



## Antagandehandling

# Planbeskrivning

## Detaljplan för Fjället 8

inom stadsdelen Råsunda upprättad i mars 2023

---

### Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för komplementbyggnad i form av garage med lämplig placering inom fastigheten Fjället 8.

### Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen en plankarta med bestämmelser. Dessutom har följande handlingar tagits fram som underlag till detaljplanen:

- Angående dagvattenhantering för garagebyggnad, Borglund Byggkonsult AB 2021-12-27
- Besiktning skogsek Årebacken 1, Arboteket 2022-01-13
- Utvärdering av alternativa placeringar av garage på kv. Fjället 8, Cassel&Rauma AB 2022-10-06
  - Bilaga 1 foton, Cassel&Rauma 2022-01-26
  - Bilaga 2 Antikvariskt Utlåtande, Stockholms Byggnadsantikvarier AB 2022-10-01
  - Bilaga 3 foton, Cassel&Rauma 2022-09-26
- Kompletterande PM dagvatten – Fjället 8, WSP 2022-09-23

Följande handlingar har också tagits fram för detaljplanen:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Solna stad 2021-11-01
- Samrådsredogörelse, Solna stad 2022-10-11
- Granskningsutlåtande, Solna stad 2023-02-28

## Innehållsförteckning

Planens syfte .....	1
Handlingar.....	1
Bakgrund.....	3
Planområde .....	3
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
Översiktsplan .....	5
Detaljplan.....	5
Tomtindelningar.....	5
Dagvattenstrategi .....	5
Utredning om placering av garage .....	6
Förutsättningar i gällande detaljplan.....	6
Alternativa placeringar av garage .....	6
Planbestämmelser .....	13
Detaljplanen reglerar följande: .....	14
Miljö och natur - förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....	15
Kulturmiljö.....	15
Natur och vegetation .....	17
Geoteknik .....	18
Dagvatten .....	19
Brand.....	21
Tillgänglighet.....	21
Trafik - förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....	21
Biltrafik .....	21
Parkering .....	22
Trafiksäkerhet .....	22
Kvalitativ, levande och hållbar stadsmiljö.....	23
Genomförande.....	23
Organisatoriska frågor .....	23
Tekniska frågor .....	23
Ekonomiska frågor.....	23
Medverkande.....	23

## Bakgrund

På fastigheten Fjället 8 uppfördes ett garage olovligt mot Vintervägen (i planbeskrivningen redovisat som alternativ 3) under 2015. Bygglov söktes i efterhand. Då garagebyggnaden var planstridig genom placering på prickmark (mark som inte får bebyggas) avslogs bygglov och garaget revs. Fastighetsägaren sökte 2018 bygglov för garage mot Årebacken (i planbeskrivningen redovisat som alternativ 1), vilket beviljades. Bygglovets överklagades och upphävdes av Länsstyrelsen på grund av att garagebyggnaden ansågs vara planstridig med hänsyn till avstånd till fastighetsgräns. Beslutet överklagades av staden i Mark- och miljödomstolen, som avslog överklagan. Beslutet överklagades vidare till Mark- och miljööverdomstolen som inte beviljade prövningstillstånd. Garaget hade då redan uppförts. Fastighetsägaren sökte den 24 mars 2020 planbesked för planändring för Fjället 8 i enlighet med 5 kap. § 2 plan- och bygglagen.

Kommunstyrelsen gav den 14 september 2020 (§ 95) byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för Fjället 8, för att utreda om det finns en lämplig placering av ett garage inom fastigheten. Planarbetet betraktas som påbörjat vid denna tidpunkt. Byggnadsnämnden gav i sin tur miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbetet den 19 april 2021 (§ 28). I uppdraget angavs att det ska utredas om det finns en lämplig placering av ett garage inom Fjället 8 och i så fall på vilken del av fastigheten.

Byggnadsnämnden beslutade den 6 april 2022 (§ 33) att detaljplanen skulle ligga till grund för samråd. Planförslaget fanns för samråd under tiden 13 april–4 maj 2022. Samtliga synpunkter och hur de har bemötts samt hur förslaget reviderades finns att läsa i samrådsredogörelsen.

Byggnadsnämnden beslutade den 19 oktober 2022 (§ 108) att detaljplanen skulle ligga till grund för granskning. Länsstyrelsen, kommunens förvaltningar, sakägare och andra berörda har givits tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Planförslaget fanns för granskning under tiden 26 oktober–16 november 2022. Handlingarna har visats på biblioteket i Solna Centrum och vid Solna forum i Solna stadshus under lokalernas ordinarie öppettider. Handlingarna har även funnits tillgängliga på stadens hemsida. Detaljplanen har sedan bearbetats och reviderats. Samtliga synpunkter och hur de har bemötts samt hur förslaget har reviderats finns att läsa i granskningsutlåtandet.

## Planområde

Planområdet utgörs av fastigheten Fjället 8, en villatomt i norra Råsunda. Planområdet uppgår till 1 320 m<sup>2</sup>. Fastigheten gränsar till fastighet Fjället 9 och Råsunda 2:34, samt gatorna Tottvägen, Vintervägen och Årebacken (Solna stads fastigheter Råsunda 2:6, Råsunda 2:24 samt Råsunda 2:27). Bostadshuset på fastigheten Fjället 8 uppfördes under 1927–1928. Huvudbyggnaden står centrerad på fastigheten med en förskjutning mot Årebacken. Sidan mot Årebacken utgör husets framsida där huvudentrén är belägen. Fastigheten är relativt plan med en höjning genom terrassering mot norr och nordost som följer Årebackens stigning. Mot gatorna omges fastigheten av staket. Mot Tottvägen och delvis mot Vintervägen avskärmas fastigheten även av en häck. Längs Tottvägen har en stor naturdamm anlagts. Större träd och växtlighet ramar in tomten medan gården har en mer öppen karaktär.



*Fastigheten Fjället 8 som utgör planområdet inom gul linje. Ortofoto 2022.*

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

När ett förslag till detaljplan upprättas ska planen genomgå en undersökning (i praxis tidigare kallat behovsbedömning) enligt 6 kap. § 5 miljöbalken (1998:808). Syftet med undersökningen är att se om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Omständigheter ska identifieras vilka talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget avviker inte från gällande översiktsplan. Garage bedöms kunna utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till platsens förutsättningar. Planen bedöms inte heller innebära några övriga risker, för människors hälsa och säkerhet, som inte kan hanteras med lämpliga åtgärder. De miljöfrågor som har betydelse för planen har studerats och beskrivits i planarbetet. Dessa bedöms vara dagvatten, kulturmiljö och trafiksäkerhet. Den negativa miljöpåverkan som planen kan ge upphov till bedöms sammantaget vara begränsad. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning därför inte behöver göras för denna detaljplan. Beslut fattades av byggnadsnämnden i samband med beslut om samråd.

Detaljplanens genomförande har inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med Länsstyrelsen, som delar stadens bedömning. Någon strategisk miljöbedömning görs därför inte. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas inte för planen.

