

Strategiska avdelningen  
Peter Jacobsson  
Tfn 08-508 26 000

2005-05-13

S-Dp 2004-12180-54

Plankonsult  
Magdalena Lindfeldt  
Tfn 08-522 95 200

Förslag till detaljplan för område vid  
**Kv Ombudet m fl**  
inom stadsdelen Vällingby  
i Stockholms Län  
**S-Dp 2004-12180-54**

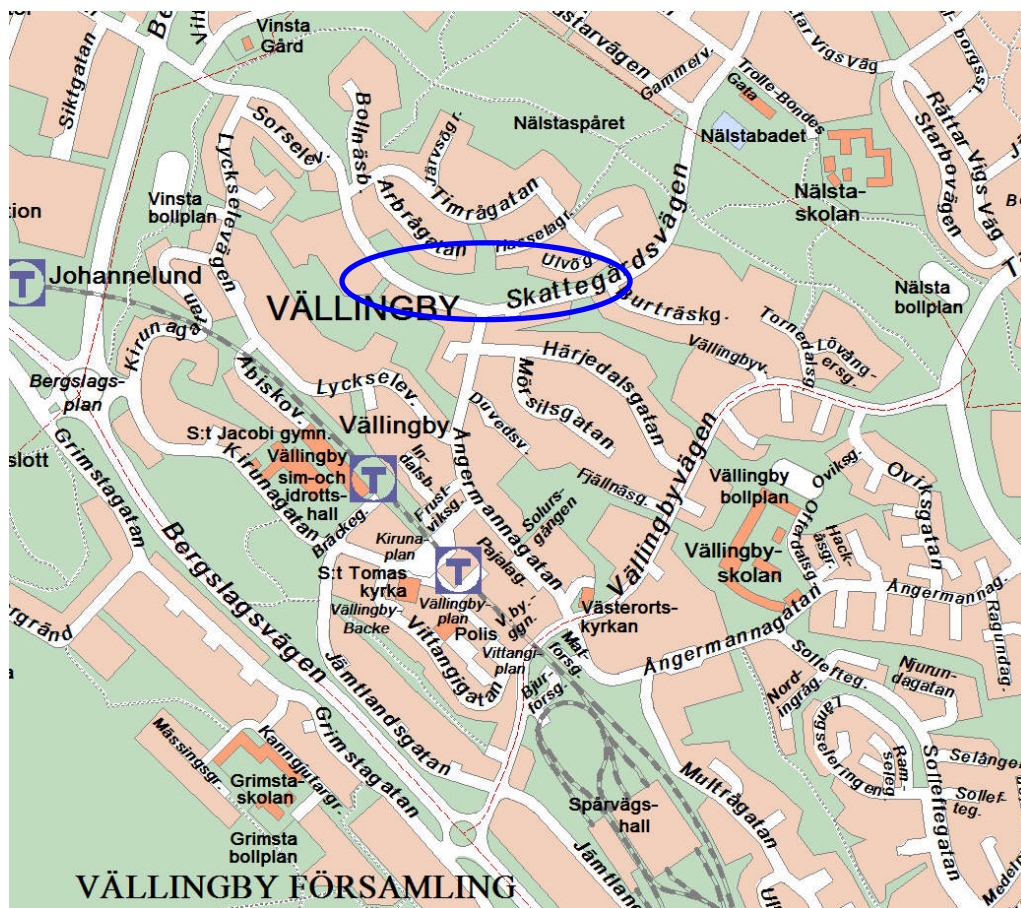
## HANDLINGAR

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

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

Detaljplanens syfte är att nya bostäder, ca 75 lägenheter, i sex punkthus ska kunna byggas inom del av fastigheterna Grimsta 1:2 och Vinsta 5:1.1. Övrig mark inom planområdet utgör gatumark samt parkmark.



Karta över planområdet med omgivning

## **PLANDATA**

### **Planområde**

Planområdet omfattar del av fastigheterna Grimsta 1:2 och Vinsta 5:1.1 norr om Skattegårdsvägen.

Planområdet omfattar ca 2,6 ha.

