



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-05-13

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

2003-04-07

Dnr: 01-512-4277

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för nya bostäder vid Kirunagatan, kv Klisterburken m m,
inom stadsdelen Vällingby. Remissvar av planförslag.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss för detaljplan för nya bostäder vid Kirunagatan, kv Klisterburken m m, inom stadsdelen Vällingby, S-Dp 2001-13106.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för nya bostäder vid Kirunagatan, kv Klisterburken m m, inom stadsdelen Vällingby. Remissen ska besvaras senast den 26 maj. Förslagets utgångspunkt är att bygga vidare på den struktur med smalhus och punkthus som idag finns i Vällingby. På skoltomten Kanslisilket 6 uppför Svenska Bostäder två lamellhus i fyra våningar med omkring 60 lägenheter totalt. Ena huset blir underbyggt och inhyser ett garage som även tjänar övrig ny bebyggelse. Längs Kirunagatan uppför Einar Mattsson och Besqab tre punkthus som placeras in i terrängen efter befintliga markhöjder. Punkthusen innehåller ca 100 lägenheter totalt. På Gummisvampen 2 uppför Folkhem två tvåvåningslängor med ca 40 ungdomslägenheter. I områdets södra del vid Jämtlandsgatan planeras en förskola med fyra avdelningar. Kontoret har under planarbetet minimerat bebyggelsens intrång i grönområdet och lämnat bland annat fornlämningar och berghällar orörda och därmed har större delen av naturområdet lämnats obebyggt. De grönytor som tas i anspråk kompenseras genom upprustning av parkområdet samt ökad tillgänglighet. Dessutom tillkommer nya grönytor vid skoltomten genom nya träd, planteringar och gräsytor. Till stadens utgifter hör främst kostnad för arkeologisk undersökning. Förhandlingarna med byggherrarna om exploateringsavtal pågår fortfarande, varför projektets intäkter ännu är oklara. Kontoret har inget att erinra mot den föreslagna bebyggelsen.

Bilaga 1: Förslag till detaljplan, plan- och genomförandebeskrivning och
gestaltungsprogram

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

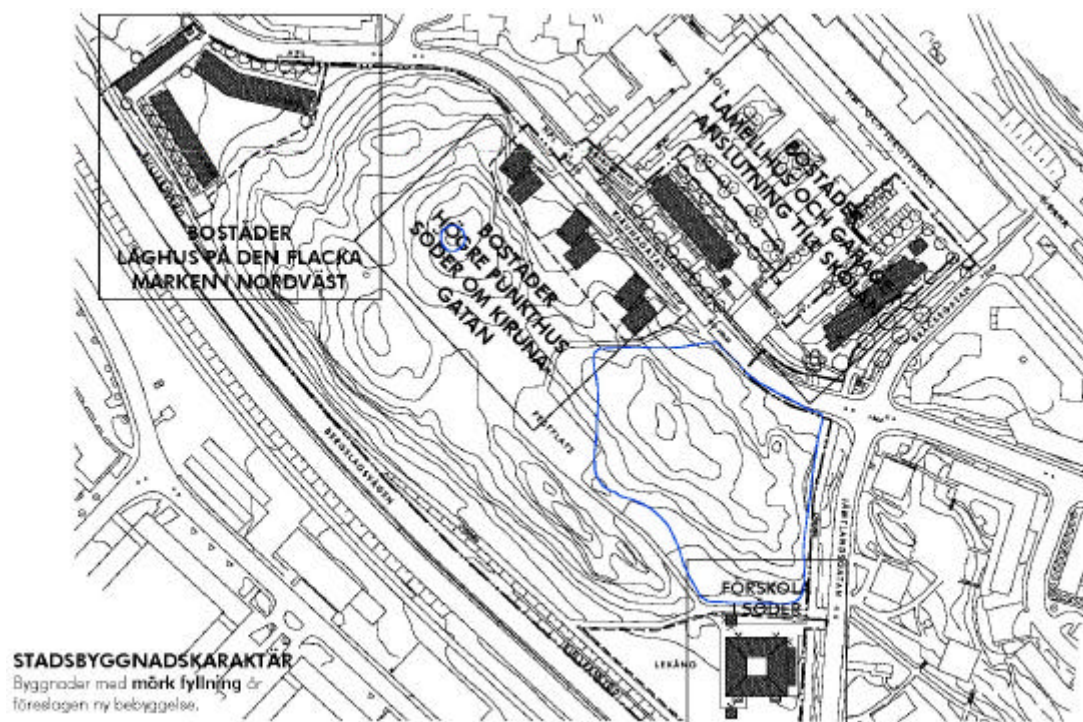
Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för nya bostäder vid Kirunagatan, kv Klisterburken m m, inom stadsdelen Vällingby. Remissen ska besvaras senast den 26 maj. Gatu- och fastighetsnämnden gav den 21 augusti 2001 kontoret i uppdrag att fördela markanvisning till fem Byggherrar – Besqab, Blomsterfonden, Einar Mattson, Folkhem och Svenska Bostäder – för bostadsbebyggelse vid Kirunagatan i Vällingby. Under hösten 2002 avstod dock Blomsterfonden från sin markanvisning.

Bebyggelsen sker på och runt om kvarteret Klisterburken i Vällingby som allmänt kallas Fornkullen. Övriga fastigheter som berörs är Gummisvampen 2, del av Kanslisilket 6 och del av Grimsta 1:2. Samtliga fastigheter ägs av staden och Kanslisilket 6 upplåts med tomträtt till SISAB. I gällande plan är Gummisvampen 2 utlagd som garage, Kanslisilket 6 och Klisterburken för allmänt ändamål (skoltomt) och Grimsta 1:2 är parkmark. Samtliga fastigheter utom Kanslisilket 6 är obebyggda.

Den 29 november 2001 beslöt stadsbyggnadsnämnden att planarbetet för Vällingby Centrum skulle påbörjas och den 13 juni 2002 att upprätta detaljplaneförslag för plansamråd. Remissen till gatu- och fastighetskontoret besvarades med kontorssvar.

Programförslag

Tanken är att bygga ett tillägg till Vällingby som bygger vidare på dess lokala traditioner. Några grundförutsättningar är att den tillkommande bostadsbebyggelsen löser sin egen parkering, att man klarar bullerfrågan och att man förädlar naturmarkens rekreativskvalitet. Intentionen är även att den nya bebyggelsen ska hjälpa till att utveckla Vällingby genom att utbudet av lägenheter ökar, vilket ger ökat underlag så att servicenivån i centrum kan bibehållas.



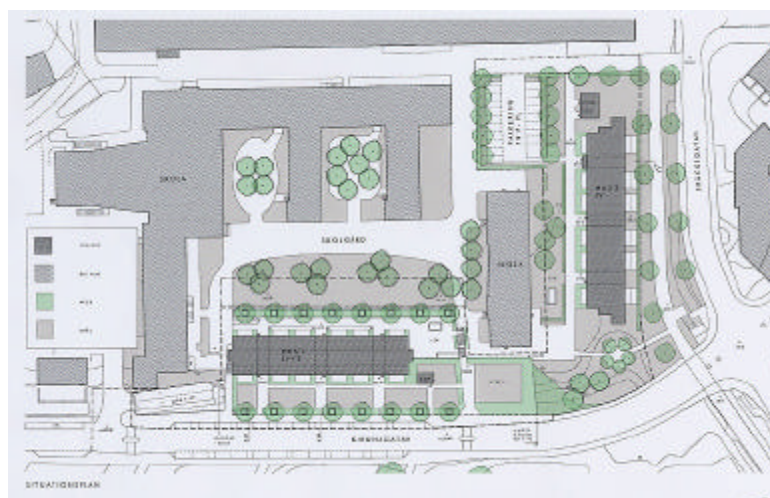
Bostäder söder om Kirunagatan

Längs Kirunagatans södra sida föreslås tre punkthus. Punkthusen är tio våningar höga. Varje hus innehåller ca 35 lägenheter. Husen står vinklade i förhållande till gatan och inom gruppen vända i samma riktning. Husen placeras in i terrängen efter befintliga markhöjder. Eftersom marken lutar ner mot gatan får husen en suterrängvåning som innehåller gemensamma utrymmen. Byggherrar är Einar Mattson och Besqab.



Bostäder norr om Kirunagatan

Inom skolans område föreslås två nya lamellhus, ett längs Kirunagatan och ett längs Bräcke­gatan. Båda husen är i fyra våningar i förhållande till gatan och innehåller ca 24-30 lägenheter per hus. Huset längs Kirunagatan har suterrängvåning mot skolan. Förgården till huset är underbyggd med en större garageanläggning. Byggherre är Svenska Bostäder.



Bostäder i kv Gummisvampen

På ången i kv Gummisvampen föreslås två byggnadslängor. De är i två plan mot Kirunagatan samt 2,5 plan mot Bergslagsvägen. Byggnadslängorna skapar ett gemensamt gårdsrum som öppnar sig mot skogsbrynet. Bostäderna upplåts för ungdomsboende eller som studentlägenheter. Byggherre är Folkhem.



Bild från kv Rödbby, Husby, där liknande bostadslängor byggts

Förskola

På ången mellan Jämtlandsgatan och Bergslagsvägen föreslås en barnstuga med fyra avdelningar. Barnstugan uppförs i en våning och placeras nära gång- och cykelvägen så att baksidan lämnas fri för gård och lekäng. Byggherre är gatu- och fastighetskontoret.



Parkering

All parkering löses på kvartersmark. Utmed Kirunagatan, vid den nya bebyggelsen, ordnas kantstensparkering på kvartersmark. Under lamellhuset vid Kirunagatan finns ett sammanhängande garage med ca 70 platser. Detta garage samutnyttjas av de boende i lamellhusen och punkthusen. Infart till garaget sker via skolans infart från Kirunagatan. Ingen trafik kommer att ske över skolgården. I anslutning till bostadshuset mot Bräcke­gatan finns en mindre markparkering. Bostäderna vid kv Gummisvampen har sin parkering i carport eller garage samt som markparkering på kvartersmark.

Förskolans personal hänvisas till allmän kantstensparkering samt allmänt parkeringshus i kv Arkivbläcket. Varutransporter till förskolan sker från tillskapad lastzon på Jämtlandsgatan.

Trafik

Karaktären på Kirunagatan kommer att förändras vid bostäderna närmast Jämtlandsgatan. Körbanan blir sju meter bred med kantstensparkering och gångbanor längs sidorna som blir kvartersmark. Gångbanorna blir allmänt tillgängliga genom planbestämmelse. Övergångsställen förses med mittrefug. Förändringarna bidrar till att skapa en tryggare gatumiljö med dämpade hastigheter som följd.

Samråd

Stadsbyggnadskontoret höll samrådsmöte kring planförslaget den 2 april 2003 i Kulturlokalen Trappan i Vällingby Centrum.

Miljökonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande negativ miljöpåverkan. De miljökonsekvenser som är av vikt att belysa är naturmarkskvaliteter, bullerfrågor och eventuella störningar och risker med bensinstationen i kv Gummisvampen. I området finns också två fornlämningsområden. Exploateringen kommer inte att beröra dessa områden. En arkeologisk undersökning kommer att genomföras på den mark som ska exploateras och ligger invid fornlämningsområdena.

För att klara kravet för högsta ljudnivå på förskoletomten byggs ett bullerplank längs Bergslagsvägen. Planket ansluter till det befintliga öster om planområdet. Lamellhusen som påverkas av buller från Kirunagatan uppfyller ljudkravet genom att ha en tyst sida mot skolgården. I punkthusen vid Kirunagatan orienteras lägenheterna mot ljudavskärmande balkonger eller burspråk så att ljudnivån understiger kravet på max 55 dBA. Bostadslängorna i kv Gummisvampen klarar ljudnivån genom att hus- och garageplaceringen samt topografin bildar en tyst gårdssida.

En riskbedömning som gjorts med avseende på närheten till bensinstationen vid kv Gummisvampen visar att bostäderna kan utföras som planerat. Mellan bostäderna och bensinstationen fungerar dessutom garaget/carportlängan som avskärmning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Naturmarkspartiet Fornkullen klassas som äldre blandskog, halvöppen hällmark samt hällmark i Stockholms biotopkarta och har idag karaktär av restområde, vilket till stor del beror på bristande skötselinsatser. Den grönyta som tas i anspråk minimeras genom att t.ex. punkthusen med stor hänsyn byggs i naturmarken där vegetationen mellan husen bevaras.

I projektet ingår flera förbättringsåtgärder av närområdet. En röjning med urskiljning (ekologiska skötselinsatser) genomförs för att förbättra framkomligheten i Fornkullen. Vissa täta partier sparas för att gynna djurlivet. På den östra delen finns en öppen plats i form av en gräs/grusyta som tidigare utnyttjats som friluftsteater. Platsen planeras i omfattning och utformning för att bli attraktiv och trygg för kringboende samt barn från den planerade förskolan. Gångvägar (stigar) till denna yta ses över och kompletteras. Platsen rustas upp med nya bänkar, papperskorgar, enklare lek och förbättrad belysning. Vegetation som ej varit värdefull eller kunnats sparas mellan de blivande punkthusen, nyanläggs med samma arter som tidigare och intrycket av naturmark återskapas. Utmed Kirunagatans norra del vid skoltomten tillkommer nya grönytor genom nya träd, planteringar och gräsytor.

Ekonomiska konsekvenser

Förhandlingarna med byggherrarna och om överenskommelse om exploatering pågår fortfarande varför stadens intäkter ännu är osäkra. Enligt beslutet om markanvisning ska den del av marken som ämnas bli bostadsrätter säljas och övrig mark upplåtas med tomträtt. Intäkterna består således av inkomster från försäljning och kapitaliserad tomträttsavgäld.

Stadens utgifter består till största delen av arkeologisk undersökning, ersättning till SISAB för ianspråktagande av skoltomten, bullerplank samt ombyggnadsåtgärder för Kirunagatan och parkvägar.

Kontoret återkommer till gatu- och fastighetsnämnden med en redovisning av projektets totala ekonomi för genomförandebeslut före antagandet av detaljplan och tecknande av överenskommelse om exploatering, vilket beräknas kunna ske under hösten 2003.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antagas under tredje kvartalet 2003.

Kontorets synpunkter och förslag

Planförslaget ger Vällingby ett välbehövligt tillskott på ca 200 lägenheter vilket även gynnar utvecklingen samt att servicenivån bibehålls i centrum. Kontoret har inget att erinra mot den föreslagna bebyggelsen.

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

SLUT