnads AB.

Tidigare ställningstaganden

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 god framkomlighet och säker stadstrafik.

Detaljplan

Den gällande detaljplanen för området är Dp 2010-04206-54 som anger bostäder. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Riksintressen

Vällingby-Råcksta är ett utpekat riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kapitlet miljöbalken. Gränsen för riksintresset går i Råckstavägen, strax utanför planområdet.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till stor del av en öppen gräsyta med en trädrad med skogslönn och lind längs Råckstavägen samt ytterligare enstaka lövträd. Träden längs med Råckstavägen uppfyller definitionen av en allé och kan omfattas av biotopskydd.

Rekreation och friluftsliv

Den föreslagna bebyggelsens påverkan på rekreation och landskapsvärden är måttlig. Det finns goda möjligheter för lek och rekreation på andra platser i närområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Jordlagerföljden består av ett lager av lera ovan friktionsjord på berg. Bergnivån varierar mellan +2 och +7 m ö h, motsvarande 5 till 10 meters jorddjup. En ökning av jorddjupet förekommer i fastighetens centrala delar. Fyllningsjord av sand och grus med inslag av lera förekommer. Fyllningen mäktighet varierar från 0,2 till 1,6 meters djup vid samtliga mätpunkter i samband med provtagning.

Ras/skred

Baserat på den geotekniska utredningen föreligger ingen risk för ras och skred.

Markradon

Området är att betrakta som normalradonmark enligt den översiktliga mätning som utförts vilket innebär att byggnader preliminärt bör ges ett radonskyddat utförande.

Hydrologiska förhållanden

Markavvattning

Markavvattningsföretaget Beckomberga-Flysta tf, Nählsta-Vellingby tf berörs av planen.

Översvämningsrisker

Inom planområdet finns en lågpunkt där dagvatten och skyfallsvatten samlas. Flödet leds från Räckstavägen och vidare till södra delen av planområdet där markhöjderna är en meter lägre än höjden vid gatan. Det kan uppstå stora översvämnningar i planområdet och vid byggnaderna söder om planområdet. Dessutom finns det stor risk för översvämning på grund av övertryck i dagvattensystemet som försvårar transporten av vatten bort från planområdet.

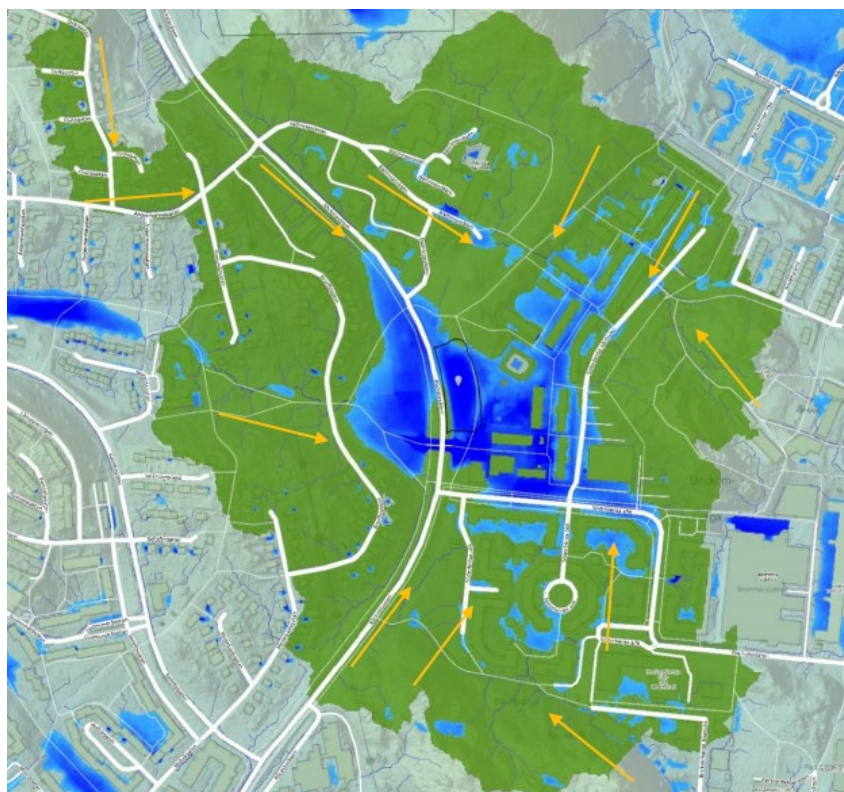
Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Bällstaån (SE658718-161866). Bällstaån är recipient via både teknisk och naturlig avrinning. Enligt VISS augusti 2022 har Bällstaån dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är

måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027 och senare.

