



Handläggare: Tomas Victorin  
Region Ytterstad, Markbyrå  
Tel: 5082 7080  
[tomas.victorin@gfk.stockholm.se](mailto:tomas.victorin@gfk.stockholm.se)  
Dnr 03-512-1825

2003-08-25  
Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Program för planläggning av nya bostäder och arbetsplatser i  
Råcksta och Beckomberga. Markanvisningar till Wallenstams m m**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden tillstyrker som svar på remissen fortsatt planläggning för de ingående projekten i enlighet med vad som sägs i detta utlåtande
2. Gatu- och fastighetsnämnden medger tillägg till bostadsbebyggelse på Kontot 1 och anvisar mark till Wallenstams enligt förslaget och till Stockholmshem söder om kv Långskeppet (inriktningsbeslut).
3. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att hemställa hos stadsbyggnadskontoret om kompletterande programsamråd för dessa två projekt
4. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta program för kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönmark inom en kostnadsram av 10 mnkr.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Lars Callemo

**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret har remitterat en programöversikt för bostadsbebyggelse utmed Råckstavägen. Den innehåller en analys av förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse i Vällingbyområdet, ABC-staden där befolkningen minskat starkt medan de stadsbyggnadsmässiga kvaliteterna fortfarande är starka. Endast i vissa områden kan nyproduktion komma i fråga.

Den remitterade programöversikten avser ett antal projekt längs Råckstavägen enligt sammanställning på nästa sida. Projekten rymmer ca 1.100 lgh och runt 1.000 arbetsplatser. Gatu- och fastighetsnämnden har tidigare beslutat om markanvisning i de flesta av projekten.

Projekten ger ett starkt bostadstillskott och ett gott ekonomiskt utfall för staden. Utöver de redan beslutade markanvisningarna har ytterligare tre ansökningar om

S

markanvisningar inkommit – från Wallenstams avseende kv Kontot m m, från  
Stockholms hem



avseende fältet söder kv Långskeppet samt från Sundvalls avseende mark väster om kv Långskeppet. Kontoret föreslår att de två förstnämnda markanvisningsansökningarna bifalles. Förslaget som rör kv Kontot ser kontoret som okomplicerat. Något konkret förslag för parkmarken söder om kv Långskeppet föreligger inte men kontoret anser att det nu bör anvisas till Stockholmshem. Förslaget väster om kv Långskeppet (Sundvalls) avser parkmark som enligt den gjorda landskapsanalysen ej bör bebyggas, varför ansökningen inte föreslås beviljas. Kontoret hemställer om uppdrag att hos stadsbyggnadskontoret begära att ovan föreslagna två projekt behandlas i kompletterande programsamråd.

För erforderlig kompensation för ianspråktagen grönmark föreslås att ett särskilt program utarbetas inom en ekonomisk ram av 10 mnkr.

## UTLÅTANDE

### Remissen

Stadsbyggnadskontoret har för yttrande senast den 29 augusti remitterat programhandling avseende ”Program för planläggning av nya bostäder inom stadsdelarna Räcksta och Beckomberga i Stockholm”. Programförslaget består av en tryckt skrift – ”Vällingbyområdet. Programöversikt. Samlat programsamråd för sju planområden ” (bilaga 1). Gatu- och fastighetskontoret får i anledning av remissen anför följande.

#### Bakgrund

Möjligheter till kompletteringsbebyggelse i de glest bebyggda femtiotalstadsdelarna har tilldragit sig betydande intresse från många håll under senare år. Gatu- och fastighetskontoret har sedan ett par år arbetat för att försöka få till stånd nya bostadsprojekt längs Räckstavägen, som byggts om till en smalare gata med lugnare tempo. Kontoret har bl a låtit göra en landskapsanalys som anger var bebyggelse kan ifrågakomma. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrog 2001-05-15 åt kontoret att genomföra ett av kontoret föreslaget handlingsprogram. Programmet avsåg markanvisningstävlingar, kontakter med ägaren till kv Vattenfallet o s v. De olika delprojekten har förts vidare med markanvisningar m m. En punkt i kontorets förslag ansåg nämnden dock inte skulle genomföras; nämligen förslaget till bebyggelse norr om kv Tanken (ursprungligen ett förslag från den s k gluggutredningen).

