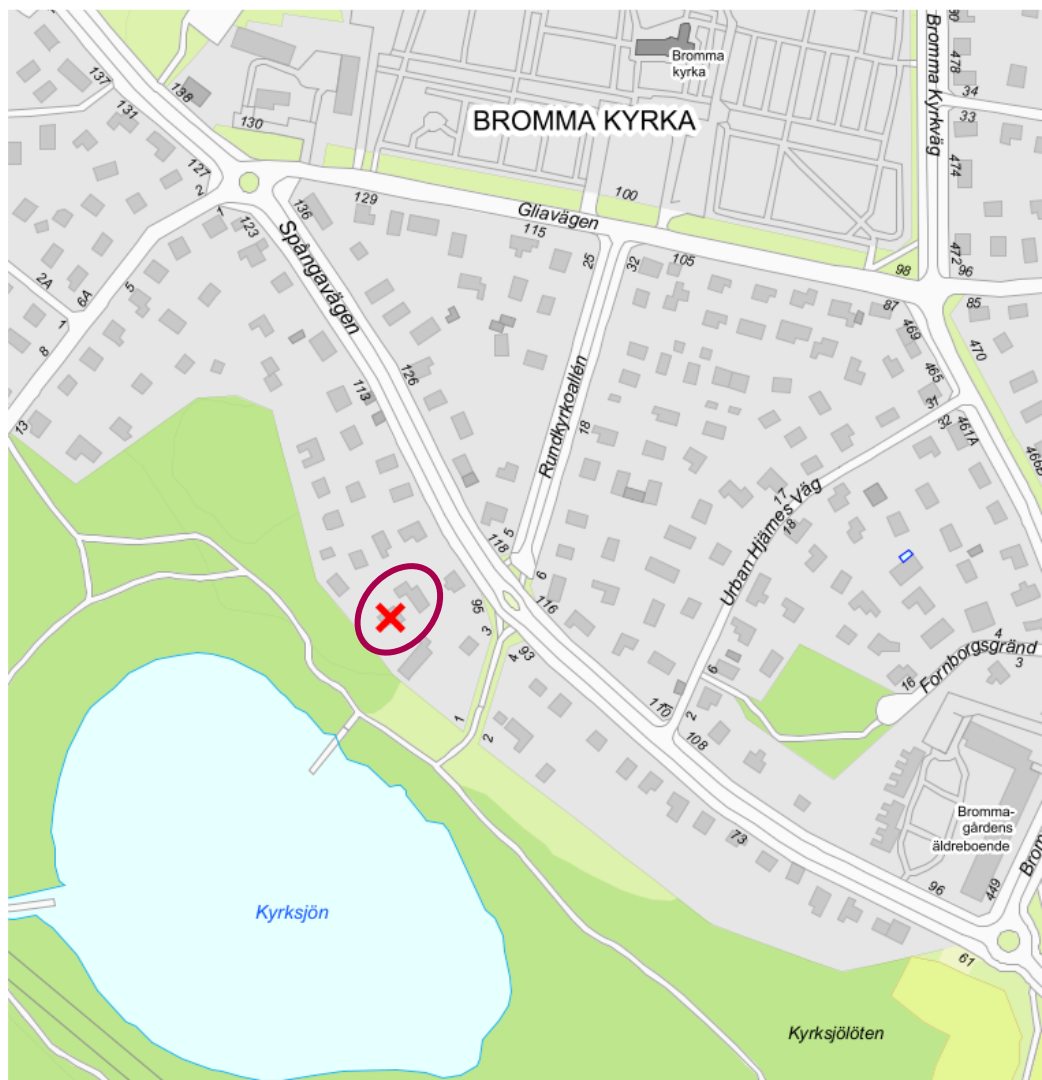




Planbeskrivning för Kyrksjöbacken 46 i stadsdelen Bromma kyrka, S-dp 2022- 03755



Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8314
10420 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en cirka 11 kvadratmeter stor tillbyggnad på fastigheten Kyrksjöbacken 46, och samtidigt bekräfta nuvarande byggnad genom justering av planavvikelser gällande byggnadshöjd, våningsantal och takvinkel. Planen handläggs med standardförfarande

