

Handläggare
Thomas Jansson
Telefon 08-508 27 414**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Begäran om prövning av planbesked för Tiljan 2 i stadsdelen Örby slott.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om planbesked.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson Karin Stenqvist
Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Den 28 april 2023 mottog stadsbyggnadskontoret en ansökan om planändring för fastigheten Tiljan 2 med syfte att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra att fastigheten delas i två fastigheter på cirka 695 och 600 kvadratmeter. Endast upphävande av fastighetsbestämmelser innebär att nuvarande planbestämmelser i plan 3329 fortsatt kommer att vara gällande, bland annat att max en femtedel av tomten får bebyggas.

Stadsbyggnadskontoret gav negativt planbesked 4 oktober 2023, främst på grund av att önskad avstyckning inte var möjlig eftersom stamfastigheten skulle bli för liten och inte kunna inrymma befintlig byggnad enligt gällande plan. Den nya fastigheten bedömdes också få olämplig tomtutformning och vara svårbebyggd. Sökanden inkom 24 oktober 2023 med en begäran om prövning av negativt planbesked i stadsbyggnadsnämnden. I prövningen gjordes en kontrollmätning som visade att huset är 143,9 kvadratmeter stort. Sökanden föreslog även att riva 4,9 kvadratmeter av entrén i norrläge för att åstadkomma en mindre total byggnadsyta. Sökanden menade också att en oregelbunden form inte strider mot gällande detaljplan och att det förekommer i omgivningen.

Kontoret anser att de nya förutsättningar som sökanden har presenterat visar att det är möjligt att nuvarande planbestämmelser kan erhållas avseende byggrätt. Den oregelbundna formen på fastigheten gör dock att stadsbyggnadskontoret vidhåller att en fastighetsdelning inte är lämplig.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked avslås.

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

UTLÅTANDE



Orienteringskarta, aktuell fastighet markerat med röd linje

Bakgrund

Den 28 april 2023 mottog stadsbyggnadskontoret en ansökan om planändring för fastigheten Tiljan 2 med syfte att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra att fastigheten delas i två fastigheter på cirka 695 och 600 kvadratmeter.

Den 4 oktober 2023 lämnade stadsbyggnadskontoret negativt planbesked. Stadsbyggnadskontoret ställde sig negativ till att pröva ett upphävande av nuvarande fastighetsindelningsbestämmelse för den aktuella fastigheten så länge befintligt hus står kvar. Befintligt hus var, enligt stadens kartor, 147 kvadratmeter stort exklusive garage. Detta innebar att stamfastigheten skulle behöva vara cirka 735 kvadratmeter stor, förutsatt att garaget revs, för att följa gällande plan. Därmed skulle den avstyckade fastigheten bli cirka 560 kvadratmeter, vilket avviker från minsta fastighetstorlek på 600 kvadratmeter. Ansökan angav en avstyckad fastighet på 600 kvadratmeter men byggnaden låg mindre än 4,5 meter från befintlig byggnad till fastighetsgräns, vilket skulle göra stamfastigheten för liten i förhållande till befintlig byggnad. Föreslagen form på den nya fastigheten i ansökan ansågs dessutom oregelbunden och bedömdes olämplig. Fastigheten bedömdes inte kunna få en lämplig utformning och uppfylla plan- och bygglagens krav på angöring och tillgänglighet.

Fastighetsägaren inkom därefter den 24 oktober 2023 med en begäran om prövning av det negativa planbeskedet i

stadsbyggnadsnämnden. I prövningen gjorde sökanden en kontrollmätning som visade att huset är 143,9 kvadratmeter stort. Sökanden visade förslag på att riva 4,9 kvadratmeter av entrén i norrläge för att åstadkomma en mindre total byggnadsyta om 139 kvadratmeter.

Relaterade beslut och styrande dokument

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.

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.

Nuvarande förhållanden

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller plan 3329, som bland annat anger en minsta fastighetstorlek på 600 kvadratmeter, max en femtedel av tomten får bebyggas, största byggnadsarea är 120 kvadratmeter och att minsta avstånd från byggnad till fastighetsgräns är 4,5 meter.

Fastigheten Tiljan 2 är 1295 kvadratmeter stor. Den är bebyggd med en villa på 143,9 kvadratmeter, exklusive garage. Villan är uppförd 1914 med en tillbyggnad från 1966.



Flygfoto med aktuell fastighet markerad med röd linje.



Snedvy över närområdet med aktuell fastighet markerad med röd linje.

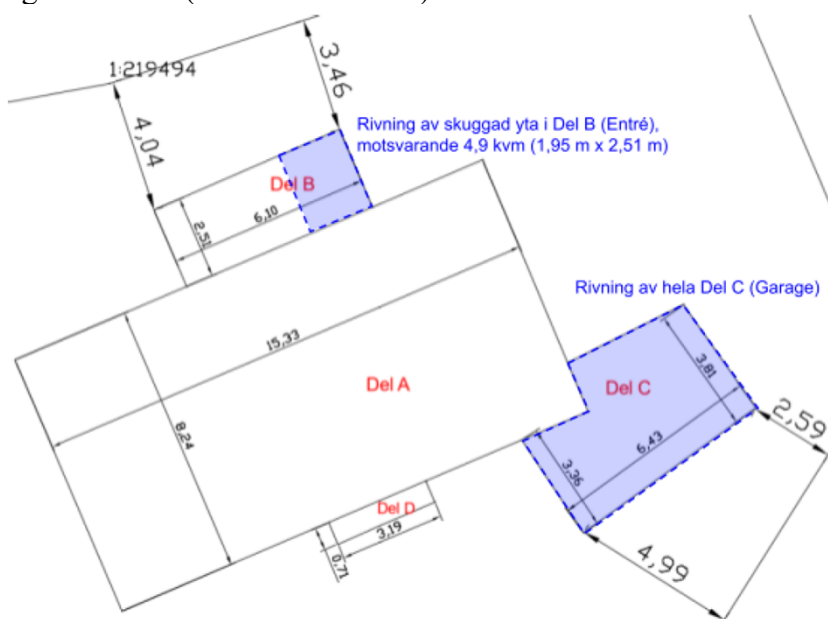


Befintlig villa i gult tegel, med befintligt garage till vänster som fastighetsägaren avser att riva för att möjliggöra tillfart till den, enligt sökanden, nya fastigheten.

Sökandens synpunkter

Byggnadsyta och fastighetsstorlek

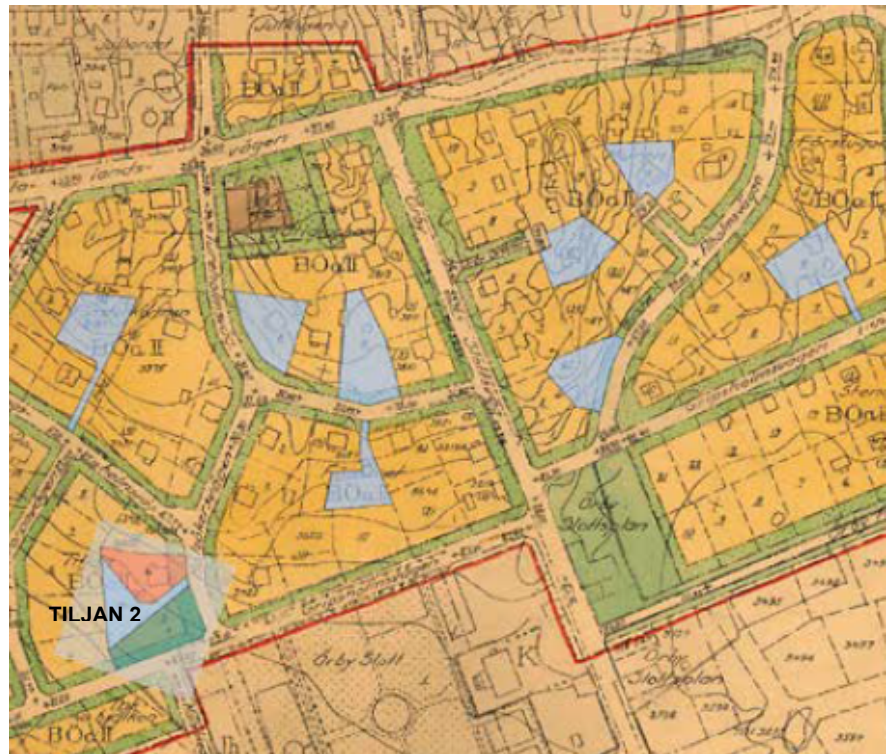
En kontrollmätning av byggnaden visar att dess verkliga storlek är 143,9 kvadratmeter (exklusive garage som avses rivas). Sökanden är också öppen för att riva 4,9 kvadratmeter av entrén i norrläge för att åstadkomma en mindre total byggnadsyta på befintligt hus om 139 kvadratmeter. En sådan justering skulle göra det möjligt att stamfastigheten blir 695 kvadratmeter och en avstyckad fastighet 600 kvadratmeter, vilket skulle uppfylla gällande plans bestämmelser om utnyttjandegrad (en femtedel) och fastighetsstorlek (600 kvadratmeter).



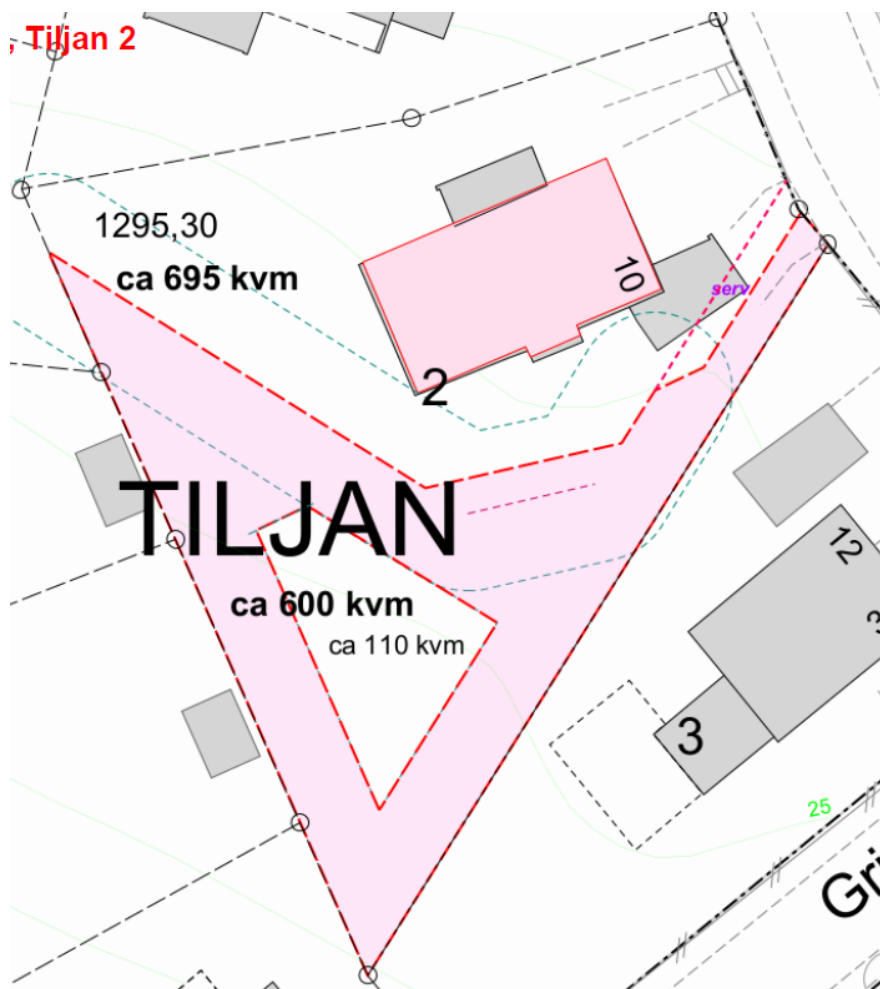
Planritning från kontrollmätning med delar som avses rivas markerade med blå färg.

Den nya fastighetens form

Sökanden menar att en oregelbunden form på den nya fastigheten inte strider mot gällande detaljplan, och konstaterar att oregelbundna tomter är vanligt förekommande i omgivningen och anser därför det rimligt att deras ansökan inte avslås av denna anledning.



Exempel på fastigheter i omgivningen med oregelbunden form enligt sökanden. Tiljan 2 syns längst ner till vänster i bild.



Stadsbyggnadskontorets tolkning av sökandens kompletterade förslag. Stamfastigheten är 695 kvadratmeter och den avstyckade 600 kvadratmeter. Den nya byggrätten får en oregelbunden och svårutnyttjad form, och begränsas av kravet på minst 4,5 meters avstånd till fastighetsgräns

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret anser att de nya förutsättningar som sökanden har presenterat, med korrekt inmätning av befintlig byggnad och förslag på rivning av delar av bebyggelsen visar att det i teorin är möjligt att bilda en ny avstyckad fastighet på 600 kvadratmeter. Enligt gällande plans bestämmelser kan den då bebyggas till en femtedel, det vill säga 120 kvadratmeter byggrätt. Den nya avstyckade fastigheten skulle då få en spetsig, triangulär och oregelbunden form. Fastighetens form och kravet att inte bygga närmare än 4,5 meter till fastighetsgräns innebär att byggrätten får en udda form som bedöms svårbebyggd. Fastigheten bedöms inte kunna få en lämplig utformning och uppfylla plan- och bygglagens krav på angöring och tillgänglighet. För att kunna efterfölja kravet på 4,5 meter avstånd från byggnad till fastighetsgräns ser kontoret att byggrätten i praktiken måste begränsas.

Kontoret vill också slutligen påpeka att de tomter i omgivningen som sökanden hänvisar till som oregelbundna, i själva verket har en betydligt mer regelbunden och rymlig form som och lämpar sig väl för bebyggelse som är anpassad till området.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om planbesked.

SLUT