

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Mossrosen 1 i stadsdelen Hässelby Villastad i Stockholm, Hässelby Folkets Hus (bekräftelse av pågående användning samt byggrätt för 9 nya radhus), S-Dp 2011-00457



Orienteringskarta över södra Hässelby villastad. Fastigheten Mossrosen 1 är markerad med lila.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

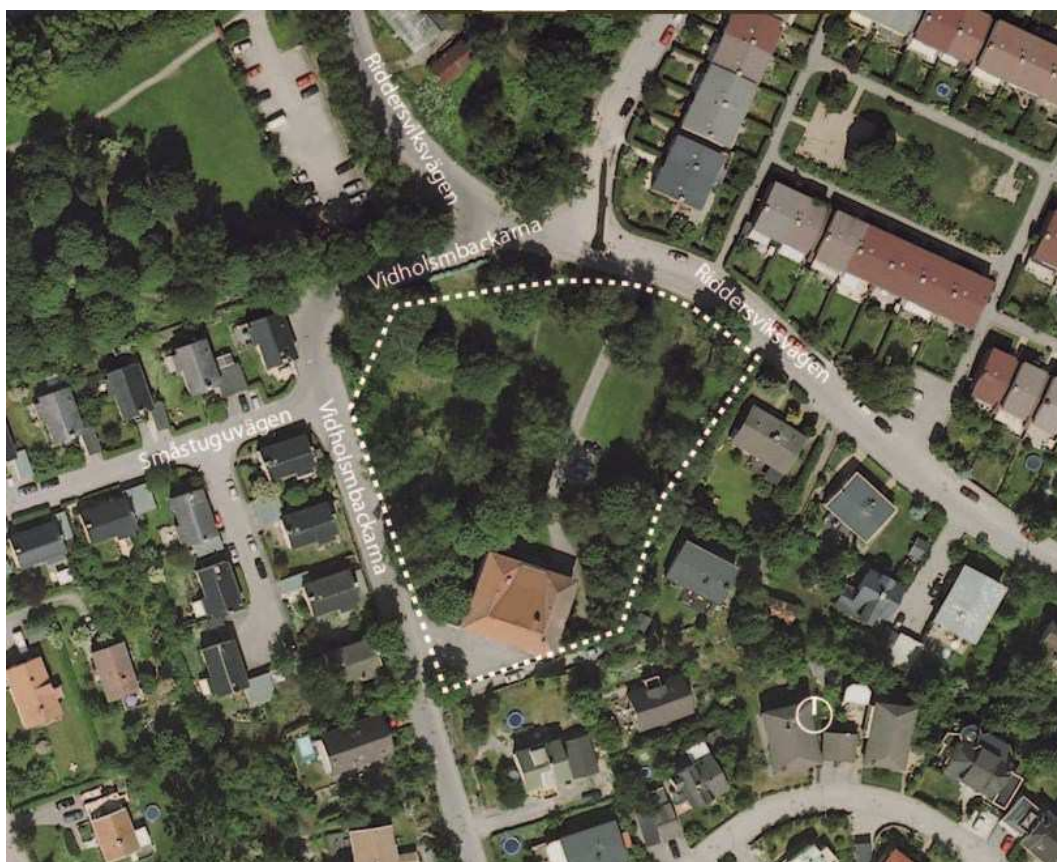
Syftet med planen är dels att bekräfta pågående användning av Folkets Hus, dels att planlägga för nya bostäder i form av nio radhus på den norra delen av fastigheten. Marken är idag inte detaljplanlagt.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Plansamråd	2: a kvartalet 2016
Granskning	3: e kvartalet 2016
Antagande	4: e kvartalet 2016



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

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Pågående planering i Hässelby Villastad	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Bakgrund	6
Befintlig bebyggelse	7
Kultuhistoriskt värdefull miljö	9
Mark och vegetation	10
Hydrologiska förhållanden	10
Offentlig och kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	11
Planförslag	12
Folkets Hus	12
Nya radhus	12
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	14
Konsekvenser	14
Behovsbedömning	14
Miljökvalitetsnormer för vatten	14
Kultuhistoriskt värdefull miljö	14
Störningar och risker	15
Konsekvenser för barn.....	16
Genomförande	16
Organisatoriska frågor	16
Verkan på befintliga detaljplaner	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor	17
Tekniska frågor	17
Genomförande	18