Dagvatten

Planområdet ligger inom Bällstaåns tekniska avrinningsområde. Det utgör en del av ett lågområde med ett ytligt tillflöde vid skyfall från flera olika riktningar. Området är instängt och det finns inte någon naturlig ytlig flödesväg vidare. Enligt Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten gäller att vid ny- och större ombyggnation ska dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjas och renas i hållbara dagvattensystem. Minst 20 mm nederbörd ska fördröjas och renas där reningen ska vara mer långtgående än rening genom sedimentation. Fördröjt dagvatten ska avtappas på minst 12 timmar.



Det ytliga avrinningsområdet (grönt) samt flödesvägar och lågpunkter (blått) och flödesriktningar (orange). Vald nederbörds mängd är 56 mm, vilket motsvarar ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och en klimatafaktor på 1,25.

Stadsbild

Området består av en öppen gräsyta med träd längs Råckstavägen samt ytterligare enstaka träd. Gräsytor och träden bidrar med

bland annat reglerande ekosystemtjänster i form av vatten-, buller- och värmereglering samt kulturella ekosystemtjänster i form av rekreation.

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 markerad med rosa.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Vällingby-Råcksta är ett utpekat 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 bebyggelsestyperna, radhus och småhusbebyggelse.

Offentlig service

Skola och förskola

Ett antal förskolor finns i nära anslutning till planområdet. Förskolan Äventyret ligger strax öster om planområdet. Vällingbyskolan ligger 500 meters gångväg från planområdet och Beckombergaskolan ligger 450 meters gångväg från planområdet. Nälstaskolan ligger en kilometer från planområdet.

Sjukvård

Inom Vårdhemmet 1, norr om planområdet, ligger Koppargårdens vård- och omsorgsboende. Beckomberga vårdcentral ligger 500 meter sydost om planområdet.

Kommersiell service

En matbutik och restaurang finns vid Söderberga allé söder om planområdet. Räcksta centrum och Vällingby centrum ligger en kilometer från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Väster om planområdet löper Räckstavägen som sträcker sig mellan Bromstensvägen i norr och Bergslagsvägen i söder

Biltrafik

På Räckstavägen färdas 3 700 fordon per dygn i genomsnitt (ÅMD). Andel tung trafik är 6 %. Inom planområdet finns inga parkeringsplatser.

Gång- och cykeltrafik

På Räckstavägens södra sida finns ett cykelstråk som är en del av huvudnätet för cykel. På båda sidor av Räckstavägens finns trottoarer. En gångväg (Åselegatan) angränsar i norr, öster och söder. Inom planområdet finns inga cykelparkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Busshållplatser ligger på Räckstavägen strax söder om planområdet och trafikeras av buss linje 115 och 158.

Tillgänglighet

Räckstavägens lutning förbi planområdet är 1,2 %.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

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

Förorenad mark

Det har uppmätts halter av bly, zink, kobolt, nickel, barium och PAH-H över riktvärdena för känslig markanvändning (KM) samt koppar i halter över mindre känslig markanvändning (MKM) men under gränsen för företagsområde (FA). Jämfört med Svenska Standardens Riskriktvärden (SSR) är bly och koppar över riktvärdena för bostadsområde men under värdena för industriområde. En grundvattenanalys visar på halter av zink motsvarande hög halt enligt SGU:s bedömningsgrunder avseende metaller. Halter av PFAS 11 har påvisats i grundvattnet som överskrider SGI:s jämförelsevärde. Påvisade halter bedöms inte medföra skada eller olägenhet.

Luft, lukt

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

Buller, vibrationer

Mot Råckstavägen är den ekvivalenta ljudnivån högst 60 dBA och den maximala högst 70 dBA. Mot öster är den ekvivalenta ljudnivån högst 55 dBA.

