

A

B

C

D

E

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning
Avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik
Björn Larsson
tfn 508 04 052

Tjänsteutlåtande
10 augusti 2005

1 (5)

Dnr - - 2005

Sammanträde 30 augusti 2005

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Nya bostäder på parkering invid Råcksta sjukhem

Inbjudan till detaljplanesamråd för Kv. Vårdhemmet m.m. inom stadsdelen Råcksta (S-Dp 2002-17227-54)

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande till Stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.
2. Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande för kännedom till Marknämnden

Bilagor:

1. Plankarta.
2. Planbeskrivning (7 sid.).
3. Genomförandebeskrivning (2 sid.).

Anders Meuller
stadsdelsdirektör

Sven-Göran Södergren
Avdelningschef stadsdelsmiljö och teknik.

Sammanfattning

Förvaltningen tillstyrker förslaget till byggnation av fem bostadshus om fem till sju våningar med totalt ca 90 lägenheter, belägna vid kv. Vårdhemmet i Råcksta. Lägenheterna blir bostadsrätter, och parkering och sophantering har lösts på ett tillfredsställande sätt. Området har god tillgänglighet för kollektivtrafik. Då flera av Råckstaområdets bollplaner ianspråkats av olika planprojekt, anser förvaltningen att de måste ersättas. Lämpligheten att anlägga en bollplan i det föreslagna parkområdet bör därför undersökas.

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats av avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik. Ärendet har internremissbehandlats av IoF Vuxen, Äldreomsorgsavdelningen, avdelningen för barn, ungdom och skola, lokala pensionärsrådet samt lokala handikapprådet under juni och juli månad år 2005.

Inledning

Stadsdelsnämnden har från Stadsbyggnadskontoret erhållit en inbjudan till samråd avseende detaljplaneförslag för kvarteret Vårdhemmet i Räcksta. Remisstiden har förlängts, och skriftligt yttrande i form av detta tjänsteutlåtande skall inkomma till Stadsbyggnadskontoret senast 31 augusti 2005.

Redovisning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret har i maj 2005 upprättat ett planförslag för ca 90 nya bostadsrättslägenheter i fem punkthus belägna på del av kv. Vårdhemmet vid Räcksta sjukhem. All mark inom planområdet ägs av staden, och markanvisning har skett till Riksbyggen AB, som skall teckna exploateringsavtal med staden innan planen kan antas. Kvarteret kommer att indelas i två fastigheter, som kommer att säljas till byggherren efter fastighetsbildning. Sammantaget beräknas försäljningen ge nettointäkter till staden.

Husens placering

Planområdet ligger på den numera underutnyttjade parkeringen mellan Räckstavägen och Räcksta sjukhems interna gata. Tre av husen kommer att anläggas längs Räckstavägen, och två längs sjukhemmets interna gata.

Tillgänglighet

Husens entréer angörs från Räckstavägen respektive den interna gatan. I entréplan finns förvaringsrum för rullstolar, barnvagnar och cyklar. I närheten av varje husentré placeras ett gårdshus med förråd och soprum. Husen är försedda med hiss.

Parkering

Totalt planeras ca 85 parkeringsplatser, vilka delas upp i mindre markparkeringar i närheten av varje hus. Handikapparkeringar planeras i anslutning till varje huvudentré. Räcksta sjukhem planerar en ny, mer ändamålsenlig parkering för personal och besökare vid vändplanen sydost om sjukhemsbyggnaden.

Mark och natur

Byggnaderna placeras så att de anknyter till den öppna gräsytan i sydväst på andra sidan Räckstavägen, och med den skogbeklädda åsen i nordost bortom sjukhemmet. Entréerna vänds mot vägen så att den inre delen av planområdet hålls fri från hårdgjorda ytor och därmed får en funktion som sammanhållen grön trädgårdsanläggning, med skyddade solplatser för utomhusvistelse. Kontakten med grönytorner öster om lokalgatan framhålls också som viktig, området kommer att omvandlas till parkmark för att säkra dess funktion som en del i stadens gröstruktur.

Sophantering

Soprum placeras i gårdshus i anslutning till varje huskropps entré. Grovsoprum och miljöstuga placeras i de östra bostadshusens gårdshus.

