



Handläggare: Magnus Liljedahl
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 20
e-mail: magnus.liljedahl@gfk.stockholm.se

2005-01-21

Dnr: 04-512-3944:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ändrad detaljplan för kv Vattenfallet m m i Råcksta. Remiss av
planförslag.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för fastigheten Vattenfallet 2 m.m. inom stadsdelen Råcksta i Stockholm, S-Dp 2002-17228-54.
2. Nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett planförslag för kvarteret Vattenfallet. Synpunkter på planförslaget skall senast den 11 februari 2005 ha inkommit till Stockholms stadsbyggnadskontor. Gatu- och fastighetskontoret har dock fått dispens att ta upp ärendet i gatu- och fastighetsnämnden den 15 februari 2005.

Förslaget innehåller fem nya bostadshus i tolv till tretton våningar med totalt ca 300 lägenheter. I övrigt innehåller planförslaget en galleribyggnad i tre våningar med en

Bilaga 1: Planbeskrivning
Bilaga 2: Gestaltningprogram
Bilaga 3: Genomförandebeskrivning
Bilaga 4: Miljökonsekvensbeskrivning

sammanlagd yta av ca 5 000 m² BTA samt tre stycken fem våningar höga huskroppar för kontorsarbetsplatser och gästbostäder. De tre husen omfattar ca 13 000 m² BTA. Söder om huvudanläggningen, i närheten av den fristående matsalsbyggnaden, kan en ny idrottshall byggas. Vid tunnelbanestationens entréorg vid Jämtlandsgatan föreslås en ny byggnad för närservice.

Staden har inte några intäkter i projektet bortsett från en eventuell försäljning av del av byggrätt för service vid tunnelbanetorget. Beträffande kostnaderna för stadens åtagande vid genomförandet kommer dessa att preciseras och fördelas mellan staden och exploatören i kommande exploateringsavtal.

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under hösten 2005.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslut och tecknande av exploateringsavtal. Ett avtal om exploateringen skall tecknas mellan staden och fastighetsägaren IVG innan planen tas upp för antagande.

Kontoret har bl.a. synpunkter på planförslaget med avseende på tillgänglighet, en parkremsa, parkeringstal, in- och utfarter till fastigheten, en ny gång- och cykelväg samt utförandet av entrétorget vid tunnelbanan.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett planförslag för kvarteret Vattenfallet. Synpunkter på planförslaget skall senast den 11 februari 2005 ha inkommit till Stockholms stadsbyggnadskontor. Gatu- och fastighetskontoret har dock fått dispens att ta upp ärendet i gatu- och fastighetsnämnden den 15 februari 2005.

Gatu- och fastighetskontoret har under många år arbetat för att få tillstånd nya bostadsprojekt längs Råckstavägen. Kontoret har bl.a. låtit göra en landskapsanalys som anger var bebyggelse kan ske. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrog 2001-05-15 åt kontoret att genomföra ett av kontoret föreslaget handlingsprogram, som omfattade bl.a. ett antal bostadsprojekt om totalt ca 1 100 lägenheter.

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog 2002-12-12 åt stadsbyggnadskontoret att inleda planarbetet för sju delprojekt med nya bostäder och arbetsplatser längs Råckstavägen och Jämtlandsgatan i Råcksta och Beckomberga.

Gatu- och fastighetsnämnden tillstyrkte 2003-09-09 fortsatt planläggning för delprojektet enligt ovan. Ett av dessa projekt är föreliggande förslag till ny bebyggelse samt till komplettering av den befintliga kontorsanläggningen på fastigheten Vattenfallet 2. IVG Real Estate Stockholm AB(IVG) som har förvärvat fastigheten Vattenfallet 2 från Vattenfall(som fortfarande är hyresgäst), har efter parallella uppdrag framlagt ett programförslag utarbetat av Ulf Gillberg Arkitektkontor AB.

Planförslag

Planhandlingar

För en detaljerad genomgång av planförslaget hänvisas till bilagorna.

Syfte

Planens syfte är:

- ? att skydda de kulturhistoriska värdena i den befintliga kontorsanläggningen Råcksta gård och parkanläggningen.
- ? att medge nybyggnad av fem punkthus för bostadsändamål vid Råckstavägen.
- ? att medge tillbyggnad av kontorsanläggningen i området mot Jämtlandsgatan
- ? att medge nybyggnad av en sporthall och återvinningscentral i den sydvästra delen av fastigheten.
- ? att medge nybyggnad för kommersiell service vid tunnelbanetorget.