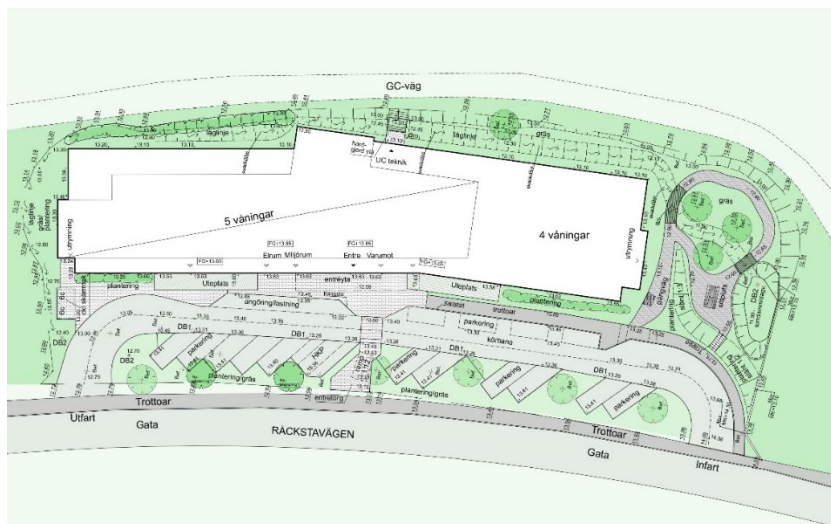
Komfortvägda vibrationsnivåer är som högst 0,05 mm/s vid fordonspassager på Råckstavägen.

Planförslag

Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för ett vård- och omsorgsboende (D1) med 77 lägenheter i fem våningar med en indragen översta våning. Byggnaden placeras som en fondbyggnad längs, och med entrén vänd mot, Råckstavägen. Placering och gestaltning av byggnaden tar hänsyn till översiktsplanens mål att omvandla Råckstavägen till en stadsgata med lokal karaktär. Skalan på

huset är anpassad till den omgivande bebyggelsen med kvarteren Vårdaren 1 och Vårdaren 3 i öster och söder som består av bostäder i 3-5 våningar.



Situationsplan över föreslagen byggnad. Illustration: Ascape.



Flygvy från söder över föreslagen byggnad. Illustration: Ascape.

Byggnaden är en solitär som följer Räckstavägen krökning med ett enkelt formspråk och en regelbunden fönstersättning. Entrén vetter mot gatan och markeras med centralt placerade balkonger. Trapphusen framhävs och skapar variation med en avvikande fönstersättning och vertikalitet i kontrast till byggnadens övergripande horisontella karaktär. Den översta våningen är indragen och rymmer en gemensamhetslokal samt takterrass med växthus. Att bottenvåningen är något upphöjd i förhållande till omgivande mark samt växtlighet närmast byggnaden hindrar insyn i lägenheter och gemensamma utrymmen.

Fasaden föreslås vara vitputsad, med inslag av andra material kring entrépartiet, balkonger och den indragna översta våningen.



Planritningar över entréplan och indragen takvåning. Illustration: Ascape



Illustration från Råckstavägen. Illustration: Ascape.



Illustration från parken i nordväst. Illustration: Ascaped.

Gestaltungsprinciper

Den föreslagna byggnaden har i volym och arkitektoniskt uttryck inspirerats av den tidiga modernismens vårdbyggnader och i Vällingby och Råckstas byggnadskaraktär.

Detaljplanen reglerar bebyggelsens volymer genom begränsningar av markens nyttjande samt genom bestämmelsen *högsta nockhöjd i meter över nollplanet*. Byggnaden är utformad med en indragen översta våning vilket regleras genom *högsta takfotshöjd i meter över nollplanet och högsta takvinkel*. Höjderna möjliggör för en stomme i trä. Byggnadskaraktären regleras med att takterrass ska uppföras på den indragna våningen (f1), balkonger får kraga ut endast mot Råckstavägen och att maximal utkragning är 2,4 meter (f2) samt att fasaden ska utformas utan synliga elementskarvar. Huvudentrén ska placeras mot Råckstavägen för att bidra till omvandlingen av Råckstavägen till en stadsgata (f4). Lägsta nivå på färdigt golv och att konstruktioner under nivån ska utföras vattentäta regleras med (f3) för att skydda byggnaden i händelse av översvämning på grund av skyfall. På takterrassen får ett fristående växthus uppföras (f5).



Illustration från söder. Illustration: Ascape.

Parkområden

Byggnadens och anslutande markområde föreslås gestaltas för att skapa en naturlig och mjuk övergång mot omgivande park. Inom förgårdsmarken mot Råckstavägen i väster bevaras flera av de befintliga lövträden och nya träd föreslås planteras.

I söder möjliggörs för utevistelse för de boende i en park med sittplatser och gångvägar för kortare promenader. Parken föreslås omgärdas av staket och grind för de boendes säkerhet och belysning så att den kan användas större delen av året.

