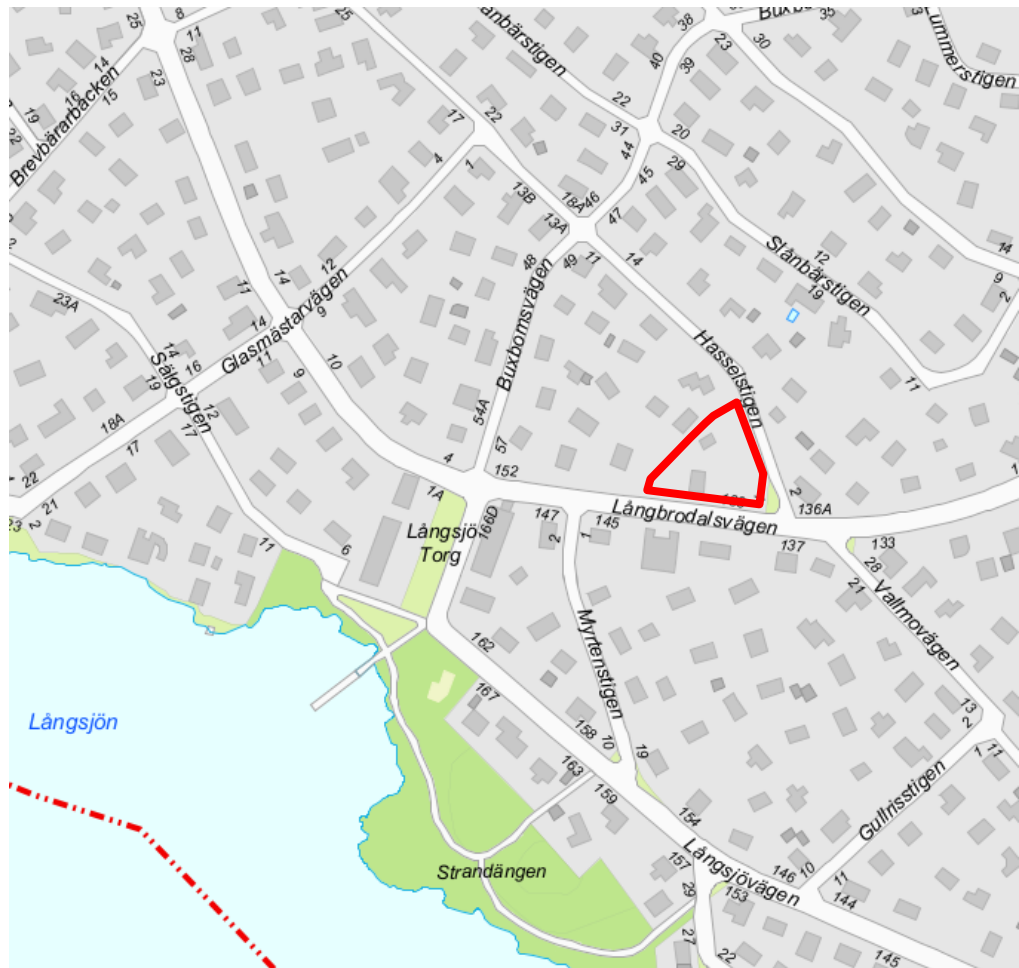


Planbeskrivning

Detaljplan för Kantaten 1, 2 och 13 i stadsdelen Herrängen, S-Dp 2022-14601

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar endast 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. 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.

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

Granskning
Antagande

21 februari – 19 mars 2024
juni 2024

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Innehåll	3
Inledning	4
Planhandlingar.....	4
Utredningar	4
Medverkande	4
Läge, areal, markägoförhållanden.....	4
Översiktsplan.....	5
Stockholms byggnadsordning	6
Varsam utveckling av småhus- och villaområden	6
Förutsättningar	7
Mark och vegetation	7
Översvämningsrisker	7
Planförslag	9
Konsekvenser	10
Bostadsförsörjning	10
Gestaltning och kulturmiljö	11
Rivning.....	11
Naturmiljö.....	11
Dagvatten- och skyfallshantering	11
Trygghet.....	13
Jämställdhet	13
Tidplan	13
Genomförande	13

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning för kvarter Kantaten 1,2 och 13, Älvsjö, Stockholm (AFRY, 2023-09-05)*

Medverkande

Planen är framtagen av Thomas Jansson på stadsbyggnadskontoret och Oscar Jarheim på stadsmätningen.

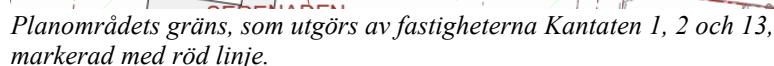
Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar endast 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. Planen handläggs med standardförfarande.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Kantaten 1, 2 och 13 i stadsdelen Herrängen och omfattar 3 073 kvadratmeter. Fastigheterna är privatägda.

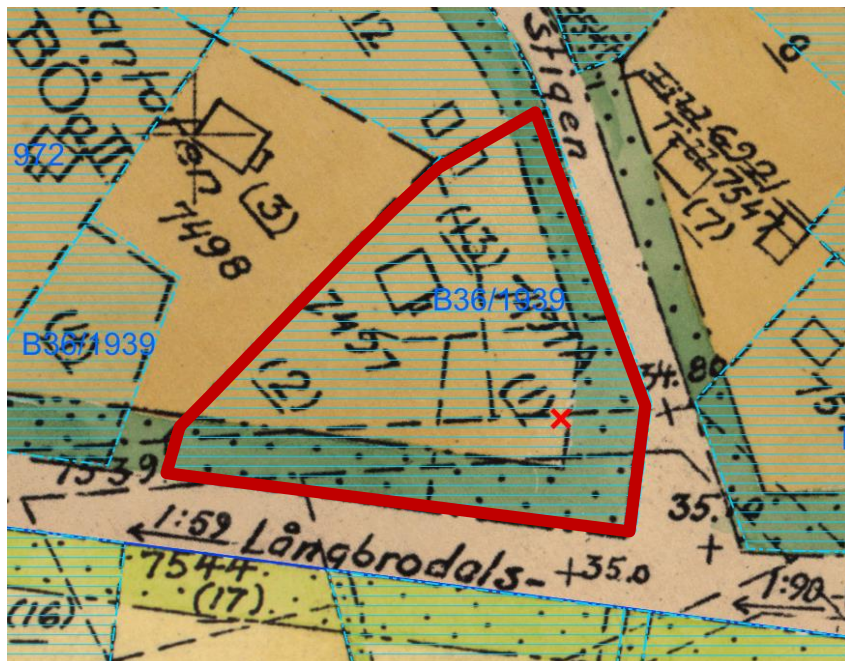


Översiktsplan

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

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 gällande detaljplan enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planområdet är indelat i tre tomter.



Planmosaik, planområdet markerat med röd linje.

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 såsom 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.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdets villatomter har en lummig karaktär med buskvegetation och flera lövträd.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

En skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns risk att det samlas cirka 10-30 centimeter vatten (gul färg) vid ett kraftigt skyfall inom stora delar av planområdet, och upp till 100 centimeter på en liten yta centralt i planområdets södra del (röd färg)



Skyfallskartering från Stockholm Vatten och Avfall 2018. Planområdet inom röd markering.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Långsjön (SE657387-162326). Enligt VISS i maj 2023 har Långsjön dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Långsjön är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027. Ett lokalt åtgärdsprogram för hur Långsjön ska uppnå god status har upprättats av Stockholms stad.

Stadsbild

Herrängen är ett villaområde som började byggas på 1920-talet, huvudsakligen vid Långsjön och kring Herrängens gård. Det största antalet villor uppfördes på 1940- och 1950-talen. Under de senaste åren har flera tomter i Herrängen styckats av för att ge plats åt nya moderna hus och flera av de äldre villorna har rivits eller ändrat karaktär.

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. Kantaten 2 och 13 är bebyggda med enbostadshus, Kantaten 1 är obebyggd.



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 inom planområdet har, liksom resten av Herrängen, ännu inte klassificerats av Stadsmuseet.

Planförslag

Planförslaget innebär endast 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 detaljplans bestämmelser. 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 med åtgärdsnivå och riktlinjer för dagvattenhantering, samt en dagvattenutredning från AFRY.

