



Illustration: Lindberg och Stenberg

PLANBESKRIVNING

till detaljplan 2010-11956

för del av fastigheten

Triglyfen 1 m.m.

I stadsdelen Hässelby Strand i Stockholm

ANTAGANDEHANDLING

Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8314, 104 20 Stockholm
Telefon 08 508 28 230
arne.fredlund@stockholm.se
stockholm.se

[www.stockholm.se/byggoch plantjansten/](http://www.stockholm.se/byggochplantjansten/)

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt en genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge möjlighet att komplettera den befintliga bostadsmiljön med ett flerbostadshus i form av ett högt punkthus i attraktivt läge nära vattnet vid Strandliden i Hässelby Strand. Det byggs på mark som idag delvis är parkering och delvis en naturslänt. Nybyggnaden blir 16-17 våningar och beräknas innehålla ca 58 lägenheter.

Bakgrund

Förslaget är en del av stadens strategi för att klara bostadsförsörjningen. För att klara den väntade folkökningen är strategin för stadsbyggnaderna att skapa ett tätare och mer sammankopplat Stockholm. Den grundas på att en tätare stad blir mer miljövänlig t.ex. genom att bilberoendet minskar, jämfört med att bygga längre bort i dåliga kollektivtrafiklägen. Strategin innebär att befintliga bostadsmiljöer förtätas över hela staden med större eller mindre nybyggnader på sådana platser där det bedöms möjligt att bygga nya attraktiva bostäder och inte vara olämpligt med hänsyn till andra intressen. Strategin redovisas i Stockholms Översiktsplan 2010 Promenadstaden.

Markens lämplighet

Förtätning av befintliga stadsmiljöer förutsätter besvärliga avvägningar mellan intressen som konkurrerar med varandra. Beträffande förslaget till ett nytt punkthus vid Hässelby Strand handlar det främst om behovet av nya bostäder i förhållande till intresset att inte förändra en omtyckt och trevlig boendemiljö. Det är stadsbyggnadskontorets bedömning att förslaget inte innebär några sådana försämringar för kringboende som inte måste accepteras i en växande storstadsregion. Det är också kontorets bedömning att planområdet inte har något stort värde för utvistelse eller att förslaget medför några allvarliga nackdelar ur miljösynpunkt.



Planområdets läge

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Hasselby Strand

Hasselby Strand ingår som en av stadsdelarna i Vällingbygruppen, som byggdes på 1950-talet och utformades med ett gemensamt storcentrum vid Vällingby och en rad stadsdelar uppbyggda kring ett centrum vid en tunnelbanestation. Planeringen utgick från en generalplan av arkitekterna Sven Markelius och Göran Sidenblad. Avsikten var att skapa Sveriges första ABC-stad, med arbete, bostad och centrum som ett komplett samhälle på bekvämt avstånd till innerstaden.

Inflyttningen vid Hasselby strand började 1955 och de flesta byggnaderna uppfördes 1956-1957. Tunnelbanestationen invigdes 1958. En försiktig komplettering av bebyggelsen har förekommit kontinuerligt men under de senaste årtiondena har en mer omfattande förtätning skett och som bland annat förändrat stadsdelens centrum. Den ursprungliga bebyggelsen är varierad med lamellhus i tre-fyra våningar blandat med skivhus och loftgångshus i upp till sju våningar samt höga punkthus och ett mindre område med radhus.

Planområde

Planområdet ligger mellan tunnelbanestationen och vattnet i södra delen av Hasselby Strand. Det utgör del av fastigheterna Triglyfen 1 och Grimsta 1:2, och omfattar ca 2500 m². Det ligger i en kurva av gatan Strandliden och omges på tre sidor av gatan. I nordväst gränsar planområdet till befintliga bostäder vid Strandliden 18-20 samt Strandliden 26-30.

PLANBESKRIVNING

Dnr 2010-11956

Sida 4 (15)



Ungefärligt planområde

Markägoförhållanden

Fastigheten Triglyfen 1 ägs av staden och har upplåtits med tomträtt till Svenska Bostäder. Den är enligt gällande detaljplan kvartersmark för bostäder.

