



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Erik Isacson
Tfn 08-508 273 41

PLANSAMRÅD

2011-03-22

Till
Remissinstanser enligt sändlista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av fastigheten
Triglyfen 1 mm i stadsdelen Hässelby Strand, S-Dp 2010-11956-54**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär möjlighet att uppföra ett flerbostadshus om ca tio våningar och ca 50 lägenheter på det som idag är Svenska Bostäders parkeringsplatser i anslutning till befintliga bostäder i Svenska Bostäders bestånd vid Strandliden.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte i form av öppet hus kommer att hållas tisdagen den 5 april kl. 17-19 i aulan i Hässelby Strands kyrka, Maltesholmstorget 8.

Planförslaget visas under tiden 25 mars – 6 maj 2011 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 10.00 – 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även i Hässelby Strands kyrka, Maltesholmstorget 8, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 6 maj 2011 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Erik Isacson

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)
Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

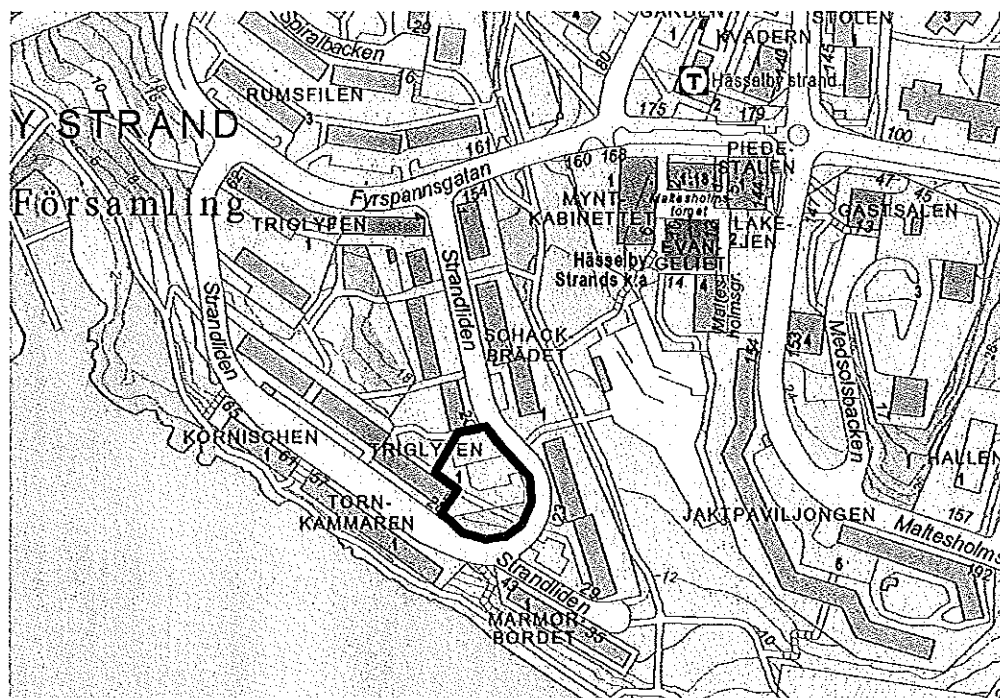
Länsstyrelsen i Stockholm, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Storstockholms Brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Trafikverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning
AB Storstockholms Lokaltrafik
Regionplanekontoret
Skönhetsrådet
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Svenska Studentbostadsföreningen (SSBF)

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedning
Stadsmätningssavdelningen, Geodatasektionen
Stadsmätningssavdelningen, KLM Plangrupp
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

