

A  
B  
C  
D  
E

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning  
Avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik  
Björn Larsson  
tfn 508 04 052

Tjänsteutlåtande  
10 augusti 2005

1 (6)

Dnr - - 2005

Sammanträde 30 augusti 2005

Till  
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

### **Nya bostäder på Skattegårdsvägen i Vällingby**

Inbjudan till detaljplanesamråd för Kv. Ombudet m.fl. inom stadsdelen Vällingby  
(S-Dp 2004-12180-54)

---

#### **Förslag till beslut**

1. Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande till Stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.
2. Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande för kännedom till Marknämnden.

Anders Meuller  
stadsdelsdirektör

Sven-Göran Södergren  
Avdelningschef, Stadsdelsmiljö och teknik

- Bilagor:**
1. Plankarta (1 sida).
  2. Planbeskrivning (11 sidor).
  3. Genomförandebeskrivning (3 sidor).
  4. Miljökonsekvensbeskrivning (15 sidor).

**Sammanfattning**

Förvaltningen tillstyrker förslaget till byggnation av sex bostadshus om 6-7 våningar med totalt ca 75 bostäder vid Skattegårdsvägen i Vällingby. Förvaltningen betonar vikten av att parkeringsförsörjningen måste vara helt självständig och utformad på ett säkert sätt. Möjligheten att anlägga farthinder vid övergångsställen bör övervägas av trafiksäkerhetsskäl. Sophanteringen har lösts på ett tillfredsställande sätt. Översiktsplanen anger att planeringsidéer och arkitektur som präglar området skall respekteras vid komplettering. Förvaltningen anser att detta planförslag väl respekterar riksintresset för kulturmiljövården och principerna för ABC-staden, och att bostäderna får ett läge där de smälter in i den befintliga bebyggelsen utan att belasta den befintliga grönstrukturen på ett negativt sätt. Den skogsbevuxna sluttningen förädlas och gallras i enlighet med Stockholmsstilens grundidé, och skogens funktion som ”grön vägg” mellan bostäderna på Vällingbyhöjden och bostäderna i planförslaget bibehålls. Som kompensation för förlusten av grönyta är det angeläget att en lekyta anläggs inom planområdet. Gång- och cykelbanan bör anläggas på allmän gatumark, och inte på kvartersmark, då förvaltningen har dåliga erfarenheter av hur bl.a. vinterväghållningen sköts när det råder blandade ägoförhållanden på sådana vägar.

---

## Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats av avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik. Ärendet har internremissbehandlats av IoF Vuxen, Äldreomsorgsavdelningen, avdelningen för barn, ungdom och skola, lokala pensionärsrådet samt lokala handikapprådet under juni och juli månad år 2005. Tjänsteutlåtandet skall, efter förlängning av remisstiden, överlämnas till Stadsbyggnadskontoret senast 31 augusti 2005.

## Redovisning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret har i maj 2005 upprättat ett planförslag för ca 75 nya lägenheter i form av sex punkthus om vardera 6-7 våningar längs Skattegårdsvägens norra sida. Enligt förslaget skall hälften av lägenheterna upplåtas som hyresrätter, medan andra hälften blir bostadsrätter. Marken ägs av staden, och markanvisning har skett till bostadsföretagen Svenska Bostäder AB och JM Bygg AB. Om planprocessen framskrider enligt tidtabell kan byggstart ske under 2006.

### *Husens placering*

För att planförslaget skall kunna antas förutsätts att husen inordnar sig i den befintliga planstrukturen som en komplettering till den befintliga punkthusbebyggelsen söder om Skattegårdsvägen. Man strävar efter att bebyggelsen tillgodoser sitt eget parkeringsbehov, samt att man finner en lösning på bullerfrågan och begränsar ingreppen i naturmarken. Husen är planerade med utgångspunkt att de inte kommer att störa utblicken från bebyggelsen på Vällingbyhöjden norr om planområdet.

### *Tillgänglighet*

Husen kan angöras utan nivåskillnader mellan gatan och entrén. Det finns hissar i samtliga hus, och funktionshindrade kommer att ha god tillgänglighet till inomhusytorna. En ny gångbana anordnas längs Skattegårdsvägens norra del, vilken kommer att ansluta till den befintliga busshållplatsen i planområdets västra del. Gångvägen i planområdets mittersta del flyttas upp något för att ge friyta intill bebyggelsen.

