

Stockholm 2021-04-30

Solna stad
Miljö- och byggnadsförvaltningen
171 86 Solna

Även via e-post:
marcus.schramm@solna.se

Detaljplan för Mälarbanan inom stadsdelarna Huvudsta och Skytteholm, BND 2019:175

Undertecknad företräder Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3 (nedan "föreningen") så som ombud.

Föreningen äger fastigheterna Ingenjören 3 och Ingenjören 4 i Skytteholm med adress Framnäsbacken 22-28. Fastigheterna är bebyggda med tre sammanhängande hus om åtta våningar. Fastigheterna är belägna i direkt anslutning till planområdets "delområde mitt". I föreningen finns totalt 109 lägenheter. 9 lägenheter har fasad och fönster endast mot väster. 35 lägenheter har fasad och fönster endast mot öster (Framnäsbacken). Fastigheterna är byggda 1964 respektive 1974 och gulklassades 2011 av Solna stad.

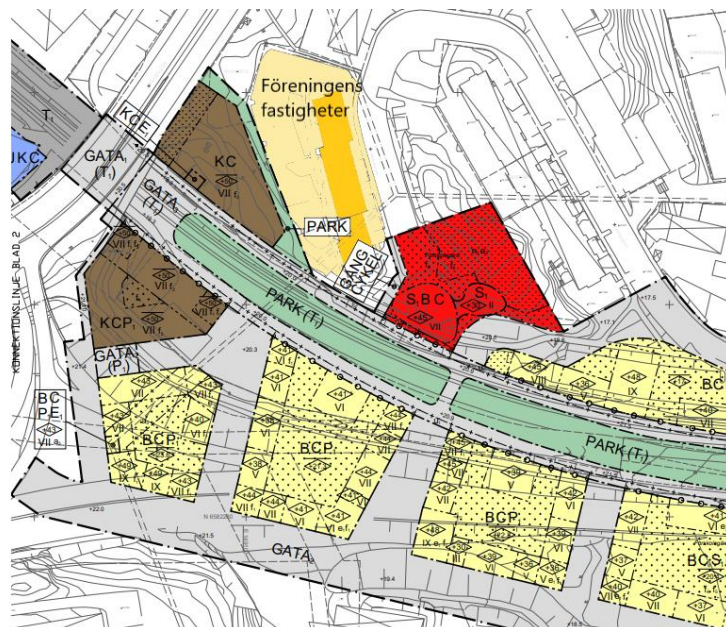


Bild 1. Urklipp ur plankarta, blad 2. Föreningens hus fastigheter Ingenjören 3 och Ingenjören 4 är här markerade i gult och föreningens hus i mörkt gult.

Föreningen har följande synpunkter på planförslaget.

I. PLANERADE KONTORSBYGGNADER

Markanvändning

Enligt översiktsplanen är det aktuella området inom stadsdelen Skytteholm avsatt *huvudsakligen för bostäder* och som *park- och naturområden* på Huvustasidan. Enligt nu gällande detaljplan (0424/1965) är området norr om järnvägen/väster om föreningens fastighetsgräns avsatt för *park*.

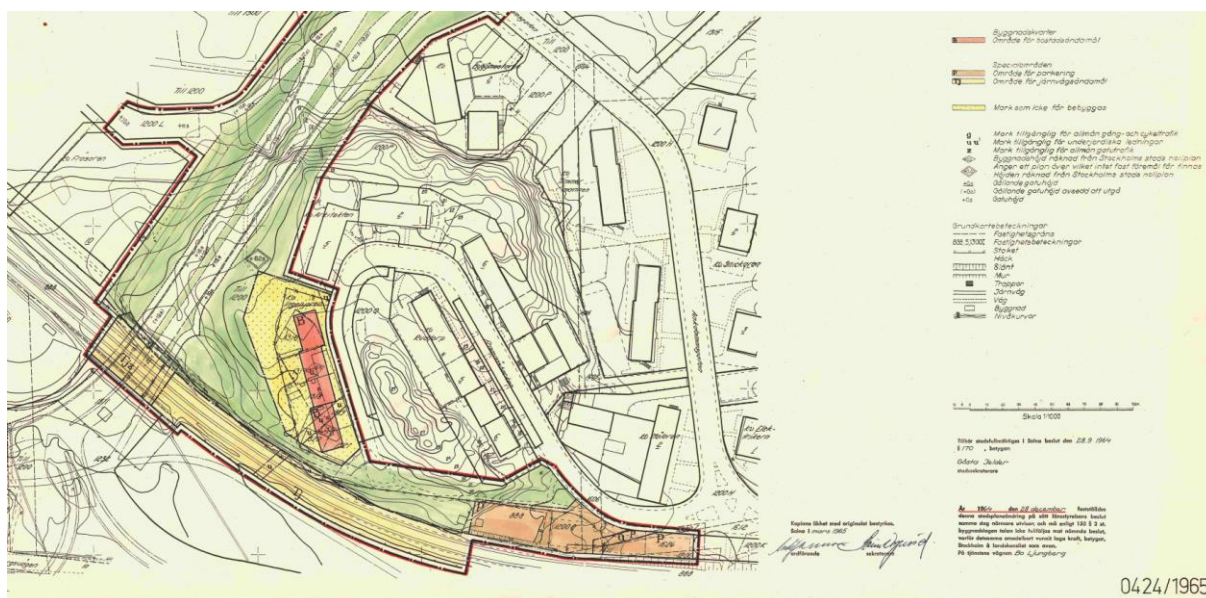


Bild 2. Urklipp ur gällande detaljplan för föreningens fastigheter, 0424/1965

Enligt planförslaget föreslås användningsändamålet för marken väster om föreningens fastigheter förändras, jfr bild 2 och bild 1 ovan. Av samrådshandlingarna framgår att området avses användas för kontor och centrum på båda sidor av järnvägen vid korsningen mot Frösundaleden. Kontorsbyggnad på norra sidan om järnvägen föreslås placeras direkt invid föreningens tomtgräns, där ett mycket smalt "parkstråk" lämnas kvar (bild 1).

Föreningen är positiv till planerna på att tunnla in järnvägen, men är mycket kritisk till föreslagen förändring av markanvändningen i området invid föreningens fastigheter.

Föreningen anser att Skytteholm, så som förutsatts i Solna stads översiktsplan och i nu gällande detaljplan, även fortsättningsvis ska bestå av bostadsbebyggelse och park. Föreningen anser inte att befintliga grönytor bör exploateras med kontorsbyggnader. Förändringen i markanvändningen är inte sådan som de boende, med hänsyn till innehållet i översiktsplanen, har haft att förvänta sig.

Planhandlingarna saknar redovisning av de överväganden som gjorts, som skulle motivera att ta områden för bostadsbebyggelse och park i anspråk för kontor. Detta särskilt i ljuset av att analyser pekar på att det generellt sett, efter pandemin, kommer att finnas ett minskat behov av traditionella kontor.

Kulturmiljö

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska vid prövning av frågor enligt PBL hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Planläggning ska, enligt 2 kap. 2 § PBL, syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning, med hänvisning till miljöbalkens bestämmelser. Vid planläggning gäller också att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är *lämpligt* med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § p. 1 PBL).

I kulturmiljöanalysen som tagits fram som underlag för planarbetet (AIX Arkitekter, 2020-04-24, rev. 2021-01-21) framgår att fastigheterna Ingenjören 3 och 4 är gulklassade ur kulturmiljöperspektiv av Solna stad.

I analysen redovisas att lamellhusen är ordnade som *hus i park* och en *naturlig vegetation som del av gestaltningen*. Flerbostadshusen i kvarteret Ingenjören är ursprungliga och typiska representanter för detta område. Vidare anges uttryckligen den storskaliga bebyggelsen är mycket beroende av symbiosen med grönområdena. Husen har ett tydligt kulturhistoriskt värde.

5.7.1 Kvarteret Ingenjören

Flerbostadshusen i kvarteret Ingenjören i Skytteholm uppfördes av B.G.B, Byggmästares i Stockholm Gemensamma Byggnadsaktiebolag under 1960- talets början med kompletteringar ett decennium senare. Kvarteret ligger alldeles intill Frösundaleden och järnvägen mot Huvudsta. Byggnaderna slingrar sig kring lokalgatan Framnäsbacken. Kvarteret präglas av en stor anpassning till den kuperade topografin, lamellhusen ordnade som hus i park och en naturlig vegetation som del av gestaltningen.

2011 gulklassades byggnaderna av Solna stad: Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Värden som framhölls var byggnadshistoriskt värde och miljöskapande värde. Man skriver samtidigt: Flerbostadshusen i kv Ingenjören är ursprungliga och typiska representanter för detta område har tydligt kulturhistoriskt värde.

6.2 Känsligt för ändring

Som känsligt för ändring har vi bedömt området kring kafeterieriet samt 1970-talsvolymen i kv Stenhöga 1 samt ett mindre område norr om byggnaden, på grund av dess stora betydelse som symbolbyggnad för närområdet. Båda byggnaderna utgör Solnas västligaste utposter mot Sundbybergs kommun och centrum. Också de gröna fronterna i första hand i västra delen av Huvudsta-Skytteholm, starkt kopplade till 1960- och 70-talets stadsplanering, är bedömda som känsliga. Den storskaliga bebyggelsen från tiden är också mycket beroende av symbiosen med grönområdena. Förloras naturmarken så förloras också bebyggelsen mycket i värde. En stor del av bebyggelsen i utredningsområdet ligger inom denna kategori, liksom delar av järnvägssträckningen.

Bild 3. Urklipp ur kulturmiljöanalys s 25 och s 27

Detta värde är känsligt för förändring enligt stadens egen analys. Förloras naturmarken så förloras också bebyggelsen mycket i värde (se avsnitt 6.2 kulturmiljöanalysen ovan).



Hög känslighet mot förändring.



Känsligt för ändring.

Bild 4. Urklipp ur kulturmiljöanalys s 27

Trots detta har ingen hänsyn till naturmarkens värde för bebyggelsens värde tagits i planarbetet. Det grönområde som enligt kulturmiljöanalysen slagits fast är känsligt för ändring föreslås exploateras med kontorskvarter. Bärande skäl för en sådan förändring saknas. Redovisning av vilka överväganden som gjorts, som kunde motivera intrånget i parkmarken och i kulturmiljön saknas i planhandlingarna.

Med hänsyn till ovanstående slutsatser kan konstateras att det bör föreligga såväl ett enskilt som ett allmänt intresse av att bevara befintlig kulturmiljö. Planförslaget innebär inte att marken används för det mest lämpade ändamålet och den föreslagna bebyggelsen är inte lämplig med hänsyn till stadsbilden eller kulturvärdena på platsen. Skälen till att man i planförslaget frångår rekommendationerna i den framtagna kulturmiljöanalysen saknas.

Föreningen undrar hur den avvägning som ska ske enligt 2 kap. 1 § PBL genomförts i detta fall, samt på vilken grund staden motiverar behovet av att förändra tidigare beslutad markanvändning - bostäder och park - till förmån för kontorskvarter/kontorsbyggnader på platsen (2 kap. 2 § PBL)? På vilket sätt är föreslagna kontorskvarter lämpliga i förhållande till 2 kap. 6 § PBL?

Föreningen begär att den nya planen ska utformas så att den skyddar de kulturhistoriska värden som finns på platsen, samt förstärker och utvecklar samband så att läsbarheten och förståelsen för kulturmiljön inte raderas. Det kan göras genom att ett större bevarande i befintliga planstrukturer och att intrånget i naturmiljöer som redovisats som känsliga minimeras.

