



Handläggare: Larisa Freivalds
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 263 20
larisa.freivalds@gfk.stockholm.se

2002-04-15

Dnr 02-411-1243

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning inom kv Brevhuvudet, Formuläret och Inköpschefen
m m vid Vällingby Centrum för kommersiellt ändamål resp bostäder
i hyresrätt till Svenska Bostäder**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden markanvisar område för överdäckning av tunnelbanan vid kv Brevhuvudet/Formuläret för kommersiell användning samt område inom den befintliga tomträtten Inköpschefen 5 för bostäder till Svenska Bostäder på två år samt ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att träffa avtal om markanvisning
2. Gatu- och fastighetskontoret får i uppdrag att utse byggherrar genom anbud för markanvisning för bostadsrätter i anslutning till kv Inköpschefen och inom kv Firman när planeringen av övrig utbyggnad av centrum utvisar att detta är lämpligt.
3. Gatu- och fastighetskontoret får i uppdrag att fortsätta att utreda möjligheten att förlägga bostäder bakom parkeringshuset i Kv Inköpschefen mot Solursparken.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Under våren 2001 genomförde kontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret och Svenska Bostäder parallella uppdrag för

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2002-05-07\Tjut\28.doc

Bilaga 1: Svenska Bostäders förslag till förnyelse av Vällingby Centrum
Bilaga 2: Karta med förslag till nya markanvisningar i Vällingby Centrum
Bilaga 3: Ortofoto över Vällingby Centrum

bostäder och kommersiella ytor inom Vällingby Centrum samt för bostäder vid kv Firman sydost om centrum. Under hösten 2001 fördjupade Svenska Bostäder i samråd med gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret sitt arbete med en vidareutveckling av Vällingby centrum. Svenska Bostäders styrelse tog den 22 januari 2002 ett inriktningsbeslut för förnyelse av Vällingby centrum. Beslutet innebär bl a planering för en kommersiell utbyggnad om ca 11 000 kvm samt 3 nya parkeringshus om ca 1000 p-platser. Svenska Bostäder önskar att markanvisningar lämnas så att nya bostäder kan planeras i ett sammanhang med centrum.

Vid en överdäckning av kv Brevhuvudet/Formuläret föreslås kommersiell bebyggelse om ca 7 500 kvm samt ev nya bostäder. Förslaget innebär också en flytt av Vällingbyvägen till ett läge sydost om överdäckningen. Med tanke på den större utbyggnad man anser att centrum behöver och med hänsyn till exploateringsekonomi kan det vara lämpligt att i första hand renodla den kommersiella användningen inom dessa kvarter. Kontoret föreslår att området markanvisas till Svenska Bostäder med möjlighet att i samråd med kontoret ta in även annan byggherre för ev bostäder om så önskas.

Vid Ångermannagatan framför befintligt parkeringshus inom kv Inköpschefen 5 föreslås upp till tre nya punkthus om totalt ca 100 lgh. Vid Ångermannagatan bakom parkeringshuset föreslås bostäder i upp till tre nya punkthus mot Solursparken. Området är idag parkmark. Totalt bör ca 100 lgh kunna inrymmas. Kontoret föreslår att en byggherre för bostadsrätter utses genom anbud för en delad markanvisning tillsammans med Svenska Bostäder. Detta förutsätter att Svenska Bostäder avstår en del av sin befintliga tomträtt.

Vid Kv Firman har de parallella uppdragen visat på en möjlig bostadsbebyggelse från 45 till över 100 lägenheter. Projektet måste samordnas med centrumprojektet genomförandemässigt p g a omläggning av gator. Kontoret föreslår att en byggherre för bostadsrätter utses genom anbud när planeringen av centrum har tagit sådan form att detta är lämpligt.

Miljökonsekvenserna för projekten bedöms totalt sett bli relativt små. Det blir dock ett ingrepp i parkmark i Solursparken om bostäder tillåts bakom parkeringshuset, vilket får utredas vidare. Därutöver är buller från vägtrafik och tunnelbana de största problemen.

Totalt kan centrumområdet utöver kommersiella ytor och parkering inrymma upp till 275 nya lägenheter, varav merparten föreslås upplåtas som bostadsrätter då andelen hyresrätter dominerar både i centrum och i stadsdelen som helhet. Om bostäder inte kan byggas bakom parkeringshuset mot Solursparken kan ca 175 nya lägenheter byggas totalt.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Vällingby Centrum invigdes 1954 och utgör C:et i den som riksintresse klassade ABC-stadsdelen. Under senare tid har centrumet mötts av ökad konkurrens och ökade konsumentkrav som gjort att man tappat kraftigt i marknadsandelar. Svenska Bostäder har därför ambitionen att förnya Vällingby Centrum så att det bibehåller och stärker sin roll som huvudcentrum för stads- och regiondelen.

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 13 juni 2000 kontoret i uppdrag att fortsätta arbete med att genomföra en markanvisningstävling för både nya bostäder och kommersiella ytor inom kv Brevhuvudet och Formuläret i Vällingby Centrum i medverkan med Svenska Bostäder. Under våren 2001 sändes ett underlag för parallella uppdrag ut inom dels Vällingby Centrum, dels för bostäder vid kv Firman sydost om centrum. De parallella uppdragen presenterades efter sommaren 2001. Under hösten 2001 fördjupade Svenska Bostäder i samråd med gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret sitt arbete med en vidareutveckling av centrum.

Svenska Bostäders styrelse tog den 22 januari 2002 ett inriktningsbeslut för förnyelse av Vällingby centrum. Beslutet innebär planering för en kommersiell utbyggnad om ca 11 000 kvm, tre nya parkeringshus (till största delen under mark) om ca 1000 p-platser vid Vällingbyplan, Ångermannagatan och Kirunagatan och en ombyggnad och upprustning av befintliga lokaler.

Merparten av den föreslagna kommersiella utbyggnaden föreslås ligga i en överdäckning av tunnelbanan vid kv Brevhuvudet/Formuläret. Detta bygger på en flyttning av Vällingbyvägen sydost om överdäckningen. I förslaget inryms även 200-250 nya bostäder framför allt vid parkeringshuset vid Ångermannagatan och möjligen vid den nya överdäckningen.

Efter inriktningsbeslutet har Svenska Bostäder tillskrivit gatu- och fastighetskontoret för att uppta överläggningar om markupplåtelse och föreslår att markanvisningar lämnas så att nya bostäder kan planeras i ett sammanhang med centrum. Svenska Bostäder har ambitionen att genomföra en stor del av förnyelsen till Vällingby Centrums 50-årsjubileum hösten 2004.

Analys

Överdäckning Brevhuvudet/Formuläret

Kv Brevhuvudet och Formuläret är idag planlagda för garage respektive industri/hantverk. Områdena är idag upplåtna för parkering till Parkeringsbolaget. Svenska Bostäder har i en planskiss (*se bilaga 1*) föreslagit en kommersiell bebyggelse om ca 7 500 kvm samt bostäder i 2 punkthus i hörnen på den kommersiella ytan. I de parallella uppdragen

föreslogs ursprungligen ca 1 000 kvm handel och 100-150 lgh. Därefter har dock Svenska Bostäder önskat utveckla centrum med en större andel handelsyta. Detta är betydligt svårare att samordna med bostäder i detta läge. Föreslagen placering och utformning med punkthus (som är en förutsättning om man skall kunna avstycka egna fastigheter) gör att det blir mycket svårt att klara bullerkraven från bl a tunnelbanan. Antalet lägenheter blir inte heller särskilt stort. Bostäder är vidare inte helt självklart vad gäller riksintresset (som föreskriver att bostäder inte skall ligga i centrumdelen). Med tanke på den större utbyggnad man anser att centrum kräver för att överleva på lång sikt kan det istället vara lämpligt att renodla den kommersiella användningen inom dessa kvarter. Kommersiell användning torde också kunna ge ett större ekonomiskt underlag för att bekosta den flytt av Vällingbyvägen som förslaget förespråkar. Kontoret föreslår därför att området markanvisas i sin helhet till Svenska Bostäder för kommersiellt ändamål.

Om Svenska Bostäder självt anser det lämpligt att kombinera den kommersiella bebyggelsen med bostäder i det kommande utredningsarbetet, bör Svenska Bostäder självt föreslå en samarbetspartner för byggandet av bostadsrätter. Förutsättningen bör då vara att staden kan sälja denna mark till marknadsvärde.

Ångermannagatan vid parkeringshuset

Nya bostäder föreslås i upp till tre punkthus framför befintligt parkeringshus. De ligger helt inom Svenska Bostäders nuvarande tomträtt Inköpschefen 5. Totalt bör upp till 100 lgh kunna inrymmas. Bostadshusen måste i större eller mindre omfattning byggas ihop med befintligt parkeringshus.