Bevarande

Stadsdelarna Vällingby och Råcksta är av riksintresse för kulturminnesvärden enligt miljöbalken. Den befintliga kontorsanläggningen, som byggdes för det dåvarande statliga verket Vattenfall, är kulturhistoriskt värdefull. Anläggningen består av höga, parallella, skivhus sammanbundna av en lägre tvärgående förbindelsebyggnad.

Omedelbart söder om kontorsanläggningen, inom fastigheten Vattenfallet 2, finns Råcksta Gård, en herrgårdsbyggnad från tidigt 1700-tal med högt bevarandevärde.

Planförslaget innebär att anläggningen, såväl kontorsbyggnaderna och Råcksta Gård som den parkmiljö som omger byggnaderna, ges ett skydd mot förvanskning.

Befintliga arbetsplatser

Den befintliga anläggningen innehåller omkring 3 000 kontorsarbetsplatser samt servicefunktioner för dessa. De två största hyresgästerna är Vattenfall och Svenska kraftnät. I öster, mot Råckstavägen, finns två tillbyggnader i två våningar samt en fristående idrottshall. Tillbyggnaderna och idrottshallen avses att rivas för att ge plats för nya bostäder.

Bostäder

Förslaget innehåller fem nya bostadshus i tolv till tretton våningar med totalt ca 300 lägenheter. Bostäderna placeras öster om huvudanläggningen, längs Råckstavägen, på mark som idag huvudsakligen är markparkering eller bebyggd med tillfälliga byggnader. Husen skall innehålla bostäder och bostadskomplement som tvättstugor, samlingslokaler eller mindre förskoleenheter.

Galleribyggnad

En galleribyggnad i tre våningar föreslås norr om den tre våningar höga öst-västliga byggnadskropp som binder samman de höga skivhusen. Byggnaden är tänkt att tillföra utrymme för de servicefunktioner som en modern kontorsmiljö kräver samt att förbättra kommunikationen mellan de höga skivhusen. Galleribygggnaden som får en sammanlagd yta av ca 5 000 m² BTA, skall innehålla mer publika lokaler som konferensrum, utställningar, kundservice, kafé o.d.

Kontors och parkeringshus

På den inre delen av den befintliga markparkeringen vid Jämtlandsgatan kan ett parkeringsdäck i tre plan byggas. Uppe på detta parkeringsdäck föreslås tre stycken fem våningar höga huskroppar för kontorsarbetsplatser och gästbostäder. De tre husen omfattar ca 13 000 m² BTA ovan parkeringsdäcken. Den nya fronten mot Jämtlandsgatan innehåller generösa gångramper upp till ett entrétorg och kontorsanläggningens huvudentré. Entrétorget används för angöring och gästparkering.