Olägenheter

Enligt planförslaget ska planerade kontorskvarter (norr respektive söder om intunnlingen av järnvägen invid Frösundaleden) rymma en kontorsbyggnad om sju våningar vardera. Byggnaderna ska enligt planförslaget "möta storskaliga byggnadsvolymer som planeras i Solna Business Park på andra sidan Frösundaleden".¹ Max nockhöjd för kontorsfastigheterna är +50, vilket innebär att de blir ca 9 m högre än föreningens byggnader. Föreningens byggnader har en höjd på +41.

Ett sådant stort och högt kontorshus/kontorskvarter direkt framför föreningens fastigheter och bostadshus är en förändring som avsevärt kommer att försämra boendemiljön för föreningens medlemmar. Detta gäller såväl boendemiljön i den egna lägenheten liksom vid vistelse på föreningens gård.

Förlorad utsikt och ökad insyn

Liksom ovan nämnts har de allra flesta lägenheter i föreningens fönster mot väster. Från föreningens hus har man idag fri utsikt mot horisonten från de övre våningsplanen; de boende ser ända bort till Bromma och Blackeberg. Det är något som de boende värdesätter och som ofta utgör ett av de bärande skälen till att man väljer att bosätta sig i just dessa hus. Ljusförhållandena i lägenheterna är idag generellt sett goda eller mycket goda. Till nästintill alla lägenheter hör en balkong och samtliga balkonger och terrasser vetter mot väster (dvs. mot planerad kontorsbyggnad).

Föreningen konstaterar att utsikten från alla lägenheter kommer att gå helt förlorad om kontorsbyggnader av föreslagen höjd och storlek uppförs på platsen. Kontorskvarteret kommer att uppfattas som en stor mur framför föreningens nu friliggande byggnader.

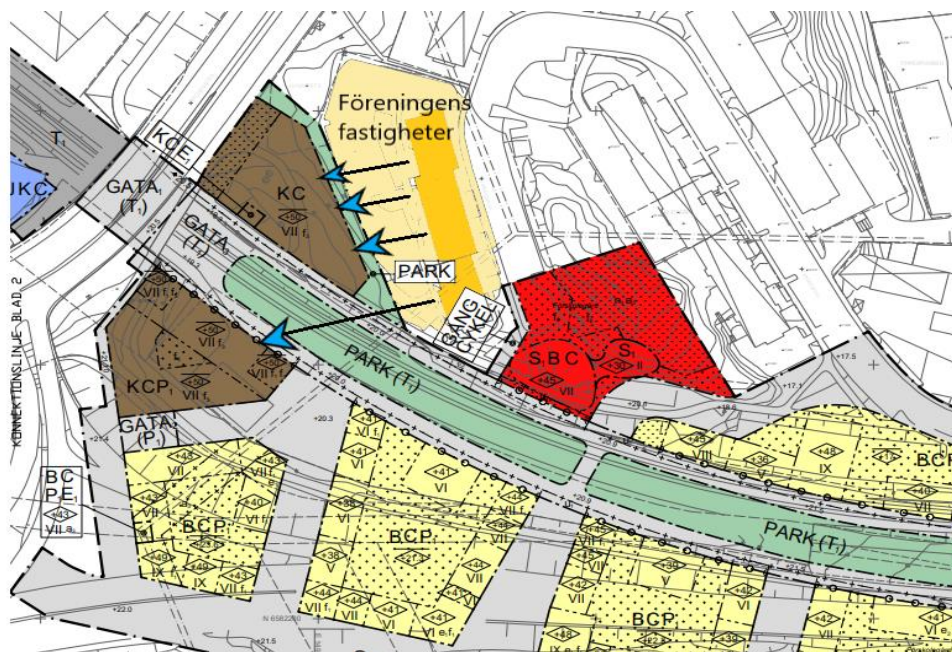


Bild 5. Siktlinjer från föreningens byggnader och balkonger.

¹ Planbeskrivningen s 36.

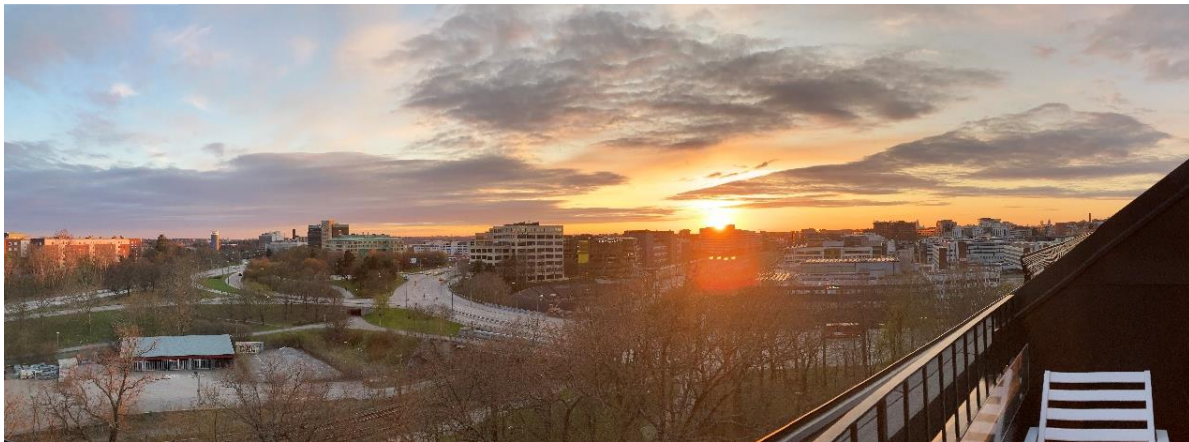


Bild 6 och 7. Utsikt från takterrass på föreningens fastighet, plan 8, april 2021.

Med föreslagen byggnadshöjd i kombination med placering i omedelbar närhet till föreningens fastighetsgräns, förmodar föreningen att även insynen i lägenheterna samt på balkonger kommer att öka väsentligt. Kontorskvarteret är ett onaturligt inslag i boendemiljön och uppfattas som påträngande.



Bild 8. Foto från plan 7 i föreningens fastighet. Dagens vy kommer att ersättas av en utblick endast in i kontorshuset som planeras i anslutningen till befintlig parkering.



Bild 9. Kontorskvarter rakt framför föreningens hus i vitt. Urklipp ur planbeskrivningen s 36.

Dagsljus

Föreningen utgår också från att en så stor, hög och kompakt byggnad, som placeras så nära föreningens hus, kommer att påverka ljusinsläppet och ljusförhållandena i lägenheterna negativt. Det bör påverka alla lägenheter i föreningens hus, men i synnerhet de lägenheter som är belägna på markplan och som bara har fönster åt aktuellt håll.

Tillgång till dagsljus är viktigt för människors hälsa. Rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att så god tillgång till dagsljus är möjligt (BBR).

Föreningen undrar vilka - om några - studier av kontorsbyggnadens påverkan på dagsljusförhållanden som gjorts. Om sådana studier ännu inte har genomförts, begär föreningen att staden inom ramen för det vidare planarbetet tar fram en sådan studie, redogör för resultatet samt redovisar hur dagljuskraven kan uppfyllas för föreningens hus.

Solljus

Föreningen noterar att det finns en solstudie redovisad i små bilder på s 42 i planbeskrivningen (fig. 43). Föreningen uppfattar att den föreslagna kontorsbyggnaden skulle medföra att två av föreningens hus, liksom dess balkonger, skuggas helt i juni kl. 16. I mars kl. 16 skuggas samtliga föreningens tre hus och samtliga balkonger helt.



Bild 10. Urklipp ur planbeskrivning s 42 (solstudie). Två tredjedelar av balkonger i total skugga, juni kl. 16.

