



**STADSBYGGNADS
KONTORET**

Planavdelningen
Victor Hoas Ströman
08-508 26 698

PLANSAMRÅD

2011-03-30

Till
Remissinstanser enligt sändlista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Korthållaren 5 m.m. i
stadsdelen Vällingby, S-Dp 2010-00135-54**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som möjliggör uppförande av ett hus i 17 våningar vid Indalsbacken och tre stjärnhus i 3-5 våningar vid Lyckselevägen. Totalt omfattar förslaget ca 95 lägenheter.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte kommer att hållas den 3 maj 2011 kl. 18:00 i Trappans ersättningslokal, Vällingby backe 13 (till vänster om biografen Fontänen, uppför trappan på vänster sida).

Planförslaget visas under tiden 5 april – 17 maj 2011 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan fås mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 10.00 – 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på Vällingby bibliotek, Vittangigatan 24 och på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 17 maj 2011 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm.

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under samråd och utställning, har inte rätt att överklaga ett eventuellt beslut att anta planen.

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planavdelningen
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Storstockholms Brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Trafikverket
Transportstyrelsen
AB Storstockholms Lokaltrafik
Skönhetsrådet
Stockholms Stads Parkerings AB
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stokab
Naturskyddsföreningen Stockholms län
Skanova
Utbildningsförvaltningen

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Interna instanser

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmätningsavdelningen, Geodatasektionen
Stadsmätningsavdelningen, KLM Plangrupp
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen Bygg & Rätt
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen
Victor Hoas Ströman
Tfn 08-508 26 698

PLANBESKRIVNING

1(21)

2011-03-30

S-Dp 2010-00135-54

Förslag

Detaljplan för fastigheten

Korthållaren 5 m m

i stadsdelen Vällingby

i Stockholm

S-Dp 2010-00135-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning med kvalitets- och gestaltungsprogram samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att förtäta tomträttsfastigheten Korthållaren 5 med nya bostäder. Planförslaget innehåller ca 60 lägenheter i ett 17 våningar högt punkthus och 35 lägenheter i tre mindre stjärnhus i 3-5 våningar.

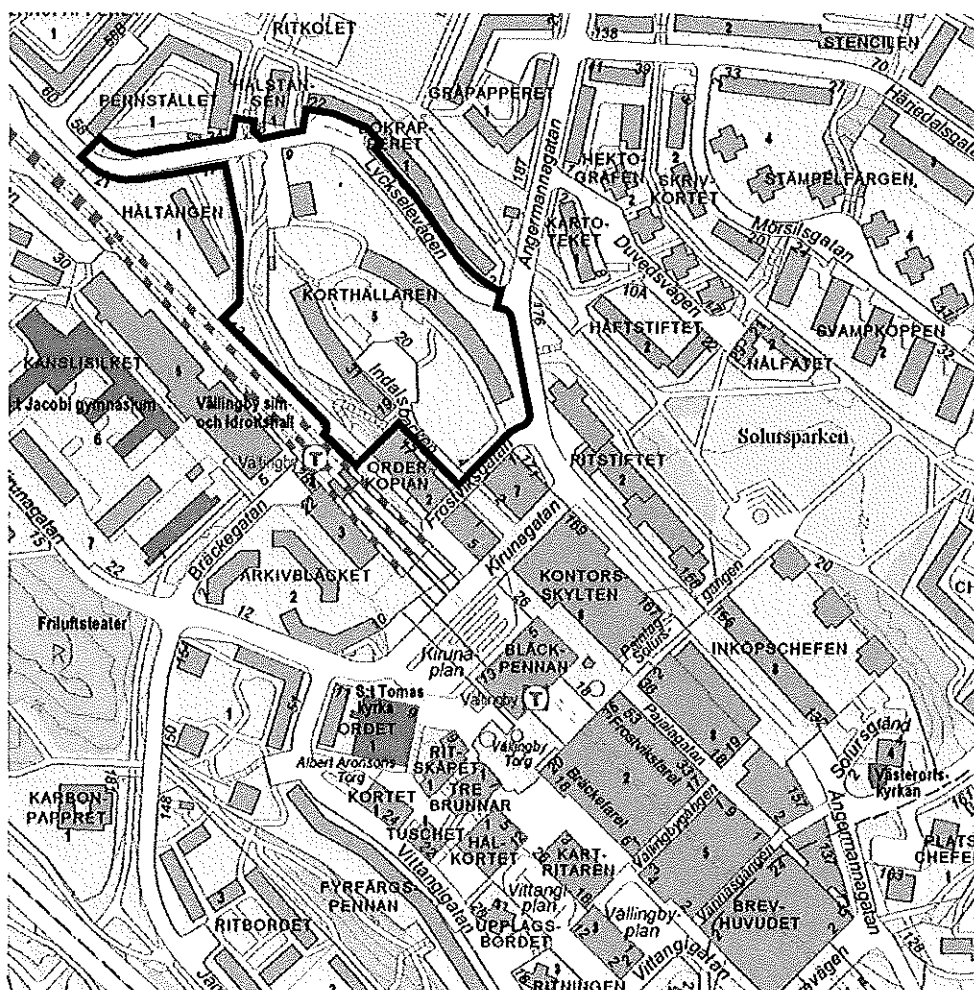
PLANDATA

Planområde

Planområdet är beläget vid Lyckselevägen och Indalsbacken invid tunnelbanan i Vällingby. Det begränsas av tunnelbanan i väster, Frostviksgatan och Indalsbacken i söder, Ångermannagatan i öster och i övrigt av bostadskvarteren norr om Lyckselevägen. Planområdet omfattar Korthållaren 5 och delar av Grimsta 1:2, Vinsta 5:1, Håltången 1, Pennstället 1, Hålstansen 1 och Bokpapperet 1. Arealen är ca 3 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Korthållaren 5, Håltången 1, Pennstället 1 och Bokpapperet 1 ägs av staden och upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder AB. Hålstansen 1 ägs av staden och upplåts med tomträtt till Karma Trading AB. Grimsta 1:2 och Vinsta 5:1 (parkmarken och lokalgatorna) ägs av staden.



Planområdets lokalisering i Vällingby

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan ÖP99 anges området som utvecklingsområde. En förnyelse och ombyggnad av Vällingby Centrum har nyligen gjorts. Stadsdelen utgör en kulturmiljö av riksintresse där struktur och helhetsmiljö ska bevaras.

I den nya översiktsplanen Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, som antogs av kommunfullmäktige mars 2010 men ej har vunnit laga kraft, är Vällingby angivet som en av nio tyngdpunkter i ytterstaden där stadsbyggnadsstrategin bl a går ut på att vidareutveckla en mångsidig stadsmiljö med utgångspunkt i områdets kvaliteter och att planera för ett varierat utbud av bostäder som attraherar många stockholmare. Vällingby ska förstärka sin position som tyngdpunkt med mycket god regional tillgänglighet.

Riksintressen

Vällingby har tillsammans med Råcksta utpekats som riksintresse för kulturminnesvården enligt miljöbalken. Riksintresset ska skyddas från ingrepp som påtagligt kan skada områdets värde och struktur. Det kulturhistoriska värdet grundas på ABC-stadens planeringsideal, Arbete-Bostäder-Centrum, där struktur och helhetsmiljö ska bevaras.

Detaljplan

För området gäller PL 3868 som vann laga kraft 1951, PL 5791 som vann laga kraft 1962 och PL 4141, för norra delen av Korthållaren 5, som vann laga kraft 1953. Gällande planer anger kvartersmark för bostadsändamål och områden aktuella för ny bebyggelse är markerade som mark som ej får bebyggas (prickmark). Dessutom berörs PL 3875, PL 4484A och PL 7255 av planområdet, men i dessa delar föreslås inga förändringar, mer än anpassning av plankartan till de faktiska förhållandena på platsen.