#### Programöversikten

Stadsbyggnadskontoret har valt att samla de olika projekten i ett gemensamt programsamråd. I Programöversikten (bilaga 1) görs en intressant och värdefull bedömning av Vällingbyområdets utvecklingsmöjligheter. Där konstateras hur den minskade befolkningen slår mot service m m. En satsning på Vällingby är en satsning på Västerort. En utveckling av Vällingby Centrum som en attraktiv målpunkt är också nödvändig. Om stadens ambitioner för bostadsförsörjningen ska förverkligas är en tydligare satsning på förorterna nödvändig.

Stadsdelarna i Vällingbygruppen har stora tillgångar i planstruktur och byggnadernas kvaliteter. Husens utformning och deras inplacering i landskapet är skickligt genomförda, med parker anlagda i s k stockholmsstil. ABC-staden Vällingby har också förklarats vara riksintresse.

I programmet utpekats området kring Räcksta tunnelbanestation och Räckstavägen som lämpliga för utbyggnad, medan stor försiktighet av många skäl måste visas inne i stadsdelarnas bostadsområden. Bland områden som enligt programmet kan utvecklas

nämns bland annat centrumområdet, områdena kring Bergslagsvägen samt Nälstastråket – det senare dock först sedan kraftledningarna kablerats, vilket inte kan ske inom överblickbar tid.

Programöversikten sätter in de olika projekten i ett större sammanhang – i förhållande till kringliggande bebyggelse och dess befintliga miljö likaväl som projektens inbördes sammanhang. Syftet är att de olika planärendena sedan kan behandlas separat, med samråd och utställning, även om de kan sammanläggas till parallell handläggning. De kommer också rimligen att genomföras i olika tempo. Tillsammans betyder de diskuterade förslagen en kraftig utbyggnad av stadsdelen Råcksta (projekten i angränsande delar av Beckomberga och Norra Ängby är funktionellt knutna till Råcksta).

Till kontoret har inkommit ytterligare tre bebyggelseförslag sedan programöversikten utarbetades. Den samlade framtidsbild som tecknas i remissen, och tillsammans med de förslag som kontoret redovisar nedan, innebär

- att en attraktiv stadsbygd skapas nära t-banan och längs Råckstavägen vars karaktär av parkväg bibehålles
- nästan hälften av de nya bostäderna blir i hyres- och hälften bostadsrätt
- ett stort bostadstillskott med ca 1.400 lgh föreslås
- ett stort inslag av dessa är smålägenheter – möjligen väl många
- ingreppen i grönmark överkompenseras
- projekten ger sammanlagt ett gott ekonomiskt utfall för staden

Kontoret anser vidare att ett fortsatt samlat grepp över de många projekten är viktigt. Det kan t ex gälla att utarbeta ett gemensamt *kvalitets- och gestaltningsprogram* som utan att onödigtvis detaljstyra utförandet entydigt markerar projektens sammanhang. Nu dominerar en ljus funktionalism helt bland förslagen - det förefaller vara en möjlig utgångspunkt för programmässiga överväganden om arkitektur och gestaltning.

Nu avser den största bostadsefterfrågan små lägenheter. Men Råcksta domineras av mindre lägenheter. Det är olyckligt om subventionssystem m m alltför mycket styr mot små lägenheter.

I det följande redovisas kontorets uppfattning projekt för projekt och med sidhänvisning till programmet.

### **Projektförslagen i programöversikten**

#### *1. Vattenfallet 2 (dp 2002-17228-54), s 31*

IWG, som förvärvat fastigheten Vattenfallet 2 från Vattenfall (som fortfarande är hyresgäst), har efter parallella uppdrag framlagt ett förslag utarbetat av Ulf Gillberg Arkitektkontor AB. Det innehåller tilläggsbebyggelse om ca 380 lgh i 6 punkthus i park, varvid nya grönytor på kvartersmark tillkommer - längs Råckstavägen och ca 40.000 m<sup>2</sup> nya kontorslokaler i tvärställda lameller på pelare mot Jämtlandsgatan. Förslaget slår också vakt om det stora parkrummet kring gamla Råcksta gård och Bergslagsvägen.

Gatu- och fastighetskontoret berörs inte ekonomiskt direkt av förslaget som avser exploatering på egen mark men ett exploateringsavtal erfordras som reglerar bl a kostnader för ev gångbro över t-banan. Kontoret anser dock att förslaget är starkt och utvecklingsbart. I dagsläget är sannolikt intresset för nya kontor i området begränsat, men möjligheten att småningom utbygga kanske 2.000 nya arbetsplatser är mycket värdefull – än mer om Yttre tvärleden kommer till knappt 2 km därifrån. Bostäderna (sannolikt bostadsrätt) blir attraktiva, med sina utblickar och sitt läge, nära t-banan och stora grönområden.

Kontoret ser därför mycket positivt på förslaget som dock säkert behöver utvecklas på många punkter. Särskilt gäller frågan om Stockholm Parkerings infartsparkering i kv

Kopisten kan utvecklas för Vattenfallet 2:s behov. Om detta inte fungerar blir parkeringssituationen vanskelig. I förslaget ingår också en gångbro över t-banestationen från p-anläggningen till en ny inre gångförbindelse genom kvarteret.

Den nya bebyggelsen synes eljest inte medföra några egentliga miljö- eller genomförandeproblem. De ekonomiska frågorna regleras i exploateringsavtal mellan staden och byggherren. De arkitektoniska frågorna torde väcka dock stort intresse och har bl a diskuterats i skönhetsrådet.

## 2. Kv Yrkesmannen (dp 2002-17225-54) s 34

Kv Yrkesmannen 1 ligger vid Jämtlandsgatan mellan tunnelbanespar och en mindre industribyggnad, nära Räcksta tunnelbanestation. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2001-10-02 att anvisa marken inom området till NCC AB som efter fastighetsbildning förvärvar marken.

För fastigheten gäller i dag detaljplan från 1950 där denna fastighet är avsedd för en yrkesskola. Den har dock aldrig blivit exploaterad p g a en fornlämning i området. Det är enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister ett gravfält från järnåldern med 10 gravar. Enligt uppgift kan det dock röra sig om minst 20 gravar. Enligt länsstyrelsen måste hela fornlämningen undersökas och tas bort om fastigheten ska bebyggas. En grov uppskattning av länsstyrelsen anger kostnader för en sådan undersökning i storleksordningen 3 mnkr.

Som redovisas i programförslaget har NCC skissat på ett förslag med femvånings flerbostadshus och sk stadsradhus (tre våningar), totalt ca 120 lgh. Man har noga studerat bullerproblematiken och anpassat husen efter detta samtidigt som man får en gård med eftermiddags- och kvällssol. Som boendeparkering har man tänkt utnyttja det befintliga parkeringshuset söder om Jämtlandsgatan. Kontakter har tagits med Stockholm Parkering och de ställer sig positiva till ett sådant utnyttjande. Besöksparkering och handikapplatser får man plats med på kvartersmark.

Jämtlandsgatan är ganska bred på detta ställe och skulle ev kunna göras smalare. Då skulle Yrkesmannen 1 kunna tillföras en remsa utefter gatan som tomtmark. Tillgången på kommunikationer är mycket god då området ligger ca 60 meter från tunnelbanans hållplats Räcksta.

Vad gäller *miljökonsekvenser* är området bullerstört både från t-banan och från Bergslagsvägen. Bullerfrågorna måste studeras extra i det fortsatta arbetet. Området ligger i anslutning till en industri som möjligen kan orsaka störningar för de boende. Det måste utredas i det fortsatta arbetet.

Området är idag bevuxet med skog (tallar och en del lövträd). Det är omgärdat av stängsel på tre sidor mot spårområde och industriområde och är bara tillgängligt från Jämtlandsgatan i söder. Området ingår inte i stadens övergripande grönstruktur och nyttjas knappast heller för rekreation i dag. Angående *kompensation för ianspråktagen grönyta* se särskilt avsnitt nedan.

