



Handläggare: 2001-02-22  
Tomas Victorin, Region Ytterstad, 5082 7080  
[tomas.victorin@gfk.stockholm.se](mailto:tomas.victorin@gfk.stockholm.se) Till  
Eva Olsson, AO Sjukhem, tel: 5082 6850 Gat- och fastighetsnämnden  
[eva.olsson@gfk.stockholm.se](mailto:eva.olsson@gfk.stockholm.se)

## Råckstavägen som en ny bostadsgata. Handlingsprogram

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden

1. uppdrar åt gatu- och fastighetskontoret att genomföra i utlåtandet angivna åtgärder.
2. anvisar marken öster om fastigheten Långskeppet 1 för tiden t o m 2003-12-31 till Sundvalls Byggnads AB.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Lars Callemo

### SAMMANFATTNING

Kontoret förordar att Råckstavägen, i dag en förortsled, byggs om till en levande bostadsgata men med bevarande av dess karaktär av en fritt rörlig "parkway" i grönska. Kontoret har anlitat Landskapslaget AB för en områdesanalys med en översiktlig bedömning av gatans utvecklingsmöjligheter.

Markanvisningar avseende de nyfunna bebyggelsemöjligheterna föreslås fördelas i konkurrens. Projekten ska sammanhållas av gemensamma förutsättningar för bebyggelsen och dess anpassning till landskap och befintliga hus. Ett handlingsprogram föreslås genomföras av Region Ytterstad och fastighetsförvaltningen i samverkan. I bedömningen avses arkitektur och miljö ges stor vikt. Förslaget kan ge uppemot 500 nya bostadsrätter i det av hyresbostäder starkt dominerade Råcksta. Det ekonomiska resultatet kan antas bli gott. En av "gluggarna" öster om Långskeppet 1 föreslås direktanvisas till Sundvalls Byggnads AB som förvärvat tomträtten till denna fastighet.

---

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2001-03-13\Tjut\24.doc

Bilaga 1:Förslagskarta

Bilaga 2: Råckstavägen Områdesanalys, Rapport från Landskapslaget AB

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Råckstavägen var tidigare en överstor huvudgata med hög kapacitet men måttlig trafik (från 3.500 till 5.500 f/d närmast Råckstaplan). F n byggs den om till en lugnare, smalare gata med nya gång- och cykelbanor, träd m m. Ombyggnaden ger bättre miljö och ökad säkerhet. Det har gett idén att omvandla vägen till en levande bostadsgata med attraktiva bostäder. Här har en rad förslag framtagits på kontorets initiativ såsom visas av kartan i bilaga 1.

Kontoret har också uppdragit åt Landskapslaget AB att göra en områdesanalys av vägen och dess landskap. Rapporten biläggs i sin helhet. Dess slutsatser innebär kritik gentemot ett par av bebyggelseförslagen.

Områdesanalysen beskriver Råckstavägen som en ”park-way”, d v s en fritt lagd väg i ett parklandskap, med betydande skönhetsvärden och en skickligt utförd inpassning i topografin. Denna sorts gator är sällsynta i Stockholm. Det är viktigt att man försöker bevara dessa värden i en kommande ombyggnad av gatan.

### Delprojekt

Siffrorna i följande stycken hänvisar till beteckningar på bilagd karta, bilaga 1.

I gluggutredningen för Bromma-Västerled föreslås bebyggelse med flerbostadshus på gräsfälten mot skogsbrynet på den **östra sidan av vägen** (1) närmast Bergslagsvägen.

Landskapsanalysen understryker värdet av skogsbrynet och vegetationsridåerna. Den ställer sig helt avvisande till den sydligaste delen av bebyggelsen och ser också den mellersta delen som mindre lämplig. Kontoret ansluter sig delvis till bedömningen och anser att den mark där de tre sydligaste punkthusen visats inte bör bebyggas. För återstående delar av projektet bör en markanvisningstävling anordnas.

I samband med gluggutredningen begärde kontoret en fördjupning av förslaget. Denna diskuterar bostäder i kanten av **Vattenfalls fastighet** (2). Kontoret har under hand tagit kontakt med Vattenfalls fastighetsbolag som redovisat intresse för utveckling av den östra delen av fastigheten för bostäder.

Kontoret och stadsbyggnadskontoret har i gemensam skrivelse till Vattenfall framhållit att förslaget är intressant och väl överensstämmer med inriktningen att använda ianspråkta ytor för bostäder, men det är angeläget att planeringen samordnas med andra kommande bostadstillskott.

Gluggutredningen innehåller en bebyggelsemöjlighet vid **Långskeppsvägen**. Denna tangerar en tomträtt, Långskeppet 1, som innehåller tidigare personalbostäder. Kontoret har tillskrivit tomträttshavaren för att efterhöra intresset för en ev utveckling av denna fastighet. Därefter har detta fastighetsbolag, som innehar tomträtten, förvärvat av Sundvalls Byggnads AB, ett brommaföretag som avser förnya och utveckla fastigheten och begärt markanvisning för ”gluggen”. Eftersom den berör tomträtten och den nya bebyggelsen bäst utvecklas parallellt på ömse sidor

om fastighetsgränsen anser kontoret att det vore orimligt att anvisa marken till någon annan byggare. Den bör därför direktanvisas till Sundvalls Byggnads AB, detta trots att ett par andra byggföretag ansökt om denna markanvisning. Kontoret anser det för värdefullt att kretsen byggherrar för nya bostäder vidgas. Bolagets framställning om markanvisning avser även bebyggelse i norra delen av projekt 1. Denna bör dock ingå i en, möjligen fler kommande markanvisningstävlingar.

Nämnd skiss till utveckling av gluggutredningens skissförslag visar också **bebyggelse på bollplanen och parken (3)** med gräsytor och träd mot vägen norr därom. Landskapsanalysen understryker vikten av att få ordning på det otydliga gaturum som ligger kring och närmast norr om rondellen.

Här har flera byggföretag sökt markanvisning. Området är väl lämpat för en markanvisning i konkurrens – se nedan punkt 6.

Bredvid bollplanen ligger Stena Fastigheters tomträtt **Räknestickan 1 (4)** med en enkel kontors- och garagebyggnad. Kontoret har haft underhandskontakt med företaget som i dag använder tomträtten för egen verksamhet, som dock reducerats sedan bostadsbeståndet i Råcksta avyttrats. Man är intresserad att medverka till en förädling och fortsatta förhandlingar erfordras.

Nybyggnadsmöjligheter finns även **väster om kv Vårdaren** längre upp på gatan (5). Fortsatta studier får avgöra om markanvisning, ev efter tävling, är lämplig. I områdesanalysen avvisar Landskapslaget helt detta förslag.

Norr därom ligger **Råcksta sjuk- och ålderdomshem (6)**. Ålderdomshemmet har akuta problem. Stadsdelsförvaltningen har anfört:

”I samband med stadsdelsnämndens beslut 1999-12-21 om ”Slutprojektering och ombyggnad av Råcksta sjukhem” berördes även rubricerade byggnad. I ärendet konstaterades att byggnaden var i dåligt skick samt att den ej klarar dagens funktionskrav. Vidare förordades en inriktning på att ersätta den med nybyggnad då förutsättningarna att tillskapa bra planlösningar för ett rationellt äldreboende inom den befintliga byggnaden ej är bra. Ytterligare en aspekt som förts fram i diskussionen och som talar mot ombyggnad är bristen på evakueringslokaler.

I ärendet till stadsdelsnämnden redovisades även gatu- och fastighetsnämndens arbete med att studera möjligheten att avstycka delar av den aktuella fastigheten (Vårdhemmet 1) för exploatering. Stadsdelsnämnden fann denna möjlighet intressant varför man beslutade att avvakta med ställningstagande om ålderdomshemmet/gruppboendet tills studien var klar.

I kontakterna som varit mellan gatu- och fastighetskontoret (gfk) och stadsdelsförvaltningen har frågan om en lösning för ålderdomshemmet/gruppboendet berörts vid ett flertal tillfällen och i olika sammanhang. Avstyckningsalternativet har ännu ej klarlagts och gfk genomför som bekant även ett parallellt arbete där annan lämplig mark för nyproduktion studeras. En viktig lägesfaktor är att en ny lokalisering bör kunna erbjuda en bra kollektivtrafikförsörjning. Det bör också beaktas att några av varandra oberoende enheter kan vara en intressant ersättningsvariant. Idag har ålderdomshemmet/gruppboendet plats för totalt ca 110 boende vilket är den volym som behöver ersättas.