Nya bostäder föreslås också bakom parkeringshuset mot Solursparken. Området är idag parkmark. Svenska Bostäder föreslår upp till tre punkthus med upp till 100 lgh i anslutning, men relativt fristående från parkeringshuset. Detta innebär ett intrång i parken som måste utredas vidare. Att bygga bostäderna ovanpå parkeringshuset utan att gå in i parken innebär dock ett ingrepp i parkeringshuset som tar en stor del av de befintliga parkeringsplatserna. Om det är ekonomiskt möjligt måste utredas närmare.

Svenska Bostäder har uttryckt önskemål om att uppföra hela eller delar av nybebyggelsen, men är också öppen för samarbete med av staden utsedd byggherre för byggande av bostadsrätter. De nya bostädernas parkeringsbehov lösas inom befintligt parkeringshus. Möjlighet finns att ordna gård för bostäderna på parkeringshusets tak. Eftersom parkeringshuset avses byggas till i undre plan under Ångermannagatan måste husbyggnationen samordnas med parkeringsombyggnaden. Det finns därmed en hel del frågor som måste samordnas med nuvarande tomträtthavare Svenska Bostäder. Det är dock inte omöjligt att avstycka en ny fastighet och lösa dessa frågor med servitut under förutsättning att Svenska Bostäder avstår en del av sin nuvarande tomträtt. Centrumprojektets helhetsekonomi blir också bättre ju fler bostadsrätter

som byggs. Kontoret föreslår att en byggherre för bostadsrätter utses genom anbud för en delad markanvisning tillsammans med Svenska Bostäder. Den totala andelen bostadsrätter bör vara ca 75%. På grund av osäkerheten kring möjligheten att bygga mot parken är det oklart i dagsläget hur stort antalet lägenheter kan bli.

Kv Firman

Området är idag parkeringsplats. De parallella uppdragen har visat på en möjlig bostadsbebyggelse från 45 till över 100 lägenheter. Parkering måste i hög utsträckning lösas genom garage och utformningen måste ske så att bullernivåerna mot tunnelbanan klaras. Då den föreslagna kommersiella överdäckningen vid centrum bygger på att Vällingbyvägen flyttas innebär detta även att del av Ångermannagatan och Multrågatan måste läggas om på grund av anslutningar och höjdförhållanden. Multrågatan vid Kv Firman dras istället längs tunnelbanan. Projektet måste samordnas med centrumprojektet genomförandemässigt, och torde ej kunna genomföras förrän den kommersiella utbyggnaden vid överdäckningen tagit fastare form och Vällingbyvägens eventuella omläggning är färdig. Kontoret föreslår att en byggherre för bostadsrätter utses genom anbud när planeringen för överdäckningen hunnit så långt att detta är lämpligt.

Samråd

Stadsbyggnadskontoret har deltagit i de parallella uppdragen för centrum och är positiva till att pröva förslagen ovan. SL har informerats om projekten och har inget att invända mot att en överdäckning prövas över spåren. Även stadsdelsförvaltningen är informerad.

Konsekvenser

Ekonomiska

Marken för nya bostadsrätter avses säljas. Svenska Bostäder önskar i likhet med övriga fastigheter i centrum, erhålla de nya kommersiella ytorna och nya bostäder med tomträtt. Annat än mycket grova kostnadsuppskattningar har inte gjorts i detta skede. Kontoret förutsätter inledningsvis att exploateringskostnaderna för projektet, inklusive ev omläggning av Vällingbyvägen-Multrågatan balanseras av intäkterna för projektet. Omläggning av Multrågatan torde ej kunna finansieras enbart genom den möjliga exploateringen i kv Firman, utan måste finansieras inom centrumprojektet som helhet.