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	4
Genomförandetid	7
Arkitektonisk idé	7
Befintligt	7
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Genomförandefrågor	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Tekniska frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Organisatoriska frågor	10
Planeringsunderlag	10
Kommunala	10
Planeringsförutsättningar	10
Kommunala	10
Riksintressen	11
Miljökvalitetsnormer	12
Miljö	12
Hälsa och säkerhet	12
Hydrologiska förhållanden	13
Konsekvenser	13
Miljö	13
Miljökvalitetsnormer	13

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en cirka 11 kvadratmeter stor tillbyggnad på fastigheten Kyrksjöbacken 46, och samtidigt bekräfta nuvarande byggnad genom justering av planavvikelser gällande byggnadshöjd, våningsantal och takvinkel.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Kyrksjöbacken 46 i stadsdelen Bromma kyrka Stockholms stad, S-dp 2022-03755, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2022-04-28 § 11.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

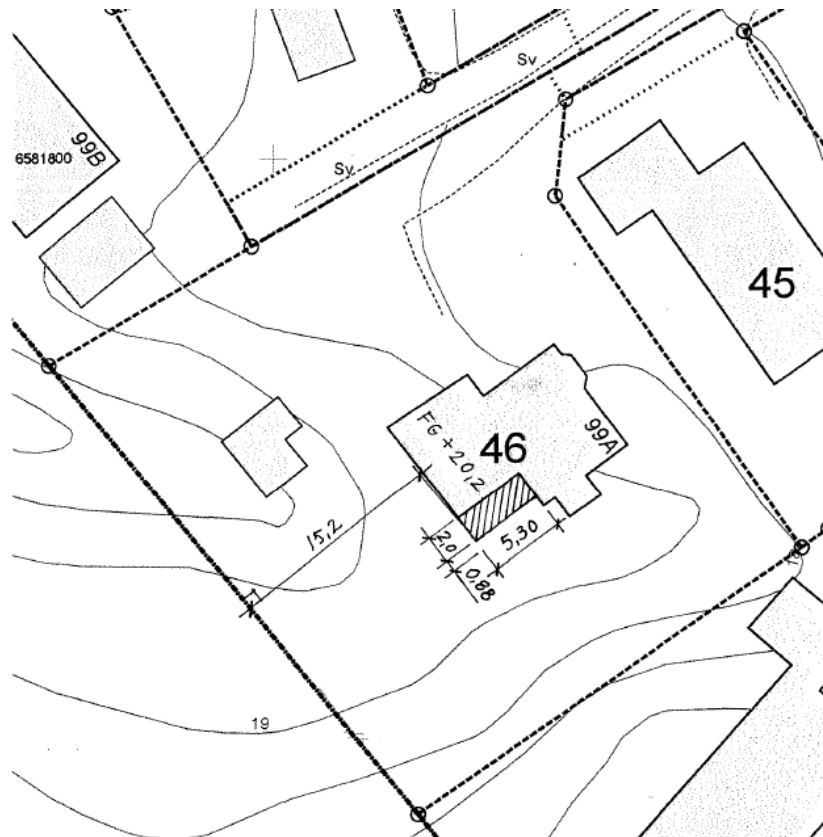
Planen är framtagen av Thomas Jansson på stadsbyggnadskontoret.

Planens huvuddrag

Planförslaget innebär att möjliggöra en cirka 11 kvadratmeter stor tillbyggnad på fastighetens bostadshus samt att bygga till en våning på bostadshusets befintliga tillbyggnad.