Utöver brister i byggnadens funktion, t ex ej handikappanpassade hygienrummen, så är den i mycket dåligt skick vad gäller inomhusmiljö m m. Förvaltningen bedömer därför att betydande investeringar måste göras relativt snart för att överhuvud taget klara tiden fram tills dess att ett nytt alternativ kan stå klart för inflyttning. Efterfrågan och behovet av äldreboende är dessutom så stort att inga platser i dagsläget kan undvaras.

Förvaltningen vill med denna skrivelse aktualisera vikten av att arbetet med att finna lämplig mark för ett nytt ålderdomshem/gruppboende prioriteras i alla led. Nybyggnad är dessutom en process som i regel tar lång tid varför det är extra angeläget att frågan nu forceras.”

Kontoret delar uppfattningen att ålderdomshemmet ska ersättas med en nybyggnad. Stadsdelsnämnden avgör hur vården ska organiseras. Ska den bedrivas i egen regi alternativt med entreprenör och med kontorets fastighetsförvaltning som hyresvärd, eller ska en fristående vårdproducent bygga för att ”sälja vård dagar” till staden? Kontoret har i brev till stadsdelsförvaltningen begärt besked före 2001-02-28. Då förvaltningen avser förelägga stadsdelsnämnden ärendet torde dock besked dröja ytterligare någon månad.

I avvaktan härpå kan inte avgöras hur markanvisning i konkurrens ska ske - om de företag som begärt markanvisning bör få lämna anbud på bostäder och vård eller om någon annan uppdelning bör göras.

Kontoret bedömer att i båda fallen ska ålderdomshemmet ersättas av en ny byggnad längs Råckstavägen, t ex vid bollplanen (3) som ligger nära tunnelbanan. Nuvarande byggnad bör ombyggas till bostäder vilket föresätter ändrad detaljplan. Kontoret avser att finansiera sådan planändring. Parallellt med planarbetet kan kontoret utbjuda byggnaden till försäljning för ombyggnad till bostäder.

**Parkeringsplatsen (7)** vid sjukhuset kan friställas för nybebyggelse. En markanvisningstävling som genomförs av fastighetsförvaltningen kan finansiera sjukhemmets ombyggnad. Ev samordnas projekten 6 och 7. Landskapsanalysen innebär att de två östra punkthusen som visas i skissen bör utgå eftersom de berör värdefull tomtmark.

Idrottsförvaltningen önskar bygga om två mindre bollplaner vid kv Kopieppennan till en större plan (8) som kompensation för den ianspråktagna bollplanen (3). Detta finansieras inom bostadsbyggnadsprojektet.

Ytterligare bebyggelsemöjligheter finns **vid korsningen Vällingbyvägen-Råckstavägen** vid kv Inventeringen (9). Detta område är ännu inte alls studerat men landskapsanalysen ger vid handen att bebyggelse bör vara möjlig här – dock ej norr om Vällingbyvägen, där nya hus skulle inkräkta på Nälsta Dikes parkstråk. Även här förefaller en markanvisningstävling motiverad.

#### **Övriga förutsättningar och konsekvenser**

Råckstavägen korsas av en kraftledning som begränsar bebyggelsemöjligheterna. Kontoret har fått nämndens uppdrag att studera möjligheter till kablifiering av kraftledningarna i staden och det aktuella avsnittet är ett av dem som studeras. Det är dock för tidigt att avgöra om det är realistiskt att kablifiera detta avsnitt och därmed ev inrymma bostäder vid korsningspunkterna.

Vägen skär av viktiga parkstråk som kan behöva förstärkas och utvecklas. Det är viktigt att ge bebyggelsen lagom variation och enhetlighet.

Kontoret avser vidare i programmen för de diskuterade tävlingarna inskriva gemensamma förutsättningar om anpassning till befintlig miljö. Nybebyggelsen bör ansluta till femtiotalstadsens skala, volymer, ytskikt och färger i vad så småningom avses utvecklas till ett gemensamt kvalitetsprogram. Bebyggelsen bör bli mer stadsmässig. Framtagna enkla skisser avses utgöra referensobjekt för tävlingarna. De ger stort utrymme för deltagarna att inom ramen för programmet komma med egna förslag.

I första hand bör ytparkering undvikas. Källargarage prioriteras. Stadens principer vid bostadsupplåtelse, ersättning/m<sup>2</sup> BTA, har haft viss styrverkan mot markparkering. När mark för parkeringsplatser blir gratis är det svårt att motivera kostnader för underjordisk parkering eller p-däck. I tävlingsprogram och bedömning måste kostnader för garage beaktas.

Råcksta är präglad av hyresrätt. Det allmännyttiga Råckstahems bestånd har nu sålts. Skäl att inrymma fler hyresbostäder i stadsdelen finns knappast. SKB har dock ansökt om markanvisning för hyreskooperativa bostäder i området.

I utvärderingen av tävlingar bör anbudens ekonomi och dess arkitektoniska och miljömässiga kvaliteter vägas in med ungefär samma vikt. Kontoret utgår från att stadsbyggnadskontoret medverkar i upprättande av program och i bedömning. Ev anlitas också utomstående bedömare. De båda berörda avdelningarna, Region Ytterstad (RY) och fastighetsförvaltningen (F), avser nära samverka i tävlingarna. De genomförs i två eller fler omgångar. Tävlingsområdenas gränser kan komma att justeras.

Markanvisningstävlingarnas resultat är ett efter gatu- och fastighetsnämndens prövning underskrivet markanvisningsavtal. Därefter inleds planarbete, med programsamråd o s v där berörda får yttra sig. I planprocessen sker fördjupade studier av miljö- och trafikkonsekvenser mm.

Det ekonomiska utfallet av projekten blir mycket gott, då mark utan bokfört värde "aktiveras". Någon detaljerad prognos kan dock ej göras.

Tillsammans innebär förslagen att Råckstavägen praktiskt taget i sin helhet omvandlas till en livlig bostadsgata. Möjligen kan också inrymmas en del lägre bebyggelse, t ex affärer och annan service, i områden som ligger för nära kraftledningar och elstationen i kv Floden för bostäder. Förslagen kan ge ett bostadstillskott av uppemot 500 lgh. För bostadsförsörjningen och för servicen i området är det värdefullt. Konsekvenser för social service, speciallägenheter m m får bedömas i fortsatt samråd.

### **Förslag till handlingsprogram**

Gatu- och fastighetsnämnden bör således anvisa området öster om Långskeppet 1 till Sundvall Byggnads AB samt uppdra åt kontoret att

1. Anordna markanvisningstävling avseende området öster om Råckstavägen norr om kv Tanken (Region Ytterstad)
2. Medverka med förhandlingar m m i ev planering för nya bostäder på Vattenfalls fastighet (Region Ytterstad)

# S

3. Framlägga förslag till markanvisning i konkurrens avseende bollplan och park vid kv Räknestickan med vårdboende enligt stadsdelsförvaltningens väntade besked (Fastighetsförvaltningen, Region Ytterstad)
4. Förhandla med tomträttshavaren om förädling av Räknestickan 1 (Region Ytterstad)
5. T v inte framlägga förslag till markanvisning, ev efter tävling, för parkområdet väster om kv Vårdaren (Region Ytterstad).
6. Initiera detaljplaneändring och fastighetsbildning för sjukhemmet inom Råcksta sjukhus och utbjuda denna till försäljning för ombyggnad till bostäder (Fastighetsförvaltningen)
7. Anordna en markanvisningstävling avseende parkeringsplatsen vid Råcksta sjukhus (Fastighetsförvaltningen) (ev samordnat med 6)
8. Finansiera projektering och utbyggnad av ny ”ungdomsfotbollsplan” vid kv Kopiepenan inom ramen för projektet 3 (Region Ytterstad)
9. Efter fortsatta studier ev anordna en markanvisningstävling avseende parkområdet väster om kv Inventeringen (Region Ytterstad).
10. Genomföra i utlåtandet redovisade studier av landskap, anpassning till befintlig bebyggelse m m att ingå som gemensamma förutsättningar och kvalitetsprogram för de föreslagna tävlingarna.

De olika aktiviteterna kommer successivt att redovisas för nämnden.

**SLUT**