Gator och trafik

Biltrafik

Det föreslagna parkeringstalet för projektet är 0,20, vilket motsvarar 16 parkeringsplatser varav en plats anordnas för rörelsehindrad i direkt anslutning till vård- och omsorgsboendets entré. Parkeringstalet motiveras med goda kollektivtrafikförbindelser, att de boende inte kommer att vara i behov av att använda bil och för att uppmuntra till hållbart resande.

Gång- och cykeltrafik

16 cykelplatser föreslås i anslutning till entré och under skärmtak. Trottoarer för gående och framkomligheten för cykel påverkas i övrigt inte av planförslaget.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger strategiskt med närhet till kollektivtrafik vilket underlättar möjligheten till ett hållbart resande. Läget för busshållplatserna på Råckstavägen påverkas inte av detaljplanen.

Tillgänglighet

För god tillgänglighet bör måttet mellan entré och angöring inte överstiga 10 meter vilket uppnås enligt föreslagen byggnad. Tillgänglig parkering finns framför byggnaden. Gatornas lutning förändras inte genom detaljplanen.

Avfallshantering

Fastighetens restavfall samlas i utrymme inom byggnaden. Utrymmet dimensioneras för verksamheten med de mängder och fraktioner som behövs för att minimera hämtning till en gång i veckan. Övriga fraktioner hämtas vid behov men med glesare intervall. Avståndet från sopbil till avfallsrum är mindre än 10 meter.

Räddningstjänst

Förslaget har studerats utifrån krav på uppställning och framkomlighet för utryckningsfordon. I händelse av skyfall når Räddningstjänsten fastigheten via dess södra infart. Under framtida och befintliga förhållanden, är vattendjupet vid den norra utfarten inte farbart i händelse av skyfall.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. 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. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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

Vid genomförd trädinventering noterades ett särskilt skyddsvärt träd, en silverpil av vitalitetsklass 2. På grund av planförslaget behöver trädet tas ner. Längs Räckstavägen finns en trädrad med 11 träd av arterna skogslönn och lind som uppfyller definitionen av en allé och kan omfattas av biotopskydd. Av dessa påverkas 6 av planförslaget och behöver tas ner.

Planen bedöms inte ge några negativa konsekvenser på spridningssambanden för groddjur eller eklevande insekter. Planförslaget bedöms inte påverka de starka spridningssambanden som finns i söder vid Grimstaskogen och Ängby eller de samband som finns mellan Grimsta och Beckomberga.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Bällstaån. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/stadsbild

Genom att bebygga mark som i dag består av parkmark påverkas stads- och landskapsbild. Området har som helhet en blandad karaktär och här finns både flerbostadshus i olika typologier och villor. Projektets tillskott med lamellhus som följer befintliga gator bidrar till att stadga upp gaturummet och bedöms passa väl in i platsens blandade karaktär.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Förslaget bedöms inte påverka kulturmiljövärden negativt eftersom det följer omgivningens struktur med hus i park och genom att flera av de befintliga träden bevaras.

Störningar och risker

Buller

Riktvärdena enligt trafikbullerförordningen klaras, för både ljudnivå vid fasad och uteplats, med föreslagen placering och utformning av bebyggelse.

De planerade bostäderna utsätts för buller från trafiken på Råckstavägen. Vid fasaden mot Råckstavägen blir den ekvivalenta ljudnivån högst 60 dBA. Lägenheter kan oavsett storlek planeras utan avgörande hänsyn till trafikbullret utomhus. Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats på takterrassen med högst 70 dBA maximal och 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Översvämningsrisker

