



HÄSSELBY-VÄLLINGBY STADSDELSFÖRVALTNING

Stadsdelsmiljö och teknik

Handläggare: Solveig Nilsson

Telefon: 08-508 04 052

Dnr 1.5.3-326-2010

Sammanträde 26 oktober 2010

TJÄNSTEUTLÅTANDE
SID 1 (5)
4 OKTOBER 2010

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för Vattenfallet 2, m.m., Jämtlandsgatan 107 i stadsdelen Råcksta

Remiss från Stadsbyggnadsnämnden, S-Dp 2009-01446-54

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande till Stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Leif Spjuth
stadsdelsdirektör

Sven-Göran Södergren
avdelningschef

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att förnya och utvidga bebyggelsen inom den del av stadsdelen Råcksta, som har inrymt Vattenfalls kontorsanläggning under 50 år. Förvaltningen är i huvudsak positiv till detaljplaneförslaget. Planområdet är idag dåligt utnyttjat och ABC-konceptet är en utmärkt idé att utgå ifrån vid planering av människors möjlighet att på ett bra sätt, leva, bo och arbeta i en storstad.

Det unika konceptet för utvecklingen av planområdet ställer dock stora krav på förmåga och möjlighet till interaktivitet av dem som vill bo och/eller etablera sin verksamhet i området. Förvaltningens reflektion blir därför att det bör krävas ett tydligare koncept med inriktning på tillgänglighet för alla målgrupper. För stadsdelens attraktionskraft som bostadsort är också insatser för att stärka de tätortsnära sammanhängande grönområdena särskilt angelägna.

Bilaga: Remiss från Stadsbyggnadsnämnden, Dp 2009-01446-54

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik. Samråd har skett med avdelningarna för socialtjänst, äldreomsorg och förskoleverksamhet. Ärendet har redovisats vid Näringslivsrådets sammanträde den 2 september 2010 samt vid Handikapprådets sammanträde den 20 september 2010.

Sammanfattning av remissen

Syftet med detaljplanen är att förnya och utvidga bebyggelsen inom den del av stadsdelen Råcksta, som har inrymt Vattenfalls kontorsanläggning under 50 år. Området ska enligt remissförslaget utvecklas från att ha varit ett kontorsområde till att bli den ”levande stadsdelen” Vällingby Parkstad med plats för ca 3000 boende, arbetande samt service. Visionen är att modernisera den ursprungliga ABC-stadens idé om att integrera funktionerna Arbete, Boende och Centrum. Arbetsnamnet Vällingby Parkstad anknyter till Vällingby som var den första ABC-staden och som fick världsrykte på 1950- och 1960-talet.

Planområdet gränsar i norr mot Jämtlandsgatan, i öster till Råckstavägen, i söder till Bergslagsvägen samt i väster mot tunnelbanans station Råcksta. Planområdet utgörs av fastigheterna Vattenfallet 2 och 3 samt mindre delar av fastigheten Grimsta 1:5 – torget närmast tunnelbanan och mark närmast Jämtlandsgatan och Råckstavägen, samt mindre delar av fastigheten Vattenfallet 4.

Förslaget innebär att Vattenfalls kontorsbyggnader i huvudsak bevaras, i form av de tre skivhusen, restaurangbyggnaden, Råcksta gård samt ”Gunnar Martinssons park”. Den låga förbindelsegången mellan de tre byggnaderna i huvudkomplexet rivs längst i väster. Råcksta gård och den ursprungliga restaurangbyggnaden har fått användningsbestämmelsen ”Q” i detaljplanen, det innebär att husen inte får rivas och att användningen ska vara anpassad till bebyggelsens kulturvärden. De har även fått bestämmelsen ”q” som innebär att anläggningarnas arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter ska respekteras vid ändringar. Råcksta gårds parkanläggning, ”Gunnar Martinssons park”, lämnas oförändrad i planförslaget, dess karaktär med damm och ursprunglig vegetation ska bevaras och vårdas.

En ny gata föreslås diagonalt från Råcksta tunnelbanestation vid Jämtlandsgatan till Råckstavägen vid Råckstarondellen. I södra delen av planområdet kantas gatan av kvarter med stadsradhus och atriumhus, som är en typ av småhus byggt så att rummen omsluter en öppen uteplats. I planområdets sydöstra del placeras ett höghus med 14 våningar och en lägre byggnad med tre våningar. Höghuset ges en

modern gestaltning i en halvt böjd form med vågformade balkongfronter som ska markera områdets förvandling. Kvarteret är tänkt att rymma bostäder, arbetsplatser och service. Längs Jämtlandsgatan planeras fyra punkthus sammanbundna med en låg butikslänga. Kontorskomplexets höga skivhus liksom Råcksta gård och restaurangbyggnaden bibehålls men ges nytt innehåll. I öster mot Råckstavägen är marken planerad för fyra punkthus med tolv till tretton våningar inklusive suterrängvåningar. Två av husen är under uppförande. Parkeringsplatserna kommer dels att ligga under mark i stadsdelens yttre delar, dels i parkeringsgaraget vid Jämtlandsgatan som får byggas på med tre våningsplan.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är i huvudsak positiv till detaljplaneförslaget. Planområdet är idag dåligt utnyttjat och ABC-konceptet är en utmärkt idé att utgå ifrån vid planering av människors möjlighet att på ett bra sätt, leva, bo och arbeta i en storstad. Det var den idén som formade stadsdelen Vällingby från början. När det gällde miljonprogrammen, som kom därefter, så stupade tanken på att integrera arbete, och i vissa fall centrum, med den påföljden att många av dessa områden har förblivit "sovstäder". Förvaltningen anser att A:et i ABC-staden bör betonas starkt så att inte området ytterligare förskjuter balansen mot mer utpendling från stadsdelen under dagtid. Stadsdelsområdet behöver fler arbetsplatser.

