



## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar endast 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. 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.

### 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  
Granskning  
Antagande

20 juni – 14 augusti 2023  
november 2023  
januari 2024

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Innehåll.....</b>	<b>3</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Planhandlingar .....	4
Medverkande .....	4
Läge, areal, markägoförhållanden .....	4
Översiktsplan .....	5
Stockholms byggnadsordning.....	6
Varsam utveckling av småhus- och villaområden.....	6
<b>Förutsättningar.....</b>	<b>6</b>
Mark och vegetation.....	6
Översvämningsrisker .....	6
<b>Planförslag.....</b>	<b>9</b>
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>10</b>
Bostadsförsörjning .....	10
Gestaltning och kulturmiljö.....	11
Rivning .....	11
Naturmiljö.....	11
Skyfall och risk för översvämnning .....	11
Trygghet.....	11
Jämställdhet.....	11
<b>Tidplan .....</b>	<b>11</b>
<b>Genomförande.....</b>	<b>11</b>

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Medverkande

Planen är framtagen av Thomas Jansson på stadsbyggnadskontoret

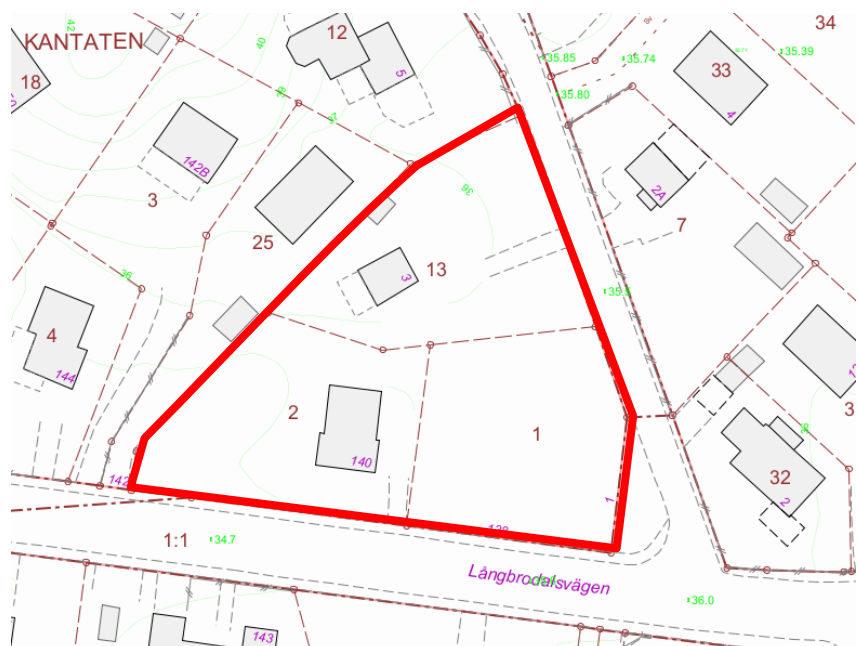
### Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar endast 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. Planen handläggs med standardförfarande.

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

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



*Planområdets gräns, som utgörs av fastigheterna Kantaten 1, 2 och 13, markerad med röd linje.*

## Tidigare ställningstaganden

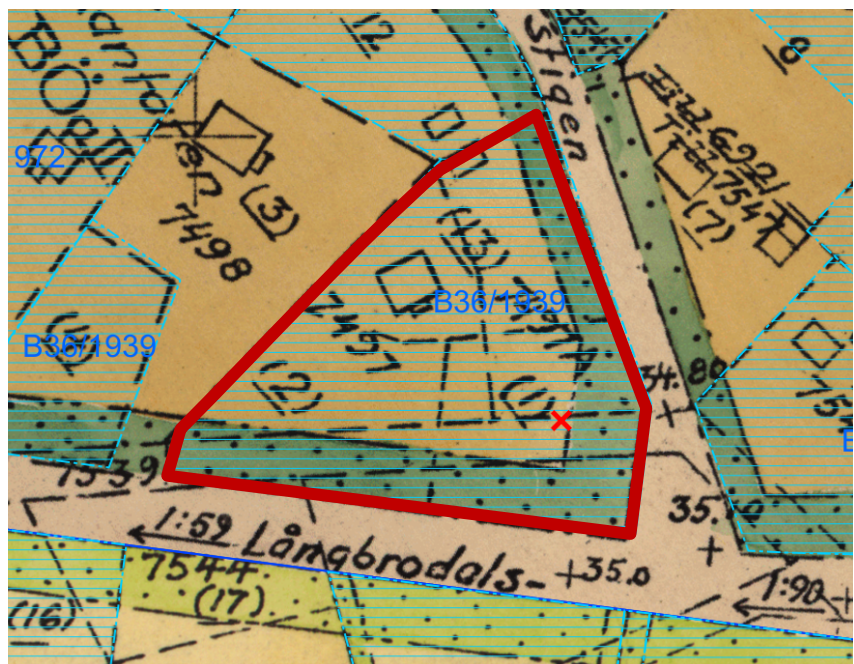
### Översiktsplan

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

### Detaljplan

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.



