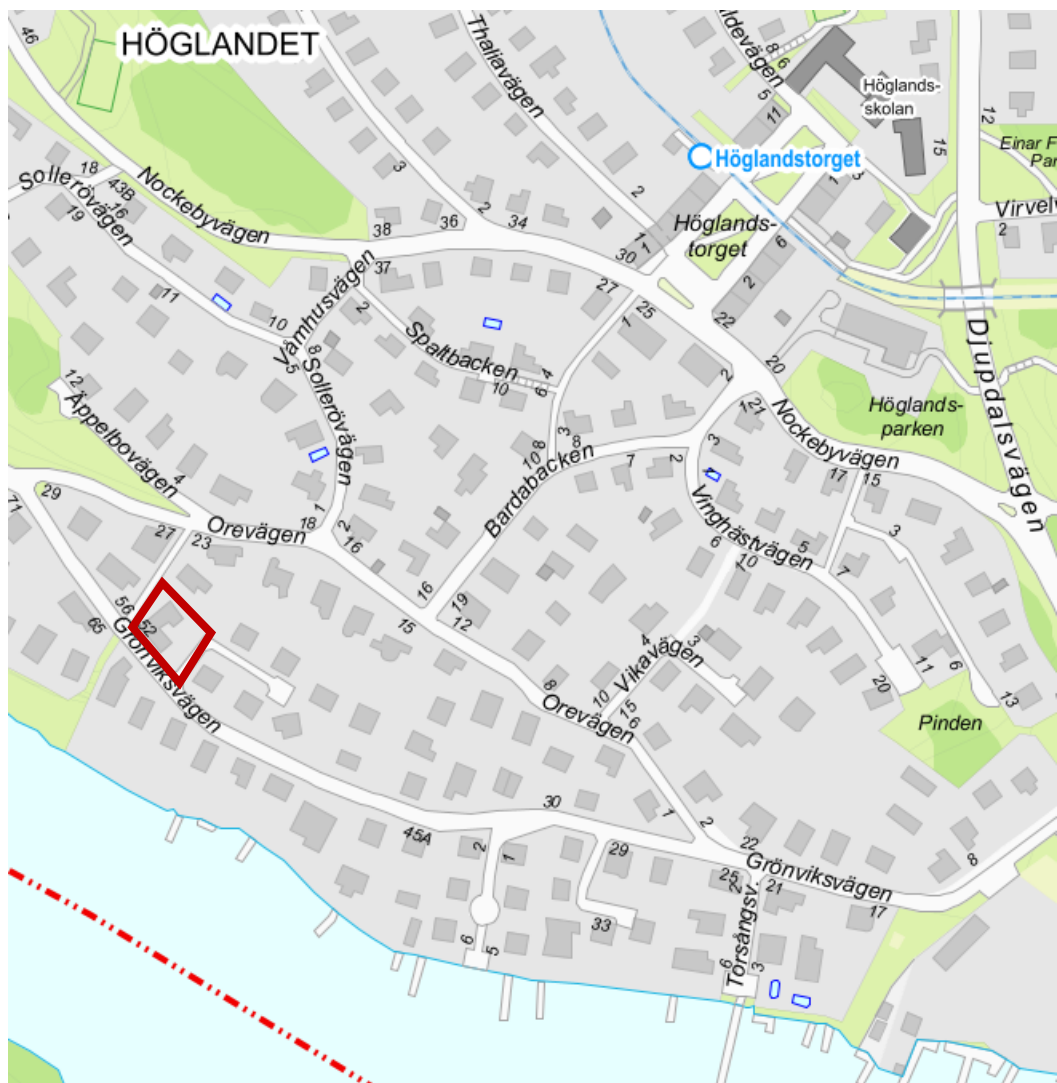




Laga kraft 2023-11-01

Planbeskrivning

Detaljplan för Rimsmidaren 15 i stadsdelen Högländet, Dp 2020-16557



Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ytterligare en bostad som kompletterar de två befintliga på fastigheten Rimsmidaren 15 i stadsdelen Högländet i Bromma, och samtidigt bekräfta nuvarande användning. Fastigheten ligger på Grönviksvägen 52 och omfattar cirka 1200 kvadratmeter stor och är bebyggd med en villa i tre våningar på cirka 650 kvadratmeter, med ett fotavtryck på cirka 272 kvadratmeter. Gällande stadsplan från 1935 tillåter max två bostäder per fastighet. För att den nya detaljplanen ska stämma överens med befintlig byggnad och fastighet måste även planbestämmelser för byggnadsarea, antal våningar och byggnadshöjd justeras och regleras. Det nya detaljplaneförslaget innebär ingen ökning av byggnadens yta eller volym. Den enda fasadändringen är en skjutdörr i glas som ersätter ett fönster mot gatan, vilket redan har beviljats bygglov. För att tillskapa en ny infart behöver befintlig mur öppnas upp. Planen handläggs med standardförfarande.

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation.....	4
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	6
Arkitektonisk idé.....	6
Befintlig bebyggelse	6
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Genomförandefrågor.....	8
Fastighetsrättsliga frågor.....	8
Ekonomiska frågor	8
Organisatoriska frågor.....	9
Planeringsunderlag	9
Kommunala	9
Planeringsförutsättningar.....	9
Kommunala	9
Kulturmiljö	10
Fysisk miljö.....	10
Konsekvenser	11
Bostadsförsörjning	11
Miljökvalitetsnormer	12