Den nya delen ska ha samma fasad- och takmaterial som den ursprungliga delen från 1920-talet, varmvit puts och rött taktegel. Den ökade byggrätten avses användas till sovrum och sällskapsytor.

Dessutom ska en rad planavvikelser justeras så att befintlig byggnad inte blir planstridig. Det gäller byggnadshöjd, våningsantal och takvinkel, som beskrivs under rubriken ”befintlig byggnad”.



Situationsplan med den tänkta tillbyggnaden på cirka 11 kvadratmeter markerad med skrafferad yta. Bild från bygglovsansökan (dnr 2021-04988).

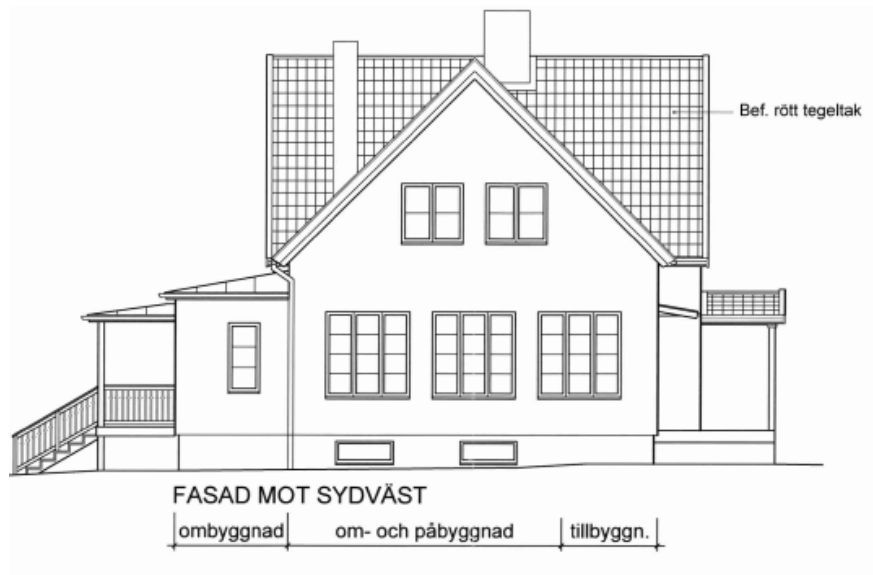


Bild på fasad mot sydväst från bygglovsansökan (dnr 2021-04988).



Bild på fasad mot nordost från bygglovsansökan (dnr 2021-04988).



Bild på fasad mot nordost från bygglovsansökan (dnr 2021-04988).

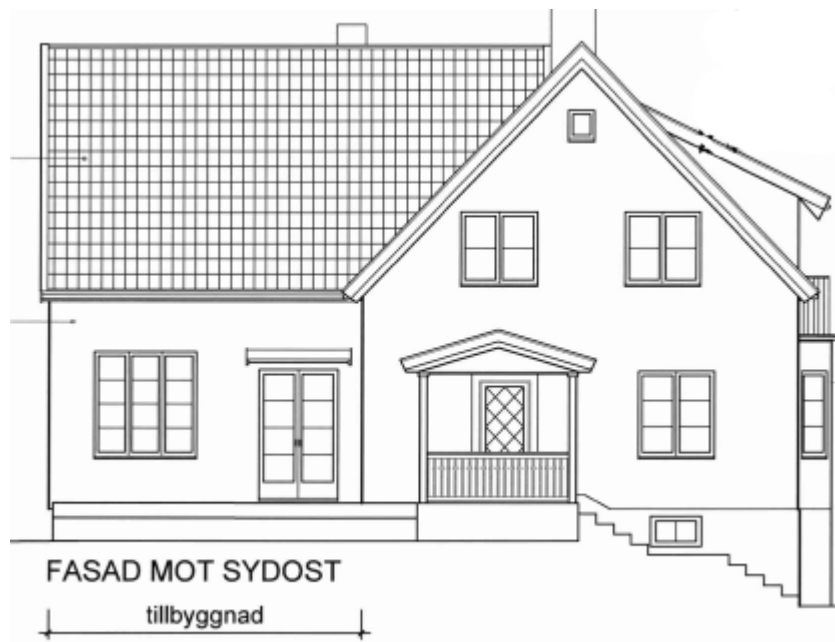


Bild på fasad mot sydost från bygglovsansökan (dnr 2021-04988).

