



STADSBYGGNADS
KONTORET

Strategiska avdelningen
Victor Hoas Ströman
Tfn 08-508 26 698

Bilaga 7

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE 1(4)

2008-01-14

Dp 2004-08325-54

Detaljplan för
Kv. Margretero m m
i stadsdelen Mariehäll
i Stockholm
Dp 2004-08325-54

UTSTÄLLNING

Detaljplaneförslaget har under tiden 14 november – 12 december 2007 varit utställt i Tekniska Nämndhuset. Planförslaget har även visats på Brommaplans bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Förutom kända sakägare har berörda boende och andra intressenter, som under samrådet skriftligen framfört synpunkter, fått underrättelse om utställningen i brev. Övriga har informerats genom annons i dagspressen.

Synpunkter inkomna under utställningen

Länsstyrelsen har inget att erinra.

Brf Bällsta Bro genom ordf. Göran Gustafsson anser att några av stadsbyggnadskontorets ställningstaganden i remiss- och samrådsredogörelsen synes märkliga. Sbk konstaterar att flera boende i området vänder sig emot det föreslagna 9-våningshuset och försvarar sig med att det minsann var 10 våningar högt i ett tidigare samrådsförslag. Må så vara, med det känns som ett dåligt argument när de flesta bara har sett förslaget med 9 våningar och reagerar mot detta. Man kan inte rimligen försvara ett visst ställningstagande med att det kunde ha varit värre om man inte hade gjort det ännu sämre. Huruvida detta i området onormalt höga hus ger området "en intressant och varierad karaktär" kan diskuteras och möjligen vara sant i någon form, men även om så skulle vara fallet är det inte säkert att detta är det bästa argumentet mot att ett hus upplevs för högt.

Brf Bällsta Bro har även invändningar mot stadsbyggnadskontorets uttalande om att föreslagen bebyggelse inte kommer att bli alltför dominerande i området. Man menar att det är tveksamt att argumentera för ett högt hus med att det finns andra höga hus i närheten, speciellt om utsagan i ett fall är felaktig och i det andra fallet är vilseledande. Det får en att tro att argumenten för ett 9-våningshus på vald plats inte bedöms som tillräckligt starka i sig, en bedömning som bostadsrättsföreningen delar. Det vore mer naturligt att placera ett 9-våningshus ute vid Bällstavägen. Där kan man möjligen ha överseende med ett högt hus, som annars inte är anpassat till den höjdskala som dominerar Mariehäll. Brf Bällsta Bro är fortfarande positiva till bebyggelsen i Margretero

5, men förordar starkt att 9-våningshuset sänks till 7 våningar så att bebyggelsen ”sluttar ner” mot vattnet. Då skulle man också åstadkomma att det höga huset inte behöver mäta sig mot och trycka ned det vackra Mariehälls gård.

Olle Landegren och **David Ryman** framför i sina likalydande skrivelser att det västra huset, som anges vara det högsta i kvarteret, kommer med sin höjd helt trycka ner den vackra herrgården från 1700-talet. De nya husens enkelsidiga fyrkantighet kommer dessutom att förfula hela området. Ställs det inga estetiska krav på bygghuset nu för tiden? Det befintliga hyreshuset har en höjd och en taklutning som harmonierar med den gamla herrgårdsbyggnaden. Varför försöker man inte smyga in den nya bebyggelsen i den gamla ärevördiga miljön? Ett sätt att visa vördnad för det gamla huset kunde vara att låta linjen mellan det östra och västra höghusets högsta punkter slutta ner mot herrgården. Det finns många invånare i Sundbyberg som ser ett stort trivsel- och skönhetsvärde i sådana här miljöer.

Ett annat skönhetsvärde som går förlorat är att en lång bit av Bällstaån, som nu är vackert solbelyst större delen av året, kommer att ligga i skugga. Detta kommer även att påverka växtligheten, som är beroende av solljuset. Även de stora träden i området är ett skönhetsvärde, som dessutom påverkar luftkvaliteten i staden. Deras koldioxidupptagande och syreavgivande förmåga ska man inte bortse från. De miljöer vi skapar bidrar till utvecklingen, bl a meteorologiskt, sociologiskt och medicinskt. Har vi råd att sätta ekonomiska vinstintressen framför människors trivsel och välbefinnande i ett samhälle, där det finns så många tecken på att människor och natur inte mår bra? Med hänsyn till vad som ovan skrivits, vill synpunktsställarna att kraftigt protestera mot den osköna byggnation utan känsla för omgivningen, som planeras i kvarteret Margretero.

Nina Hjerpe + 5 namnunderskrifter vill bevara alla stora träd som finns där och även övrig grönska. Detta är så vackert och betyder väldigt mycket för vår livsglädje och trivsel. Det är dessutom nyttigt och nödvändigt för syrets skull.

Hyresgästföreningen kräver tillsammans med hyresgästerna i fastigheten Margretero 5 att hyreshuset inte ska rivas utan få stå kvar. Hyreshuset är inget rivningsobjekt och i dess omgivning finns äldre bostadshus som nyligen har renoverats och dessa hus får stå kvar. Detaljplanen måste omarbetas till att endast gälla Margretero 6 och 7. Politikerna i Bromma stadsdelsnämnd var eniga vid sammanträdet den 14 juni 2007 att hyreshuset inte skulle rivas. Vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 17 oktober ändrade sig plötsligt vissa partirepresentanter och därmed undanröjdes det tidigare lokala stödet för hyreshuset. Hyresgästerna i fastigheten känner sig mycket besvikna på en del av de folkvalda politikerna som har medverkat till detta beslut. Av ovan givna skäl finner Hyresgästföreningen och hyresgästerna att planförslaget om rivning av hyreshuset ska ändras av stadsbyggnadsnämnden.

Norrenergi har inget att erinra.

Stokab har inget att erinra.

Synpunkter inkomna efter utställningen

Sundbybergs stad, kommunfullmäktige, är nöjd med redogörelsen för hur man ska möta parkeringsbehovet inom detaljplaneområdet. Däremot anser inte Sundbybergs stad att redogörelsen för hanteringen av dagvattnet inom detaljplaneområdet är tillfredställande. Svårigheterna med att lokalt omhändertaga vattnet måste lösas. Att avleda vattnet direkt till Bällstaån är inte en acceptabel lösning på detta problem. Sundbybergs stad vidhåller att man anser att dagvatten ska renas lokalt och infiltreras i marken innan det når Bällstaån.

Synpunkter inkomna under samrådet eller utställningen som ej tillgodosetts

Brf Bällsta bro samt ett antal boende på Ågatan i Sundbyberg och Askängsbacken i Mariehäll tycker att bebyggelsen är för hög och bör sänkas ett par våningar. Bromma stadsdelsnämnd, Hyresgästföreningen och hyresgästerna på Margretero 5 invänder mot rivningen av det befintliga bostadshuset på fastigheten Margretero 5. Sundbybergs stad anser att dagvatten ej ska avledas direkt till Bällstaån. Nina Hjerpe med 5 namnunderskrifter vill bevara alla träd och all grönska i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Utformning, hushöjd

Stadsbyggnadskontoret anser att de föreslagna byggnadernas höjder är motiverade sett i förhållande till sin närmiljö, med flera höga byggnader i närområdet, och topografi då marken ligger lågt i förhållande till omgivningarna. De föreslagna bostadshusen har en höjd som varierar mellan 4-9 våningar, med en tydlig stegring mot norr. Utöver detta föreslås radhus i 3 våningar närmast ån. Byggnadernas placering och de olika hushöjdsvariationerna är utformade för att skapa förutsättningar för goda ljusförhållanden och utblickar inom och genom kvarteret. Samtidigt ger det kvarteret en intressant och varierad karaktär. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett omvänt förhållande med en fallande skala mot norr i detta fall skulle vara ett sämre alternativ. För att undvika ett alltför monumentalt uttryck av det högsta huset i norr tas skalan istället ned genom en markerad 4-våningsvolym av sammanbundna burspråk och balkonger. De högre byggnaderna är även indragna från strandpromenaden och Bällstaån för att minska deras skuggverkan över ån. Stadsbyggnadskontoret anser sammantaget att byggnadernas skuggverkan enligt framtagna solstudier är acceptabla.

Rivning av bostadshus på Margretero 5

Det befintliga bostadshuset på fastigheten Margretero 5 består av 10 lägenheter, varav 4 lgh är uthyrda på tillsvidarekontrakt, och 2 lokaler som upplåts som hyresrätt. Alla hyresgäster har av blivit erbjudna ersättningsboenden av fastighetsägaren. Byggnaden är tidstypisk i sin stil, men anses ej besitta sådana kulturhistoriska kvalitéer att det finns starka skäl att bevara den. Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen bostadsbebyggelse inom kvarteret Margretero ger ett ur bebyggelsesynpunkt mer balanserat och effektivt markutnyttjande än motsvarande förslag med Margretero 5 undantaget. Vidare skapas bättre förutsättningar för en effektiv parkeringslösning och goda

boendekvalitéer med bättre ljusförhållanden och en större sammanhängande gård.

Grönstruktur

Föreslagen bebyggelse och parkeringslösning innebär att befintliga träd och buskar inom kvarteret försvinner. För att ersätta förlorade grönvärden anläggs en allmän park norr om bostadskvarteret och en ny strandpromenad längs båtklubben. Den befintliga strandpromenaden rustas upp och ges delvis en ny sträckning. Det föreslagna bostadskvarterets gård kommer att planteras med lägre växtlighet.

Dagvatten

Dagvattnet från bostadskvarteret kommer främst från byggnadernas tak och den överbyggda gården, som inte kommer att trafikeras. Angöringstrafik sker via garaget under gården som utförs tät. Byggherren får inte heller genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Föroreningsgraden i dagvattnet kommer således vara mycket låg. Eftersom marken till stor del består av lera och nästan hela fastigheten skall bebyggas är det även svårt att infiltrera dagvattnet och få till lokalt omhändertagande av dagvatten. Stadsbyggnadskontoret anser därför i enlighet med stadens dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2002-10-07, och med stöd av Stockholm Vattens bedömning, att dagvatten från området kan avledas direkt till Bällstaån.

Peter Jacobsson
planchef

Victor Hoas Ströman
planarkitekt