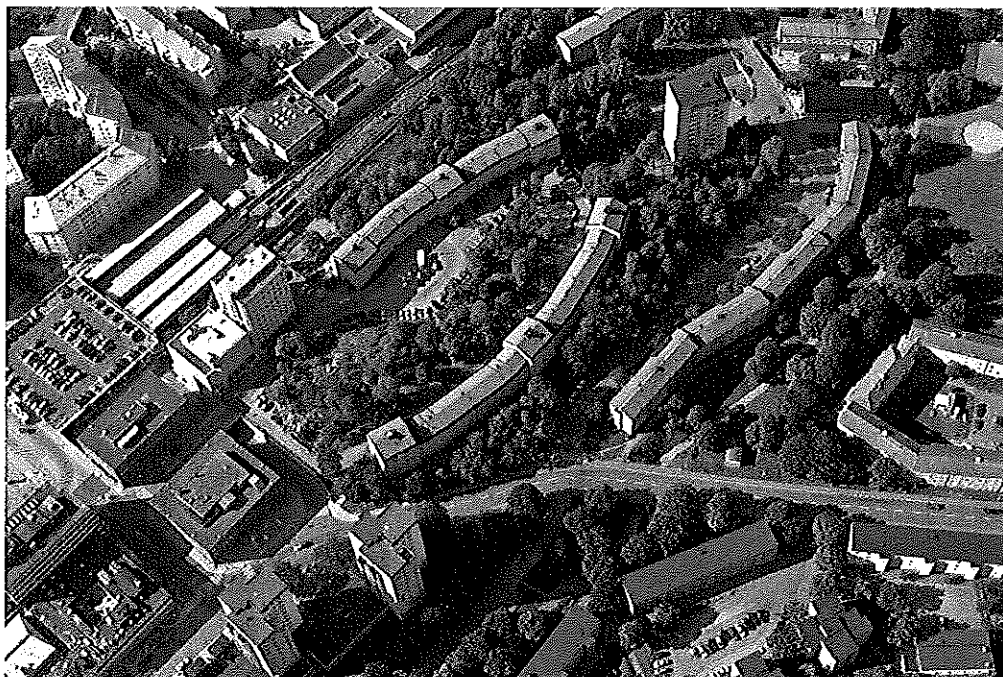
Program för planområdet

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande utan planprogram.

Övriga kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 1 mars 2010 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för nya bostäder på Korthållaren 5.

FÖRUTSÄTTNINGAR



Flygfoto över planområdet från öster

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen på fastigheten Korthållaren 5 består av två lamellhus i tre till fyra våningar som är lätt svängda kring en gemensam stor gård samt ett elva våningar högt punkthus i norra delen. Totalt rymmer dessa 165 bostäder. Lamellhusen angörs söderifrån via Indalsbacken och punkthuset angörs norrifrån via Lyckselevägen. I norra delen ligger även en miljöstuga i gränsen mot parkmarken i väster.

I söder gränsar planområdet till centrumbebyggelsen i Vällingby. Läkarhuset som låg i kv Orderkopian har nyligen flyttat till Kontorsskylten 7. Norr och öster om planområdet tar mer renodlad bostadsbebyggelse vid, bestående av punkthus och lamellhusbebyggelse.

Kvarteret är grönklassat av Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen bedöms som särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller

konstnärlig synpunkt. Stadsmuseets motivering från 2005 lyder att det är välbevarade lamellhus och punkthus med en något ovanlig utformning samt välgestaltade byggnadsdetaljer. Området är utformat av arkitektkontoret Ancker-Gate-Lindegren.

Mark och vegetation

Planområdet består idag av en blandning av hårdgjord mark, grönytor och naturmark. Den vegetation som finns består av både barrträd och lövträd. Husen är väl inpassade i terrängen med välgestaltade lösningar som t.ex. stentrappor och murar. På ett par ställen kommer berg upp i dagen. Den genomtänkta markplaneringen ingår som en viktig del i helhetsmiljön.

Lamellhusens entréer vetter mot gården som är kuperad med berg i dagen, tallar och lövträd. På gården finns en stor lekplats, grillplats, piskplats och parkeringsplatser på två nivåer.

En stentrappa leder ner till den norra delen som präglas av en stor gräsyta. I den sydöstra kanten av gräsytan tar en stilig stödmur av naturstensblock upp höjdskillnaden mellan södra och norra delen och bildar en fin plats där det idag finns bänkar.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Friytor och rekreation

Grimstaskogen med stora strövområden och ett frisksportarfält ligger sydväst om planområdet på andra sidan Bergslagsvägen. Precis i anslutning till planområdet invid Sankt Jacobi gymnasium finns ett badhus.

Trafik

Biltrafik

Angöring till planområdet sker dels från Lyckselevägen i norr och dels via Indalsbacken i söder. Från Ångermannagatan i planområdets sydöstra hörn går Frostviksgatan ner under Indalsbacken till Vällingby centrums lastfar. Indalsbacken som är en allmän gata avslutas i en vändplan och nås via en kvartersgata på fastigheten Kontorsskylten 7.

Lyckselevägen, Indalsbacken och Frostviksgatan har enligt de mätningar som finns att tillgå mindre än 500 fordon per dygn.

Parkering

Inom fastigheten Korthållaren 5 finns idag dels 16 garageplatser i det norra lamellhuset, dels 28 parkeringsplatser längs med angöringsvägen till de två lamellhusen och 33 tvärställda p-platser mot Lyckselevägen. Dessutom finns på gatumark 31 p-platser på Indalsbacken och 55 p-platser längs med Lyckselevägen från Ångermannagatan till slutet av Korthållaren 5.

En parkeringsutredning har tagits fram för att beskriva i hur stor omfattning dagens parkeringsytor utnyttjas och vem som utnyttjar dem. Den visar att vid de två dagar som mätningar gjordes var minst hälften av de parkerade bilarna dagtid med härkomst utanför Vällingby vilket tyder på att det är arbets- och besöksparkering knutet till Vällingby C och verksamheter i området. Nattetid var beläggningen mellan 50 – 60 % och utnyttjades främst av boende i närområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger alldeles intill Vällingby tunnelbanestation och är därmed mycket väl försörjt med kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Genom planområdet går en gång- och cykelväg genom parkmarken i nord-sydlig riktning och passerar under Lyckselevägen. Denna är ett viktigt stråk som förbinder de nordöstra delarna av Vällingby med centrum.

En trappa leder från tunnelbaneuppgången upp till Indalsbacken. Här är en höjdskillnad på över 10 meter. Fastigheten nås också via en trappa i sydöstra hörnet där Ångermannagatan möter Frostviksgatan.

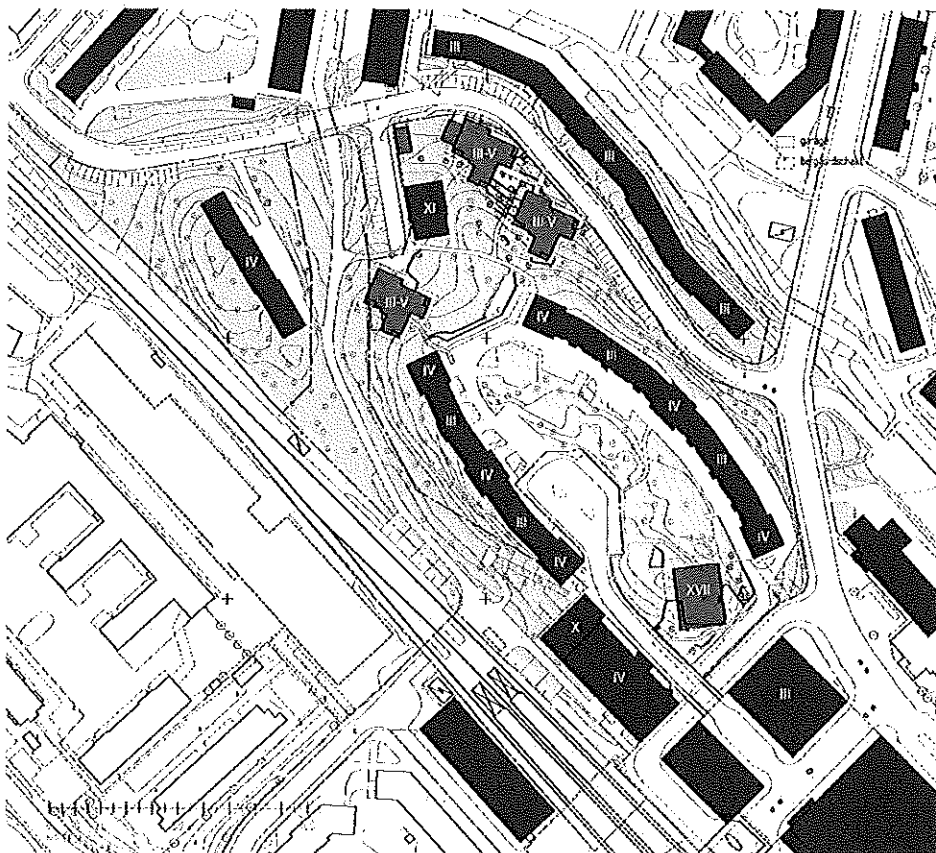
Offentlig och kommersiell service

Med sitt läge i omedelbar närhet till Vällingby Centrum är planområdet väl försörjt med offentlig och kommersiell service. Inom en kilometer från planområdet finns minst 4 grundskolor och 16 förskolor. Enligt stadsdelsförvaltningen finns det dock en brist på förskoleplatser i Vällingby.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Ny bostadsbebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen består av ett punkthus i 17 våningar i södra delen och tre stjärnhus i 3-5 våningar i planområdets norra del. Punkthuset innehåller ca 60 lägenheter och minipunkthusen innehåller ca 35 lägenheter i lägenhetsstorlekar mellan 2 och 4 rum och kök.



Situationsplan över Korthållaren 5 med ny föreslagen bebyggelse

Södra delen

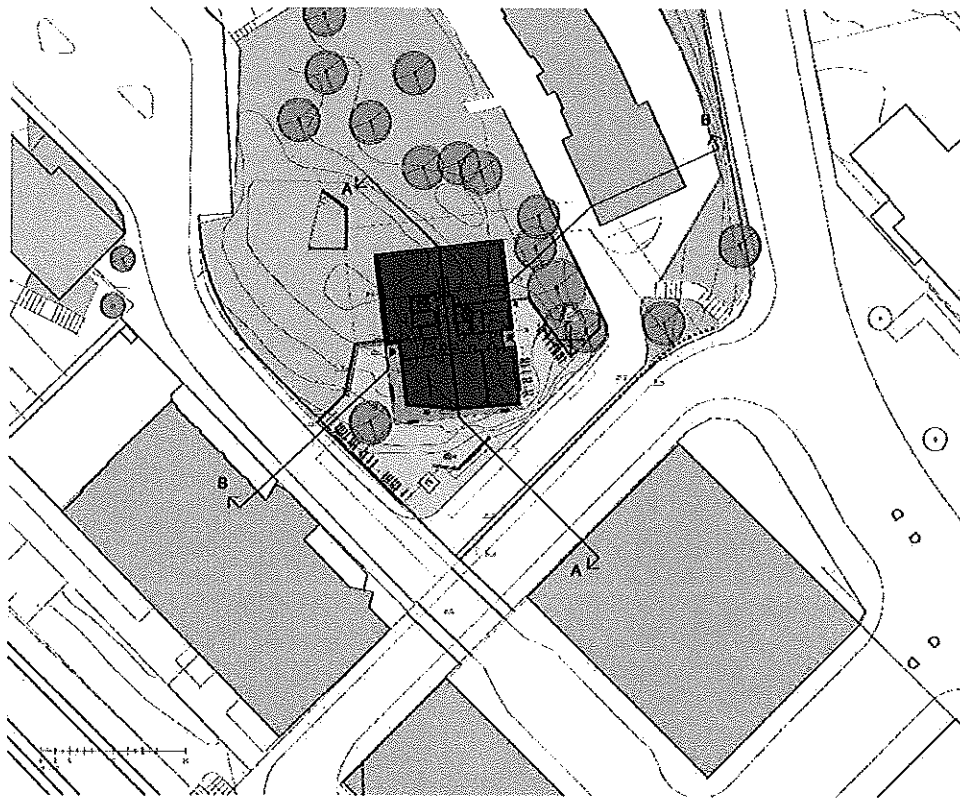
Det södra punkthuset inordnar sig i den befintliga kransen av högre punkthus runt centrumkärnan. Placerat på en höjdpunkt och med sina 17 våningar

förstärker det topografen så denna blir läsbar även på håll. Huset står på gränsen mellan centrumens rutnätsplan och den naturanpassade bebyggelsen.

Placering

I planarbetet har byggnadens riktning studerats noga, och två varianter har prövats. I det första alternativet har huset fått sin riktning från punkthuset i norra delen av kvarteret Korthållaren och från andra punkthus i kransen och kommunicerar på så vis med dessa. Man kan säga att husets uttryck förhåller sig till centrumbebyggelsens arkitektur medan dess form och riktning förhåller sig till den naturanpassade bebyggelsen. Detta för att påverkan på den befintliga bebyggelsen ska bli så liten som möjligt vad gäller insyn och skuggverkan. Inpassningen i naturmarken blir också bättre i detta alternativ samt att behovet av sprängning minskas. I det andra alternativet som prövats är byggnaden inordnad i centrumbebyggelsens rutnät och står med långsidan parallellt med Frostviksgatan.

Plankartan möjliggör båda alternativen, men det är det första alternativet som är illustrerat och som stadsbyggnadskontoret ser som bäst anpassat till naturmarken på gården och till stadsbilden.



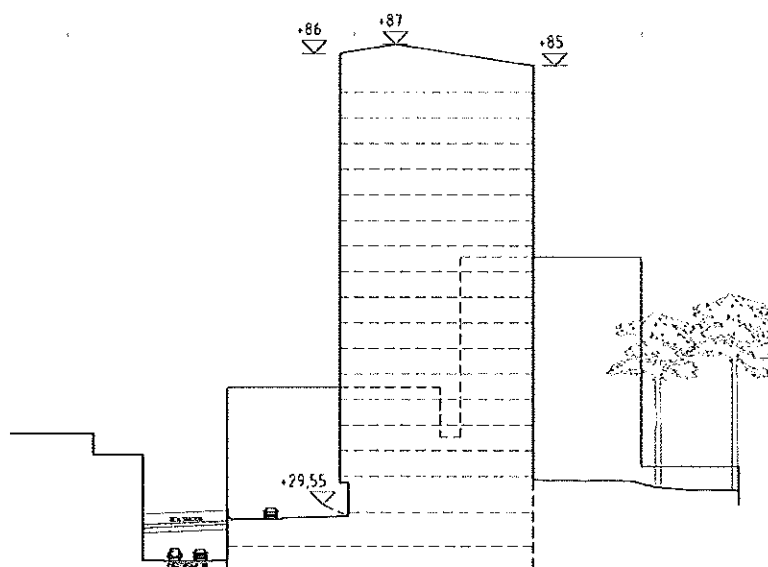
Situationsplan södra delen med placering enligt alternativ 1

I det föreslagna punkthuset är 4 lägenheter per plan organiserade kring ett centralt trapphus. Entréplanet ges en högre våningshöjd. I anslutning till entrén planeras ett miljörum samt tvättstugor. Högst upp planeras en gemensamhetslokal.

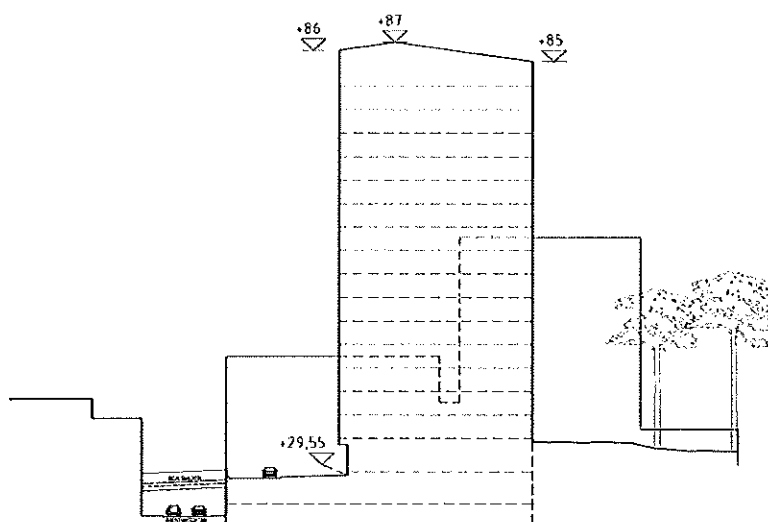
Byggnaden har en högsta totalhöjd från stadens nollplan på 90 meter, vilket motsvarar höjdbegränsningen för byggnader i anslutning till Bromma flygplats.

I två källarvåningar med direkt utfart mot Frostviksgatan anläggs garage för de boende. För att klara ett dimensionerande parkeringstal på 0,8 bilar per lägenhet blir garagets utbredning större än byggnadsytan i markplan och gårdsmar-

ken närmast bostadshuset kommer därför att bestå av körbart eller planterbart bjälklag.



Längdsektion A genom Frostviksgatan. Det föreslagna bostadshuset är 17 våningar mot entrén med ytterligare 2 garagevåningar som nås från nedfarten Frostviksgatan. Mot kullen i norr är det 16 våningar.



Tvärsektion B genom Indalsbacken med f.d. Läkarhuset till vänster och det norra lamellhuset på Korthållaren 5 till höger.

Norra delen

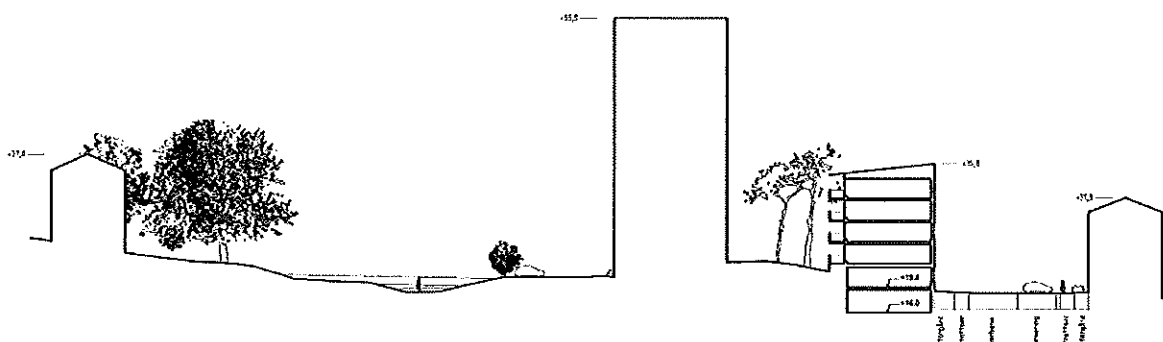
Den föreslagna bebyggelsen i norra delen består av tre stjärnhus i 3-5 våningar, en byggnadstyp som bl a finns i kv Hektografen på Duvedsvägen, ritade av Paul Hedqvist.

Två av husen är placerade mot Lyckselevägen och förstärker gaturummet. Under byggnaderna föreslås ett gemensamt garage med 28 bilplatser med nedfart i västra delen av det norra huset.

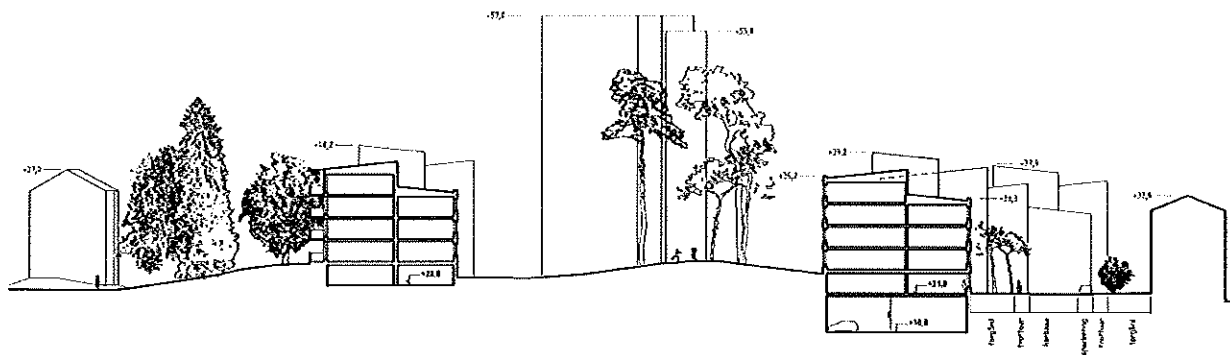
Det tredje huset är placerat i parkrummet vid slutet av infartsgatan för det befintliga punkthuset. Den omgivande parkmarken omsluter den nya byggnaden från tre håll. I denna byggnad anordnas en tvättstuga som görs tillgänglig för det boende i både befintliga och nya bostäder i kv Korthållaren.



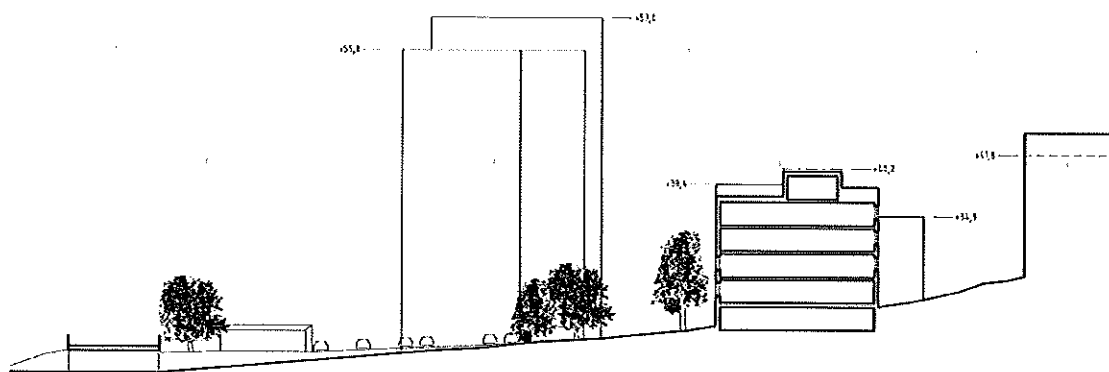
Situationsplan norra delen



Sektion 1 genom det norra stjärnhuset och Lyckselevägen.



Sektion 2 genom de två södra stjärnhusen blickande mot nordväst



Sektion 3 genom det sydvästra stjärnhuset blickande mot öster

Övrig bebyggelse

Förslaget innebär att den befintliga miljöstugan rivs, och en ny modern miljöstuga föreslås byggas nära Lyckselevägen. Denna placering gör det möjligt för de bilar som ska hämta avfallet att stanna ute på Lyckselevägen i stället för att som idag köra in på stickgatan mot det befintliga punkthuset på Korthållaren 5.

Mark och vegetation

Södra delen

Naturen föreslås omgärda punkthuset från två håll; i väster i form av en framskjutande bergskant och i öster som en återskapad naturmarkssluttning. Byggnaden landar i en bearbetad plats. En stödmur som följer Indalsbackens lutning föreslås ta upp höjdskillnaderna.

Vid naturmarken i öster finns möjlighet att anlägga en yta för närlek.

Uppe på bergknallen finns möjlighet att anlägga ytterligare en uteplats för de boende.

Angöring och sophämtning sker via Indalsbacken direkt söder om byggnaden.

Norra delen

De nya byggnaderna ges gröna förgårdar liknande lamellhuset på andra sidan Lyckselevägen. Mellan husen återskapas naturen i form av en terrasserad slänt. En trappa leder upp till parkrummet ovanför. Mellan husen och den framsticande naturmarken finns möjlighet att skapa en uteplats. Här finns också plats för närlek.

Service

Underlaget för service i Vällingby ökar i och med planförslaget, vilket är positivt för de kommersiella aktörerna i Vällingby centrum.

Det finns enligt stadsdelsförvaltningen ett behov av att öka antalet förskoleplatser i området, men stadsbyggnadskontoret ser ingen bra möjlighet att bygga en ny förskola inom planområdet.

Gator och trafik

Gator

För att medge bebyggelse i norra delen av Korthållaren 5 enligt planförslaget måste Lyckselevägens läge justeras något. En förprojektering av detta skall göras före utställning. En vändslinga på allmän gata vid Lyckselevägen 14-20 föreslås överföras till kvartersmark för parkering då vändslingan inte behövs i sin nuvarande utformning. Gångbanan fortsätter innanför de parkerade bilarna

på kvartersmark och den allmänna tillgängligheten för gående säkras med planbestämmelse x2.

Den del av Lyckselevägen som utgör angöring till Lyckselevägen 9 föreslås övergå till kvartersmark, då sopbilar inte längre har behov att köra in där och den enbart nyttjas av de boende på fastigheten.

På en del av Lyckselevägen, mellan fastigheterna Håltången 1 och Pennstället 1, överensstämmer inte gränsen mellan gatumark och kvartersmark med gällande detaljplan. Denna del tas med i planområdet endast för att rätta till detta.

På fastigheten Hålstansen 1 finns ett brofundament till Lyckselevägens bro över gång- och cyklevägen. Denna del av Hålstansen 1 föreslås övergå till parkmark för att säkra stadens tillgänglighet vid t.ex. reparation.

Biltrafik

Angöring till södra området sker via Indalsbacken. Garaget under punkthuset angörs från Frostviksgatan med infart på två ställen till två olika nivåer.

Det två stjärnhusen utmed Lyckselevägen angörs från Lyckselevägen, liksom infarten till garaget under de två husen.

Det tredje stjärnhuset angörs från Lyckselevägen via den stickgata som försörjer det befintliga punkthuset och som föreslås övergå till kvartersmark.

Alla entréer nås inom 10 m från angöringsplats.

Gång- och cykeltrafik

I samband med ombyggnaden av Lyckselevägen anläggs en trottoar på södra sidan. När stickgatan övergår till kvartersmark är det viktigt att bevara gång- och cykelförbindelse från planerad vändplan till nordsydligt gc-stråk. Detta säkras med planbestämmelse x1.

På fastigheten Pennstället 1 finns en trappa som är en allmän förbindelse mellan Lyckselevägen och gc-vägen på den lägre nivån. Idag disponerar staden trappan genom avtal. Planförslaget innebär att trappan övergår till parkmark.

Kollektivtrafik

Befintlig kollektivtrafik förväntas klara tillkommande trafikanter i den planerade bebyggelsen.

Parkering

Förslagets konsekvenser för parkeringssituationen i området beskrivs i en parkeringsutredning som tagits fram under planarbetet.

Boendeparkeringen för de nya bostadshusen föreslås anordnas i garage under mark. Under det södra huset föreslås garage i två plan med 47 bilplatser och infart från Frostviksgatan och under de två norra husen mot Lyckselevägen föreslås ett garage med 28 bilplatser med infart från Lyckselevägen.

I samband med exploatering av bostadshus längs Lyckselevägen försvinner parkeringsytor längs Lyckselevägens västra sida, sammanlagt berörs ett 30-tal p-platser av exploateringen. Dessa föreslås ersättas med tvärsädd parkering på kvartersmark, dels på fastigheten Håltången 1, längre västerut på Lyckselevägen (17 p-platser) och dels utanför Lyckselevägen 14-20, där gatumark föreslås överföras till kvartersmark och kan innehålla 16 p-platser.

Sammantaget innebär förslaget i norra delen ett tillskott av 62 p-platser på kvartersmark inklusive de 28 platserna i garaget, och en minskning med 32 p-

platser på gatumark. Nettotillskottet av p-platser blir således 30, vilket motsvarar ett parkeringstal på ca 0,9 för de 35 lägenheterna.

I södra delen försvinner i samband med exploateringen fyra p-platser på kvartersmark på Korthållaren 5 som främst har nyttjats av besökare till läkarhuset. Platserna föreslås inte ersättas. Garageparkeringen under höghuset motsvarar ett parkeringstal på 0,8 bilplatser per lägenhet, vilket kan motiveras av att huset är beläget mycket nära tunnelbanan.

Cykelparkering planeras dels i garagen och dels utomhus utanför entréer.

Tillgänglighet

Planområdet är kuperat. Utemiljön i anslutning till de nya bostadshusen har planerats så att tillgängligheten för funktionshindrade säkerställs.

Hissar i bostadshusen tillgodoser tillgänglighet till alla bostadsutrymmen och biutor.

Handikapparkeringsplats anordnas i garage med anslutning till hiss direkt upp i trapphusen.

Brottsförebyggande i planeringen

Belysningen inom kvarteret kommer att gestaltas med tanke på tryggheten så att mörka prång och gömställen undviks.

Teknisk försörjning

Det finns en ambition hos byggherren att genom klimatsmarta lösningar minska energianvändandet i de nya bostäderna. Svenska Bostäder har som målsättning att klara en energiförbrukning på 75 kWh/kvm och år för de nya bostäderna.

Tekniska anläggningar

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, stadsgas, el och tele finns framdraget i området varför inga nya kommunaltekniska anläggningar krävs. För tillkommande bebyggelse behöver dock kapaciteten i elnätet förstärkas. Detta föreslås i första hand ske genom att uppgradera befintliga elnätstationer och i andra hand genom att uppföra en ny elnätstation.

Avfall

Hushållsavfall föreslås lämnas i nedgrävda behållare på kvartersmark med placering i anslutning till planerade bostäder på södra delen respektive norra delen av kvarteret. Behållarna kan antingen tömmas med sopsug eller med särskild kranbil. Oberoende av vilket system som väljs ska det finnas angöringsmöjlighet intill sopbehållarna och soppbilar ska helst endast behöva köra på körbanorna. Angöringsytorna ska klara erforderliga lutningar.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte heller strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör ett riksintresse för kulturhistoriskt värdefull

miljö. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De kulturmiljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Farligt gods och övrig risk

Planområdet berörs inte av farligt gods eller andra kända riskkällor.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram i planarbetet. I den konstateras att de planerade bostadshusen utsätts för måttliga bullernivåer från vägtrafik och låga bullernivåer från tunnelbanetrafik. Aktuella riktvärden innehålls både inomhus och utomhus.

Pga. osäkerhet om trafikmängder på Lyckselevägen kan bullernivåerna eventuellt överstiga riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå på de två stjärnhusens fasader ut mot gatan, och i så fall får man tillämpa avstegsfall B, dvs. minst hälften av alla bostadsrum ska ha högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför fönstren. En mätning av trafikmängder på Lyckselevägen kommer att göras i det fortsatta planarbetet.

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetslösning kan bostäder med mycket hög ljudkvalitet erhållas både i kvarterets norra och södra del. Ljudkvalitetspoängen för projektet är hög.

Kulturmiljö

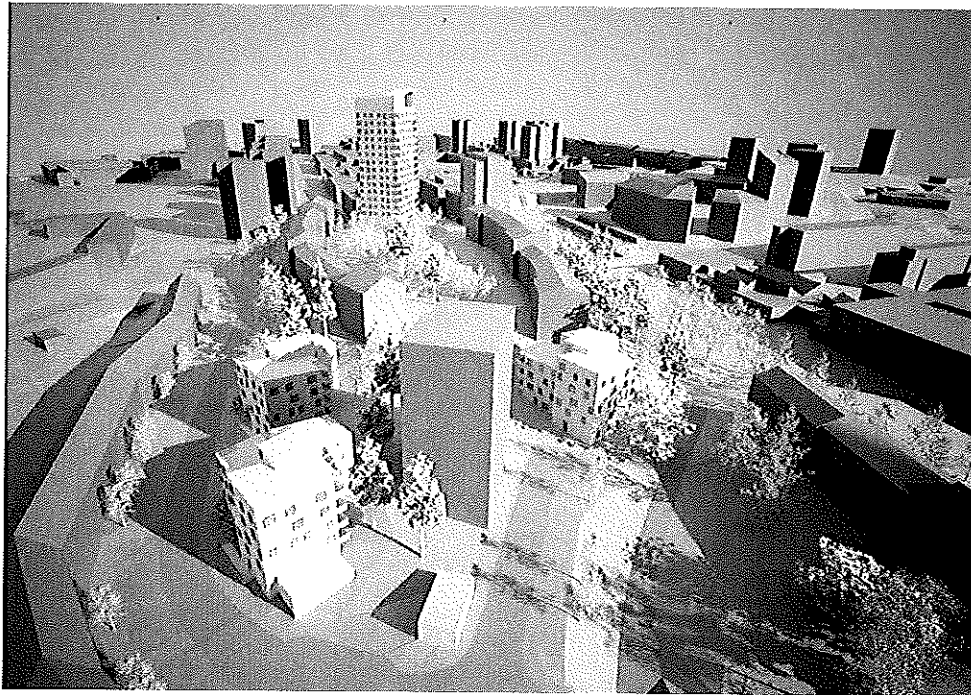
Vällingby-Räcksta är av riksintresse för kulturminnesvården enligt miljöbalken. Området är planerat som en ABC-stad, Arbete-Bostäder-Centrum, där struktur och helhetsmiljö ska bevaras. Strukturen kännetecknas av en central centrumkärna som omges av flerbostadshus och arbetsplatser i öppna planformer. En krans av punkthus ligger närmast centrum. Typiskt är också krökta gaturum med gröna förgårdar, trädplanteringar och öppna samband med gårdarna.

Länsstyrelsens motivering till riksintresset är: *"Efterkrigstidens ideala förortsmiljö, uppbyggt som en självförsörjande förort längs tunnelbanan på grundval av idén om den s.k. ABC-strukturen (Arbete-Bostad-Centrum). Förebild för planering, gestaltning och socialt program för bostadsområden i Sverige och internationellt."*

Som uttryck för riksintresset anges: *"Planeringen med centrumdel med låg bebyggelse och gågator, affärer, service och gemensamma anläggningar och utanför detta en zon med en blandning av höga punkthus och lägre flerbostadshus, som omges av gräsplaner och grönska, samt längst ut områden med radhus och småhusbebyggelse. Trafikdifferentiering och bestämda gestaltningsidéer. I det sociala programmet ingick tankar om en blandad befolkning och lättillgänglighet, som också skulle skapa en rationell verklighet för arbetande kvinnor. Området byggdes ut under 1950-talet och är ett sammanhållet uttryck för detta årtionde."*

En kulturhistorisk konsekvensanalys har tagits fram under planarbetet i samarbete med Reichmann Antikvarier. I konsekvensanalysen bedöms det nya punkthusets stadsbildsmässiga konsekvenser vara omfattande då det genom sin höjd och volym kommer att utmärka sig tydligt i stadsbilden. Storleken medför att stora delar av centumbildningen och omkringliggande bebyggelse berörs. Avvikelsen mot 1950-talets skala bedöms som tydlig och det gestaltningsmässiga uttrycket kontrasterar mot den befintliga bebyggelsens. Avvikelserna

mot den befintliga bostadsbebyggelsens uttryck bedöms som splittrande i förhållande till den i riksintresset för kulturmiljövård uttryckta 1950-talskaraktären.



Volymstudie över planområdet från norr

Som konsekvens för riksintresset för kulturmiljö anges att placeringen av det nya punkthuset inordnar sig i den befintliga krans av högre bostadsbyggnader runt centrumkärnan, vilket därmed bedöms överensstämma med den ursprungliga stadsplanens struktur. Närheten till rutnätsplanen gör att ett punkthus även kan inordna sig i denna struktur. Planhistoriskt utgör södra delen av planområdet en redan förändrad del vilket gör att ytterligare ändringar inte påverkar en värdefull ursprunglig gestaltning. En ytterligare minskning av grönområdet påverkar dock det planmässiga innehållet.

Vidare konsekvenser är att det föreslagna punkthuset kommer att utgöra en tydlig exponent för modernt stadsbyggande som avspeglar dagens värderingar. Det bedöms därmed bryta det i övrigt dominerande mönstret av 1950-tal och påverkar avläsningen av miljön som helhet och därmed även väsentliga delar i riksintresset för kulturmiljön. Det miljöskapande värdet påverkas kraftigt liksom det samhällshistoriska och pedagogiska värdet.

Det konstateras också att Frostviksgatans gaturum i backen ner mot tunnelbanan inte når upp till de kvaliteter man återfinner i andra delar av stadsplanen och att de negativa kvaliteterna bör åtgärdas vid en ombyggnad.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att platsen lämpar sig väl för ett punkthus som inordnar sig i kransen av högre bostadshus kring centrum och att det föreslagna husets gestaltning med sin enkla och strama form anpassar sig väl till 1950-talets arkitekturtradition. Kvaliteten i materialval och utformningen av byggnadens detaljer samt anpassning till omgivande mark är dock avgörande för hur byggnaden kommer att upplevas på platsnivå. Ett tillskott av boende i området ger ett ökat kundunderlag för affärsverksamheterna i Vällingby centrum vilket är positivt för bevarandet av ABC-staden.

I konsekvensanalysen för de två stjärnhusen mot Lyckselevägen bedöms dessa volymer kunna skapa ett fungerande gaturum tillsammans med det befintliga

lamellhuset nordost om Lyckselevägen som känns igen i området. Andelen förgårdsmark invid stjärnhusen är dock minimal i jämförelse med liknande befintliga byggnader vilket utgör en avvikelse. I en stadsplan från 1951 (ersatt 1953) finns inritat lamellhus ungefär i detta läge vilket ger en viss planhistoriskt relevans till det nu planerade byggnaderna och det nya gaturummet.

Skalan med byggnadsvolymer i 3-5 våningar bedöms i princip överensstämma med den befintliga bebyggelsen även om höjden kunde vara något lägre. Förtätningen bedöms överensstämma med karaktären i området även om stjärnhuset som typ just på denna gata är ny.

Placering av stjärnhusen längs Lyckselevägen medför att andelen grönytor mellan husen reduceras. Här påverkas en del av stadsplanens ursprungliga innehåll som ingår i riksintresset för kulturmiljön.

Placeringen av det friliggande stjärnhuset i norra delen, mellan punkthuset och södra lamellhuset, bedöms påverka kvaliteter i stadsplanens parkliknande ytor och har konsekvenser för stadsplanens miljöskapande och arkitektoniska värden.

Genom husets placering som solitär i det parkliknande grönområdet, bedöms den upplevas som splittrande för miljön. Det sammanhang som bildas av lamellhusens båda gavlar och punkthuset och det välgestaltade grönområdet bedöms som en betydelsefull del av stadsplanens innehåll. Därmed påverkas ett väsentligt uttryck i riksintresset för kulturmiljö.

Grönområdet har genomgått smärre förändringar genom utplacering av mindre tekniska enheter (bod, sophantering och grillplats) som i viss mån är störande. Planhistoriskt finns de ursprungliga kvaliteterna ändå kvar och bedöms vara av stor betydelse för riksintresset för kulturmiljö. Detta har konsekvenser för stadsplanens miljöskapande och arkitektoniska värden.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att området där det friliggande stjärnhuset planeras idag ger ett splittrat intryck med miljöstuga, grussilo och behållare för hushållssopor. Placeringen av stjärnhuset måste göras med stor omsorg så att värdefulla träd och så stor del som möjligt av den öppna gräsytan bevaras.

Fornlämningar

Inga kända registrerade fornlämningar finns på den aktuella tomten. Om fornlämningar påträffas under arbetets gång ska detta anmälas till Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

Inom Korthållaren 5 utgörs marken till största del av berg i dagen, någon morän och ute i parkstråket av lera.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området.

Luftkvalitet

Enligt miljöförvaltningen underskrider luftföroreningshalterna i området miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och planförslaget bidrar inte till att normerna överskrids.

Solförhållanden

Det föreslagna punkthuset kommer att skugga de befintliga lamellhusen, men punkthuset är placerat så att skuggan sveper relativt snabbt förbi. Vridningen är gjord för att minimera konsekvenserna. Stjärnhusen kommer framför allt att skugga gårdsytor och gatumark.



Solstudier höst- och vårdagjämning kl. 12



Solstudier höst- och vårdagjämning kl. 15

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tillvaratas på den egna fastigheten. På grund av de topografiska förhållandena i norra delen, byggnadernas placering nära gatan samt delvis underbyggd mark kan lokal infiltration av dagvatten troligtvis vara svårt att uppnå. Vatten fördröjs om möjligt i stenkista innan det kopplas till dagvattennätet. Genomsläppliga markmaterial ska användas. Möjligheten till gröna tak, vilket skulle reducera mängden dagvatten betydligt, undersöks.

KVALITETSPROGRAM

I kvalitetsprogrammet förtydligas de intentioner som under detaljplanearbetet gemensamt utarbetats av beställaren Svenska Bostäder AB, deras arkitekter Sweco Architects och Marge Arkitekter samt stadsbyggnadskontoret, och som ligger till grund för detaljplanens utformning.

Bebyggelseförslaget i norra delen är framtaget för att med sin höjd på 3-5 våningar samspela med den omgivande 50-talbebyggelsen. Punkthuset i södra delen blir ett tillskott i den befintliga kransen av punkthus runt centrum.

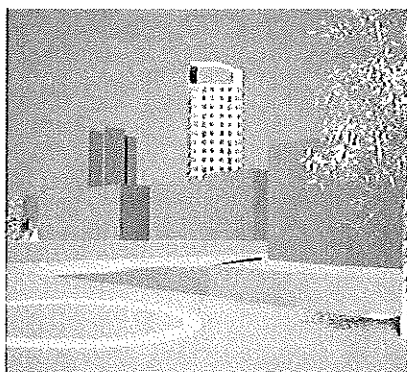
Bebyggelsen kräver generellt höga ambitioner vad gäller gestaltning, byggnadsmaterial och detaljutformning för att passa in i den väl gestaltade befintliga miljön.

Byggnadsvolymer/huvudstruktur

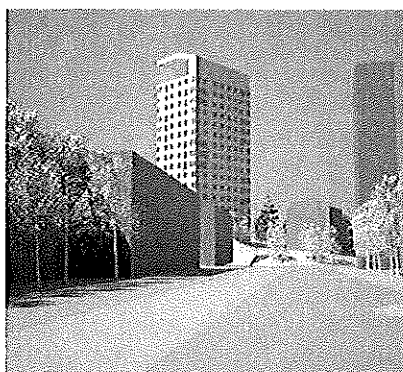
Bebyggelsen består av en punkthusvolym i söder samt tre stjärnhusvolymer i norr. I båda hus typerna integreras balkongerna i huskropparna.

Södra delen

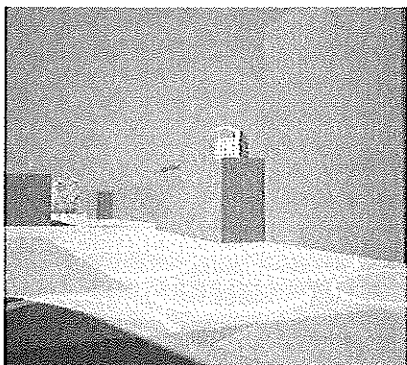
Den föreslagna volymen är stram och enkel. I volymen är balkongerna integrerade med en placering som ger en subtil variation i fasaduttrycket. Byggnadens anslutning mot mark och avslutning uppåt är av stor betydelse för gestaltning och uttryck. I förslaget avslutas byggnaden med ett uppglasat rum som formar takfallet och kan fungera som en lanternin.