Vad rör *ekonomiska konsekvenser* avser staden att försälja marken till byggherren för marknadspris. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Ev behövs ett nytt övergångsställe. Kostnaderna för utgrävning av fornlämningen kommer att belasta NCC AB som kompenseras genom justering av priset vid markförsäljningen. Om Jämtlandsgatan byggs om till en smalare gata uppstår kostnader för detta för staden. Kostnader för gång- och cykelbanor och ev andra kompensationsåtgärder för grönytor belastar även projektet. Projektet förväntas dock ge ett betydande överskott till staden.

*Kopisten*

I kv Kopisten, sydväst om t-banestationen, ligger en infartsparkering i två plan. Den är också av intresse både för parkeringsförsörjningen för kv Vattenfallet som ovan sagts, ev också för kv Yrkesmannen. Kontoret har låtit ta fram en skiss som visar att det torde vara möjligt att bygga på anläggningen med flera däck. Anläggningen ägs av Stockholm Parkering på en tomträtt. Staden är också bunden av förhållandet till SL eftersom infartsparkeringen tillkommit med sk Dennispengar. De fortsatta förhandlingarna blir följaktligen sannolikt rätt invecklade.

### *3. Grimsta 1:2, Råcksta bollplan (dp 2002-17223-54) s 36*

Det i remissen redovisade bostadsprojektet är det med vilket JM vann en markanvisningstävling (gfn inriktningsbeslut 1 april 2003, och som då fylligt redovisades för nämnden). Det innehåller ca 110 lgh. Det förutsätter att bollplanen ersätts bl a genom att Blackebergs bollplan förses med uppvärmt konstgräs (genomförandebeslut av gfn 1 april 2003) vilket belastar detta och följande projekt med 12 mnkr. Projektet förutsätter också ledningsflyttning men kommer totalt sett att ge ett betydande överskott. Bullret från Råckstavägen kan bemästras, bl a med genomgående lägenheter. Projektet kan bli mycket attraktivt.

Kontorets uppfattning är att den föreslagna compensationen ur idrottsynpunkt är mer än tillräcklig. Möjligheterna till spontanfotboll i stadsdelarna är rimliga, även om kanske ytterligare förbättringar kan göras.

### *- Grimsta 1:2, Råcksta bollplan, äldreboende s 38*

Gatu- och fastighetsnämnden anvisade den 1 april 2003 den västra delen av bollplanen till Seniorgården för uppförande av ett äldreboende med 24-timmars omsorg och ca 100 platser (inriktningsbeslut). Denna upplåtelse förutsätter att överenskommelse träffas med huvudmannen för äldrevården – stadsdelsnämnden i Hässelby-Vällingby – om villkoren för byggnadens nyttjande. Enligt underhandsuppgift kommer förvaltningen att redovisa sin ståndpunkt i yttrandet i augusti.

Om inte sådan överenskommelse kommer till stånd avser markanvisningen i stället ett seniorboende i bostadsrättsform, som också är ett intressant tillskott till Råckstas bostadsutbud. Marken överlåtes då lämpligen med äganderätt.

I förslaget ingår att Multrågatan kan avstängas mellan bollplanen och kv Hängmappen och nyttjas för t ex gång- och cykelväg, gästparkering m m.

### *4. Räknestickan mm (dp 2002-17222-54) s 38*

Kv Räknestickan norr om bollplanen rymmer i dag en enklare garage- och kontorsbyggnad som avses rivas. Den har förvärvats av Borätt AB och gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2002-02-19 att ge företaget markanvisning för den intilliggande parkmarken mot Råckstavägen (inriktningsbeslut). Det väntas inrymma ett 90-tal lägenheter. Marken avses försäljas.

Den anvisade parkmarken rymmer inga särskilda rekreativa eller ekologiska värden. Beträffande frågan om compensation för ianspråktagen grönmark hänvisas till avsnittet härom nedan. Ledningsflyttning erfordras också här.

Alla tre projekten kring Råcksta bollplan har således anvisats till företag i JM-sfären och skisserna har upprättats av Bergkrantz Arkitekter. Det ger goda möjligheter till samverkan kring frågor som gemensamma parkerings- och garagelösningar (särskilt intressant eftersom grundläggningsförhållanden skiftar mellan fastigheterna), entreprenad- och systemlösningar o s v. Projekten bildar tillsammans ett tilltalande storgårdskvarter. Genom kvarteret går ett parkstråk i öst-västlig riktning.

Totalt betyder de tre projekten stora överskott för staden, även efter den ekonomiska compensationen om 12 mnkr till idrottsförvaltningen för den ianspråkta bollplanen

och efter ledningsflytt och utbyggnad av det nya parkstråket från Multrågatan till Räckstavägen.

*5. Långskeppet (dp 2002-12850-54), s 40*

Kv Långskeppet 1 är en tomträtt med ca 130 tidigare kategoribostäder som förvärvats av Sundvalls bygg. Den ligger i Bromma församling. Området omedelbart öster om fastigheten var med i den sk gluggutredningen som en utbyggnadsmöjlighet. Projektet bedrivs i ett eget samråd och är således formellt inte en del av det nu pågående gemensamma programsamrådet.

Projektet har jämfört med skissen i det nu remitterade gemensamma programmet utvecklats vidare enligt bilaga 3. Det innefattar en stor ny-, till-, på- och ombyggnad. Ett nytt höghus byggs i områdets nordvästra hörn. Tre nya byggnader ställs i söder. Långskepps- och Anundsvägen avstängs och blir park och parkväg. I stället byggs en ny gata (egentligen återskapas – här har tidigare Jämtlandsgatans förlängning gått. På detta vis sammanbinds parkstråken vid Beckomberga ner till kv Tanken vid Bergslagsvägen. Fastighetens gräns dras något söderut – gluggutredningens utbyggnadsförslag på parkmark tas inte till vara, och hållmarken här bevaras.

Nybyggandet sker således i första hand på parkeringsplatsen. Denna ersätts med garage. Lösningen blir förhållandevis dyrbar. Här föreslås också ett punkthus i 10 våningar i kvarterets nordöstra hörn som förorsakat en del invändningar i samrådet. Kontoret anser dock för sin del punkthuset väl anknyter till höghusbebyggelsen i Räcksta. Förslaget innebär ett stort tillskott av bostäder, med ca 125 nytillkommande bostäder..

Byggherrens avser upplåta dem med hyresrätt om detta visar sig vara ekonomiskt möjligt. Fastigheten innehåller också i dag gruppboende. Kontoret förutsätter att stadsdelsförvaltningen diskuterar sådana lokaler i sitt remissyttrande. Kontoret avser senare teckna överenskommelse om exploatering med byggherren. Där bör sådana frågor regleras. Bostadstillskottet kan ske utan nämnvärda uppoffringar av grönska. De gröna gårdarna och de nya parksambanden är viktigare än den grönyta som nu åter används för gata. Ekonomiskt betyder förslaget preliminärt ett överskott för staden.

*6. Tunet (dp 2002-17225-54), sid 42*

I programförslaget har redovisats ett förslag till en byggrätt – ett runt hus mot Räckstavägen. Den ligger på en tomträtt som innehåller av Familjebostäders Servicehus AB, ett dotterbolag till kommunalägda Familjebostäder. Förslaget har upprättats av Bergkrantz Arkitekter på kontorets initiativ. Bakgrunden är att det bedömts som värdefullt att skapa en lättillgänglig byggrätt för olika, i dag ospecificerade, former av framtida kategori- och specialboende inom tomträtten.

Samtidigt blir den föreslagna husformen ett spännande inslag i Räckstavägens gatumiljö. Bygget kräver så vitt man kan bedöma knappast några kommunala exploateringsinvesteringar men skulle ge drygt 0,1 mnkr i årlig tomträttsavgäld efter utbyggnad. Hur projektet kommer att utvecklas beror på stadsdelsförvaltningens bedömning av behov och resurser i samråd med tomträttshavaren.