Idag har lägenheternas balkonger och terrasser sol från ca kl. 11 till solnedgång. Utöver utsikten är balkongerna i bästa solläge en av de stora fördelarna med föreningens hus. Balkongerna och terrasserna med eftermiddagssol har ett stort trivselvärde för de boende. Kontorskvarteret kommer således inverka mycket negativt på de boendes upplevelse av och möjligheter till att utnyttja sina

balkonger/terrasser på eftermiddagarna, dvs. vid den tidpunkt då de allra flesta kommer hem från arbetet och vanligtvis vistas på balkongerna.

Föreningen kan inte finna att redovisning av denna konsekvens finns i planbeskrivningen, liksom vilka överväganden (2 kap. 1 § PBL) som har gjorts i den delen.

Föreningens gård vetter i allt väsentligt mot föreslaget kontorskvarter (se bild på s 1 ovan). Möjligheterna till utevistelse i solljus på gården på eftermiddagarna skulle, liksom på balkongerna, försvinna helt. De boende kan alltså inte kompenseras för det mistade solljuset på balkonger genom att vistas på gården eller vice versa. Det föreslagna kontorskvarteret påverkar sammantaget solljuset på befintliga balkonger, terrasser samt på föreningens gård på ett sätt som inte kan accepteras.



Bild 11. Foto från planområdet mot fastighetens västra fasad. Föreningens fastighetsgräns går i linje med parkeringen och staketet.

Sammanfattningsvis anser föreningen att föreslaget kontorskvarter/kontorsbyggnad, med föreslagen placering, höjd och utformning, utgör en betydande olägenhet (2 kap. 9 § PBL), med hänsyn till de konsekvenser den skulle medföra för föreningen i form av helt förlorad utsikt, väsentligt ökad insyn i lägenheterna, mistat solljus på balkonger och gård samt förmodad försämring av dagsljusstillgången i lägenheterna.

Detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (2 kap. 1 § och 4 kap. 36 § PBL). Föreningen ifrågasätter vilka överväganden som staden gjort i detta avseende.

Kontorsbyggnaders gestaltning

Som framgår ovan anser föreningen att kontorskvarter/kontorsbyggnader inte utgör ett lämpligt tillskott till den befintliga boendemiljön, och i synnerhet inte sådana kontorsbyggnader liknande dem som finns i Solna Business Park. Föreningen anser att områdets karaktär av bostadsmiljö med grönområden och kulturmiljövärden så långt som möjligt bör bevaras.

Föreningen anser att den föreslagna utformningen av kontorskvarteret har ett alltför dominerade uttryck, både med avseende på ytan den upptar på marken, höjd liksom utformningen i övrigt.

För det fall det finns ett oundgängligt behov av kontorsbyggnad på platsen (jfr avsnitt I. ovan), anser föreningen att staden bör överväga förslaget på nytt och eftersträva att:

- Kontorsbyggnaden ges en utformning som tar mindre yta på marken i anspråk
- Kontorsbyggnaden placeras så långt som möjligt från föreningens tomtgräns
- Kontorsbyggnaden ges en lägre höjd
- Kontorsbyggnaden ges en betydligt mer lågmäld och nättare utformning, som i förekommande fall påminner mer om bostadsbebyggelse än storskaligt kontorskomplex.

Förslagsvis kan en smalare och lägre rektangulär eller L-formad byggnad placeras invid Frösundaleden, så att en större öppen yta (park) mellan husen bibehålls. Avståndet från kontorsbyggnad till föreningens fasad bör ökas till 70 meter.

Föreningen utgår från att en anpassning med ovanstående utgångspunkter i vart fall skulle minska de mest framträdande negativa effekterna för föreningen och även dämpa påverkan ur ett kulturmiljöperspektiv. Föreningen anser att det är angeläget att staden arbetar för en eventuell kontorsbyggnad inte ges ett dominerande uttryck i befintlig bostadsmiljö, samt att man vid utformningen tar hänsyn till utsikt, dagsljus samt soltimmar på balkonger och gård för befintliga fastigheter. Övervägandena beträffande dessa frågor ska under alla omständigheter redovisas i planhandlingarna.

