

Handläggare
Thomas Jansson
Telefon 08-508 27 414**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av samråd och ställningstagande
inför granskning av förslag till ändring av
detaljplan för Kantaten 1, 2 och 13 i stadsdelen
Herrängen (upphävande av
fastighetsindelningsbestämmelser, sex nya
bostäder)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson Karin Stenqvist
Avdelningschef Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra att planområdet kan delas in i ytterligare en fastighet för bostadsändamål, vilket kan resultera i sex nya bostäder jämfört med dagens situation. Rivning av två befintliga bostadshus krävs för att fastighetsbildning ska kunna genomföras enligt planförslaget.

Planförslaget sändes ut på samråd från 20 juni till 14 augusti 2023. Under samrådet har 20 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker eller har inga synpunkter på planförslaget. Andra, främst privatpersoner, anser att förslaget kan påverka stadsbilden och kulturmiljön negativt.

Inför granskning föreslås planförslaget kompletteras med förslag på åtgärder som behöver vidtas för att undvika översvämning. Åtgärderna föreslås redovisas i planbeskrivningen. I övrigt föreslår kontoret att planförslaget är oförändrat till granskningen.

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

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutgiltigt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR

UTLÅTANDE

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.

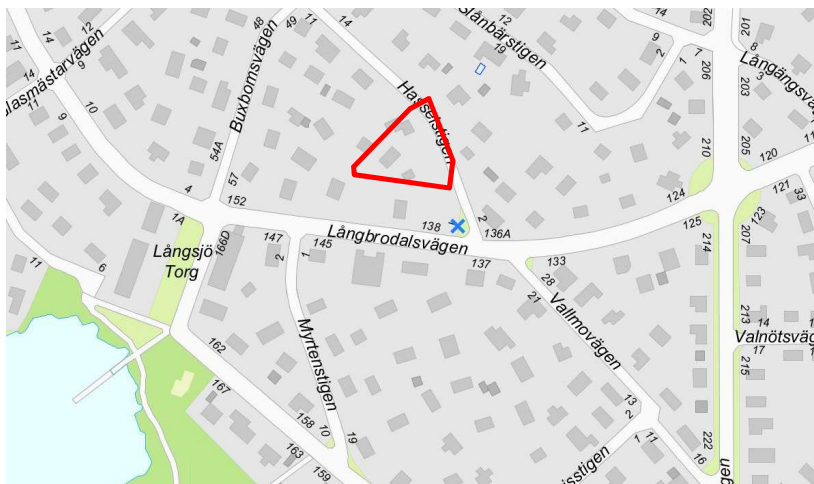
Bakgrund

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheterna Kantaten 1, 2 och 13 i stadsdelen Herrängen och omfattar cirka 3 000 kvadratmeter.



Ortofoto med planområdets läge och preliminära avgränsning.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

Detaljplan för ny bostadsbebyggelse pågår i kvarteret Gigan 19 (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 för gällande detaljplan enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planområdet är indelat i tre tomter.

Markägförhållanden

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 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 gestaltningsidé

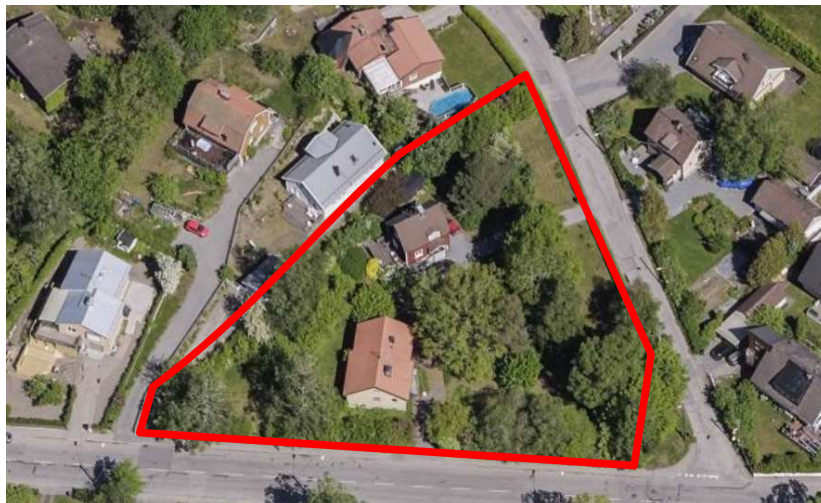
Varsam utveckling av småhus- och villaområden

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.

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.



Den obebyggda Kantaten 1 och en skymt av befintligt bostadshus på Kantaten 13 sedda från Hasselstigen.

Kulturmiljö

Bebyggelsen har inte klassificerats av Stadsmuseet. Byggnaderna bedöms vara i dåligt skick. Rivningslov och genomförd rivning av befintliga bostadshus krävs för att möjliggöra tänkt fastighetsbildning och uppförande av flera bostäder.

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 bestämmelser 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).

Arkitektonisk idé

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.

Förslag till ändringar inför granskning

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslås planförslaget kompletterats med en utredning som rör miljö kvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning, och med förslag på åtgärder som behöver vidtas för att bebyggelsen inom området inte ska ta skada vid översvämning. Åtgärderna ska redovisas i planbeskrivningen. Det är inte möjligt att lägga till planbestämmelser på plankartan eftersom planförslaget endast syftar till att upphäva fastighetsindelningen.

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.

Bostadsförsörjning

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.

Kulturmiljö i en växande stad

Rivning av befintliga bostadshus krävs för att fastighetsbildning ska kunna genomföras enligt planförslaget. Den nybyggnation som möjliggörs av planförslaget ska anpassas till omgivande kulturmiljö enligt strategin för småhus- och villaområden.

Grön och vattennära stad

Genomförandet av planförslaget innebär att viss vegetation behöver tas bort. I enlighet med strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden ska den gröna karaktären i området värnas. Hårdgörande av grönytor ska undvikas. För hantering av dagvatten i samband med nybyggnation föreslås växtbäddar.

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 bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 26 januari 2023 vid beslut om planstart. Nämnden framförde då att de ser positivt på förslaget som kan möjliggöra för fler bostäder, men att det alltid är beklagligt när befintlig villabebyggelse i funktionellt skick behöver rivas för att ge plats åt fler bostäder. För att tillkommande bebyggelse ska upplevas som ett positivt tillskott är det angeläget att förslaget utformas utifrån stadens villastrategi med en arkitektur som håller hög kvalitet som harmonierar med omkringliggande bebyggelse samt att hårdgörande av ytor undviks.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget sändes ut på samråd från 20 juni till 14 augusti 2023. Under samrådet har 20 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker eller har inga synpunkter på planförslaget. Vissa privatpersoner anser att förslaget kan påverka stadsbilden och kulturmiljön negativt. Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljökvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning.

Stadsbyggnadskontorets bedömer att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet. Planförslaget föreslås kompletteras med en dagvattenutredning med förslag på åtgärder som behöver vidtas för att undvika översvämning. Åtgärderna föreslås redovisas i planbeskrivningens konsekvensdel. I övrigt föreslår kontoret att planförslaget är oförändrat till granskningen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya,

oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	februari 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

Planförslaget möjliggör en varsam förtätning och följer stadens riktlinjer om en minsta fastighetstorlek på 600 kvadratmeter. Det möjliggör ett litet men ändå viktigt tillskott av nya en- och tvåfamiljsbostäder. Planförslaget ska följa stadens styrdokument byggnadsordningen och strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslås en utredning som rör miljö kvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning tas fram. Utredningen ska innehålla förslag på åtgärder som behöver vidtas för att bebyggelsen inom området inte ska ta skada vid översvämning. Åtgärderna ska sedan redovisas i planbeskrivningen. Det är inte möjligt att lägga till planbestämmelser på plankartan eftersom planförslaget endast syftar till att upphäva fastighetsindelningen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT