

Enligt sändlista

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Luktresedan 41, Rosbacken 21, i stadsdelen Hässelby Villastad, S-Dp 2016-18237

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som ger möjlighet till ombildning av befintlig verksamhet i byggnadens bottenvåning till bostäder genom att gällande bestämmelse om antal lägenheter per fastighet upphävs. Huvudsaklig användning är bostäder, centrumändamål medges i markplan. Då befintlig byggnad har bevaransvärda karaktärsdrag har skyddsbestämmelse införts som skydd mot rivning.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 11 § PBL (2010:900).

Planförslaget visas under tiden 6 sept 2017 – 4 okt 2017 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset. Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 4 okt 2017 ha inkommit till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Ärendets diarienummer är 2016-18237

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Stadsbyggnadskontoret

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

Sändlista

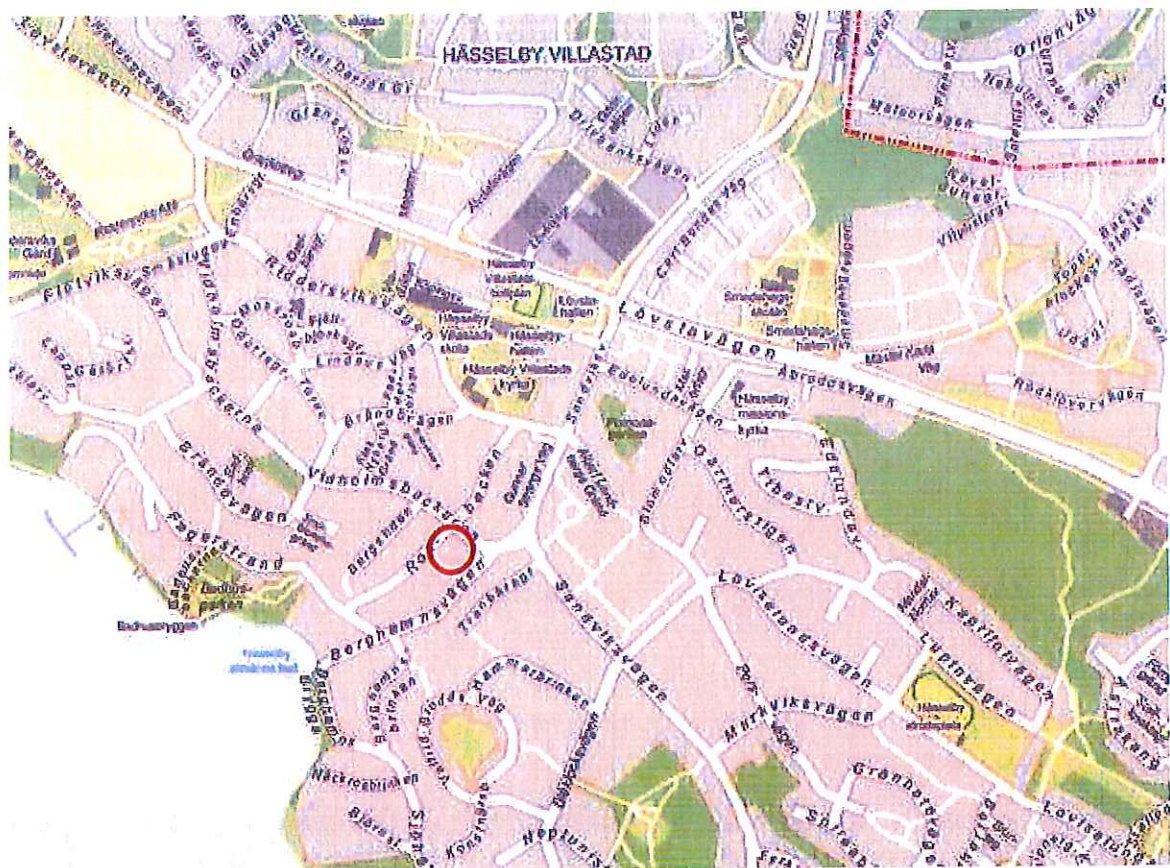
Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Kulturnämnden
Miljöförvaltningen
Hässelby-Vällingby Stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Ellevio AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Trafikverket
Försvarmakten
Luftfartsverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp
Stadsbyggnadsexpeditionen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset



Planbeskrivning Detaljplan för Luktresedan 41 i stadsdelen Hässelby Villastad, S-Dp 2016-18237



Stadsbyggnadskontoret

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

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

Medverkande

Planen är framtagen av Stockholms stadsbyggnadskontor med planarkitekter Fredrik Legeby och Teres Nilsson från Tengbom som plankonsulter i samarbete med Anette Jonsson från stadsbyggnadskontoret som kartingenjör. Ansvarig lantmätare under planarbetet har varit Micael Johansson.