Miljö

Kontoret har gjort en översiktlig bedömning av miljökonsekvenserna i enlighet med kontorets mall. För merparten av områdena berör projektet redan exploaterad mark. För bostäderna på parkeringshusets baksida gäller dock att det sker ett visst intrång i Solursparken. Parken är en del av den

mycket välplanerade grönstrukturen inom stadsdelen. Det är viktigt att Solursparkens funktion och upplevelsemiljö bibehålls. Å andra sidan är det befintliga parkeringshusets front i 4 våningar mot parken idag rå och närmast brutal. Väl utformade bostäder som döljer parkeringshuset tillför liv och ger en bättre upplevelsemiljö. Gång- och cykelvägen närmast bakom parkeringshuset går idag ner mellan fastigheterna Chefen 1 och Inköpschefen 4 och korsar Vällingbyvägen. Bostäder här måste planeras på ett sådant sätt att möjligheten att röra sig inom parkstråket inte försämras. Viktigt är också hur tillfarten till de nya bostäderna kan ske. Den huvudsakliga tillfarten bör ordnas via parkeringshuset genom att nyttja gatan mellan Missionskyrkan och parkeringshuset. Utformningen av bostäderna och samspelet med parken får utredas vidare i fortsatt planarbete. Nya bostäder är ett önskvärt tillskott inom Vällingby Centrum, och bl a riksintresset gör att platser där detta kan prövas är begränsade. Kontoret anser att bostäder i detta läge är möjliga att pröva i en detaljplaneprocess.

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

Ett antal parkeringsplatser i centrum försvinner, men Svenska Bostäders förnyelseprojekt innebär att en betydligt större andel parkeringsplatser i garage tillkommer. Tillgången till allmänna kommunikationer är utmärkt. Störningarna för tunnelbanetraffiken vid överdäckningen av spåren under byggskedet är frågor som måste utredas i kommande planering. Omläggningen av Vällingbyvägen medför ett antal konsekvenser för bl a anslutande gator som får utredas närmare i det fortsatta programarbetet.

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.

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. Ev bostäder i överdäckningen kommer att kräva vibrationsdämpande åtgärder på grund av tunnelbanan. Bullerfrågorna kommer att kräva fördjupade studier i planarbetet.

I samband med de parallella uppdragen gjordes en byggnadsgeologisk inventering och kartering. Det är inte känt om marklagren är förorenade. Dagens utnyttjade ger ingen misstanke om att så skulle vara fallet, utöver att en bensinstation tidigare funnits i anslutning till utfarten till parkeringshuset på kv Inköpschefen.

Måluppfyllelse

Att bygga bostäder i Vällingby Centrum ger ett värdefullt tillskott av bostäder och uppfyller översiktsplanens ambitioner om att bygga i direkt anslutning till centrum och tunnelbanestationer. Inom stadsdelen Vällingby är 59% av det totala bostadsbeståndet allmännyttiga hyresrätter (67% av flerbostadshusen) och 16 % bostadsrätter (19% av flerbostadshusen). I det omedelbara området kring Vällingby Centrum och Solursparken dominerar Svenska Bostäder starkt. Endast kv Ritsstiftet väster om parkeringshuset vid Ångermannagatan är bostadsrätter. I kv Kundregistret intill kv Firman är det privata hyresrätter. Kontoret anser det därför motiverat att andelen nya bostäder i centrum i hög grad bör vara bostadsrätter.

En utbyggnad av Vällingby Centrums kommersiella delar är av avgörande betydelse för centrumets fortlevnad och utveckling och ligger väl i linje med stadens servicepolicy för Stockholms ytterstad. Där anges att utgångspunkten bör vara att tidsenliga och effektiva lokaler skall möjliggöras för att stärka befintliga centrumanläggningar.

Kontorets förslag

Sammantaget kan ett par olika byggherrar ges markanvisning för bostadsrätter i anslutning till kv Inköpschefen för upp till 150 lägenheter och inom kv Firman för ca 75 lägenheter. Svenska Bostäder ges markanvisning på två år för upp till 50 nya hyresrätter inom sin befintliga tomträtt Inköpschefen 5. (*Bilaga 2 redovisar vilka områden som föreslås för markanvisning, bilaga 3 redovisar befintliga förhållanden på ortofoto*). Antalet lägenheter är ungefärligt och kommande planarbete får utvisa det slutliga utfallet och utformningen av bostäderna, och om bostäder bakom parkeringshuset är möjligt. Svenska Bostäder ges vidare markanvisning på två år för överdäckning av tunnelbanan vid kv Brevhuvudet/Formuläret för kommersiell användning. I den mån Svenska Bostäder önskar pröva att inkludera bostäder i bebyggelsen får Svenska Bostäder i uppdrag att ingå samarbete med bostadsbyggherre för bostadsrätter i samråd med staden. Svenska Bostäder förutsätts därutöver kunna genomföra förnyelsen övriga nödvändiga tillbyggnader av kommersiella lokaler samt parkeringsanläggningar i anslutning till befintliga tomträtter.

SLUT