

Utlåtande 2011:99 RIII (Dnr 311-953/2011)

**Detaljplan för Vattenfallet 2 m.m. i stadsdelen Råcksta,
Dp 2009-01446-54**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplanen för Vattenfallet 2 m.m. i stadsdelen Råcksta, Dp 2009-01446-54, antas.

Föredragande borgarrådet Regina Kevius anför följande.

Ärendet

Planens syfte är att möjliggöra en samlad förnyelse på fastigheten för att skapa en ny mångsidigt sammansatt och integrerad stadsdel med både arbetsplatser och bostäder. Förslaget visar hur ny bebyggelse kan tillföras samtidigt som Vattenfalls höga kontorsbyggnader, Råcksta Gård, restaurangbyggnaden och parkanläggningen mellan Råcksta gård och restaurangbyggnaden bevaras.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 mars 2009 att godkänna redovisning av programsamråd och uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta ett detaljplaneförslag i enlighet med i beslutet givna riktlinjer, genomföra plan-samråd och därefter ställa ut planförslaget.

Planförslaget har mottagits positivt av majoriteten av remissinstanserna, utom av Stadsmuseet och Skönhetsrådet som avstyrker förslaget. Länsstyrelsen konstaterar bland annat att en planering i enlighet med förslagets intentioner bör kunna genomföras utan att påtaglig skada på riksintresset Vällingby–Råcksta uppkommer. Under hela planprocessen har inga sakägare enligt fastighetsförteckningen yttrat sig.

Stadsbyggnadsnämnden anser att framförda synpunkter inte föranleder omprövning av förslaget. Nämndens bedömning är att föreliggande förslag har utarbetats utifrån Råckstas förutsättningar och behov av förnyelse. Förslaget innebär ett bra tillskott av bostäder, service, skola och verksamheter i ett läge nära befintlig service och kommunikationer. Stadsbyggnadsnämnden anser att förslaget bör genomföras.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

I Stockholms nya översiktsplan, "Promenadstaden", är Vällingby utpekad som en tyngdpunkt för denna del av staden, med strategiska samband med Brommaplan, Spånga och Barkarby. Den omdaning av Vattenfalls tidigare kontorsanläggning i Råcksta som planförslaget innebär överensstämmer väl med den målsättningen.

Planförslaget innebär att en storskalig kontorsmiljö omvandlas till en blandad bebyggelse med bostäder, offentlig service och verksamheter med närhet till kommunikationer. Med detta beslut tas också ett väsentligt steg för att möta Stockholms bostadsförsörjningsbehov genom möjliggörandet av uppemot 1 200 lägenheter.

Genom denna förnyelse kommer Råcksta framöver att bli en mer integrerad och blandad stadsdel än idag. I uppförandet av nya byggnader är det viktigt att beakta stadens miljöprogramms nya mål om hållbar stadsutveckling. De föreslagna åtgärderna har mottagits positivt av de flesta remissinstanser och innebär en omvandling och komplettering kombinerat med bevarande av värdefulla byggnader enligt riksintresset Vällingby-Råcksta. Jag är förvissad om att detta kommer att bidra positivt till den framtida utvecklingen av denna del av staden och föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Per Bolund* (MP) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att

1. i huvudsak bifalla borgarrådets förslag till beslut avseende förändringen av befintliga hus och det nya höghuset vid Råckstarondellen
2. återremittera förslaget avseende radhusbebyggelsen för omarbetning så att radhusen utgår och ersätts av flerbostadshus
3. därutöver anföras

Det är positivt att området i Råcksta utvecklas med fler bostäder i detta kollektivtrafknära läge. Radhusen ska dock utgå eftersom de är alltför ytkrävande och tar värdefull parkmark i anspråk. I stället ska planen omarbetas så att det tillkommer flerbostadshus. På så sätt kan lika många eller fler bostäder byggas samtidigt som en större del av parken kan behållas. Nya hus bör placeras på ett större avstånd från Råcksta gård än i förslaget.

De gamla kontorsbyggnaderna bör till stor del byggas om till bostäder för unga och studenter. Punkthusen på Jämtlandsgatan bör omarbetas för en bättre utformning. På andra sidan vägen finns snedställda punkthus och de nya punkthusen bör snedställas på motsvarande sätt för att knyta an till den ursprungliga planeringen. Både ny- och ombyggnationen bör uppföras med motsvarande passivhusstandard.

Parkeringsnormen ska vara 0,3-0,5 och för student- och ungdomsbostäderna den norm som krävs ur tillgänglighetssynpunkt 0,16. En bred gångbro och ekodukt bör byggas längs med tunnelbanebron. Det skulle ge en bra förbindelse till Blackeberg och möjlighet för djur att korsa den hårt trafikerade vägen.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Karin Wanngård* och *Tomas Rudin* (båda S) enligt följande.

Vällingby parkstad planeras efter ett nygammalt koncept, ABC, men i en ny och modern tappning. Det ska finnas arbeten, bostäder och gemensamma utemiljöer & centrum där men det ska också vara ett område som uppmanar till kreativitet med inspiration från London och Amsterdam. Upplåtelseformerna ska vara blandade, nybyggnationen miljöcertifierad och på stadsdelens grönområde ska odling uppmuntras. Kontor och bostäder ska blandas med kommersiell verksamhet och service. Konceptet är väl genomtänkt och området har potential att bli en spännande stadsdel där kreativitet och modernitet är ledord. Samtidigt finns det ett par frågetecken.

Ett frågetecken gäller vilken typ av bostäder som ska byggas. Projektet skulle bli tydligare och bättre om det upprättades tydliga riktlinjer för hur stor del av bostadsbeståndet som ska vara hyresrätter, bostadsrätter, studentbostäder och så vidare. Minst

hälften av det som byggs bör vara hyresrätter i varierande storlekar och studentbostäder.

I planerna beskrivs de två sista bokstäverna i ABC-konceptet, bostäderna och centrummiljöerna, väl. Vad gäller bokstaven A, arbete, är planerna något mer otydliga. Det står att kontor, handel och så vidare ska finnas i området men det står relativt lite om vilken typ av företag som ska lockas till platsen. Det skulle exempelvis vara intressant att göra ge området en tydlig forskningsprofil. Men för företag av alla slag är kommunikationer avgörande för var de väljer att etablera sig. Är möjligheterna till kollektivtrafik stora och vägnätet välfungerande är blir det fler arbetsplatser. Vattenfallet 2 ligger i ett område som redan idag har problem med köbildning för biltrafik och en långsam tunnelbanelinje. Med 1200 nya lägenheter ökar behovet av att se över kommunikationerna ytterligare och staden måste snarast påbörja arbetet med detta.

Området måste planeras för alla stockholmare. Det innebär blandade upplåtelseformer, men också god tillgång till förskolor, butiker, vårdcentraler och äldreboenden. Det är av stor vikt att det i detaljplanen föreligger en plan kring lösningar för funktionsnedsatta. Tillgängligheten måste prioriteras.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplanen för Vattenfallet 2 m.m. i stadsdelen Råcksta, Dp 2009-01446-54, antas.

Stockholm den 25 maj 2011

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Regina Kevius

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Emilia Hagberg* och *Stefan Nilsson* (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta följande

1. att återremittera ärendet
2. samt att därutöver anför följande

Vänsterpartiet ser en fantastisk möjlighet att kunna tillföra ett stort antal bostäder i kvarteret Vattenfallet 2. Läget är perfekt med kollektivtrafik inpå knuten, närhet till Grimsta sportfält och naturreservat, skogarna vid Blackeberg och kulturmiljön vid Råcksta gård. Det är en utmaning att skapa en bra stadsmiljö, där de gigantiska byggnaderna ska samspela med lägre bebyggelse. Den nya bebyggelsen med punkthus längs Jämtlandsgatan kommer att bli en bra och mjuk övergång mellan det gamla Råcksta med punkt- och låghus och det nydanade området. Torgets gestaltning inspireras av 50 – talets tunnelbanetorg ser mycket bra ut. Vi har dock inte sett hur skivhusen kommer att skugga de nya punkthusen, en bättre solstudie är önskvärd. Radhusen intill Råcksta gård är bra placerade.

Vi anser dock att exploateringen totalt sett är för hög vilket skadar riksintresset på ett negativt sätt, och även hela anläggningens kulturhistoriska värde. Småhusbyggelsen i områdets södra del tar för mycket av parkmiljön längs Bergslagsvägen, där det idag finns skogsbevuxna delar mot denna trafikerade led. Vi menar att det är olyckligt att ta bort denna gröna ridå, som är en naturlig zon som tar bort buller från trafikleden.

Istället ska småhusen ligga längre in från leden. Det blir inte mycket av parkstad om de redan uppvuxna träden tas bort och ersätts med nyplantering av buskar och mindre träd. Modern arkitektur och nya former är ett spännande inslag i stadsmiljön. Det är dock viktigt att dessa på något sätt samspelar med rådande arkitektur och kulturmiljö, även om det blir ett nytt och modernt tillägg.

