

A

B

C

D

E

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning
Avdelningen för Stadsdelsmiljö och Teknik
Hélène Henriksson
tfn 508 05 022

Tjänsteutlåtande
7 januari 2005

1 (4)

Dnr -

Sammanträde 25 januari 2005

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Nya bostäder på Hässelby Torg vid kv. Trymån m fl i Hässelby Gård.
(Inbjudan till samråd ang. förslag till detaljplan för kvarteret Trymån i stadsdelen
Hässelby Gård, S-Dp 2004- 03753-54).

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande till Stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.
2. Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande för kännedom till Gatu- och fastighetsnämnden

Anders Meuller
stadsdelsdirektör

Sven-Göran Södergren
avd. chef

Sammanfattning

Förvaltningen förslår att nämnden tillstyrker förslaget avseende tillbyggnad av ICA-butiken och ombyggnation av kontorslokaler till bostadslägenheter i fastigheten Båggången 5. Förutsättningen *för det sistnämnda* är dock att problemen med buller och den torftiga utemiljön på baksidan av huset kan lösas. Om man vill bygga familjelägenheter ska det också finnas *lekutrustning* för de minsta barnen i nära anslutning till huset, i annat fall är det bättre att bygga smålägenheter för ensamstående eller studerande. ***Tillbyggnaden av ICA*** innebär att man bygger igen den passage som finns mellan Systembolaget och ICA-huset. Man vill därigenom också minska säkerhetsriskerna för varutransporter och gående på baksidan av butikerna. Förvaltningen konstaterar att förslaget innebär förbättringar i det avseendet, men att ***man inte lyckats öka säkerheten för gående på väg till eller från Loviselundsvägen och tunnelbanan***. När det gäller den lägre tillbyggnadsdelen, befarar förvaltningen att ***risken för inbrott i fritidsgården*** kan öka. Detta p ga att det blir lätt att nå deras fönster från det nya yttertaket. Höjden på den delen av tillbyggnaden bör därför ökas. Möjlighet för ***handikappfordon och färdtjänst att stanna*** nära livsmedelsbutikerna bör kunna anordnas vid *den vändslinga som finns bakom ICA*.

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom avdelningen för Stadsdelsmiljö och teknik i samråd med Barn- ungdoms och skolavdelningen samt avdelningen för omsorg om funktionshindrade. Lokala handikapprådet och Lokala pensionärsrådet har givits tillfälle att lämna synpunkter. Även Lokala hyresgästföreningen har informerats om projektet.

Inledning

Stadsdelsnämnden har från Stadsbyggnadskontoret erhållit inbjudan till samråd avseende detaljplaneförslag för kvarteret Trymån m.fl. i stadsdelen Hässelby Gård i Stockholm, S-Dp 2004-03753-54. Eftersom detaljplaneförslaget hanteras med s. k. förenklat planförfarande har den inte föregåtts av något programsamråd.

Skriftligt yttrande skall inkomma till Stadsbyggnadskontoret *senast 26 januari 2005*.

Redovisning

Förslaget innehåller både en tillbyggnad av ICA-butiken på torget och en ombyggnation av de kontorslokaler som finns i de två översta våningsplanen i det hus där Konsumbutiken ligger. Planerad byggstart till sommaren 2005.

Tillbyggnaden av ICA är tänkt att placeras i den gångpassage som finns mellan butiken och Systembolaget. Genom tillbyggnaden säger man sig lösa dagens lagerproblem samtidigt som det är meningen att trafiksäkerheten ska öka då man ordnar 3 st. parallella uppställningsplatser för lossning av varor på baksidan av butikerna. För att inte fotgängarna av misstag ska komma in i lastzonen ska *en mur* byggas mot Loviselundsvägen.

Varutransporterna till ICA och Systembolaget föreslås köra in från Loviselundsvägen via den norra anslutningen till bussarnas vändslina och sedan backa rakt bakåt till den nya lastzonen på baksidan av butikerna. Efter lossning kan utfart till Loviselundsvägen ske via den södra infarten.

Bussarna ska precis som idag komma in via den södra anslutningen och åka ut via den norra. **Parkeringsplatserna** kommer att bli något färre då de placeras vinkelrätt istället som idag snett. När enkelriktningen upphävs kommer de att kunna nås både från norra och södra anslutningen. De cykelställ som finns i passagen kommer att flyttas till annan plats i centrum.

Genom ombyggnaden av kontor till bostäder i kv. Båggången 5, kan **16 nya lägenheter** tillskapas i varierande storlek från ettor till fyror. Centrumkompaniet kommer att upplåta hyreslägenheterna direkt till hyresgästerna. Genom speciella krav på fönster och tilluftsdon bedömer Miljöförvaltningen att man kan åstadkomma en god inomhusmiljö trots **buller** från tunnelbana, varudistribution till Konsum och butiksfläktar. För att minska bullerproblemen får varuleveranserna endast ske mellan vissa bestämda tider och fläktarna ska åtgärdas.

Boende och besöksparkering kommer att finnas i den befintliga parkeringsanläggningen i kv. Labyrinten som ligger inom 100 meters gångavstånd från husets huvudentré. När det gäller antalet parkeringsplatser utgår man ifrån stadens parkeringsnorm på 0,16-0,22 platser/rumsenhet d vs 0,6-0,9 platser per trerumslägenhet. Rätten till parkeringsplats skrivs in i varje lägenhetskontrakt, men det totala antalet parkeringsplatser kommer att variera beroende på efterfrågan. **Handikappparkering** liksom utrymme för hushållsopor och returförpackningar, kommer att finnas på gården ca 15 meter från gårdsentrén.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ställer sig *positiv* till förslaget för tillbyggnad av ICA-butiken och ombyggnation av kontorslokaler i kv. Båggången 5, till lägenheter. Bägge dessa byggnadsåtgärder kan öka möjligheten till överlevnad för butikerna på Hässelby torg, även sedan Vällingby centrum är färdigt.

Eftersom centrum är relativt folktomt på kvällarna, kan det upplevas som otryggt. För att öka antalet människor som rör sig där, bör **de nya bostäderna även ha entréer mot torget**. Marken på baksidan av huset är **betecknad med C**, d vs avsett för centrumändamål. I öster gränsar den till den gård som Båggången 2 låtit anlägga. Bägge fastigheterna ägs av Stockholms stad, men arrenderas av två olika bolag. För att användningssättet för gården inte ska strida mot den nya detaljplanen, föreslår förvaltningen att beteckningen C *inte ska omfatta denna mark*. Om man vill bygga familjelägenheter ska det också finnas *lekutrustning* utomhus för de minsta barnen, i annat fall är det bättre att bygga smålägenheter för ensamstående eller studerande. Eftersom baksidan på Båggången 5, vetter mot infarten för Konsums varumottagning och den branta slänten upp mot tunnelbanespåren är den svår att utnyttja för de boende. Situationen kan förbättras om de nya hyresgästerna **får möjlighet utnyttja den gård som anlagts i anslutning till grannfastigheten Båggången 2**. Denna rätt bör i så fall regleras i planen eller i avtal.

De nya husens parkeringshov beräknas vara 0,6- 0, 9 platser/trerumslägenhet. Det *nyckeltal* som idag används för boendeparkering bör enligt förvaltningens erfarenhet *höjas till ca 1 plats/ lägenhet*. **Avgiften per plats/** får inte bli så hög att de boende istället väljer att parkera på gatan, där det redan idag är fullt av bilar som försvårar städning och snöröjning. När det gäller hyresgästernas **retur-material** är det viktigt att samtliga fraktioner tas om hand inom den egna fastigheten, då det inte finns någon allmän återvinningsstation i närheten.

Det bör även finnas **handikapparkering och möjlighet för taxi och färdtjänst att stanna i närheten av livsmedelsbutikerna**. Eftersom förvaltningen *inte* önskar *biltrafik på torget*, kan dessa platser istället ordnas *i anslutning till den vändslinga som finns bakom ICA*.

När det gäller **varustransporterna** anser förvaltningen att förslaget innehåller förbättringar. Lastbilarna kommer inte som nu att behöva korsa varandras färdväg i lastzonen eller vejja för gående där. **Men tyvärr ökar förslaget inte säkerheten** för gående *på väg till eller ifrån Loviselundsvägen* och tunnelbanan, eftersom de måste korsa den väg varubilarna kör in och ut. En annan nackdel är att förslaget ger färre parkeringsplatser än tidigare i direkt anslutning till tunnelbanan. Sedan kv. Säteritaket har bebyggts råder brist på parkeringsplatser i centrum. De ca 50 *parkeringsplatser* som detaljplan 1998-08637-54 medger för kv. Labyrinten 1, på den sida av Stadsdelsförvaltningens kontor som vetter mot Engelska parken, *bör snarast iordningställas*.

Enligt uppgift från Barn-ungdoms och skolavdelningen används plan 1 (källarvåningen) och plan 2 i fastigheten Trymån 3 idag som fritidsgård. Plan 3 hyrs för närvarande av Kulturförvaltningen. Två av fastighetens **nödutgångar** mynnar idag vid ICA's befintliga lastkaj. Behovet av nödutgångar för dessa verksamheter måste tillgodoses. Beträffande tillbyggnadens 1-våningsdel befarar fritidsgården att **inbrottsrisken kan komma att öka**, p ga att det blir relativt lätt att klättra upp på det nya taket för att sedan ta sig in via fritidsgårdens fönster som blir lätta att nå från detta. Fritidsgården påpekar också att man har behov av varuintag för sin verksamhet och att man besväras av matos från ICA's grill. I samband med ombyggnationen behöver det utrymme vid entrédörren som Fritidsgården idag utnyttjar för sopor förbättras och där bör även finnas plats för källsortering.

Förvaltningen har ***ej för avsikt*** att tillföra detta projekt någon form av egen verksamhet, t ex i form av gruppboende, äldreboende eller förskoleplatser. När det gäller förskoleplatser letar förvaltningen istället efter ledig mark för att bygga en fristående förskola, som ska täcka det behov av 260 nya platser som finns i Hässelby Gård.
