

Handläggare
Maria Pettersson
Telefon 08-508 26 662**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för fastigheten Mossrosen 1 i stadsdelen Hässelby Villastad i Stockholm, Dp 2011-00457 (9 radhus)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Fastigheten Mossrosen 1 ägs av föreningen Folkets Hus i Hässelby, en ekonomisk förening u.p.a. Föreningen vill bevara och restaurera befintlig byggnad så att den kan fortsätta användas som Folkets Hus. Att exploatera en del av tomten är ett sätt att finansiera detta underhåll. Den obebyggda delen av tomten utgörs av en gräsyta med en flertal medelstora ekar och stora björkar. Planförslaget syftar dels till att bekräfta pågående användning av Folkets Hus, dels till att möjliggöra bygg rätt för nio radhus med äganderätt på den norra delen av fastigheten. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan, och är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

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

Bilagor: Plankarta och planbeskrivning, samrådsredogörelse,
granskningsutlåtande

Orienteringskarta över södra Hässelby villastad.

Utlåtande

Syfte

Syftet med planen är att bekräfta pågående användning av Folkets Hus, vilket regleras genom markanvändningen R1 – samlingslokal, och att bevara den befintliga byggnaden genom en bevarandebestämmelse där rivning och förvanskning av exteriören förbjuds. Planen syftar även till att göra det möjligt att bygga nio radhus på den norra delen av fastigheten.

Bakgrund

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. Ett avtal om markförsäljning har träffats mellan föreningen och SMÅA AB.

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.

Planområdets omfattning och läge

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.

Markägoförhållanden

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

Tidigare ställningstaganden

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.

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.



Snedbild över planområdet, vy sedd från norr.



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

Planförslaget



Situationsplan som visar Folkets Hus i tomtens södra del och de nio radhusen med angöring och parkering i tomtens norra del.

Folkets Hus

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

Ett syfte är med planen är också att bevara den befintliga byggnaden, vilket regleras genom att en bevarandebestämmelse q införs i planen - byggnaden får inte rivas och exteriören får inte förvanskas.

I projektet ingår att på Folkets Hus tomt ordna kompletterande parkering för verksamhetens behov. Idag bedrivs ingen regelbunden aktivitet för allmänheten på tomten, men möjligheten att åter använda den bör värnas.

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 samfällad 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 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 bostadsyta.

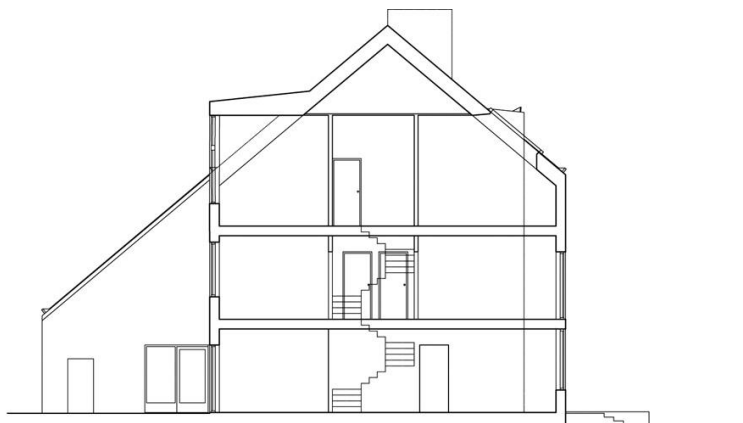
I mittaxeln på Folkets Hus, mellan husgrupperna, lämnas en ca 14 meter bred öppning som stärker den visuella kopplingen mellan Folkets Hus och Riddersviksvägen.



Entréfasader mot Riddersviksvägen



Fasader mot gårdssidan



Sektion genom ett radhus

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget möjliggör att Folket Hus-byggnaden kan bevaras och restaureras samtidigt som nio nya radhuslägenheter kan byggas.

Stadsmuseet och skönhetsrådet avstyrker förslaget. Stadsmuseet bedömer att förslaget är förvanskande mot helhetsmiljön och att placeringen av radhusen är olämplig då Folkets Hus blir marginaliserat och parken riskerar att upplevas som ett privat område. Vidare anser stadsmuseet att både byggnaden och parkens kulturhistoriska värden påverkas negativt då det blir svårare att förstå miljöns historiska ursprung och funktion.

Skönhetsrådet avstyrker förslaget i föreliggande form, med erinran om bättre markanvändning och större respekt för folkparken. De anser att platsen kan bebyggas med radhus, men att det endast är möjligt om radhusen placeras så att huvudelen av folkparken bibehålls.

Den granne som framfört synpunkter under planprocessen anser att miljön kräver en bättre och noggrannare analys av utformning och placering av radhusen - parken privatiseras och möjligheten att använda Folkets Hus som festlokal äventyras.

Planprocess

Planen har handlagts med normalt förfarande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 24 september 2015 att påbörja planarbetet.