Den bågformade bostadsbyggnaden vid områdets södra entré behöver omarbetas enligt vårt sätt att se på anpassning till kulturmiljön i ett område som omfattar så olika hustyper som enormt stora skivhus och Råcksta gård. Det är problematiskt med kontorsbyggnaderna som har en entré, ett hisschakt och korridorlösningar och som är planerade för just kontor. Vi är inte positiva till att ha fritt planerade ytor, för kommande bostäder i huskropparna. Vi tror att detta kan äventyra tillgänglighet och planering på ett negativt sätt.

I kontorsfastigheterna som förmodligen kommer att ha bostäder enbart åt ett håll (pga tjockleken) vill vi att ett stort antal studentbostäder etableras. Man kan även tänka sig att någon universitets- och högskoleutbildning etableras i husen. Annan lämplig användning kan vara ateljéer för konstnärer och hantverkare. Det är viktigt att arbetsplatser etableras i området, liksom att utbudet av service, butiker samt mötesplatser blir tillräckligt. Caféter, restauranger samt verksamhet med kulturell inriktning är viktiga för att få ett levande område.

Vi saknar en plan för förskolor i området. Det är att svårt att förutsäga hur stort behovet kommer att vara men det är viktigt att ha en plan för detta och att barnen får bra förskolegårdar att vistas på och som är tillräckligt stora samt med en god luftkvalitet och tillräckligt med solljus. Ytor för spontan lek och idrott, mindre bollplaner, skate-ramper eller liknande samt en parklek bör ingå i detaljplanen.

Förutom den planerade skolan och idrottshallen behöver även planeras för grupp-bostäder i denna nya stadsdel då behovet är stort i hela Stockholmsområdet. Parkeringsnormen är för hög i detta område som har ett ypperligt kollektivtrafikläge. Det behöver sänkas från 0,8 per lägenhet till 0,5 per lägenhet. Detta motiveras även av vårt

förslag att skivhusen skall inrymma många studentbostäder. En blandad bebyggelse, där även hyresrätter ingår som en naturlig del, anser vi skall ingå i detaljplanen.

Särskilt uttalande gjordes av *Tomas Rudin, Olle Burell* och *Maria Östberg Svanelind* (alla S) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (S) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Planens syfte är att möjliggöra en samlad förnyelse på fastigheten för att skapa en ny mångsidigt sammansatt och integrerad stadsdel med både arbetsplatser och bostäder. Förslaget visar hur ny bebyggelse kan tillföras samtidigt som Vattenfalls höga kontorsbyggnader, Råcksta Gård, restaurangbyggnaden och parkanläggningen mellan Råcksta gård och restaurangbyggnaden bevaras.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 mars 2009 att godkänna redovisning av programsamråd och uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta ett detaljplaneförslag i enlighet med i beslutet givna riktlinjer, genomföra plan-samråd och därefter ställa ut planförslaget.

Planförslaget har mottagits positivt av majoriteten av remissinstanserna, utom av Stadsmuseet och Skönhetsrådet som avstyrker förslaget. Länsstyrelsen konstaterar bland annat att en planering i enlighet med förslagets intentioner bör kunna genomföras utan att påtaglig skada på riksintresset Vällingby–Råcksta uppkommer. Under hela planprocessen har inga sakägare enligt fastighetsförteckningen yttrat sig.

Stadsbyggnadsnämnden anser att framförda synpunkter inte föranleder omprövning av förslaget. Nämndens bedömning är att föreliggande förslag har utarbetats utifrån Råckstas förutsättningar och behov av förnyelse. Förslaget innebär ett bra tillskott av bostäder, service, skola och verksamheter i ett läge nära befintlig service och kommunikationer. Stadsbyggnadsnämnden anser att förslaget bör genomföras.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 april 2011 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

Reservation anfördes av ledamoten Elina Åberg m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av ledamoten Maria Hannäs (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Tomas Rudin m.fl. (S), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 mars 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

På fastigheten Vattenfallet 2 finns en storskalig kontorsanläggning, ursprungligen uppförd för det dåvarande statliga verket Vattenfall. Mark och byggnader är sedan år 2001 i privat ägo. Anläggningen innehåller omkring 3000 kontorsarbetsplatser samt servicefunktioner för dessa. Vattenfall och Svenska Kraftnät kommer att lämna Råcksta vid årsskiftet 2011/2012.

Det nu utarbetade förslaget har utgått från förutsättningen att enbart en kontorsanvändning inte kommer att vara möjlig i framtiden. Alternativet till den föreslagna förändringen är att gällande markanvändning bibehålls, vilket kan innebära att en fortsatt kontorsanvändning inte är garanterad på grund av stora svårigheter att hyra ut kontorskomplexet för kontorsändamål.

Möjligheten att skapa en ny blandad stadsdel med boende, service och arbetsplatser vore mycket värdefull i det här läget nära befintlig service, kommunikation och infrastruktur.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2009-03-26 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för fastigheten Vattenfallet 2 m m inom stadsdelen Råcksta. Programsamrådet redovisades 2010-03-11 för nämnden, som beslöt uppdra åt kontoret att upprätta detaljplaneförslag, genomföra plansamråd samt ställa ut förslaget, om inga väsentliga erinringar kom in vid samrådet. Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplan som omfattar kvartersmark för bostäder, service, skola och gymnas-tikhall. I planen klargörs situationen för den befintliga kontorsanläggningen och införs skyddsföreskrifter för värdefulla byggnader och interiörer.

Samråd och utställning

Programsamråd pågick fr.o.m. den 1 december 2009 – t.o.m. den 29 januari 2010 och plansamråd fr.o.m. den 17 augusti – t.o.m. den 15 oktober 2010.

Detaljplaneförslaget var utställt under tiden den 2 februari - 2 mars 2011.

Revidering efter utställning

Efter utställning har detaljplaneförslaget reviderats.

1. I planen införs bestämmelse g1 även för ramp från garage under atriumhus i planområdets sydöstra del.
2. I planen införs upplysningar att planområdet berörs av hinderytor för Stockholm-Bromma Airport. Även tillfälliga hinder, såsom byggkranar, omfattas av kraven på hinderfrihet, vilket ställer krav på noggrann planering av den pågående och den framtida produktionen inom området.
3. I planen införs störningsskydd att byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivån i bostäder inte överstiger 0,3 mm/s.
4. I planen införs bestämmelse att murar får uppföras på kvartersmark som inte

får bebyggas i den omfattning och på det sätt som befinns lämpligt i bygglovsprövning.

5. I planen införs bestämmelse om lägsta tillåtna schaktnivå över befintligt berg-
rum.
6. I planen införs utökad underbyggnadsrätt invid befintligt bergrum, för att
möjliggöra sopsugscentral under mark.

Sammanfattning av inkomna synpunkter under samråd och utställning

Det är i huvudsak samma invändningar som framförts mot förslaget både under samråden och under utställningen. Nedan följer en sammanfattning av inkomna synpunkter. De kompletta skrivelserna finns i akten.

- Ovärderliga arkitektoniska och kulturhistoriska värden spolieras, värden som är länkade till planeringsidén med närhet till omgivande grönområde.
- Bebyggelsen orsakar orimligt stort intrång i parken, som har unika värden.
- Kontrollrumsbyggnaden är arkitektoniskt viktig, som en accent och symbol för Vattenfalls verksamhet. Den bör bevaras.
- Rivning av förbindelsebyggnaden medför att förbindelsen planmässigt och tekniskt upphör och kontorets karakteristiska uppbyggnad spolieras. Arkitekturen förvanskas.
- Restaurangens nuvarande fria utsikt mot söder och en park förstörs av atriumhus på mycket nära avstånd - fri insyn.
- En atriumhusgrupp har placerats för nära en kontorsflygel. Arkitektoniskt finns ingen samhörighet. Denna grupp atriumhus måste utgå och ersättas med park.
- Räcksta gård och restaurangbyggnaden får en ny radhusbebyggelse på nära avstånd. Det finns inte funktionell eller arkitektonisk koppling.

Samtliga remissinstanser utom *Stadsmuseet* och *Skönhetsrådet* tillstyrker planförslaget. *Länsstyrelsen* konstaterar bland annat att en planering i enlighet med förslagets intentioner bör kunna genomföras utan att påtaglig skada på riksintresset Vällingby – Räcksta uppkommer. *Stadsmuseet* anser att den föreslagna detaljplanen påverkar riksintresset och anläggningens kulturhistoriska värde på ett negativt sätt. *Skönhetsrådet* avstyrker förslaget därför att det till det ursprungliga planmönstret införs nya riktningar och former, exploateringen är för hög, bebyggelsen i områdets södra del tar för mycket av parken i anspråk, förbindelseänkarna mellan huvudbyggnaden och dess flyglar rivs samt att områdets norra del, mot Jämtlandsgatan, har en allt för svag arkitektonisk gestaltning.

Under utställningen konstaterade SL att störningsskyddsbestämmelse avseende vibrationer saknas i enlighet med tidigare yttrande. Skyddsbestämmelserna måste säkerställas i planen.

Länsstyrelsens bedömning under plansamrådet avseende kulturhistoriska värden

Planområdet ligger inom riksintresset Vällingby-Räcksta, och utgör genom Vattenfalls före detta huvudkontor en mycket betydelsefull beståndsdel i ABC-strukturen.

Anläggningen med byggnader, park och den äldre Råcksta gård motsvarar enligt stadens klassificering byggnadsminnesklass och är skyddad i gällande plan. Inom ramen för programarbetet har en kompletterande kulturhistorisk värdeanalys genomförts av Reichmann antikvarier AB. Analysen stödjer stadens tidigare ställningstagande kring det kulturhistoriska värdet, och pekar på mycket höga värden sammanhängande med framförallt samhällshistoria och arkitektoniska aspekter. För den kulturhistoriska värderingen har anläggningens relativt oförändrade skick samt användning i relation till ABC-strukturen stor betydelse.

Länsstyrelsen konstaterade under tidigare ställningstagande till program för området att en utveckling i enlighet med programmet borde kunna genomföras utan att påtaglig skada på riksintresset Vällingby-Råcksta uppkommer. Bedömningen baserades på det faktum att Vattenfalls komplex till övervägande del och med endast mindre exteriöra förändringar bevaras inom ramen för det nya området. Även värdefulla interiörer skulle kunna bevaras, liksom Råcksta gård och befintlig park i anslutning till denna. Vattenfalls betydelse bedömdes på så sätt även i framtiden vara avläsbar i området, och många av de utpekade värdena bedömdes kunna vidmakthållas trots områdets omdaning, samtidigt som en hållbar användning av byggnaderna förhoppningsvis kunde åstadkommas.

Under plansamrådet konstaterade Länsstyrelsen att detaljplaneförslaget i stort följer de intentioner som programmet innehöll med avseende på den kulturhistoriskt värdefulla miljön. En av de förbindelselänkar mellan huvudkomplexets byggnader, som i programmet föreslogs rivas, bibehålls i planförslaget vilket är positivt för kulturmiljön. I övrigt har de bevarandeintentioner som presenterades i programmet på ett bra sätt översatts till bestämmelser i planförslaget.

I programmet kvarstod fortfarande frågor kring de högre hus som planerades i området, samt kring utformning hos bebyggelse längs Jämtlandsgatan. Länsstyrelsen anser att den senare bebyggelsen getts en föreslagen utformning som samspelar väl med Råckstas bebyggelse i stort och som bör ha förutsättningar att fungera väl tillsammans med huvudkomplexets bebyggelse. Det höga huset i områdets östra del ges en helt avvikande utformning med sitt organiska formspråk. Även atrium- och radhusbebyggelsen kan, såväl genom sin avvikande skala som genom den frihet i utformning som planen syftar till, komma att kontrastera starkt mot den befintliga bebyggelsen. Bristen på sammanhållande tråd för utformningen av bebyggelsen kan i värsta fall leda till att området uppfattas som splittrat och utan naturliga relationer mellan de ingående delarna. Länsstyrelsen anser därför att det noga bör övervägas om planen på ett tillräckligt sätt förmår skapa samband mellan de olika bebyggelsegrupperna, och även hur det kan regleras i planen.

I planförslaget ligger fokus för området på att skapa en ekologiskt inriktad stadsdel med kreativ möjlighet till variation. Ett sätt att binda samman den befintliga bebyggelsen med den tillkommande är de påbyggnader i form av växthus som föreslås på huvudkomplexets tak. Påbyggnaderna innebär visserligen ett arkitektoniskt tillägg till de blåklassade byggnaderna, men Länsstyrelsen har förståelse för ambitionen att låta områdets ekologiska ansats genomsyra hela bebyggelsegruppen. Huvudkomplexets

storskaliga karaktär gör att ett tillägg i enlighet med programmet borde kunna accepteras utan att det kulturhistoriska värdet påverkas i någon större omfattning.

Länsstyrelsen ifrågasätter dock den radhus- och atriumhusbebyggelse som placerats närmast huvudkomplexet i planens västra del. Den storskaliga bebyggelsen behöver rymd omkring sig för att kunna upplevas, och anläggningens värden skulle bättre komma till sin rätt om den tillkommande bebyggelsen placerades på större avstånd från huvudkomplexet i detta läge. För att miljön som helhet ska fungera är mycket hög kvalitet avseende arkitektur och utförande av avgörande betydelse, och Länsstyrelsen vill därför understryka vikten av att sådan kvalitet kan upprätthållas genom hela projektet.