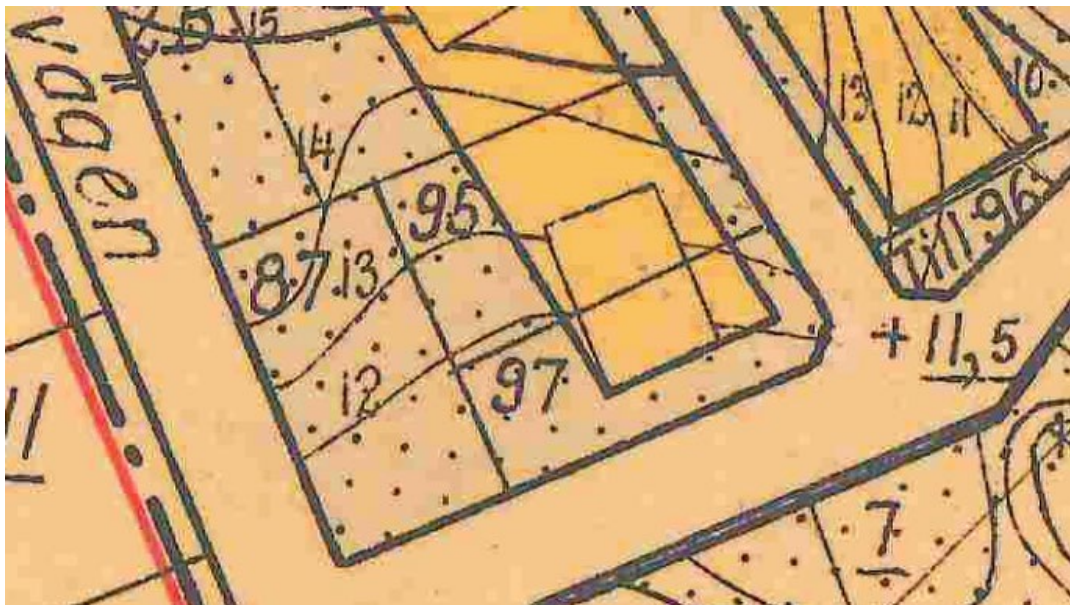
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Solna stads gällande översiktsplan, Översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige den 21 mars 2016, anger aktuellt område som huvudsakligen bostäder. Villabebyggelsen i norra Råsunda är i översiktsplanen utpekad som en sammanhängande kulturhistoriskt värdefull miljö. Enligt översiktsplan ska Råsunda i huvudsak bevaras till sin karaktär. Vid eventuell kompletterande bebyggelse ska hänsyn tas till den sammanhängande och kulturhistoriskt intressanta miljön i Råsunda. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

### Detaljplan

Planområdet omfattas idag av detaljplan 0402/1947, lagkraftvunnen 7 februari 1947. Det aktuella planområdet är planlagt för bostadsändamål. Gällande plan anger prickmark (mark som inte får bebyggas) på de tre sidor som vetter mot gata.



Fjället 8 i utsnitt ur gällande detaljplan 0402/1947.

### Tomtindelningar

Tomtindelningar enligt 1947 års byggnadslag och äldre lagar kom att gälla som fastighetsplaner efter den 1 juli 1987. Från och med 2 maj 2011 gäller fastighetsplaner som planbestämmelser för fastighetsindelning. Inom planområdet gäller tomtindelningsbestämmelse 0184K-0514/1938 (beslutsdatum 14 september 1938). Bestämmelserna ska upphöra att gälla inom planområdet den dag detaljplanen vinner laga kraft.

### Dagvattenstrategi

*Strategi för en hållbar dagvattenhantering i Solna stad* antogs i december 2017. Dagvattenstrategin är ett styrande dokument och ett verktyg för att främja en fortsatt hållbar dagvattenhantering. Målen i dagvattenstrategin ska så långt möjligt implementeras i stadens detaljplaner.

Under framtagandet av denna detaljplan har en beskrivning av dagvattenhantering och ett kompletterande PM rörande miljö kvalitetsnormer för vatten tagits fram för att

säkerställa att dagvatten hanteras inom fastigheten och att föreslagen planering och dess genomförande inte utgör någon risk för möjligheterna att uppnå MKN.

## Utredning om placering av garage

### Förutsättningar i gällande detaljplan

Gällande detaljplan anger prickmark (mark som inte får bebyggas) på de tre sidor som vetter mot gata. Övrig mark ges byggrätt, men begränsas av byggnadshöjd om högst 7,6 meter, och utnyttjandegrad om högst 1/5 av fastigheten. Gällande plan medger även att byggnader sammanbyggs i gemensam fastighetsgräns. Utöver prickmark saknas generella avståndsbestämmelser eller bestämmelser om byggnaders placering i förhållande till fastighetsgräns.

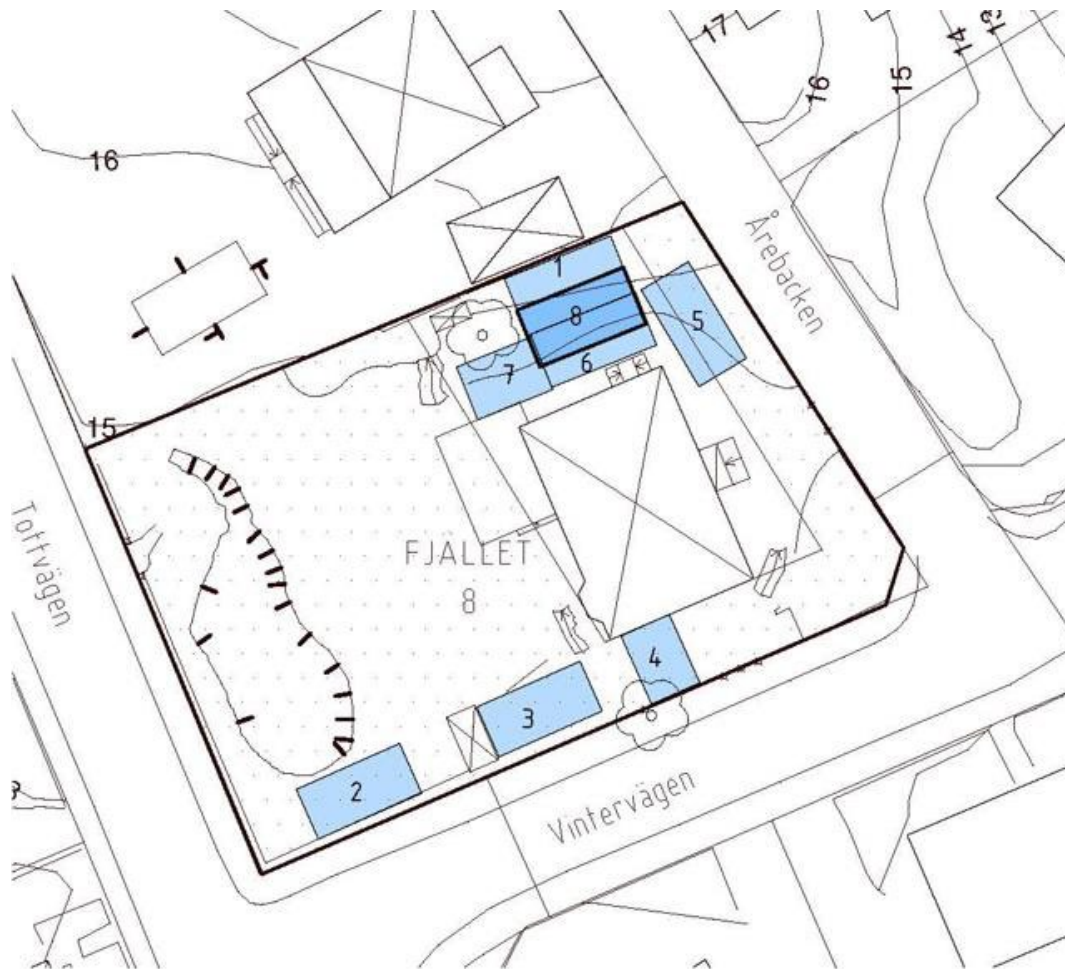
Gällande detaljplan antogs i februari 1947 och utgår ifrån 1931 års byggnadsstadga. Stads- och byggnadsplaner enligt byggnadslagen (1947:385) och stadsplanlagen (1931:142) kom att gälla som detaljplaner genom införandet av plan- och bygglagen (1987:10) 17 kap. § 4. År 1991 gjordes tillägg (1991:604) att avståndsbestämmelsen § 39 från 1959 års byggnadsstadga (1959:612) ska tillämpas som bestämmelse i äldre planer. § 39 från 1959 års byggnadsstadga innebär bland annat att byggnader som inte sammanbyggs eller kan förväntas komma att sammanbyggas över fastighetsgräns inte får placeras närmre fastighetsgränsen än 4,5 meter. Byggnadsnämnden får medge undantag från avståndsbestämmelsen om särskilda skäl finns, om bebyggelse kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden inverka på förhållandena på angränsande tomt, ska dess ägare höras i saken.

