

**Handläggare**  
Thomas Jansson  
Telefon 08-508 27 414**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av  
Bärningsbilen 1 i stadsdelen Örby (upphävande  
av fastighetsindelningsbestämmelser, 1 ny  
bostad)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson Vestlund  
T.f. StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder  
T.f. AvdelningschefKarin Stenqvist  
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

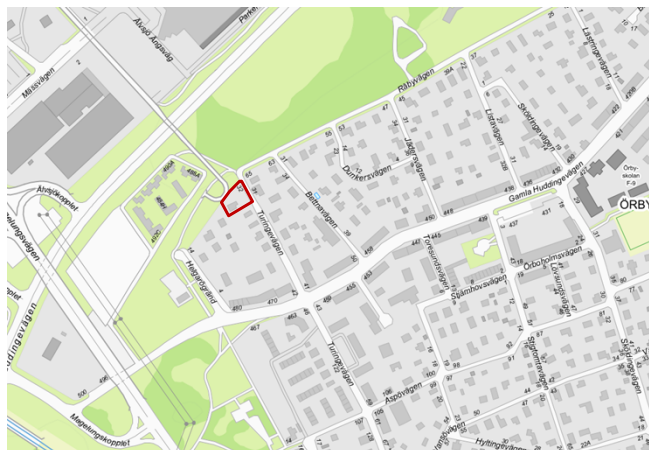
Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra fastighetsbildning för bostadsändamål för Bärningsbilen 1 i stadsdelen Örby. Gällande fastighetsindelningsbestämmelser utgör hinder för en sådan åtgärd.

Detaljplanen utförs som en ändring av detaljplan som upphäver gällande fastighetsindelningsbestämmelser. Detta möjliggör att planområdet kan delas in i två fastigheter för bostadsändamål. Genomförandet av planförslaget kräver att befintlig byggnad rivs, och rivningslov har beviljats i april 2022. Därigenom möjliggörs att uppföra ytterligare två nya en- eller tvåfamiljshus på två avstyckade fastigheter på minst 600 kvadratmeter. I övrigt fortsätter nuvarande detaljplans bestämmelser att gälla.

Stadsbyggnadskontoret 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



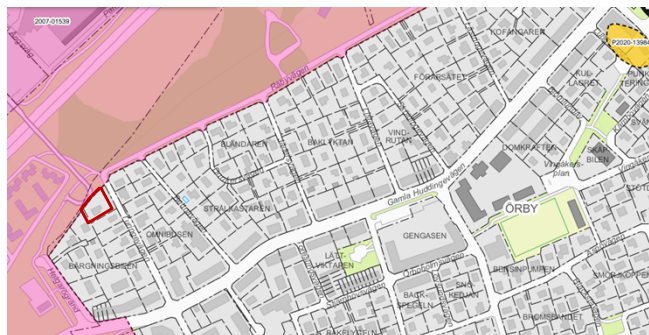
### Syfte

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

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Bärningsbilen 1 i stadsdelen Örby och omfattar 1342 kvadratmeter. Adressen är Turingevägen 32.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

**Pågående detaljplaner i området**

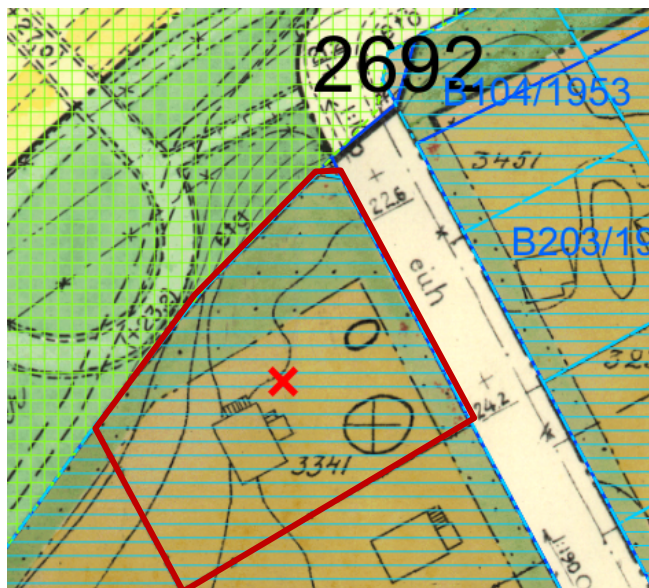
Pågående planprojekt i närområdet är start-PM för Punkteringen 3 och 7 (dnr 2020-13984).