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Utformning och gestaltning av till- och påbyggnad ska ta hänsyn till befintliga arkitektoniska värden från den ursprungliga byggnaden. Hänsyn ska även tas till omgivande bebyggelse samt vyer mot Kyrksjön och Spångavägen.

Gator och trafik

Parkering löses på den egna fastigheten. Det tillkommer inga nya parkeringsplatser.

Befintligt

Befintlig byggnad

Befintlig byggnad är en villa från 1920-talet som har byggts till på 1970-talet. Villan avviker från gällande detaljplan på flera punkter. Den har idag en byggnadshöjd om cirka sex meter, vilket innebär att byggnadshöjden överskrids med cirka 1 meter. Befintlig byggnad är uppförd med takkupa i fasad mot nordost vilket bedöms utgöra två våningar. Det vill säga att takkupans storlek bedöms vara både våningsskapande och påverkar byggnadshöjden. Detta innebär en avvikelse från detaljplanen gällande föreskrivet våningsantal.

Befintlig byggnad har en taklutning om cirka 45 grader och är placerad cirka 5,4 meter från tomtgräns.



Fastigheten Kyrksjöbacken 46 markerad med rött kryss.



Snedvy på befintlig byggnad, sedd från söder (källa: Stadsbyggnadskontoret, dpMap).

Stadsbild och kulturmiljö

Området kring Bromma Kyrka består av blandad villabebyggelse från olika tidsepoker där förtätning skett genom successiv avstyckning. Byggnaderna är ännu inte inventerade och individuellt klassificerade av Stadsmuseet. Området kan innehålla både enskilda byggnader och miljöer med stora kulturvärden.

Naturvärden

Tomten består idag av en klippt gräsyta där dagvatten kan infiltrera, i nära anslutning till Kyrksjön och dess omgivande strandpromenad. Kyrksjön är naturreservat och Natura 2000-område. Befintlig byggnad ligger inom strandskyddet för Kyrksjön.

Motiv till detaljplanens regleringar

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk. Bestämmelser h1, h2, reglerar högsta tillåtna nockhöjd för att undvika att byggnaden byggs på och ökar i höjd.

Takvinkel. Största takvinkel regleras till 45 grader för att bekräfta utformningen på befintligt tak.

Utnyttjandegrad. Största tillåtna byggnadsarea regleras till 280 kvadratmeter för att undvika att befintlig byggnad byggs ut.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsstorlek. Minsta fastighetsstorlek regleras till 750 kvadratmeter för att undvika en avstyckning av fastigheten.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Kyrksjöbacken 46 som är privatägd.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Kyrksjöbacken 46 har gemensam infart med Kyrksjöbacken 45. För den gemensamma infarten har Kyrksjöbacken 45 och 46 servitut på varandras fastigheter. Servituten avses fortsätta att gälla oförändrat. Eventuellt behov av nya rättigheter prövas i samband med lantmäteriförrättning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan 2595B helt upphör att gälla inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B162/1971 upphör för Kyrksjöbacken 46.

Förändrad fastighetsindelning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning.

Tekniska frågor

Planförslaget medför inga förändringar.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren för att täcka kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Granskning 12 april 2023 – 9 maj 2023

Antagande augusti 2023

Laga kraft, tidigast september 2023

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan 2595B från 1943. I detaljplanen framgår att byggnadshöjden högst får vara fem meter. Fastigheten får bebyggas med högst en våning. I bestämmelserna framgår att

taklutningen får vara högst 30 grader och att byggnad som överstiger fem meter byggnadshöjd ska placeras minst sex meter från tomtgräns. Minst fyra femtedelar av tomten ska lämnas obebyggd, det vill säga max en femtedel får bebyggas.