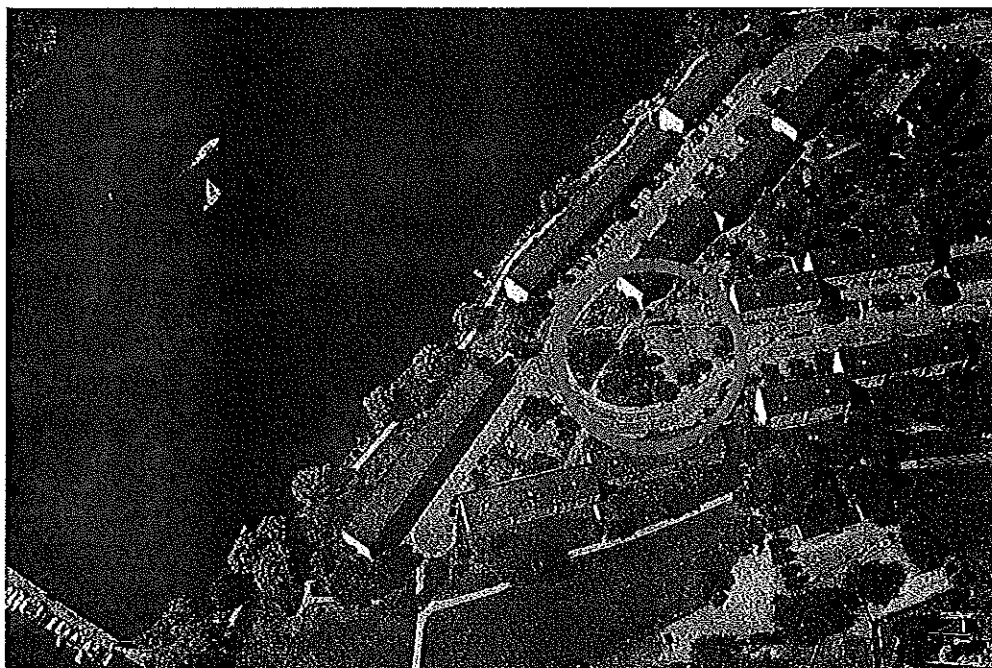
Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



Ungefärligt planområde



Flygfoto över planområdet med omgivning

PLANDATA

Planområde

Planområdet utgör del av fastigheterna Triglyfen 1 och Grimsta 1:2, och omfattar ca 2500 m². I norr och väster avgränsas planområdet av befintliga bostäder, i söder och öster av gatan, Strandliden.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av staden. Fastigheten Triglyfen 1 upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan -99 med byggnadsordningen anges området som "tät stadsbebyggelse", respektive "tunnelbanestad". Bebyggelsen i Hässelby Strand pekas i översiktsplan -99 ut som kulturhistoriskt värdefull miljö, där särskild uppmärksamhet ska ägnas det kulturhistoriska värdet vid förändringar.

I "Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm", antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, anges Hässelby Strand som "tät stadsbebyggelse". Stråket längs vattnet sydväst om planområdet anges som viktigt samband för den regionala grönstrukturen.

Detaljplan

Gällande plan för området är Pl 4425B, antagen 1956. Gällande detaljplan anger bostadsändamål för Triglyfen 1 och park för aktuell del av Grimsta 1:2.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

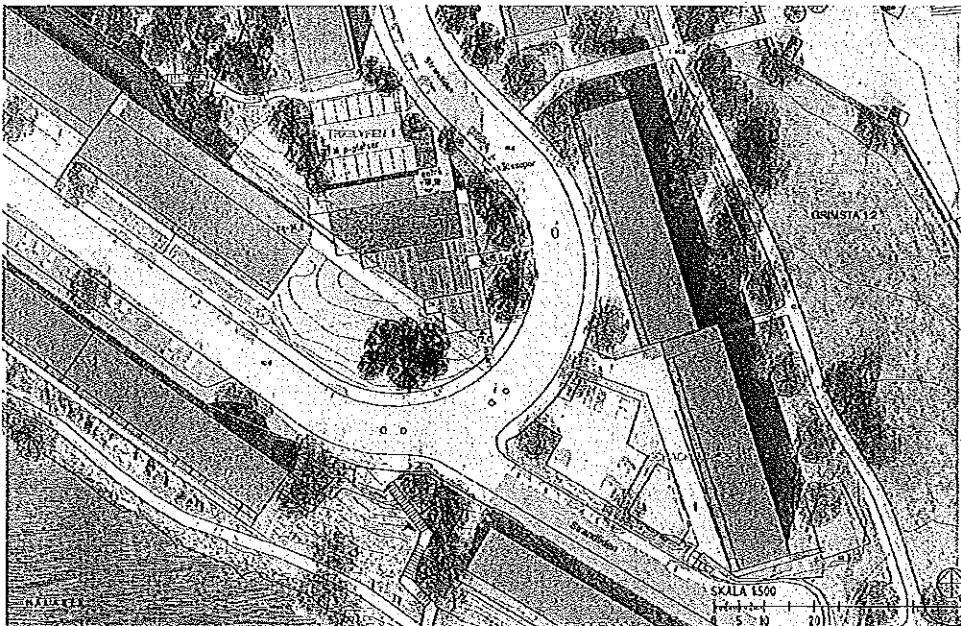
Aktuellt område är idag planlagt för bostadsändamål och till en del parkmark. Mark planlagd för bostäder används till största delen som markparkering. Parkmarken är en slänt med en del uppvuxna träd. Träden ska bevaras i möjligaste mån, särskilt de gamla tallarna är värdefulla. I övrigt har parkmarken litet värde, både ur ekologiskt och rekreativt perspektiv.

Angöring till bostäderna med adress Strandsliden 26-42 går över parkmarken, och ska vara kvar.

Ny bebyggelse

Förslaget bygger på en byggnad i maximalt elva bostadsvåningar innehållande ca 50 lägenheter. Byggnadens norra del uppförs på en platå som idag är parkeringsplats, och möter slänten med två våningar i souterräng mot söder och ett källarplan.

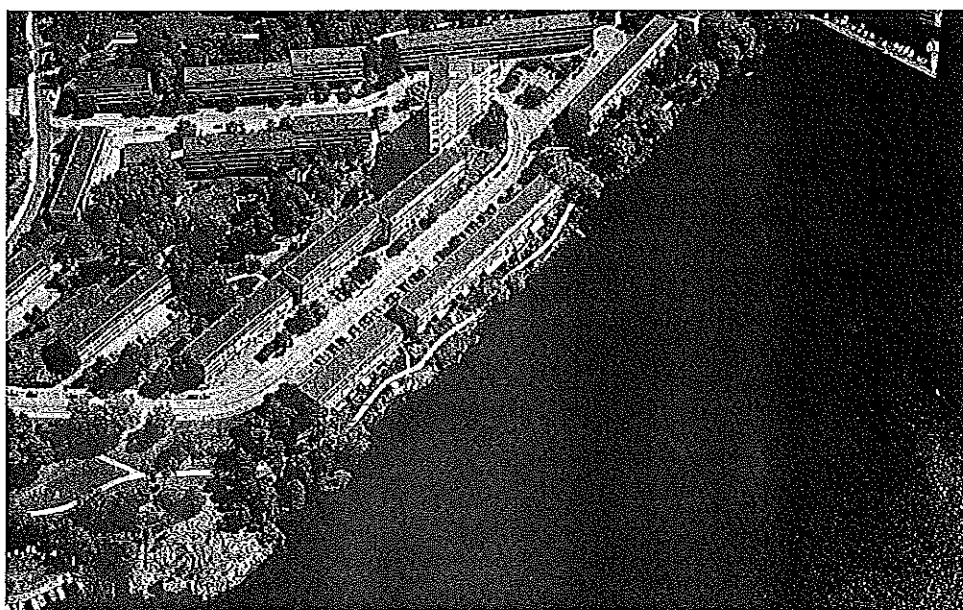
Byggnaden har en triangulär planform med bredsidan mot vattnet och sydväst.



Situationsplan. Bild: LindbergStenberg Arkitekter



Perspektivfotomontage från norr. Bild: LindbergStenberg Arkitekter



Perspektivfotomontage från väster. Bild: LindbergStenberg Arkitekter

Friitor och rekreation

I området finns god tillgång till friitor och rekreation. Avståndet till Mälarens strand från planområdet är på kortaste stället ca 50 meter. Inom 500 meter från planområdet finns Grimstaskogen och Maltesholmsbadet, och inom en kilometer finns Grimsta IP och Hässelby strandbad.

Service

Kommersiell service i stadsdelen är i stort koncentrerad till Hässelby Strands centrum, ca 200 meter från planområdet.

Kommunal service i form av skolor finns i närheten, Maltesholmsskolan liksom Hässelby gymnasium ligger ca 400 meter från planområdet.

Gator och trafik*Kollektivtrafik*

Till Hässelby Strands centrum är avståndet från planområdet ca 300 meter. I Hässelby Strands centrum finns tunnelbana och buss 119 mellan Hässelby Villastad och Spånga station.

Parkering och angöring

Parkering ordnas i garage i de två nedersta våningsplanen med infart direkt från gatan i respektive nivå, den nedre samordnad med nuvarande infart till Strandliden 26-42, som också är belägna på fastigheten Triglyfen 1. Gatunivån i tomtens södra del ligger 5-6 meter lägre än gatunivån norr om byggnaden och dagens parkeringsplats.

Tillgänglighet

Planområdet har idag stora nivåskillnader. Dessa hanteras i förslaget genom att flera entréer ordnas från de olika nivåerna, vilket innebär att det finns goda förutsättningar för att skapa god tillgänglighet i både bostäder och utemiljö.

Teknisk försörjning

Nödvändig teknisk infrastruktur finns framdragen i Strandliden.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN**Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Buller

En översiktlig bedömning av trafikbuller i området visar på mycket låga värden.

Strandskydd

Planområdet omfattas av de nya bestämmelserna för strandskydd som började gälla 1 juli 2009. Planområdet avskärs från stranden av allmän gata och bebyggelse och omfattar mark som redan tagits i anspråk (bl.a. parkeringsplats), vilket gör att planområdet saknar betydelse för strandskyddets syften.