Länsstyrelsens yttrande under utställningen

I utställningsskedet lämnar Länsstyrelsen planen utan åtgärd.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget bör genomföras. Kontoret vidhåller den tidigare gjorda bedömningen och anser att framförda invändningar inte föranleder omprövning av förslaget. Förslaget har utformats med ambitionen att sammantaget tillföra stadsmiljön i Vällingby – Råcksta högre kvaliteter än den skulle få utan exploaterande åtgärder. Kontoret delar helt Länsstyrelsens bedömning under planprocessen att förslaget bör kunna genomföras utan att påtagligt skada riksintresset Vällingby – Råcksta, eftersom den befintliga bebyggelsen i stora delar kan bibehållas. Kontoret anser att sammanvägningen mellan bevarande, ändrad användning av befintlig bebyggelse och komplettering av ny bebyggelse är helt godtagbar. I planen klargörs situationen för den befintliga kontorsanläggningen och införs skyddsföreskrifter för värdefulla byggnader och interiörer.

Kontorets bedömning är att samband inom kvarteret, mellan de olika bebyggelsegrupperna, kan skapas. Där är torget mellan A- och B-huset samt parken mellan Råcksta gård och restaurangbyggnaden viktiga. Torget och parken ingår i ett sammanhängande system av allmän platsmark och utgör en förutsättning för att promenadstaden skall kunna förverkligas i enlighet med översiktsplanens intentioner. De integreras även med stadsdelens övriga gångvägnät för att skapa och stärka sambanden både inom och mellan stadsdelarna.

Enligt kontorets mening finns det tillräckligt med rymd omkring huvudkomplexet i sin helhet och tillkommande bebyggelse kommer därför inte att äventyra anläggningens värden. Den storskaliga bebyggelsen kommer även i fortsättningen att kunna upplevas dels direkt i marknivå, dels på avstånd. De stora skivhusen i huvudkomplexet kommer, liksom idag, att möta marken direkt, utom B-husets norra del, närmast tunnelbanan. Här medges en tillbyggnad som en övergång mellan befintligt hus och den nya marknivån, som sänkts med ca 3 meter.

Förslaget innebär självklart en stor förändring av platsen. Kontoret anser att i det här fallet väger det allmänna intresset nya bostäder tyngre än framförda erinringar mot förslaget. Platsen är mycket lämpad för bostäder och verksamheter. Förslaget innebär

ett bra tillskott av bostäder i ett läge nära befintliga kommunikationer och service. Tillgängligheten till kollektivtrafik är mycket god, med Råcksta tunnelbanestation och bussar med god turtäthet på Jämtlandsgatan, båda gränsande till planområdet. Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget ger ett boende och en livsmiljö med hög kvalitet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förslag till detaljplan för Vattenfallet 2 mm i stadsdelen Råcksta, Dp 2009-01446-54, samt överlämnar detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

RESERVATIONER M.M.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av ledamoten Elina Åberg m.fl. (MP) enligt följande.

1. Att i huvudsak bifalla kontorets förslag till beslut.
2. Att de två radhuslängorna i dungen mot Bergslagsvägen utgår ur vidare planering.
3. Att den svängda hörnradhuslänga som ligger i korsningen Bergslagsvägen/Råckstavägen omarbetas och förminskas så att den del som i förslaget ligger mot Bergslagsvägen utgår, men att delen mot Råckstavägen planläggs vidare.
4. Att en gångväg i form av en ekodukt över Bergslagsvägen byggs längs med tunnelbanebron.
5. Att punkthusen på Jämtlandsgatan omarbetas så att de får en starkare utformning.
6. Att placeringen av atriumhusen omarbetas så att respektavståndet till Råcksta gård ökar
7. Att kontorsbyggnaderna främst byggs om till lägenheter för unga och studenter.
8. Att genomgångar för allmänheten från bebyggelsen söder om Råcksta gård till Jämtlandsgatan öppnas upp.
9. Att både ny- och ombyggnation uppförs med motsvarande passivhusstandard.
10. Att parkeringsnormen sätts till 0,5.
11. Att vidare anföras följande:

