

Handläggare
Maria Pettersson
Telefon 08-508 26 662**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av fastigheten
Mossrosen 1 i stadsdelen Hässelby Villastad,
Hässelby Villastads folkets Hus (bekräftelse av
pågående användning samt bygg rätt för 9 rad-
hus)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

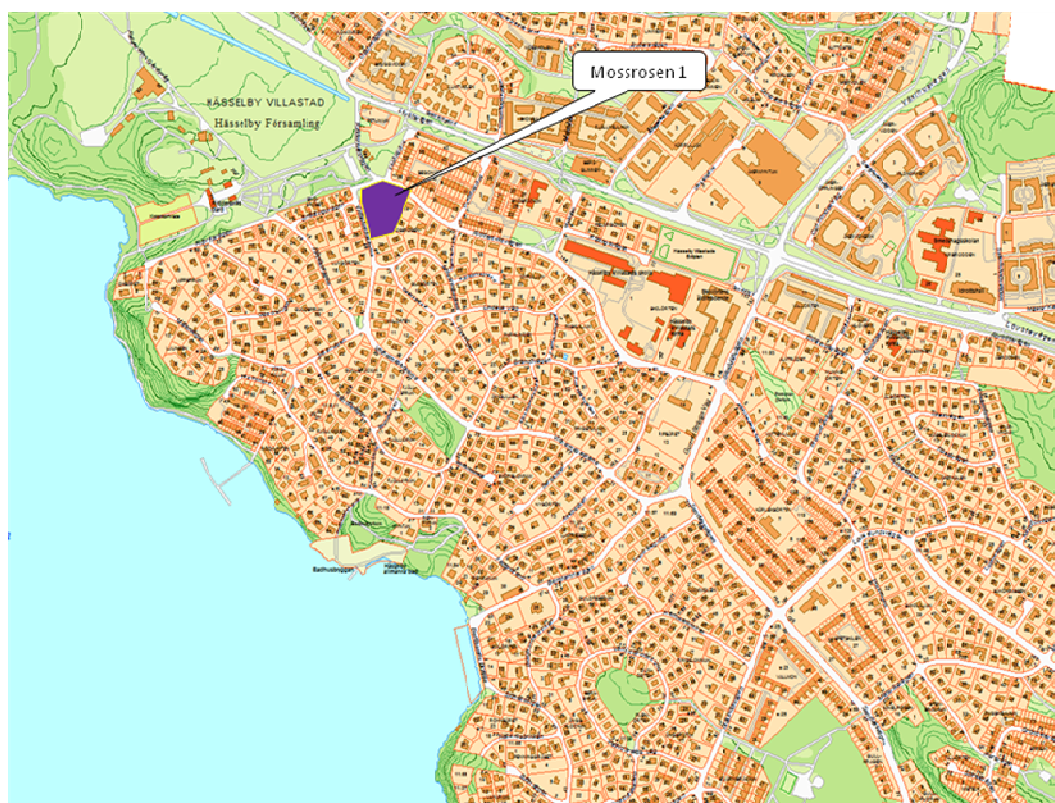
Fastigheten Mossrosen 1 ägs av föreningen Folkets Hus i Hässelby. Syftet med planen är dels att bekräfta pågående användning av Folkets Hus, dels att göra det möjligt att bygga nio radhus. Föreningen vill bevara och restaurera befintlig byggnad så att den kan fortsätta användas som Folkets Hus i Hässelby Villastad. Att exploatera en del av tomten är ett sätt att finansiera detta underhåll.

Fastigheten är inventerad av Stockholms stadsmuseum 1978 och bedömdes då vara bevarad med ursprunglig karaktär och en fastighet som krävde kulturhistorisk bevakning. Byggnaden är placerad i fonden av den omkringliggande parken med huvudfasaden som ett centralt motiv. Byggnaden och parken bör kulturhistoriskt och arkitektoniskt ses som en enhet.