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ytterligare en bostad som kompletterar de två befintliga på fastigheten Rimsmidaren 15 i stadsdelen Högländet i Bromma, och samtidigt bekräfta nuvarande användning.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Rimsmidaren 15 i stadsdelen Högländet, Stockholms stad, Dp dnr 2022-16557, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2022-04-28 § 10.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning. Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Thomas Jansson på stadsbyggnadskontoret.

Planens huvuddrag

Planområdet utgörs av fastigheten Rimsmidaren 15 och är cirka 1200 kvadratmeter stort. Adressen är Grönviksvägen 52. All mark inom planområdet ägs av Brf Rimsmidaren 15.



Karta över fastighetens placering i Högländet. Fastigheten är markerad med röd linje.

Planförslagets främsta syfte är att utöka antalet lägenheter i befintlig byggnad från dagens två till sammanlagt tre lägenheter. Det nya detaljplaneförslaget innebär ingen ökning av byggnadens yta eller volym. För att inte byggnaden på fastigheten även fortsättningsvis ska bli planstridig måste även planbestämmelser för byggnadsarea, antal våningar och byggnadshöjd justeras och regleras. Fastigheten ges möjlighet att bebyggas med en sammanlagd byggnadsarea om 280 kvadratmeter. Högsta tillåtna nockhöjd är reglerad enligt husets nuvarande höjder och största taklutning är reglerad till 30 grader. Minsta fastighetsstorlek regleras till 750 kvadratmeter för att undvika avstyckning.

Det finns också behov att anlägga fler parkeringsplatser. Tanken är att öppna upp muren på fastighetens östra sida för att möjliggöra en till infart, och lägga marksten på en del av tomten som kan inrymma två bilar. En b-bestämmelse styr att tomtmarken i huvudsak ska vara genomsläpplig för att undvika att tomten hårdgörs. För att minska insyn kan nya häckar planeras vid parkeringen.

Genomförandetid

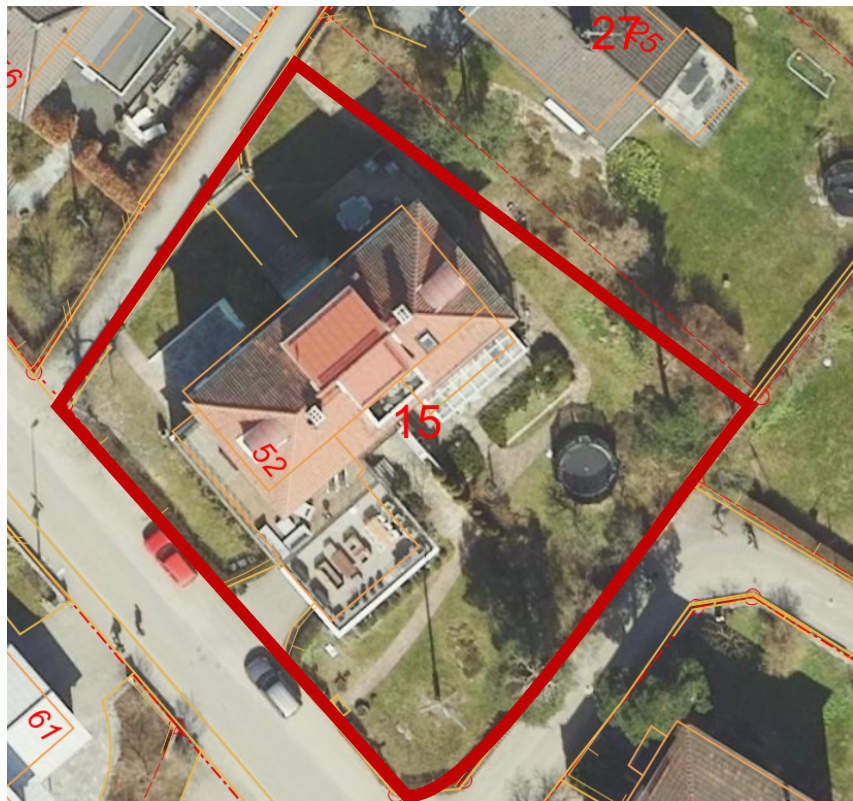
Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla från och med att planen fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Den enda fasadändringen som planeras är en skjutdörr i glas som ersätter ett fönster mot gatan, vilket redan har beviljats bygglov. För att möjliggöra en ny infart till den nya bostadsdelen planeras en varsam öppning i den befintliga muren.

Befintlig bebyggelse

Den aktuella byggnaden är bland de största villorna i området, med cirka 650 kvadratmeter boendearea och med ett fotavtryck på cirka 272 kvadratmeter. Huset uppfördes år 1936. Arkitekt var Thure Bergentz. Villan har byggts till 1964 respektive 1988.



Ortofoto över Rimsmidaren 15, planområdet markerad med röd linje.



Rimsmidaren 15 sedd från Grönviksvägen. (Bild från Google street view).



Rimsmidaren 15 sedd från öster vid Grönviksvägens återvändsgränd. Tanken är att öppna muren för att möjliggöra en ny infart och parkering. (Bild från Google street view).

Motiv till detaljplanens regleringar

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk. Bestämmelser h1, h2, h3, h4 reglerar högsta tillåtna nockhöjd för att undvika att byggnaden byggs på och ökar i höjd.

Markens anordnande och vegetation. Bestämmelse n1 reglerar att marken kan användas för bilparkering.

Utförande. Bestämmelse b1 på plankartan. För att undvika alltför mycket parkering och hårdgjorda ytor regleras att marken i huvudsak ska vara genomsläpplig.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsstorlek. Minsta fastighetsstorlek regleras till 750 kvadratmeter för att undvika en avstyckning av fastigheten.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter. Max tre bostadslägenheter tillåts för att hindra att befintligt hus delas upp i ännu fler bostäder.

Takvinkel. Största takvinkel regleras till 30 grader för att bekräfta utformningen på befintligt tak.

Utnyttjandegrad. Största tillåtna byggnadsarea regleras till 280 kvadratmeter för att undvika att befintlig byggnad byggs ut.

