



Förslag

Detaljplan för
Vattenfallet 2 m m
i stadsdelen Råcksta
i Stockholm
S-Dp 2009-01446-54

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta S-Dp 2009-01446-54 med bestämmelser samt denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en samlad förnyelse med en omfattande utvidgning av bebyggelsen på fastigheten för att skapa en ny mångsidigt sammansatt och integrerad stadsdel med både arbetsplatser och bostäder nära befintlig service, kommunikation och infrastruktur. Förslaget visar hur ny bebyggelse kan tillföras samtidigt som Vattenfalls höga kontorsbyggnader, Råcksta Gård, restaurangbyggnaden och parkanläggningen mellan Råcksta gård och restaurangbyggnaden bevaras. Relationen mellan högt och lågt behålls.

En ny gata sträcker sig diagonalt från Råckstavägen vid Råckstarondellen till Råcksta tunnelbanestation vid Jämtlandsgatan. I södra delen av fastigheten kantas gatan av kvarter med stadsradhus och atriumhus. Ett nytt höghus i planområdet sydöstra del, smäckrare och modernare i sitt uttryck än Vattenfalls kontor, markerar området förvandling. Längs Jämtlandsgatan planeras en rad med fyra punkthus, sammanbundna med en låg butikslänga. Kontorskomplexets höga skivhus bibehålls liksom Råcksta gård och restaurangbyggnaden, men ges nytt innehåll. Parkeringsplatserna kommer dels att ligga under mark i stadsdelens yttre delar, dels i det stora parkeringsgaraget vid Jämtlandsgatan, som får byggas på med tre våningsplan.

Förutom bostäder ryms service och skola inom planområdet. Råcksta gård och restaurangbyggnaden ges användningen "Q" som innebär att användningen ska vara anpassad till bebyggelsens kulturvärden.

PLANDATA

Planområdet utgörs av fastigheterna Vattenfallet 2 och 3 samt mindre delar av fastigheten Grimsta 1:5 - torget närmast tunnelbanan och mark närmast Råckstavägen och Jämtlandsgatan, samt mindre delar av fastigheten Vattenfallet 4. Planområdet gränsar i söder till Bergslagsvägen, i väster till tunnelbanans sta-

tion Råcksta, i norr till Jämtlandsgatan samt i öster till Råckstavägen. Angränsande bostadskvarter är närmast planområdet bebyggda med flerfamiljshus i form av punkthus.

Marken på fastigheterna Vattenfallet 2 och 4 är i privat ägo. Övrig mark ägs av staden. Planområdet omfattar ca 7,5 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Vällingby-Råcksta är av riksintresse för kulturminnesvården. Området är planerat som en ABC-stad, Arbete-Bostäder-Centrum, där struktur och helhetsmiljö ska bevaras. Genom riksantikvarieämbetets beslut 1987-11-05 är ABC-strukturen av riksintresse för kulturminnesvården enligt miljöbalken, 4 kap 1§ MB. Vattenfalls anläggning ingår som en viktig del i ABC-stadens grundidé.

Översiktliga planer

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, är Vällingby föreslaget som en av de viktiga tyngdpunkterna för ett flerkärnt Stockholm. Strategierna i den nya översiktsplanen är att satsa på förtätning och utveckling i attraktiva tyngdpunkter, att koppla samman stadens delar samt att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Den föreslagna användningen av fastigheten har stöd i översiktsplanens mål.

I Översiktsplan för Stockholm, ÖP 99, ges en bild av stadens mark- och vattenanvändning i stort. Stadsdelen Råcksta definieras som tät stadsbebyggelse och kvarteret Vattenfallet som verksamhetsområde.

Stockholms byggnadsordning utgör ett kapitel i ÖP och diskuterar förhållningssätt till stadens karaktärsdrag. Råcksta karaktäriseras som Tunnelbanestad, för vilken anges som förhållningssätt bland annat att "tunnelbanestäderna bevaras och utvecklas efter sin grundidé och att torg och centrumområden utvecklas med bibehållen tydlighet i ursprungliga utformningsidéer om det offentliga rummet, gatumiljön och butiksfasader".

Stadsdelen är dessutom betecknad som en stadsdel där särskild uppmärksamhet behöver ägnas åt kulturhistoriska värden vid förändringar. Jämtlandsgatan betecknas i översiktsplanen som del av ett viktigt förbindelsestråk för rekreation, från korsningen med Råckstavägen och västerut förbi tunnelbanan fram till gång- och cykeltunneln under Bergslagsvägen mot Grimstaskogens naturreservat.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter inom sina gränser gällande detaljplanerna P1 3728, fastställd 1950, Dp 1998-01985, fastställd 1999, Dp 2002-17228, fastställd 2005 och Dp 2006-22236, fastställd 2008.

Gällande detaljplaner anger centrum- och kontorsändamål för fastigheten Vattenfallet 2, bostadsändamål för fastigheten Vattenfallet 4 och handelsändamål för fastigheten Vattenfallet 3 (korvkiosk).

De kulturhistoriska värdena i Råcksta gård samt i den befintliga kontorsanläggningen, matsalsbyggnaden och parken är skyddade med bevarandebestämmelser.

Stadsmuseets klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Kommunfullmäktige har 15 juni 1981, 22 januari 1990 samt 22 april 1996 fastlagt riktlinjer för bevarande och vård av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Fastigheters olika kulturhistoriska värden visas på karta genom färgmarkeringar. Fastigheter med bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen är blåmarkerade.

Anläggningen med byggnader, park och den äldre Råcksta gård motsvarar enligt stadens klassificering byggnadsminnesklass. Vattenfalls välbevarade och välgestaltade kontorsanläggning i stramt funktionell arkitektur och med för tiden moderna material har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Med sina höga skivhus utgör den monumentala anläggningen ett landmärke i stadsdelen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

ABC-staden

Stadsdelen Vällingby/Råcksta är en av de viktigaste företräddarna för modernismens samhällsplaneringsfilosofi, den så kallade ABC-staden. Ett viktigt karaktärsdrag är öppna naturstråk och parker med hög kvalitet. Bebyggelsens täthet och husens höjd avtar med avståndet från centrum och tunnelbanestation. Runt tunnelbanestationerna finns en koncentration av bostäder, ofta i 12 till 16 våningar höga punkthus. Längre ut ligger bostadsgårdar med trevåningshus och utanför dessa rad- och kedjehusområden. Bebyggelsens silhuett tillåts delvis dominera över landskapet. Flerbostadshusen är ofta enhetliga men individualiseras genom omsorgsfullt utformade detaljer som balkongfronter, portomfattningar o. dyl. Färgsättningen för de lägre husen är återhållsam i gråa och bruna nyanser med vissa inslag av accentfärger kring t.ex. entréer och inne på balkonger. Höghusen har i allmänhet ljus puts. Vertikaliteten understryks genom indragna fasadpartier och balkonger, ibland i avvikande färg och material.

