

Utställningsutlåtande del 1

Detaljplan för Triglyfen 1 mm i stadsdelen Hässelby Strand i Stockholm, Dp 2010-11956

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att komplettera den befintliga stadsmiljön med ett flerbostadshus med ca 58 lägenheter och ett garage. Det byggs nära befintliga bostäder på mark som delvis är parkering och delvis en naturslänt. Detaljplanens byggrätt beräknas motsvara en byggnad om 17 våningar.

Tidigare samråd

Samråd om ett tidigare förslag genomfördes 25 mars – 6 maj 2011. Många yttranden och protestlistor lämnades av boende i området. Samrådssynpunkterna har redovisats i en särskild samsrådsredogörelse

Utställning

Förslagets utformning ändrades efter samrådet, bl.a. för att minska påverkan på närbelägna befintliga bostäder.

Det nya förslaget ställdes ut 28 augusti – 25 september. Underrättelse om utställningen skickades till vissa myndigheter, berörda sakägare samt enskilda enligt särskild sändlista den 19 augusti 2013. Utställningen kungjordes även genom annons i DN och SVD den 28 augusti.

Synpunkter under utställningen

Synpunkter från remissinstanser

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

- Är i huvudsak positiv till det reviderade förslaget som innebär en förbättring beträffande påverkan på solbelysning för omgivande bebyggelse.
- Förslaget innebär dock ingrepp i strandskyddsområde.

- Förtätningen medför ökat tryck på Strandliden som i översiktsplanen anges som ett viktigt samband för den regionala grönstrukturen.
- Förvaltningen har tidigare framfört förslag till grönkompensation om att förnya delar av Strandliden samt förstärka strandskoningen som håller parkvägen på plats.
- Planområdet är lämpligt för uppförande av bostäder eftersom ljudnivåerna från trafik är låga.

Länsstyrelsen Stockholm

- Tidigare framförda synpunkter kvarstår om behovet att redovisa hur planen påverkar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.
- Planhandlingarna, inklusive plankartan, bör kompletteras med information om att området ligger inom vattenskyddsområde för Östra Mälaren.

Hyresgästföreningen Region Stockholm genom Hyresgästföreningen i Vällingby

- Motståndet mot förslaget är massivt. Dels mot byggandens utformning och dels mot placeringen i ett strandskyddat och kulturhistoriskt värdefullt område.
- Placeringen innebär att de befintliga husen på Strandliden 1-23, 26-30 samt 18-20, ca 100 lägenheter förlorar utsikten mot Mälaren och/eller hamnar i solskugga under delar av dagen.

TeliaSonera Skanova Access AB

- Har inget att erinra. Kontaktperson för framtida ledningsamordning anges.

Fortum Värme

- Har ingen erinran. Kan erbjuda fjärrvärme och anger kontaktpersoner för fjärrvärme respektive produktionsanläggningar.

Synpunkter från sakägare enligt fastighetsförteckningen

Svenska Bostäder

- Triglyfen är ett av våra projekt för att nå Stockholms stads mål att bygga 20.000 nya bostäder de närmaste fyra åren.

Brf Tornkammaren 1, Strandliden 47-57

- Vi deltar gärna i en dialog för att utveckla området. Det borde gå att hitta bättre lösningar i bättre samråd med boende i området. Vi har saknat en sådan dialog.

- Området kring Strandliden är ett tidstypiskt 50-tals område med enhetligt uttryck och hus i 3-4 våningar. Ett hus på 17 våningar bryter av och förstör helt områdets intryck och känsla.
- Några av fastigheterna tappar sin utsikt över Mälaren.
- Redan idag är trafiksituationen ansträngd och bristen på parkeringsplatser är tydlig. Att då bygga bort en stor parkering gör inte situationen bättre.
- Hässelby Strand är enskilt den station som belastas mest när det byggs i Hässelbys olika delar.

Synpunkter från andra intresserade (ej enskilda personer)

Brf Gästsalen 4 samt Brf Gästsalen 1, 2 & 3

- Motsätter sig starkt att platsen bebyggs
- Föreslår att planerna skrinläggs och att man i första hand satsar på att bygga färdigt området vid Hässelby Strands Centrum och T-banestation

Lokala Hyresgästföreningen Strandliden

- Det planerade höghuset bryter planmönstret och innebär ett ingrepp i strandskyddsområdet.
- Ett höghus bland låghusen vid vattnet påverkar hela områdets karaktär på ett synnerligen negativt sätt.
- Projektet kommer att ta bort utsikt och solljus för många på Strandliden.
- Risken är att Hässelby Strands värdefulla kulturmiljö försvanskas om förslaget går igenom.

Synpunkter från boende, bostadsrättshavare och andra enskilda

Synpunkter från enskilda redovisas i Utställningsutlåtande del 2, som inte publiceras digitalt på grund av bestämmelser i Personuppgiftslagen (PuL).

Omkring 90 olika yttranden har kommit in från enskilda samt två protestlistor med sammanlagt ca 70 underskrifter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Sammantagen bedömning

Förslaget ingår i genomförandet av Stockholms strategi för att öka bostadsbyggandet och klara bostadsförsörjningen. För att kunna bygga tillräckligt med bostäder räcker det inte med satsningar på nya stadsutvecklingsområden och att f.d. industri-,

hamn- och terminalområden m.m. omvandlas till nya mångsidiga stadsdelar. Det är också nödvändigt att förtäta i befintliga stadsdelar genom att komplettera med nya bostäder på lämpliga ställen. I varje enskilt projekt görs en avvägning mellan intresset av nya bostäder och förtätningens konsekvenser för närmiljön och boende i området.

I fråga om Triglyfen har ett stort antal boende i närområdet lämnat kritiska synpunkter och föreslagit att projektet stoppas helt eller ändras till en utformning som bättre motsvarar befintliga trevånings byggnader. Många ifrågasätter förslaget att en byggnad med 17 våningar placeras mitt bland befintliga 3-vånings hus. Många är också oroad över att byggnaden försämrar utsikten samt minskar sol- och dagsljus för närboende. Vidare finns en oro för ökad trafik och parkeringsproblem.

Trots invändningarna är stadsbyggnadskontoret sammantagna bedömning att projektet bör genomföras. Det allmänna intresset av en förtätning överväger intresset av att områdets karaktär inte ändras. Kontoret anser att platsen är lämplig och har goda förutsättningar för en ny byggnad med attraktiva bostäder. Förslaget innebär inte någon stor påverkan på områdets naturvärden och intresset att bevara befintlig markparkering motiverar inte att projektet stoppas.

Enligt stadsbyggnadskontorets bedömning överväger fördelarna med projektet nackdelen för närboende av att närmiljön förändras. Byggnadens placering och utformning bedöms inte medföra några betydande olägenheter för de närmast boende genom skuggning, dagsljusbortfall, minskad utsikt, insyn eller annan påverkan.

Förslaget har ändrats efter samrådet så att byggnaden upptar en mindre markyta och konsekvenserna för de närmast boende blir mer begränsade. Den påverkan som förslaget innebär för närboende är inte större än vad som är normalt förekommande vid förtätning i Stockholm och som bör kunna accepteras, särskilt i goda kollektivtrafiklägen nära tunnelbanestationer.

Stadsbyggnadskontoret uppfattar 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. Den höga byggnaden ger förutsättningar för att skapa attraktiva hyresbostäder och innebär att stadsdelen får en ny profilskapande byggnad nära tunnelbanestationen. En-

ligt kontorets bedömning innebär det fler fördelar än nackdelar för stadsbilden. Vid samrådet prövades en lägre byggnad men slutsatsen var att detta alternativ skulle medföra svårare konsekvenser för de närmast boende.

