

A

B

C

D

E

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

Tjänsteutlåtande
4 mars 2005

1 (5)

nr -

Sammanträde 22 mars 2005

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Nya bostäder på Enspännargatan i Hässelby Gård.

(Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av kvarteret Herresätet 2 i stadsdelen Hässelby Gård, Dp 2004-04392-54).

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 tillstyrker förslaget och anser det positivt att de lägenheter som ska byggas får ett centralt läge med närhet till Hässelby Gårds centrum och allmänna kommunikationer samt att de får tillgång till hiss. Även om den största delen av det äldre lägenhetsbeståndet i Hässelby Gård utgörs av hyreslägenheter, anser förvaltningen att det här tillskottet av hyreslägenheter är välkommet eftersom det kommer att byggas en hel del bostadsrätter i området. *Men när det gäller utemiljön* anser förvaltningen inte att man uppfyller det som enligt Byggnadsordningen bör vara vägledande hänsynsregler i beslut om detaljplaner för stadsplaneområden av typen tunnelbanestad/ ABC-stad. Enligt dessa hänsynsregler ska naturmark bibehållas eller återskapas inpå husen. *Förvaltningen anser inte att den slyröjning som föreslås kan anses tillräcklig för att kompensera att den fint bevuxna kullen och hållmarken tas i anspråk för det nya punkthuset.* Förvaltningen önskar därför att man även anlägger en perennplantering i den nord-västra planare delen av fastigheten närmast Kavaljersstigen för att öka trivseln i den delen av området.

Bilagor: Se bilageförteckning se sid 2.

Bilageförteckning:

Bilaga 1: Inbjudan till plansamråd beträffande förslag till ny bebyggelse vid kvarteret Herresätet 2 i stadsdelen Hässelby Gård S-Dp 2004 04392-54), 2 sidor.

Skriftligt yttrande skall inkomma till Stadsbyggnadskontoret senast 8 april 2005.

Bilaga 2: Orienteringskarta

Bilaga 3: Planbeskrivning, 8 sidor

Bilaga 4: Genomförandebeskrivning, 2 sidor

Bilaga 5: Plankarta, 1 sida

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. Lokala hyresgästföreningen har informerats om projektet. Synpunkter från Lokala handikapprådet redovisas i tjänsteutlåtandet. Synpunkter från Lokala pensionärsrådet bifogas utskicket.

Inledning

Stadsdelsnämnden har från Stadsbyggnadskontoret erhållit en inbjudan till samråd avseende detaljplaneförslag för kvarteret Herresätet 2 i stadsdelen Hässelby Gård i Stockholm, S-Dp 2004-04392-54.

Skriftligt yttrande skall inkomma till Stadsbyggnadskontoret **senast 8 april 2005**.

Redovisning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag för *ca 35 st. nya lägenheter i form av ett punkthus* vid Enspännargatan/Kavaljersstigen inom fastigheten Herresätet 2 i stadsdelen Hässelby Gård. Marken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Förvaltnings AB Bergsundet.

Punkthuset är tänkt att uppföras i 8 våningar med preliminär byggstart första kvartalet 2006. Av förslaget framgår inte vilken upplåtelseform de nya lägenheterna kommer att få, men enligt uppgift från WPS Stadsutveckling som tillsammans med Stadsbyggnadskontoret har utarbetat förslaget, skall lägenheterna upplåtas som hyreslägenheter.

Planområdet ligger centralt beläget ca 400 m från Hässelby Gårds tunnelbanestation. I parkområdet norr om den aktuella fastigheten finns ett utbyggt gång- och cykelvägnät.

Stadsbilden i omgivningen är karakteristisk för tunnelbanestaden/ ABC-staden. Enligt översiktsplanen för Stockholm är det aktuella området ett sådant som ska visas särskild uppmärksamhet med avseende på kulturhistoriska värden. I Stockholms byggnadsordning, som är en del av översiktsplanen, anger man att "Planeringsidéer och arkitektur som präglar respektive områdes utformning ska respekteras vid komplettering".

I dag består kv. Herresätet av fyra punkthus i 8-9 våningar med putsade fasader uppförda under 1950-talet. Dessa är placerade i en halv båge kring en höjd med naturen nära inpå husen på ett för området karakteristiskt sätt. Marken i området består av en tall- och lövskogsbevuxen kulle med delvis berg i dagen och ett tunt moräntäcke.

Förslaget innebär att ett nytt punkthus med ca 35 lägenheter samt garage med 12 bilplatser uppförs på Herresätet 2. Det nya huset får en något större byggnadsarea än de befintliga punkthusen men hushöjden blir densamma. Den nya planen anger både bostäder och centrum som tillåtet användningssätt, vilket innebär att olika verksamheter tillåts i kvarterets bottenvåningar.

Mark och vegetation: Planområdet som enbart omfattar tomtmark, innehåller både hållmark och en bladning av lövträd och tallar. För det nya punkthuset behöver man spränga för husgrund och ledningar. Förslaget innebär att den befintliga lekplatsen flyttas. En ny lekplats ska iordningställas söder om det nya huset.

Förslaget innebär att 9 st. träd behöver fällas. Viss återplantering av träd kommer att göras på de delar av tomten som inte berörs av nybyggnationen. Som kompensation för den ianspråktaga marken anger man att det sly som växer på fastighetens norra del ska röjas bort.

Tillgänglighet: I förslaget står att den nya bostadsbebyggelsen skall vara tillgänglig för personer med funktionshinder.

Området trafikförsörjs via Enspännargatan.

Sopor: Hushållsavfall ska lämnas i befintligt soprum i det punkthus som är beläget i västra delen av fastigheten.

Parkering: De nya bostädernas parkeringsbehov är tänkt att lösas genom ett garage med 12 st. bilplatser och ca 11 platser i form av markparkering inom fastigheten. Parkeringstalet är satt till 0,6-0,9 platser/lgh.

Buller: *Bullerutredning* har inte utförts. Trafiken på Enspännargatan bedöms dock som mycket gles och tillkommande trafik bedöms inte nämnvärt ändra detta förhållande. Det som ger störst bullerproblem är de sprängningsarbeten som behöver göras i samband med byggandet av det nya huset. I förslaget anges att sprängningarna måste ske så att störningarna för de närboende begränsas.

Placeringen: I förslaget säger man att olika alternativa placeringar har studerats, men att det här skulle är det som ger bäst ljusförhållanden samtidigt som behovet av stödmurar blir litet.

Ljusförhållanden: Solstudier har gjorts som visar att det nya huset under vår- och höstdagjämningen tillsammans med övriga punkthus bildar långa slagskuggor på marken.

Energiförsörjning: Fastighetsägaren avser att ansluta sig till den gemensamma bergvärmeanläggning som planeras för husen på fastigheten.

Dagvatten: Fördröjningsmagasin planeras.

Grundvatten: Eventuell påverkan på grundvattnet skall utredas vidare under planarbetet.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen tillstyrker förslaget och anser det positivt att de lägenheter som ska byggas får ett centralt läge med närhet till Hässelby Gårds centrum och allmänna kommunikationer samt att de får tillgång till hiss. Även om den största delen av det äldre lägenhetsbeståndet i Hässelby Gård utgörs av hyreslägenheter, anser förvaltningen att det här tillskottet av hyreslägenheter är välkommet eftersom det kommer att byggas en hel del bostadsrätter i Hässelby Gård.

Men när det gäller utemiljön anser förvaltningen anser inte att man uppfyller det som enligt Byggnadsordningen bör vara vägledande hänsynsregler i beslut om detaljplaner för stadsplaneområden av typen tunnelbanestad/ ABC-stad. I dessa hänsynsregler står det att "Planeringsidéer och arkitektur som präglar respektive områdes utformning ska respekteras vid komplettering" och att typiskt för tunnelbanestaden/ ABC-staden är att bebyggelsen mjukt formar sig efter terrängen. I det här fallet anpassar man inte nybebyggelsen efter naturförutsättningarna, eftersom hustypen kräver att man spränger bort en del av hållmarken för att klara grundläggningen.

I Byggnadsordningens hänsynsregler står det även att "naturmark bibehålls eller återskapas inpå husen". Mot bakgrund av detta anser förvaltningen inte att den slyröjning som föreslås kan anses tillräcklig för att kompensera att den fint bevuxna kullen och hållmarken tas i anspråk för det nya punkthuset. Förvaltningen önskar därför att man även anlägger en perennplantering i den nordvästra planare delen av fastigheten närmast Kavaljersstigen. En sådan åtgärd skulle även förbättra miljön vid gång- och cykelvägsdelen av Kavaljersstigen och öka trivselen i den delen av området.

Utemiljön:

När det gäller val av de träd och buskar som ska planteras, anser förvaltningen tillsammans med Lokala handikapprådet det viktigt att man väljer sådana arter som inte riskerar att framkalla besvär hos allergiker.

Tillgänglighet:

Det är viktigt att både det nya punkthuset och dess allmänna funktioner som balkonger, förråd, tvättstuga, garage och soprum är tillgängliga även för funktionshindrade

Hushållssopor/ returförpackningar:

Förvaltningen liksom Lokala handikapprådet, anser att möjlighet till sophantering måste finnas i det planerade huset och inte som man föreslår i angränsande hus, om tillgängligheten ska kunna anses tillfredställande.

Parkering:

Betr. det s.k. parkeringstalet på 0,6-0,9 platser/lgh anser förvaltningen att det bör ökas till 1,0 platser/lgh, eftersom det inte finns plats för fler bilar på Enspännargatan. När det gäller den invändiga höjden i garaget anser förvaltningen precis som Lokala handikapprådet, att den bör vara minst 2,80 m för att fordon för funktionshindrade ska kunna få plats.

Förskolor, skolor, äldreboende mm:

Projektet ingår visserligen inte i Lokalförsörjningsplanen för Hässelby- Vällingbyområdet, men inga önskemål om sådana lokaler eller speciallägenheter har framkommit från berörda avdelningar. Förvaltningen har därför ej för avsikt att i nuläget tillföra detta projekt någon form av egen verksamhet.