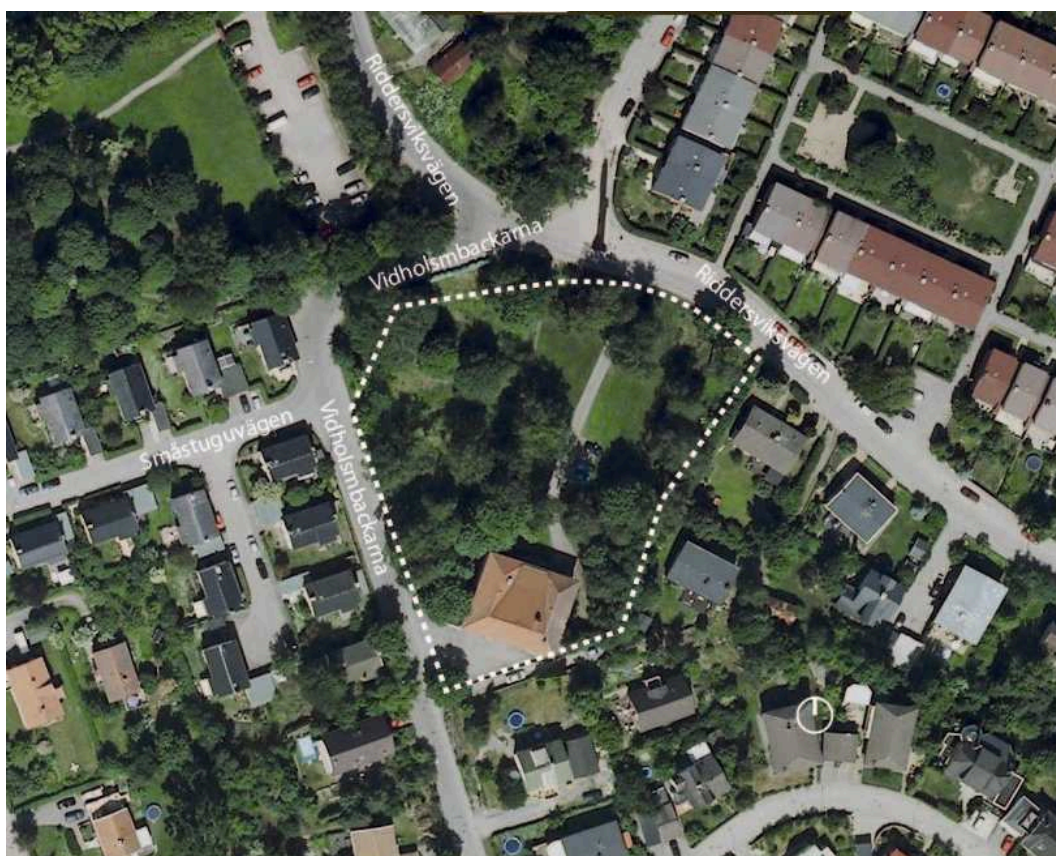
Kontoret ställer sig positivt till förslaget och anser att projektet har förutsättningar att skapa goda boendemiljöer relativt nära service och kollektivtrafik samtidigt som grundidén med huvudbyggnaden som centralt motiv bibehålls. Kontorets bedömning är att med förslaget avstånd mellan huvudbyggnaden och de nya radhusen kan den kulturhistoriskt viktiga läsbarheten behållas.

Kontoret föreslår att planarbete påbörjas med standardförfarande.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se



Orienteringskarta över södra Hasselby villastad, fastigheten Mossrosen 1 är markerat med lila.



Orienteringskarta över planområdet, vit streckad linje visar fastighetsgräns = planområdets avgränsning.

Syfte

Planförslagets syfte är dels att bekräfta pågående användning av Folkets Hus, dels att planlägga för nya bostäder i form av nio radhus.