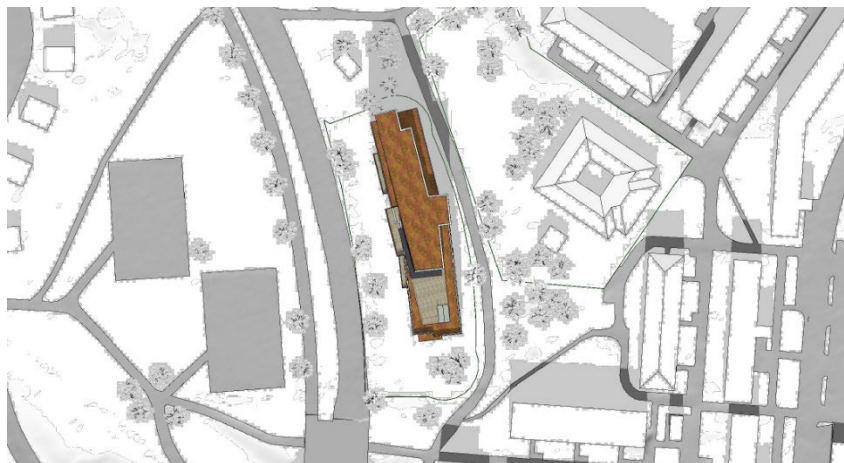
Ny höjdsättning för planområdet innebär att en central höjdrygg som sträcker sig i nord-sydlig riktning bildas och att det i söder skapas en nedsänkt yta för dagvatten- och skyfallshantering. Föreslagen höjdsättning innebär en generell höjning av planområdet och skapandet av sänkor för fördröjning av cirka 170 m³ regnvatten. I en framtida situation leds flödet norr om planområdet istället för genom det, mindre vatten ställer sig inom planområdet och därmed förbättras framkomligheten till framtida byggnad. Genomförd analys visar att översvämningen på grönytorna på västra sidan av Råckstavägen påverkas mest av den nya höjdsättningen. Översvämningsens utbredning ökar och blir djupare; vattendjupet ökar med cirka 10 cm i större delen. Även om översvämningsens utbredning ökar något innebär det inte någon ökad risk för befintlig bebyggelse. Sydöst om planområdet sker i första hand en viss förbättring av skyfallssituationen kopplad till den nya höjdsättningen. Där minskar utbredningen av översvämning med vattendjup >50 cm något.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Enligt genomförd solstudie skuggas byggnadens entrésida och Råckstavägen på förmiddagen vid höstdagjämningen. På eftermiddagen påverkas förskolans gård i Vårdaren 2 från omkring klockan 13 vid samma tid på året. Vid 15-tiden ligger större delen av gården i skugga. Senare på hösten och under vinterhalvåret skuggas även förskolans byggnad på eftermiddagen.



Solstudie över planområdet och dess omgivning. Höstdagjämning den 22 september klockan 9.



Solstudie över planområdet och dess omgivning. Höstdagjämning den 22 september klockan 12.



Solstudie över planområdet och dess omgivning. Höstdagjämning den 22 september klockan 15.



Solstudie över planområdet och dess omgivning. Höstdagjämning den 22 september klockan 18.

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.

Tidplan

Samråd pågår 19 november 2024 till 13 januari 2025
Preliminär tidplan för resterande delen av projektet är:
Granskning maj 2025
Antagande september 2025

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov. Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ.

Huvudmannaskap

Staden har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet (gata och park).

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 2010-04206 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Marken ägs av Grön Råcksta Fastighets AB, en del av Åke Sundvall Byggnads AB.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för vård- och omsorgsboende.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. Ett mindre område ändras från kvartersmark (bostäder) till allmän platsmark (gatumark) och ett mindre område ändras från allmän platsmark (gatumark) till kvartersmark (vård- och omsorgsboende).



Figuren ovan illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell. Blått område övergår från att vara kvartersmark till att bli allmän platsmark och ska genom fastighetsreglering överföras från Vårdhemmet 1 till Räcksta 1:21. Rosa område övergår från att vara allmän platsmark till att bli kvartersmark och ska avstyckas från Räcksta 1:21 och bli en del av Vårdhemmet 1.

Ledningsrätter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) enligt nu gällande plan upphör i samband med att planen vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

SVOA bekostar ny anslutningspunkt för avlopp i anslutning till ny fastighet och byggaktör bekostar anslutning till denna. Vatten

finns i anslutning till planområdet, byggaktören bekostar anslutning.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Exploatering sker till stor del inom befintlig fastighet på Hemsamariten 1. Del av Hemsamariten 1 ska som tillskottsmark överföras till Råcksta 1:21 och del av Råcksta 1:21 överförs till Hemsamariten 1.

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.

El/Tele/Fjärrvärme

Planområdet kan anslutas till de befintliga ledningarna för el, tele och fjärrvärme.

Dagvatten

Dagvatten tas om hand inom fastigheten enligt Stockholm stads åtgärdsnivå. Svackor i grönytor och växtbäddar samt en torrdamm i södra parkdelen skapas för att hantera dagvattnet.

Genomförandetid

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

Louise Heimler
planchef

Anders Lundborg
stadsplanerare