

A

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

Tjänsteutlåtande
29 juli 2005

1 (5)

B

C

D

E

nr -

Sammanträde 30 augusti 2005

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Nya bostäder på Kvarnhagsgatan i Hässelby Gård.

(Inbjudan till detaljplanesamråd för kv. Fogdekammaren 1 m.fl.
i stadsdelen Hässelby Gård, Dp 2004-06700-54).

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande till Stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.
2. Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande för kännedom till Marknämnden

Anders Meuller
stadsdelsdirektör

Sven-Göran Södergren
avdelningschef

Sammanfattning

Förvaltningen tillstyrker förslaget till nybyggnation av 28 st. hyreslägenheter på Kvarnhagsgatan i Hässelby Gård och anser det positivt att lägenheterna får ett centralt läge med närhet till centrum och allmänna kommunikationer samt tillgång till hiss.

När det gäller *förskoleplatser* kommer bristen på sådana i Hässelby Strand, Maltesholmsområdet och Hässelby Gård att uppgå till ca 350 st. år 2011. Eftersom det aktuella planförslaget inte innehåller någon byggrätt för förskola, önskar förvaltningen ersätta den äldre förskola som finns i kv. Blomsterhuset med en ny av samma storlek som de man ska bygga i kvarteret Klisterburken/ Griffeltavlan. Av pedagogiska skäl bör enplanslösning eftersträvas.

Förvaltningen anser att det här tillskottet av hyreslägenheter är marginellt och inte innebär risk för snedfördelning mellan olika upplåtelseformer. Lägenheter med äganderätt kommer enligt vad förvaltningen erfar att byggas på andra ställen i Hässelby Gård.

Bilagor: Se bilageförteckning på sid. 2.

Bilageförteckning:

Bilaga 1: Inbjudan till plansamråd om förslag till detaljplan för fastigheten Fogdekammaren 1 m.m., i stadsdelen Hässelby Gård i Stockholm, S-Dp 2004-06700-54, 2 sidor.

Bilaga 2: Planbeskrivning, 5 sidor.

Bilaga 3: Genomförandebeskrivning, 2 sidor.

Bilaga 4: 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 Fogdekammaren i stadsdelen Hässelby Gård i Stockholm, S-Dp 2004-06700-54.

Skriftligt yttrande skall efter förlängd remisstid inkomma till Stadsbyggnadskontoret **senast 31 augusti 2005**.

Redovisning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag för *ca 28 st. nya lägenheter i form av två mindre lamellhus* på Kvarnhagsgatan inom fastigheten Fogdekammaren 1 m.fl., i stadsdelen Hässelby Gård. Marken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till AB Stockholmshem.

Husen är tänkta att uppföras i 4 våningar med preliminär byggstart 2006. De nya lägenheterna kommer att upplåtas som hyreslägenheter.

Planområdet ligger centralt beläget ca 300 m väster om Hässelby Gårds tunnelbanestation. Området gränsar i norr och väster till ett grönområde och i öster mot Kvarnhagsgatan samt i öster mot befintlig bebyggelse på fastigheten Kvarnhagen 1.

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 präglat respektive områdes utformning ska respekteras vid komplettering”.

I dag består planområdet till största delen av parkeringsplatser för de befintliga bostadshusen på Kvarnhagsgatan. Husen som uppfördes under 1950-talet är byggda i 3 våningar, vissa av dem med garage i bottenvåningen.

Förslaget innebär att man utnyttjar ca $\frac{3}{4}$ av en befintlig parkeringsyta samt även lite grand av intilliggande parkmark. Idag finns det 37 st. parkeringsplatser varav 26 är uthyrda. Husen ska placeras vinkelrätt i förhållande till närmaste befintlig huslänga på Kvarnhagsgatan. Mellan de nya husen bildas en gård som i norra änden öppnar sig mot angränsade parkmark. Nivåskillnaden mellan Kvarnhagsgatan och gården blir ca 0,5 m vilken ska tas upp med hjälp av en mur. Från gatan ska ramper och trappsteg leda ned till gården.

Mark och vegetation: Av planområdets drygt 3300 kvm ombildas 780 kvm parkmark till kvartersmark. Skyddsbestämmelser i planen anger att träd ska finnas samt att marklov krävs för att fälla befintliga träd. Ny vegetation kommer att planteras som kompensation för ianspråktagen grönyta. Grönstrukturen anser man inte påverkas negativt.

Beläggningen på den befintliga parkeringsplatsen byts till ett genomsläppligt material, för att öka möjligheten till infiltration av regnvatten till träd och mark.

Dagvatten: Ska i huvudsak tas hand om inom fastigheten. Om inte detta är möjligt, får vattnet efter fördröjning inom fastigheten sedan avledas.

Tillgänglighet: Via ramper från gatan.

Trafik, Gator och Parkering: I dagsläget är 26 platser uthyrda för de befintliga husens behov. Parkeringsnormen anger ett behov om 16 platser för nytillkommande hus. Efter att vändplanen utökats något och omdisponerats kommer det att finnas 34 st. platser på parkeringen. Enligt förslaget ska det även finnas 5 platser för kantstensparkering längs gatan intill vändplanen. Ytterligare 7 st. platser avser man att anordna mot befintligt bostadshus, på de ställen där det inte finns några garageportar.

Buller: Trafiken på Kvarnhagsgatan är av begränsad omfattning och innebär inga bullerstörningar för de nya bostäderna.

Avfall: Utrymme för sophantering föreslås i bottenplan med hämtning från Kvarnhagsgatan.

Ljusförhållanden: Enligt planen kommer de nya bostadshusen inte att ge försämrade solförhållanden för den befintliga bebyggelsen, eftersom de kommer att ligga norr om denna.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen tillstyrker förslaget och anser det positivt att de planerade lägenheterna får ett centralt läge med närhet till Hässelby Gårds centrum och allmänna kommunikationer samt att de får tillgång till hiss.

Trots att även de befintliga husen på Kvarnhagsgatan består av hyreslägenheter, anser förvaltningen att det här tillskottet av sådana lägenheter är så marginellt och det inte innebär någon risk för snedfördelning mellan olika upplåtelseformer. Lägenheter med äganderätt kommer enligt vad förvaltningen erfar att byggas på andra håll i Hässelby Gård.

Utemiljön:

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

Tillgänglighet:

Det är viktigt att allmänna funktioner som balkonger, förråd, tvättstuga, garage och soprum i de nya husen är tillgängliga även för funktionshindrade.

Hushållssopor/ returförpackningar:

Förvaltningen liksom Lokala handikapprådet, anser att det bör finnas ett soprum med god tillgänglighet inom 10 m från varje port/ trapphus. Detta bör även vara utrustat för källsortering.

Parkering:

Förvaltningen anser att parkeringstalet bör höjas till ca 1,0 p-plats/lgh, eftersom många hushåll har fler bilar än en. Parkering på gatan innebär att städning och snöröjning försvåras.

Enligt förslaget är för närvarande 26 st. P-platser utyrda för de befintliga husens behov. För nyttillkommande hus anger parkeringsnormen att det behövs 16 platser. Det betyder att det sammanlagt skulle det behövas minst 42 st. platser. Förslaget innehåller dock endast 39 platser, d vs 34 st. på parkeringen och 5 st. för kantstensparkerings längs gatan intill vändplanen. De platser man avser att förlägga mot befintlig husfasad där trottoaren är som bredast, har förvaltningen inte tagit med i totalsumman, eftersom de på illustrationsplanen verkar vara inritade framför de befintliga garageportarna.

Förskolor, skolor, äldreboende mm:

Bristen på förskoleplatser i Hässelby Strand och Hässelby Gård kommer att uppgå till ca 350 platser år 2011. Eftersom målsättningen är att kunna erbjuda *alla som så önskar förskoleplats*, behöver man både bygga nya förskolor och bygga till de befintliga.

Eftersom det aktuella planförslaget inte innehåller någon byggrätt för förskola, ***önskar förvaltningen ersätta den äldre förskola som finns i kv. Blomsterhuset med*** en ny av samma storlek som de man ska bygga i kvarteret Klisterburken/ Griffeltavlan. Av pedagogiska skäl bör enplanslösning eftersträvas.