*7. Vårdhemmet, nya bostäder (dp 2002-17227-54), sid 44*

Riksbyggen segrade i markanvisningstävling avseende bebyggelse på Räcksta sjukhus parkeringsplats och har träffat markanvisningsavtal med staden för ett projekt med ca 140 lgh i bostadsrätt (inriktningsbeslut gfn 2003-01-23). Bostäderna ligger i tre små kvarter och i skivhus mot vägen. Projektet har en spännande och rörlig arkitektur. Det berör ej grönska och innebär eljest inte några egentliga problem, så vitt i dag kan



bedömas. Projektet ger ett betydande överskott (objektet tillhör kontorets fastighetsförvaltning och överskottet redovisas på dess kostnadsställe).

*Vårdhemmet, omvandling av Råcksta ålderdomshem, sid 46*

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 13 maj 2003 att uppdra åt kontoret att förhandla med olika intressenter om försäljning av Råcksta ålderdomshem som inte bedöms kunna byggas om till värdiga äldreboende med dagens krav. Detta förutsätter bl a att denna del av fastigheten i ny detaljplan med enkelt förfarande ges bostadsanvändning. En särskild fråga är hur parkeringsfrågan kan lösas. Det framtida behovet beror i sin tur på den kommande användningen men kan beröra grönmark. Också detta projekt tillhör fastighetsförvaltningen.

### **Andra projekt**

Under planeringstiden har ytterligare tre projektidéer lanserats inom ramen för de idéer om helheten som präglar programöversikten, dvs nya boende i närheten till Råcksta t-banestation och längs Råckstavägen. Dessa tre projekt ligger helt nära varann kring rondellen söder om bollplanen.

*A + D. - Kv Kontot m m*

Wallenstams –som äger ett stort bestånd hyresboende i Råcksta –har hemställt om medgivande till komplettering av hyresboende inom kv Kontot m fl och - i den mån exploatering sker utanför egen mark (dvs utanför de egna tomträtterna) - om markanvisning i enlighet med ett av White Arkitekter upprättat förslag (bilaga 2).

Förslaget innebär ett stort tillskott av hyresboende. I kv Kontot rivs garagelängorna som förenar de fyra höghusen. Ett nytt p-hus uppförs intill t-banan med 216 p-platser på befintlig parkering, samordnat med en bullerskärm. Längs fastighetsgränsen, delvis utanför, uppförs skivhus, som längs Jämtlandsgatan kan förses med lokaler i bottenvåningen.

I förslaget ingår också 3 punkthus i 10-11 våningar, två längs Multrågatan och ett invid tvätteriet i Räknetabellen 3. Dessa är skickligt inpassade i den befintliga strukturen med små ingrepp i parkmarken. De ger tillsammans 116 lgh.

Förslaget innehåller huvudsakligen smålägenheter. Även om kontoret ser det som angeläget att Råcksta också får ett bestånd av större lägenheter i flerbostadshus är ett tillskott av nästan 350 hyreslägenheter i mycket god kontakt med tunnelbanan självfallet synnerligen värdefullt ur bostadsförsörjningssynpunkt.

Bebyggelsen vid kv Kontot kräver en hel del ledningsflyttningar men i övrigt begränsade exploateringskostnader. Här betyder projektet att en stor grön gård skapas i kvarteret som kompensation för grönytor som bebyggs. Kontoret föreslår att nämnden medger utbyggnad på tomträttsmark resp markanvisar mark utanför projektet. Vad gäller kompensation för ianspråktagen grönmark hänvisas till avsnittet nedan.

*B. - Söder kv Långskeppet*

Stockholmshem har ansökt om markanvisning för ett område söder om den föreslagna nya gatan (Jämtlandsgatans förlängning), den norra delen av gräsfältet mittemot kv Vattenfallet. Bolaget har ännu inte redovisat några skisser för bebyggelsens utformning – sammanställningen på sid 2 är således bara en illustration.

Denna plats utgör parkmark och var en del av gluggen ”Bromma 1” i den sk gluggutredningen som dock avvisades av nämnden när nämnda utredning presenterades. Kontoret anser dock att den norra delen - närmast den föreslagna nya gatan - väl kan bebyggas såsom bl a angivits i landskapsanalysen. Det är däremot viktigt att brynen och de öppna ytorna i den södra delen av området hålls öppna. I dag används gräsytan

mycket lite. Kontoret avser att ta fram förslag som ger den återstående delen ett ur rekreationssynpunkt bättre nyttjande.

#### *C. - Väster om kv Långskeppet*

Sundvalls Bygg & Fastighet AB, som är innehavare av tomträtten Långskeppet 1 (se projekt 5 ovan) har också ansökt om markanvisning för ett område väster om Långskeppet längs med Råckstavägen (bilaga 4). Det avser ett område som i landskapsanalysen angetts som olämpligt för bebyggelse som en del av vägens gröna inramning, som en värdefull biotop och en vacker grön inramning av vägen. Kontoret har inte tidigare bedömt det som lämpligt för bebyggelse.

Gatu- och fastighetskontoret anser därför att man inte kan tillstyrka detta förslag. Det skulle dock ge ett 40-tal nya hyreslägenheter i lamellhus med barnstuga i bottenvåningen. Det lilla skogspartiet mellan kv Långskeppet och Råckstavägen är svårskött och skräpigt. Kontoret anser att det bör ses över för att göra det mer lättskött, ge bättre och säkrare vägar till entréerna m m.

#### *Kablifiering av kraftledningarna m m*

Nordvästra Råcksta domineras av en 220 kV kraftledning som ingår i Stockholmsringen (KL24). Det finns f n inga klara idéer om hur kablifiering av den ska kunna gå till och finansieras. När kablifiering kan ske, ges dock möjlighet att tillskapa ett par nya bostadskvarter på ömse sidor om Råckstavägen väster om kv Vårdhemmet.

Kablifiering av Svenska Kraftnäts kraftledning västerut från Beckombergastationen (kv Floden) i Nälstastråket gör möjligen också att mindre bostadskompletteringar här kan diskuteras på längre sikt såsom sägs i programöversikten.

F ö har i landskapsanalysen området i hörnan Vällingbyvägen-Råckstavägen, norr om kv Inventeringen, utpekats som tänkbar för bostäder.

Ett stort framtida bostadsprojekt är själva Beckombergastationen i kv Floden som omfattar över 5 hektar. På sikt måste man pröva möjligen att inrymma dessa väldiga elektriska anläggningar i ett utökat befintligt bergum norr om kv Vårdhemmet. Inom överblickbar tid är projektet knappast ekonomiskt genomförbart – det är fråga om kostnader på kanske 300 mnkr för att frigöra 5 hektar mark för bostadsbyggnad. Men det är bra att ytterligare bostadstillskott kan bli möjliga om kanske 10-15 år och då möjliggöra successiva kompletteringar av bebyggelsen.

#### **Samråd**

Samrådsmöte ägde rum 2003-06-12 i Tunets samlingsal. Ett 40-tal besökare infann sig. En hel del synpunkter framkom. Det gällde bl a behov av ytor för spontant fotbollsspel, störningar under en byggtid som kan bli mycket utdragen och oro för att omfattningen skulle förändra Råcksta för mycket. Den nya bebyggelsen i Vårdhemmet ansågs för hög med tanke på villorna på andra sidan Råckstavägen.

#### **Service- och boendefrågor**

I Råcksta finns i dag ca 2.600 lägenheter. Om alla de projekt som redovisas här genomförs ökar antalet bostäder med runt 75 procent (alla ligger som nämnts inte formellt i stadsdelen Råcksta). Detta får självfallet inverkan på servicebehovet. Frågor om barnstugor, skolor o s v måste lösas i fortsatt planarbete. Användningen av de två ingående nya äldreboendetomterna behöver lösas. Särskilt är detta de två berörda stadsdelsförvaltningarnas ansvar. Kanske måste delar av föreslagen bebyggelse ersättas av servicelokaler o d.

