

Handläggare
Thomas Jansson
Telefon 08-508 27 414**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av Blodnävan
14 och 39 i stadsdelen Hässelby villastad
(upphävande av
fastighetsindelningsbestämmelser, en ny
bostad)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMonica Joelsson
AvdelningschefLouise Heimler
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att upphäva gällande fastighetsindelning för fastigheterna Blodnävan 14 och 39 i stadsdelen Hässelby villastad. Ett upphävande möjliggör en justering av fastighetsindelningen som förbättrar möjligheten att uppföra ett fristående en- eller tvåfamiljshus inom Blodnävan 14 genom att infarten till Blodnävan 39 flyttas till samfälligheten Blodnävan s:43.

Förslaget innebär en planändring för att upphäva gällande fastighetsindelning. Övriga planbestämmelser i stadsplan 6205A gäller fortsatt.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att pröva planläggning för att möjliggöra ny fastighetsbildning. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

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

UTLÅTANDE

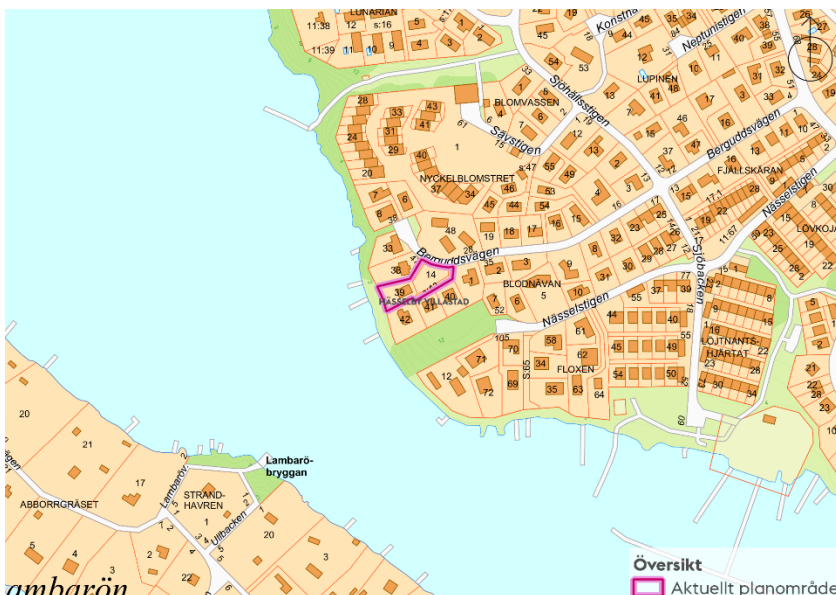
Syfte

Detaljplanens syfte är att upphäva gällande fastighetsindelning för fastigheterna Blodnåvan 14 och 39 i stadsdelen Hässelby villastad för att möjliggöra en ändring av fastighetsindelningen. Ändringen syftar till att ge mer utrymme för bostadsbebyggelse inom Blodnåvan 14.

Bakgrund

Plandata

Fastigheten Blodnåvan 14 omfattar 600 kvadratmeter och är obebyggd. Blodnåvan 39 omfattar 760 kvadratmeter och är bebyggd med en friliggande villa. Samfälligheten Blodnåvan s:43 omfattar 231 kvadratmeter och nyttjas som infart till fastigheterna Blodnåvan 40, 41 och 42.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Hässelby Villastad 11:24, 11:25, 11:26 (dnr 2022-19536). Planen syftar till att ändra markens användning. Planen är i startskede.
- Hässelbyverket, Vassen 3 m fl dnr (2017-09452). Planen syftar till att planlägga för ca 1500 nya bostäder. Planen är i planskede.

- Rumsfilen 4 dnr (2020-13680). Planen syftar till att planlägga för 160 nya bostäder. Planen är i granskningsskede.



Karta som visar pågående detalplaner och program i närområdet.

Gällande detalplaner

Inom planområdet gäller detaljplan P16205A Ändrad stadsplan för kvarteret Ängsklockan m.m. inom stadsdelen Hasselby villastad i Stockholm fastställd 1969, tomtindelning A139/1982 fastställd 1982 samt fastighetsplan P87093 fastställd 1988.

För planområdet anges användningen bostadsändamål. Tillåten bebyggelse inom respektive fastighet är ett friliggande en- eller tvåfamiljshus med fotavtryck på maximalt 150 kvadratmeter i en till två våningar med maximal byggnadshöjd 7,5 meter. Enbostadshus i en våning kan vid prövning tillåtas uppta maximalt en fjärdedel av tomtens area. Utöver bostadsbebyggelsen får ett garage om maximalt 30 kvadratmeter uppföras friliggande eller intill bostadsbebyggelsen. En tomt får inte ges mindre areal än 600 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Blodnävan 14 och 39 är privatägda. Samfälligheten Blodnävan s:43 delas av fastigheterna Blodnävan 40, 41 och 42.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att Hässelby villastad har vissa möjligheter till stadsutveckling. Mälarens strandområde pekas ut som ett område där förstärkningar i den regionalt betydelsefulla ekologiska infrastrukturen bör utvecklas. Även rekreativa värden längs strandlinjen bör utvecklas för att berika närmiljön.

Stockholms byggnadsordning

Hässelby villastad beskrivs som ett villaområde som vuxit fram sedan början av 1900-talet och sedan successivt förtätats genom tomtindelning. Enligt byggnadsordningen ska villastäder utvecklas med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker. Nya byggnader utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Gaturummens gröna karaktär bör bibehållas genom att undvika fler utfarter intill varandra samt hårdgöra av grönytor.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Enligt strategin ska ny bebyggelse inom villastäder beakta omkringliggande bebyggelse och bibehålla gaturummens gröna karaktär.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Blodnävan 39 är bebyggd med ett enfamiljshus uppfört 1983.
Blodnävan 14 är bebyggd med en äldre mindre förrådsbyggnad.