**Gällande detaljplan**

Inom planområdet gäller detaljplan (stadsplan) akt 0180-2692.

Planen anger bostadsändamål med byggrätt för friliggande småhus i två våningar med en största byggnadsarea på 120 kvadratmeter för bostadshus. Byggnad får inrymma högst två bostadslägenheter.

Tomt får inte ges mindre areal än 600 kvadratmeter.



Planmosaik

**Markägförhållanden**

Bärgningsbilen 1 är privatägd.

**Relaterade beslut och styrande dokument****Riksintressen**

Planområdet ligger cirka 125 meter från Huddingevägen (väg 226) som är riksintresse för kommunikation samt sekundär transportled för farligt gods.

**Översiktsplan**

I översiktsplanen beskrivs stadsdelen som främst bestående av villabebyggelse kompletterad med flerbostadshus. För aktuellt

område anges i översiktsplanen 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**

Örby som villastad med ett slingrande gatunät som följer terrängen och med fritt liggande villor på stora trädgårdstomter. En successiv förtätning har skett genom delning av tomter.

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

Enligt strategin, som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2021, bör nya tillägg i villaområdena 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.

#### **Nuvarande förhållanden**



*Fastigheten Bärningsbilen markerad med röd linje.*

#### **Befintlig bebyggelse**

Fastigheten är bebyggd med en villa från 1913. Huset är i dåligt skick. Byggnaden bedöms sakna bevarandevärden och är ej kulturhistoriskt klassificerad. Rivningslov har beviljats 28 april 2022.

**Kommentar [KS1]:** Ligger inte inom T-banans influensområde



*Befintlig byggnad. Bild från ärende om rivningslov dnr 2021-16749*

#### Stadsbild och karaktär

Örby villasamhälle är lokaliserat i södra Stockholm och omges av stadsdelarna Stureby, Älvsjö, Bandhagen samt Hagsätra. Området började byggas ut i början av 1900-talet och har successivt förtätats, vilket resulterat i en stadsdel med varierande hustyper från många olika epoker. Gaturummet präglas av förgårdsmark med varierande växtlighet. Gatustrukturen kännetecknas i hög grad av en anpassning efter topografi och terräng.

#### Kulturmiljö

Området är inte klassificerat av Stadsmuseet.

#### Planförslaget

##### Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs inom planområdet. Åtgärden möjliggör att fastigheten kan ombildas till två fastigheter på 600-742 kvadratmeter för bostadsändamål. Fastigheterna bedöms kunna få en lämplig utformning och uppfylla plan- och bygglagens krav på angöring och tillgänglighet.



*Situationsplan för den tänkta avstyckningen med ungefärlig placering av tänkt bebyggelse.  
Från ärende om rivningslov, dnr 2021-16749.*

### Planförslagets konsekvenser

#### Bostadsförsörjning

Förslaget bidrar med ytterligare ett bostadshus.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen förändring inte påverkar områdets övergripande karaktär som villastad och att tomter om minst 600 kvadratmeter är i enlighet med gällande detaljplans bestämmelser. Ett upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser för aktuell fastighet bedöms inte påverka fortsatt utveckling av området enligt översiktsplanens intentioner.

#### 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.

**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 en ytterligare bostad.

**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 realiserars:

Start-PM	juni 2023
Samråd	oktober 2023
Granskning	december 2023
Antagande SBN	februari 2024

**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 Bärningsbilen 1 för

att möjliggöra att planområdet kan delas in i två 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 befintligt bostadshus krävs för att fastighetsbildning ska kunna genomföras enligt planförslaget. Rivningslov har beviljats i april 2022. Kontoret bedömer att de nybildade fastigheterna kan få en lämplig utformning och uppfylla plan- och bygglagens krav på angöring och tillgänglighet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete påbörjas.

SLUT