



Samrådsredogörelse

Detaljplan för Fjället 8

inom stadsdelen Råsunda upprättad i oktober 2022

Innehåll

1. Bakgrund
2. Sammanfattning
3. Yttranden
 - Remissinstanser
 - Sakägare enligt fastighetsförteckningen och boende
4. Förändringar efter samrådet

1. Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade den 6 april 2022 (§ 33) att detaljplanen skulle ligga till grund för samråd.

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

Länsstyrelsen, kommunens förvaltningar, sakägare och andra berörda har beretts tillfälle att lämna synpunkter på förslaget under samrådstiden 13 april – 4 maj 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.

2. Sammanfattning

Här följer en kortare sammanfattning av inkomna yttranden. Samtliga yttranden finns att ta del av i sin helhet på miljö- och byggnadsförvaltningen.

Yttranden i korthet

Hyresgästföreningen Solna stöder förslaget och anser att placering 1 är det mest lämpliga läget att bygga garaget på med hänseende till bland annat trafiksäkerhet, kulturmiljö, dagsljus och utblick. Hyresgästföreningen Solna anser att detaljplanen på ett förtjänstfullt sätt inventerat och analyserat de viktiga krav som ställts vid bygget av garaget.

Miljö- och klimatenheten stöder förslaget att med planbestämmelser skydda en stor ek på fastigheten och föreslår justering av bestämmelserna för att även skydda mindre träd, och att återplantering ska vara av samma trädart.

Rådet för funktionshinderfrågor (RFF) konstaterar att tillgänglighetsaspekten tas upp i planhandlingarna och vill framhålla att det är viktigt att den framtida komplementbyggnaden placeras och utformas på ett sätt som gör den åtkomlig även för en person med t ex rörelsenedsättning.

Lantmäteriet anser att planhandlingarna behöver förbättras gällande redovisning av vilken version av plan- och bygglagen som används vid handläggning. Lantmäteriet anser även att planen bör förbättras gällande redovisning av värme, avfall samt vatten och avlopp.

Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till geotekniska risker.

Sveriges geotekniska institut har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

Norrenergi har befintliga värmeledningar till berörd fastighet och förutsätter att de beaktas i detaljplanarbetet.

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom planområdet och inom närområdet för aktuell detaljplan. Vattenfall framför att byggnation invid lågspänning ska inte försvåra åtkomsten ur ett underhållsperspektiv.

Storstockholms brandförsvaret (SBFF) har utifrån en övergripande riskidentifiering inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. SBFF framför att räddningstjänstens framkomlighet och möjligheten att genomföra räddningsinsatser behöver beaktas, både avseende planerad bebyggelse och dess påverkan på befintlig bebyggelse. SBFF lämnar en rekommendation avseende avstånd mellan brandpost och uppställningsplats för räddningsfordon. SBFF informerar att de haft telefonmöte med berörd grannfastighet, och framför att SBFF har vetskap om avståndet mellan garagebyggnaderna. SBFF framför att brandspridning mellan byggnader behöver beaktas, men att det är en bygglovsfråga.

Region Stockholm har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

Stockholm Exergi har ingen erinran mot förslaget.

Swedavia framför att detaljplan för Fjället 8 inom stadsdelen Råsunda inte har någon påverkan på Bromma Stockholm Airport. Swedavia har därmed ingen att erinra mot rubricerat planförslag.

Tekniska nämnden har inget att erinra i frågan då Tekniska nämndens synpunkter behandlats tidigare i processen.

Svenska kraftnät har inga synpunkter på rubricerad remiss. Svenska kraftnät har inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området.

Trafikverkets anläggningar eller intressen berörs inte och Trafikverket har därmed ingen erinran.

Solna vatten har inte några synpunkter på föreslagen detaljplan.

Sakägare i området har inkommit med synpunkter och lämnar invändningar mot planförslaget som sammanfattas nedan:

- Bygggrätten är för stor, och överensstämmer inte med utredningarna
- Syftet kan uppfyllas på annan plats som ger mindre negativ inverkan på miljö och granne
- Felaktiga förutsättningar i underlaget
- Olägenheter uppstår för grannfastighet
- Olämpligt att bryta ut detaljplan för en villafastighet i ett sammanhängande villaområde

Förvaltningens kommentarer i korthet

Till granskning kompletteras planhandlingarna i enlighet med Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Miljöövervaknings inkomna synpunkter. Sammanfattningsvis bemöts sakägares synpunkter genom ett tillagt utredningsalternativ, samt införande av en storleksbestämmelse för garage till granskning. Sakägares synpunkter kommenteras vidare i kommande avsnitt.

3. Yttranden

Remissinstanser

Norrenergi

Norrenergi har befintliga värmeledningar till berörd fastighet och förutsätter att de beaktas i detaljplanarbetet.

Förvaltningens kommentar: Synpunkt noteras.

Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution AB informerar om elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 0,4 kV markkabel och 0,4 kV kabelskåp. Vattenfall lämnar information om vilka ingrepp som kräver kontakt och tillåtelse från Vattenfall för att få genomföras, byggnation invid lågspänning ska inte försvåra åtkomsten ur ett underhållsperspektiv.

Förvaltningens kommentar: Synpunkt noteras. Förvaltningen vidarebefordrar informationen till fastighetsägaren.