Skuggverkan

Samtliga lägenheter kommer att få goda ljusförhållanden. Dessutom kommer ytor för lek och utomhusvistelse att vara väl solbelysta.

Dagvatten/teknisk försörjning

Infiltration av dagvatten kommer att möjliggöras i och med omvandlandet från hårdgjorda parkeringsytor till gräsytor. Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme el och tele finns i områdets närhet. Man skall utreda huruvida dessa behöver förstärkas under det fortsatta planarbetet.

Buller

En trafikbullerutredning har företagits, vilken visar att stadens avstegsfall B kan uppnås för samtliga lägenheter. Det innebär att bullerutsatta lägenheter kommer att förses med ljudisolering, glasskärnade balkonger, samt absorbenter i balkongtak.

Kraftledningen

Miljökonsekvensbeskrivningen anger att det inte föreligger någon risk för att överskrida gränsvärdet för det magnetfält som alstras av kraftledningen. Avståndet mellan ledningen och närmsta lägenhet är 50 meter, vilket är avsevärt längre än det föreskrivna minimiavståndet om 10 meter.

Förvaltningens synpunkter och förslag*Utemiljön*

Då den underutnyttjade parkeringen på Råcksta sjukhem av boende i närområdet uppfattats som en otrygg miljö främst nattetid, ser förvaltningen positivt på att det nu kommer att byggas bostäder där. Sjukhemspersonalen samt besökande till sjukhemmet kommer att få tillgång till en mer ändamålsenlig parkering, varför det inte heller av det skälet är negativt att ett stort antal parkeringsplatser tas i anspråk. Skapandet av en grönyta mellan husen ger en trivsam boendemiljö.

Tillgänglighet och trafik

Området har god tillgänglighet för kollektivtrafik, med tre busslinjer som trafikerar Spånga, Vällingby Centrum, Grimsta och Råcksta. Gångavståndet till Vällingby och Råcksta Centrum är ca 1 kilometer, och omedelbart söder om planområdet går en öst-västlig länk i det övergripande gång- och cykelvägnätet. Förvaltningen anser att planområdet ur den synpunkten lämpar sig väl för bebyggelse, men med tanke på att trafiken sannolikt kommer att öka längs Råckstavägen, vore det önskvärt med en gång- och cykeltunnel under vägen för säker passage. Alternativt kan man överväga möjligheten att sänka hastigheten eller anlägga farthinder i anslutning till övergångsställen längs Råckstavägen.

Boendeformen

Enligt Utrednings- och statistikkontoret är så gott som samtliga lägenheter i Råckstaområdets flerbostadshus hyresrätter. De föreslagna lägenheterna kommer att bli

bostadsrätter, vilket förskjuter balansen av boendeformer i området. Detta är positivt av socioekonomiska skäl.

Sophantering

Förvaltningen anser att sophanteringsfrågan har lösts på ett bra sätt, med soputrymmen i varje hus, samt en återvinningsstation för hela området.

Parkering

Parkeringstalet i kv. Vårdhemmet blir 0,8 p-platser per lägenhet, vilket är positivt då parkeringstalet ligger på 0,7 p-platser per lägenhet i de flesta andra fall.

Buller

Miljökonsekvensbeskrivningen hänvisar till en bullerutredning som visar att fasaderna som vetter mot Räckstavägen kan utsättas för en bullernivå ”runt” 60 dB(A). Då balkonger och uterum kommer att förses med bullerskydd uppnås det s.k. avstegsfall B, varför detta inte utgör någon allvarlig brist, men förvaltningen anser det viktigt att bullernivån fastställs så att skyddet kan utformas på ett optimalt sätt.

Idrott, fritid och rekreation

Då ett antal av Räckstaområdets bollplaner – bl.a. kv. Räknestickans och kv. Kontots – kommer att försvinna, är förvaltningen angelägen om att de ersätts, då de används både för lagspel och för lekar. En upprustning av Blackebergs bollplan är planerad, men förvaltningen anser att fler behövs. Det vore därför lämpligt att se över möjligheten att tillskapa en ersättningsplan i närheten av kv. Vårdhemmet, möjligen i det föreslagna parkområdet.
