



Christina Wikberger
Miljöutredare
Telefon 08-508 28 140
christina.wikberger@miljo.stockholm.se

Till
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

PROGRAM FÖR VATTENFALLET 2 I STADSDELEN RÅCKSTA REMISS FRÅN STADSBYGGNADSNÄMNDEN S-DP 2009-01446-54

Förslag till beslut

- 1 Tillstyrka fortsatt planarbete under förutsättning att
 - miljökonsekvenser av förslaget beskrivs
 - bostäder kan utformas så att stockholmsmodellen för buller klaras
- 2 Justera beslutet omedelbart

Gunnar Söderholm

Gustaf Landahl

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat ett programförslag för yttrande senast den 29 januari 2010. Förslaget innebär en omvandling av Vattenfalls huvudkontor till bostäder och andra funktioner. Stadsdelen ska knyta an till Vällingbys stadsplanehistoriska sammanhang och en utveckling av ABC-begreppet. De tre kontorsblocken, Råcksta Gård, restaurangbyggnaden och parken bevaras. Området kompletteras med både höga hus och lägre bebyggelse (stadsradhus) i en tät struktur. Närheten till tunnelbanan och gång- och cykelstråk samt satsning på boende och arbete lokalt ska minska behovet av att resa med bil, vilket förvaltningen anser är mycket positivt ur klimat- och energisynpunkt. Förutsättningarna för att renovera husen så att de blir energieffektiva bör undersökas. Erfarenheter från stadens satsningar på miljöprofilområdena Järva och Norra Djurgårdsstaden bör tas tillvara för att bygga om och bygga nya hus i Vattenfallet.

I det fortsatta arbetet bör miljökonsekvenser framgå på ett bättre sätt. Området är utsatt för buller från Bergslagsvägen, Råckstavägen, Jämtlandsgatan och tunnelbanan.

För att klara 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen förutsätts bullerdämpande åtgärder. En förutsättning för att uppnå en luddämpad sida för bebyggelsen mot Bergslagsvägen är att samtliga öppningar mellan husen förses med bullerskydd, till exempel med glasskärmar så som det redovisas i ljudutredningen. Ljudmiljön för bostäder vid Bergslagsvägen och Jämtlandsgatan behöver studeras närmare. De höga, runda husen har ingen tyst eller luddämpad sida. En förutsättning för att klara ljudnivåer om 55 dBA, är speciallösningar för ett stort antal lägenheter. En omarbetning bör göras av planen så att stockholmsmodellen klaras. Andra utformningar av huskropparna och placeringar av de två husen i området bör prövas. En annan del som bör studeras vidare är att öka exploateringen utmed Bergslagsvägen. Det skulle kunna ge en bättre ljudmiljö genom skärmning av området samtidigt som detta kollektivtrafiknära läge motiverar en hög exploatering. Förvaltningens bedömning är att det borde vara möjligt att genomföra programmet och uppnå en ljudnivå enligt stockholmsmodellen utan att antalet lägenheter minskas. De mest bullerutsatta lägena bör i första hand användas för lokaler.

Förvaltningen tycker att det är positivt att parken vid Råcksta Gård ska bevaras och i området planeras för grönska med parken, allén och i bebyggelsen. I det fortsatta arbetet bör man även beakta att grönska på mark, väggar och tak även är viktiga ur klimatsynpunkt.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat ett programförslag för yttrande senast den 29 januari 2010. Förslaget innebär en omvandling av Vattenfalls huvudkontor till bostäder och andra funktioner. Det storskaliga kontoret uppfördes under 50-talet. I ett tidigare program om Vällingbyområdet 2003 diskuterades kontorsanläggningen. Då ansågs att Råcksta, med närhet till tunnelbana, skulle kunna utvecklas till en mer komplett stadsdel. Fastighetsägaren Sveafastigheter har nu utvecklat den idén vidare.

Vattenfallet 2 remitterades till Miljö- och hälsoskyddsnämnden som förslag till detaljplan 2005. Då gällde det 5 punkthus utmed Råckstavägen, tre nya hus för kontor och gästlägenheter vid Jämtlandsgatan och servicefunktioner utmed gången som förbinder de höga skivhusen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade på delegation om att tillstyrka planförslaget. Planen vann laga kraft december 2005. Delar av planen arbetas nu om.

FÖRSLAGET

Stadsdelen ska knyta an till Vällingbys stadsplanehistoriska sammanhang och en utveckling av ABC-begreppet. I området ingår även park, där av arbetsnamnet Vällingby Parkstad. Stadsdelen ska få stadslika funktioner och en tät struktur.

De tre kontorsblocken, Råcksta Gård, restaurangbyggnaden och parken bevaras. Länkbyggnaderna mellan kontorshusen tas bort. En allé planeras för att binda samman Vällingby Centrum med Blackeberg för gående och med cykel. Vid alléns startpunkt vid

Råckstavägen och vid tunnelbanan planeras för två höga hus. I den södra delen planeras för stadsradhus och i den norra delen planeras flervåningshus. Programmet innehåller förslag om cirka 120 stadsradhus, 1000-1200 lägenheter, 10.000-20.000 kvadratmeter kontor och 5.000-8.000 kvadratmeter butiker/service.



Programområdet idag. (Bild tagen ur programhandlingarna).



Programområdet imorgon. (Bild tagen ur programhandlingarna).

Förvaltningens synpunkter

MILJÖKONSEKVENSER BEHÖVER FRAMGÅ

Programmet saknar MKB och miljökonsekvenserna behandlas inte heller i programhandlingarna. Miljöförvaltningen har utarbetat ett MKB-underlag. Buller var den mest väsentliga frågan att belysa och beakta i planeringen. En ljudutredning har genomförts. Resultatet och hur det påverkar planeringen redovisas inte i programhandlingen.

Dessutom borde påverkan på natur och rekreation samt energi konsekvensbedömas. Grönska och miljö ingår som viktiga element i planen, men effekterna av planen bör konsekvensbedömas tydligare i detaljplaneskedet.

Tunnelbanan kan orsaka stömljud och vibrationer beroende på markförhållanden. I det fortsatta arbetet bör det utredas om risk finns för störningar.

TA IN ENERGIEFFEKTIVITET

Förvaltningen anser att programmets idéer om att bygga en tät stad, nära kollektivtrafik och med möjligheter till minskat resande och med god tillgång till cykel- och gångvägar är bra ur klimat- och energisynpunkt.

Energianvändningen i den befintliga bebyggelsen i Sverige står för cirka 40 procent av den totala energianvändningen i Sverige. Dessa hus, som utgör mer än hälften av hela byggnadsbeståndet, är nu i behov av renovering, de är slitna och har dålig energiprestanda. Vattenfalls kontorsbyggnader hör sannolikt till dessa byggnader. Förutsättningarna för att renovera husen så att de blir energieffektiva bör undersökas.

I Järva satsar Svenska Bostäder på kraftfull upprustning och energieffektiviseringar i samspel med de boende. Upprustningen kommer att ske med beaktande av kulturvärden och varsam renovering. Såväl ny innovativ teknik, t.ex. prefabricerade fasadelement, som befintlig teknik kommer att användas i projektet. Målet är en energieffektiv renovering som mer än halverar energianvändningen. Erfarenheter från stadens satsningar i Hammarby sjöstad och på miljöprofilområdena Järva och Norra Djurgårdsstaden bör tas tillvara för att bygga om och bygga nya hus i Vattenfallet så att de blir energieffektiva och klimatanpassade.

STOCKHOLMSMODELLEN SKA KLARAS

Området är utsatt för buller från Bergslagsvägen, Räckstavägen och tunnelbanan. Ljudutredningens resultat och förslag borde ha framgått av programhandlingarna.

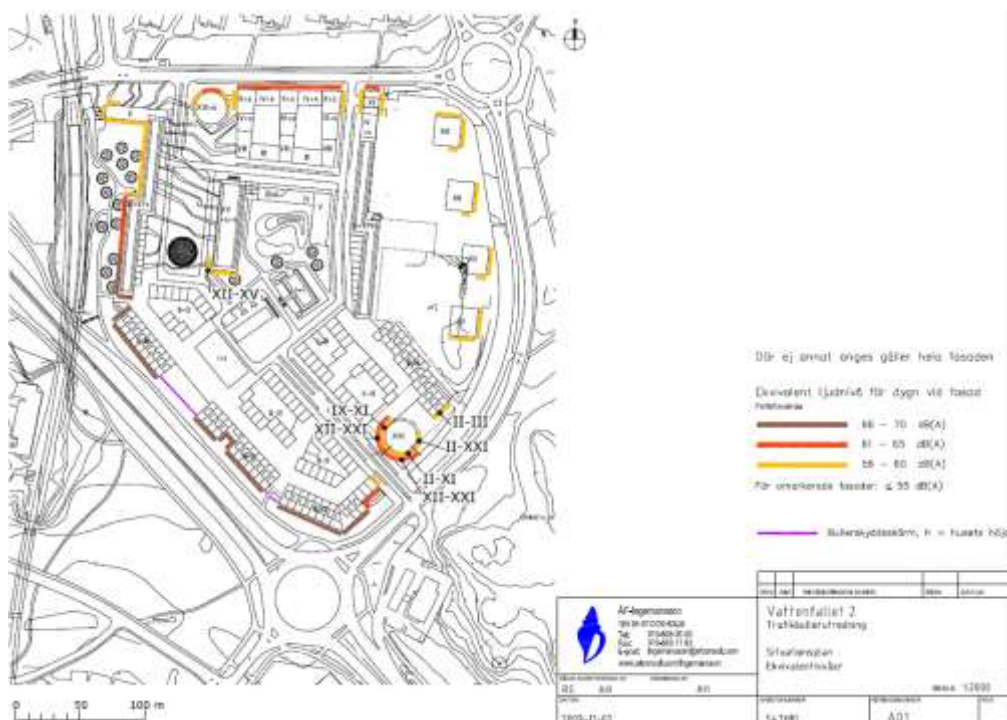
För att klara 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen förutsätts bullerdämpande åtgärder. De maximala ljudnivåerna från tunnelbanan beräknar man att klara inomhus med ljudkrav för fönster.

En absolut förutsättning för att uppnå en ljuddämpad sida för bebyggelsen mot Bergslagsvägen är att samtliga öppningar mellan husen förses med bullerskydd. I ljudutredningen förses de två öppningarna med glasskärmar (lika höga som bebyggelsen). Dessa finns inte med i programhandlingarna. Ljudmiljön för bostäder vid Bergslagsvägen och Jämtlandsgatan behöver studeras närmare.

De höga, runda husen vid Råckstavägen och Jämtlandsgatan klarar inte stockholmsmodellen (som innebär att avstegsfall B med ljudkrav om 55 dBA på den ljuddämpade sidan inte klaras eftersom de saknar tyst eller ljuddämpad sida). Programhandlingarna förutsätter speciallösningar med skärmade balkonger för ett stort antal lägenheter. Förvaltningens uppfattning är att detta inte är förenliga med hur stockholmsmodellen kan tillämpas. En omarbetning bör göras av planen så att stockholmsmodellen klaras. Andra utformningar av huskropparna och placeringar av de två husen i området bör prövas. En annan del som bör studeras vidare är att öka exploateringen utmed Bergslagsvägen. Det skulle kunna ge en bättre ljudmiljö genom skärmning av området samtidigt som detta kollektivtrafikhänsä Lage motiverar en hög exploatering. Förvaltningens bedömning är att det borde vara möjligt att genomföra programmet och uppnå en ljudnivå enligt stockholmsmodellen utan att antalet lägenheter minskas.

De kostnader som uppstår för att genomföra de speciallösningar för respektive lägenhet som programmet förutsätter, bör jämföras med kostnader för bullerdämpning närmare källan, genom traditionell bullerskärm som åtgärd eller i kombination med lågbullrande asfalt.

I det här skedet är det inte klart hur byggnaderna disponeras mellan bostäder och andra lokaler. I det fortsatta arbetet med detaljplaner bör de mest bullerutsatta lägena i första hand användas för lokaler.



Ur Ingemanssons bullerutredning för Vattenfallet 2. De runda husen kräver speciallösningar för att klara ljudnivåerna om 55 dBA. För husen närmast Bergslagsvägen föreslår ljudkonsulten en glasskärm vid öppningarna mellan husen för att dämpa ljudnivåerna.

BRA ATT PARK OCH GRÖNT PRIORITERAS

Enligt programmet kommer parken vid Råcksta Gård att behållas och i området planeras för en allé. Träd, småbiotoper och stadslotter är några av de eko-smarta lösningar som planeras. Förvaltningen tycker att det är en bra grundtanke i uppbyggandet av den nya stadsdelen. Till detta kan även adderas att grönska på mark, väggar och tak även är viktiga ur klimatsynpunkt och kan ge viktiga synergieffekter som t ex att de hjälper till att dämpa bullret, reglera vattenbalansen, dagvattenhanteringen och bidrar till lokalklimatet.

Slut

Bilagor

Bilaga 1 Vällingby parkstad. Program för detaljplan för Vattenfallet 2.
Dp 2009-01446-54