



Handläggare: Anette Scheibe
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 26149
anette.scheibe@gfk.stockholm.se

2002-07-24

Dnr 02-512-1633

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ny detaljplan för kvarteret Lekrummet m.m. i Hässelby Strand.
Remiss på programförslag.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för förslag till ny detaljplan inom kvarteret lekrummet m.m. i Hässelby Strand, S-Dp 2001-16662-54.

Olle Zetterberg

Gunnar Jensen
tf.

SAMMANFATTNING

Tjänsteutlåtandet besvarar en remiss som gäller programförslag till ny detaljplan för bostadsbebyggelse inom kvarteret Lekrummet m.m. i Hässelby Strand. Förslaget innebär att Riksbyggen uppför cirka 140 lägenheter i hus med varierande åtta respektive sex våningar på Hässelby västra bollplan. Gatu- och fastighetsnämnden markanvisade området till Riksbyggen i oktober 2001. Remissen ska besvaras senast 30 augusti 2002.

UTLÅTANDE

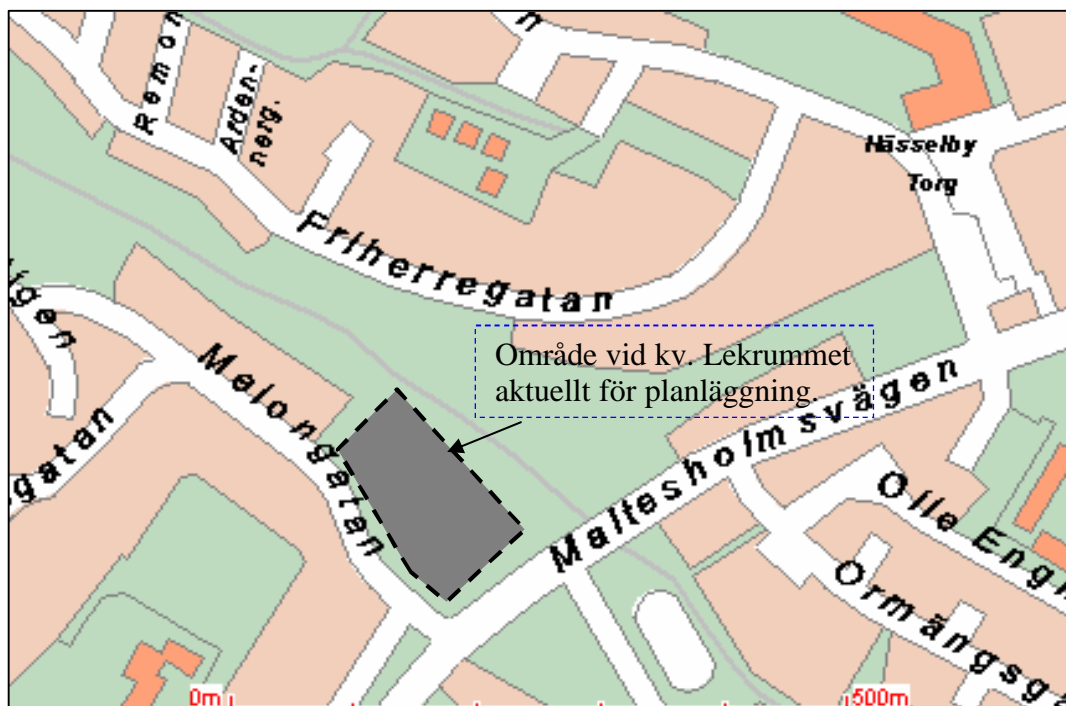
Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag till ny detaljplan för bostadsbebyggelse inom kvarteret Lekrummet m.m. i Hässelby Strand. Remissen ska besvaras senast den 30 augusti 2002.