Storstockholms brandförsvaret

SSBF väljer att endast ge generella synpunkter i detta skede.

Hantering av olycksrisker

SSBF noterar utifrån en övergripande riskidentifiering (spårbundentrafik, transporter av farligt gods eller farliga verksamheter enligt LSO kap 2 § 4) att de inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

Möjlighet till räddningsinsatser

SSBF framför att räddningstjänstens framkomlighet och möjligheten att genomföra räddningsinsatser behöver beaktas. SSBF menar att detta avser både planerad bebyggelse inom den nya föreslagna planen samt även planens påverkan på befintlig bebyggelse. SSBF framför att vid en eventuell räddningsinsats är det ofta en stor fördel att kunna komma nära byggnader med räddningstjänstens höjdfordon.

Brandvatten

SSBF rekommenderar ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter för ett konventionellt brandpostsystem.

Övrigt

SSBF informerar att man haft ett telefonmöte med ägare till berörd grannfastighet vilket diskuterade BBR kap 5:6; Skydd mot brandspridning mellan byggnader. SSBF har vetskap om att det kommer vara ett kort avstånd mellan garage på Fjället 8 och garage på Fjället 9. SSBF framför att brandspridning mellan byggnader behöver beaktas men är en bygglovsfråga.

Förvaltningens kommentar: Synpunkter noteras.

Rådet för funktionshinder (RFF)

Rådet konstaterar att tillgänglighetsaspekten tas upp i planhandlingarna och vill framhålla att det är viktigt att den framtida komplementbyggnaden placeras och utformas på ett sätt som gör den åtkomlig även för en person med t ex rörelsenedsättning. Rådet har i övrigt inga synpunkter på förslaget utifrån de frågor som rådet har i uppdrag att bevaka.

Förvaltningens kommentar: *Synpunkt noteras. Frågan hanteras i bygglovsprövningen.*

Hyresgästföreningen Solna

Hyresgästföreningen informerar om att de tagit del av planhandlingarna och har studerat de olika utarbetade alternativen för aktuellt garage som är föremålet för detaljplanen. Föreningen framför att utredningen av de 7 alternativa placeringarna av objektet är ett ambitiöst arbete och markerar detaljplanens värdefulla geografiska läge i Råsunda. Hyresgästföreningen Solna konstaterar att de utredda lägena för garaget är gjorda med hänsyn till huvudbyggnaden och att huvudbyggnaden lyfts fram och exponeras utan att skymmas av det tillbyggda garaget. Föreningen framför att de ”fastnat för alternativ 1”, då alternativ 1 anses lämpligast med hänsyn till kulturmiljön och trafiksäkerhet. Föreningen konstaterar att in- och utfart enligt alternativ 1 på den mindre trafikerade Årebacken på rimligt avstånd från korsningen mot Vintervägen gör att alternativ 1 är det från trafiksynpunkt säkraste och mest fördelaktiga läget att bygga garaget på. Föreningen framhäver även att placering 1 inte påverkar dagljusförhållandena och inte heller kravet på utblick/utsikt. Det innebär sammantaget att Hyresgästföreningen bedömer alternativ 1 som det mest lämpliga utifrån platsens förutsättningar. Hyresgästföreningen Solna anser att detaljplanen på ett förtjänstfullt sätt inventerat och analyserat de viktiga krav som ställts vid bygget av garaget.

Förvaltningens kommentar: *Synpunkter noteras.*

Sveriges geotekniska institut (SGI)

SGI noterar att enligt SGU:s jordartskarta utgörs ytliga jordlagret inom planområdet generellt av glacial lera, jorddjupet uppgår enligt SGU:s jorddjupskarta till mellan ca 0–3 m. SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

Förvaltningens kommentar: *Synpunkt noteras.*

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till geotekniska risker.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen påpekar att kommunen i planhandlingarna har beskrivit vilken dagvattenhantering som föreslås, men att det inte framgår hur dagvattenhanteringen och planförslaget förhåller sig till miljö kvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen framför att kommunen behöver redogöra för på vilket sätt planförslaget innebär att miljö kvalitetsnormer för vatten kan följas.

Förvaltningens kommentar: *Underlag och planbeskrivningen kompletteras med miljö kvalitetsnormer för vatten.*

Råd om tillämpning av 2 kap. PBLGeotekniska risker

Länsstyrelsen påpekar att den plats där garaget kommer placeras utgörs av ett aktsamhetsområde för ras och skred enligt SGI:s kartunderlag. Länsstyrelsen menar att kommunen bör redogöra för vilka geotekniska förhållanden som råder på platsen och visa i planhandlingarna att det inte föreligger någon risk för ras och skred på platsen.

Förvaltningens kommentar: *SGI har yttrat sig och har ur geoteknisk säkerhetsynvinkel ingen erinran mot planförslaget. Planbeskrivningen kompletteras med geotekniska förutsättningar utifrån SGU:s kartunderlag för jordlager och jorddjup.*

Lantmäteriet

Lantmäteriet lämnar synpunkter om hur planen måste förbättras för plangenomförandet. Lantmäteriet noterar att det i planhandlingarna inte anges vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som använts vid handläggningen av detaljplanen. Lantmäteriet noterar även att det också är bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet med tanke på framtida digitalisering. Lantmäteriet lämnar synpunkter på delar av planen som bör förbättras gällande värme, avfall, vatten och avlopp, vilka inte är beskrivna vilken typ av anläggning eller hantering som är aktuell.