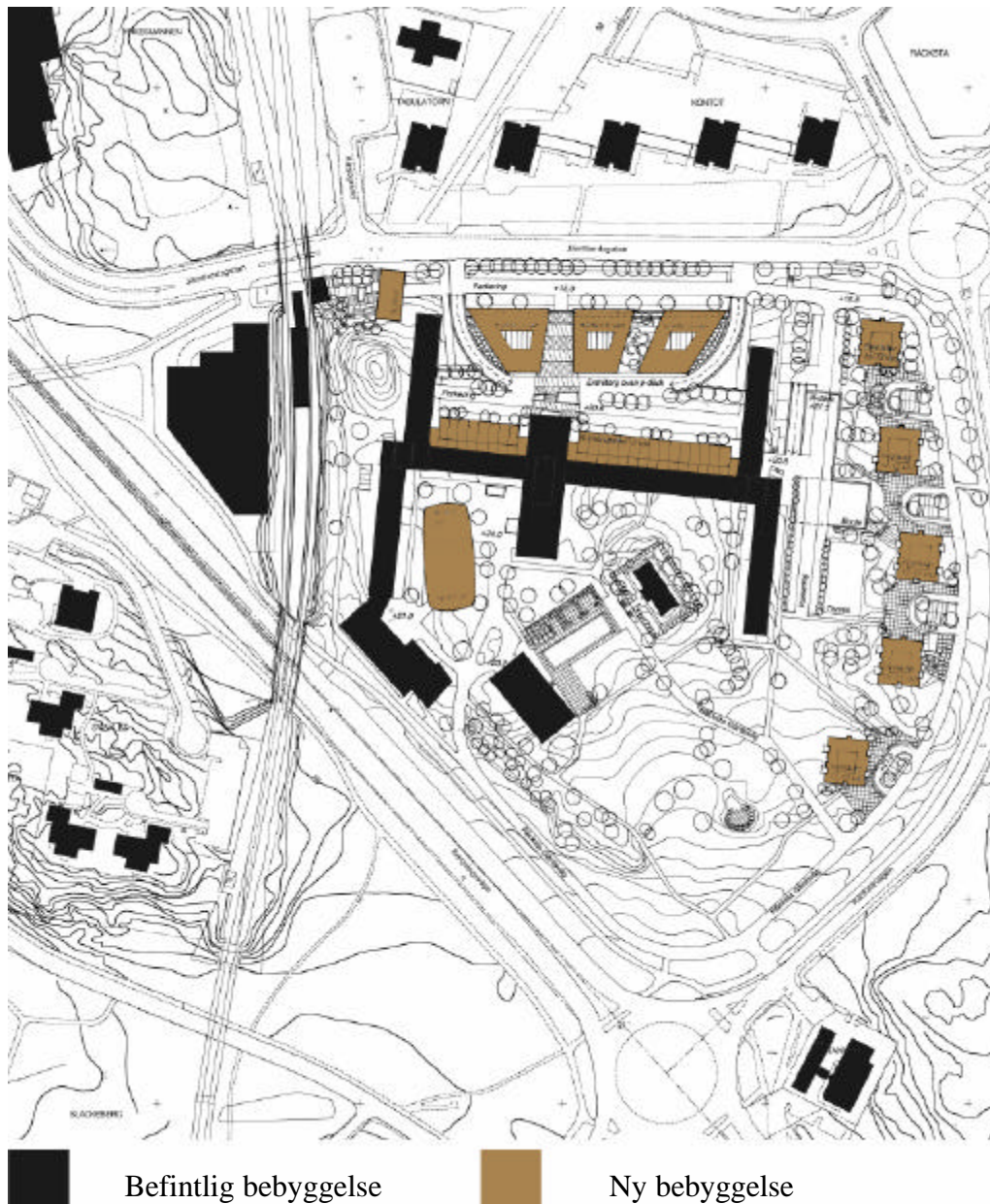
Ny idrottshall

Söder om huvudanläggningen, i närheten av den fristående matsalsbyggnaden, kan en ny idrottshall byggas. Denna byggnad samordnas med den befintliga återvinningsstationen. Idrottshallen ersätter den befintliga hall som rivs för att ge plats för ett av de nya bostadshusen.

Service och kommunikationer

Tunnelbanestationens entrétorg vid Jämtlandsgatan föreslås kompletteras med en ny byggnad för närservice(butik eller restaurang) som ersätter den befintliga Råckstagrillen. Vid kontorsanläggningens entrétorg finns också plats för service som riktar sig mot de som arbetar i eller besöker anläggningen.

Gångavståndet från de nya bostadshusen till Råcksta tunnelbanestation blir mellan 250-500 meter. Avståndet från de nya kontorshusen blir 75-150 meter. Flera busslinjer trafikerar Jämtlandsgatan och Råckstavägen.



Gång- och cykeltrafik

Inom fastigheten Vattenfallet 2 binder ett internt vägnät samman de nya bostadshusen med varandra. Detta interna vägnät kopplas samman med de gång- och cykelvägar utanför fastigheten som bland annat leder till tunnelbanestationen, Grimstaskogen och Nälstastråket.

Biltrafik

Huvudtillfart till såväl kontorsanläggningen som de nya bostäderna sker från Jämtlandsgatan. Till kontorsanläggningens entréplan kommer bilarna via den ramp som leder upp från Jämtlandsgatan.

En kompletterande in- och utfart mot Räckstavägen finns i fastighetens östligaste del, strax norr om rondellen på Bergslagsvägen. Denna anslutning leder via den interna gatan Räcksta Gårdsväg till de anläggningar, entréer och inlastningspunkter i kontors-

anläggningen, t.ex. restaurangen, idrottshallen m.fl., som inte skall trafikförsörjas från Jämtlandsgatan.

Parkering

Totalt kommer arbetsplatsparkeringarna i de olika anläggningarna att inrymma i storleksordningen 800 platser. Detta motsvarar ca 10 platser / 1 000 m² ljus BTA. Stadsbyggandskontoret skriver att kontorsanläggningens läge omedelbart intill tunnelbanestationen Räcksta motiverar att ett något lägre parkeringstal tillämpas än vid mer perifera arbetsplatser.

För att tillgodose bostädernas parkeringsbehov behålls delar av den nuvarande markparkeringen men ett parkeringsdäck anläggs också mellan det östligaste kontorshuset och de nya bostadshusen. I anslutning till husen finns också mindre angöringsparkeringar. Antalet parkeringsplatser för de nya bostäderna motsvarar 0,17 platser / rumsenhet. Bostädernas gästparkering, 0,01 platser / rumsenhet, samordnas med kontorsparkeringen.

Miljökonsekvenser

Trafikbuller

De nya bostadshusen exponeras för trafikbuller från Bergslagsvägen, Räckstavägen, Jämtlandsgatan och tunnelbanan. Kontorshuset utsätts för buller från tunnelbanan och Jämtlandsgatan.

En trafikbullerutredning är utförd av Ingemansson Technology AB. Den visar att två av bostadshusen får en ekvivalent bullernivå från vägtrafiken under 55 dB(A) på samtliga fasader. Tre av de fem punkthusen får upp till 60 dB(A) ekvivalentnivå på en eller flera fasader. Samtliga bostadshus har dock minst en sida, de flesta flera sidor, med en bullernivå av högst 55 dB(A). Även husens uteplatser beräknas få en ekvivalent bullernivå under 55 dB(A).

De balkonger som är utsatta för en ekvivalent nivå över 55 dB(A) förses med lokala bullerskydd, glasade skärmar på halva balkongen samt absorber i balkongtaket. Med de lokala bullerskydden på balkongerna på de utsatta fasaderna beräknas avstegsfall B enligt stadens riktlinjer kunna uppnås för samtliga lägenheter.

Natur

Den nya bebyggelsen kommer i huvudsak att uppföras på mark som redan är ianspråktagen för bebyggelse, parkering eller vägar. Inget intrång kommer att ske i Räcksta Gårds "park".

I föreliggande planförslag föreslås att en parkremsa längs Räckstavägen överförs till kvartersmark. Vad gäller övrig parkmark, så berörs den endast i marginell omfattning och avser främst justeringar utifrån befintliga förhållanden.

Kultur

Råcksta Gård är enligt stadsmuseets värdering av synnerligt stort kulturhistoriskt värde. Den ursprungliga kontorsanläggningen och parkmiljön söder om denna är enligt stadsmuseet av särskilt kulturhistoriskt värde.

Planförslaget innehåller förbud mot rivning och en skyddsbestämmelse enligt PBL kap 3, § 12 för Råcksta Gård. Bestämmelsen skall skydda gården och dess närområde från ändringar som hotar gården kulturhistoriska värden.

Kontorshuset, matsalsbyggnaden och parken skyddas av en bestämmelse om varsamhet enligt PBL kap 3, § 10 som innebär att de arkitektoniska och kulturhistoriska kvalitéerna skall respekteras vid ändringar.

Luftkvalitet

Miljöförvaltningen bedömer att det inte föreligger någon risk för att miljökvalitetsnormer för kväveoxid eller partiklar överskrids inom området.

Risk

Bergslagsvägen är en transportled för farligt gods. Sydost om planområdet, vid Råckstavägens anslutning till Bergslagsvägen, ligger en bensinstation.

SWECO THEORELLS har gjort en förstudie vars slutsats är att ingen fördjupad riskanalys med avseende på transporter av farligt gods eller beträffande bensinstationen behöver utföras för de föreslagna bostäderna.

Dagvatten

Kvarteret Vattenfallet ligger inom Råcksta träsk's avrinningsområde. Råcksta träsk är känslig för mänsklig påverkan. Dagvattnet bör därför genomgå en reningsåtgärd innan det förs vidare mot Råcksta träsk.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönmärk behandlas sammantaget för samtliga Råckstaprojekt. Kontoret har enligt beslut av Gatu- och fastighetsnämnden upprättat program för åtgärder inom en kostnadsram av 10 Mkr. Gatu- och fastighetsnämnden godkände detta program 2004-02-17 samt anförde att ”den kompensation som föreslås i detta ärende tar god hänsyn till rekreationsvärden men inte tillräckligt till de ekologiska värden som går förlorade vid grönmärksexploatering”.

Noterbart är att det projekt som i första hand ianspråk tog grönmärk nu är nedlagt.

Ekonomiska konsekvenser och genomförande

Staden har inte några intäkter i projektet bortsett från en eventuell försäljning av del av byggrätt för service vid tunnelbanetorget. Beträffande kostnaderna för stadens åtagande vid genomförandet kommer dessa att preciseras och fördelas mellan staden och exploatören i kommande exploateringsavtal. Detta avtal kan upprättas när planremissen behandlats i stadsbyggnadsnämnden.