### **Markägoförhållanden**

Markägare är Stockholms Stad.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplanen, Stockholms byggnadsordning**

Stockholms översiktsplan 99 bygger på strategin ”Bygg staden inåt”, vilket innebär att utveckla en mer koncentrerad stad där den redan exploaterade stadsbygden förtätas och återanvänds för nya behov och invånare. En tät struktur är ett led i målet om en långsiktigt hållbar utveckling som minskar markåtgången och ger underlag till en effektiv kollektivtrafikförsörjning samt kortare resvägar.

Planförslaget har stöd i översiktsplanens mål och utgångspunkter för planeringen i det aktuella området. Enligt översiktsplanen ligger planområdet i gräns mellan gles och tät stadsbebyggelse. Gränsen är schematiskt angiven i översiktsplanen. Markanvändningen ska bibehållas i stort och områdena får kompletteras genom byggande för främst lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen. Planrådets naturmark ingår ej i den övergripande grönstrukturen.

Stockholms byggnadsordning, som är en del i översiktsplanen, anger förhållningssätt till stadens karaktärsdrag. Byggnadsordningen betecknar Vällingby som tunnelbanestad ABC (Arbete – Bostad – Centrum) som ska bevaras och utvecklas efter sin grundidé. Den tydliga planstrukturen är särskilt viktig. Nya hus och husgrupper kan komplettera bebyggelsen, om planeringsidéer och arkitektur som präglat respektive områdes utformning respekteras vid komplettering.

Vällingby utgör enligt översiktsplanen en kulturhistoriskt värdefull miljö, samt även riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken. Översiktsplanens inriktning med byggnadsordningens förhållningssätt ger vägledning till hur kulturvärdena och riksintresset ska tas tillvara.

### **Vällingbyområdet – programöversikt**

I rapporten Vällingbyområdet, programöversikt och samlat programsamråd för sju planområden i Vällingbyområdet” daterat april 2003 har konstaterats att Vällingby står inför ett generationsskifte. ”En halvering av befolkningen och en vikande omsättning i centrum utgör ett hot mot ambitioner om en levande stadsdel i ABC-principens anda. Det behövs ett tillskott av nya bostäder med kvaliteter och upplåtelseformer som bidrar till en mångfald.”

### **Gällande detaljplaner**

Planen ersätter inom sina gränser gällande detaljplaner pl 3932 från 1951 och en liten del av pl 3668 från 1951. Gällande planer anger markanvändningen allmän platsmark; natur och gata.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### **Stockholm år 2030, bostadsbyggandet 2003-2006**

Stockholm växer. Enligt prognoserna kan Stockholm komma att växa med 150 000 invånare och fler fram till år 2030. Det betyder att det behövs en beredskap för bland annat ca 80 000 fler bostäder. Stockholms stad har satt upp mål att skapa förutsättningar så att 20 000 nya bostäder kan byggas under perioden 2003-2006. Bland de principer som skall prägla stadsbyggandet nämns trygghet, långsiktig hållbarhet, funktionsblandning och integration.

### **Vällingbys struktur och befintlig bebyggelse**

Stadsdelen Vällingby tillkom på femtiotalet när man genom storskalig, men omsorgsfull planering i offentlig regi skulle bemöta efterkrigstidens stora bostadskris. Tunnelbanans utbyggnad bildade förutsättning för en serie ”tunnelbanesamhällen” eller ABC-städer (Arbete-Bostad-Centrum), där en boendes hela vardag kunde inrymmas. Här fick allmännyttan en ny central roll och en rad nya planeringsbegrepp lanserades, däribland samhällscentrat, grannskapsenheten och trafiksepareringen. Vällingbys bebyggelsemönster utgår från ett kommersiellt centrum runt tunnelbanestationen, högre punkthus runt omkring detta och sedan gradvis lägre bebyggelse ut mot periferin, längst ut radhus och fristående villor. Arbetsplatserna lokaliserades utanför detta schema. Det utbredda gång- och cykelnätet är en del av den genomförda trafiksepareringen.

Det aktuella planområdet ligger utmed Skattegårdsvägens norra sida. Åtta befintliga punkthus i fem respektive sju våningar kantar vägens södra sida. På höjden norr om planområdet ligger två områden med tidstypisk rad- och småhusbebyggelse. Dessa utgörs dels av friliggande villor, dels av radhus från femtiotalet. Fasadmateriel för småhusen består i huvudsak av rött tegel och puts. Flerbostadshusen har ljusa slätputsade fasader. Planområdet utgörs av naturmark i kraftig sydslutning.

### **Riksintresse för kulturmiljövården**

Vällingby utgör riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken. Motiveringen lyder ”Efterkrigstidens ideala miljö, uppbyggt på en självförsörjande förort längs tunnelbanan på grundval av idén om den s.k. ABC-strukturen. Förebild för planering, gestaltning och program för bostadsområden i Sverige och internationellt”.

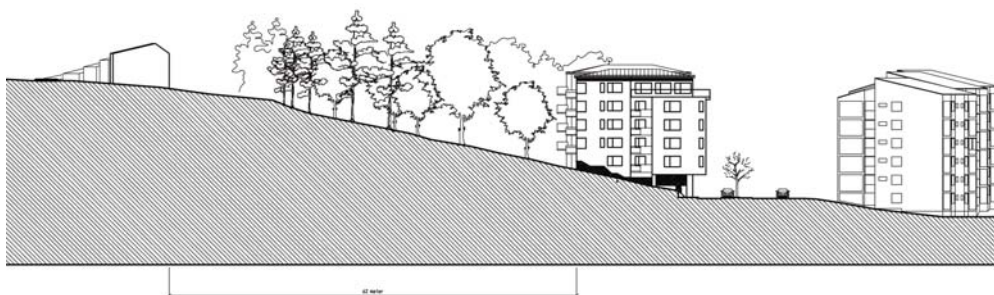
### **Planförslaget**

Planförslaget innebär en möjlighet att komplettera Vällingbys bostadsbestånd. Några grundförutsättningar är att den tillkommande bostadsbebyggelsen inordnar sig i stadsdelens planstruktur som en komplettering till den befintliga punkthusbebyggelsen söder om Skattegårdsvägen. Vidare att den tillkommande bebyggelsen tillgodoser sitt eget parkeringsbehov, att man klarar bullerfrågan och att man begränsar ingreppen i naturmarken och förbättrar livsmiljöerna för vissa arter av eklevande insekter genom gallring. Intentionen är även att den nya bebyggelsen ska hjälpa till att utveckla Vällingby genom att utbudet av lägenheter och olika lägenhetsstorlekar ökar.

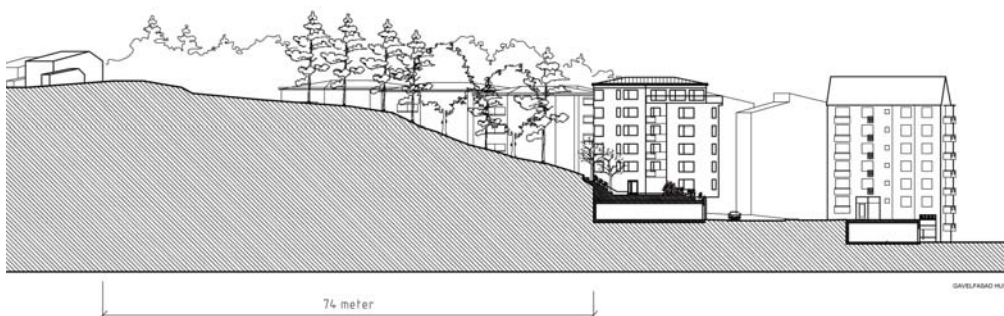
Husens placering har studerats utifrån bl. a. intrång i mark, gaturummets utformning samt utblickar från bebyggelsen ovan planområdet och på motsatta sidan Skattegårdsvägen. Mellan husen ska naturmarken bevaras och tre värdefulla träd inom kvartersmark har i planen getts skydd mot fällning. I västra



Planförslaget ger möjlighet för utbyggnad av 6 friliggande flerbostadshus i suterräng. Våningshöjden mot norr är 5 våningar i västra kvarteret och 4 våningar i östra kvarteret. Mot Skattegårdsvägen sju våningar i västra kvarteret och sex våningar i östra. Entréplanet är indraget med en frihöjd på 3,5 m för att tillåta passage av utryckningsfordon och sopbilar. Den föreslagna volymen ansluter väl till befintlig punkthusbebyggelse vad gäller skala och proportioner samt förhållande till gata.



*Östra kvarteret - Sektion hus 5 (Bergkrantz Arkitekter AB)*



*Västra kvarteret - Sektion mellan hus 2 och 3 (Bergkrantz Arkitekter AB)*

Fasaderna kommer att vara putsade. Gestaltningen av dessa kommer att arbetas fram under planprocessens gång.



*Perspektiv mot östra kvarteret (Bergkrantz Arkitekter AB)*

### **Natur och landskapsbild**

Planområdet utgörs av naturmark mellan Skattegårdsvägen och bebyggelsen på höjden i norr. Naturområdet har olika karaktär och tillgänglighet. Ett centralt gångstråk utgörs av vackert ekbestånd med trapplop i natursten. Denna del har ett värde som gångstråk och ur landskapsbildsynpunkt i fonden av Ångermannagatan och lämnas därför orörd.

På övergripande nivå i Stockholms Översiktsplans grönstrukturkarta från 1999 utgör planområdets naturmark inget grönområde av värde för Stockholms övergripande grönstruktur.

Området utpekats i Stockholms grönkarta för stadsdelsområdet Hässelby-Vällingby (östra delen) aug. 2004 som landform av betydelse för stadens karaktär ”grön vägg” av regionalt intresse. Planområdets naturmark utpekats som ”värdefull naturmiljö” med förutsättningar att utgöra livsmiljö för ett antal olika arter. Dess betydelse är beroende av storlek och läge och studeras närmare i varje enskilt fall. Planområdets förutsättningar har därför studerats vidare i utförd miljökonsekvensbeskrivning som konstaterar att planområdets funktion som spridningsväg och potentiell insektslokal inte behöver stå i motsats till planförslagets genomförande.



*Fotomontage från söder med föreslagen bebyggelse inlagd (Bergkrantz Arkitekter AB)*

### **Kollektivtrafik och service**

Vällingby centrum med stort serviceutbud och god kollektivtrafik ligger inom gångavstånd. Skattegårdsvägen trafikeras i väster av ett flertal busslinjer och en hållplats ligger inom planområdet i väster.

### **Gator och trafik**

Befintliga och föreslagna bostäder utmed Skattegårdsvägen trafikförsörjs direkt från vägen. Skattegårdsvägens körbana öster om Ångermannagatan minskas till 6,5 m. Väster om Ångermannagatan sker en breddning av Skattegårdsvägen från dagens 6,5 m till 7 m för att uppfylla SL:s krav för busstrafik.

### **Gångbanor och cykelvägar**

Planförslaget innebär ett tillskott med en gångbana utmed hela norra sidan av Skattegårdsvägen från befintlig gc-väg i öster till befintlig busshållplats i väster. Skattegårdsvägens södra sida behåller dagens gångvägar. I väster minskas dagens gångbana till 2 m och i öster flyttas gångvägen något söderut inom allmän platsmark för att ge utrymme för och möjliggöra en acceptabel parkeringslösning.

### Parkering

Planerad bebyggelse löser sin parkering inom kvartersmark. Tillfart till den planerade bebyggelsens parkering sker via en sk. lokal gångfartsgata, som innebär att bilar och gående samsas om utrymmet. Antalet parkeringsplatser följer antagna riktlinjer för ytterstaden och är 53 ppl / 75 lgh, vilket motsvarar 0,7 ppl/ lgh.

Eftersom en del av Skattegårdsvägens gatumark förs till kvartersmark öster om Ångermannagatan flyttas dagens allmänna parkering till södra sidan. Förslaget innebär att ca 8-10 allmänna parkeringar tas bort men att avsmalningen av Skattegårdsvägen samt utformningen med dubbelsidig gatuparkering kan bidra till ett lugnare trafiktempo.



