

Utlåtande 2014:4 RIII (Dnr 311-1719/2013)

Detaljplan för del av fastigheten Triglyfen 1 m.m. i stadsdelen Hässelby Strand, Dp 2010-11956-54

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för del av fastigheten Triglyfen 1 m.m. i stadsdelen Hässelby Strand, Dp 2010-11956-54, antas.

Föredragande borgarrådet Regina Kevius anför följande.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad om 17 våningar med 58 hyreslägenheter i Hässelby Strand. Platsen, som består av mark som idag delvis är parkering, delvis en naturslänt, har ett attraktivt läge drygt 300 meter från tunnelbanan och mindre än 100 meter från Mälaren. Förslaget minskar inte allmänhetens tillgång till stranden och plankartan innehåller därför en bestämmelse om att strandskyddet upphävs.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden. Redogörelse för samtliga instansers yttranden, såväl inom som utom Stockholms stad, finns i bilagorna 5 och 6, utställningsutlåtande del 1 och 2.

Mina synpunkter

I vår översiktsplan *Promenadstaden* anges Hässelby Strand som ”tät stadsbebyggelse”. En bärande del av promenadstadsvisionen är att koppla samman stadens delar och att utveckla ny sammanhängande bebyggelse i strategiska lägen och vid viktiga stråk.

På den aktuella platsen, som idag till stor del består av en parkering, uppförs en byggnad med 58 nya bostäder. Förslaget skapar förutsättningar för en attraktivare stadsmiljö.

Jag är övertygad om att denna komplettering, med sin goda anpassning till den omkringliggande stadsdelen, kommer att bidra positivt till den framtida utvecklingen av denna del av staden och föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Samrådsredogörelse
5. Utställningsutlåtande del 1
6. Utställningsutlåtande del 2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för del av fastigheten Triglyfen 1 m.m. i stadsdelen Hässelby Strand, Dp 2010-11956-54, antas.

Stockholm den 15 januari 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Regina Kevius

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Det finns ingen anledning att fortsätta bygga in mer bil beroende genom höga parkeringstal, därför bör P-talet sänkas till 0,4.

Remissammanställning

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad om 17 våningar med 58 hyreslägenheter i Hässelby Strand. Platsen, som består av mark som idag delvis är parkering, delvis en naturslänt, har ett attraktivt läge drygt 300 meter från tunnelbanan och mindre än 100 meter från Mälaren. Förslaget minskar inte allmänhetens tillgång till stranden och plankartan innehåller därför en bestämmelse om att strandskyddet upphävs.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämndens beslutade vid sitt sammanträde den 14 november 2013 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande, samt att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Maria Hannäs (V) enligt följande.

Det finns ingen anledning att fortsätta bygga in mer bilberoende genom höga parkeringstal, därför bör P-talet sänkas till 0,4.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 oktober 2013 har i huvudsak följande lydelse.



Planområdet ligger vid Strandliden i södra delen av Hässelby Strand.

Planområde

Planområdet ligger i ett befintligt bebyggelseområde i södra delen av Hässelby Strand. Det omges av befintliga bostadshus i tre våningar och souterrängvåning. Planområdet ligger i en kurva vid gatan Strandliden. Den nya byggnaden föreslås på mark som idag delvis är parkering och delvis en naturslänt.

Planområdet utgör del av fastigheterna Triglyfen 1 och Grimsta 1:2, som båda ägs av staden. Triglyfen 1 är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder.

Området har ett attraktivt läge nära tunnelbanan och Mälaren. Det är stor nivåskillnad ner till Mälaren och den strandpromenad som finns mellan befintlig bebyggelse och vattenlinjen.



Flygfoto som visar platsen för den nya byggnaden.

Den mark som hör till Svenska Bostäders fastighet Triglyfen 1 används till stor del som markparkering med platser för uthyrning (Stockholms Parkering). Den befintliga parkeringen försvinner men ersätts av ett garage som även får ny markparkering på taket. Parkeringstalet är beräknat till 0,7 bl.a. för att tunnelbanan är mycket nära och att ett högre tal enbart kan uppnås genom att minska antalet bostäder.



Illustration av placeringen av det föreslagna punkthuset samt parkeringsgaraget som även har p-platser på taket.