För Fjället 8 innebär § 39 att ursprunglig byggrätt mot angränsande fastighet påverkas genom avståndsbestämmelsen. På grannfastigheten Fjället 9, som omfattas av samma gällande plan, har ett garage fått bygglov för att placeras 30 cm från fastighetsgräns, vilket har bedömts vara en lämplig placering. Garaget på grannfastigheten har uppförts 31–33 cm från fastighetsgräns.

### Alternativa placeringar av garage

För att utreda om det finns en lämplig placering för en garagebyggnad inom fastigheten Fjället 8 har åtta alternativa placeringar utvärderats. Alternativen finns beskrivna i underlaget *Utvärdering av alternativa placeringar av garage på kv. Fjället 8* (Cassel&Rauma 2022-10-06), alternativen är även bedömda ur antikvarisk synpunkt (Stockholms byggnadsantikvarier AB 2022-10-01) i en bilaga till ovannämnd utvärdering.





Fastighetsägaren har i samråd med staden låtit TOL Arkitekter AB notera och bedöma möjliga placeringar av garaget på fastigheten Fjället 8.

### Alternativ 8

Alternativet 8 utgör en placering mellan alternativ 1 och 6. Placeringen innebär att garagebyggnad placeras ca 3 meter från fastighetsgräns mot Fjället 9, ca 3,5 meter från huvudbyggnad och ca 5,5 meter från Årebacken. Placeringen förutsätter rivning av fastighetens gradängar som utgör stödmur för gatans stödmur. Förslaget påverkar även trädgårdens terrasseringsar. Placeringen förutsätter vidare uppförandet av en mur nära den norra fasaden av huvudbyggnaden med en brant infart från Årebacken, vilket leder till försämrad sikt vid in/utfart och bidrar till otrygg framförning av fordon. Närheten till huvudbyggnaden påverkar dess kulturhistoriska värde negativt genom att skymma gaveln. Placeringen rubbar även symmetrin sett från Årebacken i relation till grannfastigheten. 1947 års stadsplan anger denna plats som byggbar. Placeringen försämrar delvis dagsljusförhållandena i köket, ett utrymme för ”mer än tillfällig vistelse” enligt BBR 1:6 med krav på god tillgång till direkt dagsljus och utblick/utsikt. Placeringen bidrar till viss bulleravskärmning mellan Fjället 8 och Fjället 9. Alternativ 8 erfordrar brandavskiljning i enlighet med BBR av såväl huvudbyggnad som garaget. Placeringen kommer inte i konflikt med tomtens lektyta men kan fungera som delvis avskärmande av utsikten mot möjlig lekplats på tomten. Anläggning av detta alternativ riskerar att skada fastighetens skogsek.

### Alternativ 7 (7.1 och 7.2)

Alternativ 7 presenteras med två olika infarter, genom alternativ 7.1 och 7.2. Garage enligt placering 7 innebär att garagebyggnad placeras ca 4,5 meter från fastighetsgräns mot Fjället 9, ca 1 meter från huvudbyggnad och ca 12 meter från Årebacken.

- Alternativ 7.1 innebär att infarten placeras längre ned på Årebacken med följd-effekten att en svångradie behöver inrymmas. Alternativ 7.1 förutsätter rivning av gradängar, stödmur och utfyllnad mot grannfastigheten, men också av entrétrappa till huvudbyggnad.
- Alternativ 7.2 innebär en rak men lutande infartsramp. Alternativ 7.2 förutsätter också rivning av gradängar, stödmur och utfyllnad mot grannfastigheten. En ny stödmur skulle krävas. Infart/utfart placeras i en brant backe som genererar nedsatt sikt och bidrar till otrygg framförning av fordon.

Alternativ 7.1 och 7.2 påverkar huvudbyggnadens kulturvärde negativt genom att garagebyggnaden hamnar nära huvudbyggnad och skymmer gaveln. 1947 års stadsplan anger dock denna plats som byggbar. Vid anläggning är risken att skada fastighetens skogsek stor, och trädgårdens terrasserings skulle påverkas. Båda alternativet förordrar brandavskiljning i enlighet med BBR. Buller skärmas inte av, och placeringen försämrar dagsljusförhållandena i huvudbyggnadens kök. Med garageplacering enligt alternativ 7 blir passagen mellan huvudbyggnaden och garaget trång och kan utgöra ett tillgänglighetsproblem i samband med en utrymning.

### *Alternativ 6*

Alternativ 6 ligger bredvid alternativ 1 och framför alternativ 7. Placeringen innebär att garagebyggnad placeras ca 4,5 meter från fastighetsgräns mot Fjället 9, ca 1 meter från huvudbyggnad och ca 5,5 meter från Årebacken. Närheten till huvudbyggnaden påverkar dess kulturhistoriska värde negativt genom att skymma gaveln. 1947 års stadsplan anger dock denna plats som byggbar. Likt alternativ 8 och 7.2 förutsätter detta alternativ rivning av stödmur, terrassering och gradängar. Infart/utfart placeras i brant backe som även genererar nedsatt sikt och bidrar till otrygg framförning av fordon. Vad gäller placering intill huvudbyggnad innebär det en trång passage mot huvudbyggnadens sidotrappa med risk för kollisioner och svårighet att klara fritt mått för utrymning mellan garage och trappa. Placeringen förordrar brandavskiljning i enlighet med BBR av såväl huvudbyggnad som garaget. Placeringen försämrar dagsljusförhållandena i huvudbyggnadens kök. Placeringen bidrar lite till bulleravskärmning mot Årebacken för huvudbyggnaden. Även anläggning av detta alternativ riskerar att skada skogseken på fastigheten.

### *Alternativ 5*

Alternativ 5 innebär en tvärställd garagebyggnad parallellt med Årebacken. Placeringen innebär att garagebyggnad placeras ca 4,5 meter från fastighetsgräns mot Fjället 9, ca 1 meter från huvudbyggnad och ca 2 meter från Årebacken. Placeringen påverkar det utmärkande kulturvärdet med huvudbyggnadens dominans på tomten negativt då placeringen delvis skymmer huvudbyggnadens framträdande entréfasad och framsida. Placeringen förutsätter rivning av stödmur, terrassering, gradängar och entrétrappa. Placeringen blir en del av stödmur för gatan som byggs om. Gatans jordtryck innebär en fördyrad konstruktion av garagebyggnaden. Placeringen förordrar brandavskiljning i enlighet med BBR av såväl huvudbyggnad som garage. Placeringen försämrar dagsljusförhållandena i köket, och kan hamna i Fjället 9:s siktlinje och skärma av sikten mot Årebacken med garagets långsida.

### *Alternativ 4*

Alternativ 4 innebär en garagebyggnad som byggs mot huvudbyggnadens södra gavel, som vetter mot Vintervägen. Placeringen innebär en garagebyggnad i direkt anslutning till gatan. Huvudbyggnaden tappar sin arkitektoniska komposition och kulturvärdet med huvudbyggnadens dominans på tomten påverkas negativt. 1947 års stadsplan anger inte denna plats som byggbar.



