



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-01-27

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

2003-12-29

Dnr: 03-512-245

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Detaljplan för Kontorsskylden, Inköpschefen m fl i Vällingby. Remiss av planförslag samt godkännande av intentionsavtal med AB Svenska Bostäder.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom Kontorsskylden, Inköpschefen i Vällingby, S-Dp 2002-17221-54.
2. Nämnden godkänner för sin del intentionsavtal med AB Svenska Bostäder för Vällingby Centrum.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Ulf Rönnberg
tf

SAMMANFATTNING

Planförslaget innehåller en utbyggnad av Vällingby Centrum med nya kommersiella lokaler, parkeringsplatser och ca 120 bostäder. Bostäderna inhyses i tre punkthus mot Solursparken och i två lamellhus mot Ångermannagatan. Planförslaget följer i stort intentionerna i det program för Vällingby Centrum, som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. Kontoret och Svenska Bostäder har upprättat ett förslag till intentionsavtal vars syfte är att ange principerna för parternas åtaganden vad gäller kostnader för utförande av anläggningar på allmän platsmark och kvartermark.

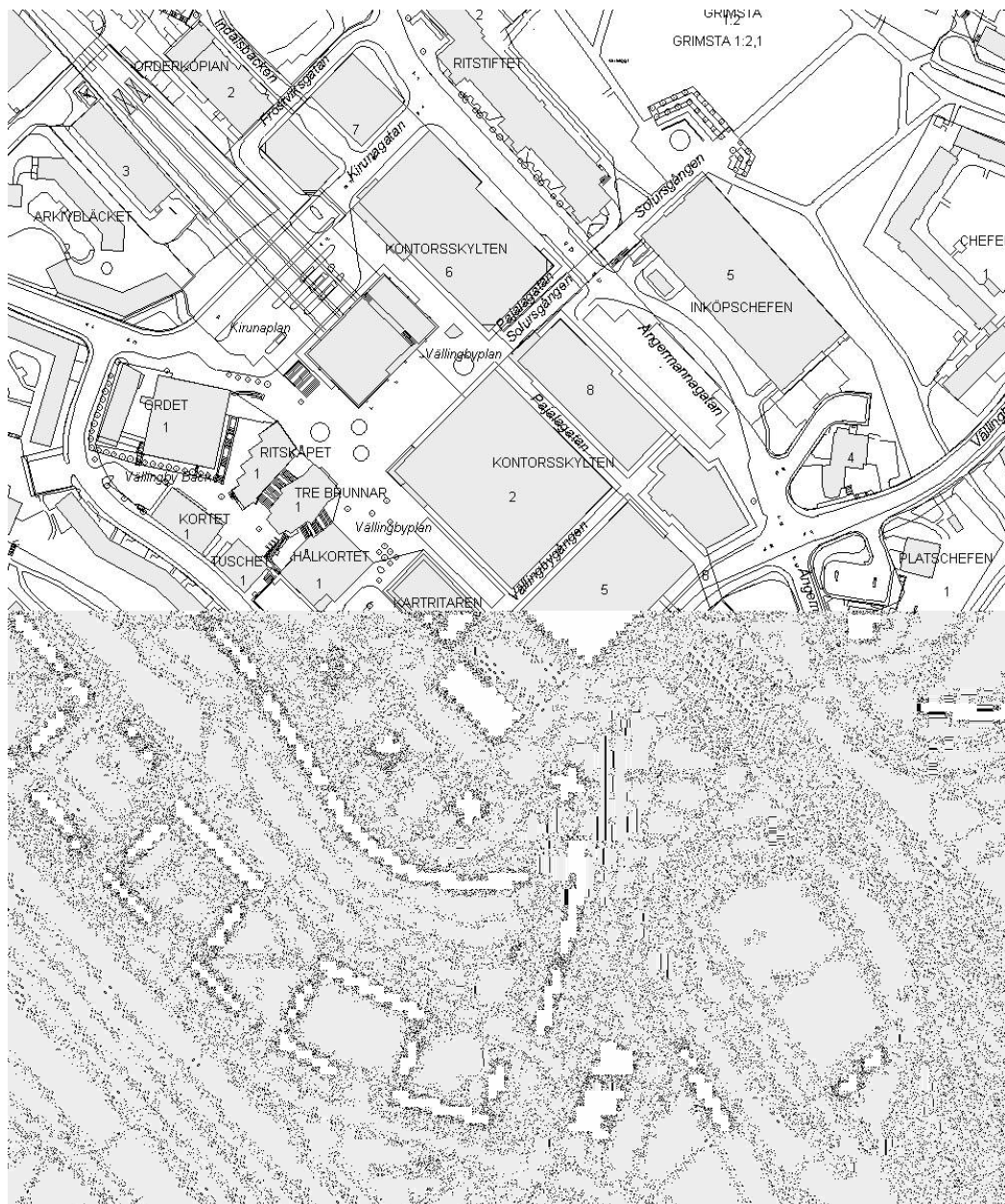
Bilaga 1: Detaljplaneförslag
Bilaga 2: Kvalitetsprogram november 2003
Bilaga 3: Förslag till intentionsavtal

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för Vällingby Centrum inom kvarteren Kontorsskylden, Inköpschefen m fl i Vällingby samt ett kvalitetsprogram kopplat till planen. Remissen ska besvaras senast den 6 februari 2004.

Svenska Bostäder, som är den störste centrumägaren i Vällingby Centrum, driver en nödvändig upprustning och förändring av centrum. Förändringsarbetet har pågått under en dryg tioårsperiod. Förändringen påbörjades med centrumnära bostäder i kv Arkivbläcket och med ombyggnaden av centrumhuset i början av 1990-talet. Svenska Bostäder har sedan dess planerat för ytterligare förändring av centrum. Det detaljplanearbete som påbörjades 1994 och som fördes fram till planutställning våren 2001 avbröts av Svenska Bostäder då de ändrade ambitionen till att gälla en betydligt större modernisering och utbyggnad av Vällingby Centrum än tidigare.



Befintlig situation med kvarters- och gatunamn

I slutet av maj 2001 inbjöd Svenska Bostäder, stadsbyggnadskontoret och gat- och fastighetskontoret gemensamt till parallella arkitektuppdrag för utvidgning av centrum. Ett förslag har därefter utarbetats av bolaget tillsammans med staden och White arkitekter som bland annat innehåller utbyggnad av ett nytt kvarter över tunnelbanespåren i öster, flyttning av Vällingbyvägen, en kraftig utökning av parkering samt nya bostäder i centrum's ytterkrans. Syftet med förnyelsearbetet är framför allt att stärka centrum kommersiellt.

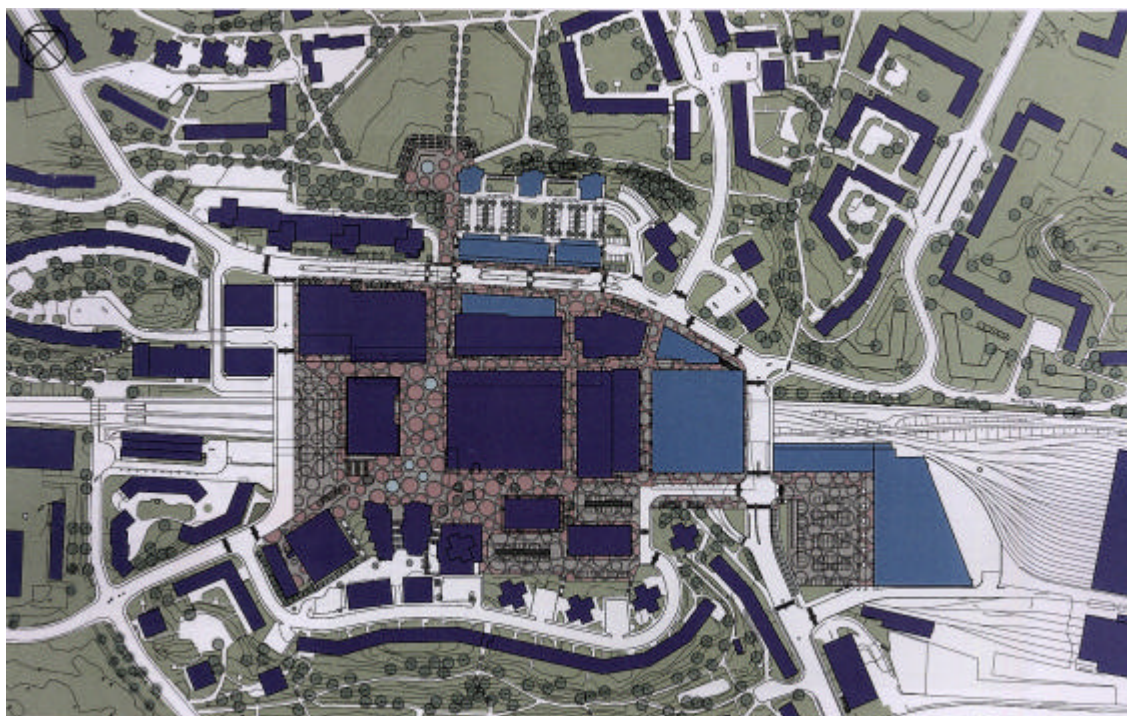
Samtliga byggnader i centrum utom kyrkorna ägs av Svenska Bostäder som även avser att förvärva tunnelbanehuset av SL. All mark ägs av staden och kvartersmarken upplåts med tomträtt.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut togs i gat- och fastighetsnämnden den 6 juni 2003.