Stadsbild och karaktär

Hässelby villastad har vuxit fram under lång tid och präglas av grönska, slingrande gatunät som följer terrängen samt varierande bebyggelse i framförallt en till två våningar som vuxit fram under olika tidsepoker. Förtätning har skett successivt genom delning av större tomter. Husen har en fri placering i förhållande till gaturummet. Kvarteret Blodnävan ligger intill Mälarens strand.



Flygbild över kvarteret Blodnävan. Aktuella fastigheter markeras med gul linje.



Blodnävan 14 ligger jämte Berguddsvägen, bebyggelsen inom Blodnävan 39 skymtar från Berguddsvägen.

Kulturmiljö

Området är inte klassificerat av Stadsmuseet.

Trafik och kollektivtrafik

Västra Hässelby utpekas i översiktsplanen som ett område där kollektivtrafiken bör förbättras. Närmsta busshållplats är Fyrlöversbackarna cirka 800 meter från planområdet.

Miljö

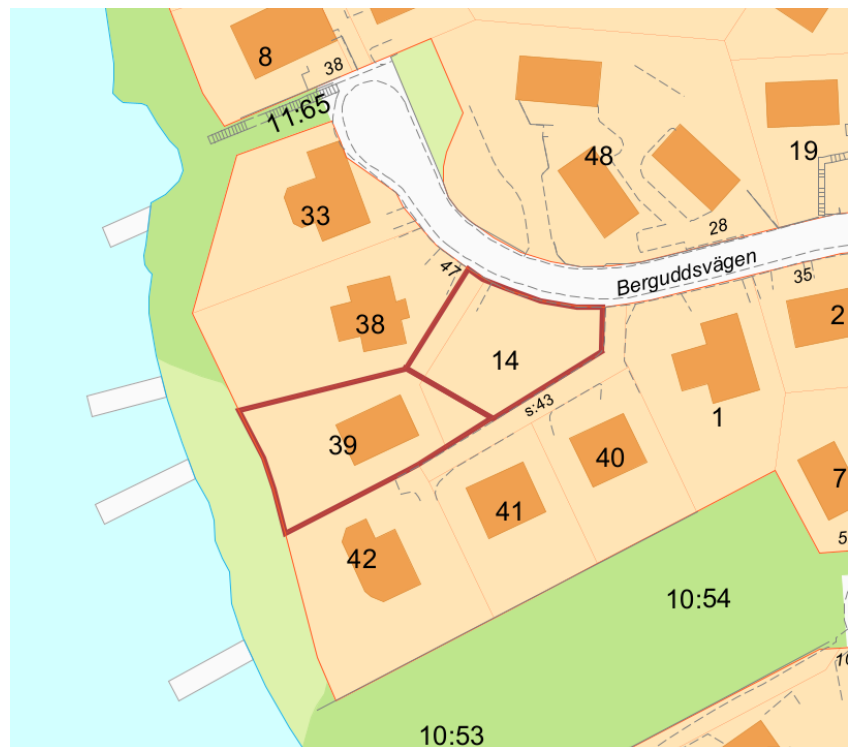
Planområdet ligger som närmast 10 meter från Mälarens strandlinje, och befintlig byggnad ligger inom strandskyddet. Området ligger även inom en ESBO-spridningszon.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs inom planområdet. Åtgärden möjliggör att infarten till Blodnävan 39 kan flyttas till samfälligheten Blodnävan s:43 och fastighetsindelningen mellan Blodnävan 39 och 14 kan justeras. Blodnävan 40, 41 och 42 har lämnat skriftligt godkännande att Blodnävan 39 kan ingå i samfälligheten Blodnävan s:43.

Den nya fastighetsindelningen skulle innebära att fastigheterna Blodnävan 39 och Blodnävan 14 beräknas få en areal på cirka 760 respektive 600 kvadratmeter.



Röd linje visar ungefärlig föreslagen ny fastighetsindelning för Blodnävan 14 och 39.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planen tillför inga nya fastigheter eller byggrätter men kan bidra till att förbättra förutsättningarna för bostadsbebyggelse inom den existerande fastigheten Blodnävan 14.

Trygghet

Planprojektet förväntas inte medföra några konsekvenser avseende trygghet.

Jämställdhet

Planprojektet förväntas inte medföra några konsekvenser avseende jämställdhet.

Kulturmiljö i en växande stad

Ingen förändring i den befintliga bebyggelsen krävs för att möjliggöra den nya fastighetsbildningen.

Arkitektur och gestaltning

Placering och utformning av ny bebyggelse inom Blodnävan 14 prövas mot gällande detaljplans bestämmelser, byggnadsordningen samt 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.

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 att upphäva gällande fastighetsindelning för att kunna uppföra ett fristående en- eller tvåfamiljshus inom Blodnävan 14, bedöms förslaget sakna betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § 1 p).

Planprocess**Process**

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

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	september 2023
Samråd	december 2023
Granskning	mars 2024
Antagande SBN	maj 2024

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ställer sig positiv till att upphäva befintlig fastighetsindelning för att möjliggöra för justering av fastighetsgränsen mellan Blodnävan 39 och 14. En förändrad fastighetsindelning bedöms vara lämplig utifrån fastighetens storlek, angöring och påverkan på områdets karaktär.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT