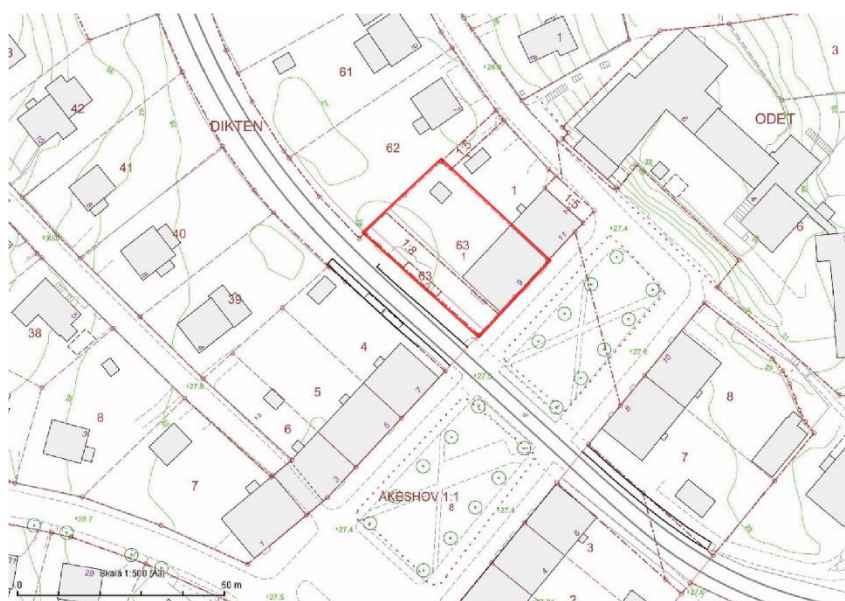


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna Dikten 63 och Höglandet 1:8 i stadsdelen Höglandet i Stockholm

S-Dp 2012-18527



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att bekräfta och bevara befintlig byggnad och dess användning. Planen syftar även till att möjliggöra för centrumändamål samt utökad användning av hela vinden för bostadsändamål.

Gällande plan medger att en tredjedel av vinden inreds för bostadsändamål. Planförslaget möjliggör inredning av hela vinden. Utökning av vindsinredningen har utförts inom ett flertal vindsvåningar i grannfastigheterna inom området. Bedömningen är att det är positivt att nyttja utrymmen i befintliga fastigheter för bostadsändamål.

Planområdet är beläget invid Nockebybanan vid Höglandstorget i Bromma och ingår i en sammanhållen bebyggelsemiljö som i sin helhet speglar 1920-talets klassicistiska ideal. Bebyggelsen kring Höglandstorget består av småskaliga flerbostadshus med sadeltak, putsade fasader och en symmetrisk fönstersättning.

Byggnaden inom planområdet beläggs även med en varsamhetsbestämmelse. Bestämmelsen styr att åtgärder ska utföras varsamt så att byggnadens befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Användningen PARK gäller för fastigheten Höglandet 1:8. Ingen ny bebyggelse föreslås.

Planens genomförande medför en fastighetsreglering. Dikten 63:2 uppgår i Höglandet 1:8 och motsvarande areal adderas till den sydöstra delen av Dikten 63:1 i syfte att skapa en sammanhängande allmän plats mot Nockebybanan samt säkerställa kvartersmark runt fastigheten för underhåll och angöring.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	3e kv. 2018
Granskning	4e kv. 2018
Antagande	1a kv. 2019

Innehåll

Innehåll	3
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Dagvatten	6
Vattenskydd	6
Miljökvalitetsnormer	7
Befintlig bebyggelse	7
Stadsbild	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö	9
Kommersiell och offentlig service	10
Gator och trafik	10
Buller	11
Planförslag	12
Markanvändning	12
Gata, trafik och parkering	12
Buller	12
Tillgänglighet	12
Risk	13
Kulturmiljö	13
Teknisk försörjning	13
Konsekvenser	13
Tidplan	13
Genomförande	14
Verkan på befintliga detaljplaner	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	14
Dagvatten	14
Genomförandetid	14

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Medverkande

Planen är framtagen av Maria Borup och Gunnar Swahn på stadsbyggnadskontoret. Från exploateringskontoret har Lisen Lans medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att bekräfta och bevara befintlig bebyggelse på Dikten 63 samt att möjliggöra för inredning av hela vindsvåningen för bostadsändamål. Planen medger även för användningen *centrum* omfattande fastigheten Dikten 63.