*Fasader mot Skattegårdsvägen med parkeringsgarage mellan hus 2 och 3 i väster (Bergkrantz Arkitekter AB)*

I västra delen av planområdet planeras ett mindre parkeringsgarage mellan hus 2 och 3 i övrigt sker parkering för planerad bebyggelse inom kvartersmark i form av markparkering i områdets östra del. Skattegårdsvägen väster om Ångermannagatan behåller befintlig allmän parkering. Planförslaget innebär att en gemensamhetsanläggning för parkering skall upprättas inom det västra kvarteret då samutnyttjande av båda fastigheterna kommer att ske

### Tillgänglighet

Det är möjligt att angöra de nya husen inom 10 meter från entréerna. Det är ingen betydande nivåskillnad mellan angöringen på gatan och entrén. Handikapplatser anordnas i direkt anslutning till entréerna. Utmed Skattegårdsvägens norra sida anordnas en ny gångbana som ansluter till befintlig busshållplats i väster. Befintlig gångväg med trapplöp i mittpartiet som idag viker av mot öster flyttas för att ge friyta intill föreslagen bebyggelse. Övriga allmänna gångvägar bevaras oförändrade. Planområdets topografi gör att naturmarken har en begränsad tillgänglighet för funktionshindrade.

Samtliga hus har hissar och ytorna inomhus kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder.

### Teknisk försörjning

All erforderlig teknisk försörjning finns inom området. Anslutning kan ske till befintliga ledningar för vatten och avlopp.

**Avfallshanterig**

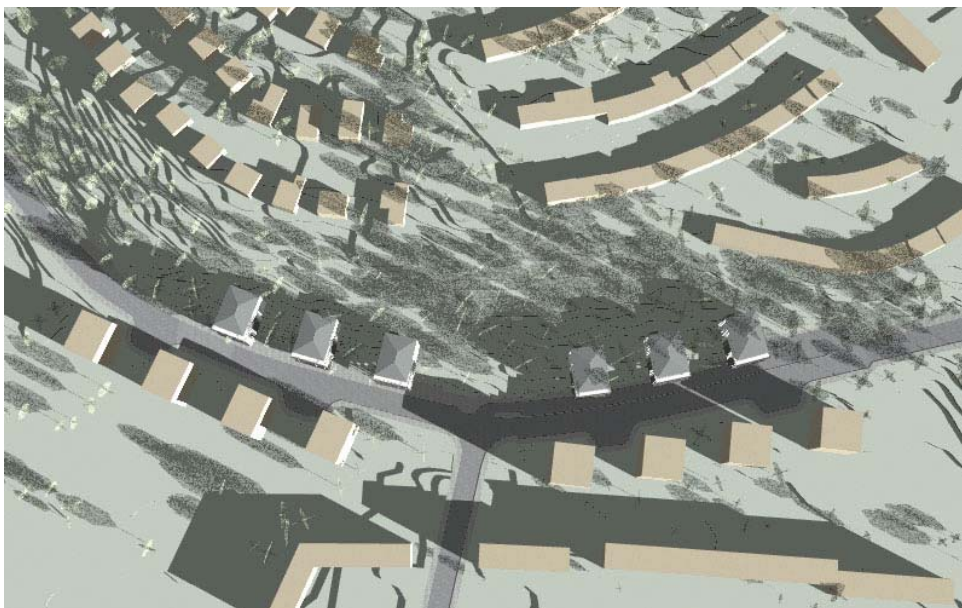
Soprum för hushållssopor planeras i suterrängvåningen tillgängligt från gatan. Sophämtning av hushållssopor sker vid entréerna dit sobilen har framkörningsmöjlighet. Entréplanet är indraget och med en frihöjd på 3,5 m för att möjliggöra tillgänglighet.

**Brand**

Indragen bottenplan har en frihöjd på 3,5 m så tillgänglighet för räddningstjänst med stegbil säkerställs. Närzonen kring byggnaderna kommer att utformas med bearbetat markskikt så att räddningsstegar kan användas.

**Skuggverkan**

Det nya husets skuggverkan har studerats vid vår- och höstdagjämning. Husen har ingen negativ skuggpåverkan på befintlig bebyggelse.