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har i ett program för byggbar mark i Hässelby pekat ut Hässelby västra bollplan som lämplig för bostadsbebyggelse (behandlad i gatu- och fastighetsnämnden 2000-11-05). Efter anbudstävling beslutade gatu- och fastighetskontoret den 2 oktober 2001 att anvisa marken inom området till Riksbyggen. Riksbyggen ska förvärva marken efter fastighetsbildning. I en överenskommelse mellan gatu- och fastighetskontoret och idrottsförvaltningen ersätts bollplanen med en konstgräsplan vid Beata Sparres gränd. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2001.

Det område som omfattas av programförslaget utgörs i huvudsak av Hässelby västra bollplan. Bollplanen ligger mellan Melongatan och Friherregatan i en vidsträckt dalgång med natur- och parkmark i anslutning till ett sammanhängande parkstråk. Melongatan som avgränsar dalgången i söder ligger cirka sex meter högre än bollplanen, och är bebyggd med åtta våningars lamellhus. Vid Friherregatan som avgränsar dalgången i norr finns lamellhus i tre våningar samt punkthus. Nordväst om bollplanen ligger en barnstuga.

Kv. Lekrummet ligger cirka 500 meter från Hässelby Strands centrum med tunnelbana och affärer.



Programförslag

Programförslaget innebär att fyra lamellhus med cirka 140 lägenheter uppförs på bollplanens sydvästra del. Husen placeras i princip vinkelrätt mot Melongatan. Närmast Melongatan är husen åtta våningar. Mot dalstråket är husen sex våningar. Den byggnad som placeras närmast tunnelbanan och Maltesholmsvägen föreslås få genomgående lägenheter för att huset ska få en tyst sida. Huskropparna varieras med bland annat indragna balkonger. Fasaderna är tänkta i ljusa varma putsfärger.

Den nordöstra delen av bollplanen sparas för att tillsammans med delar av parkrummet bilda en grön öppen yta mot parkstråket. Sammanhållna gräsytor ska finnas kvar för att bland annat ge möjlighet till lek och spontanidrott. Parkmarken mot Melongatan med bergknalle och träd sparas. Inmätning av träd har gjorts för att undvika onödiga intrång.

Angöring sker från Melongatan i områdets nordöstra del. Parkering anordnas till hälften på mark och till hälften som underjordisk parkering under de två norra husen och under gården mellan dem.

Samråd

Stadsbyggnadskontoret höll programsamråd med allmänheten den 27 maj 2002.

De synpunkter som framkom gällde främst trafiken och parkeringsplatser.. Oro uttrycktes för att genomfartstrafiken på bl.a. Sandviksvägen ska öka, framför allt på grund av den planerade bebyggelsen i kvarteret Lekrummet, men också sammantaget med de andra bostadsprojekt som planeras i Hässelby; cirka 150 lägenheter vid den östra bollplanen, cirka 75 lägenheter vid Hässelby Gårds centrum och cirka 80 lägenheter i kvarteret Tapetrabatten på samma sida som Hässelby Gård.

Ett flertal uttryckte oro för att inte befintliga parkeringar på gatan skulle räcka till, dvs. de platser där det är avgiftsfritt att parkera.

Vidare framhölls vikten av att spara fria och öppna ytor för lek och spontanidrott.

Konsekvenser

Ekonomiska

Riksbyggen ska förvärva marken av staden efter fastighetsbildning. Priset för marken avgjordes vid den anbudstävling som föregick markanvisningen. Med det utformningsalternativ som stadsbyggnadskontoret föreslår beräknas staden få en intäkt på cirka 40 miljoner kronor. Kostnaden för att anlägga en bollplan vid Beata Sparres gräns för att ersätta den som tas i anspråk, beräknas till cirka 5,5 miljoner kronor. Vidare bör den anslutande parken samt gångtunneln under tunnelbanan rustas upp. Detta beräknas kosta cirka 3 miljoner kronor. Sammantaget beräknas projektet ge staden ett överskott på cirka 31,5 miljoner kronor.

Trafik

Angöring från Melongatan bedöms fungera bra. Infarten till parkeringsgaraget bör studeras vidare i planeringen. Detsamma gäller placeringen av markparkering. Av vikt är att ingreppet i vegetationen blir så litet som möjligt. Ingen parkering bör förläggas på parkmark.

Tillgänglighet

Angöringen bedöms fungera tillfredsställande. I den fortsatta planeringen bör undersökas hur tillgängliga förbindelser mellan garage och bostäder skapas på bästa sätt. Vidare är det lämpligt att se över beläggningen på det befintliga gångstråket som leder till centrum så att det även fungerar för rörelsehindrade personer.

Miljö

En förenklad miljöbedömning har gjorts i samband med markanvisning.

Bullerstörningar är en väsentlig fråga att hantera i projektet. Bullerfrågorna måste studeras i det fortsatta planarbetet. Maltesholmsvägen trafikeras med cirka 11 500 fordon per vardagsdygn vilket ger bullernivåer vid väggkant på 66-70 dBA. Melongatan trafikeras av cirka 4 000 fordon per vardagsdygn, vilket ger bullernivåer vid väggkant på 61-65 dBA. Tunnelbanan har en bullernivå på cirka 60 dBA ekvivalentnivå 25 meter från spårmittpunkt och en maxnivå på cirka 80 dBA. Närmaste byggnad ligger cirka 25 meter från spårområdet.

För att hantera bullret bör utformningen av skiljeremans mellan tunnelbanan och närmaste byggnad studeras. I samband med detta bör undersökas om ljusavskärmning också behövs. Det hus i den planerade nybebyggelsen som ligger närmast tunnelbanan planeras med genomgående lägenheter för att huset ska få en tyst sida.

Bebyggelsen planeras på lermark. Dagvattenhanteringen bör studeras vidare.

Skuggstudier

Nordväst om bollplanen finns en barnstuga. I den fortsatta planeringen bör skuggstudier göras så att inte barnstugans gård hamnar i skugga den tid som barnen vistas ute.

Park

Det öppna parkrum som finns mellan bollplanen och parkstråket är viktigt för landskapsbilden och bör bibehållas öppet fram till den nya bebyggelsen. Den öppna gräsytan bör rustas upp för att kunna användas till bl.a. lek och spontanidrott. Gångtunneln under tunnelbanan behöver också ses över och rustas upp. Idag är miljön sliten och ogästvänlig.

För idrotten

Förslaget innebär att marken som utgörs av Hässelby västra bollplan tas i anspråk för bostäder. Som ersättning uppförs en konstgräsplan vid Beata Sparres gränd. En sådan kompensation har godtagits av idrottsförvaltningen och de klubbar som utnyttjar planen.

Måluppfyllelse

Den planerade bebyggelsen ligger på mark som redan är ianspråktagen för en grusplan vilket uppfyller stadens mål om att i första hand bygga på redan exploaterad mark.

Den bebyggelse som föreslås utgörs av bostadsrätter vilket innebär att stadens önskan om att blanda upplåtelseformer uppfylls. Idag dominerar området av hyresrätter.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under våren år 2003.

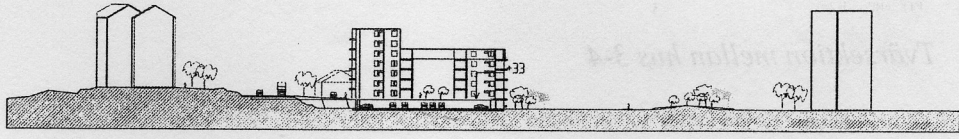
Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med planremiss och när överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark är träffat med Riksbyggen, preliminärt fjärde kvartalet år 2002.

Kontorets förslag

Kontoret anser att förslaget som presenteras i programmet i sin helhet är bra. I enlighet med vad som sagts ovan anser kontoret att det är viktigt att vissa frågor studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden åberopar och överlämnar detta tjänsteutlåtande till stadsbyggnadskontoret som remissvar på programförslaget.

SLUT



TVÄRSEKTION
MELLAN HUS 1-2

Tvärsektion, mellan hus 1-2



Illustration: Situationsplan