Planens genomförande medför en fastighetsreglering i form av ett markbyte. Dikten 63:2 uppgår i Högländet 1:8 och motsvarande areal inom Högländet 1:8 adderas till den sydöstra delen av Dikten 63:1

Utökning av vindsinredningen har utförts inom ett flertal vindsvåningar i grannfastigheterna inom området. Bedömningen är att det är positivt att nyttja utrymmen i befintliga fastigheter för bostadsändamål.

Plandata

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är 895 kvadratmeter stort och är beläget vid Högländstorget i Bromma. Det utgörs av fastigheten Dikten 63 vilken innehåller ett bostadshus på adressen Högländstorget 9 samt fastigheten Högländet 1:8. Bostadshuset är sammanbyggt med huset på Högländstorget 11 vilket hör till fastigheten Dikten 1. Bostadshuset inom planområdet är beläget med gaveln mot Nockebybanan och Högländstorgets spårvagnsstation. Fastigheten ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Brf Torghuset i Bromma.



Dikten 63 med planområdet inom röd figur, beläget vid Högländstorget i Bromma, i anslutning till Nockebybanan.

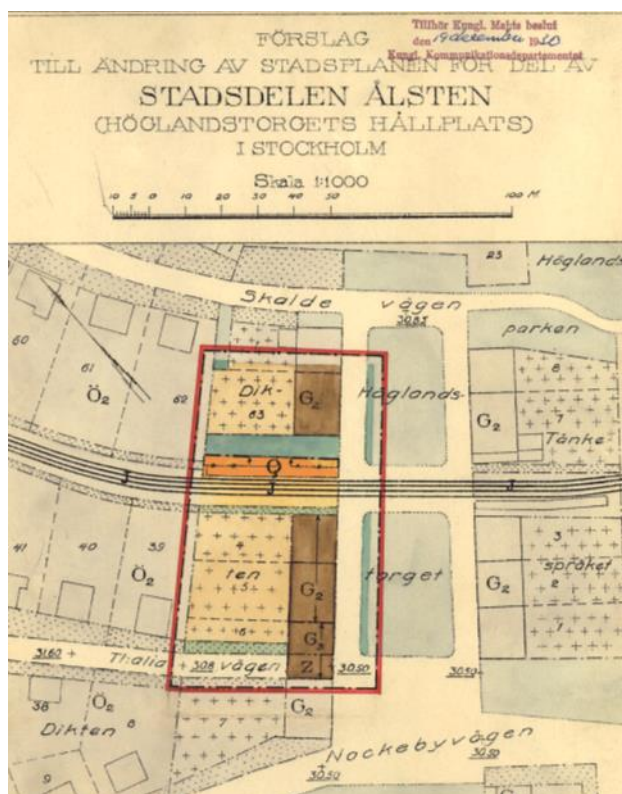
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är i enlighet med Stockholms översiktsplan som vann laga kraft i mars 2018. Översiktsplanen beskriver stadsdelen Högländet som en värdefull miljö och ser utvecklingspotential främst vid lokala centrum längs Nockebybanan.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är stadsplan PL 838 fastställd år 1930. Fastigheten är uppförd i enlighet med plankartan som anger en byggrätt för byggnad i två våningsplan med smärre gårdsbyggnad. Enligt planbestämmelserna får högst en tredjedel av vinden inredas för bostadsändamål.



Gällande stadsplan PL 838, från 1930.

Riksintressen och kulturhistoriska värden

Området ligger inom riksintresset för Högexploaterad kust, MB 4 kap 4 § vilket innebär att natur- och kulturvärden inte påtagligt får skadas och där fritidsbebyggelse i huvudsak får komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse och vissa typer av industrianläggningar som omfattas av regeringens tillåtlighetsprövning enligt 17 kap. miljöbalken.

Förutsättningar

Natur

Vegetation och obebyggd mark som ingår i planområdet ligger både på kvartersmark och allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Inom planområdet finns öppna gräsytor och ytor beklädda med marksten samt en mindre del grönska i form av träd.

Dagvatten

Dagvatten från taket avleds via hängrännor och stuprör ned till gatunivå. För den del av byggnaden som vetter mot gatan avleds vattnet från utkastare via rännor över gångbana ned till körbana.

Vattenskydd

Planområdet ingår i ett vattenskyddsområde.

Miljö kvalitetsnormer

Recipient för dagvatten är Mälaren-Fiskarfjärden. I mars 2018 har recipienten god ekologisk status enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Mälaren-Fiskefjärden har inga problem med övergödning eller försurning. Däremot uppnås ej god kemisk status för bland annat kvicksilver, polybromerade difenyletrar och tributyltenn.

Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Befintlig bebyggelse

Byggnaden inom fastigheten är uppförd 1927 och ansluter mot Höglandstorget. Bostadshuset är sammanbyggt med bostadshuset på fastigheten Dikten 1. Byggnaden är två våningar hög och innehåller fem lägenheter. Samtliga lägenheter nås via trapphus från gatan samt gården. På gården finns en fristående komplementbyggnad.



Bostadshuset inom planområdet sett från Höglandstorget.



Bostadshusets gavel sedd från spårvagnsstationen.



Bostadshusets gårdsfasad med nya tillägg i form av bla. balkonger, trappor och takkupor.

Stadsbild

Planområdet ingår i en sammanhållen bebyggelsemiljö som i sin helhet speglar 1920-talets klassicistiska ideal. Bebyggelsen kring Höglandstorget består av småskaliga flerbostadshus med sadeltak, putsade fasader och en symmetrisk fönstersättning. Byggnaderna ligger dikt an gatan med trädgårdar på baksidan.



Högländstorget med utblick mot norr med Högländsskolan i bakgrunden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsdelen Högländ och bebyggelsen inom planområdet är inte upptagen i varken Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister eller Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Detta då klassificering i denna del av Bromma ännu inte har utförts. Fastigheter som inte är klassificerade kan besitta stora kulturhistoriska värden, även om Stadsmuseet ännu inte tagit ställning till dem.

Byggnaden ingår i ett område som i Översiktsplan 1999 är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Motiveringen är att området kring Högländstorget har särskilda kulturhistoriska värden som sammanhållen miljö som i sin helhet speglar 1920-talets klassicistiska ideal.

Byggnaden ingår också i ett område som i byggnadsordningen är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö - Trädgårdsstaden. I trädgårdsstaden ska enligt byggnadsordningen den befintliga bebyggelsens tidstypiska prägel bevaras. Eventuell åverkan på byggnadens yttre ska göras med detta i beaktande.

Byggnaden inom fastigheten Dikten 63:1 uppfördes 1927 och har en arkitektonisk utformning typisk från 1920-talet. Byggnaden har genomgått ett antal förändringar men exteriören är trots det relativt välbevarad. Genomförda ändringar av byggnadens gatufasader är pietetsfullt utförda. In mot gården har fasaden

dock kompletterats med byggnadselement som inte är typiska för den klassicistiska arkitekturen.

Kommersiell och offentlig service

I omgivningen finns en mindre mängd varierad detaljhandel, Högländsskolan samt Högländsbiografen.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten ligger i anslutning till den nordvästra delen av Högländstorget och angörs från gatan utmed Högländstorget. Högländstorget ansluter till den större uppsamlingsgatan Nockebyvägen.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet angränsar till trottoar och torg med goda möjligheter till gång- och cykeltrafik. Området har ingen direkt närhet till något större cykelstråk.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Nockebybanan, station Högländstorget. Från stationen tar man sig med Nockebybanan till Alviks station och tunnelbanans gröna linje på cirka 10 minuter. Under stora delar av vardagarna är det cirka 15 minuter mellan avgångarna.

Biltrafik och bilparkering

Biltrafiken i direkt anslutning till planområdet är begränsad då fastigheten endast angränsar till Högländstorget. På torget finns kantstensparkering samt 15 allmänna parkeringsplatser. Ingen parkering sker inom planområdet.

Tillgänglighet

Vägbanan utanför bostadshuset är plan och angöringsmöjligheterna till fastigheten är goda. Bostadshusets entré mot gatan är smal och försedd med trappsteg vilket begränsar möjligheten att använda entrén med rullstol. Ingen hiss finns inom fastigheten.

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Nockebybanan. Enligt förordning (2015:216) 3§ ska buller från spår och vägar inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Övergripande bullerstudie visar att ljudet i området närmast Nockebybanan uppnår mellan 55–65 dBA.

Summerat väg- och spårtrafikbuller (kommunala kartläggningar)

- ≥ 65 dBA
- ≥ 55 dBA och < 65 dBA
- ≥ 45 dBA och < 55 dBA
- < 45 dBA

Vägtrafikbuller (kommunala kartläggningar)

- ≥ 65 dBA
- ≥ 55 dBA och < 65 dBA
- ≥ 45 dBA och < 55 dBA
- < 45 dBA

Spårtrafikbuller (kartläggningar från SL och Trafikverket)

- ≥ 65 dBA
- ≥ 55 dBA och < 65 dBA
- ≥ 45 dBA och < 55 dBA
- < 45 dBA



Illustration över bullernivåer. Aktuellt planområde är inringat.