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, men två av de äldre tallarna kommer troligen inte att kunna behållas. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det inte innebär någon väsentlig skada för områdets naturvärden. Öster om bebyggelsen finns ett parkområde och i söder ett parkstråk utmed Mälaren som ger goda förutsättningar för promenader och friluftsliv.

Planförslaget

Förslaget avser ett högt punkthus. Byggnaden blir omkring 50 meter hög i förhållande till markens genomsnittsnivå. Det ger utrymme för 17 våningar ovan mark, inräknat en souterrängvåning mot söder och två delvis indragna takvåningar. Byggnaden beräknas omfatta 58 nya hyresbostäder. Svenska Bostäder är byggherre.

Illustrationerna av projektet är utförda av arkitektkontoret Lindberg och Stenberg.

Inkomna synpunkter under utställningen

Under utställningen har många enskilda lämnat synpunkter.

Omkring 90 olika yttranden har kommit in med begäran att projektet ska läggas

ned eller omarbetat till en utformning som mer liknar omgivande bostadshus. Två protestlistor med ca 70 underskrifter har också lämnats.



Illustration av det nya höghuset vid Strandliden inlagd i foto från vattnet. Bilden visar hur den nya byggnaden är omgiven av befintlig bebyggelse. Lindberg och Stenberg



Illustration från Strandlidens kurva sydost om planområdet. Lindberg och Stenberg

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd är i huvudsak positiv till det reviderade förslaget som de anser innebär en förbättring beträffande påverkan på solbelysning för omgivande bebyggelse.

Länsstyrelsen har bl.a. lämnat synpunkter på hur planhandlingarna bör redovisa att området ingår i vattenskyddsområdet för Östra Mälaren.

Brf Tornkammaren 1 är en berörd sakägare som anser att det borde gå att hitta en bättre lösning. De anför att ett hus på 17 våningar bryter av och förstör områdets intryck och känsla.

Inkomna synpunkter finns sammanfattade i ett särskilt utställningsutlåtande.



Sektion som visar Mälaren och den smala strandpromenaden till vänster och nivåskillnaden till befintlig bebyggelse samt det planerade nya punkthuset uppe i området.

Alternativ för utformningen

Vid samrådet hade byggnaden en annan utformning än den som nu föreslås. Byggnaden hade då en triangulär utformning och upptog en större markyta. Antalet bostäder var lite mindre, ca 50 lägenheter. Förslaget var då 11 våningar inklusive en souterrängvåning.

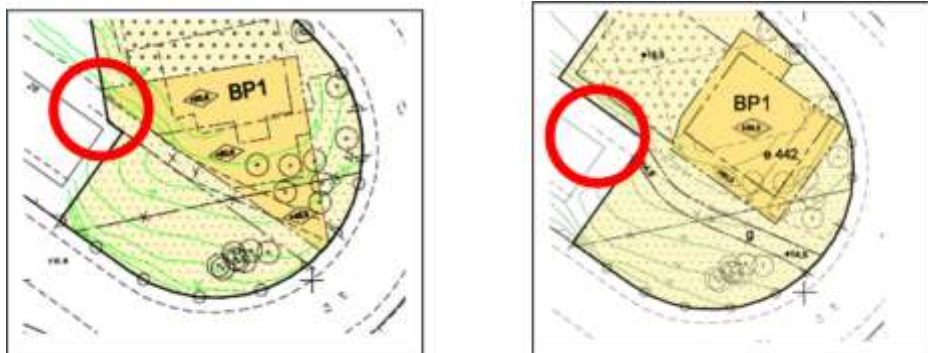
Under samrådet inkom ett stort antal protester mot förslaget. Som en följd av det omarbetade Svenska Bostäder och stadsbyggnadskontoret förslaget till ett högre men slankare punkthus.

I stadsbyggnadsnämndens beslut 2013-03-07 att förbereda utställning anförde nämnden bl.a. att den ursprungliga gestaltningsidén med en triangulär byggnad bör återupplivas men omarbetas så att minst 58 lägenheter skapas, gärna genom att byggnaden höjs.