Platsen utgör idag del av en in- och utfartssträcka till en uppställningsplats för fordon. Uppställningsplatsen är inte inbyggd i en garagebyggnad vilket gör sikten god i samband med in- och utfart. En garagebyggnad med direkt utfart på Vintervägen skulle innebära risk för kollisioner och olyckor med tanke på den begränsade sikten utan fullgoda sikttrianglar. Risk att skada stadens gatuträd är stor vid uppförande av garagebyggnad mot Vintervägen enligt placering 4. Placeringen erfordrar brandavskiljning i enlighet med BBR av såväl huvudbyggnad som garage. Buller skärmas av mot Vintervägen för huvudbyggnaden.



*Foto från oktober 2021 över fastighetens södra gavel, med befintlig in-/utfart samt uppställningsplats.*

### **Alternativ 3**

Alternativ 3 innebär en tvärställd garagebyggnad parallellt med Vintervägen som kan nyttja befintlig in-/utfart vid Vintervägen. Placeringen innebär att garagebyggnaden placeras ca 0,5 meter från fastighetsgräns mot Vintervägen och ca 2 meter från huvudbyggnad. Platsen utgör idag en uppställningsplats för fordon, men då det inte innefattar en byggnad är sikten god i samband med in- och utfart. En garagebyggnad som placeras så nära gatan innebär risk för kollisioner och olyckor med hänsyn den begränsade sikten utan fullgoda sikttrianglar. Vid uppförande av garagebyggnad mot Vintervägen enligt placering 3 finns risk att påverka stadens gatuträd negativt. Placeringen bedöms påverka det utmärkande kulturvärdet att huvudbyggnaden är dominerande på tomten negativt. 1947 års stadsplan anger inte denna plats som byggbar. Ett garage i detta läge bidrar till bulleravskärmning mot Vintervägen för huvudbyggnaden. Placeringen erfordrar brandavskiljning i enlighet med BBR av såväl huvudbyggnad som garage.



*Tidigare genomförd garageplacering enligt alternativ 3. Foto från 2016.*



*Tidigare genomförd placering av garage enligt alternativ 3 sett från trädgården. Foto från 2016.*

### **Alternativ 2**

Alternativ 2 redovisar en garagebyggnad mot Tottvägen. Placeringen innebär att garagebyggnaden placeras ca 0,5 meter från fastighetsgräns mot Vintervägen och ca 3 meter från Tottvägen. Avstånd till huvudbyggnad är ca 15 meter. Tottvägen anses mindre lämplig att anordna anslutning till då den är mer trafikerad än Vintervägen och Årebacken, samt att infart/utfart från Tottvägen genom alternativ 2 placeras inom stopp- och parkeringsförbud, det vill säga inom 10 m från korsande körbanas närmaste ytterkant. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är placeringen olämplig då den hamnar i direkt an-



slutning till en korsning och påverkar sikten vid korsning negativt. Risk för kollisioner och olyckor föreligger på grund av att infart/utfart korsar gångbana. Placeringen innebär en försämrad sikt av huvudbyggnaden, och dess kulturvärde påverkas negativt. Huvudbyggnaden förlorar sin representativa utformning och dominans på tomten. 1947 års stadsplan anger inte denna plats som byggbar. Placeringen bidrar inte till bulleravskärmning, men erfordrar inte brandavskiljning. Alternativ 2 ligger mer än 25 meter från huvudbyggnadens huvudentré och uppnår inte tillgänglighetskrav.

### *Alternativ 1*

Alternativ 1 representerar placeringen av den redan uppförda garagebyggnaden. Placeringen innebär att garagebyggnad placeras ca 0,3 meter från fastighetsgräns mot Fjället 9, ca 5 meter från huvudbyggnad och ca 5,5 meter till Årebacken. Det genomförda garaget ligger 36–47 cm från fastighetsgräns, och är 28,5 m<sup>2</sup>. Ur kulturmiljösynpunkt anses denna placering vara den mest lämpliga av samtliga redovisade alternativ då huvudbyggnad inte skymms, och dess dominans på fastigheten bevaras. 1947 års stadsplan anger denna plats som byggbar. Placeringen ger intryck av ett väl avvägt bebyggelsemönster och smälter in mellan huvudbyggnaderna på Fjället 8 och 9. Placeringen innebär en infart/utfart på Årebacken på säkert avstånd från korsningen mot Vintervägen. Placeringen medför att infarten/utfarten är i höjd med anslutande gata. Ur ett trafiksäkerhetsperspektiv har detta alternativ den mest fördelaktiga infart/utfart på grund av avståndet till trafikskorsning och trafikbelastningen på anslutningsgatan. Sikten vid framföringen av fordon till och från angöringsplatsen är att anse som mycket god. Infart/utfart ansluter väl till gatans nivå och bevarar originalutförandet av befintlig mur och staket mot Årebacken på Fjället 8. Grundläggningen under garaget medför ett effektivt markstöd i slutningen mellan huvudbyggnaderna på Fjället 8 och 9. Placeringen har i viss utsträckning påverkat trädgårdens terrasseringsar, anpassning har skett genom massutfyllnad samt kompletterande gradänger som anpassats till befintlig struktur. Placeringen erfordrar brandavskiljning enligt BBR mot garaget på Fjället 9. Buller avskärmas mot Årebacken för såväl Fjället 8 som 9. Placeringen påverkar inte dagsljusförhållandena och kravet på utblick/utsikt varken för Fjället 8 eller grannfastigheterna.

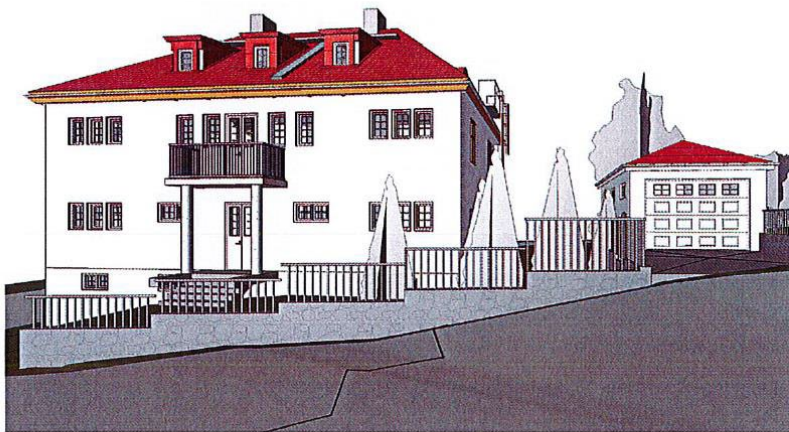


Bild visar den nuvarande placeringen av garaget som är placerat i nivå med gatan och med ett avstånd till huvudbyggnaden.

*Illustration av alternativ 1, genomförd placering.*



*Genomförd placering vid Årebacken. Foto från 2022.*



*Genomförd garageplacering vid Årebacken enligt alternativ 1, sett från gården. Foto från 2022.*

### **Samlad bedömning**

Utvärderingen av de olika alternativen visar att en garageplacering inom ursprunglig bygggrätt enligt alternativ 1 är den mest lämpliga utifrån platsens förutsättningar. Villabebyggelsen i norra Råsunda ska enligt översiktsplan i huvudsak bevaras till sin karaktär och kompletterande bebyggelse ska ta hänsyn till den sammanhängande och kulturhistoriskt intressanta miljön. Alternativ 1 bedöms vara mest lämplig av samtliga redovisade alternativ med hänsyn till kulturmiljön. Att placera garaget med ett större avstånd till huvudbyggnaden gör att huvudbyggnaden bibehåller en framträdande roll. Med hänsyn till trafiksäkerhet och anslutning till gata bedöms alternativ 1 vara det mest lämpliga placeringsalternativet då infart/utfart placeras långt ifrån korsning och fordon inte behöver köra över gång- eller cykelbana. Alternativet bedöms inte ha någon negativ inverkan gällande sikt och dagsljusförhållanden. Placeringen bedöms inte innebära en betydande olägenhet för grannfastighet. Garage bedöms kunna placeras 0,3 meter från fastighetsgräns utan fara för trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av

området försvåras. Med garage som placeras nära fastighetsgräns, på en marknivå som ansluter väl till gatans nivå, skapas ett större avstånd till huvudbyggnaden som därmed bevarar sin dominans på fastigheten. Placering av två friliggande garagebyggnader på varsin sida av fastighetsgränsen bedöms stämma väl med områdets karaktär och gällande planbestämmelse om att tillåta sammanbyggnad av byggnader. Placeringen ger intryck av ett väl avvägt bebyggelsemönster och smälter in mellan huvudbyggnaderna på Fjället 8 och 9.

En lämplig placering av ett garage inom Fjället 8 bedöms kunna ligga inom den ursprungliga byggrätten norr om huvudbyggnaden. Vid en avvägning mellan olika intressen bedöms en placering av ett friliggande garage minst 0,3 meter från fastighetsgräns vara mest lämplig.

Planförslaget för Fjället 8 utgår från ursprungliga bestämmelser och begränsningar av fastighetens byggrätt och byggnaders utformning vilka bedöms relevanta att återinföra i ny plan. Planförslaget kompletteras med avståndsbestämmelser som har bedömts vara lämpliga utifrån platsens förutsättningar. Planen kompletteras även med bestämmelser rörande fastighetens skogsek.

## Planbestämmelser

I stadsplan 0402/1947 regleras Fjället 8 genom följande bestämmelser:

- får bebyggas endast för bostadsändamål (må även inredas lokaler för handel och hantverk),
- får endast bebyggas med hus, som uppföras fristående eller sammanbyggs två och två i gemensam tomtgräns,
- tomt får inte givas mindre yta än 400 m<sup>2</sup>,
- minst 4/5 av tomts yta skola lämnas obebyggda,
- byggnad får icke uppföras till större höjd än 7,6 meter,
- byggnad får uppföras med högst 2 våningar,
- prickmark (mark som inte får bebyggas),
- tak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 36 grader

Innan 0402/1947 antogs gällde 0401/1934 för Fjället 8 samt större delen av Råsunda. I 0401/1934 regleras till exempel högsta antal lägenheter per huvudbyggnad, gårdsbyggnaders användning, samt deras byggnadshöjd och totalhöjd.

Ovan listade bestämmelser bedöms vara viktiga att återinföra vid ny planläggning för att området ska behålla sin ursprungliga karaktär. Med bostadsändamål avses villa-bebyggelse i en- eller tvåfamiljshus för att bevara områdets karaktär. Gällande plan 0402/1947 reglerar inte komplementbyggnader, till skillnad från 0401/1934. Staden bedömer att det är relevant att återinföra reglering för komplementbyggnader motsvarande de bestämmelser som återfinns i 0401/1934 genom bestämmelser för högsta byggnadshöjd och högsta totalhöjd för komplementbyggnad, samt komplementbyggnaders tillåtna användning. För garage som placeras inom 6 meter från gata mäts byggnadshöjd från gatans kant mot garage som medelmarknivå.

Utöver de bestämmelser som tagits från äldre planer införs avståndsbestämmelse för friliggande byggnader. Placering av friliggande byggnad, med undantag för garage, utgår från gällande bestämmelse enligt byggnadsstadgan § 39 (1959:612). Avståndet 4,5 meter från fastighetsgräns bedöms lämpligt att återinföra för friliggande byggnader, med



undantag för garage. Att garage undantas från bestämmelsen utgår från att det bedöms lämpligt ur stadsbyggnadssynpunkt att möjliggöra garagebyggnader på var sida av gemensam fastighetsgräns för Fjället 8 och 9 i enlighet med genomförda utredningar. Placering av friliggande garagebyggnad minst 0,3 meter från fastighetsgräns utgår från det mått som bedöms vara lämpligt för att kunna hantera dagvatten och snö inom den egna fastigheten. Ett avstånd på 0,6 meter bedöms vara tillräckligt för att kunna utföra underhåll på båda garagebyggnader. Nockhöjd över nollplan och storleksbestämmelse införs för friliggande garage, som får uppföras till en byggnadsarea om högst 30 m<sup>2</sup>. En storleksbestämmelse bedöms lämplig att införa för att garagebyggnaden inte ska bli större än nödvändigt för att uppfylla sitt syfte. Bestämmelse om högsta nockhöjd på friliggande garage 18,9 meter över angivet nollplan utgår från grannfastighetens garage vars nockhöjd är ca 19 meter över nollplanet. Det bedöms lämpligt att låta de friliggande garagebyggnaderna på varsin sida av fastighetsgräns spegla gatans lutning genom olika nockhöjder. En större, eller högre garagebyggnad riskerar att ha negativ inverkan på bland annat kulturmiljön och omkringliggande fastigheter.

I bygglovsritning för huvudbyggnad på Fjället 8 från 1926 finns 2 takkupor på huvudbyggnadens kortsidor. Under senare år har ytterligare 6 takkupor uppförts på huvudbyggnaden, 3 takkupor på vardera långsida. Enligt plan- och bygglagen 4 kap. § 36 ska detaljplan vara utformad med skäligen hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden, varpå bestämmelse kring takkupornas påverkan på byggnadshöjd tillförs för att bekräfta nuvarande takkupor. Takkupor i begränsad omfattning ska inte påverka beräkningen av byggnadshöjd. Alla fasader på huvudbyggnad ska vara beräkningsgrundande och hålla sig inom angiven byggnadshöjd, med undantag för nämnda takkupor.

Taket på huvudbyggnaden är valmat, taklutning på gavlarna har en lutning på 44 grader. För att göra befintlig takutformning planenlig läggs bestämmelse till om högsta takvinkel på valmat tak.

### **Detaljplanen reglerar följande:**

- området får endast bebyggas med bostadsändamål,
- byggnader får endast uppföras friliggande eller sammanbyggda i gemensam fastighetsgräns,
- fastighet får inte vara mindre än 400 m<sup>2</sup>,
- största byggnadsarea är 1/5 av fastighetsarean,
- högsta byggnadshöjd är 7,6 meter,
- högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter,
- högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter,
- högsta takvinkeln får vara 36 grader,
- för valmat tak är högsta takvinkel 44 grader på gavel,
- prickmark (mark får inte förses med byggnad),
- högst 1 huvudbyggnad per fastighet får uppföras,
- friliggande byggnad, undantaget garage, ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns,
- friliggande garagebyggnad ska placeras minst 0,3 meter från fastighetsgräns,
- högst 1 garagebyggnad per fastighet får uppföras,
- friliggande garage får uppföras till en storlek om högst 30 m<sup>2</sup>,
- högsta nockhöjd på friliggande garage är 18,9 meter över angivet nollplan,
- bostad inte får inredas i komplementbyggnad,



- takkupor som anordnas på huvudbyggnad till högst 1/3 av taklängden på respektive sida mot nord, öst och syd får undantas från byggnadshöjden,
- takkupor som anordnas på huvudbyggnad till högst 2/5 av taklängden på sida mot väst får undantas från byggnadshöjden,
- huvudbyggnad får inredas med högst 2 lägenheter

Ursprunglig plan för Råsunda municipalsamhälle anger prickmark för all förgårdsmark. Inom det nu utpekade sammanhängande kulturhistoriskt värdefulla området har samtliga senare detaljplaner som ersatt delar av ursprunglig plan behållit samma prickmarksbestämmelse. Prickmark bedöms olämpligt att ta bort för enskild fastighet som är en del av ett större sammanhängande område med likadana bestämmelser och minskas därmed inte i denna detaljplan. Prickmark bedöms inte heller lämpligt att införa mellan fastigheter då det fortsatt ska vara tillåtet att sammanbygga byggnader i gemensam fastighetsgräns enligt gällande plan.