Solstudie vårdagjämning kl:9.00

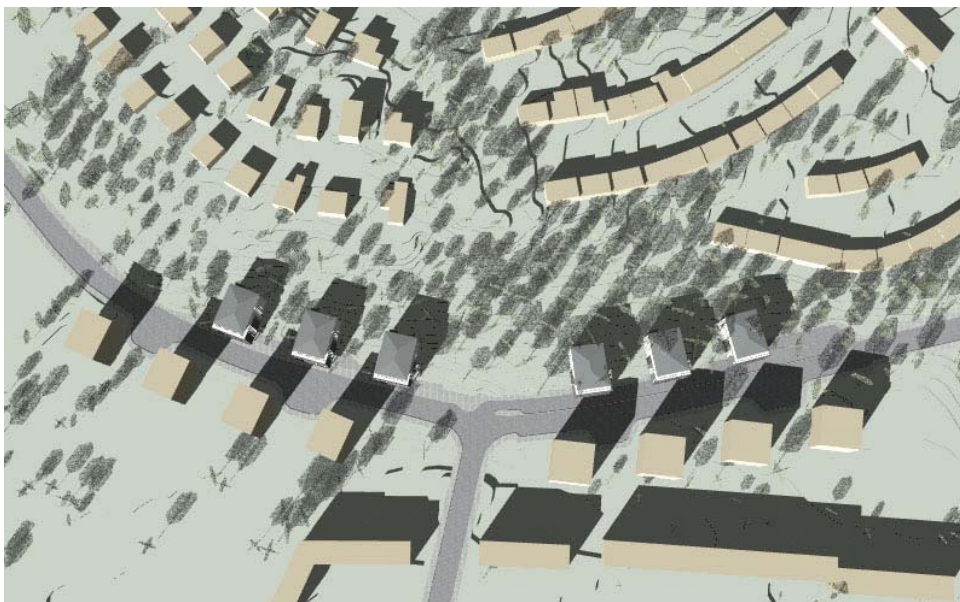
Bergkrantz Arkitekter AB



Solstudie vårdagjämning kl:12.00

Bergkrantz Arkitekter AB





*Solstudie vårdagjämning kl:15.00*

*Bergkrantz Arkitekter AB*

### **MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Planen bedöms ej ha betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. Enligt stadens direktiv antaget 1992 skall dock miljökonsekvensbeskrivning (MKB) alltid upprättas i samband med ny detaljplan. En MKB har upprättats och varit en del av planeringsprocessens ställningstaganden fram till samråd. MKB:n och utgör separat handling. Miljökontoret har i underlag till MKB (dnr: 2004-12180-54) definierat de väsentliga miljöfrågorna. Dessa har bedömts vara naturvärden, rekreativvärden, buller, parkering samt dagvatten. Nedan följer utdrag ur miljökonsekvensbeskrivningen.

#### **Kulturhistoriska värden**

##### *Föreslagen plan*

Principerna för detaljplanen ansluter till kulturhistoriska planeringsprinciper i Vällingby där sydsluttningar bebyggts och dalgångar hållits fria. Det publika gångstråket i mittpartiet av särskilt värde för allmänheten och utformning utifrån rådande ideal vid Vällingbys tillkomst (s.k. Stockholmsstilen) kvarstår. Sammantaget har utbyggnaden i området utifrån kulturhistoriska värden bedömts förenlig med övergripande mål och planförutsättningar.

##### *Nollalternativ*

I nollalternativet tillkommer ingen kompletterande bebyggelse. Området kommer att stå orört. Om området då inte sköts kommer slyinslaget öka. För det publika mittpartiet med ekar och trapplöp kommer en sådan utveckling sannolikt att bidra till att upplevelsen av Stockholmsstilens ”parkskog” minskar.

#### **Naturvärden och rekreation**

##### *Föreslagen plan*

Naturvärden som undersökts i MKB:n är områdets värde för biologisk mångfald särskilt som livsmiljö för eklevande insekter. Planområdets begränsade storlek och att det ligger något avskilt från sammanhängande ekmiljöer innebär att dess betydelse för insektsfaunan troligen är begränsad.

Planförslagets utbyggnad ger inte en betydande förändring av förutsättningarna i dess roll att bidra till Stockholms biologiska mångfald. Planens utförande är därför förenlig med Stockholms miljömål kring lokalisering. Planområdets

funktion som spridningsväg och potentiell insektslokal behöver inte stå i motsats till planförslagets genomförande.

Planområdet har idag en begränsad funktion som rekreationsyta på grund av områdets topografi, bitvis täta vegetation och bullerutsatthet. De publika delarna utgörs främst av mittpartiet med gångvägar och trapplop som förbinder bebyggelsen på höjden med Ångermannagatan och vidare mot centrum. Denna del förblir orörd och utgör allmän platsmark, park i planen. För planerad bostadsbebyggelse finns en mycket god tillgång till friyta och stadsdelsparker i enlighet med Stockholms parkprogram. Ett behov av lektyta inom 200 m omkrets behövs med hänsyn tagen till Skattegårdsvägens barriärverkan och finns med som förslag till kompensation av grönyta.

#### *Nollalternativ*

Om området lämnas orört kan konkurrensen från sly komma att missgynna förutsättningen för den typ av solitära ekar som anses viktiga potentiella livsmiljöer för en stor del skyddsvärda arter. Områdets värde för biologisk mångfald består.

Planområdet har idag en begränsad funktion som rekreationsyta på grund av den bitvis kraftiga lutningen, täta vegetationen och påverkan från buller. De publika delarna i mittpartiet utgör ett värdefullt gångstråk mellan centrum och bebyggelsen på höjden behåller sin funktion.

### **Trafikbuller**

#### *Föreslagen plan*

En utredning av bullerförhållanden vid planerad ny bebyggelse har tagits fram av Bernström Akustik. Riksdagen angav i mars 1997 riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder. Dessa riktvärden anger att en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA (frifältsvärde) utomhus vid fasad och 30 dBA inomhus samt en maximal ljudnivå om högst 70 dBA (frifältsvärde) utomhus vid uteplats och 45 dBA inomhus nattetid. I vissa fall kan avsteg från dessa värden accepteras. I beslutet ingick att riktvärdena inte skulle vara rättsligt bindande utan vägledande för bedömningar. Om riktvärdena är svåra att uppfylla bör inomhusvärdena prioriteras.

Riktlinjer för ljudnivåer inomhus klaras. Ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA tillskapas genom skärmning i fasad, på balkong och orientering av lägenheterna så att minst hälften av boningsrummen vetter mot de minst bullerutsatta sidorna. Trafiken på Skattegårdsvägen orsakar ekvivalenta bullernivåer på ca 65 dBA för de mest utsatta husen. Riksdagens långsiktiga mål om 55 dBA utanför fasad klaras ej mot Skattegårdsvägen.

#### *Nollalternativ*

Nollalternativet ger ingen förändrad bullersituation utan bullernivåerna kommer att ligga kring 65 dB(A) för att avklinga ju längre upp i slänten man kommer.

### **Parkering**

#### *Föreslagen plan*

Planförslaget innebär att antalet allmänna parkeringar minskas något. En ny utformning av parkeringslösning föreslås i planområdets östra del. Parkerade fordons eventuella störningar för de boende reduceras av att bottenvåningen vid dessa fasader enbart består av entréer och gemensamhetsutrymmen, inga bostäder.

*Nollalternativ*

Dagens parkeringssituation kvarstår.

**Dagvatten***Föreslagen plan*

En form av ekologisk kompensation är fördröjning och infiltration av dagvatten vilket kan anordnas i anslutning till byggnaderna. Byggherren bör inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

*Nollalternativ*

Dagvatten som når Skattegårdsvägen leds även fortsättningsvis orenat till Bromma reningsverk. Detta ger en oförändrad belastning på reningsverkets system.

**Mark***Föreslagen plan*

Planförslaget innebär att sprängning och schaktning av jord och berg i storleksordningen 10 000 – 15 000 m<sup>3</sup> kommer att bli aktuell. Vid sprängning bör sprängmedel och metoder väljas så att ingen risk för nitratläckage till grundvatten föreligger och att vibrationsgränserna respekteras.

*Nollalternativ*

Ingen påverkan på mark eller berggrund vid oförändrad markanvändning.

**MEDVERKANDE**

Planen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret Strategiska avdelningens Plansektion genom plankonsult Magdalena Lindfeldt, SWECO FFNS Arkitekter samt Ebba Ohlén. Från strategiska plankontoret har planchef Peter Jacobsson medverkat och från Markkontoret projektledare David Grind samt landskapsarkitekt Vello Parts. Från byggherrarna; JM AB har Per-Arne Jonsson medverkat och från Sv. Bostäder Johan Lundqvist. Projekterande arkitekt har varit Åsa Lundberg från Bergkrantz Arkitekter. MKB:n har upprättats av Marja Lundgren och Linda Johansson på WHITE Projekt och Miljö.

Peter Jacobsson

Torbjörn Johansson