Kulturmiljö

Bebyggelsen i Hässelby Strand pekas i översiktplan -99 ut som kulturhistoriskt värdefull miljö, där särskild uppmärksamhet ska ägnas det kulturhistoriska värdet vid förändringar.

Bebyggelsen kring planområdet är grönklassad, den näst högsta klassningen, vid Stadsmuseets inventering. Det innebär att byggnaderna är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Den föreslagna byggnaden bryter mot det ursprungliga planmönstret i Hässelby Strand, som bebyggelsemässigt består av trevånings lamellhus och enstaka högre punkthus. Högre byggnader som samspelar med den lägre bebyggelsen finns på flera ställen i Hässelby Strand, t.ex. fastigheten Rumsfilen 3 vid Spiralbacken drygt 200 meter från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består till största delen av berg i dagen eller nära markytan.

Luftkvalitet

Kontoret bedömer att det inte föreligger någon risk att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids vid planområdet.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi som bland annat innebär att dagvatten vid nybyggnad ska omhändertas lokalt där så kan ske.

Planområdet ingår i Vattenskyddsområde Mälaren där särskilda riktlinjer föreligger.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning, i samarbete med exploateringskontoret genom Niklas Karlsson, samt byggherren Svenska Bostäder och dennes arkitekt, LindbergStenberg Arkitekter.

Emelie Eriksson
planchef

Erik Isacson
planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Bestämmeelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar
 Gräns för planområdet
 Egenskapsgräns
 Utgående gräns

Användning av mark
 Kvartermark
 Bostäder, garage och parkering

Bestämning av markens bebyggande
 Marken får inte bebyggas
 Marken får byggas överlunder med körbart och planterbart bjudlag.

x y
 Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
 Marken ska vara tillgänglig för utfart från fastigheter

Körförbindelse
 Körförbindelse får inte anordnas

Utformning
 Höga byggnadshöjd i meter över nollplanet
 Burepråk, mindre skärmar, plank, skärmar, stödmurar, murar, nedgrävda sopphälsare etc. för anordnas på kvartermark som annars ej får bebyggas i den omfattning som stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt.

Administrativa bestämmelser
 Genomförandelen slutar 5 år efter det att planen har varit i kraft.

SAMRÅDSHANDLING

Förslag
 Detaljplan för del av fastigheten

Triglyfen 1 m m

i stadsdelen Hasselby Strand i Stockholm

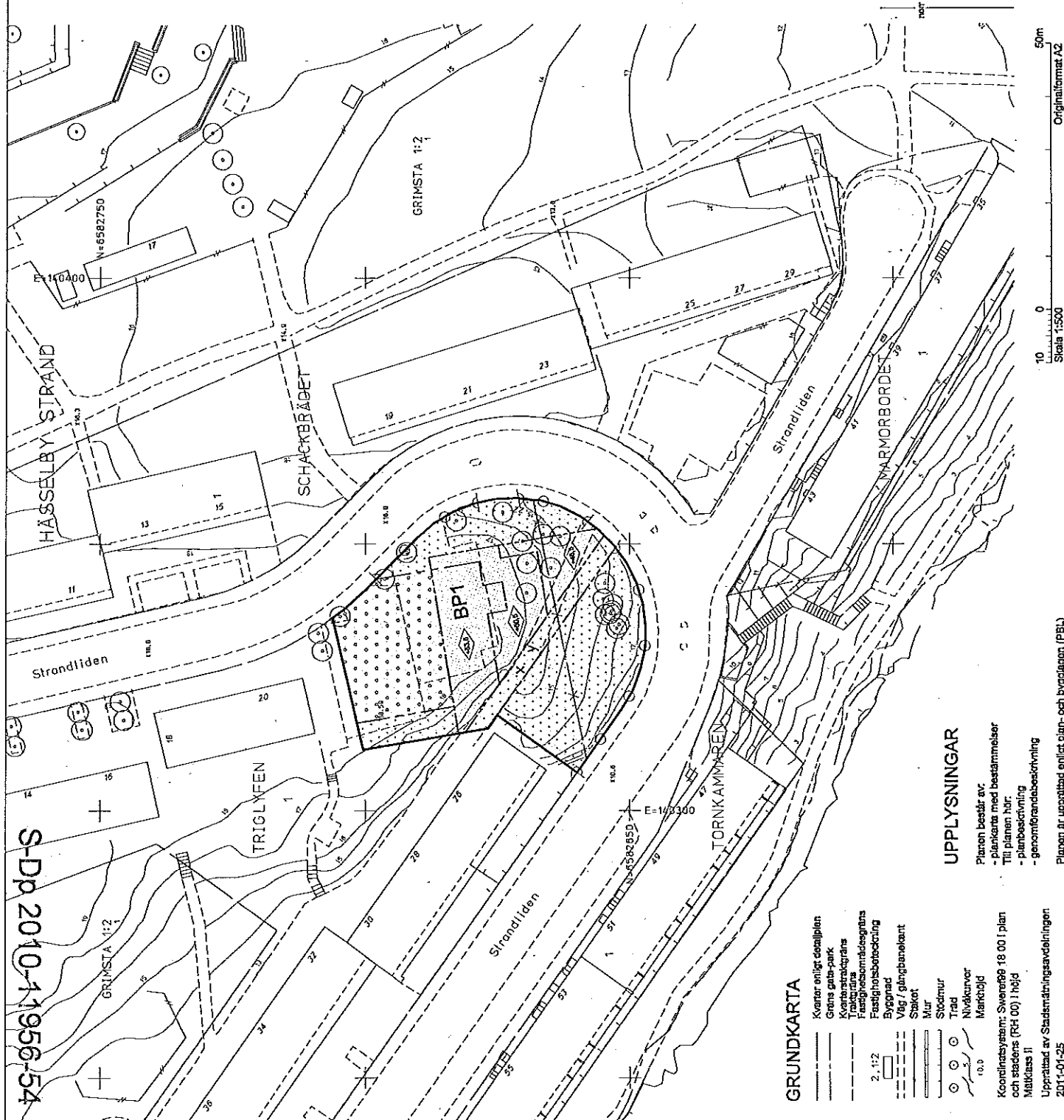
Stockholms stadsbyggnadskontor
 Planavdelningen
 2011-03-18