Bakgrund

Föreningen Hässelby Folkets Hus är en ekonomisk förening u p a. Föreningen äger fastigheten Mossrosen 1, som tidigare förutom huvudbyggnaden även rymde såväl dansbana som förrådsbyggnader men idag endast har kvar huvudbyggnaden. Övrig mark är trädgårdsmark, som underhålls och sköts av föreningen. Fastigheten är bebyggd med en tvåvåningsbyggnad som uppfördes 1906 med tillbyggnader under 1923. Byggnaderna uppfördes av Lövstaarbetare och har kontinuerligt underhållits, men är nu i stort behov av upprustning för energibesparing, fasadrenovering och modernisering. Vad gäller åtgärder för energibesparing, är den nuvarande mer än 60 åriga pannan installerad för oljeeldning. Föreningen vill istället installera bergvärme, byta fönster och lägga nytt tak.

Folkets Hus

Byggnaden uppfördes 1906 som Folkets hus av fackligt organiserade renhållnings- och stenhuggeriarbetare vid Lövsta respektive Kyrkhamn. Byggnaden finansierades av frivillig arbetskraft i kombination med att det var möjligt att teckna andelar å 10 kronor i huset. 1923 gjordes en stor ombyggnad för att bland annat inrymma en biograf varvid byggnadens jugendformspråk försvann.

Byggnadens fasad har vit slamputs med en murad stengrund. Fönstren har ett tunt listverk där foder, båge och spröjs är målade bruna. Taket är belagt med tegelpannor inklusivenockpannor och takfallet utgörs av tälttak över var sida om entrén

Byggnaden är placerad vid tomtens inre gräns med en stor gräsbevuxen parkträdgård i förgrunden. Entrén till byggnaden flankeras av två välvuxna björkar. Till höger om ingången till tomten finns ställningar tillhörande en gammal lekpark som inte längre underhålls.

Lokalerna används för föreningsmöten, spelmansgillen, barnteater, PRO-verksamhet, konferenser, privata tillställningar mm. På 1960-talet blev del av byggnaden ombyggd till bilverkstad och föreningen hyr ut delar av byggnaden till en bilverkstad som har egen ingång från baksidan. Andelsintressenter i huset är några organisationer och enskilda.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger vid utkanten av radhus- och villabebyggelse i den södra delen av Hässelby Villastad, invid korsningen Riddersviksvägen/Vidholmsbackarna. Området utgörs av en gräsyta med en

flertal medelstora ekar och stora björkar. Planområdet är i den norra delen tämligen plant.

Närmsta busshållplats finns ca 150 m norr om planområdet, vid Lövstavägen. Närmsta tunnelbanestation är Johannelund, drygt 3 km öster om planområdet.

Åkermynthans centrum med livsmedelsbutiker, apotek, bibliotek, vårdcentral m m ligger ca 1 km öster om planområdet. Till Vällingby Centrum, där handel, service och kollektivtrafik finns i större omfattning, är det ca 4 km. Flera förskolor och skolor finns i närområdet.

Markägoförhållanden

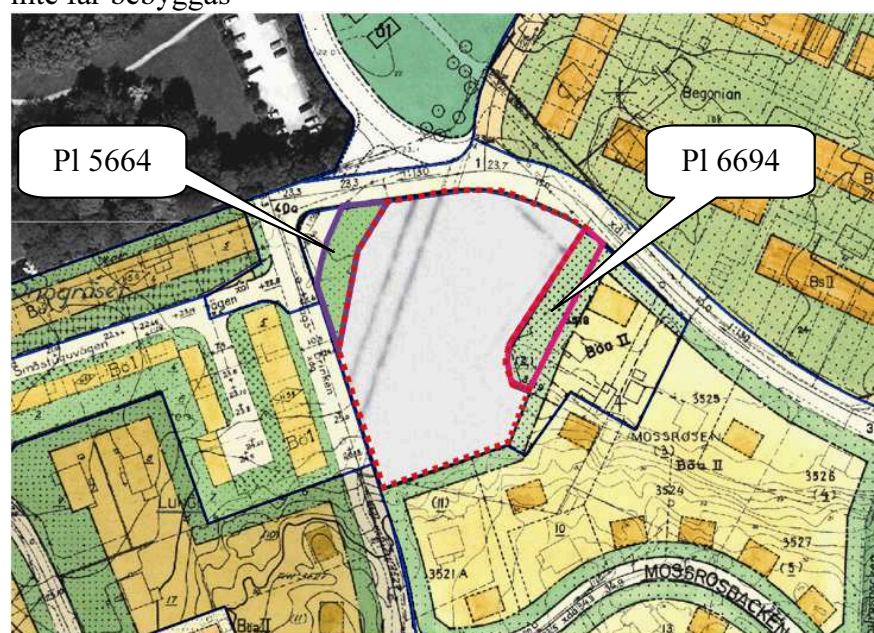
Fastigheten Mossrosen 1 ägs av föreningen Folkets Hus i Hässelby.

Översiktsplan och kulturhistoriska värden

I översiktsplanen redovisas områdets pågående markanvändning som gles stadsbebyggelse. Staden ska planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Området är inte kulturhistoriskt klassificerat av stadsmuseet.

Gällande detaljplaner

Mossrosen 1 omfattas till största delen av stadsplan för Hässelby 1 från 1926, vilken anger bostadsbebyggelse som huvudsaklig markanvändning. Delar av fastigheten omfattas även av Pl 5664 från 1960 samt Pl 6694 från 1967 och är planlagt som kvartersmark som inte får bebyggas



Utsnitt ur planmosaikens visar gällande planer med närområde för fastigheten. Mossrosen 1 omfattas a

Pågående planering i Hässelby Villastad

Det aktuella planområdet gränsar i nordväst till Riddersviksområdet där planarbete för att pröva nya bostäder på den f.d. trädskolan pågår, Dp 2013-11692. Ca 450 bostäder bedöms kunna rymmas där, i en blandning av småhus och flerbostadshus. Förslaget innehåller även förskola samt vård- och omsorgsboende.

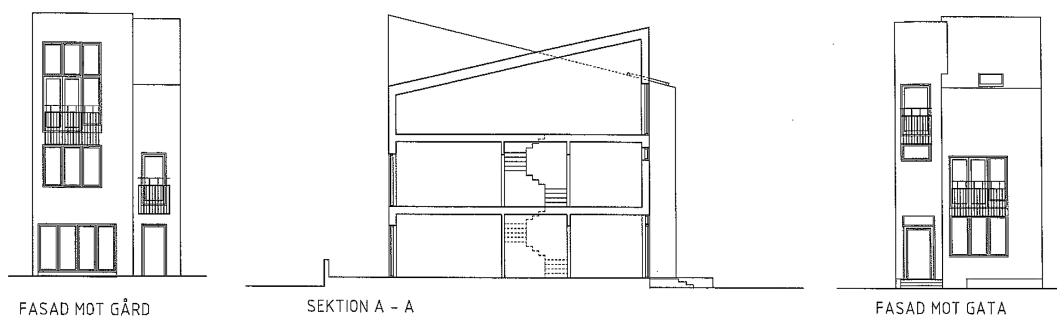
Planförslaget

Nya bostäder föreslås i form av radhus i den norra delen av fastigheten. De är placerade på båda sidor om entrévägen till Folkets hus, med sex respektive tre hus i grupperna. Infarten behålls i nuvarande läge och kommer att delas av de boende och Folkets hus.



Situationsplan.

Radhusen föreslås i två våningar samt en inredningsbar vind. De är relativt smala med en markerad takutformning. Radhusen placeras något indraget i kvarteret med entréerna mot Riddersviksvägen. Boendeparkering ordnas i den norra fastighetsgränsen med en bilplats per radhuslägenhet.



Fasader och sektion av de föreslagna radhusen.

Planförslagets konsekvenser

Betydande miljöpåverkan

Kontoret bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap PBL och 6 kap MB att en miljöbedömning behöver göras. Stadsmuseet och miljöförvaltningen delar kontorets bedömning att miljökonsekvenserna av planprojektet är av mindre omfattning och att någon MKB därför inte behöver upprättas

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Behovsbedömning

Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Stockholms Stadsmuseum, Miljöförvaltningen samt Storstockholms Brandförsvär. Kulturhistoriska värden, buller och risk utgör frågor att beakta i det fortsatta planarbetet.

Därför kommer bland annat följande frågor att utredas under planprocessen:

- en antikvarisk förundersökning som klarlägger vilka kulturhistoriska värden som finns på fastigheten samt på vilket sätt som byggnaden och parken var tänkta att höra samman
- möjligheterna att bevara ekar bör översiktligt utredas och redovisas i planhandlingarna
- trafikbuller
- risker förknippade med transporter av farligt gods på Lövs-tavägen för att ge ett mer komplett beslutsunderlag för markanvändningens lämplighet

Kulturhistoriska värden

Fastigheten är inte klassificerad, men inventerad av Stockholms stadsmuseum 1978. Den bedömdes då vara bevarad med ursprunglig karaktär och en fastighet som krävde kulturhistorisk bevakning.

Byggnaden och parken bör kulturhistoriskt och arkitektoniskt ses som en enhet. Byggnaden är placerad i foden av den omkringliggande parken med huvudfasaden som ett centralt motiv. Parkens historik och kulturhistoriska betydelse är inte klarlagd i detalj.

Exploatering i parken medför att kulturhistoriska värden i form av växtmaterial och strukturer byggs bort. Beroende av placering och utformning av ny bebyggelse kan den arkitektoniska grundidén med huvudbyggnaden som centralt motiv komma att påverkas negativt.



Folkets Hus, huvudfasaden sedd från Riddersviksvägen

Buller

Enligt Miljöförvaltningens bullerkartläggning uppgår den ekvivalenta ljudnivån till 64 dBA alldeles intill Riddersviksvägen. Beräknad bullernivå vid de föreslagna bostäderna är 55-59 dBA.

Farligt gods

Storstockholms Brandförsvär (SSBF) har identifierat Lövstavägen som konfliktpunkt i närområdet. Den utgör en rekommenderad transportled för farligt gods och är inom det avstånd från planerad markanvändning som Länsstyrelsen anger för att den s.k. riskhanteringsprocessen ska beaktas eller för att en riskbedömning ska finnas med i beslutsunderlaget. SSBF rekommenderar att risker förknippade med denna riskkälla utreds vidare för att ge ett mer komplett beslutsunderlag för markanvändningens lämplighet.

Biologiska värden

Miljöförvaltningen bedömer att ekarna har biologisk betydelse lokalt. Ekarna kan också ha skuggande effekt av betydelse för att sänka temperaturen vid framtida klimatförändring. Vid framtida klimatförändringar bedöms antalet kraftiga värmeböljor öka i antal.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att ärendet är okomplicerat och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Tidplan:	
Plansamråd	4:e kvartalet 2015
Granskning	1:a kvartalet 2016
Antagande	2:a kvartalet 2016

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Med hänsyn till tomtens storlek (6186 kvm) och befintlig byggnads placering på tomten bedömer kontoret att fastigheten är möjlig att dela. En planläggning som dels innebär att pågående verksamhet för Folkets hus bekräftas, dels att byggrätter för radhus införs, är nödvändig för att de tillkommande tomterna efter en styckning skall kunna bebyggas. Föreslagen bebyggelse ansluter till Hässelby Villastads bebyggelsemönster och struktur.

Kontoret ställer sig positivt till förslaget och anser att projektet har förutsättningar att skapa goda boendemiljöer relativt nära service och kollektivtrafik samtidigt som grundidén med huvudbyggnaden som centralt motiv bibehålls. Kontorets bedömning är att med förslaget avstånd mellan huvudbyggnaden och de nya radhusen kan den kulturhistoriskt viktiga läsbarheten behållas, liksom balansen mellan hus och park. Folkets Hus - byggnaden kan fortfarande ses i fonden av infartsvägen, som ligger kvar i ursprungligt läge. Den nya radhusbebyggelsen bör i skala och utformning underordna sig huvudbyggnaden och anpassas till omgivande småhusbebyggelse.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.

SLUT