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Antikvarisk förundersökning, Mossrosen 1*, (Stockholms Byggnadsantikvarier, 2016-01-20)
- *Konsekvensbeskrivning över förslag till ny detaljplan för fastigheten Mossrosen 1*, (Stockholms Byggnadsantikvarier, 2016-02-08)
- *Trafikbullerutredning* (Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2016-01-25)

Medverkande

Detaljplanen har upprättats inom planavdelningen av Maria Pettersson. Från exploateringskontoret har Margaretha Larsson Alm-qvist medverkat, från trafikkontoret Johan Nilsson och från lantmäterimyndigheten Ragnhild Fahleryd. Förslag till ny bebyggelse har i samråd med stadsbyggnadskontoret utarbetats av byggherrarnas arkitekter AnderssonArfwedson arkitekter AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är dels att bekräfta pågående användning av Folkets Hus, dels att göra det möjligt att bygga nio radhus på den norra delen av fastigheten. Marken är idag inte detaljplanelagd.

Fastigheten Mossrosen 1 ägs av föreningen Folkets Hus i Hässelby. 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. Ett syfte är med planen är bevarande av den befintliga byggnaden, vilket regleras genom markanvändningen R1 – samlingslokal, Folkets

Hus och genom en bevarandebestämmelse där rivning och förvanskning av exteriören förbjuds.

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

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

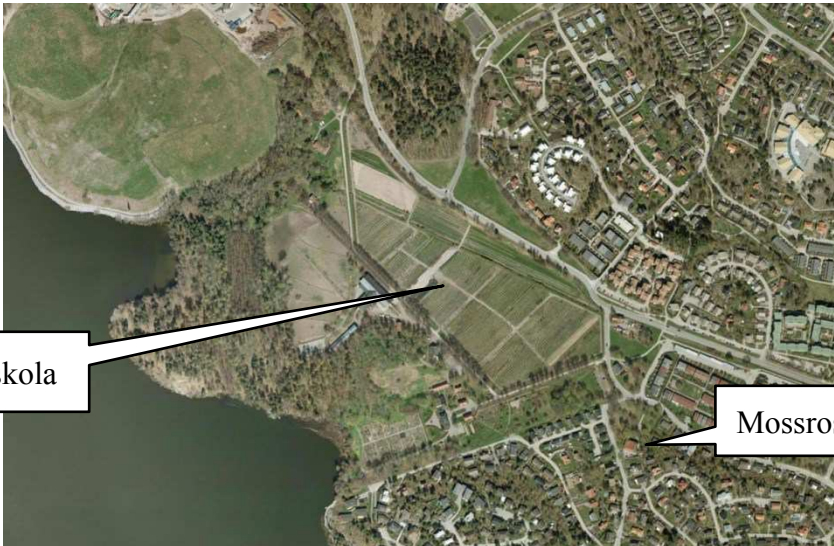
Planområdet omfattar fastigheten Mossrosen 1. Den ligger i utkanten av radhus- och villabebyggelse i den södra delen av Hässelby Villastad, invid korsningen Riddersviksvägen / Vidholmsbackarna. Fastigheten är bebyggd med Hässelby Folkets hus. Resten av tomten utgörs av en gräsyta med en flertal medelstora ekar och stora björkar. Planområdet är i den norra delen tämligen plant.

Planområdet är ca 0,6 ha.

Fastigheten Mossrosen 1 ägs av föreningen Folkets Hus i Hässelby, som är en ekonomisk förening u.p.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. träd-skolan 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.

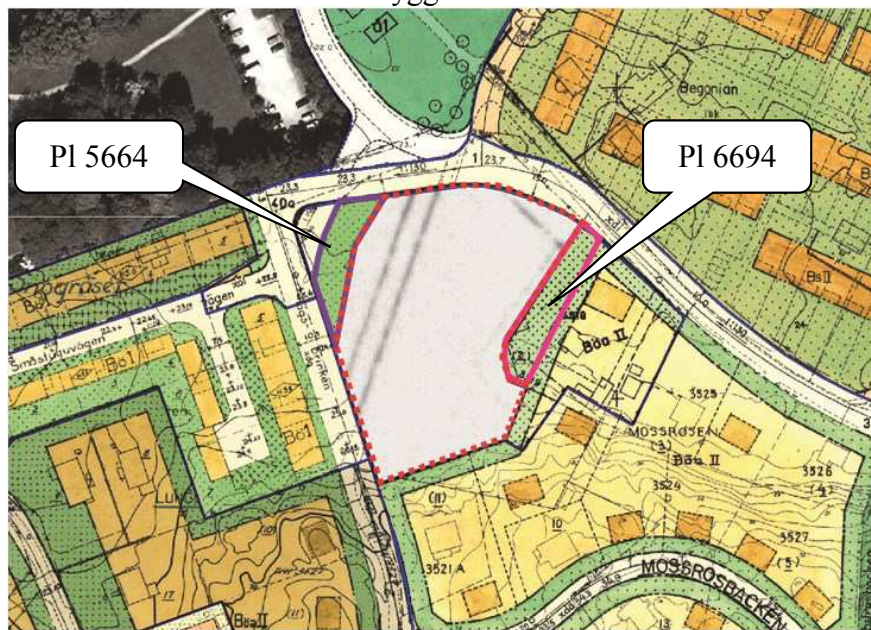


Riddersviks f.d.trädskola

Mossrosen 1

Detaljplan

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 där planlagt som kvartersmark som inte får bebyggas.



Utsnitt ur planmosaiken visar gällande planer med närområde för fastigheten.

Förutsättningar

Bakgrund

1885 köpte Stockholms stad egendomarna Riddersvik och Lövsta av greve Carl Trolle-Bonde på Hässelby slott. Fastigheterna köptes för att lösa stadens växande problem med latrin- och sophantering och 1889 togs sopstationen i Lövsta i bruk.

Folkets Hus-föreningen i Hässleby Villastad bildades 1904, främst av fackligt anslutna i Lövsta arbetareförening och stenhuggeriarbetareföreningen i Kyrkhamn. En tomt inköptes och där anlades en dansbana för att samla in pengar till verksamheten och 1906 kunde man uppföra ett Folkets Hus.

Husbygget genomfördes till stor del med hjälp av ideella krafter. Föreningen sålde också andelsbevis à 10 kr styck. År 1924 byggdes Folkets Hus till efter ritningar av arkitekt Åke Sjöberg. Byggnadens jugendformspråk försvann och hela byggnaden gavs en 1920-talsdräkt. Tillbyggnaden innehöll bland annat en biografsalong och ABF:s bibliotek. Folkets Hus blev ett centrum för fackliga och politiska organisationer. Folkets Hus var också

en möteslokal för idrottsklubbar, nykterhetslogen och amatörteatersällskap från trakten.

Verksamheten i parken var redan från början livlig och intäkterna från aktiviteterna där hade bidragit till att en byggnad kunde uppföras. I början av 1930-talet utvidgades byggnadsbeståndet i parken då ytterligare en mindre dansbana utan tak uppfördes, en basarbyggnad, servering och en entrébyggnad.

1946 inköpte föreningen en markbit kallad Stenhagen. Det är det nordvästra hörnet av fastigheten som då var avgränsad av en väg och bebyggd med ett litet torp.

Under de första femtio åren hade Folkets Hus och park en central roll i samhällets bildande och kulturella verksamhet men under 1950-talet stagnerade verksamheten i parken och verksamheten lades efter hand ner. Under 1960-talet revs byggnaderna i parken. Idag är endast huvudbyggnaden kvar. Sedan 1960-talet ligger det en bilverkstad i den del av byggnaden där biografsalongen en gång låg.

Fastigheten Mossrosen 1 med Folkets Hus ägs av Föreningen Folkets Hus i Hässelby Villastad u.p.a. Arbete med underhåll av byggnaden och skötsel av parken sker med frivilliga krafter. Parken används ibland vid föreningsfester med mera men inte till några återkommande arrangemang för allmänheten.

Byggnaden har kontinuerligt underhållits, men är nu i stort behov av upprustning för energibesparing, fasadrenovering och modernisering. Vad gäller åtgärder för energibesparing, så har man bytt ut en mer än 60 årig panna installerad för oljeeldning och istället installerat bergvärme. Föreningen behöver också byta fönster och lägga nytt tak.

Befintlig bebyggelse

Folkets Hus

Byggnaden är inventerad av Stockholms stadsmuseum 1978 och bedömdes då vara bevarad med ursprunglig karaktär och en fastighet som krävde kulturhistorisk bevakning. Vid en framtida klassificering är det troligt att fastigheten kommer att bedömas ha ett särskilt kulturhistoriskt värde. Plan- och bygglagen 8 kap 13 § - förbud mot förvanskning är tillämplig. En bevarandebestämmelse införs i planen - byggnaden får inte rivas och exteriören får inte förvanskas.



Folkets Hus entréfasad, mot parken och Riddersviksvägen.

Folkets Hus är byggnadshistoriskt viktig som ett exempel på en föreningsbyggnad från 1906 och 1924. Folkets Hus byggdes om på 1920-talet och har därefter främst genomgått inre förändringar. Huvudfasaden mot parken upplevs som intakt och byggnadens äldre fönster är till exempel bevarade. En viktig förutsättning för att behålla byggnadens kulturhistoriska värde vid framtida underhåll är att måna om byggnadens nuvarande utformning, material och äldre byggnadsdelar.

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 m m. På 1960-talet blev en del av byggnaden ombyggd till bilverkstad och föreningen hyr ut den delen till en bilverkstad som har egen ingång från baksidan. Andelsintressenter i huset är några organisationer och enskilda.

Stadsbild

Miljön, med byggnaden placerad i fonden av parken, utmärker sig mot områdets övriga karaktär med radhus och villor och signalerar anläggningens särskilda funktion. Stadsbilden berikas av den offentliga miljön där parken upplevelsemässigt är viktig för förståelsen av byggnadens funktion och vice versa. Vyn mot byggnadens huvudfasad från gatan, med en omgivande park, är väsentlig för förståelsen och upplevelsen av miljön. Parkens solitära träd förstärker miljöns värden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Att beskriva äldre bebyggelsemiljöers kulturhistoriska värden är en metod för att analysera och beskriva andra värden än ekonomiska. Det rör sig om värden som ger oss information om tidigare historiska förhållanden och värden i kulturmiljön som ger upphov till upplevelser hos brukare och/eller besökare. Kulturhistoriska värden tar sig fysiskt uttryck i hur ett område är planerat, bebyggelsens och landskapets utformning, byggnadsmaterial, färgsättningar och utformningen av mark och hägnader.

Anläggningen

Anläggningens kulturhistoriska värden utgörs av att den är en del av en betydelsefull landsomfattande folkrörelse. På ett lokalhistoriskt plan är anläggningen också en viktig pusselbit för att förstå framväxten av Hässleby Villastad under början av 1900-talet. I stadsbilden är framför allt vyn mot byggnadens huvudfasad från gatan med en omgivande park väsentlig för förståelsen och upplevelsen av platsen. Folkets Husbyggnaden är även byggnadshistoriskt viktig som ett exempel på en föreningsbyggnad från 1906 och 1924.

Folkets Hus/Folkets park

Folkets Hus-rörelsen var en mäktig folkrörelse där fackförenings- och arbetarrörelsen från slutet av 1800-talet formerade sig och skapade sina egna samlingsplatser, både för politiska möten och nöjesarrangemang. Över hela landet kunde man med gemensamma krafter köpa tomter, bygga hus och öppna parker. Folkets Hus med park i Hässelby Villastad är som en del av denna rörelse viktig ur ett samhällshistoriskt perspektiv.

Sambandet mellan Folkets Hus och parken är historiskt sett starkt. Verksamheterna i parken och i byggnaden har hört samman men också fungerat var för sig. Uthyrningen av parken med dansbana, servering med mera bidrog till föreningens ekonomi och möjlighet att driva hela anläggningen.

Hässelby Villastad

Folkets Hus i Hässelby har också en stark koppling till villasamhället Hässelby och ur ett historiskt perspektiv är platsen mycket viktig för förståelsen av samhällets framväxt och tidiga historia. Anläggningen uppfördes av en grupp fackföreningsanslutna men kom att bli en viktig samlingspunkt både för arbetarrörelsens föreningar och för många andra föreningar och klubbar i området. Anläggningen som helhet har varit en viktig mötesplats för stadsdelen.

Mark och vegetation

Folkets Hus omges av en park av viss storlek vid sidorna och framför byggnaden vilket gör att dess dignitet och ursprungliga funktion alljämt framträder i stadsrummet. En asfalterad väg leder från Riddersviksvägen mot huvudentrén. På varje sida om vägen ligger gräsmattor med några större solitära träd. Utanför gräsytorerna breder en zon med sly och enstaka träd ut sig utmed både västra och östra tomtgränserna. Marken utgörs av frisk gräsmark med en flertal medelstora ekar och stora björkar.

Vid anläggandet av parken 1905 var fastigheten en långsmal tomt med entré och kortsida mot Riddersviksvägen. 1946 köpte föreningen det nordvästra hörnet av nuvarande tomt och det lades till fastigheten.

Träd är och har varit ett viktigt inslag i parken, men de har haft en fri placering. Förmodligen har man behållit de träd som växte på platsen när parken anlades. På äldre fotografier syns flera björkar, och det är fortfarande ett vanligt träd i parken.

Naturvärden

På grund av sin ålder och storlek innehåller ekarna och björkarna sannolikt höga biologiska värden i form av bl.a. insekter av betydelse för bevarande av träd- och fågelpopulationer. Fastigheten ligger dock inte inom en spridningszon för eklevande arter. Inte heller har platsen anknytning till spridningszoner av betydelse för bevarande av groddjur eller barrskogslevande fågelarter. Miljöförvaltningen bedömer därför att platsen inte har en väsentlig funktion för att säkerställa bevarande av biologisk mångfald.

Hydrologiska förhållanden

Östra Mälarens vattenskyddsområde

Planområdet har avrinning till Mälaren och ligger också inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter

gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten Mälaren – Görväln (SE659044-160864). Enligt statusklassning i VISS, september 2015 har Mälaren - Görväln god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus till följd av miljögifter. God ekologisk status ska bibehållas och god kemisk ytvattenstatus ska uppnås 2015 med tidsundantag till 2027 för bly och blyföreningar, kadmium- och kadmiumföreningar samt antracen.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

Flera förskolor och skolor finns i närområdet.

Åkermyntans centrum m m

Åkermyntans 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.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

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

Störningar och risker

Buller

De planerade radhusen utsätts för buller från trafiken på Riddersviksvägen, Vidholmsbackarna och Lövestavägen samt ljud från lekande barn etc.

Farligt gods

Lövestavägen är identifierad som konfliktpunkt i närområdet. Den utgör en rekommenderad transportled för farligt gods och ligger inom det avstånd från planerade bostäder som Länsstyrelsen anger för att den s.k. riskhanteringsprocessen ska beaktas eller för att en riskbedömning ska finnas med i beslutsunderlaget.

Planförslag

Folkets Hus

I planen bekräftas pågående användning som samlingslokaler och Folkets Hus med markanvändningen R1. Syftet är att lokalerna även i fortsättningen ska användas för föreningsmöten, spelmansgillen, barnteater, PRO-verksamhet, konferenser, privata tillställningar m m.

I projektet ingår att på Folkets Hus tomt ordna kompletterande parkering för verksamhetens behov.

Idag bedrivs ingen regelbunden aktivitet för allmänheten i parken men möjligheten att åter använda den bör värnas. Av stor betydelse är därför att den nya bebyggelsen inte inskränker möjligheten att ordna arrangemang i den kvarvarande delen av parken och sammankomster i byggnaden.

