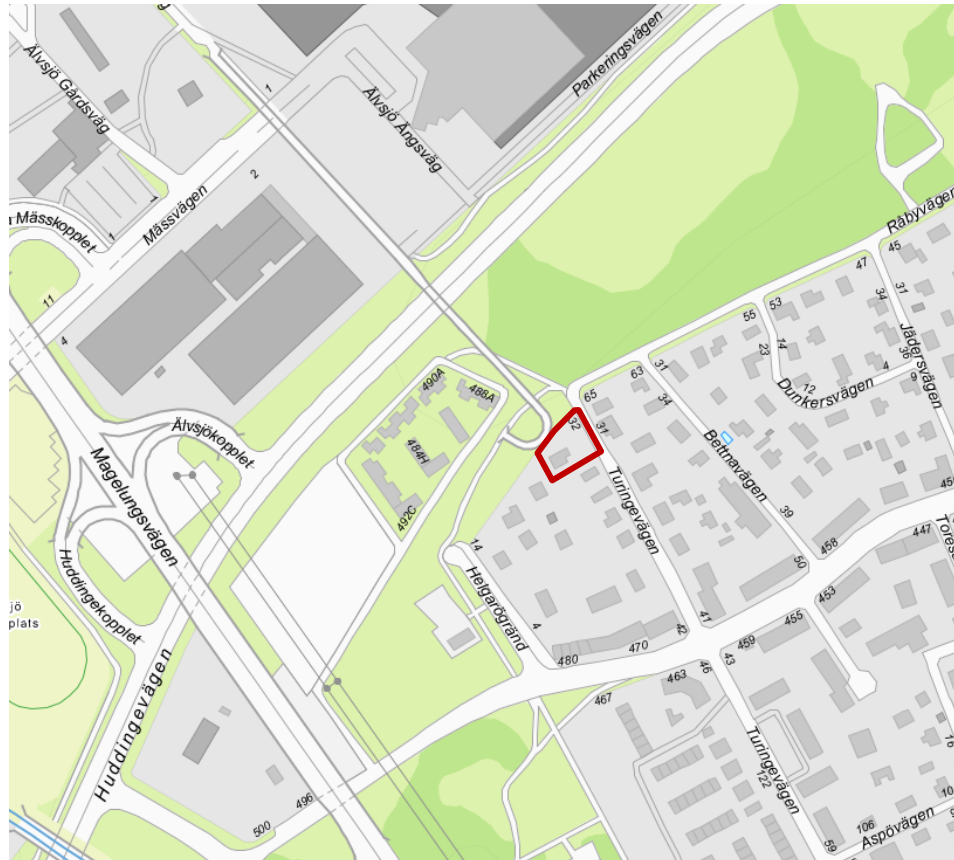




Planbeskrivning Detaljplan för Bärgningsbilen 1 i stadsdelen Örby, S-Dp 2023-06624



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget som syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra fastighetsbildning för bostadsändamål för Bärgningsbilen 1 i stadsdelen Örby. 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.

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 | 17 oktober – 27 november 2023 |
| Granskning | februari 2024 |
| Antagande SBN | april 2024 |

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning..... | 2 |
| Planens syfte och huvuddrag | 2 |
| Miljöbedömning | 2 |
| Tidplan | 2 |
| Innehåll | 3 |
| Inledning | 4 |
| Handlingar | 4 |
| Planhandlingar | 4 |
| Medverkande..... | 4 |
| Planens syfte och huvuddrag | 4 |
| Plandata..... | 4 |
| Läge, areal, markägoförhållanden | 4 |
| Tidigare ställningstaganden..... | 5 |
| Översiktsplan..... | 5 |
| Detaljplan | 5 |
| Riksintressen..... | 5 |
| Stockholms byggnadsordning | 6 |
| Varsam utveckling av småhus- och villaområden | 6 |
| Förutsättningar..... | 6 |
| Befintlig bebyggelse | 6 |
| Stadsbild..... | 7 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö..... | 7 |
| Planförslag | 8 |
| Konsekvenser | 8 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan..... | 8 |
| Bostadsförsörjning..... | 9 |
| Kulturmiljö i en växande stad | 9 |
| Arkitektur och gestaltning | 9 |
| Rivning | 9 |
| Naturmiljö | 9 |
| Tidplan | 9 |
| Genomförande | 10 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 10 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 10 |
| Genomförandetid | 10 |

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.