Planförslag

Markanvändning

Planförslaget möjliggör utökad användning av hela vinden för bostadsändamål. Planförslaget syftar också till att bekräfta och bevara den befintliga byggnadens ursprungliga volym och proportioner. Byggnaden beläggs därför med en skyddsbestämmelse.

I planförslaget säkerställs att eventuella exteriöra åtgärder ska utföras varsamt så att byggnadens befintliga klassicistiska karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Nya takkupor ska exteriört utföras likt de befintliga. En varsamhetsbestämmelse på plankartan reglerar detta.

Fastighetens läge invid det lokala centrumet Högländstorget gör byggnaden lämplig att inreda för centrumverksamhet. Planförslaget möjliggör därmed att handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter kan inrymmas i byggnaden.

Planförslaget möjliggör också ett markbyte mellan fastigheterna Dikten 63 och Högländet 1:8. Syftet är att skapa sammanhållen allmän plats mot Nockebybanan samt att skapa angränsningsmöjlighet för de boende på Dikten 63 inom egen fastighet. Användningen PARK gäller för hela fastigheten Högländet 1:8.

Ingen ny bebyggelse föreslås.

Gata, trafik och parkering

Planförslaget medför ingen betydande ökning av trafikrörelser i området eller något betydande ökat behov av parkering. Parkeringsmöjligheterna i närområdet förändras inte.

Buller

Vid bygglovskrävande åtgärder där ändringar avses göras på byggnadens yttre ska bullersituationen beaktas. Ljudnivån inomhus orsakad av exteriöra ljudkällor ska som lägst uppfylla kraven i Boverkets byggregler, BBR.

Tillgänglighet

Med hänsyn till att bostadshuset redan inrymmer en inredd vind kan avsteg göras från krav på att anordna hiss. Vid en utökad inredning av vinden ska fullgod tillgänglighet nås inom hela lägenheten. Det bedöms vara möjligt att installera en hiss eller annan lyftanordning i efterhand om behovet uppstår.

Risk

Planområdet ligger i anslutning till Nockebybanan och Högländstorgets station. Med hänsyn till att förslaget är begränsat i sin omfattning och innebär att markanvändningen blir oförändrad bedöms att risknivån sannolikt inte kommer att öka jämfört med tidigare plan. Inga skyddsåtgärder bedöms nödvändiga.

Vattenskydd

Planens genomförande förväntas inte påverka riksintresset eller vattenskyddsområdet.

Kulturmiljö

I plankartan regleras detta med skyddsbestämmelse som reglerar bevarande av byggnadens volym och proportion och varsamhetsbestämmelse som styr att ändringar och tillägg ska göras varsamt så att befintliga klassicistiska karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Eventuella nya takkupor ska uppföras så att de exteriört är lika de befintliga.

Teknisk försörjning

Planförslaget kommer inte att medföra förändringar i den tekniska försörjningen.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att nå miljö kvalitetsnormerna.

Planförslaget kommer inte att orsaka några större fysiska konsekvenser på sin närmiljö. Om hela fastigheten intreds för centrumverksamhet finns en risk för ökad angöringstrafik.

Tidplan

Samråd	3e kv. 2018
Granskning	4e kv. 2018
Antagande	1a kv. 2019

Genomförande

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan PL 838 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Kvartersmarken på fastigheten betecknas med B (bostäder) och C (centrum). Byggnaden på fastigheten Dikten 63 beläggs med en varsamhetsbestämmelse. Fastigheten Högländstorget 1:8 ägs av Stockholms kommun och betecknas med PARK i sin helhet. Lagfaren ägare för Dikten 63 är Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt till bostadsrättsföreningen Torghuset i Bromma. Genom fastighetsreglering överförs ett mindre område från Högländet 1:8 till Dikten 63.

Ekonomiska frågor

Ett planavtal är upprättat mellan exploatören och stadsbyggnadskontoret, vilket reglerar att stadsbyggnadskontorets arbete med planprojektet bekostas av exploatören. Staden bedöms inte ha några kostnader i samband med genomförandet av planen.

Tekniska frågor

Dagvatten

Planförslaget innebär ingen förändring av dagvattnets kvalitet, mängd eller hantering varvid recipienten inte ska påverkas negativt av planförslaget.

Genomförandetid

Planens genomförande slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.