Inkomna synpunkter kan sammanfattas i tre punkter:

- förslaget visar för liten respekt för kulturhistoriska värden och områdets karaktär och måste därför utgå eller ändras
- det är fel hustyp
- värdefulla grönytor försvinner

Kontorets bedömning av förslaget som gjordes i start-PM kan kvarstå

- att projektet har förutsättningar att skapa goda boendemiljöer relativt nära service och kollektivtrafik samtidigt som grundidén med huvudbyggnaden som centralt motiv bibehålls. Den kulturhistoriskt viktiga läsbarheten kan behållas med föreslaget avstånd mellan huvudbyggnaden och de nya radhusen. Förslaget har inte förändrats under arbetets gång.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd under tiden 11 april – 23 maj 2016. Under samrådet inkom 20 yttranden, varav ett från en granne. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget och framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller redovisning av dagvattenhantering. Den granne som framförde synpunkter anser att miljön kräver en bättre och noggrannare analys av utformning och placering av radhusen - parken privatiseras och möjligheten att använda Folkets Hus som festlokal äventyras.

Granskning

Granskning genomfördes den 30 november – 28 december 2016. Under granskningen kom fyra yttranden in från remissinstanser. Dessa hade inget att erinra mot planförslaget, och länsstyrelsen framförde att utifrån nu kända förhållanden bedömer man att det inte finns skäl att anta att man kommer att överpröva kommunens beslut enligt 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen konstaterade att miljö kvalitetsnormer för vatten behandlas i planförslaget, men anser att det behöver klargöras vilka åtgärder som behöver tillkomma inom och utom planområdet för att miljö kvalitetsnormerna för vatten ska följas. Ingen sakägare eller övrig boende framförde synpunkter.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

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. Att exploatera en del av tomten är ett sätt att finansiera detta underhåll. Intentionen är att all verksamhet ska kunna fortgå, även med tillkommande bostäder.

När det gäller frågan om miljö kvalitetsnormer för vatten så kan kontoret konstatera att i en detaljplan kan endast sådana frågor regleras som har stöd i fjärde kapitlet i PBL. Den reglering som görs ska vara förenlig med de syften som följer av andra kapitlet i PBL. När det gäller reglering av dagvattenhantering handlar det främst om att skapa goda förutsättningar för att avvattna kvartersmark och allmänna platser och att reservera de markområden som behövs för att avleda och ta hand om vattnet i allmänna va-anläggningar.

Ansaret för avvattningen av kvartersmarken vilar på den enskilda fastighetsägaren. VA-huvudmannen har sedan ansvar för att ta hand om dagvattnet. När ett detaljplanelagt område ingår i ett verksamhetsområde för dagvatten har huvudmannen för verksamhetsområdet enligt LAV, Lagen om allmänna vattentjänster, ansvar för att ordna de allmänna vattentjänster som behövs för att ta hand om dagvattnet. I huvudmannens ansvar ingår att ordna de tekniska installationer som behövs.

Med avvattning menas då den naturliga infiltration som marken klarar och de förutsättningar marken har att leda undan vattnet.

På tomten finns ett flertal medelstora ekar och stora björkar. Ett antal träd i den berörda delen av tomten kommer att fällas, däribland en fristående ek. På grund av sin ålder och storlek innehåller dessa 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 och kontoret bedömer därför att platsen inte har en väsentlig funktion för att säkerställa bevarande av biologisk mångfald.

Placeringen av de nio radhusen med parkeringen vid entrén till Folkets Hus parken gör att Folkets Hus anläggningens offentliga karaktär i stadsmiljön minskar. Med föreslagen avstyckning för bostäder minskar parkytan väsentligt. Den nordsydliga axeln går fortfarande att uppfatta men den smalnar av och blir mindre framträdande. Kvarvarande parkyta är förhållandevis stor i jämförelse med de omgivande villafastigheter.

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 fortsättningsvis att vara synligt.

Bebyggelsen som föreslås innebär att en högre täthet 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. Att gränsen är tydlig ska därför vara en utgångspunkt i utformningen.

Kontoret anser att projektet har förutsättningar dels att bevara Folkets Husanläggningen, dels att skapa goda boendemiljöer och ställer sig positivt till förslaget. 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.

Den föreslagna bebyggelsen innebär självklart en förändring av platsen. En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär alltid konsekvenser för de som bor och verkar i det aktuella området. Dessa konsekvenser är normalt ökad trafik, ändrad parkeringssituation på gata, ianspråktagande av ytor som inte är bebyggda, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt i närliggande bebyggelse. I en växande stad behöver denna typ av förändringar för omgivningen normalt accepteras om det bostadspolitiska målet ska kunna uppfyllas och inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna nås. Intentionen är att verksamheten i Folkets Hus ska bedrivas på samma sätt som idag.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontorets sammanvägda bedömning är att den föreslagna förtätningen med nya bostadshus är möjlig. Det allmänna intresset nya bostäder väger tyngre än framförda synpunkter att förslaget är förvanskande mot helhetsmiljön, att radhusen är för stora och olämpligt placerade samt att det kulturhistoriska värdet påverkas negativt då det blir svårare att förstå miljöns historiska ursprung och användning.

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. Ett genomförande av planförslaget innebär att verksamheten i Folkets Hus ska kan fortsätta bedrivas på samma sätt som idag.

De som framfört att förslaget visar för liten respekt för områdets karaktär och kulturhistoriska värden och därför måste utgå eller ändras, att det är för fel hustyp samt att värdefulla grönytor försvinner har inte fått gehör för sina synpunkter.

Planförslaget bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål med goda boendemiljöer och kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT