



Granskningsutlåtande

Detaljplan för Fjället 8

inom stadsdelen Råsunda upprättad i mars 2023

Innehåll

1. Bakgrund
2. Sammanfattning
3. Yttranden under granskningen
 - Remissinstanser
 - Sakägare enligt fastighetsförteckningen och boende
4. Förändringar efter granskningen
5. Synpunkter som inte tillgodosetts

1. Bakgrund

Samråd av detaljplanen genomfördes under 13 april – 4 maj 2022. Byggnadsnämnden beslutade den 19 oktober 2022 (§ 108) att detaljplanen skulle ligga till grund för granskning.

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 granskningstiden 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.

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

Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget.

Statens geotekniska institut (SGI) har inga invändningar mot planförslaget.

Vattenfall Eldistribution noterar att tidigare yttrande har beaktats och har därmed inget mer att tillägga.

Rådet för funktionshinderfrågor (RFF) har inga synpunkter på förslaget utifrån de frågor som rådet har i uppdrag att bevaka.

Lantmäteriet har inte funnit anledning till någon synpunkt.

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

- Tillgänglighetsproblematik
- Trädskyddets begränsning
- Olämpligt att fastighetsägaren är beställare av utredningar
- Outredda alternativ
- Siktproblematik

Förvaltningens kommentarer i korthet

Sakägares synpunkter kommenteras vidare i kommande avsnitt.

3. Yttranden under granskningen

Remissinstanser som inte har någon erinran mot planen:

- Länsstyrelsen
- Statens geotekniska institut (SGI)
- Vattenfall Eldistribution
- Råder för funktionshinderfrågor (RFF)
- Lantmäteriet

Remissinstanser som inte har svarat på remissen:

- Storstockholms brandförsvaret (SSBF)
- Norrenergi
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Kommunstyrelsen
- Fullmäktigegrupperna: m, s, l, v, mp, kd, c, sd

Sakägare enligt fastighetsförteckningen och boende

M.K. och A.K.

M.K. och A.K. meddelar att de invändningar mot förslaget som skickades in i samband med samrådet kvarstår. M.K. och A.K. skriver att utöver de redan inskickade invändningarna följer kompletteringar efter samrådsredogörelsen och det uppdaterade planförslaget. Sammanfattningsvis rör de kompletterande invändningarna:

- Tillgänglighetsproblematik
- Trädskyddets begränsning
- Olämpligt att fastighetsägaren är beställare av utredningar
- Outredda alternativ
- Siktproblematik

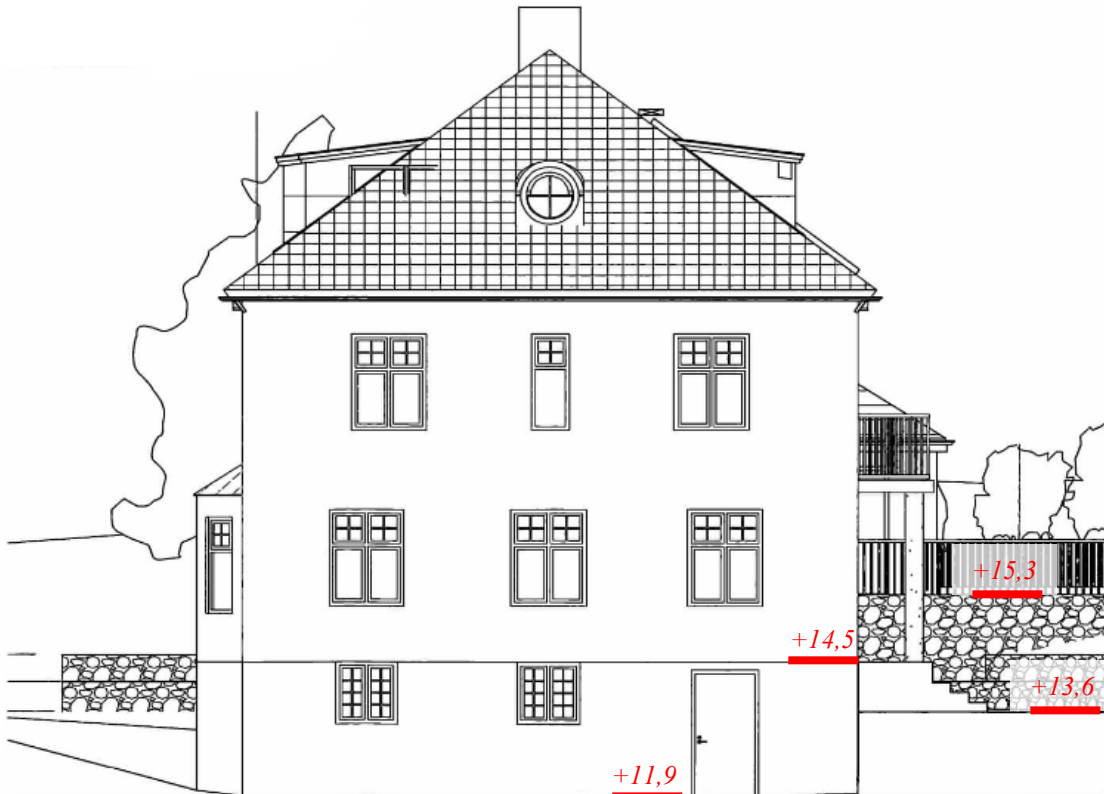
Tillgänglighetsproblematik

M.K. och A.K. menar att garageplacering 1 är dålig ur tillgänglighetsperspektiv då det är det högst placerade garaget med störst skillnad i höjd mot huvudbyggnad. M.K. och A.K. tar upp RFF:s (Rådet för funktionshinderfrågor) samrådsyttrande: ” (...) 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.” M.K. och A.K. menar även att placeringsalternativ 2, 3 och 4 innebär garage i samma plan som huvudbyggnaden, vilket innebär att trappor inte behövs och att tillgängligheten är god.

Förvaltningens kommentar: Markenivån framför huvudentrén är ca 13,6 meter över nollplanet. Huvudbyggnadens huvudentré ligger på ca 14,5 meter över nollplanet och nås via en entrétrappa, detsamma gäller för köksingång på huvudbyggnadens norra sida samt altan på huvudbyggnadens västra sida. Garaget enligt placering 1 har en marknivå på ca 15,3 meter över nollplanet. Uppställningsplatsen mot Vintervägen har en marknivå på ca 11,9 meter över nollplanet. Huvudbyggnadens källaringång ligger i nivå med uppställningsplatsen. I höjdläge ligger huvudentrén 0,8 meter från garageplacering 1 och 2,6 meter från uppställningsplatsen, huvudentré nås via trappor i vilket fall. Se relationsritning på nästkommande sida.

Tillgänglig angöring (till sekundärentré) är möjlig på fastighetens befintliga uppställningsplats. En garageplacering 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. Placering av garagebyggnad är lämplig inom befintlig byggrätt, norr om huvudbyggnaden.

I PBL 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. Enligt översiktsplanen ska hänsyn tas till den sammanhängande och kulturhistoriskt intressanta miljön i Råsunda vid eventuell kompletterande bebyggelse. En garagebyggnad i läge mot Vintervägen enligt alternativ 3 och 4, samt Tottvägen enligt alternativ 2 är avfärdade då förgårdsmarken aldrig varit avsedd för att bebyggas. Alternativ 2 innebär även in- och utfart inom 10 m från korsningspunkt vilket är olämpligt ut trafiksäkerhetssynpunkt, dessutom ligger garageplacering 2 mer än 25 meter från huvudentré och källaringång, och uppnår därmed inte tillgänglighetskrav.



Relationsritning för Fjället 8, vy från syd. Ungefärliga höjder ovan nollplanet för uppställningsplats/ källarentré, gårdsplan, huvudentré samt garage enligt placering 1.

Trädskyddets begränsning

M.K. och A.K. framför att trädskyddet inte utgör en fullgod begränsning som är beständig över tid för att förhindra placering av garage längre in på tomten. M.K. och A.K. skriver att eken kan tas bort med ett marklov, alternativt marklov med "liten avvikelse" från detaljplan. M.K. och A.K. menar att det enligt detaljplaneförslaget inte finns något som tvingar att träd ska återplanteras på exakt samma plats. M.K. och A.K. påpekar slutligen att omtanken om eken är ett argument för att placera garage mot Vintervägen enligt alternativ 2, 3 eller 4.

Förvaltningens kommentar: Planen avser skydda befintlig skogsek i största möjliga utsträckning, och reglerar följande för fastighetens skogsek:

- Skogsek (*quercus robur*) med stamomkrets 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 anlitad expertis med motsvarande kunskaper.
- Marklov krävs även för trädffällning av skogsek (*quercus robur*) med stamomkrets om minst 0.6 meter

I planarbetet har fastighetens stora skogsek setts som en förutsättning vid utredning av placeringsalternativ för garage. En garageplacering vid skogseken har inte undersökts då förutsättningarna utan skogseken är okända, vid fällning av trädet kan marken vara olämplig att bebygga. Lämpligheten av en garageplacering längre in på tomten skulle prövas i en bygglovsansökan.

I en framtida bygglovsansökan tas hänsyn till platsens förutsättningar. Att inte följa de 2 satta planbestämmelserna som rör fastighetens skogsek kan inte vara en liten avvikelse. Skulle trädet fällas i fall av sjukdom eller säkerhetsrisk, med stöd av utlåtande från arborist, måste marklov sökas. En process för ersättningsträd påbörjas därefter. Exakt läge för nyplantering av skogsek fastställs i en sådan process, och bestäms därmed inte i detaljplanen. Bestämmelserna syftar till att trygga skogsekbeståndet på fastigheten.

I utlåtandet från arborist (2022-01-13) lyder rekommendationen: ”Ytterligare grävarbeten eller anläggning av hårdgjorda ytor kring trädet (i en radié av 8 m från stambasen) avråds ifrån - då fler rötter kan komma att skadas och kompaktering av marken kan uppstå vilket minskar syremängden i jorden och försvårar trädets livsmöjligheter.”

En rivning av garageplacering 1 skulle sannolikt ha en negativ påverkan på skogseken. Det bästa för eken utifrån dagens förutsättningar bedöms vara att möjliggöra för genomfört garage (enligt alternativ 1) att stå kvar. Utan detaljplan kommer garaget behöva rivras, vilket kan skada trädet. Utan detaljplan saknas skydd för trädet och kan då fällas utan marklov eller krav på återplantering.

Planens syfte är att möjliggöra för komplementbyggnad i form av garage med lämplig placering inom fastigheten Fjället 8. Garageplacering 1 bedöms vara den mest lämpliga, främst med hänsyn till kulturmiljö och trafik, men även med omtanke till skogseken. Garageplacering enligt alternativ 2, 3 och 4 har avslagits, se Förvaltningens kommentar under Tillgänglighetsproblematik.

Olämpligt att fastighetsägaren är beställare av utredningar

M.K. och A.K. förtydligar att de inte invänder mot att fastighetsägare bekostar utredningarna som krävs för en detaljplan, utan invändning gäller att fastighetsägaren är beställare av dem. M.K. och A.K. menar att när fastighetsägaren beställer utredningarna försätts utredarna i beroendeställning till beställaren som är en part i ärendet, och inte till kommunen. M.K. och A.K. menar att en detaljplan, till skillnad från en bygglovsansökan, är en allmän angelägenhet, varpå det är olämpligt att den som vill dra nytta av ändringen är beställare av utredningarna som ligger till grund för den. M.K. och A.K. framför att det nya alternativ 8 som utreddes i princip ensidigt tilldelas negativa bedömningar och att fördelarna med placeringen inte lyfts fram (t ex lägre markhöjning, lägre nockhöjd, möjlighet för underhåll, fall av snö och is, mm).

Förvaltningens kommentar: *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.*

Den negativa påverkan alternativ 8 medför överväger fördelarna. De nämnda fördelarna för alternativ 8 enligt M.K. och A.K. är inte av allmänintresse. Den kulturbasketiska intressanta miljön i norra Råsunda är däremot ett allmänintresse och bedöms överväga det enskilda intresset. Villabebyggelsen i norra Råsunda ska enligt översiktsplan i huvudsak bevaras till sin karaktär och kompletterande bebyggelse ska ta hänsyn till den sammanhängande och kulturbasketiska intressanta miljön. Att anpassa garaget efter kulturmiljön och placera garaget med ett större avstånd till huvudbyggnaden gör att huvudbyggnaden bibehåller en framträdande roll. Placeringen bedöms inte innebära en betydande olägenhet för grannfastighet. 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 använt bebyggelsemönster och smälter in mellan huvudbyggnaderna på Fjället 8 och 9.

Outredda alternativ

M.K. och A.K. påpekar att det finns möjlighet att studera alternativa placeringar mellan alternativ 1 och 8 för att minska den negativa påverkan på grannfastigheten.

M.K. och A.K. påpekar också att det finns möjlighet att placera garagebyggnad 10 meter från korsning och nästan 10 meter från utfarten mellan alternativ 2 och 3 som inte utvärderats.

Förvaltningens kommentar: *Byggnader får sammanbyggas över fastighetsgräns i gällande och i ny plan, i det fall garage uppförs friliggande bedöms 0,3 m avstånd från fastighetsgräns lämpligt då garagebyggnaderna*

upplevs samlade vid den gemensamma fastighetsgränsen. Planen möjliggör garageplacering inom befintlig byggrätt norr om huvudbyggnaden med ett minsta avstånd på 0,3 m till fastighetsgräns. Att möjliggöra garageplacering 0,3 m från fastighetsgräns bedöms lämpligt utifrån platsens förutsättningar, och har bedömts lämpligt på andra platser inom det kulturhistoriskt värdefulla området villabebyggelse i norra Råsunda, och kan anses vara praxis.



Foto från september 2022 som påvisar förhållandet mellan garageplacering 1 och huvudbyggnad, mellanrummet och terrassering/ trappning genom gradängar.

Alternativ 8 kräver rivning av befintlig gradäng och skapar ett trångt utrymme mellan husets norra gavel och garaget. En placering längre bort från fastighetsgräns jämfört med alternativ 1 riskerar inte bara att negativt påverka huvudbyggnaden och gården, utan placeringen rubbar även symmetrin sett från Årebacken i relation till grannfastigheten.

Förvaltningen bedömer att det är olämpligt, både ut trafiksäkerhet- och kulturmiljösynpunkt att placera en garagebyggnad mot Vintervägen. Genom att placera en garagebyggnad nära eller dikt an huvudbyggnaden skadas de kulturmiljövärden som finns utpekade. Ytterligare placeringsalternativ mellan alternativ 2 och 3 är inte intressant att utreda av samma skäl som alternativ 2, 3 och 4 redan har avslagits – de är placerade på prickad förgårdsmark, de skymmer huvudbyggnaden från omkringliggande gator och har andra trafikförhållanden än Årebacken.

Siktproblematik

M.K. och A.K. påpekar att det mot Vintervägen finns en hög och tät häck i tomtgräns mot gatan, enligt M.K. och A.K. är häcken 3 meter hög. M.K. och A.K. menar att en garageplacering 5–10 meter från befintlig utfart, 1 meter in på tomten, inte skulle påverka sikten vid utfart, utan att det är häcken som begränsar sikten.



M.K. och A.K. bifogar foto till sitt yttrande.

M.K. och A.K. menar även att vid garageplacering 2 försämras inte sikt av ett garage utan av häcken som sträcker sig fram till korsningen.



M.K. och A.K. bifogar foto till sitt yttrande.

Förvaltningens kommentar: I frågan om sikt är det skillnad på växtlighet och en byggnad. En byggnad är solid och avsedd för att stå permanent, medan växtlighet är föränderlig över tid och i stor grad genomsiktig och anpassningsbar. En byggnad påverkar sikten, medan växtlighet kan anpassas eller tas bort.

I plan- och bygglagstiftningen ställs krav på att tomter ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppstår. Vid gatukorsning och hörntomt är det viktigt att god sikt uppnås och inga konstruktioner skymmer sikt vid gatan, en garagebyggnad

nära en gatukorsning är därmed otänkbar. Det är inte lämpligt att i detaljplan reglera höjd på växtlighet, detta regleras istället bland annat genom stadens riktlinjer om hur hörntomter ska förbättra sikt och säkerhet på bostadsgator. I dokumentet Klipp häcken! ([länk](#)) hittar fastighetsägare med tomt åtgärder att genomföra för att göra sikten fri i korsningar. Fastighetsägare med hörntomt uppmanas ha högst 80 cm högt staket och växtlighet 10x10 meter från korsningspunkt. Ett tillsynsärende för häcken har skapats hos staden, det är inte en fråga för detaljplanen.

Garageplacering mot Vintervägen och Tottvägen har avslagits med hänsyn till främst kulturmiljö och trafikförhållanden. Det bedöms mer lämpligt att anordna en garagebyggnad mot Årebacken, en mindre lokalgata som når ca 10 bostadsfastigheter. Årebacken bedöms ha en låg trafikaltstring med få trafikrörelser om dagen.

Siktproblematik (fortsättning)

M.K. och A.K. menar att det finns siktproblematik vid garageplacering 1, då utfarten ligger vid en brant backe (Årebacken). M.K. och A.K. menar även att växtlighet skymmer sikten nedåt gatan.



M.K. och A.K. bifogar foto till sitt yttrande.

Förvaltningens kommentar: Det bedöms lämpligt att anordna garage mot Årebacken för Fjället 8, liksom för andra fastigheter längs gatan som också anordnat garage mot Årebacken. Gatan sluttar men bedöms ha en låg trafikaltstring med få trafikrörelser om dagen. Vid anslutning mot Årebacken krävs inte körning över gång- eller cykelbana till skillnad mot Tottvägen och Vintervägen. Sikten bedöms vara god för placering 1. Vid anslutning av utfart finns kriterier om sikttrianglar om 2,5x2,5 meter, inom sikttriangel bör växter inte vara högre än 80 cm. Tujorna är placerade indragna från gatan, med mellanrum från varandra, och bedöms inte påverka sikten på ett sådant sätt att utfarten är olämplig eller osäker. Vidare är växtlighet inget som regleras i plan.

Summering

M.K. och A.K. menar att detaljplaneförslaget är olämpligt med många brister och stor negativ påverkan på grannfastigheten. M.K. och A.K. menar att det finns andra lämpliga placeringar av ett fristående garage, och att möjligheten att återställa det ursprungliga garaget i källaren kvarstår.

Förvaltningens kommentar: Det ursprungliga garaget i källarvåningen håller inte den standard som moderna bilar förutsätter. 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 0,3 m från fastighetsgräns.

4. Förändringar efter granskningen

Efter granskning har följande ändringar gjorts:

Plankarta:

- Bestämmelse för största byggnadsarea för garage omformuleras för tydlighets skull från *Största byggnadsarea är 30 m² per garage till Största byggnadsarea för friliggande garage är 30 m²*
- Bestämmelse *Högst 1 garage per fastighet* införs för tydlighet.
- Bestämmelse *Högst 1 huvudbyggnad per fastighet* införs för tydlighet.
- Bestämmelse *Bostad får inte inredas i komplementbyggnad* införs. Planen medger bygg rätt för komplementbyggnader, varpå det förtydligas att de inte får inredas med bostad.
- Bestämmelse *Huvudbyggnad får inredas med högst 2 lägenheter* införs. Bestämmelsen är hämtad från tidigare gällande plan 0401/1934 och syftar till att förtydliga och förhindra att det blir flerfamiljshus på fastigheten.
- *Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 24.8 meter över angivet nollplan* tas bort. Istället läggs bestämmelse *Högsta byggnadshöjd är 7.6 meter* till för att behålla ursprunglig bygg rätt och gällande bestämmelse. Bestämmelse *För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd 3 meter och högsta totalhöjd 4.5 meter* som tidigare funnits för Fjället 8 i 0401/1934 återinförs som bestämmelse. Bestämmelserna bedöms lämpliga för att begränsa komplementbyggnaders storlek.
- Bestämmelse för högsta nockhöjd på garage över angivet nollplan justeras till *Högsta nockhöjd på friliggande garage är 18.9 meter över angivet nollplan* för att bättre anpassas till grannfastighetens garage vars nockhöjd är ca 19 m över nollplanet. Det bedöms lämpligt att låta de friliggande garagebyggnaderna på varsin sida av fastighetsgräns spegla gatans lutning genom olika nockhöjder. ”Friliggande” läggs till att inte försvåra eventuell sammanbyggnad över fastighetsgräns.
- Bestämmelse för takkupor införs för att bekräfta de takkupor som uppförts på huvudbyggnaden.
- Bestämmelse om största taklutning kompletteras med en bestämmelse om största taklutning för valmat tak på gavel för att bekräfta befintlig takutformning på huvudbyggnad.
- Placeringsbestämmelse förtydligas genom *Friliggande byggnad, med undantag för garage, ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns* för att ersätta byggnadsstadgan § 39 (1959:612) samt för att endast möjliggöra garagebyggnad närmre fastighetsgräns.
- Minsta stamomkrets läggs till i bestämmelse för markens anordnande och vegetation för att kopplas samman med marklovsbestämmelse.

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

5. Synpunkter som inte tillgodosetts

Granskningsutlåtandet redovisar yttranden som inkommit under granskningskedet.

Nedanstående förteckning redovisar de som yttrat sig under något planskede och som eventuellt inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

- M.K. och A.K. (motsätter sig att planen medger bebyggelse 0,3 m från fastighetsgräns och förespråkar att garage möjliggörs i ett annat läge)

Alexander Fagerlund
Plan- och geodatachef

Matilda Eriksson
Planarkitekt