



Dnr - - 2005

Sammanträde 13 december 2005

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Ombyggnation av Hässelby Strands centrum

Remissyttrande över detaljplanförslag S-Dp 2002-05774-54

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 planförslaget, som möjliggör att nya bostäder och en ny förskola kan byggas i Hässelby Strands centrum. Staden avser att tillsammans med byggherren Skanska ge centrum en genomgripande upprustning innebärande att befintlig centrumbebyggelse rivs och ersätts med ny, innehållande både bostäder och handel. Ca 250 bostadsrätter föreslås i flerbostadshus, dels kring Maltesholmstorget, dels längs Fyrspannsgatan vid tunnelbanan. Centrum förändras i grunden, med högre hus kring torget och ökad täthet. All bebyggelse sker på redan exploaterad mark. All boendeparkering samlas i ett parkeringshus med ca 160 platser på fastigheten Hundgården 1. Detta sker på bekostnad av befintlig boendeparkering, och då även antalet korttidsparkeringar minskar ställer förvaltningen sig tveksam till huruvida antalet p-platser räcker till. Förskolan för 4-6 avdelningar byggs på en idag lågt utnyttjad lekplats vid korsningen Maltesholmsvägen och Mirabellbacken. Förvaltningen framhåller att man är i behov av en markanvisning för ytterligare minst en förskola i Hässelby Strand. Det är även önskvärt med torgplatser på Maltesholmstorget.

Bilagor: 1. Planbeskrivning (11 sidor)
2. Plankarta

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats av avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik. Ärendet har internremissbehandlats av IoF vuxen, äldreomsorgsavdelningen, avdelningen för barn, ungdom och skola, lokala pensionärsrådet samt lokala handikapprådet under november månad år 2005. Den 22 november hölls samrådsmöte i Prisma i Hässelby Gårds centrum. Tjänsteutlåtandet skall överlämnas till Stadsbyggnadskontoret senast 9 januari 2006.

Redovisning av ärendet

Planförslaget möjliggör en omfattande ombyggnation av Hässelby Strands centrum, innefattande ett nytt, större och öppnare torg, moderna butikslokaler i tidsenlig utformning, ca 250 nya bostäder samt en fristående förskola med upp till 6 avdelningar.

Tillgänglighet

Samtliga bostadsentréer nås med bil, med angöringsavstånd ca 10-15 meter. Entréerna ligger i princip i samma nivå som angöringsplatsen. Där så inte är fallet klaras stadens krav på max lutning 1:20. Samtliga hus har hissar. Förskolan nås från Maltesholmsvägen. Lastning och lossning sker på Maltesholmsvägen, där en zon för detta ändamål anordnas. Denna zon kan även användas för hämtning och lämning av barn under de tider lastning och lossning sker.

Parkering

Den obebyggda fastigheten Hundgården 1 i planområdets norra del utgör idag allmän parkeringsplats med ca 50 platser i s.k. sjudygnsarkering. Beläggningen varierar; främst nyttjas parkeringen som boendeparkering av boende i omgivande kvarter, men även i mindre omfattning som infartsparkering och dagparkering av personer som arbetar i närområdet. Butiksparkering med 16 platser för livsmedelsbutikens kunder finns på fastigheten Myntkabinettet 1. Allmän parkering, för besökare till centrum och kyrkan, finns vid Maltesholmsvägen. Den rymmer 37 platser. Totalt finns alltså idag ca 100 p-platser, inklusive boendeparkering.

Boendeparkering planeras ske på kvartersmark. Parkeringskvoten är 0,7 bilplats per lägenhet inklusive besöksparkering. All boendeparkering samlas i ett parkeringshus med ca 160 platser på fastigheten Hundgården 1. Angöring till bostadsentréer inom 25 meter sker från gata eller gård. Handikapparkering anordnas i parkeringshuset. Den befintliga centumparkeringen på Maltesholmstorget med ca 40 platser behålls. På Fyrspannsgatan föreslås ca 6 platser kantstensarkering för angöring och korta besök. Totalt avser man att skapa 160 boendeparkeringar och ca 46 korttidsparkeringar.

Varuleveranser till livsmedelsbutiken sker via den allmänna parkeringen. Leveranser till övriga lokaler sker från gatan.

Mark och vegetation

Den övergripande grönstrukturen i stadsdelen påverkas inte.

Sophantering

Soprum för hushållssopor planeras i gatuplanet tillgängligt från gatan eller gården. Sopbil kan angöra från gatan, utom vid huset söder om kyrkan där angöring sker via parkeringsplatsen.

Skuggverkan

Solstudier är gjorda för höst- och vårdagjämning mellan klockan 09.00 och 17.00. De visar att befintliga bostadshus i Karmstolen 1, Karpdammen 3 samt Gästsalen 3 och 4 har fem timmars sol eller mer.

Buller

Gatutrafiken är den dominerande bullerkällan; vid fasaden mot tunnelbanan fås över 55 dB(A) sammanlagd ljudnivå från gatutrafiken, tunnelbanetrafiken samt tunnelbanepassagerarna. De maximala ljudnivåerna uppgår till ca 70 dB(A) vid fasaderna mot tunnelbanan och ca 80 dB(A) mot gatorna. Bullernivåerna är relativt höga, men stadsbyggnadskontoret bedömer att det s.k. avstegsfall B klaras, innebärande följande:

- Högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå (kl 19-07) inomhus.
- Samtliga lägenheter skall ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) (ekvivalent ljudnivå frifältsvärde utomhus vid fasad) för minst hälften av bostadsrummen och tyst uteplats om högst 55 dB(A) (ekvivalent ljudnivå, frifältsvärde).

Detta uppnås genom bullerdämpande fasader och glasskärmade balkonger.