Förvaltningens kommentar: *Samtliga synpunkter beaktas, planhandlingarna uppdateras enligt Lantmäteriets förbättringsförslag till granskning.*

Miljö- och klimatenheten

Miljö- och klimatenheten stöder förslaget att med planbestämmelser skydda en stor ek på fastigheten och föreslår:

- att storleksgränsen för trädskyddet ändras så att skyddet även kommer att gälla framtida träd från omkring 20 cm stamdiameter.
- att storleksgränsen för trädskyddet skrivs i centimeter stamomkrets, 60 cm stamomkrets, då mätning av omkrets det ger mest exakt mätning och samtidigt är lättast att mäta.
- att bestämmelsen om trädslag vid återplantering justeras, så att om den stora eken (querkus robur) i framtiden kommer att tas ned, ska ersättningsträdet som planteras vara en ny ek av samma slag.

Miljö- och klimatenheten delar bedömningen att genomförandet av planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Naturvärden, biologisk mångfald, spridningsvägar – bedömning

Miljö- och klimatenheten framför att planbestämmelsernas tvådelade form, med både förbud mot fällning och marklovplikt för fällning, är korrekt och viktig för att skyddet ska hålla juridiskt (enligt expertråd från jurist i samband med en annan detaljplan). Miljö- och klimatenheten menar att detta ger ett bra skydd för befintlig ek, men att bestämmelserna däremot inte ger skydd för ett nyplanterat ersättningsträd. Miljö- och klimatenheten bedömer att det på sikt kan ge problem för framtida kontinuitet (långsiktigheten).

Miljö- och klimatenheten påpekar att skyddet är formulerat så att det enbart gäller för en skogsek som har en stamdiameter på minst 0,6 meter. Miljö- och klimatenheten menar att om den befintliga stora eken skulle fällas innebär det att det träd som planteras som ersättning inte

omfattas av skyddet förrän efter uppåt 100 år. Miljö- och klimatenheten framför att träd på privat mark i Råsunda är av stor betydelse för Solnas biologiska mångfald och att det därför är angeläget att långsiktigt trygga beståndet av träd i Råsunda, i synnerhet ekar och tallar. Miljö- och klimatenheten föreslår att för det syftet bör skyddsbestämmelserna formuleras så att även framtida ersättningsträd av mindre dimension ges skydd relativt snart efter plantering, och föreslår därför att skydd ges från 60 cm stamomkrets, vilket är omkring 20 cm stamdiameter. Då det rent praktiskt är betydligt lättare och ger ett säkrare resultat att mäta träds stamomkrets än stamdiameter föreslår Miljö- och klimatenheten att bestämmelsen formuleras som stamomkrets.

Miljö- och klimatenheten framför att skogsek (quercus robur) är ett särskilt viktigt trädslag för Solnas biologiska mångfald och att det är kritiskt att skogsekar som tas ned ersätts med nya träd av samma slag. Miljö- och klimatenheten föreslår därför att bestämmelsen om ersättningsträd justeras så att detta säkerställs i planen.

Dagvattenhantering – bedömning

Miljö- och klimatenheten bedömer hanteringen av dagvatten från garagets tak som acceptabel i det här fallet, då det är i liten skala, liksom dagvattenutredningens förslag om att leda dagvattnet från garageinfarten till en stenkista. Miljö- och klimatenheten framför att hanteringen av dagvatten från garageinfarten saknas i planbeskrivningen, och att stenmjöl från dagvattensynpunkt är ett bättre val av ytiskt än asfalt.

Förvaltningens kommentar: Till granskning ändras planbestämmelserna som rör trädskydd.

Stamdiameter byts till stamomkrets, och minimimåttet för skydd minskas till stamomkrets på 0,6 meter. För återplantering kompletteras bestämmelsen med att ersättningsträd ska vara av samma art (quercus robur).

Som Miljö- och klimatenheten noterat leds garageinfartens dagvatten enligt dagvattenutredningen till en stenkista. Hantering av dagvatten förtydligas i planbeskrivningen till granskning.

Remissinstanser som inte har någon erinran mot planen:

- Region Stockholm
- Stockholm Exergi
- Swedavia
- Tekniska nämnden
- Svenska kraftnät
- Trafikverket
- Solna vatten

Remissinstanser som inte har svarat på remissen:

- Polismyndigheten Region Stockholm
- Ellevio
- Norrvatten
- Telia Sonera Skanova
- Stockholm gas
- Stokab
- Svenska kraftnät
- Telenor
- FTI AB, förpacknings- och tidningsinsamlingen

- Barn- och förskolenämnden
- Kommunstyrelsen
- Kultur- och fritidsnämnden
- Omvårdnadsnämnden
- Skolnämnden
- Socialnämnden
- Fullmäktigegrupperna: m, s, l, v, mp, kd, c, sd
- Naturskyddsföreningen Solna-Sundbyberg
- Kyrkoförvaltningen
- Solna församling (Svenska kyrkan)
- Solna Hembygdsförening
- Fastighetsägarföreningen
- Villaägarföreningen

Sakägare enligt fastighetsförteckningen och boende

M.K. och A.K.

