



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-03-11

Handläggare: David Nyberg
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 260 52
e-mail: david.nyberg@gfk.stockholm.se

2003-02-14

Dnr: 2003-512-00245

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Detaljplan för utbyggnad av Vällingby Centrum, kv Kontorsskylten, Inköpschefen m fl, inom stadsdelen Vällingby. Remiss av programförslag.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för detaljplan för utbyggnad av Vällingby Centrum, kv Kontorsskylten, Inköpschefen m fl, inom stadsdelen Vällingby, PS-Dp 2002-17221-54.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för ny detaljplan för utbyggnad av Vällingby Centrum inom kv Kontorsskylten, Inköpschefen m fl i stadsdelen Vällingby. Remissen ska besvaras senast den 7 april. I programmet föreslås att Vällingby Centrum utvecklas genom en fortsatt utbyggnad över tunnelbanan åt sydost och skapar då ett nytt kvarter. Genom att Vällingbyvägen flyttas till ett läge sydost om det nya centrumkvarteret bibehålls strukturen med bilfria stråk och ett sammanhållet centrum. Ett nytt parkeringshus i fem plan förläggs sydost om den nya kvarteret där även kommersiella verksamheter eller bostäder kan inrymmas. Pajalagatan och Vällingbyplan/Vittangigatan blir fortsatt centrumstråk. Ångermannagatan utvecklas som stadsgata med handel på båda sidor. Kv Inköpschefen 5 bebyggs med sex punkthus innehållande ca 170 lägenheter. Kontoret har inget att erinra mot den föreslagna bebyggelsen. Kontoret föreslår att utbyggnaden över spårområdet följer alternativet för den kommersiella verksamhet som erfordras för att Vällingby ska bli ett stadskärnecentrum för Västerort.

Bilaga 1: Programförslag för Vällingby Centrum

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för ny detaljplan för utbyggnad av Vällingby Centrum inom kv Kontorsskylten, Inköpschefen m fl i stadsdelen Vällingby. Remissen ska besvaras senast den 7 april.

Svenska Bostäder, som är den störste ägaren i Vällingby Centrum, driver en nödvändig upprustning och förändring av centrum. Förändringsarbetet har pågått under en dryg tioårsperiod.

Förändringen påbörjades med centrumnära bostäder i kv Arkivbläcket och med ombyggnaden av centrumhuset i början av 1990-talet. Svenska Bostäder har sedan dess planerat för ytterligare förändring av centrum.

Det detaljpleneförslag som påbörjades 1994 och som fördes fram till utställning våren 2001 avbröts av Svenska Bostäder då de ändrade ambitionen till att gälla en betydligt större modernisering och utbyggnad av Vällingby Centrum än tidigare.

I slutet av maj 2001 inbjöd Svenska Bostäder, stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret gemensamt till parallella arkitektuppdrag för utvidgning av centrum. Ett förslag har därefter utarbetats av bolaget tillsammans med staden och White arkitekter som bland annat innehåller utbyggnad av ett nytt kvarter över tunnelbanespåren i öster, flyttning av Vällingbyvägen, en kraftig utökning av parkering samt nya bostäder i centrumets ytterkrans. I förnyelsearbetet ingår också att stärka centrum kommersiellt.

Samtliga byggnader i centrum utom tunnelbanehuset och kyrkorna ägs av Svenska Bostäder. Marken ägs av staden och upplåts med tomträtt.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden markanvisade under våren 2002 kv Brevhuvudet, Formuläret och Inköpschefen för kommersiellt ändamål och bostäder till Svenska Bostäder. I december 2002 beslöt Stadsbyggnadsnämnden att planarbetet för Vällingby Centrum skulle påbörjas. Den 21 januari 2003 gav Gatu- och fastighetsnämnden Svenska Bostäder en markanvisning inom Inköpschefen 5 för ytterligare bostäder.

Programförslag

Vällingby Centrum föreslås utvecklas genom en fortsatt utbyggnad över tunnelbanan åt sydost. Genom att Vällingbyvägen flyttas till ett läge sydost om det nya centrumkvarteret bibehålls strukturen med bilfria stråk och ett sammanhållet centrum som ligger i stadsdelens mitt. Pajalagatan och Vällingbyplan/Vittangigatan blir fortsatt centrumstråk. Ångermannagatan utvecklas som stadsgata med handel på båda sidor. Se bilaga 1 för fullständig redovisning av programförslaget.