Emilia Eriksson
 planchef

Erik Eriksson
 handläggare

godkänd av
 antagen av
 laga kraft

S-Dp 2010-11956-54



GRUNDKARTA

Kvarter enligt detaljplan
 Gräns gata-park
 Kvarterstraktsgräns
 Traktsgräns
 Fastighetsområdesgräns
 Fastighetsbeteckning
 Byggnad
 Väg / gångbanekant
 Skäp
 Mur
 Stödmur
 Träd
 Nivåkurvor
 Markhöjd
 10.0

Koordinatsystem: Sveriges 18 00 i plan och stadens (RCH 00) i höjd
 Måttklass II
 Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen
 2011-01-25

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
 - plankarta med bestämmelser
 Till planen hör:
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)



STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen
Erik Isacson
Tfn 08-508 273 41

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(2)

2011-03-18

S-Dp 2010-11956-54

Förslag

Detaljplan för del av fastigheten

Triglyfen 1 mm

i stadsdelen Hässelby Strand

i Stockholm

S-Dp 2010-11956-54

BAKGRUND

Exploateringskontoret har markanvisat del av fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby Strand till Svenska Bostäder, som sedan tidigare innehar tomträtt på fastigheten Triglyfen 1.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planärendet handläggs med normalt förfarande. Tidsåtgången för ett sådant ärende brukar vara ungefär ett år från det att planarbetet aktivt startar, vilket skulle innebära följande tidplan:

Samråd:	april 2011
Utställning:	3 kv. 2011
Antagande i stadsbyggnadsnämnden:	4 kv. 2011
Laga kraft (om ej överklagande):	1 kv. 2012

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplan kan fattas i huvudsak utan bordläggningar och överklaganden.

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga förrättningar. Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av erforderliga avtal gällande exploatering och tomträtt.

Avtal

Staden kommer genom exploateringskontoret att upprätta exploateringsavtal med AB Svenska Bostäder som reglerar frågor mellan staden och byggherren om ekonomi och genomförande av projektet.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem (5) år efter att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Genom avstyckning från fastigheten Triglyfen 1 och sammanslagning med del av fastigheten Grimsta 1:2 kan en ny fastighet för bostadsändamål bildas.

Servitut

Rätten för allmän gångtrafik samt rätten för utfart från intilliggande fastigheter (utmärkt med x resp. y på plankartan) säkras med servitut (avtalsservitut eller officialservitut).

EKONOMISKA FRÅGOR

Staden får intäkter genom att upplåta marken med tomträtt. Projektet kommer att ge ett positivt ekonomiskt utfall för staden genom att marken upplåts med tomträtt till AB Svenska Bostäder.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för vatten/avlopp, el och fjärrvärme finns framdragna till området.

MEDVERKANDE

Vid upprättande av genomförandebeskrivningen har samråd skett med Niklas Karlsson, exploateringskontoret.

Emelie Eriksson
planchef

Erik Isacson
planarkitekt