Stadsbyggnadskontoret har prövat att återgå till den triangulära formen, men konstaterar att byggherren i en skrivelse redovisar att Svenska Bostäder projekterat för punkthuset och att en ändring skulle medföra förseningar, förgävesprojektering och att projektet fördras. Svenska Bostäder redovisar också att ett punkthus är enklare och billigare att bygga samt ger möjlighet till bättre planlösning och en bättre gårdsgestaltning.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att punkthuset innebär en väsentligt mindre olägenhet för några av de närmast boende, vilket kan vara utslagsgivande om förslaget överklagas. Eftersom det har mindre fotavtryck på marken kan det placeras så att närbelägna fönster inte byggs för och att insynsproblem undviks. Punkthuset innebär också att utsikten mot Mälaren från norra delen av Strandliden delvis finns kvar, vilket inte var möjligt med den triangelformade byggnaden. Stadsbyggnadskontoret bedömer

också att Svenska Bostäders önskan om hänsyn till projektets ekonomi är relevant, eftersom ett projekt med hyresbostäder har svårt att bära stora extrakostnader.



Bilden till vänster visar husets utbredning enligt samrådsförslaget och bilden till höger den ändrade formen enligt det nya förslaget. Det inringade partiet visar hur samrådsförslaget innebär att höghusets vägg låg rakt framför fönstren till befintliga lägenheter på ca sju meters avstånd. I det nya förslaget påverkas samma lägenheter enbart av parkeringsgaraget vägg och inte av punkthuset.

Strandskydd

Planområdet omfattas av de bestämmelser för strandskydd som började gälla 1 juli 2009. Det innebär att strandskyddsförordnande återinträder när en detaljplan ändras, men att det kan upphävas genom detaljplanen om det finns särskilda skäl.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planrådets läge vid en gata i det bebyggda området innebär att förslaget inte minskar allmänhetens tillgänglighet till stranden.

Plankartan innehåller därför en bestämmelse om att strandskyddet upphävs.

Miljökonsekvenser

Bebyggelsen i Hässelby Strand har av Stads museet angetts som kulturhistoriskt värdefull miljö. Förslaget påverkar och ändrar stadsbilden. Stadsbyggnadskontoret uppfattar ändå inte byggnadens höjd som ett problem. Den blir avvikande i förhållande till närmiljön, men stadsdelen innehåller redan tidigare punkthus som tydliga markeringar i stadens siluett. Förslaget innebär att stadsdelen får en ny profilskapande byggnad nära tunnelbanestationen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget inte i övrigt medför någon väsentlig miljöpåverkan. Naturvärdena på platsen är begränsade. Förslaget ändrar inte dagvattenavrinningen från området. På grund av de geotekniska förhållandena (ytligt berg) saknas möjligheter till infiltration och lokalt omhändertagande. Planrådets betydelse för Mälarens vattenkvalitet är försumbar och förslaget saknar betydelse för möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormen för vatten. Förtätningen väntas inte medföra någon påtaglig trafikökning i området. Läget nära tunnelbanan är fördelaktigt och kan underlätta att fler väljer kollektivtrafik.

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning

Förslaget har vållat omfattande protester från närboende. Stadsbyggnadskontoret anser att deras intresse av att bevara närområdet oförändrad måste vägas mot möjligheten att skapa nya hyresbostäder i attraktivt läge nära tunnelbanan och Mälaren. För att klara bostadsförsörjningen behöver staden förtäta befintliga stadsdelar på lämpliga platser.

Stadsbyggnadskontoret anser att platsen är väl vald, genom att den skonar naturmark och inte begränsar allmänhetens tillträde till strandzonen. Den består till stor del av en parkering inne i det befintliga bebyggelseområdet. Byggnaden är anpassad så att olägenheten för de närmast boende inte blir större än vad som är normalt vid förtätning i Stockholm.

Kontoret bedömer att intresset av att fortsätta förtäta stadsdelen överväger i förhållande till de närboendes intresse av att bebyggelsemiljön inte ändras. Kontoret anser inte att inkomna synpunkter bör föranleda någon ändring av förslaget.

Kontoret föreslår att planen godkänns av nämnden och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande, eftersom det annars finns risk att förfarandet underkänns om planen överklagas. Bedömningen grundas på att byggnadens höjd avviker påtagligt från områdets karaktär, att den ligger inom 100 meter från Mälaren så att strandskyddsfrågan berörs, samt att protesterna varit så omfattande.