Detaljplaneförslag

Vällingby Centrum föreslås utvecklas genom en fortsatt utbyggnad över tunnelbanan åt sydost. Genom att Vällingbyvägen flyttas till ett läge sydost om det nya centrumkvarteret bibehålls strukturen med bilfria stråk och ett sammanhållet centrum som ligger i stadsdelens mitt. Pajalagatan och Vällingbyplan blir fortsatt centrumstråk. Ångermannagatan utvecklas som stadsgata med handel på båda sidor. Se bilaga 1 för fullständig redovisning av planförslaget och bilaga 2 för kvalitetsprogrammet.



Planförslag över det nya Vällingby Centrum

Vällingbyvägen/Spårområdet

Utbyggnaden över tunnelbanan är möjlig genom att Vällingbyvägen flyttas till ett nytt läge sydost om befintligt läge. På så sätt skapas utrymme för överdäckning av tunnelbanan och ett nytt kvarter skapas i centrum. Kvarteret föreslås bestå av två byggnader ovan mark och innehålla kommersiella verksamheter i två plan. Mellan de

två huskropparna förlängs Pajalagatan. Den befintliga bron över tunnelbanan, Vällingbyvägen, rivs och ersätts med en ny bro mellan kvarteret Kontorsskylten 5 och den nya byggnaden som bildar ett nytt gångstråk.

Sydost om den nya dragningen av Vällingbyvägen föreslås ytterligare utbyggnad över spårområdet, i huvudsak med parkeringsplatser. Denna utbyggnad sker dels på Räcksta 1:30 som ägs av staden och dels på del av Räcksta 1:10 som upplåts med tomträtt till SL. Kvarteret innehåller tre byggnadsdelar. Ett parkeringshus, en byggnad för volymhandel och ett lamellhus i fem plan för hotell alternativt kontor. Parkeringshuset beräknas innehålla ca 1000 p-platser.

En förutsättning för utbyggnad i spårområdet är att tillfart till och funktionen inom SL:s depåområde garanteras.

Ångermannagatan/Inköpschefen 5

Parkeringshuset på Inköpschefen 5 rivs och ger plats för en ny parkeringsanläggning som sträcker sig under Ångermannagatan. Det nya parkeringshuset får två plan under gatan och ytterligare ett där dagens parkeringshus ligger. Totalt skapas ca 700 p-platser.

Kontorsskylten 8 byggs ut över den nya parkeringsanläggningen med handel mot Ångermannagatan. Detta gör att parkeringshuset får en direktkoppling till centrum via Kontorsskylten 8 men också till Kontorsskylten 6 där en förbindelse skapas tvärs Solursgången under Ångermannagatan. För att möjliggöra detta ersätts den befintliga bron med en ny som får en smalare konstruktion. Den kommersiella utbyggnaden av Kontorsskylten 8 tillsammans med nya lokaler på andra sidan Ångermannagatan förstärker gatans karaktär av stadsgata.

I kvarteret Inköpschefen 5 planeras bostäder i tre punkthus och lamellhus. Samtliga lägenheter är markanvisade till Svenska Bostäder. Punkthusen placeras mot Solursparken och kompletterar den krans av punkthus som idag omringar centrum. Mot Ångermannagatan byggs lamellhus i fyra våningar. Parkering löses på bostadsgården och i parkeringsgaraget. De tre punkthusen landar i parken. Intrånget i parken är minimerat. Mellan parken och gården skapas en trappförbindelse.

Övriga delar av centrum

Även det befintliga centrum berörs av detaljplanen. Det gäller främst restriktioner angående ombyggnader och skyddsbestämmelser av befintliga byggnader.

De tillkommande anläggningarna är ett högt flygande glastak som uppförs på 14 meters höjd över del av Pajalagatan. I planen föreslås även ett tak över busstorget.

I utbyggnaden ingår också en biografanläggning under torget i anslutning till biografen Fontänen och en förlängning av det södra lastfaret under torget. Denna utbyggnad tillhör dock en egen plan med ett förenklat planförfarande. Kontoret avser att besvara denna remiss med kontorssvar.

Parkering

Som ovan redovisat föreslås ca 1700 parkeringsplatser i huvudsakligen två separata parkeringshus. Det ena har 1000 platser i tre plan och ligger vid spårområdet. Det andra ligger vid det befintliga parkeringshuset vid Inköpschefen 5 som byggs ut under Ångermannagatan i två plan och innehåller då 800 platser. Parkeringar till bostäderna vid Inköpschefen ordnas på bostadsgården och i parkeringshuset med 30 platser.

Trafik

Vällingbyvägen löper idag i en tämligen brant lutning på sträckan mellan Jämtlandsgatan och tunnelbanan. Den nya förläggningen av gatan innebär genom att sträckningen blir kortare att lutningen ökar ytterligare. Det är därför av största vikt att gatan kan utformas så att tung trafik inkl bussar kan röra sig längs gatan utan att behöva stanna på de brantaste partierna. Hittills genomförda studier tyder enligt kontorets uppfattning på att lutningsproblemen kommer att kunna bemästras på ett med hänsyn till omständigheterna acceptabelt sätt.

För cykeltrafiken ordnas medlöpande cykelbanor längs Vällingbyvägen.

Omläggningen av Vällingbyvägen innebär att även Ångermannagatan och Multrågatan måste läggas om söderut p.g.a. att lutningen annars blir för stor. Den nya vägdragningen ger förutsättningar för ny bostadsbebyggelse i kvarteret Firman. Kontoret återkommer till nämnden med förslag till markanvisning för denna bebyggelse.

Tillgänglighet

De allmänna markytorna i centrum som består av smågatsten läggs om för att få bort sättningar och ojämnheter. I det fortsatta arbetet studeras hur marknivån kan anpassas för att slippa insteg i butiker.

Miljökonsekvenser

Merparten av den nya bebyggelsen sker på redan exploaterad mark. För bostäderna vid Inköpschefen 5 sker dock ett minimalt intrång i Solursparken men det ger enligt kontorets mening ett lyft för parken då den nya fasaden ersätter det idag raa och trista parkeringshuset.

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 öst om kv Firman.

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. Stadsmuséet har varit delaktiga under hela detaljplaneprocessen.

Bullernivåerna vid Ångermannagatan och Vällingbyvägen överstiger 65 dBA enligt miljöförvaltningens karta för vägtrafikbuller. De nya bostäderna vid Inköpschefen 5 byggs som lamellhus närmast Ångermannagatan och får genomgående lägenheter så att de får en tyst sida.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den grönyta som tas i anspråk i Solursparken är ringa. Bostadshuset ersätter den idag trista fasad som parkeringshuset utgör vilket kommer att förhöja upplevelsen av parken. Detta i kombination med att de allmänna ytorna i centrum rustas upp utgör enligt kontoret kompensation för intrånget i Solursparken.

Intentionsavtal

Kontoret och Svenska Bostäder har upprättat ett förslag till intentionsavtal vars syfte är att ange principerna för parternas åtaganden vad gäller kostnader för utförande av anläggningar på allmän platsmark och kvartersmark. Avtalet avses ligga till grund för en senare överenskommelse om exploatering där en preciserad fördelning av genomförandansvar och kostnader redovisas.

Kostnadsfördelningens principer är den gängse, d.v.s. att Svenska Bostäder står för kostnader som rör kvartersmark och staden står för kostnader som rör allmän plats. Anläggningar som staden ensamt bekostar är nya Vällingbyvägen med bro, omläggning av anslutande vägar, reparationer av däckskonstruktioner och omläggning av gatsten på allmän plats.

Där kvartersmarken är allmänt tillgänglig med stöd av x-, eller z-beteckning i plan gäller att Svenska Bostäder bekostar underkonstruktioner till och med skyddsbetong och anläggning ovan denna nivå bekostas med hälften var av staden och Svenska Bostäder. Anläggningar som berörs av denna kostnadsfördelning är bl.a. del av Ångermannagatan som underbyggs med garage m.m. och del av torget som underbyggs med biograf och lastfar. De befintliga underbyggda torgytor som är kvartersmark repareras av Svenska Bostäder och gatstenen läggs om på bekostnad av staden och Svenska Bostäder. Den nya bro som byggs över Solurgången bekostas av Svenska Bostäder.

För en fullständig redovisning hänvisas till bifogat intentionsavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Marken för de kommersiella verksamheterna, parkeringsanläggningarna samt bostäderna vid Inköpschefen upplåts med tomträtt. Stadens intäkter består således av kapitaliserade tomträttsavgälder. Dessa intäkter bedöms inte balansera stadens utgifter som till största delen innefattar en ny bro för Vällingbyvägen, vägomläggningar och anläggningsarbeten inom de allmänna ytorna.

En grov beräkning visar att stadens kostnader för de nya allmänna anläggningarna uppgår till drygt 100 miljoner kronor. Detta inkluderar den nya Vällingbybron och gångbro vid Kontorsskylden 5, Vällingbyvägen med anslutningar och omläggning av Ångermannagatan. Omläggning av befintlig gatsten, reparationer av däck över tunnelbanan, återskapande av armaturer och dammar m.m. uppgår till ca 25 miljoner kronor. Eventuell sanering av mark, flytt av ledningar samt övriga kostnader beräknas till ca 25 miljoner. Förslaget att skapa ett tak ovan busstorget är inte med i denna kalkyl. Kontoret anser inte att nyttan av en sådan anläggning motiverar dess höga kostnad.

Till dessa kostnader får läggas ytterligare utgifter för oförutsedda kostnader. Denna uppskattning ryms inom det belopp som i inriktningsbeslutet angavs till mellan 150 och 200 miljoner kronor. En fullständig kostnadsberäkning redovisas till nämnden i genomförandebeslutet i samband med redovisning av förslag till överenskommelse om exploatering.

Genomförande och preliminär tidsplan

Direkt efter årsskiftet börjar Svenska Bostäder med ombyggnad av befintliga hus. Provisoriska paviljonger placeras då på delar av torget.

Under andra kvartalet 2004 avser Svenska Bostäder att uppföra ett provisoriskt parkeringsdäck ovan tunnelbanan invid Kirunaplan. Svenska Bostäder har sökt tillfälligt bygglov. När den förenklade planen för biograf och lastfar vunnit laga kraft börjar schaktarbeten på torget. I samband med detta genomför staden reparationer av däck.

Vid halvårsskiftet då detaljplanen väntas vinna laga kraft startar anläggningsarbetena med att uppföra den nya Vällingbybron och anslutande vägar. Svenska Bostäder grundlägger parkeringshuset vid spårområdet och det nya kvarteret. I början på sommaren 2005 avses marken vara återställd på torget och något senare är Vällingbybron uppförd och den befintliga bron kan rivas.

Under hösten 2005 börjar arbetena med att underbygga Ångermannagatan och att bygga den nya gångbron vid Kontorsskylten 5. Gångbron bedöms stå klar under andra kvartalet 2007 och Ångermannagatan vid årsskiftet 2007/2008. Under tiden genomför Svenska Bostäder om- och nybyggnationer runt om i centrum.

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under våren 2004.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet, förslag till överenskommelse om exploatering och övriga avtal, t.ex. med SL, preliminärt 2:a kvartalet 2004 innan antagande av detaljplanen

Kontorets synpunkter och förslag

Gatu- och fastighetskontoret har medverkat vid planens framtagande och kan konstatera att planförslaget i det stora hela följer intentionerna i det program, som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. Kontoret ser positivt på utvecklingsförslaget av Vällingby Centrum. Ett förnyat centrum är positivt för hela utvecklingen av västerort.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt för sin del godkänner bifogat förslag till intentionsavtal.

SLUT