Preliminär tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under hösten 2005.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslut och tecknande av exploateringsavtal.

Kontorets synpunkter och förslag

Tillgänglighet

Gångytor skall vara väl åtskilda från cykel- och körbanor. Därför bör det alltid finnas kantsten eller annan lämplig markering mellan gångytor och trafikytor. Gångytor skall vidare utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan ta sig fram och så att personer i rullstol kan förflytta sig utan hjälp. Om det inte är möjligt att undvika att anordna en trappa skall denna kompletteras med en ramp eller en alternativ väg som personer med nedsatt rörelseförmåga kan använda.

De föreslagna vattenbassängerna vid tunnelbanetorget kan utgöra en fara för personer med nedsatt syn. De måste markeras tydligt på ett lämpligt sätt.

Gångytor skall vara jämna, fasta och halkfria (därför är gatsten olämpligt). På öppna ytor (som t.ex. tunnelbanetorget) skall särskilda ledstråk finnas. Eventuella dekorfriser får inte utformas så att de förväxlas med ledstråk.

Enligt stadens riktlinjer skall det vara möjligt att angöra och att parkera bil med handikapp-parkeringsstillstånd maximalt 10 meter från entrén.

Enligt stadens riktlinjer skall alla entréer, vid såväl ny- som ombyggnad, göras tillgängliga. Det gäller även den befintliga huvudentrén till kontorshuset som redovisas med en trappa.

Övriga kommentarer

När det gäller parkremsan utefter Råckstavägen anser kontoret att det är viktigt att behålla rådigheten över gaturummet bl.a. för gatubildens viktiga trädplanteringar. Fastighetsgränsen bör därför ligga i Råcksta gårdsvägs östra kant och inte i parkvägs-kanten som planförslaget visar.

Programförslaget redovisar en omfattande förändring av torget vid tunnelbanan. Torgets dignitet motiverar från kontorets sida inga andra åtgärder än renovering av befintlig anläggning. Den bygg rätt för närservice som föreslås vid tunnelbanestationens entréorg ligger i huvudsak på IVG:s mark. Resterande del av bygg rätten ligger på stadens mark. Fastigheten Vattenfallet 3 är idag utarrenderad till en privatperson som driver Råckstagrillen. Kontoret förutsätter att IVG tar ansvaret för genomförande av denna del av planen.

Den nya bebyggelsen inom kvarteret Vattenfallet medför nödvändiga ombyggnader av gång- och cykelvägar vid Jämtlandsgatan. Idag finns inte någon cykelbana utbyggd utan cyklar och andra fordon måste samsas på Jämtlandsgatan. Övervägande skäl talar för att den separerade gång- och cykelbanan ska förläggas längs Jämtlandsgatans södra sida. Kontoret anser att projektet inom kvarteret Vattenfallet måste utformas så att utbyggnaden av cykelförbindelsen inte onödigtvis försvåras. Då staden inte har några intäkter i projektet och utbyggnaden i kvarteret Vattenfallet påverkar nuvarande gatumiljö avser kontoret att uppta förhandlingar med IVG angående utformning och finansiering.

Dagens in- och utfart till kvarteret Vattenfallet från Råckstavägen ligger nära Råckstarrondellen och mitt för utfarten från bensinstationen. Detta medför en oklarhet i trafikförlingen. Kontoret ser inget hinder i att den södra infarten till kvarteret Vattenfallet nyttjas även för bostäderna. Ur trafiksäkerhetssynpunkt bör denna utfart flyttas längre norrut.

I planbeskrivningen anføres att kontorsanläggningens läge omedelbart intill tunnelbanan motiverar ett något lägre parkeringstal än vad som tillämpas vid mer perifera arbetsplatser. Enligt kontorets uppfattning är detta ett ganska perifert läge med måttliga lägesfördelar vad gäller kollektivtrafiken. Ett rimligare tal än det föreslagna vore 14 platser / 1 000 m² ljus BTA.

Inför stadsbyggnadsnämndens beslut om nya parkeringstal utfördes omfattande studier av den verkliga situationen i ytterstaden. De utvisar att parkeringstalet 0,18 platser / rumsenhet inklusive besöksparkering är för lågt. Om bebyggelsen får formen av bostadsrätter är parkeringstalet mycket för lågt. Enligt kontorets uppfattning bör parkeringstalet ligga på minst 0,22 platser / rumsenhet inklusive besöksparkering.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget. Kontoret föreslår vidare att nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat med hänvisning till remisstidens utgång.

SLUT