M.K. och A.K. invänder mot förslaget och menar att förslaget är olämpligt ur flera perspektiv. Sammanfattningsvis är invändningarna:

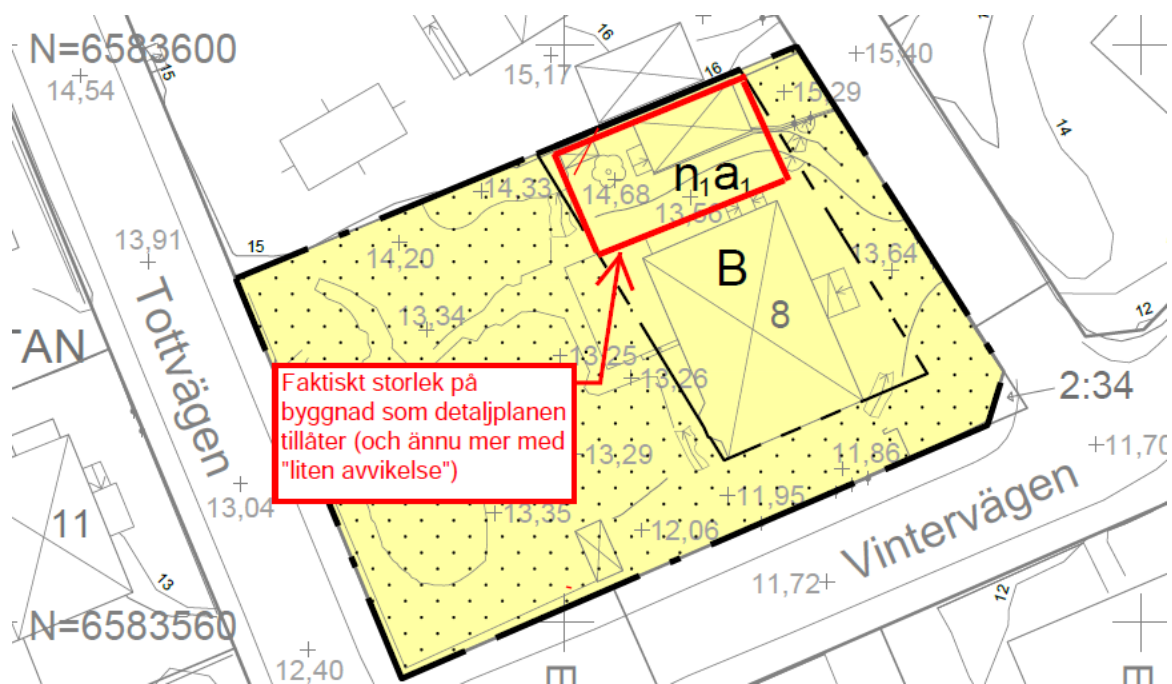
- Byggrätten är för stor, och överensstämmer inte med utredningarna
- Syftet kan uppfyllas på annan plats som ger mindre negativ inverkan på miljö och granne
- Felaktiga förutsättningar i underlaget
- Olägenheter uppstår för grannfastighet
- Olämpligt att bryta ut detaljplan för en villafastighet i ett sammanhängande villaområde

Byggrätten är för stor, och överensstämmer inte med utredningarna

M.K. och A.K. menar att utredningarna som är underlag för detaljplaneförslaget är felaktiga i relation till förslaget, de utreder inte påverkan av den ändrade detaljplanen och dess omfattning. M.K. och A.K. påpekar att förslaget till ny detaljplan innebär att det blir planenligt att uppföra en byggnad som är 15 meter lång och 5 meter hög endast 30 centimeter från tomtgräns, en byggnad på upp till ca 100 m², ca 15 x 8 m, höjd till nock 5 m, medan utredningarna utgår från ett garage på ca 24 m², ca 7 x 4 m, höjd till nock 3,5 m.

M.K. och A.K. påpekar att underlag till detaljplanen (dagvatten, kulturvärden, påverkan på grannfastighet, miljöpåverkan, etc.) är framtagna för en byggnad som är mindre än en tredjedel så stor och två tredjedelar så hög som detaljplaneändringen medger. Utredningarna gäller ett specifikt garage med en viss storlek, medan detaljplanen omfattar en mycket större förändring, varpå utredningarnas slutsatser inte är relevanta för detaljplaneförslaget. Konsekvenserna av förslaget är inte utredda.

M.K. och A.K. menar att detaljplaneförslaget möjliggör en byggrätt som är tillräckligt stor för att möjliggöra en tvåvåningsbyggnad som komplementbyggnad, vilket mycket dramatiskt skulle förvanska området och dess karaktär.



M.K. och A.K. illustrerar i rött storleken på byggnaden som de menar detaljplanen medger.

Förvaltningens kommentar: Bestämmelsen om utnyttjandegrad är hämtad från gällande plan vilket innebär att byggrätten i detaljplaneförslaget är lika stor som i gällande plan. I teorin medger planbestämmelsen om 20% exploateringsgrad av fastigheten (1320 m²) en sammanlagd byggnadsarea på 264 m². Planenlig bygglovsansökan behöver fortfarande prövas utifrån platsens förutsättningar, speciellt med hänsyn till kulturmiljö.

Inför granskning införs en begränsning av garageets storlek till max 30 m². I samrådsförslaget har skydd av befintlig skogsek införts, vilket innebär att trädet inte får fällas utan särskilda skäl och marklov, samt att det vid fällning måste ersättas. Genom trädskyddet omöjliggörs därmed bebyggelse vid trädet. Till granskning uppdateras trädskyddet till att innefatta även mindre, eventuella ersättningssträd. På så sätt begränsar trädskyddet placering och storlek på garagebyggnaden.

Högstanockhöjd för garage 18,5 meter över angivet nollplan utgår ifrån fastighetens marknivå 30 cm från fastighetsgräns samt Årebackens höjdnivå på motsvarande plats (ca 15,3 m) med adderad byggnadshöjd på 3,2 meter. Nockhöjd används i planen istället för byggnadshöjd då det i planbestämmelsekatalogen saknas reglering av byggnadshöjd. Annan typ av höjdbestämmelser blir inte digitalt sökbara i samma utsträckning som bestämmelser om nock- eller totalhöjd, därför används nockhöjd i planförslaget.

Grannfastighetens lägsta punkt mot Fjället 8 är ca 15 m över nollplanet, en garagebyggnad inom Fjället 8 med högsta nockhöjd 18,5 m över nollplanet kan därför bli max 3,5 m hög mot grannfastigheten, inte 5 m.



Foto från Årebacken som visar båda genomförda garage för Fjället 8 respektive 9. Foto från 2022.

Syftet kan uppfyllas på annan plats

M.K. och A.K. framför att i och med att syftet med detaljplanen är att möjliggöra placering av garage på fastigheten Fjället 8 ska det påpekas att det finns flera andra alternativ att uppnå det syftet som inte skapar omfattande olägenhet för grannar.

M.K. och A.K. påpekar att funktionen med garage byggts bort från Fjället 8. Fastigheten hade tidigare garage i källaren på huvudbyggnaden, i anslutning till nuvarande in-/utfart mot Vintervägen. M.K. och A.K. menar att funktionen med garage därför går att uppnå genom att återställa det garage som tidigare fanns i huvudbyggnadens källarplan. Det har dessutom, enligt M.K. och A.K., ingen negativ påverkan på vare sig miljö, grannar eller kulturmiljö.

M.K. och A.K. anser att placeringen längs Vintervägen (placering 3 i underlagen), där det tidigare uppförts ett garage, är den placering som har minst negativ påverkan på kulturmiljö, miljö och grannar. Enligt M.K. och A.K. är det den mest naturliga placeringen. Några av fördelarna med den placeringen är att det inte krävs ändring av marknivåer när bebyggelsen följer den naturliga topografin varpå områdets kulturmiljö inte förvanskas. M.K. och A.K. anser att områdets ”luftiga” karaktär bibehålls och den förtätande effekten på bebyggelsen blir mycket mindre genom alternativ 3. Vidare menar M.K. och A.K. att befintlig in- och utfart kan nyttjas varpå fastigheten får en in- och utfart, vilket eliminerar riskerna med att lägga till en utfart. M.K. och A.K. påpekar även att alternativ 3 inte påverkar granne negativt, då det är över 10 meter till närmaste granntomt.

M.K. och A.K. påpekar att alla utredda alternativ, förutom alternativ 2, 3 och 4, innebär att fastigheten får två in- och utfarter, vilket innebär att övriga alternativa placeringar som är utredda är olämpliga då de i princip dubblar riskerna som en utfart medför.

M.K. och A.K. framför att det även finns möjlighet att placera byggnaden på det som kallas placeringsalternativ 6 eller någonstans mellan alternativ 6 (4,5 meter från tomtgräns) och alternativ 1 (30 cm från tomtgräns). M.K. och A.K. menar att det finns gott om möjligheter att placera ett garage mellan alternativ 6 och alternativ 1, ju längre bort från tomtgränsen som komplementbyggnaden placeras desto mindre negativ påverkan på miljö, kulturmiljö och grannfastighet, anser M.K. och A.K. Vidare påpekar M.K. och A.K. att ett alternativ längre ned på Årebacken inte medför lika stort behov av höjd marknivå, vilket innebär mindre förvanskning av områdets karaktär. En höjdplacering som är mer i nivå med resten av tomten på Fjället 8 bevarar områdets skyddsvärda karaktär och kulturvärden bättre samt att en placering längre från tomtgräns (och därigenom längre ned höjdmässigt) minskar den negativa påverkan och olägenheten för grannfastigheten.

M.K. och A.K. påpekar att det i underlagen till detaljplanen finns andra möjliga alternativ som uppfyller syftet med detaljplanen men som inte innebär byggnation inom 4,5 meter från tomtgräns till grannfastighet. Dessa innebär heller inte så stor förändring av marknivåer som det nu framlagda förslaget enligt M.K. och A.K.

Förvaltningens kommentar: *Det ursprungliga garaget i källarvåningen håller inte den standard som moderna bilar förutsätter. Garageplacering enligt alternativ 2 kräver anslutning mot Tottvägen inom 10 meter från korsningspunkt, varpå alternativet inte accepteras ur trafiksäkerhetssynpunkt, men även ur kulturmiljöhänseende är placeringen olämplig. Garageplacering enligt alternativ 3 accepteras inte av trafiksäkerhetsskäl och av antikvarisk synpunkt. Förvaltningen bedömer att det är olämpligt, både ut trafiksäkerhet- och kulturmiljösynpunkt att placera en garagebyggnad mot Vintervägen. Genom att placera en byggnad nära gatan saknas fullgod sikt vid utfart. Staden bedömer att det kan accepteras uppställning av fordon vid den ursprungliga infarten, men inte uppförande av en byggnad där. Genom att placera en garagebyggnad nära eller dikt an huvudbyggnaden skadas de kulturmiljövärden som finns utpekade.*

Till granskning kompletteras utredningsalternativen med ett åttonde alternativ, mellan alternativ 1 och 6. Slutligen – den olägenhet för granne som påpekas avseende byggnadens möjliga storlek hanteras i föregående avsnitt, till granskning förtydligas att det är en garagebyggrätt om max 30 m² som möjliggörs.

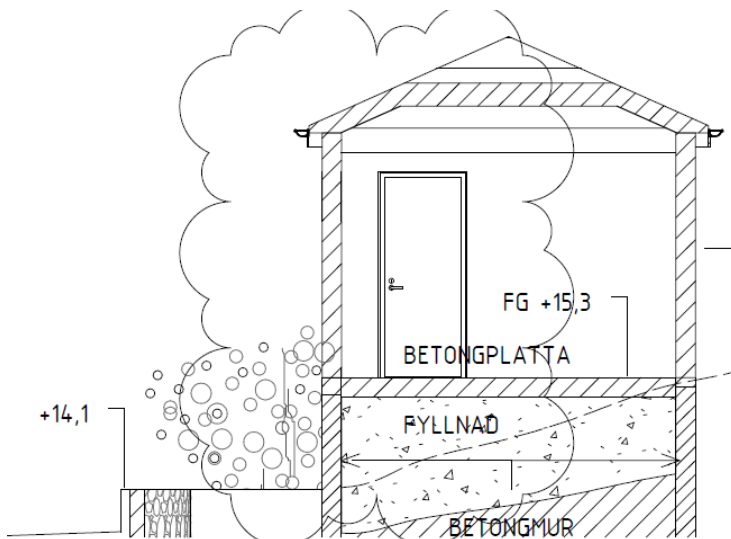
Felaktiga förutsättningar i underlaget

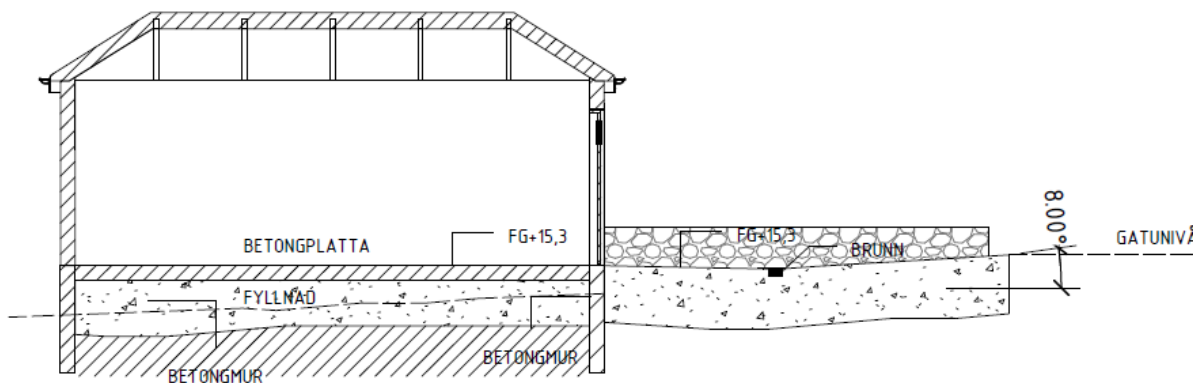
M.K. och A.K. menar att utgångspunkten för nuläget i detaljplanearbetet är felaktigt då förslaget till ny detaljplan och utredningarna utgår från de förhållanden som gäller med nuvarande byggnad och markhöjning på plats. Vid uppförandet av det nuvarande garaget som står på Fjället 8, genomfördes enligt M.K. och A.K. även en markhöjning med över 1,7 meter. M.K. och A.K. menar att det påverkar hela utredningen om lämpligheten i den placering som föreslås vilket de menar har absolut störst påverkan på marknivåerna och miljön. M.K. och A.K. menar även att det påverkar utredningarna om kulturmiljö då det tidstypiska sättet att följa den naturliga topografin förvanskas. M.K. och A.K. menar även att byggnadshöjden i förslaget blir 1,7 meter högre.

M.K. och A.K. menar att utredningarna och dess slutsatser inte är relevanta då förutsättningarna är felaktiga. M.K. och A.K. menar att den negativa påverkan på bl a miljö, kulturmiljö och olägenhet för grannfastighet därmed är mycket större. M.K. och A.K. bifogar en bild på den markhöjning de menar inte visas i detaljplanen. M.K. och A.K. menar att markhöjningen även påverkar rent praktiska miljöaspekter såsom avrinning av dagvatten från Årebacken och grannfastigheten.



Förvaltningens kommentar: Årebacken, liksom fastigheten Fjället 8, lutar upp mot norr. Gradäng och terrassering har funnits på platsen innan garaget uppfördes. Viss utfyllnad måste göras för att skapa ett plant underlag för byggnad och infart. Enligt bygglovsritningen (nedan) är markhöjningen 0–1,15 meter. Mot fastighetsgräns är marknivån oförändrad. Markhöjningen och dess anpassning i kombination med gradängar bedöms vara lämplig och förvanskar inte området topografi och karaktär.





SEKTION A-A

Bygglovshandling för genomförd garagebyggnad. Streckad linje visar befintlig marklinje. Anslutning till gata sker utan större lutning.

Med garage som placeras på en höjdnivå som ansluter väl till gatans nivå nära fastighetsgräns skapas ett större avstånd till huvudbyggnaden, som därmed bevarar huvudbyggnadens dominans på fastigheten. Placering av 2 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.

Felaktiga förutsättningar i underlaget (fortsättning)

M.K. och A.K. menar att det inom ramen för detaljplanarbetet inte har utförts någon ”strategisk miljöbedömning”, ”miljökonsekvensbeskrivning” eller ”undersökning” med motivering att den ändrade detaljplanen inte innebär någon risk för negativ påverkan. M.K. och A.K. menar att bedömningen inte överensstämmer med detaljplanens utformning, utan utgår från de utredningar som gäller ett specifikt garage. M.K. och A.K. menar vidare att planen inte tar hänsyn till hur det såg ut innan de olovliga åtgärderna och markhöjning utfördes.

Förvaltningens kommentar: Undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Detaljplanens genomförande bedöms inte 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. Bedömningen utgår från syftet att möjliggöra ett garage. Till granskning förtydligas i planhandlingarna att garagebyggnad får vara max 30 m², vilket fortsatt innebär att miljökonsekvenserna bedöms vara begränsade.

Olägenheter uppstår för grannfastighet

M.K. och A.K. menar att förslaget medför olägenheter för granne.

Dagvatten, snö och is

M.K. och A.K. menar att en byggnad 30 cm från tomtgräns med taköverhäng innebär att snö, is och dagvatten kommer att falla ned på grannfastigheten. M.K. och A.K. menar därmed att dagvattenhanteringen inte kan säkerställas på den egna fastigheten vid möjlighet till byggnation så nära tomtgräns som detaljplanen medger.

Brandspridning och brandbekämpning

M.K. och A.K. menar att det är direkt olämpligt ur brandsäkerhetsperspektiv att införa en detaljplan där byggnader får placeras 30 centimeter från tomtgräns med hänsyn till att det är 60 centimeter till redan existerande byggnad på angränsande fastighet, och att taköverhängen i princip kommer att snudda eller överlappa varandra. M.K. och A.K. framhåller att det på grund

av avståndet mellan byggnaderna innebär stora risker vid eventuell brandbekämpning. M.K. och A.K. menar vidare att brandspridningsrisken gäller egendom så väl som liv och hälsa när detaljplanen tillåter bostadsändamål.

Funktion och underhåll

M.K. och A.K. framför att det korta avståndet mellan byggnaderna även är tekniskt olämpligt då underhåll av en sådan byggnad kommer att kräva tillgång till grannfastigheten.

Påverkar möjlighet till byggande på grannfastigheten negativt

M.K. och A.K. menar att den byggnad som medges i förslaget begränsar möjlighet till framtida byggande enligt gällande detaljplan på grannfastigheten. M.K. och A.K. menar att möjligheten att uppföra och utforma byggnader på grannfastigheten kommer begränsas av den nya detaljplanen för Fjället 8 och de byggnaders som uppförs enligt den.

Ljusinsläpp och skuggning

M.K. och A.K. menar att den byggnad som medges i förslaget innebär stor negativ påverkan på ljusinsläpp på grannfastigheten. M.K. och A.K. anser att en 15 meter lång byggnad, upp till 5 meter hög från nuvarande marknivå, som placeras 30 centimeter från tomtgränsen mot grannfastighetens sydsida skuggar uteplats, poolområde, växtlighet och bottenvåning.

Insynsproblem

Vidare menar M.K. och A.K. att detaljplaneförslaget innebär en mycket påtaglig insynsproblem med fönster 30 centimeter från tomtgränsen. M.K. och A.K. anser att insynsproblematiken förstärks av att den byggnad som medges är mer än tre meter högre än angränsade tomt.

Begränsad sikt ger ökad risk för inbrott

M.K. och A.K. framför att byggnation enligt detaljplaneförslaget avskärmar delar av grannfastighetens sikt, vilket enligt M.K. och A.K. ger ökad risk för inbrott.

Värdeminskning på vår fastighet

M.K. och A.K. menar att förslaget till ny detaljplan för Fjället 8 skulle påverka värdet på grannfastigheten negativt på grund av skuggning, insyn, begränsade ljusinsläpp, begränsade möjligheter till växtlighet, samt ökad risk för inbrott. M.K. och A.K. framför att det gäller oavsett om det bebyggs enligt detaljplanen eller inte, då möjligheten att det kan göras i framtiden påverkar värdet negativt.