Planens syfte och huvuddrag

Fastigheten Luktresedan 41 med adress Rosbacken 21 i Hässelby Villastad utgör en del av ett småhuskvarter. Ägaren har inkommit med begäran om planändring. Syftet med planen är att upphäva gällande bestämmelse om antal lägenheter per fastighet för att möjliggöra ombildning av befintlig verksamhet i byggnadens bottenvåning till bostäder.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Luktresedan 41 i Hässelby villastad. Tomten omfattar 866 kvm. Fastigheten är privatägd.



Flygbild över fastigheten med ungefärlig fastighetsgräns.

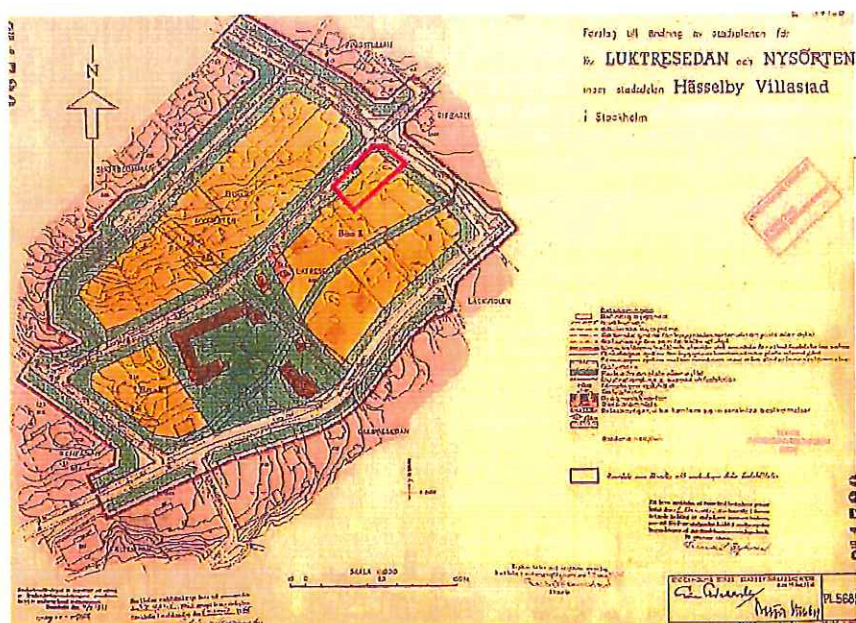
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

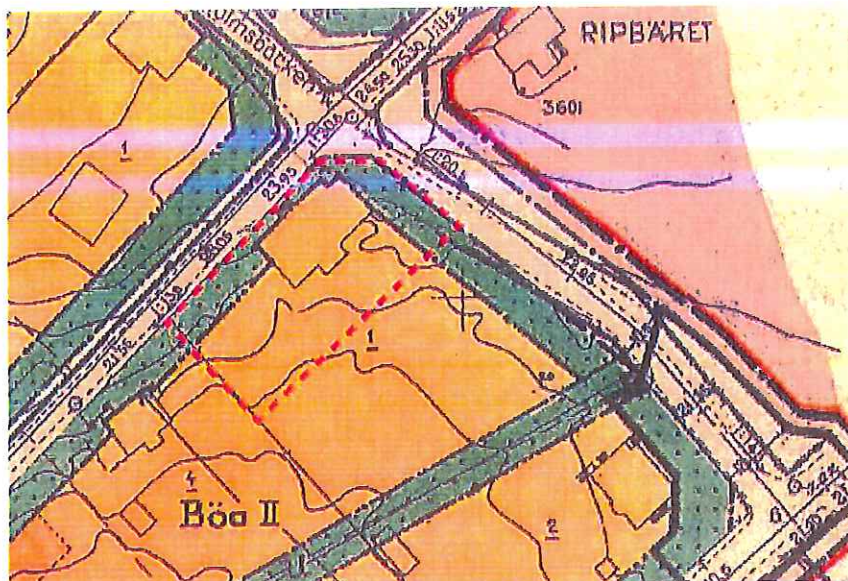
I promenadstaden – översiktsplan 2010, anges området som gles stadsbebyggelse.

Detaljplan

Inom planområdet gäller stadsplan från 1963, Pl 5682B. I detaljplanen anges bostadsändamål och att där så lämpligt får lokaler i mindre omfattning prövas. Inom fastighet får byggnad uppta areal om 120 kvm och får innehålla högst två bostadslägenheter. Uppförs byggnad utan vindsvåning och innehållande högst en bostadslägenhet får max 1/5 av tomtytan bebyggas istället för max 120 kvm. Utöver detta får garage med en byggnadsyta på högst 30 kvm uppföras. Byggnader får uppföras till en höjd på 7,5 meter i max 2 våningar. Marken mot intilliggande gator är prickad och får inte bebyggas.



Gällande detaljplan Pl 5682B, aktuell fastighet Luktresedan 41 markerad.



Inzoomning i gällande detaljplan PI 5682B. Fastigheten Luktresedan 14 i bildens mitt, med ungefärlig fastighetsgräns i röd streckad linje.

Förutsättningar

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens inventering av potentiellt förorenade områden finns det risk för att marken på fastigheten kan vara förorenad. Fastigheten är av Länsstyrelsen riskklassad till en 3:a – måttlig risk.

Befintlig bebyggelse

Luktresedan 41 är en villatomt belägen i kvarteret Luktresedan i Hässelby Villastad, vid korsningen Rosbacken/Vidholmsbackarna.

Hässelby Villastad är en stadsdel med i huvudsak friliggande bostäder och radhus, men även en del flerbostadshus. Bebyggelse har funnits i stadsdelen sedan sekelskiftet 1900. Fram till 1960-70-talen bestod den främst av handelsträdgårdar. När området exploaterades framhölls vikten av att bevara karaktären av ett villasamhälle. Stadsdelen har senare successivt förtätats genom att stora fastigheter styckats och nya en- och tvåfamiljshus har uppförts.

Inom fastigheten Luktresedan 41 finns idag en bostadsbyggnad i tre våningar innehållande lägenheter och lokaler. Bottenvåningen är används för närvarande som pizzeria. Byggnaden är byggd under 1900-talets början, men har sedan dess delvist byggts om. Byggnadens volym och fönstersättning samt dess placering på

tomten, med mycket grönska, har bevaransvärda karaktärsdrag. Byggnaden upptar en yta på 176 kvm vilket strider mot gällande detaljplan.



Bostadsbyggnaden idag med lokaler i bottenvåning/gatuplan, vy från nordöst.



Bostadsbyggnaden idag, vy från söder.



Planförslag

Bebyggelse

Planförslaget medför att gällande detaljplan, Pl 5682B, ersätts med en ny detaljplan. Planförslaget möjliggör uppförande av flera lägenheter för bostadsändamål inom fastigheten. Huvudsaklig användning är bostäder, men centrumändamål medges i markplan.

Markens bebyggande begränsas för bevarande av byggnadens och trädgårdens karaktärsdrag. På tomtens sydvästra del tillåts fristående komplementbyggnad till en största byggnadsarea av 30 kvm. På byggnadens nordöstra gavel tillåts skärmtak vars huvudsyfte är komplement till eventuellt centrumändamål.

För huvudbyggnad är största tillåtna takvinkel 35 grader och för komplementbyggnad högst 18 grader.

Minsta fastighetsstorlek är 600 kvm.

Då befintlig byggnad har bevaransvärda karaktärsdrag har skyddsbestämmelse införts som skydd mot rivning. Även varsamhetsbestämmelser om hänsyn vid på- och tillbyggnad har införts. Hänsyn ska tas till byggnadens befintliga karaktär avseende volym, fönstersättning, fasad- och takmaterial samt färgsättning.

Kontoret bedömer att det finns synnerliga skäl att göra avsteg från tillgänglighetskrav om hiss (Boverkets Byggregler 3:513) med anledning av byggnadens kulturvärde enligt PBL 8 kap13§.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande påverkan att en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. 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.

Konsekvenser av planförslaget

Förorenad mark

Särskild markundersökning med anledning av potentiell markförorening bedöms inte nödvändig då risken för att marken är förorenad bedöms som måttlig av Länsstyrelsen samt att detaljplanen, utöver befintlig byggnad, inte medger ny bygggrätt e.d., som föranleder åtgärder i mark.

Tidplan

Samråd	september 2017
Granskning	december 2017
Antagande	april 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvar för genomförandet av planen vilar på byggaktör. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planen innebär att befintlig stadsplan från 1963, Pl 5682B, helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet utgörs av fastigheten Luktresedan 41 i Hässelby villastad. Tomten omfattar 866 kvm. Fastigheten är privatägd.

Kvartersmarken betecknas med BC (bostäder där centrumändamål medges i markplan).