Överdäckning Brevhuvudet/Formuläret

Utbyggnaden över tunnelbanan är möjlig genom att Vällingbyvägen flyttas till ett nytt läge sydost om befintligt läge. På så sätt skapas utrymme för överdäckning av tunnelbanan och ett nytt kvarter skapas i centrum. Kvarteret föreslås innehålla kommersiella verksamheter i två plan. Över de två planen föreslås att förutsättningarna för kontor prövas i planarbetet. Med tre våningsplan över de kommersiella får byggnaden en höjd som motsvarar Svenska Bostäders kontorshus i kvarteret bredvid.

Spårområdet

Sydost om den nya dragningen av Vällingbyvägen föreslås ytterligare utbyggnad över spårområdet, i huvudsak med parkeringsplatser. Denna utbyggnad sker dels på Räcksta 1:30 som ägs av staden och dels på del av Räcksta 1:10 som upplåts med tomträtt till SL. En förutsättning för utbyggnad i spårområdet är att tillfart till och funktionen inom SL:s depåområde garanteras. Parkering föreslås i fem plan och beräknas innehålla ca 1200 parkeringsplatser.

Då området ligger centralt i Vällingby är det angeläget att det kan utnyttjas även för annan användning än parkering. Programmet redovisar två alternativ.

I det ena alternativet föreslås huvudsakligen handel, t.ex. lågprishandel för att komplettera det övriga utbudet i centrum, i kombination med kontor eller hotell. I detta alternativ ingår även markparkering.

I det andra alternativet föreslås bostäder ovanför parkeringsplanen. Med lämpliga bebyggelse- och lägenhetsutformningar kan godtagbara bostadskvaliteter skapas. Detta alternativ kan ge ca 185 lägenheter.

Ångermannagatan/Inköpschefen 5

Parkeringsgaraget på Inköpschefen 5 utökas under Ångermannagatan och får en direktkoppling till centrumet via Solurgången. Kontorsskylten 8 byggs ut med handel mot Ångermannagatan på den parkering som idag finns där. Förslaget syftar till att förstärka Ångermannagatans karaktär av stadsgata.

I kvarteret Inköpschefen 5 planeras bostäder i sex punkthus. Samtliga 170 lägenheter är markanvisade till Svenska Bostäder som idag innehar fastigheten med tomträtt för parkeringsändamål och handel. Det befintliga parkeringshuset samordnas med de nya bostadshusen eller ersätts helt. Punkthusen kompletterar den krans av punkthus som idag omringar centrum. Tre hus placeras mot Ångermannagatan och kompletteras med butiker mellan entréerna som får en tydlig koppling till utbyggnaden av Kontorsskylten 8 på andra sidan gatan. De övriga tre husen placeras mot Solurparken och ersätter den trista parkeringshusfasaden med bostadsfasader. Intrånget i parken minimeras. Byggnadernas höjd, utformning, utbredning m.m. studeras vidare under planarbetet.

Kv Hålkortet 1 och övriga centrumet

Vid Vällingbyplan föreslås även en utbyggnad av Hålkortet 1. Syftet är att denna del av centrum ska förstärka sitt utbud av kultur. Utöver nya utbyggnader och kompletteringar ska det befintliga centrumet rustas upp. Centrumstråken ska bli mer attraktiva och butikerna utformas med korta fasader som ger många olika entréer. I programmet föreslås även att ett högt glastak över vissa av centrumstråken prövas. Det handlar dock inte om någon hel inglasning av centrum.

Kv Firman

Utbyggnaden över tunnelbanan och Vällingbyvägens nya sträckning medför att Ångermanna gatan och Multrågatan måste flyttas. Detta möjliggör ny bostadsbebyggelse i kvarteret Firman med upp till 100 lägenheter. Någon byggherre är inte utsedd men kontoret återkommer till nämnden med förslag till markanvisning då den kommersiella utbyggnaden och den nya vägsträckningen har tagit en fastare form. I dagsläget omfattas inte kv Firman av den nya detaljplanen.

Parkering

I programmet föreslås ca 2000 parkeringsplatser i huvudsakligen två separata parkeringshus. Det ena har 1200 platser i fem plan och ligger vid spårområdet. Det andra ligger vid det befintliga parkeringshuset vid Inköpschefen 5 som byggs ut under Ångermannagatan i två plan och innehåller då 800 platser. Parkeringar till bostäderna vid Inköpschefen samordnas i parkeringshuset.

Trafik

Vällingbyvägen föreslås flyttas sydost för att ge plats åt ett nytt centrumkvarter. Vällingbyvägen får fyra körfält vilket medger ett särskilt körfält för tillfart till parkeringshuset. Detta körfält föreslås fortsätta mot centrum som busskörfält. Busskörfältet kommer att förses med bussprioritering.

Omläggningen av Vällingbyvägen innebär att även Ångermannagatan och Multrågatan måste läggas om söderut p.g.a. att lutningen annars blir för stor. Den nya vägdragningen ger förutsättningar för ny bebyggelse i kvarteret Firman.

Samråd

Stadsbyggnadskontoret har inbjudit till samrådsmöte kring programförslaget den 4 mars 2003 i St Jacobi gymnasium.

Miljökonsekvenser

Merparten av den nya bebyggelsen sker på redan exploaterad mark. För bostäderna vid Inköpschefen 5 kan dock ett visst intrång i Solursparken komma att ske men det ger ett lyft för parken då den nya fasaden ersätter det idag råa och trista parkeringshuset. Kontoret strävar efter att minimera intrånget i parken.

De nya bostäderna får god tillgång till rekreationsområden. Grimsta friluftsområde ligger ca 1 km söder om centrum och Nälstråket ca 600 m norr om centrum. Som lokala rekreationsområden finns bl a Solursparken och en parklek ca 150 m öst om kv Firman.

Riksantikvarieämbetet har klassat Vällingby stadsdel som riksintresse för kulturminnesvården. Därutöver är merparten av byggnaderna i centrum grönmärkta enligt stadsmuséets klassificering av kulturhistoriska värden (särskilt värdefulla), ett mindre antal dessutom blåmärkta (motsvarande fordringar för byggnadsminnen i kulturminneslagen). Det gäller dock inte parkeringshuset. Framtagandet av programmet har skett i samråd med Stadsmuséet.

Buller torde vara den mest problematiska frågan för merparten av områdena. Bullernivåerna vid Ångermannagatan och Vällingbyvägen överstiger 65 dBA enligt miljöförvaltningens karta för vägtrafikbuller. Vid kv Firman finns bullerproblematiken

från tunnelbanan. Alternativet med bostäder på spårområdet är möjlig endast om skyddade inre miljöer kan skapas. Bullerfrågorna kommer att kräva fördjupade studier i planarbetet.

Ekonomiska konsekvenser

Marken för den kommersiella verksamheterna samt bostäderna vid Inköpschefen upplåts med tomträtt. Stadens intäkter består således av kapitaliserade tomträttsavgälder. Dessa intäkter bedöms inte balansera stadens utgifter som till största delen innefattar en ny bro för Vällingbyvägen och omläggning av Ångermannagatan och Multrågatan.

I detta skede har endast mycket grova kostnadsuppskattningar gjorts.

Kontoret återkommer till gatu- och fastighetsnämnden med en redovisning av projektets totala ekonomi för inriktningsbeslut.

Genomförande

Överenskommelse ska träffas mellan staden, SL och AB Svenska Bostäder om överbyggnad av tunnelbanan samt bebyggelsen vid spårområdet. Markanvisningsavtal mellan staden och AB Svenska Bostäder gällande Inköpschefen 5, Brevhuvudet/Formuläret ska upprättas.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antagas under första kvartalet 2004.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret har inget att erinra mot den föreslagna bebyggelsen. Kontoret föreslår att utbyggnaden över spårområdet följer alternativet för den kommersiella verksamhet som erfordras för att Vällingby ska bli ett stadskärnecentrum för Västerort. Även om bostäder här är möjligt med avseende på buller blir bostadsområdet en solitär som bryter mot ABC-mönstret som präglar Vällingby samt hindrar centrum för framtida utveckling.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

SLUT