Visionen i förslaget framstår dock i vissa avseenden som en aning utopisk. Förvaltningen inser att 1950-talsanläggningen i Råcksta som har inrymt Vattenfalls kontor under så lång tid, är svår att utveckla ur affärssynpunkt, men anser ändå att visionen har ett koncept som i stor utsträckning bygger på identitetslöshet. Brukaren ska själv få bestämma storlek, utseende och användningsområde för den råyta man efterfrågar. Omfattningen av de olika möjliga användningsområdena är idag svåra att förutsäga eftersom detaljplanen medger en funktionsblandning utan detaljstyrning. Det kommer bli svårt att påverka omfattning samt fördelning av attraktiva lägen mellan bostäder och näringsidkare. Stadsdelens behov av olika servicefunktioner kan bli svår att förutsäga och planera. Det innebär också att man inte vet vilka typer av verksamheter eller företag som kan bli grannar, något som för de allra flesta är ett av många viktiga kriterier vid val av bostad eller läge för verksamhetsutövning. Det unika konceptet för utvecklingen av planområdet ställer också stora krav på förmåga och möjlighet till interaktivitet av dem som vill bo och/eller etablera sin verksamhet i området. Det föreligger därmed en risk att den planerade stadsdelen ur socioekonomisk aspekt inte blir tillgänglig för alla.

Det kommer i stadsdelen bl.a. att finnas behov av stöd- och omsorgsboenden samt förskoleverksamhet. Befintliga prognoser talar för att det p.g.a. utbyggnaden i

Vällingby parkstad eventuellt kommer att behövas ytterligare två förskolor med ca 70 – 80 platser vardera. Önskemålet är att förskolorna erhåller egen gård. Vidare finns ett behov av ca 50 – 60 platser för äldreomsorg och seniorboende samt att det måste finnas möjlighet att inrätta stödboende för personer med funktionsnedsättning, placerade i ett marknära läge. Det finns också behov av bostäder för ungdomar.

När ett så stort område bebyggs är det emellertid tveksamt om befintlig befolkningsstatistik kan betraktas som ett tillförlitligt instrument att använda sig av för att utläsa det kommande behovet av service-, stöd- och omsorgsverksamhet. Det faktum att projektets koncept i sig medför ovisshet om den kommande fördelningen mellan bostäder och näringsidkare försvårar givetvis ytterligare möjligheterna att förutsäga kommande behov av servicefunktioner. Förvaltningens reflektion blir därför att det bör krävas ett tydligare koncept med inriktning på tillgänglighet för alla målgrupper. Projektet bör därför redan från början garantera samt anpassa fastigheterna och området för dessa ändamål.

Förvaltningen anser vidare att det är viktigt att bullerstörningar från trafiken i området, i första hand Bergslagsvägen, Räckstavägen samt tunnelbanan avskärmade på ett godtagbart sätt. För atriumhusen bör bulleravskärmade planlösningar också kompletteras med bullerskydd mot Bergslagsvägen. Uppförandet av stadsradhusen och atriumhusen bör också ske så att färdigställandet kan ske ungefär samtidigt för att undvika att boende utsätts för byggbuller under alltför lång tid. Behovet av parkeringsplatser för planområdet är omöjligt att uttala sig om eftersom det inte går att förutsäga vilken sammansättning det blir på de som kommer att flytta in i området. Förslagsvis bör man sätta ett lågt p-tal inledningsvis men ha en beredskap för ytterligare utbyggnad av parkeringsplatser om det visar sig att behovet finns.

När det gäller förslaget om gemensamma växthus som är placerade på parkmark så bör gränsdragningar beträffande ansvarsfrågan klargöras. För närvarande är det Sveafastigheter som ansvarar för parkskötseln i området. Om förslaget istället kommer att innebära ett utökat ansvarsområde för stadsdelsförvaltningen med ökad driftskostnad som följd, så måste detta beaktas i detaljplanearbetet.

I övrigt anser förvaltningen att programförslaget på ett bra sätt lyfter fram miljöfrågorna. Visionen präglas av ett ekologiskt tänkande som inkluderar idéer som s.k. urbana biotoper/kolonilotter, mikroekosystem på tak, gator och torg samt gemensamma uterum, cykelbanor och promenadvägar. Förslagsvis bör också erfarenheter från miljöanpassningen av Hammarby sjöstad tillvaratas i detta projekt.

De tätortsnära grönområdena har betydelse både för närrekreation och ”helg-rekreation”. Barriärer i form av vägar och bebyggelse splittrar upp landskapet och försvåra dagliga rörelser inom området. Längs Räckstavägen finns idag promenadstråk som förbinder Räcksta Träsk och Grimstaskogen med Nälstastråket. Förvaltningen anser att tillgängligheten till intilliggande grönområden ytterligare bör förstärkas med en gång- och cykelbro över Bergslagsvägen, förslagsvis i närheten av tunnelbanans sträckning, detta skulle på ett bra sätt ytterligare förstärka tillgängligheten till stadsdelsområdets gröna stråk.

Förvaltningen vill betona vikten av att erforderlig infrastruktur i form av vägar, kollektivtrafik, framkomlighet för uttryckningsfordon, angöringsplatser för färdtjänst, orienterbarhet i området m.m. utreds så att den nya ABC-staden får en kvalitativt god trafikförsörjning samt att människors möjlighet att röra sig i området underlättas. För stadsdelens attraktionskraft som bostadsort är insatser för att stärka de tätortsnära sammanhängande grönområdena särskilt angelägna.