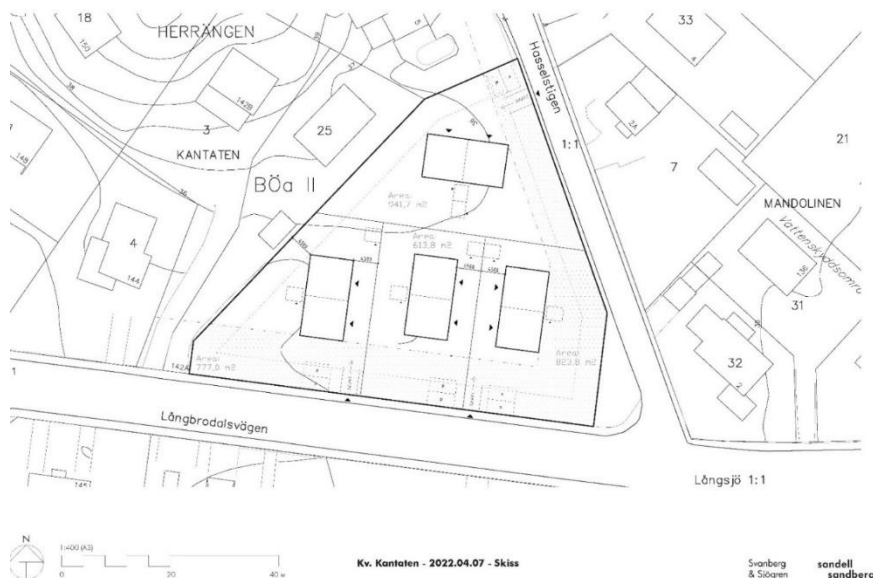


Illustration som visar ett möjligt förslag till delning av fastigheterna samt en möjlig placering av bebyggelse. (Bild Sandellsandberg arkitekter).

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

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. 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.

Gestaltning och kulturmiljö

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 befintliga 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 förutom där nya byggnader placeras ska undvikas.

Dagvatten- och skyfallshantering

Planförslagets genomförande med fyra villor istället för dagens två medför att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka. Det innebär att dagvattenhanteringen måste förbättras. I dagsläget sker avvattning inom planområdet huvudsakligen genom dagvattenledning söder om detaljplanen längs med Långbrodalsvägen då infiltrationsförmågan inom planområdet är begränsad på grund av lerig mark.

Som framtida lösning föreslås biofilter/växtbäddar för att rena och fördröja dagvatten. För att fördröja dagvatten i enlighet med stadens åtgärdsnivå har dagvattenutredningen visat att det krävs en fördröjningsvolym på 2,56 m³, 5,92 m³ och 3,92 m³ för fastigheterna Kantaten 1 respektive 2 och 13, se skiss på föreslagen dagvattenhantering nedan.



Gröna polygoner visar ungefärlig föreslagen placering av biofilter/växtbäddar. Ungefärligt ytbehov framgår av dagvattenutredningen. Grön linje motsvarar ungefärligt läge för befintlig dagvattenledning.

Enligt dagvattenutredningen bedöms att föreslagna åtgärder för att hantera dagvatten från planområdet åstadkommer en god föroreningsreduktion som uppfyller krav för både kvalitet och kvantitet. Om dessa åtgärder vidtas bedöms påverkan på vattenkvaliteten i recipienten på grund av den nya exploateringen vara försumbar och inte motverka att miljökvalitetsnormerna för vatten för Långsjön kan uppnås.

För att undvika skador på bebyggelse till följd av översvämningar bör byggnader placeras högre än närliggande mark så att dagvattnet vid extrem nederbörd på ett säkert sätt kan avledas ytligt via sekundära avrinningsvägar till öppna ytor och vidare mot recipienten Långsjön. En skyfallsanalys visar att planområdet klarar sig vid översvämning till följd av skyfall. Riskzonerna vid vattensamling större än 10 centimeter är utspridda i lågpunkter inom planområdet. Vid skyfallsperioder är det största vattendjupet cirka 30 centimeter intill befintliga byggnader. Det är viktigt att exploatering i planområdet inte försämrar situationen inom planområdet eller nedströms.

Alla åtgärder som föreslagits för hantering av dagvatten och skyfall kräver en noggrann höjdsättning. Det rekommenderas att ett mer detaljerat höjdunderlag avseende framtida vägar, mark och byggnader tas fram inför vidare projektering vid bygglovsskedet.

Eftersom planförslaget endast syftar till att upphäva fastighetsindelningen så är det inte möjligt att på plankartan lägga till planbestämmelser som reglerar dagvattenhantering eller att ny bebyggelse inom området inte ska ta skada vid översvämning.

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.

Tidplan

Granskning

21 februari – 19 mars 2024

Antagande

juni 2024

Genomförande

Verkan på befintliga detaljplaner

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B36/1939 upphör för Kantaten 1, 2 och 13.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Kantaten 1, 2 och 13 är privatägda.

Användning av mark

Planförslaget innebär ingen ändring av gällande markanvändning.

Fastighetsbildning

Planförslaget kräver ingen fastighetsbildning men möjliggör att Kantaten 1, 2 och 13 delas genom avstyckning varvid fyra nya fastigheter för bostadsändamål kan bildas.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för eventuella fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter, servitut

Till förmån för Kantaten 13 finns ett avtalsservitut för vattenledning mm som belastar Kantaten 1 och 2.

Genomförandetid

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