II. KOMMUNIKATIONER

De boende i föreningen tar sig idag från fastigheterna på Framnäsbacken via gång- och cykelväg mot Sundbyberg via det regionala cykelstråket som passerar under Frösundaleden. De når på så sätt snabbt tvärbanan (Solna Business park), Sundbybergs station och busshållplats Solnahallen.

Planförslaget redovisar att den väl utnyttjade passagen under Frösundaleden omöjliggörs.

Föreningen är mycket kritiska till att möjligheterna att ta sig till viktiga accesspunkter för kollektivtrafik försämras. Gångsträckan till busshållplatsen Solnahallen (mot Brommaplan) förlängs från 290 m till 540 m och därtill kommer det att ta betydligt längre tid eftersom man måste ta sig över Frösundaleden vid Ankdammsgatan som är högt trafikerad och signalreglerad. Accessen till tvärbanan och Sundbybergs station (befintlig) påverkas på samma sätt.

Det borde ligga i stadens intresse att prioritera god tillgänglighet för gång och cykel inom planområdet och till såväl befintliga som planerade accesspunkter för kollektivtrafik.

Föreningen kan konstatera att gångsträckan från fastigheterna Ingenjören 3 och 4 via det regionala cykelstråket och Svetsarvägen, så som det ser ut idag, är ca 800 m till den nya stationen i Solna Business park.

Planförslaget redovisar emellertid att gångsträckan till den nya stationen skulle bli ca 1200 m (cerise linje i planbeskrivningen s 46). Den i planförslaget redovisade sträckan går delvis över fastigheter som trafikeras av tunga fordon, ljusreglerad signal vid Ankdammsgatan och en oreglerad korsning över Smidesvägen. Det finns inte idag någon utmärkt egen gång- och cykelväg längs cerise linje.

Föreningen ser positivt på att planen ska tillse att nyttan av järnvägen för boende m.fl. ska öka genom högre kapacitet och fler stationer, och att dess barriärverkan ska minska genom att den byggs in i stadsmiljön. I denna ambition är det emellertid centralt att inte samtidigt försämra tillgängligheten och skapa omvägar för gång och cykeltrafik eftersom syftet då delvis går förlorat.

Föreningen uppmanar staden att omarbete planförslaget så att det tillser att tillgängligheten till befintliga accesspunkter och den nya Stationen Solna Business park bibehålls eller förbättras. Vidare anser föreningen att staden bör beakta att sträckorna måste utformas trafiksäkert även för barn.

Föreningen antar att man vid framtagande av planförslaget föreställt sig att de boende ska ta sig till den nya pendeltågsstationen Huvudsta. Att bara tillse access för pendeltåg för en station som det inte finns trafikeringsbeslut på är inte tillräckligt. Staden måste tillse att man såväl i byggskedet liksom efter färdigställande har effektiva och trafiksäkra accessvägar till alla de trafikslag som idag nås via passagen under Frösundaleden.

III. ÖVRIGA SYNPUNKTER

Buller

Skyddsåtgärder för trafikbuller från nya vägar och Frösundaleden bör utredas och erbjudas de boende, t.ex. inglasade balkonger eller bullerplank.

Gräns mellan privat mark och allmän plats

Skulle exploatering av kontorskvarter komma till stånd i anslutning till föreningens fastigheter måste angränsande ytor utformas så att gränsen mellan privat mark (föreningens fastighet) och allmän plats (parkstråk och gång- och cykelväg) blir tydlig. Föreningen efterlyser stadens förslag i den delen; t.ex. avses staket, mur, plantering eller liknande uppföras?

Framnäsbacken 28 (föreningens sydligaste hus) måste skyddas från insyn från passerande på planerad ny gång/cykelväg. Stadens förslag på hur så kan åstadkommas emotses.

Boendeparkering

Boendeparkering längs Framnäsbacken försvinner om förskola etableras. Hur planerar staden att ersätta dessa?