Stadsdelen Råcksta

Tunnelbaneförorten Råcksta planerades samtidigt med grannstadsdelen Vällingby. Fem detaljplaner utarbetades 1950 och 1951 för Råcksta av arkitekterna Carl-Fredrik Ahlberg, Göran Sidenbladh, Hans Uddenberg med flera under ledning av stadsplanedirektören Sven Markelius.

Stadsdelen har på grund av närheten till Vällingby endast en mindre centrumanläggning. I stadsdelens västra del ligger ett band av småindustri, kontor och bilhallar samt tunnelbanans bangårdsområde. Övrig bebyggelse består främst av hyreshusbebyggelse samt områden med radhus och småhus som ligger inbäddade i grönska.

Vattenfall etablerade sig ganska omgående med sitt stora huvudkontor i Råcksta. Intill Vattenfalls kontorsbyggnader ligger Råcksta gård.

Råcksta har funnits som en gårdsplats sedan medeltiden. Den nuvarande manbyggnaden härstammar från 1720-talet och har bl. a. ägts av ”Snuskungen” Knut Ljunglöf. Huset används numera som representationslokal.



Kvarteret Vattenfallet idag

Befintlig bebyggelse

Den befintliga anläggningen, som ritades av arkitekt Sven Danielsson för det dåvarande statliga verket Vattenfall i slutet av 1950-talet, innehåller omkring 3000 kontorsarbetsplatser samt servicefunktioner för dessa. Anläggningen består av tre parallella skivhus i nord-sydlig orientering, de två yttre i genomsnitt elva våningar höga och det mellanliggande femton våningar. Skivhusen är sammanbundna av en lägre, öst-västlig tvärgående kommunikations- och servicebyggnad i tre våningar. Anläggningen innehåller en sammanlagd yta av omkring 75.000 m² BTA ovan mark och är en tidstypisk representant för de storskaliga kontors- och vårdanläggningar med en enhetlig och rationell karaktär som byggdes under 1950- och 1960-talen. Anläggningen är därför också kulturhistoriskt intressant.

I öster, mot Råckstavägen, är marken planlagd för fyra punkthus i tolv till tretton våningar inklusive suterrängvåningar. Husen skall innehålla bostäder och bostadskomplement som tvättstugor, gemensamhetslokaler etc. Här finns också nedfart till ett stort bergrum som ligger under Råcksta gård. Två av husen är under uppförande.

Området mellan Jämtlandsgatan i norr och huvudanläggningen upptas av markparkering samt ett upphöjt entrétorg framför byggnaderna där anläggningens huvudentré ligger. Entrétorget nås via en böjd ramp från Jämtlandsgatan. Under entrétorget, i Jämtlandsgatans nivå, finns en parkeringsanläggning. Den nord-östra delen av fastigheten, från korsningen mellan Råckstavägen och Jämtlandsgatan ner till i höjd med den nordligaste tvärgående servicebyggnaden, består av en stor, trädplanterad, markparkering.

Runt kontorsanläggningen, inom fastigheten, löper flera körvägar till entréer och inlastningspunkter i de skilda byggnadskropparna.

Omedelbart söder om kontorsbyggnaderna, nästan innesluten mellan två av de höga skivhusen, ligger Råcksta Gård, en herrgårdsbyggnad från 1720-talet med högt bevarandevärde. Längst i syd-väst, nära tunnelbanans viadukt över Bergslagsvägen, avslutas anläggningen av den fristående restaurangbyggnaden samt en snedställd trevånings teknikbyggnad kopplad till det västra skivhuset.

Kvarteret gränsar i väster till tunnelbanan som sedan korsar Jämtlandsgatan på sin väg mot Vällingby centrum. Nord-väst om planområdet, vid tunnelbanestationens uppgång, finns ett litet torg på Jämtlandsgatans södra sida. Där finns i dag en mindre kioskbyggnad i ett plan.

Parkanläggning

Söder om anläggningens mittaxel är tomten utformad som en parkanläggning, svagt sluttande åt söder mot Bergslagsvägen. Parken har en öppen karaktär med stora gräsytor, dungar av lövträd och buskar. Parken är av den s.k. Stockholmsstilen från 1950-talet, där Mälardalslandskapets karaktärsdrag är förebild, och är i stora delar intakt sedan tillkomsten, särskilt partierna runt Råcksta gård. Enligt stadsmuseets värdering är parken av särskilt kulturhistoriskt värde.

Medeltida bytomt

Inom kvarteret finns belägg för en medeltida bytomt – Råcksta bytomt. Tre fasta fornlämningar från yngre järnåldern har tidigare grävts bort inom området. Det kan inte uteslutas att föregångare till Råcksta Gård döljer sig under byggnaden eller under marken i närheten av gården.

Bevarande

Fastigheten Vattenfallet 2 med byggnader, park och den äldre Råcksta gård motsvarar enligt stadens klassificering byggnadsminnesklass och omfattas av skyddsbestämmelserna i PBL kap 3, § 12.

Följande byggnadsdelar får inte förvanskas:

Utvändigt

- Skärmtak till entréer med originalarmaturer
- Sockel av natursten
- Ursprungliga emaljerade fasadplåtar i brutet vitt
- Ursprungliga fönsterpartier och trapphuspartier
- Restaurangens glaspardier med kulörta fyllningar

Invändigt

- Naturstensytor i entréer, väggar, trapphus m.m.
- Ursprungliga fribärande trappor med stålräcken
- Ursprungliga armaturer i trapphus och i direktionsvåningens sammanträdesdelar.
- Parkettgolv i direktionsvåningens sammanträdesdelar.
- Ursprungliga trapphuspartier av metall
- Restaurangens fribärande trappa med räcken från nedre planet, synliga balkstomme, kalkstensgolv samt lanternin.

Värdefulla rumssammanhang

- Huvudentrén, trapphus och hisshall
- Entréer till flyglar med trapphus
- Direktionsvåningens sessionssal m.fl. med förrum och anslutning till trapphus
- Restaurangbyggnaden med trapphus, matsal och terrasser

Råcksta gårds park, ”Gunnar Martinssons park”, lämnas oförändrad i planförslaget. Dess karaktär, med damm och ursprungliga vegetation, ska bevaras och vårdas.

FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR



Situationsplan

Befintlig bebyggelse - med ändrad användning

Råcksta gård och restaurangbyggnaden

Råcksta gård och den ursprungliga restaurangbyggnaden har fått användningsbestämmelsen ”Q” i planen vilket innebär att husen inte får rivas och att användning ska vara anpassad till bebyggelsens kulturvärden. De har även fått bestämmelsen ”q” som innebär att anläggningarnas arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter ska respekteras vid ändringar.

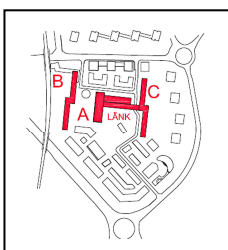


Råcksta gårds mangårdsbyggnad vid ”Gunnar Martinssons” park



Restaurangbyggnaden vid ”Gunnar Martinssons” park

Befintliga skivhus



Inom byggnaderna kommer bostäder, arbetsplatser, service och skola att rymmas.

Befintlig fasadstruktur och beklädnad behålls. Nya fasad-tytor kläs med befintliga plåtkassetter från rivna delar alternativt med svart skiffer lika befintliga sockelinklädnader.

Nya fönster och dörrpartier följer fasadens struktur och ges samma detaljutformning som befintliga. Vid motbyggda delar som friläggs

samt som komplettering får fönster av samma typ som befintliga inordnas i fasadstrukturen. Tilläggsisoleringar av fönster och väggar sker på insidan. De ursprungliga kontorshusen har fått bestämmelsen ”q” som innebär att anläggningarnas arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter ska respekteras vid ändringar. Kontorshusens högdelar har även fått varsamhetsbestämmelsen ”k” som innebär att viss sänkning av bröstningar under fönster tillåts för att möjliggöra invändiga balkonger - loggior.

Våningsplanen utnyttjar befintliga huvudtrapphus med möjlighet till bevarande av väsentliga detaljer. De kompletteras med nya trapphus och kan sedan fritt användas för arbete, boende eller servicefunktioner. Den tekniska försörjningen utformas så att brukarna själva kan välja storlek på yta, användning och utformning med hjälp av egna fackmän.

Interiörer med högt kulturvärde bevaras i möjlig mån även om det sker förändring av användning. Detta gäller t.ex. entréhallen och direktionsvåningen i A-huset.

Vid bostadsanvändning kan det bli aktuellt att ordna uteplatser som loggior bakom den befintliga fasaden. Bröstningar av glas får då ersätta befintliga plåtkassetter.

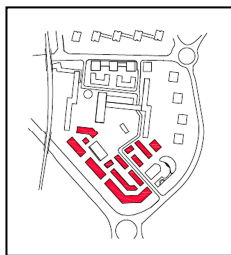
Husen får byggas på med en våning upp till tillåten maximal höjd. Påbyggnaderna skall vara lätta genomsiktliga huskroppar i glas, stål och trä.

En komplettering av länkbyggnaden mellan hus A och C tillåts med en galleribyggnad. Tillbyggnaden skall utformas som ett tydligt avskiljbart tillägg till angränsande befintlig byggnad.

Angöringsrampen och p-däcket framför husen mot Jämtlandsgatan rivs. Husens entréer flyttas därigenom ner från plan +21.3 till plan +18.0. Länken mellan hus A och B rivs för att ge plats för det nya torget som öppnar området från Jämtlandsgatan mot Bergslagsvägen. Marken sänks delvis längs fasaderna. På motsvarande sätt görs ett genombrott av länken mellan hus A och C för den nya lokalgatan.

Ny bebyggelse – inordnad i den historiska strukturen

Stadsradhus och atriumhus



Söder om skivhusen läggs bostadskvarter med stadsradhus och atriumhus.

För husen gäller en designkod för en fungerande helhet:

- Maximalt 3 våningar.
- Boarean får vara maximalt 2,5 x byggnadsarean.
- Maximal husbredd är 7,2 m.
- Våningshöjd 3.0 m. Ett plan får vara 3,6 m.
- Egen verksamhet får inrymmas – med fördel i entréplan mot gata för att ge denna mera liv.
- Uteplats skall anordnas inom fastigheten som gård eller terrass.

- Tak skall vara i princip plant och får användas för takterrass som nås via invändig trappa. Lanternin för trappa samt växthus är tillåtet på taket.
- Två identiskt lika hus skall undvikas sida vid sida.

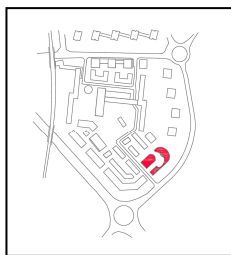
I stadsradhusen och atriumhusen ges möjlighet till långt gående brukarstyrning. Brukaren väljer själv hur han vill forma sin bostad/arbetsplats med hjälp av professionella arkitekter och byggare.

Kompletterande förråd kan hyras i de höga husens källarplan. Inget garage i huset. Parkering sker i gemensamma källargarage.

Stadsradhusen formar kvartersgårdar och får en kompletterande avgränsad privat uteplats som terrass eller balkong mot gården.

Atriumhusets fasad dras ner framför garage med samma utformning och indelning. Riskutredningens förslag till riskreducerande åtgärder, som medför att den resulterande risken reduceras till en för samhället acceptabel nivå, måste följas för husraden längs Bergslagsvägen. Se avsnitt om Risk, sidan 18.

Entréplatsen vid Råckstarondellen

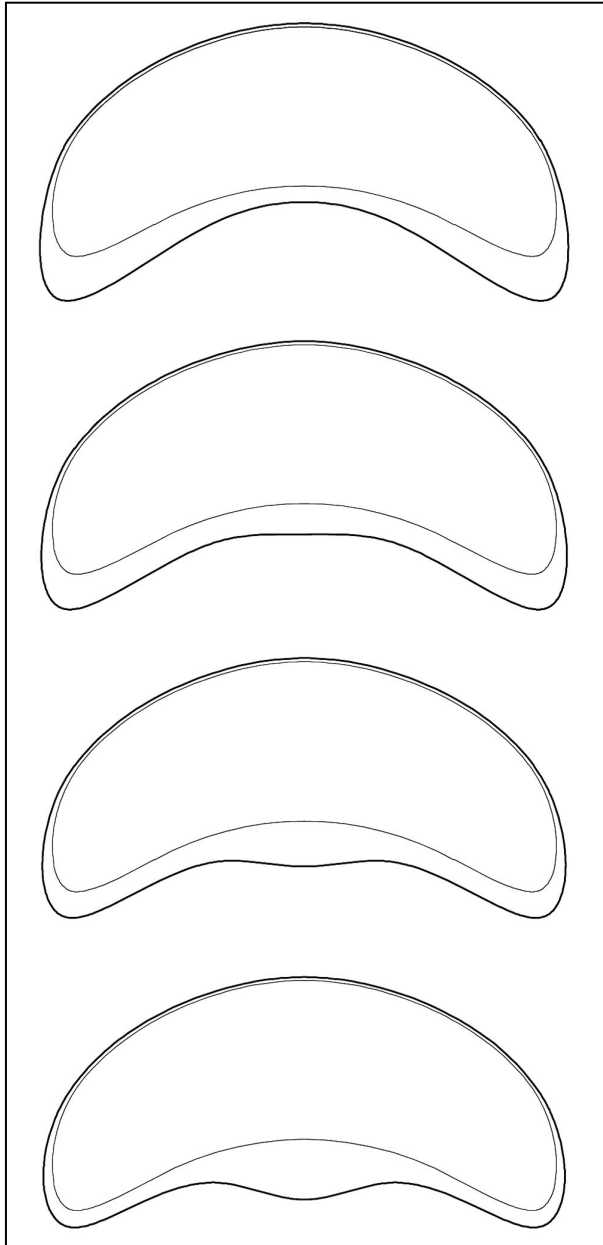


I planområdets sydöstra del placeras ett höghus i 14 våningar och en lägre byggnad i tre våningar. Höghuset ges en modern gestaltning med ett starkt eget uttryck i en halvt böjd form med vågformade balkongfronter. Kvarteret rymmer bostäder, arbetsplatser och service.

Den mjukt formade höghusbyggnaden blir en elegant och kraftfull symbol för det nya området. Den blir också en entré för hela den nya stadsdelen mot Bergslagsvägen. Den annonserar att det gamla Vattenfallsområdet fått ett nytt innehåll – det är inte längre ett slutet område för ett statligt verk utan en öppen levande stadsdel. Gestalten i sig ger en återkoppling till de höga arkitektoniska ambitioner som präglade både Vällingbys ursprung och förnyelse.

Det böljande höghuset avslutar elegant punkthusraden längs Råckstavägen och tar upp alléns nya riktning i stadslandskapet. Den fria formen är ett tydligt uttryck för vår tid som kontrast mot de gamla kontorshusens mer schematiska uppbyggnad. Den låga byggnaden ansluter till stadsradhusen längs allén. Mellan huskropparna skapas ett torg omgivet av verksamheter, som blir en entréplats för hela stadsdelen.

Våningsplanen kan fritt användas för kontor eller bostäder allt efter efterfrågan med anpassning till aktuella önskemål om utformning. Den låga byggnaden kan byggas senare och fyllas med innehåll som framkommer, när stadsdelen börjar växa fram. Husets uppbyggnad och orientering gör en ekologisk profilering genomförbar.

Utformning av balkongfronter

Form på balkongfronter på våning 1 och 7 samt form på taket.

Form på balkongfronter på våning 2, 6, 8 och 12.

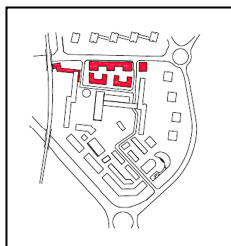
Form på balkongfronter på våning 3, 5, 9 och 11.

Form på balkongfronter på våning 4 och 10.



Det nya höghuset invid entréplatsen vid Räckstarondellen

Nya punkthus vid Jämtlandsgatan



På den nuvarande kontorsparkeringen läggs fyra punkthus med en sammanbindande tvåvånings byggnad utmed Jämtlandsgatan. Kvarteret skall vara en länk mellan gamla Råcksta och det nya kvarteret. Den nya bebyggelsen anpassas därför till ABC-staden / Tunnelbanestadens punkthusgrupper från 1950-talet som enligt Stockholms Byggnadsordning har en sammanhållen och sparsmakad utformning. Vertikaliteten understryks genom indragna fasadpartier och balkonger. Husen individualiseras genom omsorgsfullt utformade detaljer som balkongräcken och portomfattningar. Färgsättningen är ljus med vissa inslag av accentfärger. Materialet är i allmänhet terrasitputs.

Det högre punkthuset närmast tunnelbanestationen följer Byggnadsordningens princip om tydliga årsringar med nya byggnader som uttryck för vår tids arkitektur. Huset utgör en referens till entrékvarteret vid Råckstarondellen. På så vis markeras även mot Jämtlandsgatan att Vattenfallsområdet gått in i ett nytt skede.

De tre övriga punkthusens mått relateras till de befintliga punkthusen på norra sidan Jämtlandsgatan. De ska ges en sammanhållen övergripande form och en samstämd gestaltning som gör att de uppfattas som en grupp, så som punkthusgrupperna uppfördes under 50-talet. Punkthusgruppen skall anpassas till de ursprungliga gestaltungsprinciperna genom:

- enkla volymer
- måttlig variation av fönstertyper
- väl utformade balkongräcken och entrépartier
- ljus färgsättning med inslag av accentfärger vid t.ex. entréer och balkonger

Entrévåningen mot Jämtlandsgatan rymmer sammanhängande butiksytor. I de övre planen finns bostäder och på gårdsplanet finns stora möjligheter att skapa service, som kan betjäna olika typer av boende för äldre, ungdomar samt serviceboende i olika former.

Även mellan tunnelbanans stationsbyggnad och kvarteret rymmer en ny tvåvånings byggnad sammanhängande butiksytor.

Den nya stadsdelens innehåll

Detaljplanen rymmer ca 1200 nya lägenheter, med ett stort inslag av smålägenheter och ett 90-tal lägenheter i stadsradhus. Planen rymmer även ca 10 000 kvm för butiker/service/skolor, där butiker planeras i de stora husens bottenvåningar. Antalet lägenheter kan minska till förmån för kontor. Omfattningen av de olika funktionerna är idag svår att förutsäga eftersom detaljplanen medger en funktionsblandning utan detaljstyrning om var de olika funktionerna tillåts.

Utevistelse

Kvarteret har små platser för gemensamma ändamål. Det kan vara en lekplats, en boulebana eller möjligheter för andra aktiviteter, ett cykelförråd eller en snickarbod. Det kan också vara en lugn plats för vila. En sittmöjlighet i solen, ett fågelbord eller en vacker plantering att filosofera vid.

Bostadsgård vid stadsradhus

Där det bildas ett inre gårdsrum mellan radhusen blir det en fin gårdsmiljö med intim skala. Privata uteplatser utgör en zon mellan hus och gård. Uteplatserna är ”halvbalkonger” ca en meter över den gemensamma gårdsmarken.

Bostadsgård vid flerbostadshus

Norr om Råcksta gård lämnas ett drygt 2000 kvm stort område av parken för gemensam utevistelse.

Gården på bjälklag, invid Jämtlandsgatan, ska vara grönskande. En stor gemensam gräsyta i mitten övergår i planteringar och privata uteplatser längs med fasaderna. En gångväg är gemensam kommunikation längs med hela innergården.

Odlingslotter

Området mellan tunnelbanan och det västligaste av de befintliga skivhusen ges användningen odlingslotter. Att kombinera stadens boende med grönska och odling är ett starkt önskemål från många i dag. På höghusens tak kan också ordnas odlingsmöjligheter.

Gator***Lokalgata***

Diagonalt genom kvarteret, från Råckstavägen vid Råckstarondellen mot Jämtlandsgatan, går en ny lokalgata. Lokalgatan är den vanligaste gatuutformningen i kvarteret, en nätt sektion med rationell kantutformning. Gatan ges kantstensparkering på en sida. Även belysningen är enkelsidig. Gångbanorna är generösa.

Gårdsgata

Över det nya torget mellan skivhus A och B liksom förbi Råcksta gård löper en gårdsgata. Det är en gata där motorfordon inte får framföras med högre hastighet än gångfart, inte får parkeras och skall lämna företräde åt gående. Gata som passerar en torg- eller parkmiljö underordnas respektive miljö. Över torg används samma markbeläggning både på gata och i omgivning. Gatans kanter redovisas med tydliga linjer eller kanter och i vissa fall pollare eller andra hinder. Här är belysningens huvudfunktion torg- eller park och inte gata.

Bostadsgata

Inom kvarteren med atrium- och radhus läggs bostadsgator, som är en modern variant av ”wohnerfgatan”. Här utformas en körbar zon så att alla entréer kan nås. Handikapplatser och platser för tillfällig uppställning samt mötesplatser för körande ordnas. Den får användas för cykelparkering och för egna planteringar m.m. längs fasad. Trädplantering, belysning och förgårdar eller delar av gemensamhetsanläggningen kan ges olika mer privata karaktärer. De boende präglar sin gata. Bostadsgatan är gemensamhetsanläggning, på kvartersmark.

Gatuträd

Gatuträd planteras på båda sidor om lokalgatan - en allé - från den södra infarten till torget/parken vid Råcksta gård. Övriga delar av lokalgatan planteras med träd på ena sidan.

Torg

Tunnelbanetorget

Vid tunnelbanestationen utökas torget österut längs Jämtlandsgatan. Det avgränsas i det nordöstra hörnet av en mur. Torgets gestaltning inspireras av 50-talets tunnelbanetorg - med granitmurar, sittplatser och vattenspel. De nya butikerna mellan tunnelbanan och kvarteret bildar fond. Alla entréer klarar gällande tillgänglighetskrav.

Torget mellan hus A och B

Torget flankeras av de båda höga skivhusen. Mot hus A bildas ett större plant torg med entréer till möjliga lokaler för affärer eller andra verksamheter. Höjdskillnaderna tas upp med gradänger/trappor av granit mot en uppglasad byggnad som är en gemensam attraktion för alla boende i området. Glashuset kan vara en cylinder, en glob eller en månghörnig byggnad. Torget sluttar sakta upp mot de nya radhusen som avgränsar rummet i söder. Här finns plats för olika aktiviteter som boule, skridskobana och kvarterets evenemangsplats. Torget beläggs i vackert mönster över hela bredden och utrustas med sittplatser, vattenspel, viss grönska och passande belysning.

"Gunnar Martinssons park"

Torget/parken mellan Råcksta gård och den befintliga restaurangbyggnaden sparas. Den är ett litet mästerverk i befintligt skick, dels som kulturhistoria men framför allt för det spännande och lekfullt spända sammanhanget mellan den gamla gårdsbyggnaden och den tidstypiska 60-tals paviljongen/restaurangen. Den har stora kvaliteter även för sitt nya sammanhang, och ges skyddsbestämelsen "q" i planen.

Entréplatsen vid Råckstarondellen

Höghusets böjda form famnar ett torg omgivet av verksamheter. Mot Råckstavägen finns ett överdäckt område, som sluter torgrummet och skyddar det för trafikbullret. En rund amfiteater är utskuren ur däckets och ger möjlighet till utomhusarrangemang om sommaren. Amfiteatern blir också en trappa upp till däckets med plantering.

Parkering

På kvartersmark ordnas 950 fasta p-platser. Antalet bygger på att p-normen för bostäder sänks från 1 p-plats /100 m² till 0,8 p-plats /100 m². Övriga verksamheters p-behov reduceras i motsvarande grad. En reduktion av behovet kan anses motiverad med hänsyn till det extremt goda kollektivtrafikläget med både tunnelbana och flertalet busslinjer.

Parkering ordnas dels i garage under byggnaderna, dels i befintlig p-anläggning vid Råcksta tunnelbanestation, där Stockholms Parkering har ett parkeringshus i 2 plan. En hitintills outnyttjad byggrätt gör det möjligt att bygga på anläggningen med 3 plan med sammanlagt 420 tillkommande platser. Avtal har tecknats mellan fastighetsägaren till Vattenfallet 2 och Stockholms Parkering om att få bygga och disponera dessa p-platser för den nya bebyggelsen som fasta platser.

Om ett underskott av p-platser skulle uppstå kan dessa tillgodoses på alternativa sätt:

a) Bilpooler skulle kunna minska behovet med ca 130 platser.

- b) Butikskunder kommer att använda de 36 platserna längs Jämtlandsgatan under dagtid.
- c) 220 platser står i dag oanvända i p-anläggningen.

Runt T-banestationen finns även en stor volym allmänna parkeringsplatser, ca 420 stycken som dels är avgiftsbelagda, dels kostnadsfria. Dessa kan inte hyras ut som fasta platser. Stockholms Parkerings p-anläggning innehåller 290 platser och längs Jämtlandsgatan finns 36 platser. Inom planområdet kommer ca 120 platser att tillkomma på lokalgatorna som allmän kantstensparkering.

Cykelparkering

Staden planerar en ”infartsparkering” för cyklar väster om tunnelbanestationen i anslutning till det genomgående cykelstråket. Inom planområdet finns ett kraftigt överskott av källarlokalerna i de befintliga husen då dessa har två källarplan. Dessa skall delvis göras tillgängliga för cykelparkering förutom de vanliga cykelplatserna vid entréer utom- och inomhus.

Tillgänglighet

Samtliga bostadsentréer nås med bil. Angöringsavstånd är högst 10 meter. Gångvägar till entréerna uppfyller stadens krav på utformning och belysning. Handikapplatser kan ordnas i omedelbar närhet av entréer.

Sophantering

Bostäder och lokaler ska planeras för källsortering av olika avfallsfraktioner. Utrymme ska finnas i lägenhet/lokal för källsortering av organiskt avfall, förpackningar, tidningar och restavfall. Organiskt avfall (matavfall) ska separeras i hushållet. Restavfall (soppåsen) samt tidningar och matavfallet ska gå till stationär sopsug (med tre separata inkast). Sopterminal finns i norra gaveln på hus C. Elavfall, små batterier och övrigt farligt avfall ska källsorteras i fastigheten.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till kvarteret. Anslutning sker till befintliga ledningar.

Två platser har reserverats för nya nätstationer för elförsörjning, i planområdets syd-västra och syd-östra del.

Kvalitetsprogram

Under planarbetets gång fram till antagande utarbetas ett kvalitetsprogram, som lägger fast den överenskomna kvalitets- och ambitionsnivån i projektet.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt ”Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, SFS 2005:356”, (bilaga 2 och 4) har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Åtgärderna medför inte skyldighet att göra anmälan eller begära tillstånd enligt 9 kap miljöbalken. Den nya bebyggelsen är inte heller av sådan art som anges i 5 kap 18 § 3 st plan- och bygglagen.

Vad gäller frågan om bedömning utifrån människors hälsa kan kontoret konstatera att en genomförd bullerutredning visar att fastställda riktvärden för trafik- och externt industribuller kan tillgodoses. En genomförd riskbedömning avseende transporter med farligt gods i form av brandfarlig vätska till bensinstationer samt hantering av brandfarlig vätska inom bensinstationer i nära anslutning till planområdet visar att riskreducerande åtgärder behöver vidtas inom planområdet. Under förutsättning att i utredningen beskrivna riskreducerande åtgärder vidtas, är bedömningen att risknivån sänks till en acceptabel nivå och att bebyggelse kan uppföras enligt det aktuella förslaget.

Förslaget berör riksintresset Vällingby - Råcksta och utgör genom Vattenfalls före detta huvudkontor en mycket betydelsefull beståndsdel i ABC-strukturen. Anläggningen med byggnader, park och den äldre Råcksta gård motsvarar enligt stadens klassificering byggnadsminnesklass och är skyddad i gällande plan. Därför har en kulturhistorisk värdeanalys genomförts. Analysen pekar på mycket höga värden sammanhängande med framförallt samhällshistoria och arkitektoniska aspekter. För den kulturhistoriska värderingen har anläggningens relativt oförändrade skick samt användning i relation till ABC-strukturen stor betydelse.

Det har inneburit noggranna överväganden om hur befintliga kontorsbyggnader kan ges en ändrad användning och hur ny bebyggelse skall anpassas till platsen. Avsikten är att den föreslagna planens utbyggnad ska kunna förenas med Vattenfalls kontorskomplex, så att dess gestalt och framtoning även i framtiden vittnar om dess forna betydelse och dominans i området.

Förslaget innebär att Vattenfalls kontorsbyggnader i huvudsak bevaras, i form av de tre skivhusen, restaurangbyggnaden samt den äldre Råcksta gård. Huvudkomplexets emaljfasader bevaras relativt oförändrade. En sänkning av bröstningarna under fönster möjliggör invändiga loggior som ersätter balkonger. Interiört eftersträvas ett bevarande av offentliga ytor med hög kvalitet samt av direktionsvåningen. Den låga förbindelsegången mellan de tre byggnaderna i huvudkomplexet rivs längst i väster. Det välgestaltade parkrummet i anslutning till Råcksta gård bevaras, och området kompletteras i övrigt med rad- och atriumhus, samt med mer storskalig bebyggelse mot Jämtlandsgatan och mot Råckstarondellen där de nya husen kan utgöra nya landmärken i området. Hög arkitektonisk ambition och möjlighet att skapa individuellt utformade byggnader ska känneteckna den nya bebyggelsegruppen.

En konsekvens av planförslaget är att Vattenfalls huvudbyggnad förlorar sin utpräglade funktion som arbetsplats, vilket avsevärt försvagar dess funktion i ABC-staden. Parkanläggningen kommer till största delen att försvinna och ge plats för ny bebyggelse. De inre sambanden i huvudkomplexet försvinner delvis där den sammanbindande gången rivs, och de värden som hänger samman med anläggningens oförändrade karaktär går förlorade. Sammantaget innebär detta en tydligt negativ inverkan på kulturvärdena inom anläggningen och för riksintresset ABC-staden.

Förslaget innebär samtidigt att Vattenfalls komplex till övervägande del och med endast mindre exteriöra förändringar bevaras inom ramen för det nya området. Även de värdefulla interiörerna kan bevaras. Förslaget tar även fasta på Råcksta gårds betydelse, och möjliggör ett bevarande av befintlig park i anslutning till denna. Dessa utgångspunkter gör att anläggningens betydelse även i framtiden kommer att vara avläsbar i området, samt att många av de utpekade värdena kan vidmakthållas trots områdets omdaning. Samtidigt kan en hållbar

användning av byggnaderna förhoppningsvis åstadkommas. De höga arkitektoniska ambitionerna som kvalitetsprogrammet presenterar för området som helhet ansluter väl till den byggnadstradition med hög kvalitet och innovativt stadstänkande som Vällingby - Råcksta representerar.

Alternativet till den föreslagna förändringen är att gällande markanvändning bibehålls, vilket kan innebära att en fortsatt kontorsanvändning inte är garanterad på grund av stora svårigheter att hyra ut kontorskomplexet för kontorsändamål. Förslaget har utgått från förutsättningen att enbart en kontorsanvändning inte kommer att vara möjlig i framtiden.

Sammanfattning:

- kontorshusen kan bevaras, de tillåts dominera platsen och stadsbilden, endast mindre förändringar i exteriören tillåts, värdefulla delar av interiören kan sparas, relationen högt - lågt behålls, den centrala parkanläggningen runt Råcksta gård behålls
- ett nollalternativ skulle sannolikt innebära att kontorshusen blir tomma på grund av stora svårigheter att hyra ut kontorsyta, A:et i ABC-strukturen är därmed hotat.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 1 § eller PBL 5 kap 18 § inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande skada på riksintresset.

MILJÖFRÅGOR

De väsentligaste miljöfrågorna att beakta i detaljplaneringen är frågor som hänger samman med närheten till genomfartsgator och med transporter av bensin på Bergslagsvägen - buller, luftföroreningar och risk - samt förändringar inom kulturhistoriskt värdefull miljö. Hänsyn behöver även tas till närheten till tunnelbanan, vilket kan innebära bullerstörningar, vibrationer med mera. Skadereducerande åtgärder för att minska riskerna från bensintransporter ska beslutas i samråd med räddningstjänsten. Planförslaget berör huvudsakligen kvartermark och endast en mindre del parkmark. Planförslaget ansluter till befintlig service, infrastruktur och kommunikationer och bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet.

Buller

Området utsätts för buller främst från trafiken på Bergslagsvägen och Råckstavägen samt tunnelbanan i väster. Det påverkas inte av buller från SL:s depåområde.

Bullerstudie för den nya bebyggelsen har utförts av ÅF-Ingemansson. Studien visar att för att erhålla högst 55 dB(A) vid alla fasader, även fasaderna mot Bergslagsvägen, krävs att trafiken minskas till ca 2000 fordon per dygn på samtliga vägar runt området. Denna stora minskning av trafiken är inte realistisk varför bedömningen sker efter avstegsfall.

Länsstyrelsen konstaterar att läget är kollektivtrafiknära och välbeläget i stadsbygden, varför avsteg från riktvärdena för buller bör kunna göras i planeringen,

så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får en ekvivalent ljudnivå utanför fasad om högst 55 dB(A). Uteplats bör inte utsättas för mer än 70 dB(A) maximalnivå.

Med lämplig planlösning och bullerdämpande åtgärder kan målet högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet klaras. Uteplatser med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå, och även 55 dB(A) ekvivalentnivå, kan ordnas på flera platser på gårdarna samt även på balkonger.

För att möjliggöra god ljudmiljö förutsätts följande åtgärder:

- Fönster, eventuella uteluftdon och ytterväggen dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.
- Två öppning i bebyggelsen mot Bergslagsvägen förses med glasskärm lika hög som bebyggelsen.
- Lämplig lägenhetsplanlösning där minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får minst ett fönster mot sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.
- För vissa hus krävs en utformning som innebär att hälften av bostadsrummen orienteras mot delvis ljudavskärmande balkonger där ljudnivån understiger 55 dBA. Med lokala bullerskydd på balkongen samt ljudabsorbenter i balkongtaken kan, beroende på ljudinfallets riktning, balkongens storlek, och bullerregnets styrka, upp till 10 dB(A) dämpning av bullernivåerna erhållas vid fönster som vetter mot balkongen. En avskärmning som omfattar tätt räcke samt högst 75 % av den ytan mellan balkongräcket och balkongtaket accepteras av Boverket.

Luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft är speciellt viktigt för boendemiljön. Planområdet är utsatt för luftföroreningar från trafiken. SLB-analys har gjort spridningsberäkningar för kvävedioxid (NO₂), inandningsbara partiklar (PM₁₀) och bens(a)pyren. Syftet är främst att avgöra om miljö kvalitetsnormer klaras i området.

Halten av inandningsbara partiklar, PM 10 (för vilka miljö kvalitetsnormen för luft är svårast att klara), är beräknade till 39-50 mikrogram per kvadratmeter (2007). Halterna är beräknade 10-20 meter från vägen. Miljö kvalitetsnormen torde därför inte överskridas inom området i dagsläget. Övriga miljö kvalitetsnormer, inklusive kvävedioxid och bens(a)pyren, bedöms komma att klaras i planförslaget. Den föreslagna bebyggelsen torde inte heller medverka till att en miljö kvalitetsnorm för luft överskrids, då den närmast Bergslagsvägen är förhållandevis låg och belägen på över 20 meter från vägen och vägrummet i övrigt är öppet.

Den trafikökning som projektet kan medföra, bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnormen för partiklar överskrids. Det föreligger inte heller någon risk för överskridande av miljö kvalitetsnormens gränsvärde för kvävedioxid eller bens(a)pyren.

Ventilationssystem till bostäderna bör utformas så att tilluften tas in via don placerade vända från Bergslagsvägen.

Risakanalys

Det riskobjekt som identifierats är Bergslagsvägen. Vägen är ej rekommenderad transportled för farligt gods förbi aktuellt område. På vägen transporteras ändå farligt gods från klass 3 (brandfarlig vätska). Dessutom finns Bergslagsvägen med i Vägverkets diskussioner om omledningsväg (för transporter av farligt gods) för Förbifart Stockholm. Strax sydost om planområdet finns en bensinstation, vilket behöver beaktas i den fortsatta planeringen avseende risker.

En risakanalys har gjorts av SWECO Brand- och Riskteknik för att klargöra risksituationen för planerad bebyggelse. Följande riskreducerande åtgärder som bedöms ha avgörande betydelse för riskbilden föreslås:

- Transporter av farligt gods till intilliggande bensinstationer förbjuds på Jämtlandsgatan. Förbudet ska anslås med skyltar.
- Leverans av brandfarlig vätska och brandfarlig gas till intilliggande bensinstation (Råckstavägen) ska vara tidsstyrd. Leverans ska endast ske vardagar mellan exempelvis 07.00 och 21.00. Denna åtgärd reducerar de potentiella konsekvenserna eftersom det normalt inte vistas lika många personer inom ett potentiellt skadeområde under dagtid samt att de flesta personerna som befinner sig inom området är vakna. Denna tidsstyrning av leveranser ska fastställas i samråd med respektive fastighetsägare och/eller nyttjanderättshavare.
- Utrymningsvägar ska ej mynna ut mot Bergslagsvägen och Råckstavägen. Denna åtgärd medför att personer som befinner sig i byggnader som ligger inom ett potentiellt skadeområde kan utrymma med byggnaden som ”barriär” mot strålningen från en pölbrand.
- Entréer, uteplatser eller andra uppehållsplatser, parker o.d. ska ej anordnas på de sidor av byggnaderna som vetter mot Bergslagsvägen och Råckstavägen.
- Fasader (inklusive gavlar) tillhörande byggnader som placeras inom 50 meter från Bergslagsvägen och Råckstavägen ska utföras i obrännbart material.
- Tak tillhörande byggnader som placeras inom 50 meter från Bergslagsvägen och Råckstavägen ska utföras i obrännbart material.
- Dike/hålkäl (del av väggkropp) på respektive sida av väggkropp, som fungerar som ”vätskebroms” och därmed begränsar ett eventuellt utsläpp, ska anordnas på Bergslagsvägen och Råckstavägen i det fall sådant saknas.
- Luftbehandlingsinstallationerna i de planerade bostadshusen inom planområdet ska förses med nödstopp utformat så att det kan fjärrmanövreras av SOS Alarm vid VMA (Viktigt Meddelande till Allmänheten - Varningsnivå).

Samtliga de riskreducerande åtgärder som anges ovan erfordras för att ALARP-begreppet, d.v.s. att risken ska reduceras så långt det är praktiskt genomförbart och ekonomiskt försvarbart, ska kunna anses vara till fullo tillämpligt

Östra Mälarens vattenskyddsområde, dagvattenhantering

Området ligger inom vattenskyddsområde för Östra Mälaren (i sekundär skyddszon). Området avvattnar till Mälaren, varför hanteringen av dagvattnet från området är viktigt att beakta. För att tillgodose syftet med vattenskyddsområdet har Länsstyrelsen meddelat, med stöd av 7 kap 22 § MB, skyddsföreskrifter och allmänna bestämmelser som ska gälla inom skyddsområdet. Hanteringen av dagvattnet ska ske i enlighet med skyddsföreskrifterna på ett sätt som inte medför förorening av Mälarens vatten. Dag- och dräneringsvatten hanteras i 9 § i skyddsföreskriften.

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I enlighet med det svenska genomförandet av EU:s Ramdirektiv för vatten beslutade Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt den 16 december 2009 om åtgärdsprogram, förvaltningsplan samt miljökvalitetsnormer för alla yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet. Miljökvalitetsnormerna är juridiskt bindande för myndigheter och kommuner. Enligt PBL 2 kap 2 § ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning. Kommunerna ska genomföra sin planläggning så att miljökvalitetsnormerna för vatten uppnås och inte överträds.

Det grundläggande målet är att god ekologisk och kemisk vattenstatus ska nås år 2015, utom i de vattenförekomster som medgetts undantag. För en övervägande del av vattenförekomsterna i Stockholms län har en tidsfrist medgetts vilket innebär att målet att god vattenstatus ska uppnås senast 2021. Kvalitetskraven innebär också att tillståndet i vattenförekomster inte får försämrats. Vattenförekomsten Östra Mälaren har idag god ekologisk status vilket innebär att kvalitetskravet är fortsatt god ekologisk status 2015. God kemisk ytvattenstatus nås för närvarande ej men ska förbättras och uppnås senast 2021.

Enligt kontoret är den viktigaste frågan att utreda i projektet hur omhändertagandet av dagvattnet från området sker. Dagvattnet kommer att omhändertas i samarbete med Stockholm Vatten i enlighet med stadens dagvattenstrategi.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En kulturvärdesanalys av miljön redovisas i utredningen ”F.d. Kgl Vattenfallsstyrelsens huvudkontor, Kv Vattenfallet 2, Kulturhistorisk värdeanalys 2009-10-18” (Reichmann antikvarier AB).

Avsikten är att den föreslagna planens utbyggnad ska kunna förenas med att kontorsanläggningens gestalt och framtoning även i framtiden vittnar om dess forna betydelse och dominans i området. Planförslaget har utformats med stor hänsyn till anläggningens arkitektoniska gestalt.

Det historiska värdet i Vattenfallet 2 domineras av den *samhällshistoriska* aspekten där dess koppling till ABC-staden utgör grundpelaren. Anläggningens *ursprungliga användning* som arbetsplats utgör här en viktig del i värdet men även dess *arkitektoniska uttryck*. Monumentaliteten och strukturen i anlägg-

ningen, med tillhörande parkrum, är pedagogisk och autentisk med tydlig relation till de omkringliggande bostadsområdena.

Upplevelsevärdena av kv Vattenfallet domineras av den *arkitektoniska* gestaltningen och dess koppling till det gestaltade parkrummet. De sakliga monolitiska skivhusbyggnaderna bildar, tillsammans med förbindelsebyggnaderna, fond i parken. Kontorsanläggningen är extremt tydlig och *pedagogisk* och ger en omedelbar koppling till det institutionella byggandet under 1900-talets senare hälft. Den mycket låga förändringsgraden skänker miljön en *autentisk dimension* som förstärker upplevelsen.

Historiska värden finns även knutna till respektive byggnad i form av ursprungliga byggnadsmaterial och gestaltade rum. Fasadernas emaljerade aluminiumplåtar och aluminiumklädda fönster utgör mycket värdefulla byggnadsdelar. Huvudentrén och flygelbyggnadernas entréer har alla en hög arkitektonisk kvalitet med stenkärlnader och utsmyckningar i form av väggfasta konstverk (flygelentréerna).

Administrationsbyggnadens huvudtrapphus och hisshall har välgestaltade byggnadsdelar men även flygelbyggnadernas trapphus har kvaliteter. Här märks särskilt västra flygelns ursprungliga glasparti med integrerade armaturer och radiatorer utformade som räcken. Direktionsvåningens sammanträdesdel mot norr med förrum, originalarmaturer m.m. Restaurangbyggnadens gestaltning med synlig stomme, ursprungliga glasparter och trapphus har även det ett stort värde.

Konflikter med kulturvärden bedöms uppstå främst genom att:

- den utpräglade funktionen som arbetsplats förloras.
- parkanläggningen till största delen kommer att försvinna och ge plats för ny bebyggelse.
- de inre sambanden i huvudkomplexet försvinner där den sammanbindande gången rivs.
- de värden som hänger samman med anläggningens oförändrade karaktär går förlorade.

Förslag som beaktar kulturvärden:

- kontorskomplexet bevaras till övervägande del.
- endast mindre exteriöra förändringar - huvudkomplexets emaljfasader bevaras relativt oförändrade.
- restaurangbyggnaden samt Räcksta gård bevaras.
- parken i anslutning till Räcksta gård bevaras.
- värdefulla interiörer kan bevaras.

Bedömningen har varit att föreslagna utbyggnad kan äga rum, med ianspråktagande av parken för bostäder och ändrad användning av kontorshuset. Många av de utpekade värdena kan vidmakthållas trots områdets omdaning. Samtidigt kan en hållbar användning av byggnaderna förhoppningsvis åstadkommas.

Alternativet till den föreslagna förändringen är att gällande användning bibehålls, vilket kan innebära att en fortsatt kontorsanvändning inte är garanterad på grund av stora svårigheter att hyra ut kontorskomplexet för kontorsändamål. Förslaget har utgått från förutsättningen att enbart en kontorsanvändning inte kommer att vara möjlig i framtiden.

Störningar under byggtiden (etableringsområde)

De störningar som brukar uppfattas som mest besvärande är buller från bergborrningsarbete och markvibrationer från sprängsalvor och pålning. Dessutom kan byggtrafik och damm från arbetsplatsen uppfattas som besvärande. I detta fall kommer schaktning och hantering av markarbeten att ge upphov till störningar för de närboende. Kontrollmätningar vid sprängning och pålning o d ska ske genom byggherrens försorg i samråd med de berörda fastighetsägarna. Gång- och biltrafiken i området kommer att störas i begränsad omfattning. Tunga transporter kommer att ske via Råckstavägen med utfart i det södra planområdet till Bergslagsvägen. Etableringsområde för bygget placeras inom planområdet och avskärmas mot angränsande bebyggelse. Arbetena ska bedrivas med beaktande av Naturvårdsverkets nya allmänna råd om buller från byggplatser (NFS 2004:15).

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats inom planavdelningen av Maria Pettersson. Från exploateringskontoret har Elisabeth Rosenberg medverkat, från trafikkontoret Eva Brobert och från lantmäterimyndigheten Micael Johansson.

Emelie Eriksson
tf planchef

Maria Pettersson
planarkitekt