Den berörda delen av fastigheten Grimsta 1:2 ägs också av staden och ingår i en fastighet som omfattar gator, parker och andra allmänna platser i Hasselby Strand.

Byggherre

Svenska Bostäder, som är tomträttshavare till delar av området och äger intilliggande bostadshus, kommer att genomföra projektet.

Befintliga förhållanden

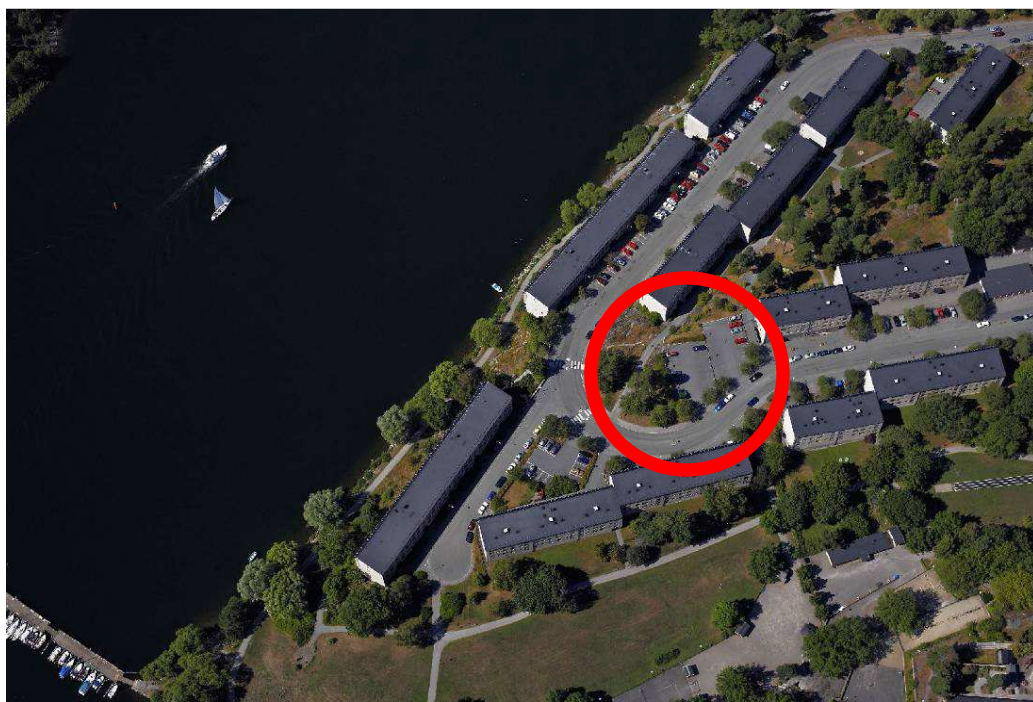
Planområdet är kuperat med flera meters nivåskillnad mellan den norra och södra delen.

Den mark som hör till bostadsfastigheten Triglyfen 1 används till stor del som markparkering med platser för uthyrning (Stockholm Parkering). Den befintliga parkeringen försvinner men ersätts av ett garage med ny markparkering 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. 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 si-

dan fastigheten Schackbrädet finns ett vackert parkområde som ett dalstråk ner mot Mälaren och promenadvägen utmed stranden.

Angöring till bostäderna med adress Strandliden 26-42 går över parkmarken, och ska vara kvar men flyttas en aning söderut.



Flygfoto över planområdet med omgivning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan 2010 Promenadstaden, 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 P1 4425B, antagen 1956. Den omfattar hela sydvästra delen av Hässelby Strand. För det nu aktuella planområdet anger den bostadsändamål för Triglyfen 1 och park för aktuell del av Grimsta 1:2. Förslaget innebär att gällande detaljplan ändras.

Markanvisning

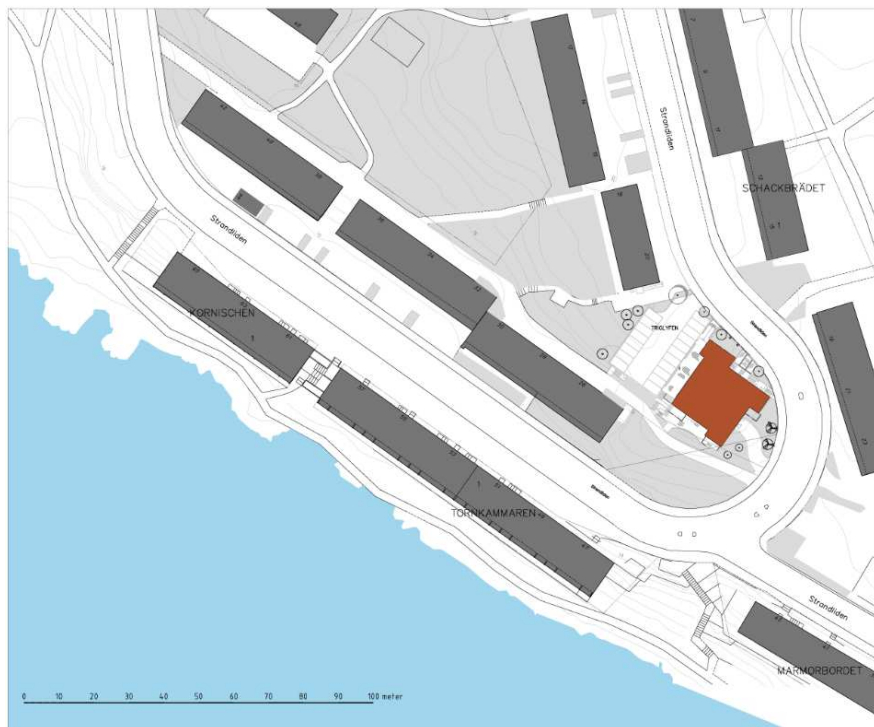
Exploateringsnämnden markanvisade den del av fastigheten Grimsta 1:2, som berörs av planförslaget, till Svenska Bostäder den 17 september 2009. En markanvisning innebär inte att planarbetet föregrips,

utan enbart en rätt att få använda marken ifall planarbetet visar att det är lämpligt och en ny detaljplan antas.

Planarbetet

Den 21 oktober 2010 uppdrog stadsbyggnadsnämnden åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet. Kontoret utarbetade ett förslag till detaljplan och genomförde samråd om det under perioden 25 mars – 6 maj 2011. Många yttranden och protestlistor lämnades av boende i området. Inkomna synpunkter har redovisats i en särskild samrådsredogörelse.

Efter samrådet har förslaget ändrats genom att byggnaden föreslås få en annan utformning. Det nya förslaget innebär att samrådsförslagets triangelformade 11 vånings byggnad 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 mot Mälaren lika mycket. 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.



Det föreslagna punkthuset vid Strandliden

BESKRIVNING AV FÖRSLAGET

Förslaget innebär ett högt punkthus i fonden av gatan Strandliden, där den svänger och sänker sig ned närmare Mälarens strand. Byggnaden blir omkring 50 meter hög i förhållande till den sluttande marken. Det ger utrymme för 17 våningar ovan mark, inräknat en souterrängvåning mot söder och två delvis indragna takvåningar. Byggnaden beräknas få ca 58 lägenheter. Byggnadens norra del uppförs på en platta som idag är parkeringsplats, och möter slänten med en våning i souterräng mot söder och ett källarplan. Under byggnaden och en del av tomten byggs ett garage med parkering i markplanet på taket.



Perspektiv från Strandlidens kurva i sydöst. På bilden syns även anläggningens väg framför huset till Strandliden 26-42. Illustration från Lindberg och Stenberg.

Planens utformning

Detaljplanekartan innehåller de juridiskt bindande bestämmelser som avgör planområdets användning och byggrättens omfattning.

PLANBESKRIVNING

Dnr 2010-11956

Sida 8 (15)

Planområdet i sin helhet anges som kvartersmark. Det innebär att den tidigare parkremsan i söder tas in i tomtmarken. Användningen anges för bostäder, garage och parkering.

Byggrätten avgränsas på marken genom bestämmelser om var byggnad inte får uppföras (prickmark). Planformen är kvadratisk med hörn som pekar mot nordväst, nordöst, sydöst och sydväst. Sidorna är knappt 25 m breda.



Perspektiv från Strandliden norr om det nya punkthuset. Illustrationen visar hur byggnaden är tänkt att utformas med växlingar mellan ljus och infärgad betong. Illustration av Lindberg och Stenberg.

Trots den trånga tomten har gränsen för vad som får bebyggas lagts 10-20 cm utanför den planerade byggnadens fasad för att skapa en liten flexibilitet vad gäller byggnadens exakta placering. Byggrätten har även avgränsats med raka linjer som inte exakt följer det planerade

husets indragningar. Det gäller med undantag för hörnet närmas befintligt bostadshus vid Strandliden 26-30, där hörnet kapats av för att fasaden inte ska kunna läggas alltför nära det befintliga huset. Området som får bebyggas omfattar även de utskjutande delar (balkonger och burspråk) som ligger mindre än 5 meter över mark. Syftet är att få lite större flexibilitet vad gäller byggnadens utformning, jämfört med om planen exakt följer det planerade husets konturer. För att hindra att byggnaden görs större än avsett på grund av planens flexibilitet anges en exploateringsbegränsning. Den innebär att största tillåtna byggnadsarea ovan mark är 442 kvadratmeter. Byggnadsarean anger byggnadens avtryck på marken, men omfattar inte de delar av garaget som ligger under mark.



Byggnadens tänkta placering och markens utformning (illustration Mälark 2013-02-20). Vid en jämförelse med plankartan syns att den ruta som anges på plankartan är något större än byggnaden kommer att bli.

I höjddled begränsas byggrätten av två bestämmelser om högsta totalhöjd respektive högsta byggnadshöjd i förhållande till nollplanet i höjdsystemet RH2000. Det ger möjlighet för 17 våningar inklusive en souterrängvåning samt två indragna takvåningar.

En del av tomten får bebyggas med ett garage under mark som förses med körbart bjälklag och markparkering ovanpå. Den nya markparkeringen kommer att ligga ca 0,4 m högre än den befintliga vilket innebär att den ligger ca 4,7 m högre än angöringsvägens nivå vid entrén till Strandliden 26. Genom lämplig utformning och vegetation framför garaget kan förhållandena lösas.

Garaget är även tänkt att omfatta delar av bostadshusets källare. Eftersom tomten ligger i en kurva vid Strandliden anges förbud mot in/utfart utmed större delen av tomtgränsen. Infart till parkeringsplatserna ovanpå garaget får ordnas i tomtens norra del och infart till det underjordiska garaget får ordnas i sydöstra delen. Tvärs över tomten anges en körbar angöringsväg till de befintliga byggnaderna vid Strandliden. Den anges som en gemensamhetsanläggning ifall fastigheten Triglyfen 1 kommer att delas.

I planbeskrivningen redovisas även illustrationer av byggnadens utformning. De är avsedda att visa hur byggnaden är tänkt att se ut när den blir klar. Illustrationerna har emellertid inte kopplats till bestämmelser på detaljplanekartan och är inte bindande för bygglovprövningen.

Byggnadsutformning

Byggnaden är utformad av arkitektkontoret Lindberg och Stenberg. Nedanstående beskrivning är hämtad från deras beskrivning av byggnadens utformning.

Husets entré är placerad på Strandlidsbackens krön och markeras genom en förhöjd pelararkad. Mot sydväst nedanför backen finns en sockelvåning som anknyter i färg till de partier av berg i dagen som skymtas på marken nedanför tomten. Där finns även en gårdsentré.

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. Den ursprungliga kvadratens fasadskivor planeras vita med granitgrå inslag. De skivor som omfamnar utsiktsrummen och binder samman dem är tegelröda. Inom skivorna har fasaden och fönstersättningen en tvåvåningsskala, som är avsedd att ta ner byggnadens höjd visuellt och anknyter till de omgivande husens horisontalitet.

Byggnaden kröns av två indragna våningar med etagelägenheter som har terrasser i söder.

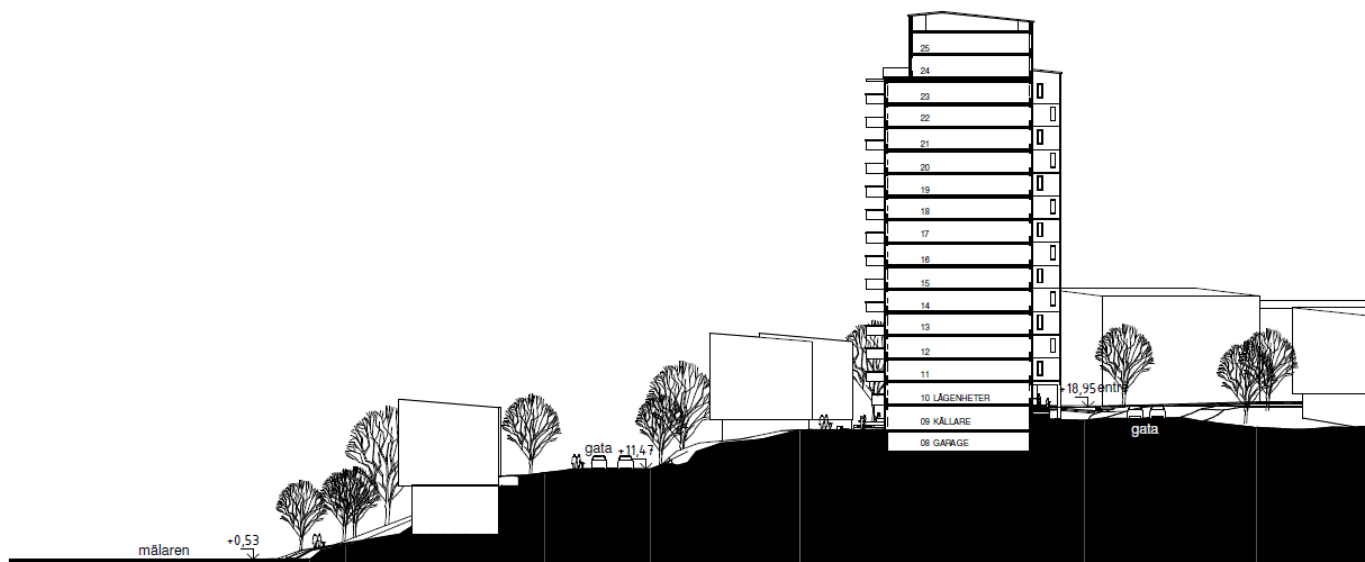
Fasadmaterialet kan bli betongelement som bearbetas med textur, detaljering och kulör så att de vertikala fasadskivorna bildar en visuellt

sammanhängande yta. Materialfogar utformas omsorgsfullt så att de smälter in i fasadens helhetsuttryck. Ett alternativ kan vara en putsad fasad.

På balkongerna, som bildar vertikala ”torn”, sitter transparenta skjutbara, vindskyddande glasskivor som de boende kan ställa in efter vindriktning. Skivorna bidrar till att binda samman balkongerna vertikalt.



Fasad mot nordväst (till vänster) och mot nordöst (till höger)



Sektion genom området

KONSEKVENSER

Behovsbedömning miljöpåverkan

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.

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

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 och intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Plankartan innehåller därför en bestämmelse om att strandskyddet upphävs.

I 1956 års plan har bebyggelseområdet vid Hässelby strand tillåtits komma mycket nära vattnet, omkring 10 meter från strandlinjen. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet garanteras genom ett smalt parkstråk utmed vattnet i 1956 års plan. Planområdet ligger inne i det befintliga bebyggelseområdet på betydligt större avstånd från vattnet, men inom 100 m från strandlinjen. Det avskiljs från stranden genom allmän gata och bebyggelse. Den del av planområdet som bebyggs ligger drygt 60 m från stranden och består av mark som redan tagits i anspråk som hårdgjord parkering. Den del som har parkkaraktär sparas och planen anger att den inte får bebyggas. Det finns också en stor nivåskillnad mellan stranden och bebyggelseområdet. Sammantaget innebär det att förslaget till komplettering har liten betydelse för strandskyddsintresset.

Kulturmiljö

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 högsta klassningen (grön klass) enligt stadsmuseets byggnadshistoriska klassificering. Det innebär att byggnaderna är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Det föreslagna punkthuset är något högre än andra punkthus i stadsdelen, men följer i övrigt 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.

Luftkvalitet

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

Buller

En trafikbullerutredning har utförts (Trafikbullerutredning kv Triglyfen, Acoustic Consulting and Design 2012-12-03). Den visar att trafikbullernivån i området kommer att vara mycket låg, med bl.a. ekvivalent ljudnivå (genomsnitt över dygn) under 50 dBA, vilket är bättre än stora delar av Stockholm.

Parkering

Parkeringslösningen innebär 23 p-platser i garage och 19 p-platser på marken ovanpå garagets tak. Det motsvarar parkeringsbehovet för den nya byggnaden, vid ett p-tal på 0,7.

Den befintliga parkeringen inom planområdet försvinner när projektet genomförs. Av p-platserna på den befintliga parkeringen som berörs av projektet är endast 16 p-platser uthyrda, varav endast 10 av Svenska Bostäders hyresgäster. Uthyrningsgraden har varit i stort sett samma sedan 2010. De p-platser som försvinner är tänkta att ersättas av tomma p-platser i närområdet. Svenska Bostäder hade 14 p-platser lediga i december 2012.

Geotekniska förhållanden

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

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.

Sophantering

Sophantering regleras inte av detaljplanen. Eventuellt ansluts byggnaden till en dockningsstation för ett befintligt sopsugsystem i området. Det kan även medföra dragning av ett sopsugrör över planområdet. På grund av osäkerheten har detta ej angetts i planen.

Vindklimat

För att klargöra vilken effekt det planerade punkthuset kan förväntas få på vindmiljön har AB Svenska Bostäder låtit SMHI utföra en bedömning av vindklimatet (Diskussion av vindmiljön kring kvarteret Triglyfen, SMHI Rapport Nr 2013-5).

Byggnaden kommer att vara vindutsatt på grund av sin höjd och läget på en kulle nära vattnet, framför allt vid vindar från söder och väster. Byggnadens kvadratiska form och placering av hörnen är däremot fördelaktig ur vindsynpunkt. Strandliden är relativt väl skyddad, utom vid vindar från sydväst till syd. Att stråket blir utsatt för vindar från dessa håll beror inte på nybyggnaden utan det oskyddade läget mot Mälaren som gör platsen vindutsatt. Samma förhållanden gäller uteplatsen och angöringsvägen vid den sydvästra fasaden, som blir utsatt för vind när det blåser från sydväst och syd.

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.

Solbelysning

En kompletterande solstudie har gjorts med utgångspunkt från punkthusets påverkan på solbelysning i omgivningen (Lindberg och Stenberg 2013-01-21).

Påverkan gäller främst följande adresser:

Strandliden 26-30	Byggnadens nordöstra fasad skuggas före kl 9 på morgonen
Strandliden 18-20	Byggnadens gavel och östra fasad skuggas ca kl 9-12. Vid sommarsolståndet är påverkan liten.
Strandliden 13-15	Byggnadens gavel och västra fasad skuggas helt eller delvis ca 13-15. Vid sommarsolståndet är påverkan liten.
Strandliden 19-23	Byggnadens västra fasad skuggas delvis efter kl 15.

Energi

Svenska Bostäder bygger enbart nya lågenergihus med egna krav på 75 kwh/m² och år energianvändning, vilket kan jämföras med lagkravet på högst 90 kwh/m² och år. Enligt en energiberäkning i tidigt skede (Bengt Dahlgren 2012-02-04) beräknas för den planerade byggnaden totalt 67 kwh/m² och år. Det omfattar uppvärmning, varmvatten och fastighetsel.

Påverkan på befintlig boendemiljö

Förslaget innebär negativa 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. Samtidigt innebär höjden att skuggan sträcker sig längre än för en lägre byggnad. Stadsbyggnadskontoret bedömer att påverkan inte är större än vad som är normalt i samband med förtätning av staden.