Projektet i Råcksta är en spännande planering som kan tillföra något nytt i Västerort, men Hässelby-Vällingby lider av stadens oförmåga att färdigställa långsiktiga och heltäckande planer för stadsdelens utveckling. Bruket att planera små plättar i taget leder till en osammanhängande och nyckfull stadsmiljö som inte blir begriplig för, och därmed inte upplevs positivt av, medborgarna. I det här fallet har staden en gyllene möjlighet att göra en långsiktig och övergripande stadsplanering för att stärka sambanden mellan Blackeberg, Råcksta och Vällingby – ett område som genomskärs av stora vägar med betydande barriäreffekter. En bred gångbro med planteringar, en ekodukt, längs med tunnelbanespåren skulle öka antalet möjliga passager och hjälper samtidigt djur att få ett lämpligt sätt att korsa den hårt trafikerade vägen och skapa en trevlig promenadförbindelse mot Blackeberg.

Exploateringen söder om Råcksta gård sker på parkmark, något vi i grunden är kritiska till. När detta nu görs som en del av ett helhetsgrepp för att utveckla Råcksta kan det vara acceptabelt att ta parkmark i anspråk, men måste ske med stor varsamhet om

natur- och kulturmiljö. Tillskottet av atriumhus och stadsradhus bidrar till en välkommen blandning i området, dock är inte längan med radhus närmast Bergslagslägen lämplig då det får som konsekvens att den trädridå som skyddar mot buller, ramar in och skapar intimitet bland de mäktiga skivhusen försvinner. Att behålla trädbarriären mot Bergslagsvägen och vidare utveckla denna till ett stråk med blomsterplanteringar och nyplantering av träd av olika arter är önskvärt, speciellt med bakgrund av att så mycket annan grönyta tas i anspråk och att restaurangen med sina panoramafönster ut mot Bergslagsvägen annars skymms.

Nämnden önskar att de stora äldre kontorsbyggnaderna till stor del kan byggas om till främst yteffektiva och billiga ungdoms- och studentlägenheter vilket det finns ett stort behov av. Vidare önskar vi att lägenhetsfördelningen presenteras tydligare i planen samt att en grundlig genomgång av de planerade planlösningarnas funktionalitet görs, kapprummen är underdimensionerade och de boende måste förses med rimliga förvaringsutrymmen.

Punkthusen på Jämtlandsgatan behöver en starkare arkitektonisk utformning som överensstämmer i kvalitet med befintlig bebyggelse. Punkthusen på andra sidan vägen som dessa skall kompletteras är snedställda mot vägen. För att knyta an till de ursprungliga riktningarna i planeringen bör även de nya husen snedställas på motsvarande vis. Kontakten mellan Jämtlandsgatan och den nya bebyggelsen söder om Räcksta gård måste göras god, idag krävs en promenad runt de stora husen för att ta sig till Jämtlandsgatan, om- och tillbyggnationen skall innefatta ett väl tilltaget antal x-ade genomgångar tillgängliga för allmänheten på alla tider.

Reservation anfördes av ledamoten Maria Hannäs (V) enligt följande.

beslutar att återremittera förslaget till detaljplan samt anför följande:

Vänsterpartiet ser en fantastisk möjlighet att kunna tillföra ett stort antal bostäder i kvarteret Vattenfallet 2. Läget är perfekt med kollektivtrafik inpå knuten, närhet till Grimsta sportfält och naturreservat, skogarna vid Blackeberg och kulturmiljön vid Räcksta gård. Det är en utmaning att skapa en bra stadsmiljö, där de gigantiska byggnaderna ska samspela med lägre bebyggelse.

Den nya bebyggelsen med punkthus längs Jämtlandsgatan med punkthus kommer att bli bra och mjuk övergång mellan det gamla Räcksta med punkt- och låghus och det nydanade området. Torgets gestaltning inspirerats av 50 – talets tunnelbanetorg ser mycket bra ut. Vi har dock inte sett hur skivhusen kommer att skugga de nya punkthusen, en bättre solstudie är önskvärd. Radhusen intill Räcksta gård är bra place-rade.

Dock anser vi exploateringen totalt sett är hög vilket skadar riksintresset på ett negativt sätt, och även hela anläggningens kulturhistoriska värde. Småhusbyggelsen i områdets södra del tar för mycket av parkmiljön längs Bergslagsvägen, där det idag finns skogsbevuxna delar mot denna trafikerade led. Vi menar att det är olyckligt att ta bort denna gröna ridå, som är en naturlig zon som tar bort buller från trafikleden. Istäl-

let ska småhusen ligga länge in från leden. Det blir inte mycket av parkstad om det redan uppvuxna träden tas bort och ersätts med nyplanering av buskar och mindre träd.