Nya radhus

På en avstyckad del av fastighetens norra del kan nya bostäder i form av nio radhus byggas. De är placerade på båda sidor om entrévägen till Folkets Hus med sex respektive tre hus i grupp. Infarten behålls i nuvarande läge och kommer att delas av de boende och Folkets Hus.

Radhusen placeras något indragna i kvarteret med entréerna mot Riddersviksvägen. En samfälld yta med boendeparkering och förgårdsmark finns framför/norr om radhuslängorna, med sammanlagt ca 14 p-platser.

Radhusen kommer att utformas i två våningar med trä- eller putsfasad samt sadeltak. Husfasaderna får en varierande färgsättning. Husen har en tydlig skillnad mellan entrésida och gårdssida. Entréerna är vända mot gatan. Entréplanet ligger upphöjd över gatunivån för att minimera insyn och störningar. På gårdssidan har husen uteplatser, vända mot sydväst och parken framför Folkets Hus. Varje hus har en utskjutande byggnadsdel i en våning om högst 15 m² samt en terrass. Varje radhus får totalt ca 125 m² bostadsyta. Därutöver finns möjlighet att inreda vinden med ytterligare ca 50 m².

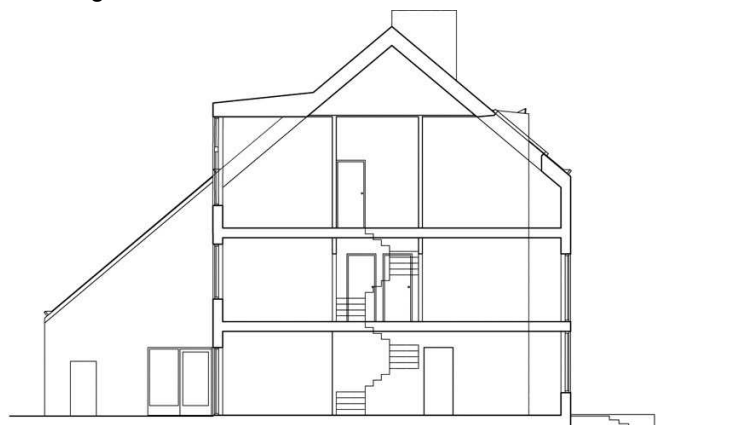
I mittaxeln på Folkets Hus, mellan husgrupperna, lämnas en öppning på ca 14 meter som stärker den visuella kopplingen mellan Folkets Hus och Riddersviksvägen.



Entréfasader mot Riddersviksvägen



Fasader mot gårdssidan



Sektion genom ett radhus

Gator och trafik

Parkering – bil och cykel

All parkering sker inom tomtmark, både för tillkommande bostäder och för Folkets Hus behov.

Tillgänglighet

Staden riktlinjer för tillgänglighet uppfylls.

Teknisk försörjning

VA, el, tele och fjärrvärme

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheterna.

Anslutning sker till befintliga ledningar.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att utredas vidare under planprocessen.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms 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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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 Mälaren. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Med föreslagen avstyckning för bostäder minskar parkytan väsentligt. Den nordsydliga axeln går fortfarande att uppfatta men den kortas av och blir mindre framträdande. Kvarvarande parkyta är förhållandevis stor i jämförelse med t ex omgivande villafastigheter och ursprunglig parkyta. Kvarvarande mark blir mer koncentrerad runt Folkets Hus

Förslaget tar hänsyn till parkens riktning genom att huvudfasaden kan uppfattas från uppfartsvägen, där en ca 14 meter bred öppning föreslås mellan de två husgrupperna. Från Vidholmsbackarna kommer Folkets Hus också att vara synligt.

Bebyggelsen som föreslås innebär att en större skala införs i området vilket kan ha en negativ inverkan på hur Folkets Hus uppfattas. Avståndet mellan den nya bebyggelsen och Folkets Hus kan mildra inverkan.

En otydlig gräns mellan radhus och park kan påverka parkens offentliga karaktär i stadsrummet och framtida möjligheter att använda parken.

