

**Handläggare**  
Thomas Jansson  
Telefon 08-508 274 14**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för förslag till ändring av detaljplan för Kantaten 1, 2 och 13 i stadsdelen Herrängen (upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser, sex nya bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson  
tf. Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder      Karin Stenqvist  
tf. Avdelningschef      Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det är lämpligt att pröva planläggning för att möjliggöra ny fastighetsbildning för ytterligare en fastighet inom planområdet.

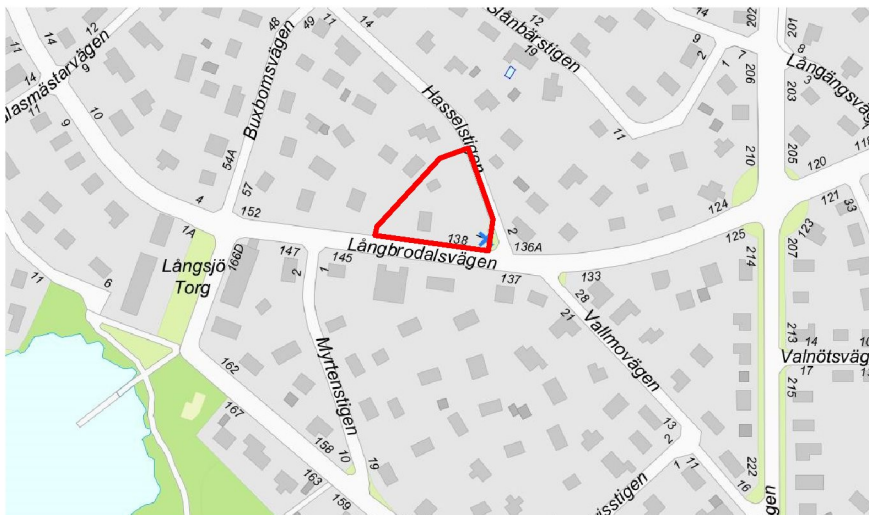
Detaljplanen utförs som en ändring av detaljplan som upphäver gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra att planområdet kan delas in i ytterligare en fastighet för bostadsändamål. Idag är planområdet delat i tre fastigheter med Kantaten 2 och 13 som är bebyggda med två enbostadshus, och med Kantaten 1 som är obebyggd. Planförslaget möjliggör ytterligare en fastighet dvs fyra fastigheter med tillåtelse att genom gällande plan möjliggöra för ett friliggande en- eller tvåfamiljshus, totalt fyra till åtta bostäder, vilket således kan resultera i sex nya bostäder jämfört med dagens situation.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## UTLÅTANDE



Översiktskarta med planområdet markerat med rött.

### Syfte

Planförslaget syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra att planområdet delas i fyra fastigheter. På varje fastighet är det möjligt att genom gällande planbestämmelser uppföra ett fristående en- eller tvåfamiljshus.

### Bakgrund

#### Plandata

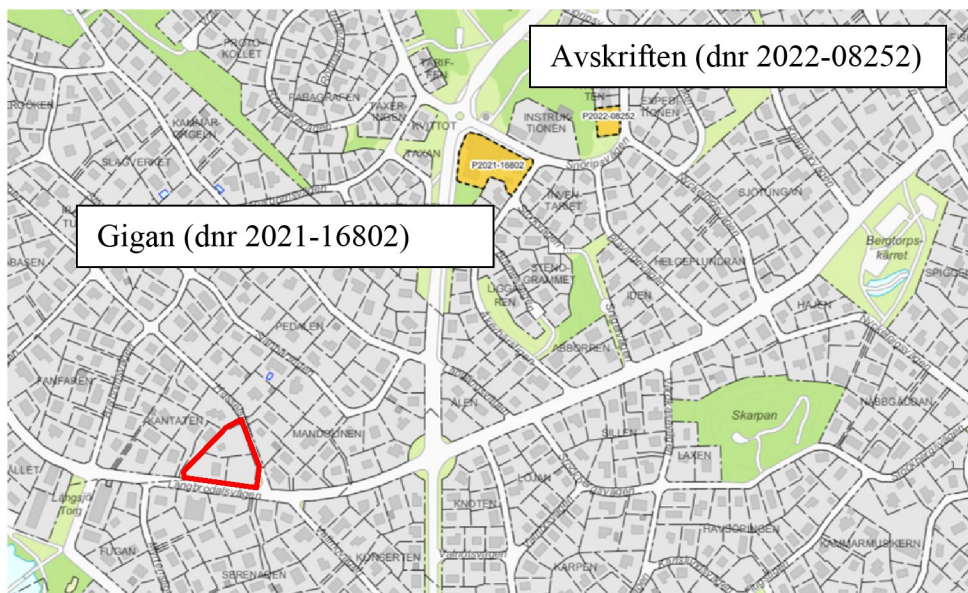
Planområdet utgörs av fastigheterna Kantaten 1, 2 och 13 i stadsdelen Herrängen och omfattar cirka 3 073 kvadratmeter.



Karta som visar planrådets läge och preliminära avgränsning

### Pågående detaljplaner i området

I området pågår två detaljplaneprocesser för ny bostadsbebyggelse i kvarteret Avskriften (dnr 2022-08252), och i kvarteret Gigan (dnr 2021-16802).



*Pågående detaljplaner i området markerat med gult. Planområdet med Kantaten 1, 2 och 13 markerat inom röd linje.*

### Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan (stadsplan) akt 0180-3373 och tomtindelning, akt 0180-B36/1939, fastställda 1947 respektive 1939. I detaljplanen anges bostadsändamål med byggrätt för fristående småhus i två våningar. Planen anger en största byggnadsarea på 120 kvadratmeter för bostadshus. Byggnad får inrymma högst två bostadslägenheter. Tomt får inte ges mindre areal än 600 kvadratmeter. Max en femtedel av den totala tomtarean får bebyggas. Om fastigheten understiger 1 200 kvadratmeter får endast ett bostadshus uppföras. Byggnad får upphöras med max två våningar. Tillåten byggnadshöjd är max 7,5 meter. Takvinkel får vara högst 30 grader.

Tomtindelningen gäller som fastighetsindelningsbestämmelser gällande detaljplan enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planområdet är indelat i tre tomter.

### Markägoförhållanden

Fastigheterna är privatägda.



## Relaterade beslut och styrande dokument

### **Översiktsplan**

Översiktsplanen anger att komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Planförslaget är i enlighet med översiktsplanen.

### **Stockholms byggnadsordning**

Herrängen beskrivs som ett villa- och småstugeområde som successivt förtätats genom tomtindelning. Kompletteringar inom området ska beakta omkringliggande bebyggelse och bibehålla gaturummens gröna karaktär. Nya byggnader bör utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Tillägg av nya hus i grupper bör utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé

### **Varsam utveckling av småhus- och villaområden**

Enligt strategin bör nya tillägg i småstugeområdena utgå från gatu- och bebyggelsemönstret i området. Den gröna karaktären så som häckar mot gatorna och de uppväxta trädgårdarna ska tas tillvara och utvecklas. Hårdgörande av grönytor ska undvikas. De ursprungliga husens volym, proportioner och takformer ska vara utgångspunkt vid ombyggnader och renoveringar. Karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer bör tas tillvara och återskapas i så stor utsträckning som möjligt. Kontoret bedömer att den nybyggnation som möjliggörs av planförslaget kan utföras enligt strategin för småhus- och villaområden. Rubriken används endast i de fall villastrategin är aktuell. Beskriv kort vilken stadsbyggnadskaraktär som är aktuell och vilka punkter i vägledningen som är relevanta.

## **Nuvarande förhållanden**

### **Befintlig bebyggelse**

Kantaten 2 och 13 är bebyggda med två enbostadshus som uppfördes 1957 respektive 1923. Kantaten 1 är obebyggd.



*Snedbild över planområdet, markerat inom röd linje. Befintliga enfamiljshus Kantaten 2 och 13 är bebyggda med enbostadshus, Kantaten 1 är obebyggd. Planen medger tvåfamiljshus.*



*Fastigheten Kantaten 2, med ett enbostadshus sedd från Långbrodalsvägen. Bild tagen från Google street view.*





*Den obebyggda Kantaten 1 och en skymt av befintligt bostadshus på Kantaten 13 sedda från Hasselstigen. (Bild från Google street view).*

### Kulturmiljö

Bebyggelsen har ännu inte klassificerats av Stadsmuseet..

### Planförslaget

#### Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs inom planområdet. Åtgärden möjliggör att de tre fastigheterna kan ombildas till fyra fastigheter för bostadsändamål. Rivningslov och genomförd rivning av befintliga bostadshus krävs för att möjliggöra tänkt fastighetsbildning och uppförande av flera bostäder.

De fyra nya fastigheterna beräknas få en areal på cirka 614 till 942 kvadratmeter. På fastigheterna kan fyra nya en- eller tvåfamiljshus i två våningar uppföras enligt gällande bestämmelserna i detaljplanen. Fastigheterna bedöms kunna få en lämplig utformning och uppfylla plan- och bygglagens krav på angöring och tillgänglighet.



*Illustrationen visar ett möjligt förslag till delning av fastigheterna samt en möjlig placering av bebyggelse.  
(Bild Sandellsandberg arkitekter).*

### Planförslagets konsekvenser

Planförslaget möjliggör att planområdet kan delas in i fyra fastigheter för bostadsändamål. Kantaten 1, 2 och 13 ombildas genom fastighetsreglering. Genom avstyckning bildas en ny fastighet. Idag tillåts tre friliggande en- eller tvåfamiljshus, totalt tre till sex bostäder. Planförslaget möjliggör ytterligare ett friliggande en- eller tvåfamiljshus, totalt fyra till åtta bostäder, vilket således kan resultera i sex nya bostäder jämfört med dagens situation

### Arkitektur och gestaltning

Placering och utformning av nya byggnader prövas mot gällande detaljplans bestämmelser samt byggnadsordningen och strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden. Vid bygglovsprövningen prövas även god form-, färg- och materialverkan liksom anpassning till stads- och landskapsbild så att områdets karaktärsdrag inte förvanskas.

### Kulturmiljö i en växande stad

Rivning av befintliga bostadshus krävs för att fastighetsbildning ska kunna genomföras enligt planförslaget.

### Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att viss vegetation måste tas bort men det bedöms kunna genomföras utan att den gröna karaktären försvagas. Hårdgörande av grönytor ska undvikas.

**Trygghet**

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på tryggheten i området men bidrar med ytterligare bostäder.

**Jämställdhet**

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på jämställdheten i området.

**Planprocess****Process**

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden föreslås bli vid antagandet.

**Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

**Tidplan**

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	november 2022
Samråd	mars 2023
Granskning	juni 2023
Antagande SBN	september 2023

**Planavtal**

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till förslaget att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för Kantaten 1, 2 och 13 för att möjliggöra att planområdet kan delas in i fyra fastigheter för bostadsändamål genom fastighetsreglering och avstyckning.



Planändringen medför att förtätning kan ske enligt bestämmelserna i gällande detaljplan samt enligt strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden. Rivning av befintliga bostadshus krävs för att fastighetsbildning ska kunna genomföras enligt planförslaget. Kontoret bedömer att både de ombildade fastigheterna och den nybildade fastigheten blir lämpliga fastigheter som bedöms kunna få en lämplig utformning och uppfylla plan- och bygglagens krav på angöring och tillgänglighet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**SLUT**