Planförslaget bedöms inte innebära något behov av fastighetsbildning eller reglering. Planförslaget möjliggör tredimensionell fastighetsbildning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Även gällande fastighetsindelningsbestämmelser, registrerade som tomtindelning, akt B8/1981, upphävs inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planbeställaren

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Staden bedöms inte ha några kostnader i samband med genomförandet av planen.

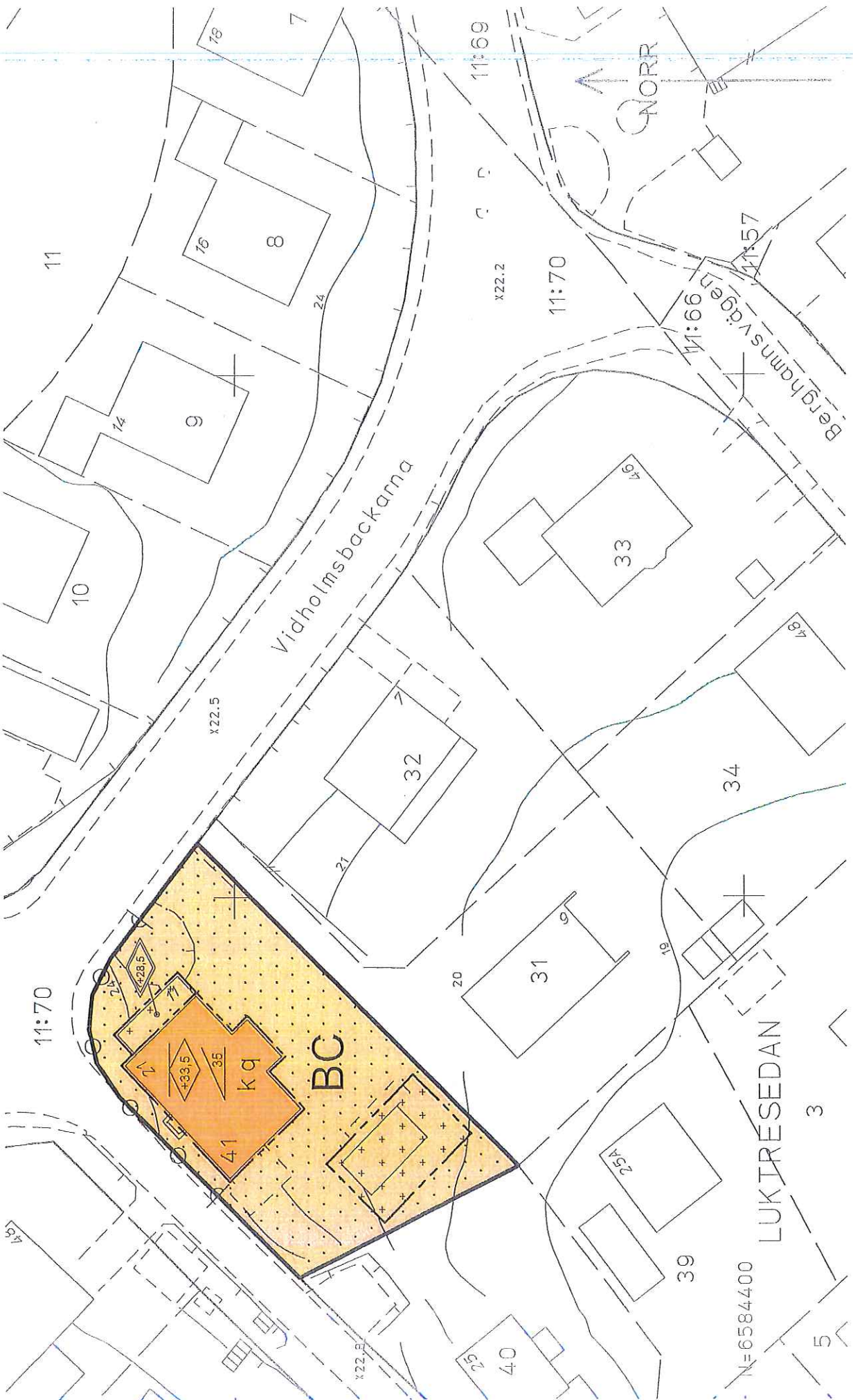
Tekniska frågor

Planen medför ingen utbyggnad av det allmänna ledningsnätet.

Fastigheten är idag ansluten till befintligt ledningsnät avseende el och VA.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 5 år efter det planen vunnit laga kraft.



0 50m

Skala 1:500, utskriftsformat A2

UPPLYSNINGAR