Utformningen av den kvarvarande parken är därför betydelsefull:

- Kvarvarande mark utmed västra och östra sidorna, som idag är igenvuxen, bör ordnas så att Folkets Hus framträder bättre och sambandet mellan huset och parken förstärks.
- Parkeringsplatser i parken bör placeras så att en mer sammanhängande parkyta bevaras.
- Äldre träd, även björkar, sparas. Nya träd bör ges en friare placering.
- Gränsen mellan de nya radhustomterna och parken bör markeras med till exempel en häck eller välstuderat staket så att parken fortfarande uppfattas som en offentlig plats.

Kontoret bedömer att anläggningens betydelse fortfarande till stor del går att avläsa i stadsrummet.

Störningar och risker

Buller

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder med mycket god ljudkvalitet erhållas och aktuella riktvärden klaras.

Vid byggnadernas samtliga fasader blir ekvivalentnivåerna högst 55 dB(A). Alla lägenheter har tillgång till uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Ljudkvalitetsindex är 2,1. Index är betydligt högre än minimikravet 1,0 och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas.

Farligt gods

En riskanalys har tidigare tagits fram i samband med planläggningen för utbyggnad av Åkermyntans centrum (WSP Brand & Risk, Stockholm 2010-10-25). Enligt kontorets kännedom är det samma trafik med farligt gods som passerar på Lövestavägen vid Mossrosen 1 som vid Åkermyntans centrum. Förhållandena är oförändrade sedan riskutredningen gjordes.

I utredningen beskrivs Länsstyrelsens i Stockholms län rekommendationer för hur nära transportleder för farligt gods som ny bostadsbebyggelse kan planeras. Rekommendationerna innebär kortfattat att 25 m kring vägar med farligt gods skall lämnas bebyggelsefritt. Avståndet till bostadsbebyggelse bör vara 75 m.

Enligt riskanalysen är det farligt gods-trafiken på Lövestavägen bidrar med transporter av freoner, som vid utsläpp kan spridas i luft och drabba planområdet. Därför bör friskluftsintag för ventilation inte placeras i fasaden mot Riddersviksvägen/Lövestavägen. Detta har införts i planen som bestämmelse.

Kontorets bedömning är att en ny riskanalys inte behöver tas fram för ny bostadsbebyggelse på Mossrosen 1. Avståndet mellan planerad bebyggelse och Lövestavägen är ca 140 meter.

Konsekvenser för barn

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn. Ca 100 meter nordväst om planområdet, invid Riddersviks gård, ligger en lekplats i parken och längre västerut ligger Lövesta- och Kyrkhamnsområdet med stora fria ytor och bad.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Avtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan staden och exploatören. Det upprättas genom stadens försorg, senast innan detaljplanen antas.

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av de exploateringsavtal som krävs för att genomföra planen.

- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Exploatören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Planförfarande

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser samt beskrivningar. Arbetet bedrivs med standardförfarande, med plansamråd och granskning. Planen är upprättad enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Verkan på befintliga detaljplaner

Detaljplanen innebär att befintliga detaljplaner Pl 5664 och Pl 6694 helt upphör att gälla inom planområdet. Planerna saknar genomförandetid.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheten Mossrosen 1, som är i privat ägo.

Fastighetsbildning

Planen medför att det av kvartersmarken för bostadsändamål kan bildas en eller flera fastigheter, som bildas genom avstyckning från Mossrosen 1.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning eller servitut kan bildas för infartsväg från Riddersviksvägen när kvartersmarken delas i flera fastigheter.

Ekonomiska frågor

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheten varför en utbyggnad av teknisk infrastruktur med anledning av de nya byggrätterna inte är nödvändig.

Tekniska frågor

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Östra Mälaren. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter ska följas. Enligt stadens

dagvattenpolicy ska dagvatten i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

Genomförande

Exploatören ansvarar för att träd samt annan vegetation på Folkets Hustomten intill det blivande bostadskvarteret inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa det blivande bostadskvarteret med ett stabilt två meter högt stängsel.

Tillfart till byggplatsen får endast anordnas enligt överenskommelse med exploateringskontoret.