Översiktsplan

Bromma kyrka är markerat som gles stadsbebyggelse i gällande översiktsplan och är utpekad som område där komplettering kan prövas inom ramen för nuvarande markanvändning och med utgångspunkt i nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Byggnadsordningen

Bromma kyrka beskrivs som ett villaområde som successivt förtätats genom tomtindelning. Kompletteringar inom villaområden ska beakta omkringliggande bebyggelse och bibehålla gaturummens gröna karaktär.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Enligt strategin bör nya tillägg i villa- och småstugeområdena utgå från gatumönstret i området. Särskilt viktigt är att nya byggnader följer mönstret för husens placering i det existerande bebyggelsemönstret. Byggnationen ska anpassas i utformning och material till det sammanhang den placeras i och ska således utföras i enlighet med strategin.

Kommunala beslut i övrigt

Fastighetsägaren har tidigare sökt bygglov för att genomföra föreslagen tillbyggnad på fastigheten (Dnr 2021-04988-575), men fick avslag i april 2021, på grund av planstridigt utgångsläge då befintlig byggnad innehöll en rad planavvikelser från gällande detaljplan.

Riksintressen

Riksintresse Bromma flygplats & markbuller

Aktuell fastighet ligger inom influensområdet för riksintresset Bromma flygplats. Planförslagets byggnadshöjd överskrider inte gällande höjdrestriktioner. Fastigheten ligger inte inom område påverkat av flygbuller, men påverkas däremot av flygplatsens markbuller. Ekvivalent ljudnivå 2 meter över marken ligger på 45-50 dBA, kvällstid. Enligt Boverkets gällande riktlinjer för industribuller kan bullernivåer över 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid överskridas vid bostadsbebyggelse förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Kyrksjön (SE658289-162007). Enligt VISS oktober 2022 har Kyrksjön hög ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och PFOS. Miljökvalitetsnormer för ytvattenförekomsten är att hög ekologisk status ska bibehållas samt att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås med tidsundantag för PFOS till 2027 samt mindre stränga krav för kvicksilver och polybromerade difenyletrar.

Miljö

Strandskydd

Enligt miljöbalken gäller strandskyddet åter om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan. För att upphäva strandskyddet i detaljplanen krävs särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Enligt Stockholms skyfallsmodell finns det små ytor inom fastigheten med risk för 10-30 cm översvämning.



Utklipp från Stockholms skyfallsmo­dell där ljusblå färg indikerar 10 centimeter översvämning, och ljusgul för indikerar 30 centimeter översvämning

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Konsekvenser

Miljö

Strandskydd

Då planförslaget innebär en marginell förändring, på en privat tomt som redan tagits i anspråk, bedöms förslaget sakna betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § 1 p).

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Om tillbyggnaden utförs varsamt enligt stadens styrdokument bedöms påverkan på omgivande stadsbild och kulturmiljö som liten. Fastigheten ligger dold från vägen, inbäddad i grönska.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Kyrksjön för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Kyrksjön. Dagvatten från planområdet bedöms kunna fördröjas och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Buller

Markbuller

Markbullernivåerna på fastigheten ligger mellan 45-50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vilket innebär att den ligger i Zon B enligt Boverkets vägledning. För Zon B gäller att bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas. Stora möjligheter finns att tillskapa en planlösning så att minst hälften av bostaden är vänd mot en sida där tillåten ekvivalent ljudnivå inte överskrids. Tillbyggnaden, som avses användas till bland annat sovrum, ligger i husets södra del och är placerad längre bort från flygplatsen än övriga delar av huset.

Översvämning

Tillbyggnaden bedöms inte öka risken för översvämning vid ett skyfall.