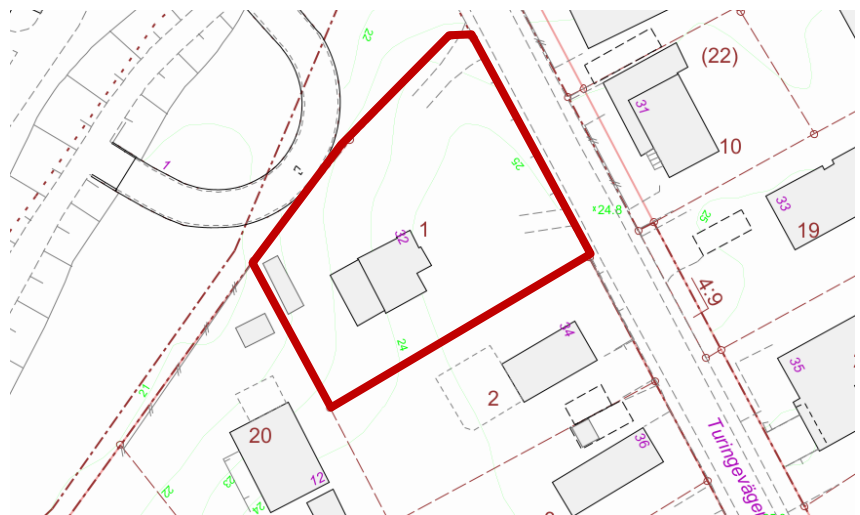
Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget som syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra fastighetsbildning för bostadsändamål för Bärgningsbilen 1 i stadsdelen Örby. 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.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

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



Fastigheten Bärgningsbilen 1 markerad med röd linje.

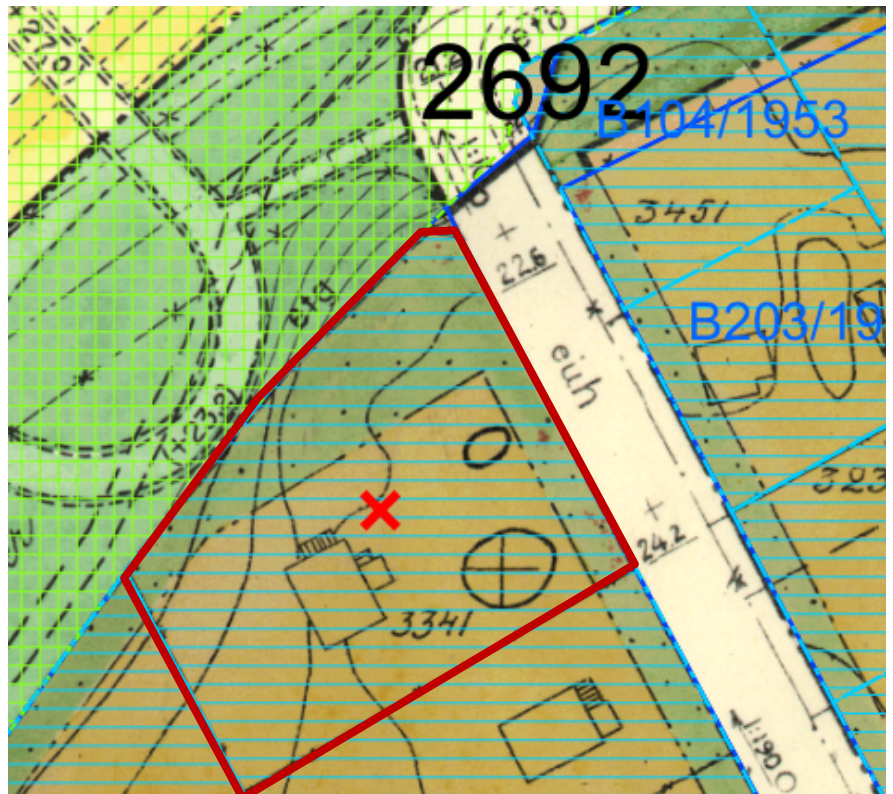
Tidigare ställningstaganden

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.

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

Riksintressen

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

Stockholms byggnadsordning

Örby beskrivs 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 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.

Förutsättningar



Fastigheten Bärningsbilen 1 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.



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



Befintlig byggnad.

Stadsbild

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.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Området är inte klassificerat av Stadsmuseet.

Planförslag

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



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

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

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.

Rivning

Rivning av befintligt 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.

Tidplan

| | |
|---------------|-------------------------------|
| Samråd | 17 oktober – 27 november 2023 |
| Granskning | februari 2024 |
| Antagande SBN | april 2024 |

Genomförande

Verkan på befintliga detaljplaner

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B86/1950 upphör för Bärningsbilen 1.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Bärningsbilen 1 är privatägd.

Användning av mark

Planförslaget innebär ingen ändring av gällande markanvändning.

Fastighetsbildning

Planförslaget kräver ingen fastighetsbildning men möjliggör att Bärningsbilen 1 delas genom avstyckning varvid två nya fastigheter för bostadsändamål kan bildas.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för eventuella fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. För att en avstyckning ska bli möjlig krävs rivning av befintligt bostadshus.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Planförslaget förutsätter ingen nybildning av gemensamhetsanläggning eller servitut men hindrar inte att sådana bildas om behov skulle uppstå. Behov av bildande av ledningsrätt föreligger inte.

Genomförandetid

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