

A



FLYGFOTO IDAG

ABC 2.0



DATAMODELL IMORGON

VY FRÅN TUNNELBANAN PÅ BRON ÖVER RÅCKSTA TRÄSK



DATAMODELL

VY FRÅN BERGSLAGSVÄGEN VID RÅCKSTARONDELLEN

Godkänt dokument - Maria Pettersson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2009-11-27, Dnr 2009-01446



DATAMODELL

VY FRÅN RÅCKSTA T-BANESTATION



DATAMODELL

VY FRÅN ÖSTER



DATAMODELL

GENOMFÖRANDE:

KVARTERET VATTENFALLET BLIR VÄLLINGBY PARKSTAD

Sveafastigheter vill förvandla kvarteret Vattenfallet till en helt ny stadsdel: Vällingby Parkstad. Den bärande idén för utvecklingen är att uppgradera ABC-staden till 2000-talets villkor för arbete, boende och modernt familjeliv och krav på nära service. ABC-funktionerna är integrerade i den nya stadsdelen.

Ytor, funktionsfördelning och ekonomi

Stadsdelen rymmer drygt 100 000 kvadratmeter yta för Arbete, Boende och Centrum. Exakt hur denna yta kan fördela sig mellan A, B och C får tiden utvisa.

Fastighetsägaren avser att redan under 2009 börja utreda intresset för arbetsplatser, boende och övriga centrumverksamheter och serviceinrättningar. Den tillgängliga ytan kan t ex fördelas på följande sätt:

- 120 stadsradhus + 1200 lägenheter + 10 000 kvadratmeter kontor + 5000 kvadratmeter butiker / service
- 120 stadsradhus + 1000 lägenheter + 20 000 kvadratmeter kontor + 8000 kvadratmeter butiker / service

När Vattenfall har hyrt de befintliga byggnaderna, har de uthyrda lokalerna inkluderat allmänna kommunikationsytor som trappor, entréer mm. När nu samma byggnader omdisponeras för bostäder och ett flertal mindre företag, kan de allmänna kommunikationsytorna inte längre räknas in i de uthyrbara ytorna. I dag genererar ytor på totalt cirka 85 000 kvm en hyresintäkt, efter omdisponeringar och rivningar kommer de intäktskapande ytorna inte vara större än cirka 50 000 kvm. Det ger ett behov av ytterligare ytor för uthyrning och försäljning.

För att uppnå en levande stadsdel med karaktär, myller och liv behöver stadsdelen uppnå en viss volym. Det måste finnas ett tillräckligt stort underlag för att butiker, närservice och övriga verksamheter ska etablera sig och överleva. Den ovan föreslagna ytan på 100 000 kvadratmeter kommer att orka aktivera ett stråk, allén, men knappast mer. Om volymen blir för liten ökar risken för att området kommer att bli en sovande enklav. Beräkningar visar att området behöver minst 50 000 kvadratmeter nya ytor för att hela projektet ska nå ekonomisk bärighet.

Den nya stadsdelen som beskrivits är ett bra alternativ för hur fastigheten kan utvecklas efter det att Vattenfall flyttat ut.

Så växer ABC 2.0 fram

Sveafastigheter vill ge Vällingby Parkstad en kickstart och sätta särprägel direkt. Så snart detaljplanen är antagen kommer försäljnings- och uthyrningsarbetet att starta. Det beräknas ske under slutet av 2010.

Direkt när plansamrådet har beslutats, startar en arkitekttävling kring de nya höghusen för att ge underlag till detaljplanen. Fyra till fem svenska och utländska arkitekter bjuds in. Tävligen kommer att bidra till en arkitektur av världsklass och områdets rykte.

Utvecklingen av området kommer att starta i den södra delen ned mot rondellen på Bergslagsvägen. Stadsradhusen kommer sannolikt att säljas till privatpersoner som äganderätter och det nya höghuset kommer att säljas som bostadsrätter och/eller äganderätter.

En byggstart i denna del kommer snabbt ge området en entré och en särprägel. Det är även den del som bäst kan disponeras så länge Vattenfall sitter kvar som hyresgäst i de befintliga byggnaderna. Markarbeten för stadsradhusen beräknas starta under andra kvartalet år 2011.

Försäljningen av Stadsradhusen kommer ske i tre olika former. Köp av råmark, legobitar eller koncepthus. De olika formerna symboliserar graden av valfrihet och möjlighet att påverka produkten. Vid ett förvärv av "råmark" står det köparen fritt att påverka utformningen inom detaljplanens ramar och uppsatta designkoder. "Legobitarna" ger en mer begränsad grad av valfrihet och variation, medan "koncepthusen" är helt designade av fastighetsägarens arkitekter. Samma principer kommer att gälla stadsradhusen såväl som lägenheter och lokaler.

För att leva ut konceptet om valfrihet och möjligheten att påverka områdets utformning både utanför- och inom byggnadernas väggar, kommer organiserade workshops att arrangeras för att hjälpa nybyggarna att i en kreativ miljö förverkliga sina drömmar om ett bra område. I samband med ett förvärv av råmark eller en räkta i en lägenhet, får nybyggarna konsultation av arkitekter och inredningsarkitekter.

Så snart Vattenfall flyttar kommer arbetet att ställa om de befintliga byggnaderna till ABC-hus att starta. Samtidigt påbörjas utvecklingen av byggnaderna mot Jämtlandsgatan.

