

Synpunkter på pågående plan dnr 2020-11437 - Ångtvätten 16 m.fl

Hej,

Vi, styrelsen i **Brf Essingefjärden 1** (fastigheten Tvålen 6), har tagit del av rubricerat samråd. Som sakägare (grannar) inkommer vi med följande synpunkter.

De planerade husen

Vi ser det som positivt att området och staden utvecklas, men önskar, som medskick i den fortsatta planprocessen, poängtera vikten av att eventuell rivning och nybyggnation sker snabbt och effektivt. Det är för oss som bor närmast viktigt, att det inte uppstår en situation liknande den som uppstod tvärs över vattnet på Lilla Essingen, där den ursprungliga fastigheten som stod på det område som idag byggs av Peab under namnet Primus udde, stod tom och förföll i många år med den otrygghet det innebär.

De tänkta huskropparna har enligt plandokumentationen en större och annorlunda utformad byggnadsvolym jämfört med nuvarande byggnad. Det är för oss och våra medlemmar viktigt, att den framtida planen omarbetas på sådant sätt, att den byggnation som medges, inte väsentligen försämrar våra medlemmars utsikt över Essingefjärden. Det torde bland annat innebära att högsta tillåtna höjd på de tänkta fastigheterna justeras ner avsevärt. Förslagsvis till en höjd inte överstigande höjden på våra fastigheter (d v s en högsta höjd om 28,21 m se Planbeskrivningen s 28). Annars kommer det nya kvarteret väsentligen försämma utsikten från våra fastigheter. Det gäller framför allt den del som kommer vara belägen där det idag är hörsal med låg bygghöjd. En lägre fastighet skulle också passa bättre in i stadsbilden och den bebyggelse som präglar Stora Essingen.

Byggnaden som nu planeras att ersättas, är en kontorsbyggnad, som är indragen på tomten sett från våra fastigheter. Att det är en kontorsbyggnad, där mycket få vistas efter arbetstid eller på helger, har inneburit att problemen med insyn i våra medlemmars lägenheter varit mycket begränsad. De byggnader som nu föreslås, kommer enligt förslaget hamna mycket närmare våra fastigheter, vara högre än våra fastigheter samt bestå av lägenheter – där de boende kan förväntas befinna sig som mest efter arbetstid och under helger. Planförslaget bör därför omarbetas på så sätt, att problematiken med insyn i befintliga lägenheter begränsas. Det kan till exempel ske genom att huskropparna närmast tomtragransen omarbetas och placeras längre in på den nya tomten, att de planerade husen inte tillåts ha en höjd överstigande våra fastigheters höjd, och att eventuella balkonger/uteplatser på de nya fastigheterna placeras på sådant sätt att de inte har direkt utsikt mot eller insyn i befintliga fastigheter.

Skuggor, buller, o s v

Den dokumentation rörande skuggor som tagits fram (planbeskrivningen s 46), har som senaste mätpunkt kl 15 på eftermiddagen – givet att solen rör sig från öst till väst och öns topografi kommer solljuset sommartid fram till västfasaden på våra fastigheter först runt kl 15. Planbeskrivningen förefaller följaktligen vara direkt missvisande, och det går inte på befintlig dokumentation dra någon slutsats om huruvida fastigheterna på Tvålen 6 påverkas. Det framstår tvärtom, snarare som mycket sannolikt, att de hus som föreslås i planen, leder till kraftigt ökad beskuggning på fastigheten Tvålen 6. För att säkerställa att så inte blir fallet

bör utredningen om skuggor kompletteras med en bild som visar ljusläget kl 18 vid såväl sommarsolståndet som den 1 april. I avsaknad av sådan utredning bör försiktighetsprincipen tillämpas och planförslaget omarbetas på så sätt att maximalt tillåten höjd på de eventuellt nya fastigheterna inte överstiger de ca 28 m som är högsta höjd på fastigheten Tvålen 6, samt att placeringen av huskropparna sker på sådant sätt att ljusförhållanden på fastigheten Tvålen 6 inte försämras.

Vi har valt att bo i en storstad och förstår att det ibland sker arbeten som leder till visst buller. Vi ser det dock som mycket viktigt, att bullret mäts under hela rivnings- och byggprocessen, och att det hela tiden håller sig inom rådande gränsvärden, samt att det ställs krav på att det vidtas åtgärder om bullervärdena överskrider det som angetts. Vidare ser vi stort värde för grannsämjan om inga sprängningar tillåts före kl 9, och vilket kanske är allra viktigast, att de transporter som sker till och från ett framtida bygge, inte leder till några risker för de många barn som bor i vår förening. De ska såklart inte heller störa de boende eller omöjliggöra parkering i anslutning till vår fastighet.