Planmosaik, planområdet markerat med röd linje.

### Stockholms byggnadsordning

Herrängen beskrivs som ett villa- och småstugeområde som successivt förtätats genom tomtdelning. 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 gestaltningssidé.

### 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.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdets villatomter har en lummig karaktär med buskvegetation och flera lövträd.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

En skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns risk att det samlas cirka 10-30 centimeter vatten (gul färg) vid ett kraftigt skyfall inom stora delar av planområdet, och upp till 100 centimeter på en liten yta centralt i planområdets södra del (röd färg)





*Skyfallskartering från Stockholm Vatten och Avfall 2018. Planområdet inom röd markering.*

#### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Långsjön (SE657387-162326). Enligt VISS i maj 2023 har Långsjön dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Långsjön är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

#### Stadsbild

Herrängen är ett villaområde som började byggas på 1920-talet, huvudsakligen vid Långsjön och kring Herrängens gård. Det största antalet villor uppfördes på 1940- och 1950-talen. Under de senaste åren har flera tomter i Herrängen styckats av för att ge plats åt nya moderna hus och flera av de äldre villorna har rivits eller ändrat karaktär.

#### 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.*



*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**

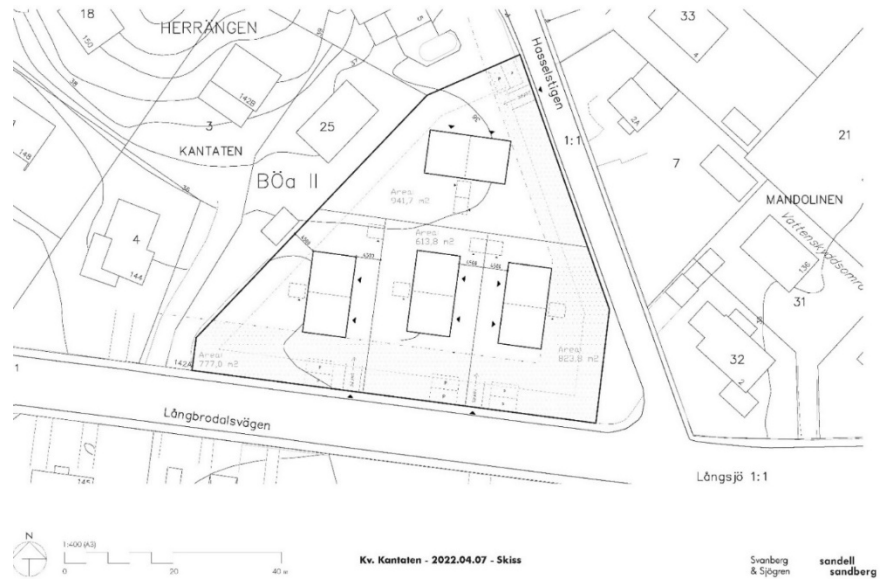
Bebyggelsen inom planområdet, liksom resten av Herrängen, har ännu inte klassificerats av Stadsmuseet.

### **Planförslag**

Planförslaget innebär endast 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.

För hantering av dagvatten i samband med nybyggnation hänvisas till Stockholms stads dagvattenstrategi och riktlinjer för dagvattenhantering.



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

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och detaljplan samt bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar

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.

### Bostadsförsörjning

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.

**Gestaltning och kulturmiljö**

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.

**Rivning**

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

**Naturmiljö**

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

**Skyfall och risk för översvämning**

Den nya exploateringen kan påverka infiltrations- och avrinningsförhållandena, vilket potentiellt kan påverka närliggande fastigheter. Det är därför viktigt att planera höjdsättningen så att dagvattnet på ett säkert sätt kan avrinna ytledes via sekundära avrinningsvägar till öppna ytor och vidare mot recipient. En skyfallsutredning kan behöva tas fram i ett senare skede som visar att platsen är lämplig.

**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.

**Tidplan**

Samråd  
Granskning  
Antagande

20 juni – 14 augusti 2023  
oktober 2023  
december 2023

**Genomförande**

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B36/1939 upphör för Kantaten 1, 2 och 13.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Kantaten 1, 2 och 13 är privatägda.

Användning av mark

Planförslaget innebär ingen ändring av gällande markanvändning.

Fastighetsbildning

Planförslaget kräver ingen fastighetsbildning men möjliggör att Kantaten 1, 2 och 13 delas genom avstyckning varvid fyra nya fastigheter för bostadsändamål kan bildas.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för eventuella fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter, servitut

Till förmån för Kantaten 13 finns ett avtalsservitut för vattenledning mm som belastar Kantaten 1 och 2.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från det att planen får laga kraft.