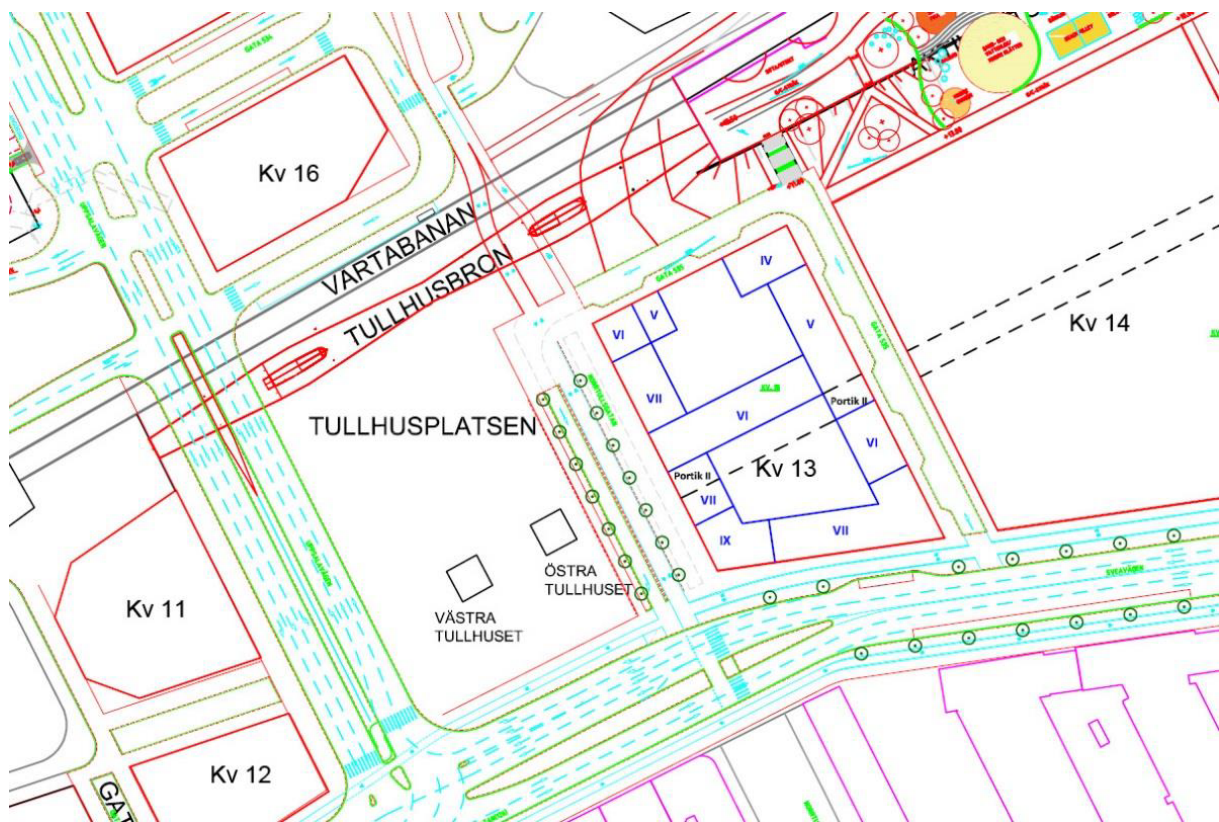


2020-09-29
Larisa Freivalds

Nytt VOB Hagastaden – möjlighet att utöka från 9 till 10 lgh per boendeenhet (avdelning)

Micasa Fastigheter har sett över nuvarande utformning, men bedömer att det inte går att göra ett omtag och utöka projektet. Anledningen är i korthet:

Micasa delar kv 13 med svenska Bostäder. Kvarteretsstrukturen för kv 13 har tagits fram i ett tidigare programarbete. De huvudsakliga volymerna med våningsantal var givna redan från början och bygger på Hagastadens övergripande stadsbyggnadsprinciper och den bearbetade kvarteretsstruktur som efter planprogrammet tagits fram till Start-PM, se bild nedan.



Micasa Fastigheter genomförde gemensamt med Svenska bostäder parallella skissuppdrag i två steg. Steg 1 syftade till att hitta en uppdelning av kvarteret inom nedan givna struktur. Efter steg 1 fördelades kvarteret mellan byggaktörerna. Micاسas del fördelar sig på en L-formad byggnad i kvarterets nordvästra del (se bilaga som visar ett normalplan/boendeplan). Micاسas struktur medgavs en del avsteg så att vård- och omsorgsboendet ska inrymmas enligt ramprogrammets krav och önskad storlek om 90 lägenheter fördelat på 9x2 lägenheter per boendeplan. T ex har benens bredd utökats, och gemensamma ytor med hisspaket i L:ets inre del har utökats något. Det är också ett avsteg på den önskade trappningen till 5 våningar i norra delen av kvarteret där byggnaden möter Nationalstadsparken/Brunnsviken.

Det går inte att inrymma 10 lägenheter per enhet inom nuvarande yta. Bostadsytorna är redan effektiviserade så mycket som möjligt och det finns inga överytor. På kv 13 i kvarterets begränsningar är det nästan omöjligt att utöka Micasa bostadsyta ytterligare. Det södra benet i L:et kan inte utökas alls. Det västra benet kan inte utökas söderut även om Svenska Bostäder skulle släppa ifrån sig del av sitt kvarter, då man inte skulle få två avskiljningsbara avdelningar vid behov (ex smittspridning), då gemensamma ytor/hisspaket inte kan få någon annan placering än den föreslagna. Den enda teoretiska möjligheten skulle vara att utöka den norra delen av det västra benet (se bifogat inritad kvadratisk yta på bifogat normalplan). Det skulle stänga till gården ytterligare och begränsa öppenheten och mötet med nationalstadsparken.

Micasa har sonderat den möjligheten underhand med stadsbyggnadskontorets planarkitekt som inte bedömer det som möjligt. Länsstyrelsens samrådsyttrande om risk för skada på nationalstadsparken/riksintresse ger snarare staden i uppdrag att generellt sänka och tona ner byggnaderna i kvarteret. En utökning av bebyggelsen i detta läge skulle vara direkt provocerande. Även Kungliga Djurgårdsförvaltningen har synpunkter på att det är viktigt hur kvarteret möter grönskan i detta läge. Även andra föreningar har synpunkter på bebyggelsen i kv 13 och detaljplanen kommer med största sannolikhet att överklagas. Vid hanteringen i domstol kommer det att vara viktigt för staden att redovisa hur synpunkterna från alla de som har rätt att överklaga planen har hanterats i processen. Att utöka bebyggelsen kan alltså äventyra hela detaljplanen. Det är ett flertal aktörer som ingår i detaljplanen.

Micasa Fastigheter bedömer det därför ej möjligt att skapa 10 lägenheter per boendeenhet i detta projekt. Kostnaderna får bearbetas på annat sätt. Till exempel är det möjligt att ta bort planerad dagverksamhet på bottenvåningen, och istället lyfta ner personalytorna och minska den översta våningen. Förslaget kommer också att bearbetas vid val av byggnadskonstruktion, materialval m m.