Grönområden och skyddsvärda träd

Enligt planförslaget skulle exploateringen innebära avverkning av ädellövs skogen i anslutning till Frösundaleden, som innehåller tre skyddsvärda ekar. Området har ett påtagligt naturvärde. Påverkan på naturvärdena är otydligt beskrivna såväl i planbeskrivningen som i landskapsanalysen (AJ Landskap, 2021-01-20). I landskapsanalysen redovisas inte det aktuella området (307) som ett område som påverkas (jfr landskapsanalysen s 30).

Den obebyggda delen av föreningens fastighet som angränsar till planerat kontorskvarter utgörs till största delen av en parkeringsplats och inte ett grönområde så som det redovisas på illustrationer i planbeskrivningen. Det finns också en mindre grillplats och en privat lekplats, som fyller ett stort värde för föreningen. Föreningen vill här särskilt framhålla att den aktuella platsen, som i landskapsanalysen utpekats som "målpunkt lekpark"² (landskapselement) och i karta³ redovisas som "lekplats" (offentlig plats) är del av föreningens privata innergård och inte utgör någon allmänt tillgänglig lekplats.

Den yta som planeras avsättas för förskola på andra sidan fastigheterna är ett område (allmän plats) där barn idag leker. Föreningen anser att man vid utformning av planförslaget inte tagit tillräcklig hänsyn till behovet av tillgång till grönytor och naturliga lekplatser som är tillgängliga för allmänheten.

SAMMANFATTNING

- Föreningen motsätter sig att markens användningssätt förändras från bostäder/park till kontor/centrum. Behovsanalys och motivering till förändringen saknas i samrådshandlingarna.
- Föreningen anser att staden, genom att planera för kontorskvarter direkt intill föreningens bostadshus och inom område som utpekats vara känsligt för förändring, åsidosatt innehållet i 2 kap. 1 § PBL, 2 kap. 2 § PBL och 2 kap. 6 § PBL. Föreningen uppmanar kommunen att redovisa vilka överväganden som gjorts i denna del, särskilt i förhållande till slutsatserna i kulturmiljöanalysen.
- Föreningen motsätter sig föreslaget kontorskvarter direkt invid fastighetsgräns. Placering, höjd och övrig utformning ger upphov till mycket negativa konsekvenser och försämrar boendemiljön inom föreningens fastigheter på ett sätt som inte kan accepteras. Skälig hänsyn till befintliga förhållanden har inte tagits.

² Landskapsanalys s 15, s 17, s 19

³ Landskapsanalys s 22-23

- Planförslagets konsekvenser med avseende på tillkommande kontorskvarter har inte analyserats tillräckligt. Utformning och placering av kontorskvarter måste övervägas på nytt. I största möjliga utsträckning bör det utformas för att minska de negativa effekterna för närboende.
- Oavsett utformning måste planförslaget innehålla en tydlig beskrivning av de konsekvenser uppförande av kontorsbyggnad på förslagen plats innebär för de närboende (utsikt, soltimmar, dagljusförhållanden, utemiljö). Med beaktande av dessa konsekvenser måste staden redovisa den avvägning som i gjorts mellan enskilda och allmänna intressen vid framtagande av förslaget (2 kap. 1 § och 4 kap. 36 § PBL).
- Föreningen begär att staden tar fram och redovisar dagsljusstudie.
- Föreningen motsätter sig försämring av gång- och cykelvägar. Planförslaget bör omarbetas och tillse att tillgänglighet bibehålls eller förbättras.
- Planhandlingarna bör innehålla redovisning av skyddsåtgärder mot buller, hur avgränsning mellan privat mark och allmän plats ska ske, hur förlorade boendeparkeringsplatser ska ersättas och ta större hänsyn till behovet av allmänt tillgängliga grönområden.

Som ovan



Michelle Hesselbrandt

Fastighetsjurist

Direkt: 08 617 77 96

E-post: michelle.hesselbrandt@fastighetsagarna.se