



Handläggare: Tomas Victorin  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 5082 7080  
[tomas.victorin@gfk.stockholm.se](mailto:tomas.victorin@gfk.stockholm.se)  
Dnr 01-511-1515

2001-08-01

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Nya bostäder i Vällingby – ett utställningsprojekt med flera byggherrar. Delvis återremitterat 2001-06-12**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden

1. medger rubr framställning på sätt som anges i detta utlåtande
2. uppdrar åt kontoret att fatta beslut avseende närmare fördelning av markanvisningar till projektets deltagande byggherrar.
3. uppdrar åt kontoret att hos stadsbyggnadskontoret begära ny detaljplan.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Christer Fliesberg

tf

**SAMMANFATTNING**

Gatu- och fastighetsnämnden återremitterade 010612 delvis ett förslag till markanvisning vid Kirunagatan med krav på ökad redovisning hur bebyggelsen kan utformas utan att inskränka på områdets fornminnen, rekreationsvärden och biologiska betydelse. Kontoret har dels anlitat en konsult, dels självt ytterligare bedömt frågan. Kontoret konstaterar att det är svårt att helt bebygga markerade, värdefulla områden inom Fornkullen liksom att bygga där med konventionell teknik. Byggherrarna har bevisbördan när det gäller att visa att bebyggelse går att inpassa med små skadeverkningar. Kontoret förordar att framställningen medges på dessa villkor.

**UTLÅTANDE**

Fem byggherrar (Besqab, Folkhem, Blomsterfonden, Einar Mattson samt Svenska Bostäder) har gemensamt begärt markanvisning för bostadsbebyggelse vid Kirunagatan och Jämtlandsgatan i Vällingby. Projektet avser uppförande av 200-300 lgh med blandade upplåtelseformer. Det avses också utgöra en bostadsutställning år 2004 och ingå i firandet av Vällingbys 50-årsjubiléum detta år.

---

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2001-08-21\Tjut\25.doc

Bilaga 1: GFN beslut 2001-06-12 + Gfk tjänsteutl 010508

Bilaga 2: S Koinberg AB: Landskapsinventering med åtgärdsförslag

Gatu- och fastighetskontoret tillstyrkte förslaget i tjänsteutlåtande av 2001-05-08 (bil 1). Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2001-06-12 att godkänna bebyggelsen nordöst om Kirunagatan och i övrigt återremittera ärendet. Nämnden uttalade bl a att för att kunna ta ställning till byggnation i Fornkullens kant krävs redovisning av hur den kan utformas utan att inskränka på områdets fornminnen, rekreativvärden och biologiska betydelse.

Kontoret har därför beställt en landskapsinventering med förslag till åtgärder från S Koinberg AB (bil 2). Där redovisas området i stadsbilden, dess kulturvärden, naturvärden och friluftsinressen.

Markinventeringen visar på en varierande natur av skiftande värde och med en karaktär av delvis igenvuxen betesmark. Större delen av kullen föreslås självfallet bevaras som naturområde. Det bör få bättre skötsel. Vissa tätare partier bevaras för djurlivet. Längs Bergslagsvägen bör bullerskydd anläggas i form av mjuka vallar längs gräsytor på ömse sidor om skogspartiet.

Rapporten urskiljer det sammanhängande naturområde där bebyggelse får ses som otänkbar. Bebyggelse kan enligt rapporten i övrigt fogas in försiktigt i kanterna av Fornkullen på redovisade platser. Nybebyggelse måste ske på naturens villkor. Byggandet måste ske så att naturmarken sparas in till husfasaderna. Ledningsdragningar bör inte ske i naturmarken.

Konsulten förordar att kompensation för ingreppen görs med bullerskydd, anlagda stigar, bättre skötsel, nyplanteringar m m. Strävan med bebyggelsen måste vara att tillsammans med landskapsförbättrande åtgärder förhöja områdets attraktivitet för de kringboende och göra området mer tillgängligt och säkert. Kontoret får här påpeka att ordningsproblem inom Fornkullen tidvis har varit besvärande. Bättre skötsel, mer genomströmning av promenerande och ökad social kontroll med närboende kan förbättra situationen.

Ett problem som erfarenhetsmässigt brukar uppstå är att nyinflyttade kräver att träd tas bort söder om huset vilket kan medföra ytterligare förlust av vegetation samt ökat visuellt intrång i Fornkullen. De boende måste acceptera den skuggning som den näraliggande skogsmarken ger.

Området saknar större direkta rekreativvärden. Det används inte speciellt mycket av människor och förlusten av mark för rekreation är inte särskilt allvarlig. Indirekt påverkas dock rekreativvärdet negativt då huskroppar visuellt tränger in i skogsområdet och minskar den skogskänsla som är en viktig del av den rekreativa upplevelsen.

Konsulten anger att det är svårt att bygga med konventionell teknik. En förutsättning för att gå vidare med ett bostadsbyggnadsprojekt här är att byggherren redovisar vilka ingrepp som görs och hur man skyddar naturen efter noggrann inmätning av stamträden. En markanvisning inom detta område minskar inte de krav som kommer att ställas på byggherren avseende en sådan redovisning t ex i detaljplan. Kontoret anser därför att markanvisningen bör kunna omfatta också detta område på dessa villkor och anser inte man på förhand bör utesluta att man kan hitta en godtagbar lösning. Höga krav kan också medföra intressant teknikutveckling.

Området mot *skolgården* består av en grässlänt. Här finns 3 stora lönnar, 8 oxlar samt en poppel. Dessa träd är ett viktigt inslag i gatumiljön. Så många som möjligt av träden ska sparas.

För *Fornkullen mot Jämtlandsgatan* gäller att det är komplicerat att bygga här på grund av planskild cykelkorsning och höjdskillnader i övrigt som bl a försvårar tillfarten. Utmed Jämtlandsgatan finns en 50-årig trädallé som bör skyddas. I övrigt finns ett 50-tal träd i Fornkullens sydöstra del, bl a 5 stora ekar. Det finns risk för att området kommer att ligga inne ”i skogen” på grund av den planskilda cykelvägen.

Också här faller bevisbördan på byggherren att visa att bebyggelse är möjlig, såväl vad gäller dess lokalisering med tillfart m m som byggteknik.

Övrig föreslagen exploatering bedöms få små konsekvenser för park- och naturvärden. I fortsatt planering för hela bebyggelseområdet bör också ingå upprättandet av en landskapsplan enligt konsultens förslag. Kontoret avser också göra en översyn av Kirunagatans indelning och pröva möjligheterna att öka trafiksäkerhet och tillgänglighet med t ex nya cykelbanor. I projektet blir möjligheterna att inrymma ytparkeringsplatser starkt begränsade.

Som gatu- och fastighetskontoret anförde i sitt tidigare tjänsteutlåtande är projektet intressant och lockande, både som bostadsprojekt i samverkan och som en för bransch, allmänhet och staden angelägen manifestation. Framställningen bör därför kunna bifallas enligt det som ovan sagts. Kontoret avser återkomma till nämnden med närmare förslag avseende projektets genomförande och kontorets egen medverkan. Projektet torde kunna visa ett gott ekonomiskt utfall för staden.

**SLUT**