Förvaltningens kommentar: Byggrätten är inte större än i gällande plan. Till granskning införs även en begränsning av garageets storlek. Möjlig placering av garage bedöms inte skugga grannfastigheten på ett oacceptabelt sätt, mitt för garageets föreslagna placering finns inom Fjället 9 ett garage uppfört 30 cm från den gemensamma tomtgränsen. Vad gäller fönster och insyn bedöms olägenhet inte finnas då fönster mot norr på möjlig garagebyggnad hamnar mot grannfastighetens garagefasad. Vad gäller snö och is bedöms det inte finnas risk för skada på vare sig person eller egendom inom grannfastigheten på grund av befintlig garagebyggnad på grannfastigheten. Tomtens sluttning medför att dagvatten bedöms kunna hanteras inom Fjället 8. Angående brand hanteras frågan i bygglov.

Olämpligt att bryta ut detaljplan för en villafastighet i ett sammanhängande villaområde

M.K. och A.K. menar att det är olämpligt att bryta ut en fastighet i en sammanhängande villamiljö och ett sammanhängande detaljplaneområde, för att skapa en egen individuell detaljplan för den. M.K. och A.K. påpekar att områdets karaktär som helhet enligt översiktsplanen ska

bevaras, om varje villafastighet får en egen individuell detaljplan så bryts den sammanhängande miljön snabbt isär.

M.K. och A.K. menar att det ur ett ”demokratiperspektiv” är problematiskt att en fastighetsägare i ett villaområde kan beställa en specifik detaljplaneändring så länge fastighetsägaren betalar för att ta fram den. M.K. och A.K. menar vidare att fastighetsägaren med planen får rätt att bygga direkt mot tomtgräns mot grannfastigheten, men inte vice versa, till grannfastighetens nackdel.

M.K. och A.K. anser att det är problematiskt när fastighetsägaren även är beställare av utredningarna, vilket innebär att de aktörer som gjort utredningarna är i beroendeställning mot fastighetsägaren som är part i målet, och inte mot kommunen. Vidare påpekar M.K. och A.K. att kapitalstarka fastighetsägare kan ändra sin detaljplan, medan andra inte kan göra det. Det innebär att företag får en oproportionerlig fördel mot kommunens privatpersoner. M.K. och A.K. menar att företag kan bekosta planarbete med ”obeskattade medel” och möjlighet att dra av moms, medan privatpersoner behöver spendera beskattade medel och betala moms. Detta menar M.K. och A.K. skapar en situation där kommunens privatpersoner, som med inkomstskatt bekostar kommunens verksamhet för det allmännas bästa, behandlas sämre än de företag som inte bidrar med sådana skatteintäkter.

Förvaltningens kommentar: *Planuppdrag kan inte ”beställas”, utan kommer genom politiska beslut. Att fastighetsägare och exploatörer står för underlaget är inget ovanligt, varken för Solna eller andra kommuner. Då Solna inte äger marken ligger uppdraget på att ta fram underlag hos fastighetsägare/exploatör. Solnas tjänstemän granskar utredningarna och är ansvariga för dem. Huvudprincipen för all planläggning är att den som har nytta av detaljplanen också ska bekosta den. Således ska detaljplaneringen generellt inte belasta skattekollektivet.*

Vid planläggning har det varit en viktig utgångspunkt att utgå från gällande plan och gällande förutsättningar i så stor utsträckning som möjligt för att det som karakteriserar den sammanhållna miljön ska säkerställas.

För fastigheter som fortsatt omfattas av gällande plan gäller fortsatt att avsteg från § 39 kan göras, vilket är fallet för grannfastigheterna. Byggnadsnämnden får medge undantag från avståndsbestämmelsen om särskilda skäl finns, och 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.

Summering

M.K. och A.K. summerar att den föreslagna detaljplanen nästintill maximerar den negativa påverkan på bl a miljö, kulturmiljö, säkerhet och olägenhet för grannfastigheten, i förhållande till syftet som den ska uppnå och anser att detaljplanen bör omarbetas så att det inte medför negativ påverkan på granne genom att inte medge bebyggelse inom 4,5 meter från tomtgräns utan grannes medgivande.

Förvaltningens kommentar: *Förvaltningen har bedömt att det aktuella förslaget har minst negativ påverkan vad gäller bland annat kulturmiljö och trafiksäkerhet. Förvaltningen står fast vid att en garageplacering mot Vintervägen eller Tottvägen är olämplig, och att den mest lämpade placeringen för garagebyggnaden är norr om huvudbyggnaden, minst 30 cm från fastighetsgräns.*

4. Förändringar efter samrådet

Efter samrådet har följande ändringar gjorts:

Plankarta:

- Bestämmelserna för trädskydd omformuleras för att gälla stamomkrets om minst 0,6 meter, ersättningsträd ska vara av samma art. Bestämmelserna kommer även att gälla all kvartersmark.
- Bestämmelse införs som innebär att garage kan uppföras till en maximal yta om 30 m²
- Upplysning om PBL-version och bestämmelsekatalog

Planbeskrivning och underlag:

- Revidering av underlag samt tillagt utredningsalternativ
 - Utvärderingsalternativ
 - Antikvariskt utlåtande
- Komplettering angående dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten
- Komplettering angående geoteknik
- Komplettering angående genomförandefrågor
- Upplysning om PBL-version och bestämmelsekatalog

Utöver dessa förändringar har redaktionella ändringar och förtydliganden gjorts i planhandlingarna.

Alexander Fagerlund
Plan- och geodatachef

Matilda Eriksson
Planarkitekt