Modern arkitektur och nya former är ett spännande inslag i stadsmiljön. Det är dock viktigt att det på något sätt samspelar med rådande arkitektur och kulturmiljö, även om det blir ett nytt och modernt tillägg. Den bågformade bostadsbyggnaden vid områdets södra entré behöver omarbetas enligt vårt sätt att se på anpassning till kulturmiljön i ett område som omfattar så olika hustyper som enormt stora skivhus och Råcksta gård.

Det är problematiskt med kontorsbyggnaderna som har en entré, ett hisschakt och korridorlösningar och som är planerade för just kontor. Vi är inte positiva till att ha fritt planerade ytor, för kommande bostäder i huskropparna. Vi tror att detta kan äventyra tillgänglighet och planering på ett negativt sätt. I kontorsfastigheterna som förmodligen kommer att ha bostäder enbart åt ett håll (pga tjockleken) vill vi att ett stort antal studentbostäder etableras. Man kan även tänka sig att någon universitets- och högskoleutbildning etableras i husen. Annan lämplig användning kan vara ateljéer för konstnärer och hantverkare. Det är viktigt att arbetsplatser etableras i området, liksom att utbudet av service, butiker samt mötesplatser blir tillräckligt. Caféeer, restauranger samt verksamhet med kulturell inriktning är viktigt för att få ett levande område.

Vi saknar en plan för förskolor i området. Det är att svårt att förutsäga hur stort behovet kommer att vara men det är viktigt att ha en plan för detta och att barnen får bra förskolegårdar att vistas på som är tillräckligt stora och med god luftkvalitet och tillräckligt med solljus. Ytor för spontan lek och idrott, mindre bollplaner, skateramper eller liknande samt en parklek bör ingå i detaljplanen. Förutom den planerade skolan och idrottshallen behöver även planeras för gruppboende i denna nya stadsdel då behovet är stort i hela Stockholmsområdet.

Parkeringsnormen är för hög i detta område som har ett ypperligt kollektivtrafikläge. Det behöver sänkas från 0,8 per lagen till 0,5 per lägenhet. Detta motiveras även av vårt förslag att skivhusen skall inrymma många studentbostäder.

En blandad bebyggelse, där även hyresrätter ingår som en naturlig del, anser vi skall ingå i detaljplanen.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Tomas Rudin m.fl. (S) enligt följande.

Vällingby parkstad planeras efter ett nygammalt koncept, ABC, men i en ny och modern tappning. Det ska finnas arbeten, bostäder och gemensamma utemiljöer & centrum där men det ska också vara ett område som uppmuntrar till kreativitet med inspiration från London och Amsterdam. Upplåtelseformerna ska vara blandade, nybyggnationen miljöcertifierad och på stadsdelens grönområde ska odling uppmuntras. Kontor och bostäder ska blandas med kommersiell verksamhet och service. Konceptet är väl genomtänkt och området har potential att bli en spännande stadsdel där kreativitet och modernitet är ledord. Samtidigt finns det ett par frågetecken.

Ett frågetecken gäller vilken typ av bostäder som ska byggas. Projektet skulle bli tydligare och bättre om det upprättades tydliga riktlinjer för hur stor del av bostadsbeståndet som ska vara hyresrätter, bostadsrätter, studentbostäder och så vidare. Studentbostäder bör prioriteras.

I planerna beskrivs de två sista bokstäverna i ABC-konceptet, bostäderna och centrummiljöerna, väl. Vad gäller bokstaven A, arbete, är planerna något mer otydliga. Det står att kontor, handel och så vidare ska finnas i området men det står relativt lite om vilken typ av företag som ska lockas till platsen. Det skulle exempelvis vara intressant att göra ge området en tydlig forskningsprofil eller liknande. Men för företag av alla slag är kommunikationer avgörande för var de väljer att etablera sig. Är möjligheterna till kollektivtrafik stora och vägnätet välfungerande är blir det fler arbetsplatser. Vattenfallet 2 ligger i ett område som redan idag har problem med köbildning för biltrafik och en långsam tunnelbanelinje. Med 1200 nya lägenheter ökar behovet av att se över kommunikationerna ytterligare och staden måste snarast påbörja arbetet med detta. Annars riskerar Vällingby parkstad att inte bli den succé området har potential att bli.

Området måste planeras för alla stockholmare. Det innebär blandade upplåtelseformer, men också god tillgång till förskolor, vårdcentraler och äldreboenden. Det är av stor vikt att det i detaljplanen föreligger en plan kring lösningar för funktionsnedsatta. Tillgängligheten måste prioriteras.