

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Mossrosen 1 i stadsdelen

Hässelby Villastad i Stockholm Dp 2011-00457

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Granskning	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	2
Sakägare enligt fastighetsförteckningen	4
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	4
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	4

Sammanfattning

Planförslaget syftar dels till att pågående användning av Folkets Hus bekräftas, dels till att möjliggöra bygg rätt för nio radhus på den norra delen av fastigheten. Marken är idag inte detaljplanlagd. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

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.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget.
Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

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.

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med planen är dels att bekräfta pågående användning av Folkets Hus, dels att i enlighet med översiktsplanen planlägga för nya bostäder i form av nio radhus på den norra delen av fastigheten. Den planerade bostadsbebyggelsens volymer medför en inverkan på upplevelsen av platsen – Folkets Hus-tomten. 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 förslaget avstånd mellan huvudbyggnaden och de nya radhusen kan den kulturhistoriskt viktiga läsbarheten behållas. Stadsbyggnadskontoret bedömer att bostädernas samtida gestaltning innebär att de blir tydliga tillägg i sitt samspel med befintliga villor och radhus.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under tiden den 30 november – 28 december 2016. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2016-11-30. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Hässelby villastads bibliotek i Åkermýntans centrum, Lövköjsgränd 12 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förhållanden att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att överpröva kommunens beslut enligt 11 kap. 10 § PBL.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten behandlas i planförslaget. Av upplysningstext på plankartan framgår att planområdet omfattas av skyddsföreskrifter då det ligger inom sekundär skyddszon till Östra Mälaren. Det anges att hanteringen av dagvattnet ska ske så att det inte medför förorening av Mälarens vatten.

Kommunen anger i planbeskrivningen att planförslaget inte bedöms påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Näringsämnen eller förorenande ämnen anges inte tillföras Mälaren då dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Det anges att byggherren inte får förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter genom val av byggnadsmaterial.

Länsstyrelsen anser dock att det behöver klargöras vilka åtgärder som behöver tillkomma inom och utom planområdet för att miljökvalitetsnormerna ska följas. Dagvattenutredningen som utgör underlag till planförslaget bedöms inte ge ett tillräckligt underlag. Det behöver vidare tydliggöras att planen medger dessa åtgärder samt på vilket sätt ett lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att säkerställas. Ett hjälpmedel i sammanhanget är att använda modellberäkningar för att visa hur föroreningssituationen för dagvatten ser ut före och efter exploateringen.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad,
Lantmäterimyndigheten och TeliaSonera Skanova Access AB
Har inget att erinra mot planen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I 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.

Ansvaret 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. Ansvaret för avvattningen inom ett sådant planområde

vilar på de enskilda fastighetsägarna (avvattningen inom den egna fastigheten) och på huvudmannen för de allmänna platserna (avvattningen av gator, vägar, torg och parker). Med avvattning menas då den naturliga infiltration som marken klarar och de förutsättningar marken har att leda undan vattnet.

Staden hanterar frågan om omhändertagande av dagvatten i genomförandeskedet, som en del i bygglovprocessen. Vid det tekniska samrådet, som följer direkt på bygglovgivning, ska exploatören bland annat visa att en godtagbar hantering av dagvattnet går att ordna för att kunna få startbesked. Att detta är utfört ska av exploatören visas för kommunen innan slutbevis utfärdas, innan exploateringen får tas i bruk.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Inga yttranden inkom under granskningen.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

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

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 funktion

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Monika Joelsson Vestlund
planchef

Maria Pettersson
planarkitekt