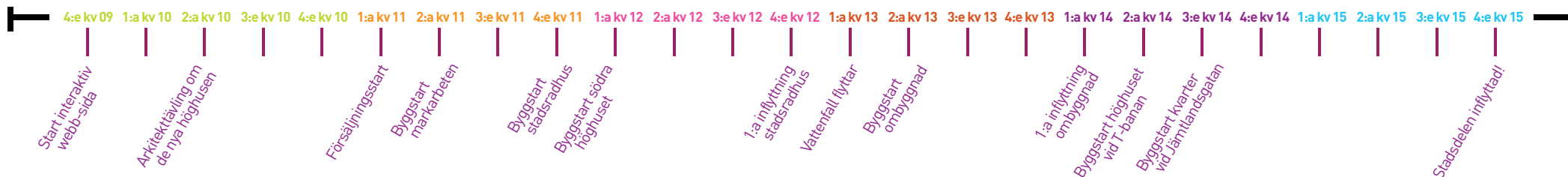
Tiden från vision ABC 2.0 till verklighet beräknas ta cirka fem år.

Så utvecklas Vällingby Parkstad

Visionen är ett område med människor i alla åldrar och stor variation avseende bostäder, arbete och service. Ambitionen är att området ska innehålla en flora av nyttjandeformer som äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter.

Sveafastigheter kommer sannolikt inte att genomföra hela projektet på egen hand utan ta in partners och sälja delar av området. Det finns flera skäl till det. Sveafastigheter förvärvade fastigheten Vattenfallet 2 som en förvaltningsfastighet med två stora stabila hyresgäster. Saker och ting förändrades, när först Svenska kraftnät och sedan Vattenfall valt att flytta. Förvaltningsfastigheten har nu blivit det absolut största projekt som Sveafastigheter äger. Ett projekt av denna storlek mår också bra av flera byggherrar, byggtreprenörer och fastighetsägare. Det skapar variation, fantasi och mångfald. Det är helt i enlighet med visionen för området.

Sveafastigheters ambition är att driva projektet med ett stort engagemang under så lång tid som möjligt för att därigenom försäkra sig om att visionen förverkligas i deras eller andra parter regi. De delar som Sveafastigheter väljer att inte utveckla i egen regi, delas upp i lagom stora delar för olika parter eller drivs via konsortier där Sveafastigheter kan vara delägare.



Projekt Tidsplan

Vällingby Parkstad prioriterar miljön

Utvecklingen av Vällingby Parkstad utgår från ett ekologiskt tänkande. De redan befintliga byggnaderna används på ett nytt sätt. Därigenom finns redan utrymme för hälften av de kontor, bostäder och serviceinrättningar som planeras. Det är resurs- och energisnålt. Områdets täthet gör sopsugsanläggningar och avfallskvarnar möjliga. Provborrhningar för bergvärme har gjorts för Vattenfalls kontor och kommer att utvärderas.

Vällingby Parkstad ligger strategiskt för nyttjande av kollektivtrafik. T-banestationen ligger i direkt anslutning till stadsdelen och det finns många busslinjer i närheten och dessutom många fina cykelbanor till och från området.

Det ekologiska tänkandet kommer också vara synligt i den nya stadsdelen. Det kommer att finnas flertalet stadsodlingar som bland annat går ut på att skapa mikroekosystem på tak, gator och torg. Området ansluter sig till trenden om gemensamma odlingar i stadsdelar utan trädgårdar, så kallade stadsodlingar eller urbana biotoper, eller om man så vill; en kolonilott i staden. Utgångspunkten är ekologiskt tänkande och en förändrad livsstil, men resultatet är också en förbättrad stadsmiljö, nya sociala träffpunkter och nätverk.



Biotoptak på de högsta husen ger livsrum för fåglar och insekter. Kanske finns här ett café, en restaurang och en liten butik med närodlade ekoprodukter på ett av hustaken. Detta kan bli en trevlig mötesplats för människor som bor och arbetar här och ett sätt att locka externa besökare. Områdets stora fokus på ekologisk hållbarhet utgår från bedömningen att de människor som ska lockas till stadsdelen kommer att ställa mycket höga krav på eko-smarta lösningar.

”Growing bags” har blivit ett populärt sätt att få mer grönska i en stadsmiljö. I Vällingby Parkstad kan de bidra till grönskan.

Interaktivitet – webbplats

Det unika koncept för hur stadsdelen, enskilda bostäder, kontor och serviceinrättningar ska utvecklas, bygger på en hög grad av interaktivitet med en rad grupper. Det gäller självklart de som ska leva här men också andra intressenter – från närboende till potentiella samarbetspartners.

Ett centralt nav i kommunikationen kring området blir en webbplats som erbjuder hög grad av interaktivitet. I takt med att planprocessen går framåt kommer stadsdelens framväxt och utveckling göras synlig och planerings- och byggprocessen begriplig för alla som vill veta mer. De som anmäler intresse av att bygga, bo, arbeta och leva här inbjuds också att ta del av andras idéer och dessutom tycka kring serviceutbud, lekplatsens utformning, konstnärlig utsmyckning och så vidare.

Webbplatsen kommer att utvecklas stegvis och startas parallellt med programsamrådet.

www.vallingbyparkstad.se