Utöver bestämmelser som rör bebyggelse och fastighetsstorlek finns även bestämmelser för fastighetens skogsek:

- Skogsek (*quercus robur*) med stamdiameter om minst 0,6 meter får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Utlåtande från arborist krävs innan fällning. Om träd fälls ska ersättningsträd av samma art planteras i samråd med och efter godkännande av kommunekolog eller av staden anlita expertis med motsvarande kunskaper
- Marklov krävs även för trädfällning av skogsek (*quercus robur*) med stamomkrets om minst 0,6 meter

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (2010:900) med stöd av Boverkets Planbestämmelsekatalog version 2020-10-01.

## Miljö och natur - förutsättningar, förändringar och konsekvenser

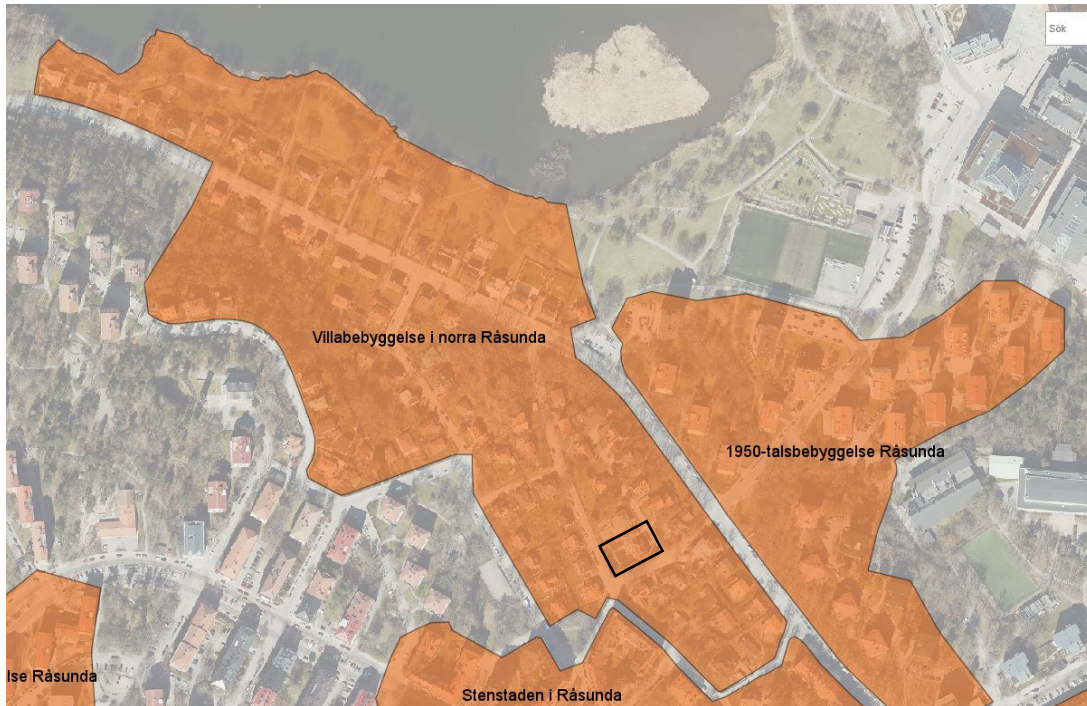
### Kulturmiljö

Villabebyggelsen i norra Råsunda är i översiktsplanen utpekad som en sammanhängande kulturhistoriskt värdefull miljö. Enligt översiktsplan ska Råsunda i huvudsak bevaras till sin karaktär. Vid eventuell kompletterande bebyggelse ska hänsyn tas till den sammanhängande och kulturhistoriskt intressanta miljön i Råsunda. Området är också upptaget i kulturminnesvårdsprogrammet där Råsunda villastad omfattas av ambitionsnivå C. Kulturminnesvårdsprogrammet är en kulturhistorisk utredning som är en kunskapsöversikt och kartläggning av kommunens kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer. Ambitionsnivå C innebär bebyggelsemiljö som kan sakna homogen karaktär men likväl bedöms ha kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde.

Anpassningskraven gäller såväl läge, färg, form och material. Huvudbyggnad på Fjället 8 kategoriseras som byggnad med stort kulturhistoriskt värde, och är grönklassad. Plan- och bygglagens paragrafer angående varsamhet och förvanskning (plan- och bygglagen kap. 8 § 13, 14 samt 17) är tillämpliga för fastigheten Fjället 8.

Huvudbyggnad på Fjället 8 uppfördes under sent 1920-tal och har en exteriör som visar kvardröjande drag från jugend och 1910-talets villaarkitektur, med viss förändring jämfört med originalritning, vissa ändringar har gjorts på fasad. Huvudbyggnaden har även

nationalromantiska drag hämtade från Danmark och Nordtyskland, det höga valmade taket med två symmetriskt placerade kupor på gavlarna och de småspröjsade fönstren är karakteristiskt för detta. Huset och trädgården genomgick en större renovering 2010.



Karta över det sammanhängande kulturbistoriska värdefulla miljön, Råsundas norra villabebyggelse. Ungefärlig placering av planområdet inom svart markering.

Det i översiktsplanen utpekade sammanhängande området för kulturell värdefull miljö som rör Fjället 8 omfattas av 7 gällande detaljplaner, varav följande 5 rör bebyggelse:

- 0401/1934 gäller för kvarteren Plantan, Kantarellen, samt delar av kvarteret Åreskutan, lagakraftvunnen 9 februari 1934
- 0402/1947 gäller för kvarteret Fjället, lagakraftvunnen 4 februari 1947
- 0403/1954 gäller för kvarteret Skogen, lagakraftvunnen 19 december 1953
- 0411/1967 gäller för kvarteret Musseronen, lagakraftvunnen 7 december 1967
- P13/5 gäller för kvarteren Måsen, Svanen, Anden, Ejdern, Fasanen, Tryffel, Gåsen, Ankan, samt delar av kvarteret Åreskutan, lagakraftvunnen 20 juni 2013

Samtliga detaljplaner reglerar prickmark, mark som inte får bebyggas, för all förgårdsmark mot allmän plats.

Ett antikvariskt utlåtande har tagits fram (Stockholms byggnadsantikvarier AB (2022-10-01) för att redogöra för de olika alternativen ur kulturmiljösynpunkt. Garagets genomförda placering (alternativ 1) gör att huvudbyggnadens fasader och byggnadsvolym kan upplevas i sin helhet från gatorna i området utan att skymmas av garaget. Utformningen av garagets formspråk ansluter väl till den ursprungliga byggnaden med putsade fasader samt valmat tak täckt med lertegel. Placeringen påverkar inte det ursprungliga bostadshuset negativt, och bedöms därmed vara det mest lämpliga alternativet ur kulturmiljösynpunkt. Att placera garaget så nära tomtgräns som möjligt gör att huvudbyggnaden bibehåller den framträdande rollen på tomten samt att det inte upplevs som om huvudbyggnad och garage är sammanbyggda.

Placering 2, 3 eller 4 är sämre förslag än alternativ 1 då huvudbyggnadens fasader delvis skymms. Bostadshuset skulle på så sätt mista sin ursprungliga representativa utformning. Tottvägen och Vintervägen är större vägar varpå siktlinjerna från dessa är viktigare än den mindre trafikerade Årebacken. De alternativa förslagen 2, 3 och 4 är placerade på prickmark (mark som inte får bebyggas) enligt den nu gällande planen.

Exempel 5, 6, 7 och 8 är placerade närmre huvudbyggnaden vilket är sämre alternativ ur antikvarisk synpunkt än alternativ 1 då dessa garageplaceringar skymmer mer av fasaden ju närmre garaget är placerat. Alternativ 5, 6, 7 och 8 påverkar även tomtens terrasseringar. Alternativ 1 påverkar också terrasseringen, men påverkan bedöms vara mindre på grund av att placeringen inte påverkar befintlig gradäng, och kan anpassas efter den.

### Natur och vegetation

På, och i direkt anslutning till fastigheten står två grovstammiga ekar som räknas som efterträdare till Solnas jätteeckar. Ekarna är värdefulla att behålla som livsmiljö och spridningsmiljö för fauna som är beroende av ek- och ädellövmiljöer. Råsunda, med sina stora ekar och tallar, bidrar påtagligt till Solnas biologiska mångfald. De kommunala parkerna och grönområdena är små i Råsunda och gamla träd på privat mark är därför betydelsefulla och värda att bevara och skydda. Vid ny planläggning finns därmed ett behov av att långsiktigt skydda träden med planbestämmelser, för att undvika en utarmning av Solnas biologiska mångfald.



*Foto från 2021 som visar skogsekens relation till huvudbyggnad, komplementbyggnader och gårdsmiljö samt markens terrassering och trappning.*

Skogseken (*quercus robur*) på fastigheten Fjället 8 står ca 2,5 meter från garagebyggnad, ca 6 meter från huvudbyggnad och ca 10,5 meter till grannfastighetens huvudbyggnad. Skogseken är ca 20 meter hög och har en diameter vid bröst höjd på över 70 cm.



En besiktning har gjorts av skogseken på fastigheten Fjället 8 (Arboretet 2022-01-13). Skogseken är drygt 100 år gammal och har god vitalitet. Enligt besiktningen uppfyller trädet i sig inte kriterierna för att klassas om extra skyddsvärt träd, men utgör en viktig part i ett större sammanhang och täcker åldersglappet till större träd. Anläggningen av garagebyggnaden (alternativ 1) har sannolikt orsakat stress för trädet. En rivning av alternativ 1 och anläggning av garagebyggnad enligt alternativ 6, 7 och 8 skulle troligtvis ha större negativ påverkan på trädets hälsa.

Flera stora träd står på fastigheten i läge mot Tottvägen. Det finns även en naturdamm på fastigheten i läget mot Tottvägen.



*Foto från 2021. Placeringen av den redan uppförda garagebyggnaden, alternativ 1. Fastighetens skogsek till vänster.*

För att säkerställa skogsekens bevarande på fastigheten införs planbestämmelser om ändrad lovplikt för trädfällning samt bestämmelser vid eventuell fällning och ersättning.

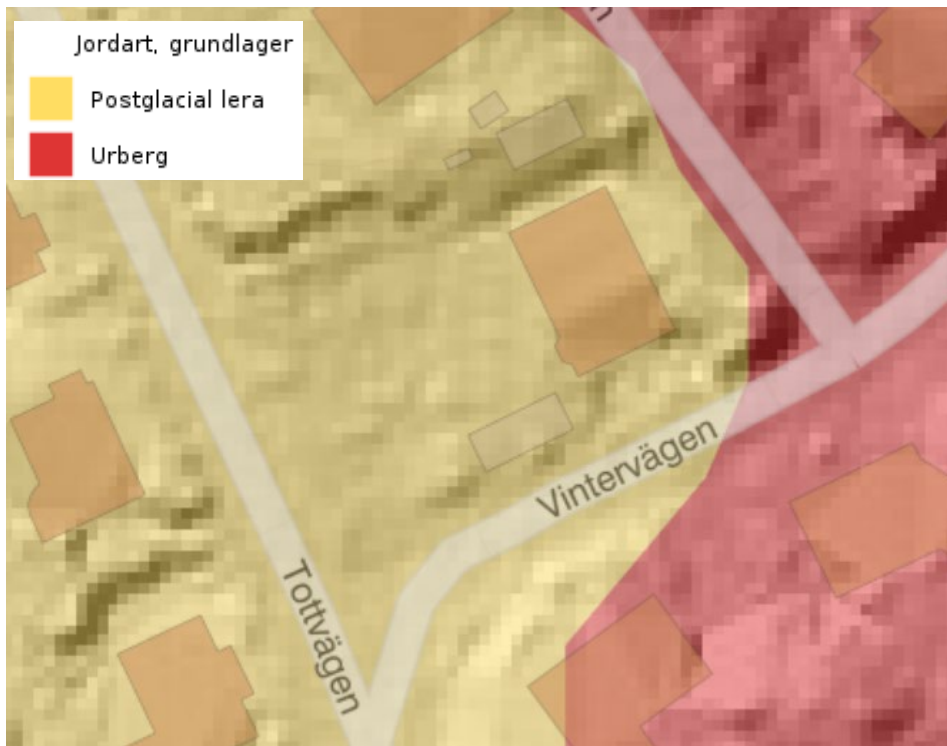
Eken på stadens mark vid Vintervägen får inte skadas av eventuell byggnation i närheten av trädet, eller vid anslutning till Vintervägen.

### **Geoteknik**

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs ytliga jordlagret inom planområdet generellt av glacial lera. Jorddjupet vid fastighetens norra del uppgår enligt SGU:s jorddjupskarta till mellan ca 0–1 meter, och i sydvästra delen mot Vintervägen 1–3 meter. Där urberg ligger inom fastigheten (mot Årebacken) bedöms jorddjupet vara 0 meter.

På den plats som placeringsalternativ 1 utgör har det funnits ett förråd som senare ersatts av en uppgraderad bod/förråd. Vid uppgraderingen av boden lät fastighetsägaren utföra ytterligare markförstärkande åtgärder i form av L-stöd. De markförstärkande åtgärder genomfördes i syfte att stabilisera ytan kring förrådet mot

angränsande fastighet samt förhindra framtida erosion på platsen. Det bedöms inte förekomma problem med ras eller skred för planförslaget.



Jordartkarta med terrängskuggning från SGU. Gult område redovisar postglacial lera, rött område visar urberg.



Jorddjupskarta från SGU. Inom fastigheten varierar jorddjupet mellan 0-3 meter.

### Dagvatten

En beskrivning av dagvattenhantering har tagits fram (Borglund Byggkonsult AB 2021-12-27). Vid anläggning av garagebyggnad (alternativ 1) och garageinfart har tak- och markrännor installerats för att ta hand om dagvatten inom fastigheten. Rännorna leder sedan vattnet vidare till en stenkista med en volym om minst 10 m<sup>3</sup>. Fastighetens topo-



grafi gör att vattnet som leds till stenkistan sedan kan infiltrera vidare lokalt i marken inom Fjället 8.

Taket på garagebyggnaden har försetts med snörasskydd på samtliga sidor av taket. Befintlig garagebyggnad har uppförts med särskild hänsyn till möjligheten att helt och hållet omhänderta allt dagvatten på den egna fastigheten. Avsikten har varit att inte skapa påverkan på intilliggande fastighet. En friliggande garagebyggnad minst 0,3 meter från fastighetsgräns har bedömts vara lämplig för att kunna hantera dagvatten och snö på den egna fastigheten. Samtliga alternativ för garageplacering bedöms kunna hantera dagvatten och snö inom den egna fastigheten.

För att säkerställa att dagvatten och snö hanteras inom fastigheten införs en planbestämmelse om att friliggande garagebyggnad ska uppföras minst 0,3 meter från fastighetsgräns.



*Fotot visar den genomförda garagebyggnadens snörasskydd och stuprännor på taket samt markrännor och brunn på garageuppfarten. Foto från 2021.*

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

WSP har tagit fram ett kompletterande PM (2022-09-23) för att klargöra hur detaljplanen riskerar att påverka möjligheten att uppnå god status för nedströmsliggande vatten. Detaljplaneområdet ligger inom Råstasjöns avrinningsområde. Råstasjön finns upptaget som övrigt vatten i VISS. Närmaste vattenförekomst med fastställd miljö kvalitetsnorm är Brunnsviken. Planområdet ligger inte på, eller i närheten av någon grundvattenförekomst.