Förskola

Den befintliga förskolan rivs och ersätts av ett bostadshus. En ny, större barnstuga med plats för upp till sex avdelningar byggs intill Mirabellbacken på den gamla, lågt utnyttjade lekplatsen. Den byggs i vinkel och uppförs i en våning med suter-rängvåning mot gatan. Byggrätt för ytterligare en våning ges i planen. Byggnaden placeras nära Maltesholmsvägen så att baksidan lämnas fri för gård och lekyta. Barnstugan ligger i direkt anslutning till grönområde och gång- och cykelstråk, nära tunnelbanan och centrum.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen tillstyrker planförslaget och välkomnar den upprustning som torget kommer att få. Det finns starka skäl, både kommersiella och bostadsförsörjningsmässiga, att förtäta Hässelby Strands centrum. Samtidigt är det angeläget att inte planarbetet görs utan hänsyn till de kulturhistoriska aspekter som präglar stadsdelen. Vid en sammantagen bedömning anser förvaltningen att föreliggande förslag utgör en bra lösning för att göra centrum mer levande, välkomnande och anpassat efter dagens krav. Stadsdelsnämnden har i tidigare skede under planprocessen framfört följande synpunkter:

- ersättningsförskolan ska vara friliggande,
- blandade upplåtelseformer, även kooperativform, är önskvärt
- Fyrspannsgatan stängs av och läggs till torgytan,
- minst två gruppbestäder,
- större torgytor,
- punkthuset bör få en annan placering,
- de nya husen bör anpassas i höjd så att befintliga bostäder inte blir instängda,
- antalet platser för infartsparkering får inte minskas.

Förvaltningen konstaterar att stadsbyggnadskontoret efter programsamrådet anpassat projektet med hänsyn till de synpunkter som framfördes av remissinstanser, berörda sakägare och boende, varvid vissa av förvaltningens synpunkter hörtsammats. Bland annat har antalet hus minskats, ett parkeringsgarage och en förskola har tillkommit.

Tillgänglighet och trafik

Det konstateras att Fyrspannsgatan även framgent kommer att trafikeras av bil- och kollektivtrafik. Det hade varit önskvärt dels ur trafiksäkerhetssynpunkt men också för att skapa ett sammanhängande stort torg om den kunnat stängas av helt. Skälen för att hålla den öppen för fordonstrafik väger dock enligt stadsbyggnadskontoret och SL tyngre.

Boendeformen/gruppbestäder

Samtliga 250 bostäder blir bostadsrätter. Enligt Usk:s statistik för 2004 är 72 % av bostäderna i Hässelby Strand hyresrätter, varför det är positivt ur socioekonomisk synpunkt och av integrationsskäl att fördelningen hyresrätter/bostadsrätter blir jämnare. Tyvärr har inga gruppbestäder projekterats, vilket är beklagligt. Nämnanden får därmed överväga i vilken utsträckning man är beredd att hyra lokaler av bostadsrättsföreningarna när planen realiserats, eller lösa frågan på annat sätt.

Förskolan

Det är positivt med möjligheten att bygga en 6-avdelningsförskola invid Mirabellbacken, då de befintliga förskolorna antingen utgörs av paviljonger eller ligger i lokaler med stort renoveringsbehov. Emellertid medför befolkningsutvecklingen att ytterligare förskoleplatser måste tillskapas i Hässelby Strand. På tio års sikt behövs ca 190 platser utöver de befintliga, varav Mirabellbacken har möjlighet att tillgodose ca 90 av dessa platser. Ytterligare markanvisningar för förskolor behövs således, och förvaltningens arbete med att leta fram lämplig mark fortlöper alltså jämnt. Det emotses ett djupare strategiskt samarbete med bl.a. stadsbyggnadskontoret i detta avseende.

Torgplatser

Förvaltningen önskar att utrymme för torgplatser skapas, lämpligen i direkt anslutning till Fyrspannsgatan. Anledningen till placeringen är att varutransporter till och från torgplatser ofta orsakar sättningar och spruckna plattor i torgytan.

Parkering

Tabellen visar nuvarande och planerad parkeringstillgång i anslutning till Hässelby Strands centrum.

Parkeringar, Hässelby Strand C	Nuvarande situation	Planförslaget
Boende-/långtidsparkering	50 st	160 st
Korttids-/centrumparkering	53 st	46 st
Summa	103 st	206 st

När det gäller parkeringssituationen avser man att skapa ca 160 p-platser i ett parkeringshus på den befintliga långtidsparkeringen i planområdets norra del. I övrigt kommer ca 45 st korttids/centrumparkeringar att tillskapas.

Förvaltningen har följande synpunkter på parkeringslösningen. Totalt kommer antalet korttidsparkeringar att minska. Avser man att ge centrum möjligheten att öka handelsverksamheten bör detta även visas i antalet korttidsparkeringar, då inte endast de som bor i centrums absoluta närhet kommer att nyttja faciliteterna – för stora delar av Hässelby Villastads befolkning utgör Hässelby Strand den närmaste centrumanläggningen.

När det gäller boendeparkeringar anför förvaltningen följande. Skulle man gå efter den vedertagna kvoten om 0,7 bilplatser per lägenhet, så skulle det krävas 175 parkeringsplatser bara för att tillgodose de nytillkommande bostäderna. Utöver detta behöver man anordna boendeparkeringar för de befintliga boende som i dag använder Hundgården 1, annars kommer dessa att parkera på icke ändamålsenliga platser, vilket försämrar trafiksäkerhet, snöröjning, framkomlighet och trivsel i området.

Förvaltningen bedömer att minst 190 boendeparkeringar behöver tillskapas för att befintliga och nytillkommande boendes behov skall kunna tillgodoses. Man bör vidare beakta huruvida antalet korttidsparkeringar är tillräckligt.