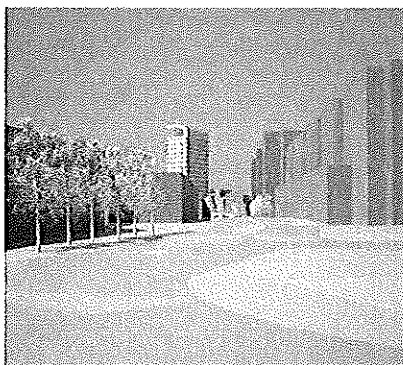
Volymstudie från Vällingby torg



från Ängermannagatan vid Solursgången



från Vällingbyplan vid K5



från Ängermannagatan vid Vällingbyvägen

Norra delen

Stjärnhusen består av sammansatta byggnadsvolymer i olika höjder och med oregelbunden fönstersättning för att bryta ner skalan och ge husen ett uttryck med variation och karaktär. Alla lägenheter kan få ljus från tre håll och balkong/uteplats i sydväst och sydöst.

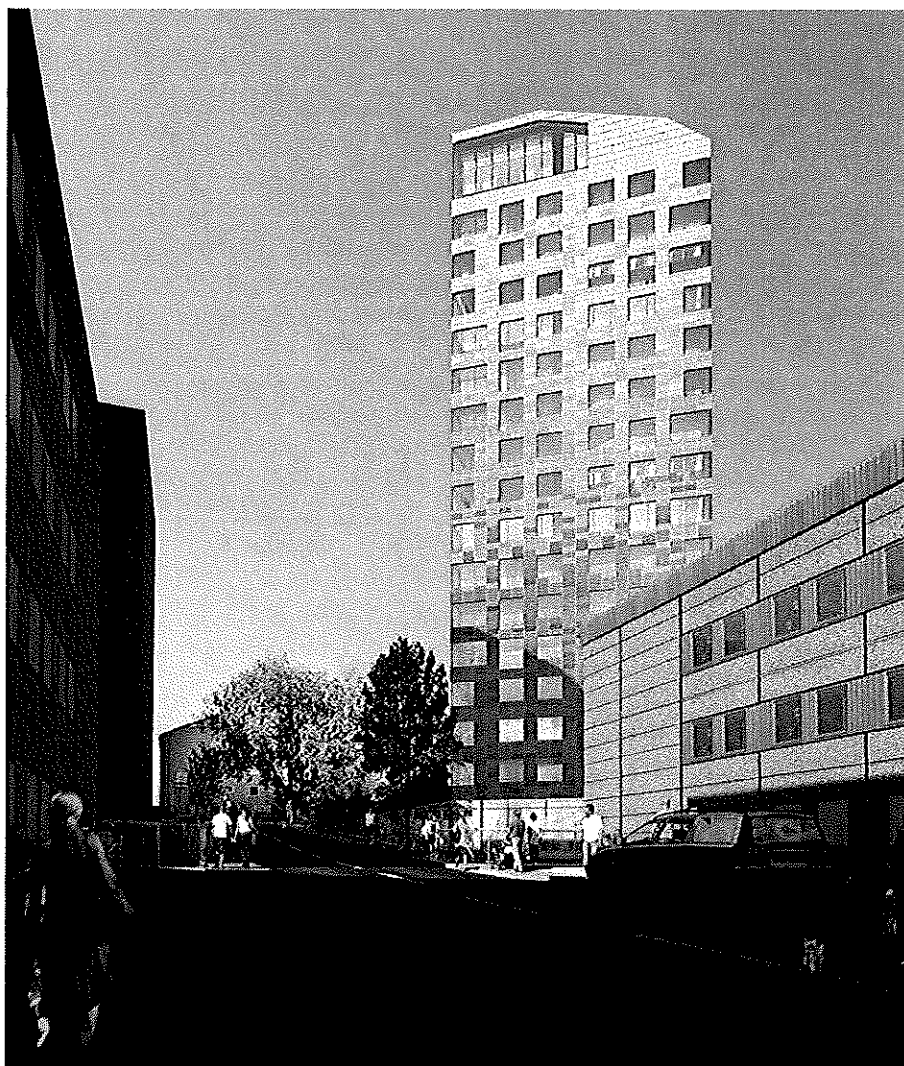


Perspektiv från gång- och cykelstråket i söder respektive perspektiv från norr från stickgatan.

Fasadutformning

Fasader ska bestå av kvalitativa material som åldras väl. Stor vikt läggs vid omsorgsfull gestaltning som svarar mot de kulturhistoriskt värdefulla omgivningarna.

Om det är skivmaterial, betongelement eller paneler för aktiv solenergi eller liknande som används som fasadmaterial ska integrering utformas väl med hög arkitektonisk kvalitet.



Perspektiv från Indalsbacken

Södra delen

Byggnadens botten- och takvåning ges en öppen och generös karaktär. Fasaderna föreslås utföras med skivor/plattor i rejäla material och med en graderad färgskala från mörkt grönt vid de lägre våningsplanen till en ljusare kulör vid de övre.

Räcket mot Frostviksgatan gestaltas som en del av den nya fasaden för parkeringsgaraget som vänder sig mot Frostviksgatan. För att skapa en bättre och tryggare miljö längs med Frostviksgatan ges fasaden en tydlig och kvalitativ utformning med särskild omsorg om belysning och fasadöppningar.

Norra delen

Stjärnhusen putsas i en kulör som samverkar med den nyanserade färgsättningen, i varma bruna och grå toner, som redan finns i området. Fönster placeras i fasadliv och stor omsorg ägnas åt byggnadernas detaljering och entréer. Balkongerna integreras som en del av den arkitektoniska gestaltningen.



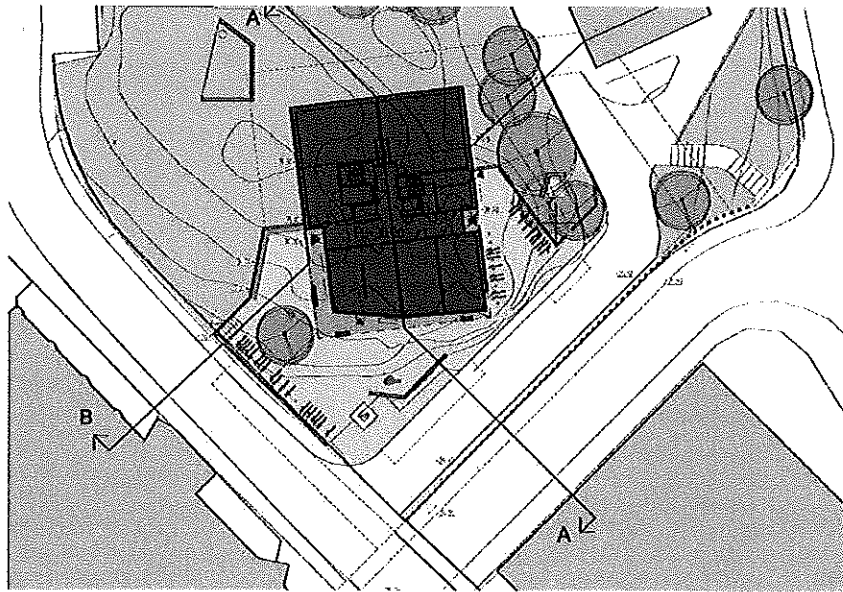
Perspektiv längs Lyckselevägen mot nordväst med de två norra stjärnhusen till vänster.

Tak

Taken på stjärnhusen samt miljöstugan kan med fördel utföras gröna, för att minska mängden dagvatten och understryka infogningen i naturmarken.

Entréer

Entréer ska vara tydliga och välgestaltade. Platsen framför punkthusets entrévåning blir en viktig ny entréplats för många boende. Dess läge i absolut närhet till centrum lämpar sig för en verksamhet som annonserar sig utåt platsen, som lokaler för de boende, miljörum, tvättstuga eller liknande. In- och utblickar skapar en levande bottenvåning, som med fördel kan ges en högre rumshöjd.



Förslag på gestaltning av platsen framför punkthuset.

Räcken

Räcken vid entréer och terrängtrappor utförs i gjutjärn eller ett material av likvärdig kvalitet och ges en kvalitativ gestaltning.

Komplementbyggnader

En miljöstuga planeras i norra delen invid Lyckselevägen. Denna ska ges en omsorgsfull och kvalitativ gestaltning. Miljöstugan har en volym som samspelar med stjärnhusen. Med hjälp av utanpåliggande spaljéer och växtlighet integreras byggnaden i parklandskapet. Mot gatan glasas fasaden upp för att skapa en trygg miljö i anslutning till miljöstugan.

Utemiljö och markbehandling

Den sprängning som utförs under byggtiden ska genomföras så att naturmarken i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Marken runt husen ska återställas alternativt gestaltas som mer naturlig mark.

Natursten ska användas i stödmurar och vid platser. Markbeläggningen ska ha hög kvalitet med t.ex. plattor eller smågatsten. Tillgänglighet ska beaktas vid val av markbeläggning.

Möjligheten att flytta något eller några av de stora ädellövträden som försvinner vid det centrala parkrummet undersöks. Om det visar sig svårt, ersätts de med stora exemplar av nya ädellövträd.

I och med nytillskottet ämnar Svenska Bostäder göra en generell upprustning av gården. Målet är att skapa en bättre miljö för de boende samt att förstärka de tidstypiska kvalitéterna i kv Korthållaren som en självklar konsekvens av att kvarteret ingår som en del i Riksintresset Vällingby.

För att uppnå detta skapas en sammanhållen gestaltningsidé för området för att därmed säkerställa att förändringar/upprustningar görs i enlighet med de riktlinjer för material, formspråk och strategier som beskrivs för kv Korthållaren. De kvalitéter som ursprungligen gjorde Vällingby unikt skall förstärkas. Även tidigare gjorda upprustningar kan behöva göras om med dessa principer som utgångspunkt.

Ambitionen är att minska asfaltsytornas storlek samt andelen hårdgjord yta.

Bostadsentréerna skulle kunna markeras och förädlas bl a genom att, där det är möjligt, skapa grön förgårdsmark, upprusta befintlig grön förgårdsmark med avseende på växtmaterial och kantstenar, markera entréytan med avvikande markmaterial som exempelvis gatsten.

Andra förslag är att höja kvalitén på befintliga sitttor och upprusta och förnya växtmaterialet både i planteringar och "naturmark".

Belysning

Belysning ska markera entréer och löpa längs gångvägar och skapa en trygg miljö.

UTREDNINGAR

- Kulturhistorisk konsekvensanalys, Reichmann antikvarier AB, 2011-03-11
- Parkeringsutredning, Sweco, 2011-03-24
- Solstudier, Marge, 2011-02-21
- Trafikbullerutredning, ÅF Ingemanssons, 2011-03-09

MEDVERKANDE

Planhandlingarna är upprättade av Victor Hoas Ströman med hjälp av plan-konsulter Lovisa Kihlberg och Ulrika Stenkula, White arkitekter i samråd med Eva Brobert, trafikkontoret och Anna-Greta Holmbom Björkman, Pavel Huzevka och Vello Parts, exploateringskontoret. Bebyggelseförslag och illustrationer är framtagna av Sweco Architects samt Marge Arkitekter.

Katrin Berkefelt
planchef

Victor Hoas Ströman
planarkitekt

1888

Scale 1:1000
Original format B2

Illustrationstext
Illustrationen



STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen
Victor Hoas Ströman
Tfn 08-508 26 698

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(3)

2011-03-30

S-Dp 2010-00135-54

Förslag

Detaljplan för fastigheten
Korthållaren 5 m m
i stadsdelen Vällingby
i Stockholm
S-Dp 2010-00135-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör planbeskrivning och denna genomförandebeskrivning.

BAKGRUND

Svenska Bostäder har begärt detaljplaneändring för att förtäta tomträttsfastigheten Korthållaren 5 med bostäder. Planförslaget innehåller ca 60 lägenheter i ett punkthus och 35 lägenheter i tre mindre stjärnhus. Exploateringskontoret har markanvisat en del av Grimsta 1:2, intilliggande parkmark, i syfte att utöka tomträttsfastigheten och möjliggöra bebyggelsen.

En översyn av parkeringsbehov, gatans bredd och oklara gränsdragningar har medfört att intilliggande områdesgränser förändras.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande utan programsamråd.

Tidplan

Plansamråd	apr – maj 2011
Utställning	tredje kvartalet 2011
Godkännande SBN	fjärde kvartalet 2011
Antagande KF	första kvartalet 2012
Möjlig byggstart	andra kvartalet 2012

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplanen kan fattas utan bordläggningar och att planen vinner laga kraft utan överklaganden.

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Byggherren svarar för och bekostar uppförandet av bebyggelsen och tomtmarkens anordnande.

Exploateringskontoret utför och bekostar de åtgärder i anslutning till exploateringen som erfordras på park- och gatumark.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Stockholms stad äger all mark inom planområdet och är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Överenskommelse om exploatering skall träffas mellan staden och byggherren. Tomträttsavtalet mellan parterna ska revideras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Korthållaren 5 samt del av fastigheterna Bokpapperet 1, Håltången 1, Hålstansen 1, Pennstället 1, Vinsta 5:1 och Grimsta 1:2. Alla fastigheter ägs av Stockholm kommun.

Korthållaren 5, Bokpapperet 1, Pennstället 1 och Håltången 1 upplåts med tomträtt till AB Svenska Bostäder. Hålstansen 1 upplåts med tomträtt till Karma Trading AB.

Fastighetsplan

Gällande tomtindelning för Korthållaren 5, akt nr 0180-B119/1964, fastställt 2010-04-15, upphör att gälla i sin helhet, se administrativ bestämmelse på plankartan.

Gällande tomtindelning för Bokpapperet 1, akt nr 0180-B204/1952, fastställt 1952-11-20, upphör att gälla i sin helhet, se administrativ bestämmelse på plankartan.

Gällande tomtindelning för Håltången 1, akt nr 0180-B215/1952, fastställt 1952-12-02, upphör att gälla i sin helhet, se administrativ bestämmelse på plankartan.

Gällande tomtindelning för Hålstansen 1, akt nr 0180-B201/1952, fastställt 1952-11-20 upphör att gälla i sin helhet, se administrativ bestämmelse på plankartan.

Gällande tomtindelning för Pennstället 1, akt nr 0180-B35/1953, fastställt 1953-03-12, upphör att gälla i sin helhet, se administrativ bestämmelse på plankartan.

Ny fastighetsplan behöver ej upprättas för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsreglering

Del av Grimsta 1:2 överförs till Korthållaren 5 för att där utgöra mark för bostadsändamål. Del av Korthållaren 5 överförs till Grimsta 1:2 för att där utgöra allmän platsmark (Gata).

Del av Grimsta 1:2 och Vinsta 5:1 förs till Bokpapperet 1 för att där utgöra mark för bostadsändamål (vändslinga på gatumark blir parkering). Del av Bokpapperet 1 förs över till Grimsta 1:1 för att där utgöra allmän platsmark (Gata).

Del av Pennstället 1 förs över till Vinsta 5:1 och/eller Grimsta 1:2 för att där utgöra allmän platsmark (Gata och Park). Del av Grimsta 1:2 förs över till Pennstället 1 för bostadsändamål (reglering av fastighetsgränserna efter befintlig gata).

Del av Håltången 1 överförs till Grimsta 1:2 (reglering av fastighetsgränserna efter befintlig gata).

Del av Hålstansen 1 överförs till Vinsta 5:1 för att där utgöra mark för allmän plats (Park).

Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Servitut

Rätten till allmän gång- och cykeltrafik inom kvartersmark (utmärkt med x1 på plankartan) ska säkras med servitut (avtalsservitut eller officialservitut).

Rätten för allmän gångtrafik inom kvartersmark (utmärkt med x2 på plankartan) ska säkras med servitut (avtalsservitut eller officialservitut).

Ledningsrätt

Rätten att ha allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark (utmärkt med u på plankartan) säkras genom avtalsservitut eller ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Byggherren bekostar såväl projektering som uppförande av bebyggelsen på kvartersmark.

Exploateringsnämnden bekostar åtgärder på allmän platsmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, stadsgas, el och tele finns framdraget i området varför inga nya kommunaltekniska anläggningar krävs.

Bebyggelsen förutsätts anslutas till befintligt VA-nät.

Bostäderna kommer att kunna värmas upp med fjärrvärme och/eller något alternativt uppvärmningssystem som t.ex. bergvärme.

För tillkommande bebyggelse måste kapaciteten i elnätet förstärkas. Detta föreslås i första hand ske genom att uppgradera befintliga elnätstationer och i andra hand genom att uppföra en ny elnätstation.

Dagvatten ska i första hand omhändertas på kvartersmark.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Victor Hoas Ströman med hjälp av plankonsulter Lovisa Kihlberg och Ulrika Stenkula, White arkitekter, i samråd med Christina Haak, lantmäterimyndigheten, Anna-Greta Holmbom Björkman, exploateringskontoret och Eva Brobert, trafikkontoret.