Utbyggnaden ger också ökat underlag för service. Det gör utsikterna bättre för Räckstas lilla centrumanläggning. Kanske kan nya butiker tillkomma t ex i kv Kontot.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

De olika bebyggelseförslagen betyder att grönytor ianspråkats för bostadsbebyggelse. För flera betyder nya gröna gårdar på fastighetsmark och trädplantering att förslagen ger mer grönmark – det gäller t ex Vårdhemmet och bebyggelsen på Räcksta bollplan. Långskeppet ianspråkats heller knappast någon egentlig grönyta. Yrkesmannen ianspråkats mark som i dag är grön även om den saknar ekologisk och rekreativ betydelse. Wallenstams utbyggnad av kv Kontot tar knappast någon grön mark i anspråk. De tre punkthusen som föreslagits nordväst därom innebär däremot intrång på parkmark. Det gäller också de projektet söder om kv Långskeppet som byggs på parkmark, även om det varken ur ekologisk eller rekreationssynpunkt har större betydelse. Den åtgärd som inledde förnyelsen av området och som möjliggör bostadsbyggandet, den miljö- och säkerhetsförbättrande ombyggnaden av själva Räckstavägen, betydde för att en 1.800 m lång och 4 m bred grön remsa tillskapades.

En rad kompensationsåtgärder diskuteras för inom kontoret. De bör utvärderas närmare och samlas till ett gemensamt program innan de framläggs för samråd med de boende. Kontoret föreslår därför att det får i uppdrag att i samråd med stadsbyggnadskontoret och de båda berörda stadsdelsförvaltningarna upprätta *ett förslag till program* för kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönmark för här redovisade projekt inom en kostnadsram av förslagsvis 10 mnkr.

### **Övriga miljöfrågor**

Räckstavägen är en relativt bullerstörd gata. I alla de projekt som berörs av dess buller erfordras särskilda åtgärder, t ex treglasfönster och genomgående lägenheter med en tyst sida mot gård. På så vis kan bullerproblemen förhållandevis enkelt bemästras.

Bostäderna har god tillgång till parker och grönområden. Särskilda problem avseende markföröreningar torde knappast behöva befaras men frågan bör undersökas i de olika projekten. Anpassningen av den tillkommande bebyggelsen måste studeras vidare, t ex i gemensamt kvalitets- och gestaltungsprogram för tillkommande bebyggelse. Bostadstillskotten berör dock inte Räckstas inre struktur och miljö nämnvärt utan utgör en randbebyggelse. Den fortsatta gestaltningen av kv Vattenfallet måste ske med omsorg.

Ur miljösynpunkt är ett betydande bostadstillskott i nära anslutning till en befintlig t-banestation värdefull. Fjärrvärme finns i området.

### **Ekonomiska konsekvenser**

De träffade markanvisningsavtalen för Yrkesmannen, Räcksta bollplan, Råknestickan och kv Vårdhemmet ger staden goda inkomster och relativt små exploateringsutgifter, med undantag för det gjorda åtagandet à 12 mnkr avseende ersättning för Räcksta bollplan, ledningsflyttningar samt den ovan föreslagna ”grönkompensationen” om 10 mnkr. De diskuterade tillkommande hyreshusprojekten behöver knappast innebära mer betydande underskott. Kv Vattenfallet bedöms inte påverka staden ekonomiskt. Det är dock för tidigt att göra en mer detaljerad bedömning av projektens förväntade utfall.

Det är också angeläget att inte bebyggelsen färdigställs i alltför snabb takt. Då riskerar man avsättningsproblem och för stora påfrestningar på t ex den offentliga servicen. Kontoret förordar därför en gemensam tidplan för hur planerna bör föras till fastställelse och genomföras.

### **Kontorets förslag/synpunkter**

# S

Gatu- och fastighetskontoret anser att det är angeläget att de redovisade projekten i det gemensamma programsamrådet med de snaraste förs ut på plansamråd projektvis. Det är samtidigt viktigt att det gemensamma perspektivet bevaras i den kommande planeringen.

Kontoret anser också att markanvisning bör ske för de två tillkommande projekten så att Wallenstams resp Stockholmshem erhåller markanvisning för kv Kontot m m och området söder om kv Långskeppet. Kontoret föreslås få i uppdrag att hos stadsbyggnadsnämnden begära att de förs vidare till gemensamt kompletterande programsamråd. Kontoret ber slutligen om uppdrag att tillsammans med stadsdelsförvaltningarna och stadsbyggnadskontoret upprätta ett förslag till program för kompensationsåtgärder för de nämnda projekten inom en kostnadsram av 10 mnkr.

**SLUT**