Detaljplaneområdet utgörs av en villatomt med ett bostadshus samt grusade och stenslagda ytor i anslutning till detta. Fastigheten består i övrigt av stora delar grönytor. I anslutning till garaget finns en hårdgjord infart. I övrigt förväntas befintliga förhållanden kvarstå. Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattensystemet.

Vid anläggning av garagebyggnad (alternativ 1) och garageinfart har återfyllnad med sprängsten, samkross och makadam genomförts för att utjämna höjdskillnader mot vägen. Fyllningen bildar en stenkista med en volym på ca 10 m<sup>3</sup>. Vatten från garagetaket och garageuppfart avleds via stuprör respektive linjeavvattning (markränna) till kistan. Vattnet infiltrerar sedan.

Utan föreslagna åtgärder förväntas både flöde och i viss mån föroreningstransport från planområdet öka på grund av en något ökad hårdgörandegrad. Med föreslagen dagvattenhantering sker dock ingen ökad avledning från fastigheten. Vattnet från de tillkommande hårdgjorda ytorna fördröjs i stället i stenkistan och infiltreras sedan i marken. Ingen påverkan sker därför på nedströms liggande vatten. Detaljplanens genomförande bedöms inte försvåra möjligheterna att uppnå MKN för Brunnsviken.

## Brand

Samtliga utredningsalternativ, utom alternativ 2, ligger i anslutning till annan bebyggelse. Placering 3–8 erfordrar brandavskiljning i enlighet med BBR för såväl huvudbyggnad som garaget. Placering 1 erfordrar brandavskiljning enligt BBR mot garaget på Fjället 9. Placering 2 erfordrar inte brandavskiljning.

## Tillgänglighet

I plan- och bygglagen ställs krav på en tomt som bebyggs, bland annat ska fastigheten kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det ska gå att komma fram till byggnader och det ska gå att använda tomten, men det gäller inte tomter där det är orimligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. För Fjället 8 bedöms hänsyn till terrängförhållanden och det kulturhistoriska värdet med obebyggd förgårdsmark väga tyngre än möjlighet att anordna en tillgänglig garagebyggnad.

Inom fastigheten Fjället 8 är tillgänglig angöring (till sekundärentré) möjlig på fastighetens befintliga uppställningsplats. En garagebyggnad i läge mot Vintervägen är avfärdat. Tillgänglig angöring behöver inte vara innesluten i en garagebyggnad, dessutom behöver inte en garagebyggnad vara tillgänglig om andra alternativ finns.

## Trafik - förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Biltrafik

Områdets gatunät består av lokalgator. Årebacken avgränsar planområdet mot öst, Vintervägen mot syd och Tottvägen mot väst. Årebacken är en återvändsgata utan genomfart. Även Vintervägen avslutas strax utanför planområdet. Tottvägen, som är en genomfartsgata, är mest trafikerad. På Tottvägen och Vintervägen finns trottoar på båda sidor av gatan, Årebacken saknar däremot trottoar.

En garagebyggnad på fastigheten Fjället 8 bedöms inte påverka trafikmängden i området.

## Parkering

I dagsläget löses parkering i området på egen fastighet, eller i gata. Planförslaget innebär att Fjället 8 kan anordna parkering bland annat genom en garagebyggnad på fastigheten.

## Trafiksäkerhet

Vid väganlutning genom utfart finns ett antal kriterier ur trafiksäkerhetssynpunkt som måste uppfyllas. Föraren ska ha fri sikt längs den allmänna vägen från minst 3 meter in på utfartsvägen. Man ska inte behöva köra ut i körbanan på den allmänna vägen för att få tillräcklig sikt. En ny utfart får inte heller försämra framkomligheten på den allmänna vägen. Sikten till mötande trafik måste vara tillräcklig för att man ska kunna köra in på utfarten på ett säkert sätt från den allmänna vägen.

Tottvägen och Vintervägen väster samt söder om fastigheten har trottoar för gående mot Fjället 8. Området trafikeras bland annat av skolbarn och besökare till och från Arenastaden. Ett lokalt cykelstråk löper längs Vintervägen i blandtrafik. Två vägkorsningar ligger i direkt anslutning till fastigheten, korsningen Vintervägen/Tottvägen samt Vintervägen/Årebacken.

Kriterier för anslutning av utfart:

- En ny väganlutning/utfart får inte försämra trafiksäkerheten på den allmänna vägen. Föraren ska ha fri sikt längs med den allmänna vägen och ska inte behöva köra ut i körbanan för att få tillräcklig sikt.
- Murar, plank, häckar med mera får högst vara 0,8 meter höga intill in- och utfarten för att uppfylla kravet om god sikt.
- Avstånd till övergångsställe och korsning ska inte understiga 10 meter.
- Det ska finnas siktrianglar om minst 2,5 x 2,5 meter.
- Backning över cykelbana tillåts inte.
- Backning över gångbana kan i vissa fall tillåtas.

Om utfarten uppfyller ovanstående kriterier görs en bedömning av utfartens påverkan på den allmänna marken:

- Utfarten måste anpassas till de befintliga förutsättningarna utanför fastigheten.
- Utfarten måste fungera väl ur stadens skötsel- och driftsynpunkt.
- Utfarten måste vara väl anpassad till gatans och stadsdelens karaktär.
- Utfarten måste anpassas till befintliga marknivåer.
- Ytskikt ska vara av asfalt eller stenmjöl. Vilket alternativ som väljs beror på platsens förutsättningar.

Utfart från fastighet genom genomförd placering av garage (alternativ 1) ordnas på ett trafiksäkert sätt med goda siktmöjligheter och uppfyller ovan nämnda kriterier. Garageplaceringen bedöms innebära en trafiksäker utfart som inte påverkar framkomligheten i området. Garageplacering mot Vintervägen (alternativ 3 och 4) bedöms vara mindre lämpligt då garagebyggnad negativt skulle påverka sikt mot Vintervägen.

Garageplacering mot Tottvägen enligt alternativ 2 innebär utfart inom 10 meter från korsning vilket inte uppfyller kriterier för en trafiksäker utfart. Alternativ 5 och 7.1 innebär en längre infartssträcka mitt framför huvudentré där infarten placeras längre ned på Årebacken jämfört med alternativ 1, 6, 7.2 och 8, med följd effekten att en svängradie behöver inrymmas. Alternativ 6, 7.2 och 8 innebär att infart/utfart placeras i

en brant backe som genererar nedsatt sikt och bidrar till otrygg framförning av fordon; god trafiksäkerhet uppfylls inte.

## Kvalitativ, levande och hållbar stadsmiljö

Detaljplanens genomförande bedöms bidra till en kvalitativ, levande och hållbar stadsmiljö genom att möjliggöra kompletterande bebyggelse med hänsyn till den sammanhängande och kulturhistoriskt intressanta miljön i Råsunda. De kulturhistoriska värden som finns utpekade i norra Råsundas villabebyggelse behålls.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### *Genomförandetid*

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

#### *Tidplan för planarbetet*

Samråd	april-maj 2022
Granskning	oktober-november 2022
Godkännande av byggnadsnämnden	mars 2023
Antagande av kommunfullmäktige	april 2023

Planen vinner laga kraft cirka fyra veckor efter antagandet om den inte överklagas.

### Tekniska frågor

#### *Vatten och avlopp*

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA-nät.

#### *Elenergi och värme*

Värmeförsörjning sker genom allmän anläggning. Möjlighet till fjärrvärme finns.

#### *Avfall*

Fastigheten är ansluten till kommunal avfallshämtning.

### Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren via plankostnadsavtal.

## Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av miljö- och byggnadsförvaltningen.

Alexander Fagerlund  
Plan- och geodatachef

Matilda Eriksson  
Planarkitekt