Skuggning

För att kunna bedöma förslaget konsekvenser i fråga om solbelysning och skuggning har solstudier gjorts. En sammanfattning redovisas i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att påverkan blir störst för lägenheterna vid Strandliden 11-23. De kommer att påverkas av skugga mot balkonger och fönster under en del av eftermiddagen. Genom att byggnaden är hög och smal når skuggan långt men samtidigt försvinner den fortare med solens rörelse. Som mest bedöms det handla om skugga under ett par timmars tid för respektive lägenhet. Det medför en försämring, men stadsbyggnadskontoret bedömer inte att den begränsade skuggningen innebär en så stor nackdel i den tätbebyggda stadsmiljön att det kan betraktas som en betydande olägenhet.

Utsikt

En ny byggnad påverkar utsikten för omgivande bostäder. Stadsbyggnadskontoret bedömer att frågan är mest känslig för lägenheterna vid Strandliden 7-15, som får skymd utsikt, just där befintliga förhållanden innebär en öppning mot Mälaren. Avstånden mellan den nya byggnaden och de befintliga är dock tillräckliga för att påverkan inte ska bli större än vad som är normalt förekommande vid förtätning i befintliga stadsmiljöer. Valet att ändra byggnadens utformning jämfört med samrådsförslaget har bl.a. styrts av önskan att så långt möjligt begränsa påverkan på utsikten.

Insyn

Stadsbyggnadskontoret har inte bedömt att förslaget medför risk för någon betydande olägenhet till följd av insyn i befintliga lägenheter eller balkonger. Avståndet till Strandliden 19-21 blir ca 18 meter, avståndet till gaveln på Strandliden 20 blir drygt 20 meter och avståndet till Strandliden 15 drygt 25 meter, vilket inte bör medföra insynsproblem.

Påverkan för bostäder vid Strandliden 26

Strandliden 26 ligger närmast den nya byggnaden, 11-12 meter, men genom placeringen hörn mot hörn vänds fönstren på den nya

byggnaden i riktning från den befintliga och insynen bli mycket begränsad.

Lägenheterna vid Strandliden 26 kommer däremot att påverkas av det föreslagna garaget i anslutning till det nya bostadshuset. Avståndet till garaget blir ca 7,5 m. Garagets tak blir ca 0,4 meter högre än befintlig markparkering, vilket innebär att det ligger ca 4,7 meter högre än angöringsvägen framför entrén till Strandliden 26. Ur dagsljussynpunkt bedöms förändringen bli oväsentlig men däremot kan det uppfattas som en upplevelsemässig försämring att den befintliga bergsidan ersätts av en vägg mot garaget. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns flera sätt att ordna en attraktiv utformning av väggen och t.ex. klä in den med vegetation, så att nackdelen minimeras. Med hänsyn till att lägenheterna vid Strandliden 26 är genomgående och har sina balkonger och utsikt mot Mälaren på andra sidan huset, bedöms inte olägenheten bli betydande.

Vindförhållanden

För att klargöra vilken effekt det planerade höga punkthuset kan förväntas få på lokalklimatet har SMHI gjort en bedömning av vindklimatet. Den sammanfattas i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontorets slutsats är att närmiljön kan påverkas något av ökad vind i vissa situationer, men inte i sådan omfattning att det medför någon stor olägenhet.

Parkering

I flera yttranden redovisas oro att parkeringen kommer att förvärras på grund av förslaget. Den befintliga markparkeringen tas bort genom förslaget men ersätts av ett garage med ny markparkering på taket. Garaget och den nya markparkeringen innebär 42 platser, vilket bedöms motsvara den nya byggnadens behov. Av p-platserna på den befintliga parkeringen är endast 16 platser uthyrda. De är tänkta att ersättas av tomma p-platser i närområdet. Svenska Bostäder hade 14 p-platser lediga i december 2012. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget innebär en rimlig avvägning mellan behovet av parkeringsplatser och önskan att inte öka ytan för markparkering eller garage ytterligare.

Trafiksituation

I jämförelse med andra delar av Stockholm är trafiken på Strandliden begränsad och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget inte medför någon tydligt märkbar förändring. Denna slutsats styrks av trafikbullerutredningen som visar att trafikbullernivån beräknas bli mycket låg, med bl.a. ekvivalent ljudnivå (genom-

snitt över dygn) under 50 dBA, vilket är bättre än stora delar av Stockholm.

Infartsvägen

En befintlig infarts- och angöringsväg till Strandliden 26-42 går över tomten framför den planerade nya byggnaden. Vägen kommer att flyttas något till följd av förslaget. Det innebär ingen betydande förändring.

Strandskydd

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget saknar betydelse för allmänhetens tillgänglighet till Mälarstranden. Planområdet ligger inne i den befintliga bebyggelsemiljön. Den nya byggnaden avskiljs från vattnet genom allmän gata och befintliga byggnader. Den del som bebyggs ligger drygt 60 meter från stranden på mark som i huvudsak redan tagits i anspråk som hårdgjord parkering.

Naturvärden

Förslaget innebär en mycket begränsad påverkan på naturmiljön genom att huvuddelen av den bebyggda ytan idag utnyttjas som asfalterad markparkering. Närområdet är väl försett med attraktiv naturmark genom en park i öster och en strandpark i söder.

Kulturvärden

Många yttranden innehåller kritik att förslaget innebär skada för den befintliga stadsmiljöns kulturvärde. Särskilt betonas att den höga byggnaden bryter mot omgivningens låga bebyggelse.

Hässelby strand är en värdefull kulturmiljö och en stor del av omgivande byggnader har den näst högsta klassningen enligt stadsmuseets klassificering (grön klass). Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den enhetliga miljön tål en komplettering med en hög byggnad utan att det innebär någon förvanskning. Högre byggnader som samspelar med lägre bebyggelse finns på flera andra ställen i Hässelby Strand.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Länsstyrelsen har hänvisat till att vattendelegationen fastställt kvalitetskrav i form av miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Länsstyrelsen har därför rekommenderat att staden bör redogöra för recipientens vattenkvalitet och hur genomförandet av planen kan påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget inte förändrar dagvattenavrinningen från området. På grund av de geotekniska förutsättningarna (berggrund) saknas möjligheter till infiltration och lokalt omhändertagande. Planområdets betydelse för Mälarens vattenkvalitet är försumbar och förslaget medför enligt stadsbyggnadskontorets bedömning inte någon ändring av förhållandena. Stadsbyggnadskontoret anser därför att nyttan av att tillgodose länsstyrelsens synpunkt att komplettera planhandlingarna med en analys av Mälarens vattenkvalitet inte står i rimlig proportion till förslagets marginella betydelse.

Vattenskyddsområdet för Östra Mälaren

I enlighet med länsstyrelsens tidigare samrådssynpunkter har planhandlingarna kompletterats med uppgift om att planområdet ingår i ett vattenskyddsområde med särskilda riktlinjer. Stadsbyggnadskontoret strävar efter att inte onödigtvis belasta plankartan med en mängd information om olika förhållanden som regleras genom annan lagstiftning. Det finns annars en risk att upplysningar på plankartan kan bli missvisande om sådana förhållanden ändras. Kontoret har därför inte tillgodosett länsstyrelsens synpunkt att informationen också ska anges på plankartan.

Byggtiden

I många yttranden redovisas en oro för störningar under byggtiden och byggskedet kommer otvivelaktigt att medföra vissa störningar. Byggherren har dock ett ansvar att se till att i möjligaste mån undvika att omgivningen störs. Vilka störningar som får anses acceptabla och vilka åtgärder som krävs för att motverka skador på befintliga byggnader regleras av annan lagstiftning och kan inte regleras genom detaljplanen.

Slutsats

Stadsbyggnadskontoret anser inte att inkomna synpunkter bör föranleda några ändringar av planförslaget. Kontoret kommer att föreslå att förslaget till detaljplan antas. Det beräknas kunna ske vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 14 november eller 12 december 2013.