

Handläggare
Solveig Nilsson
Telefon: 08-508 04 052

Till
Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd

Utställning detaljplan för Triglyfen 1 och Grimsta 1:2 i Hässelby Strand

Remiss från Stadsbyggnadsnämnden, dnr 2010–11956

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande till Stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Marie Janemar
avdelningschef

Sammanfattning

Tidigare plansamråd för Triglyfen 1 och Grimsta 1:2 behandlades vid stadsdelsnämndens sammanträde den 17 maj 2011. Efter tidigare genomfört plansamråd har inkomna synpunkter från remissinstanserna beaktats och förslaget har omarbetats kraftigt. Det nya förslaget innebär att samrådsförslagets triangelformade 11 våningsbyggnad har ersatts av ett punkthus med 17 våningar.

Förvaltningen är i huvudsak positiv till det reviderade planförslaget som innebär en förbättring beträffande husets påverkan på solbelysningen för omgivande bebyggelse. Planförslaget innebär dock ingrepp inom strandskyddsområde. Förvaltningen anser att en förtätning av området innebär ett ytterligare ökat tryck på Strandliden som i översiktsplanen anges som ett viktigt samband för den regionala grönstrukturen. I övrigt anser förvaltningen att planområdet är lämpligt för uppförande av bostäder eftersom ljudnivåerna från trafik är låga. Detta gör det möjligt att skapa bra ljudmiljöer både inom- och utomhus.

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom Strategiska avdelningen.

Bakgrund

Tidigare plansamråd för Triglyfen 1 och Grimsta 1:2 behandlades vid stadsdelsnämndens sammanträde den 17 maj 2011.

Stadsdelsnämnden beslutade vid sammanträdet att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande till Stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen. *Bilägges.*

Efter tidigare genomfört plansamråd har inkomna synpunkter från remissinstanserna beaktats och förslaget har omarbetats kraftigt. Det nya förslaget innebär att samrådsförslaget triangelformade 11 våningsbyggnad har ersatts av ett punkthus med 17 våningar. Det är visserligen högre än samrådsförslaget men den ändrade formen gör att byggnaden inte kommer att begränsa utsikten för omgivande bebyggelse. I samrådsförslaget var den längsta fasaden ca 45 m, vilket innebar att utsikten mot Mälaren blockerades påtagligt. I den nya förslaget är den längsta fasaden ca 25 m och huset har placerats så att det bl.a. blir en fri utsikt i en kil mellan det nya huset och byggnaden vid Strandliden 26.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att komplettera den befintliga bebyggelsen i området med ett flerbostadshus i form av ett högt punkthus. Planområdet ligger mellan tunnelbanestationen och vattnet i södra delen av Hässelby Strand. Fastigheten Triglyfen ägs av staden och är upplåten till Svenska bostäder som tomträtt. Fastigheten Grimsta 1:2 ägs av staden.

Byggnaden blir omkring 50 meter hög i förhållande till den sluttande marken. Det ger utrymme för 17 våningar ovan mark, inräknat en souterräng våning mot söder och två delvis indragna takvåningar som har terrasser i söder. Byggnaden beräknas få ca 58 lägenheter. Byggnadens norra del uppförs på en plåt som idag är parkeringsplats och möter slänten med en våning i souterräng mot söder och ett källarplan. Husets form medger sjöutsikt från samtliga lägenheter. Planformen utgår från en kvadrat men är på tre ställen uppbruten för att ge plats åt rum med utsikt. Under byggnaden och en del av tomten byggs ett garage som förses med körbart bjälklag och markparkering ovanpå.

Den berörda delen av fastigheten Grimsta 1:2 utgörs av parkmark och består av en slänt med en del uppvuxna träd. Träden i södra delen ska bevaras i möjligaste mån. De gamla tallarna är värdefulla, men två av dem kommer troligen inte att kunna behållas. I övrigt har parkmarken litet värde, både ur ekologiskt och rekreativt perspektiv. På andra sidan fastigheten Schackbrädet finns ett vackert parkområde som ett dalstråk ner mot Mälaren och promenadvägen utmed stranden.

Bebyggelsen i Hässelby Strand har av stadsmuseet angetts som kulturhistoriskt värdefull miljö, där särskild uppmärksamhet ska ägnas det kulturhistoriska värdet vid förändringar. En stor del av bebyggelsen inklusive den som är närmast planområdet har den näst högst klassningen (grön klass) enligt stadsmuseets byggnadshistoriska klassificering. Det innebär att byggnaderna är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Förslaget innebär konsekvenser för befintlig boendemiljö, främst genom att utsikten delvis skymms för intilliggande bostäder. Husets placering och valet att gå ifrån samrådsförslagets triangelformade plan har styrts av önskan att så långt möjligt begränsa denna påverkan. Byggrätten har även kapats på hörnet mot huset vid Strandliden 26 av samma skäl. Det höga punkthuset kommer att skugga intilliggande bostadshus under delar av dagen som följer av solens rörelse. Husets form är fördelaktig och innebär att skuggningen blir mer kortvarig än med en bredare byggnad. Stadsbyggnadskontoret bedömer att påverkan inte är större än vad som är normalt i samband med förtätning av staden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Det finns ett starkt bebyggelsestryck på regionens strandnära områden men också starka bevarandeintressen för att behålla dess särprägel och långsiktiga attraktivitet.

Planförslaget innebär ingrepp inom strandskyddsområde. Sedan den 1 juli 2009 gäller nya regler om strandskydd. De nya reglerna innebär förutom ett ökat lokalt och regionalt inflytande, också skärpta regler i mer exploaterade områden. Det är bl.a. förbjudet att uppföra nya byggnader inom strandskyddsområde men undantag kan dock ges om det finns särskilda skäl. Förvaltningen menar att planområdet omfattar mark som redan tagits i anspråk eftersom området skärs av från stranden av allmän gata och befintlig bebyggelse.

Förvaltningen anser emellertid att en förtätning av området innebär ett ytterligare ökat tryck på Strandliden som i översiktsplanen anges som ett viktigt samband för den regionala gröstrukturen. Förvaltningen har tidigare framfört förslag till grönkompensation om att förnya delar av Strandliden samt att förstärka bl.a. den strandskoning som håller parkvägen på plats. Dessa synpunkter får ökad tyngd om ytterligare exploatering i området genomförs.

Enligt stadens mål ska planering och bygglovsgivning främja bostäder med god boendemiljö och energieffektiva hus både i den befintliga bebyggelsen och i nya projekt. Stadens samhällsplanering och stadsbyggande ska förutom att främja tillgänglighet, trygghet och social integration även underlätta att hållbara livsstilar utvecklas.

Planområdet är lämpligt för uppförande av bostäder eftersom ljudnivåerna från trafik är låga. Detta gör det möjligt att skapa bra ljudmiljöer både inom- och utomhus. Närhet till grönska och vatten i en storstad bidrar till kvalitet i boendet. Inte minst ur ett folkhälsoperspektiv är detta mycket viktigt att beakta.

Förvaltningen är i huvudsak positiv till det reviderade planförslaget som innebär en förbättring beträffande husets påverkan på solbelysningen för omgivande bebyggelse. Under förutsättning att ovanstående behov tillgodoses, anser förvaltningen att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan ett effektivt markutnyttjande och behovet av en hälsosam boendemiljö.