Varsamhet. Vid en eventuell ändring av byggnad ska väsentliga karaktärsdrag, såsom fasadmateriäl, kulör, valmat sadeltak med en smäcker takfot, tas tillvara så att bebyggelseområdets karaktär inte förvanskas.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Rimsmidaren 15 som ägs av Bostadsrättsföreningen Rimsmidaren 15.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner, Pl 437B, Pl 1864 och B17/1939 helt upphör att gälla inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren för att täcka kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Antagande 28 september 2023

Laga kraft, tidigast oktober 2023

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Rimsmidaren 15 ingår i stadsplanen för Lilla Nockebyhov m.m. från 1936 (Pl. 437B) och i stadsplanen för Rimsmidaren m.fl. från 1937 (Pl. 1864). Gällande stadsplaner anger att byggnader inom planlagt område får inredas med högst två bostadslägenheter. Dessutom gäller tomtindelningen B17/1939 för Rimsmidaren 15.

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas sydvästra Bromma ut, där Högländet ingår, som ett område med vissa möjligheter till förtätning och stadsutveckling. Förslaget, som innebär en förtätning inom befintlig fastighet utan att någon obebyggd mark tas i anspråk, är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Byggnadsordningen

Högländet är enligt byggnadsordningen ett exempel på trädgårdsstad som bör utvecklas med utgångspunkt ur det organiskt formade gatumönstret, byggnadernas anpassning till terrängen,

husens konsekventa placering i gatuliv eller med förgårdsmark och häckar som avgränsar trädgårdarna.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Enligt strategin bör nya tillägg utgå från gatumönstret i området. Särskilt viktigt är att nya byggnader följer mönstret för husens placering i det existerande bebyggelsemönstret. Byggnationen ska anpassas i utformning och material till det sammanhang den placeras i och ska således utföras i enlighet med strategin. Utgå från de ursprungliga husens volym, proportioner och takformer med enstaka takkupor mot gatan vid ombyggnader och renoveringar. Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt. Beakta kvaliteterna i utformningen av mark och grönska. Förändringar av marknivån ska ske med omsorg om bland annat den befintliga vegetationen, berghällar och stödmurar. Undvik hårdgörande av grönytor.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Rimsmidaren 15 är inte individuellt klassad, men stadsdelen Höglandet bedöms enligt Stadsmuseets klassificering som kulturhistoriskt värdefull.

Fysisk miljö

Stadsdelen Höglandet är en del av Bromma trädgårdsstad och domineras av villor som uppfördes huvudsakligen på 1910- och 20-talen. Området kring Grönviksvägen, där Rimsmidaren 15 ligger, kännetecknas av kuperad terräng och närhet till Mälaren med i huvudsak stora, friliggande villor. Närmaste stadsdelscentrum och hållplats för spårvagn finns vid Höglandstorget cirka 400 meter bort.



Snedbild över närområdet med Rimsmidaren 15 markerad med röd linje.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till ytterligare en ny bostad i stadsdelen. Fler bostäder är positivt eftersom det skapar förutsättningar för en blandad befolkning. En ny bostad kan ge mer liv och rörelse i området, vilken kan bidra till ökad trygghet för både män och kvinnor.

Dagvatten

Den enda förändring som sker inom fastigheten är att mark som idag består av gräsmatta tas i anspråk för ytterligare parkeringsplatser. Eftersom marken kommer att vara genomsläpplig bedöms miljöpåverkan som försumbar. Dagvattnet ska tas om han lokalt på tomten.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Då byggrätten inte kommer att utökas eller fasaden förändras, förutom att ett fönster ersätts med en skjutdörr i glas, bedöms förslaget inte ha någon negativ påverkan på den omgivande kulturmiljön och stadsbilden. Parkeringsplatsen och öppningen i muren ska utföras så varsamt som möjligt. En generell varsamhetsbestämmelse styr att väsentliga karaktärsdrag ska tas tillvara vid en eventuell ändring av byggnaden så att bebyggelseområdets karaktär inte förvanskas.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Östra Mälaren. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Strandskydd

Enligt miljöbalken gäller strandskyddet åter om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan. För att upphäva strandskyddet i detaljplanen krävs särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Då planförslaget innebär en marginell förändring, på en privat tomt som redan tagits i anspråk, bedöms förslaget sakna betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § 1 p).