Det är också viktigt, att det i en framtida plan ställs tydliga krav på att fläktar eller andra bullerkällor på eller till de nya fastigheterna, inte får låta mer än 35dBA och 50 dBC vid samtliga av våra medlemmars uteplatser och balkonger, och att det inte heller får förkomma rena toner. Detsamma gäller den förskola som planeras. Det bör under planprocessen säkerställas, att den placering som föreslagits gör så att bullret från den håller sig inom den nya fastigheten och inte överskrider några gränsvärden vid våra fasader.

Parkering, angöring och trafiksituation

Uppskattat parkeringsbehov för de föreslagna 200 lägenheterna motsvarar ca 100 parkeringsplatser, d v s ca 0,5 bilplatser per lägenhet inkl. besökande. Kv Tvålen har 69 lägenheter och 24 bilplatser i eget garage. Det motsvarar ca 0,3 bilplatser per lägenhet. Bostadsrättsföreningen hyr därför i dagsläget 10 platser i parkeringsdäcket under tvärbanan, och räknar med det även i fortsättningen. Det finns ingen möjlighet att bygga ut inom kvarteret Tvålen. Vid exploateringen i Ångtvätten 16 mfl vore det önskvärt om parkeringsbehoven sågs över i ett större sammanhang.

I planen bör beaktas hur trafiken ska hanteras under rivningstiden – tillfartsvägen till Segelbåtsvägen sker via Essingeringen. Det är en mycket smal och brant väg som lämpar sig illa för tunga lastbilar. Samma utmaning kommer kvarstå när fastigheterna står klara. Det bör därför övervägas om det finns möjlighet att förbättra den del av Essingeringen som leder ner till Segelbåtsvägen för att inte försämrade trafiksituationen på Segelbåtsvägen för t ex boende, hemtjänst och räddningstjänst.

Kollektiva färdmedel

Redan idag är busstrafiken på Stora Essingen ansträngd vissa tider på dygnet. Med den föreslagna exploateringen på Stora Essingen samt den nyttillkommande bebyggelsen på Lilla Essingen, förutsätts att SL ser över och anpassar turtätheten för busstrafiken.

Tillgängligheten till tvärbanans hållplats bör förbättras. Den hiss som går från Segelbåtsvägen till plattformen är mycket belastad och står ofta stilla. Det är ett stort bekymmer för boende på Segelbåtsvägen, där många äldre och rörelsehindrade bor. Dessa är helt beroende av hissen. Kapaciteten för transport från gatuplan upp till plattformen måste med fler boende säkras på ett bättre sätt än idag. Till exempel med en ny större hiss och breddade trappor.

Strandmiljö/Läraryrsgatan

Ambitionen att bevara Stockholms karaktäristiska naturliga front mot vattnet är bra. Området är en omtyckt vistelseyta, och attraktionen kommer att öka ytterligare med fler

boende omkring och genom föreslagen utbyggnad med bryggor. Många ungdomar från skolorna i närheten samlas här och slitaget kommer att öka. Området med grönyta bör inte minskas från dagens omfång, och förebyggande åtgärder mot slitage bör ske. Träden med bevarandevärde bör skyddas genom planbestämmelser. Enligt uppgift från medlemmar i föreningen häckar rödlistade fågelarter på Lärarförbundets fastighet. Det rör sig om Tornseglare och Östersjösilltrut. Det vore av värde om dessa skyddades på lämpligt sätt.

Vi trivs väldigt bra på vår ö, och ett skäl är såklart den fantastiska naturen och närheten till vattnet och de många badmöjligheterna. Boende i vår förening har idag nyttjanderätt till den sk Lärarbryggan. Den rätten nyttjas flitigt av våra medlemmar, som badar både ofta och mycket från bryggan. Det är viktigt för oss att vår nyttjanderätt till bryggan eller eventuella nya bryggor på väsentligen samma plats inte inskränks i en ny detaljplan utan att våra medlemmar kan fortsätta använda den för att bada och njuta av ett strandnära friluftsliv.

Översvämningsrisk

Redovisa omhändertagande av dagvatten i detaljplanen för att säkerställa att det fungerar vid skyfall.

Med vänlig hälsning

Stockholm den 9 februari 2024

Styrelsen Brf Essingefjärden 1

Segelbåtsvägen 12

112 64 Stockholm

styrelsen@essingefjarden.se

genom

Johan Lindblad (ordförande)

och Birgitta Pellborn (sekreterare)

Tel. 0708154293

0706661616