### *Parkering*

I planområdets västra del planeras ett parkeringsgarage, medan det östra området får en markparkering kombinerad med gatuparkering för de boende. Den allmänna gatuparkeringen öster om Ångermannagatan flyttas därmed till södra sidan av Skattegårdsvägen, men 8-10 allmänna parkeringar kommer att försvinna. Enligt förslaget skall således båda sidor av Skattegårdsvägen utgöra parkeringsytor, vilket tros bidra till ett lugnare trafiktempo. Handikapparkeringar kommer att anläggas i anslutning till husens entréer.

### *Mark och vegetation*

Planområdet utgörs av naturmark, med ett centralt gångstråk upp till Vällingbyhöjden. Naturmarken kommer även efter planens genomförande att fungera som spridningsväg för insekter, och skyddet av den biologiska mångfalden kommer att säkerställas. Gångstråket bevaras och genomgår en upprustning, medan resterande

skogsparti även framgent kommer att utgöra en grön vägg som skiljer befintlig bebyggelse på Vällingbyhöjden från den föreslagna bebyggelsen längs Skattegårdsvägen.

#### *Sophantering*

Lämning och hämtning av hushållssopor planeras ske i anslutning till entréerna, dit sopbil har framkörningsmöjlighet.

#### *Skuggverkan*

Husen kommer inte att få någon negativ skuggpåverkan på befintlig bebyggelse.

#### *Buller*

Riktlinjerna för ljudnivåer inomhus klaras, medan de långsiktiga målen för utomhusbuller överskrids något. Det framhålls att riktlinjerna inte är rättsligt bindande, och att vissa avsteg tolereras. I detta fall tillämpas det s.k. avstegsfall B, utarbetat av Stockholms stad och Länsstyrelsen, innebärande ett inomhusbullervärde om högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 45 dB(A) maximal ljudnivå (kl. 19-07), samt att samtliga lägenheter har tillgång till en tyst sida om högst 55 dB(A) i hälften av boningsrummen samt en tyst uteplats.

#### *Miljökonsekvensbeskrivningen*

Slutsatsen av miljökonsekvensbeskrivningen är att principerna för planförslaget är i linje med de stadsplaneringsprinciper som präglar ABC-staden, och lämnas det publika grönråket runt trappan i mitten oberört, kommer de kulturhistoriska värdena att bevaras. Utbyggnaden bedöms sammantaget vara förenlig med övergripande mål och planförutsättningar, om man tar hänsyn till de i miljökonsekvensbeskrivningen anförda synpunkterna. De väsentliga miljöfrågorna anses vara naturvärden, rekreativvärden, buller, parkering och dagvatten. Det framhålls som viktigt att växtligheten i den övre delen av planområdet bevaras, och möjligen kompletteras, i och med dess funktion som skyddande ridå för den ovanliggande villa- och radhusbebyggelsen. En långsiktig plan för naturområdets skötsel bör upprättas, och gångstråket bör kompletteras med ytterligare sittplatser. Gränsvärdena för buller kommer att överskridas, men avstegsfall B (se ovan) gör planförslaget acceptabelt ur den synpunkten. Parkeringslösningen följer den parkeringskvot som antagits av kommunfullmäktige, och uppgår i detta fall till 0,7 parkeringsplatser per lägenhet. Dagvattnet kommer att hanteras av befintliga dagvattenledningar, och tros inte medföra negativa konsekvenser för området.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen tillstyrker planförslaget och anser det positivt att de lägenheter som ska byggas får ett relativt centralt läge med närhet till Vällingby centrum och dess allmänna kommunikationer, och i nära anslutning till kollektivtrafiken längs Skattegårdsvägen. Planförslaget utgör därför ett viktigt komplement till det befintliga lokala bostadsbeståndet. Förvaltningen anser att planförslaget väl passar in i ABC-strukturen, då den del av grönområdet som tas i anspråk närmast vägen är otillgänglig och inte används för rekreation, samt att man avser att respektera de grönområden som faktiskt används i rekreationssyfte, och förädla dessa. De naturvärden som är skyddsvärda kommer alltså inte att påverkas i oskälighets omfattning.

### *Utemiljön*

Av bullerskäl kommer inga balkonger att hamna i söderläge. Detta är inte optimalt, men en följd av att miljölågstiftning förhindrar placering på solsidan. Dagvattenhanteringen har lösts på ett tillfredsställande sätt. Förvaltningen anser även att miljökonsekvensbeskrivningens förslag om plantering av träd, buskar och annan växtlighet samt byggande av dagvattenrening i samband med uppförandet av kvarteret Ombudet framstår som rimliga, och bör genomföras bl.a. för att förstärka den gröna ridån upp mot Vällingbyhöjden. Det är önskvärt att en lekplats anläggs i planområdet, men den bör av säkerhetsskäl inte ligga i anslutning till vägen.

### *Tillgänglighet och trafik*

Hela norra Skattegårdsvägen får en gång- och cykelbana. Förvaltningen vill framhålla vikten av att gångbanan är tillräckligt bred för att vinterväghållningsfordon skall kunna komma fram, samt att det behövs en yta om ca 0,5 meter för att lägga upplogad snö på.

Gång- och cykelbanan är ett i grunden positivt tillskott, men förvaltningen vill poängtera vikten av att markägoförhållandena är enhetliga. Därför avråder förvaltningen från att anlägga gångbanan på fastighetsmark, då erfarenhet visar att det är förenat med stora brister i främst vinterväghållningen. För att främja en rationell väghållning bör således gång- och cykelväg anläggas på allmän gatumark – samtidigt bör inte Skattegårdsvägen bli smalare, då trafikintensiteten i dag är 7 300 fordon/dygn, och beräknas enligt miljökonsekvensbeskrivningen öka till ca 8 800 fordon/dygn i och med planens antagande. En möjlig lösning är att placera bebyggelsen längre in i slutningen, vilket skulle skapa mer utrymme för gångvägen.

### *Boendeformen*

I Vällingby stadsdel är 80 % av lägenheterna i flerbostadshus hyresrätter, och 20 % är bostadsrätter (källa: Usk). Det är därför positivt att hälften av bostäderna i kv. Ombudet blir bostadsrätter. Detta bidrar till en ökad integration av olika socioekonomiska grupper, vilket gagnar samhället i ett längre perspektiv.

### *Sophantering*

Stockholms stads ambition att avståndet mellan husentré och soputrymme skall vara mindre än 10 meter syftar till att boende ges god tillgänglighet till soputrymmen. Förvaltningen ser därför positivt på den föreslagna sophanteringens i anslutning till entréerna. Det är samtidigt viktigt att annan angöringstrafik inte ges möjlighet att blockera sopbilarna i samband med hämtning.

### *Parkering*

Förvaltningen ser positivt på ambitionen att all parkering skall ske inom den egna fastigheten. Däremot är förlusten av 8-10 allmänna parkeringar något man bör undvika – förvaltningens erfarenhet är att varje befintlig parkeringsplats behövs, och det ideala vore om inga allmänna parkeringar försvann. Vidare anser förvaltningen att parkeringskvoten om 0,7 parkeringsplatser per lägenhet är för låg. Om de flesta lägenheter blir 3:or finns det välgrundad anledning att anta att antalet bilar kommer att vara högre. Därför är ett parkeringstal om 0,9-1 bilplats per lägenhet mer realistiskt. Även om inte alla hushåll har bil, så har vissa hushåll fler än en bil. Man måste även se till att gästparkeringar anordnas.

*Intresseföreningen Vällingbyhöjden*

Närboende i området norr om Skattegårdsvägen har bildat en förening, Intresseföreningen Vällingbyhöjden, som i media och till Staden har framfört synpunkter som rör både allmänna och enskilda intressen. Förvaltningen har skriftligen mottagit dessa synpunkter, och har med anledning därav följande att anföra. När det gäller frågor beträffande exploateringsgraden är detta något som i första hand rör det kommunala planmonopolet. Översiktsplanens funktion är att ange grunddragen i den avsedda markanvändningen, och reglerar inte i detalj vilka områden som skall utgöra bostadskvarter och vilka som skall vara allmän plats. Den är således inte rättsligt bindande, utan är tvärtom föremål för omarbetning med jämna mellanrum. Frågan om hur mark slutligt skall disponeras prövas först i samband med att ett område blir föremål för detaljplaneläggning. I plan- och bygglagen finns heller ingen strikt låsning mellan översikts- och detaljplan och det finns heller inte något krav på att en detaljplan måste överensstämma med en översiktsplan. Översiktsplanen kan alltså inte i sig utgöra något hinder för att exploatera delar av kv. Ombudet.

När det gäller framtida olägenheter i de planerade bostäderna i form av buller, anger planen att skyddsåtgärder skall vidtas. Förvaltningen anser därför att den föreslagna markanvändningen inte är olämplig ur allmän synpunkt. Vad gäller frågan om den tilltänkta bebyggelsens inverkan på fastighetsägares och närboendes enskilda intressen – minskad utsikt, eventuell skuggverkan, buller o.dyl. – har det inte kommit fram att detaljplanen kommer att medföra sådana olägenheter att de går över gränsen för vad de enskilda med hänsyn till förhållandena får tåla. Det saknas alltså skäl för avstyrkande på dessa grunder i förvaltningens remissvar.

Beträffande Vällingbys status som riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken, anser förvaltningen att den föreslagna planen inte innebär åtgärder som påtagligt kan skada riksintresset.

-----