

**Handläggare**  
Thomas Jansson  
Telefon +46 (0)8-508 27 414**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Antagande av förslag till ändring av detaljplan  
för Bärgningsbilen 1 i stadsdelen Örby  
(upphävande av  
fastighetsindelningsbestämmelser, en ny  
bostad)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder      Karin Stenqvist  
Bitr avdelningschef      Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som syftar till att ändra gällande detaljplan genom att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra fastighetsbildning för bostadsändamål för Bärgningsbilen 1 i stadsdelen Örby. Gällande fastighetsindelningsbestämmelser utgör hinder för en sådan åtgärd. Detaljplanen utförs som en ändring av detaljplan som upphäver gällande fastighetsindelningsbestämmelser. Detta möjliggör att planområdet kan delas in i två fastigheter för bostadsändamål.

Genomförandet av planförslaget kräver att befintlig byggnad rivs, och rivningslov har beviljats 28 april 2022. Därigenom möjliggörs att uppföra två nya en- eller tvåfamiljshus på två fastigheter på minst 600 kvadratmeter. I övrigt fortsätter nuvarande detaljplans bestämmelser att gälla. Placering och utformning av nya byggnader prövas mot gällande detaljplans bestämmelser samt Stockholms byggnadsordning 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.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm*Bilagor: Plankarta (2024-05-10), planbeskrivning (2024-05-10),  
samrådsredogörelse GDPR, granskningsutlåtande GDPR*

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

## UTLÅTANDE

## Syfte

Detaljplanens syfte är att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra att planområdet delas i två fastigheter. På varje fastighet är det möjligt att genom gällande planbestämmelser uppföra ett fristående en- eller tvåfamiljshus.

## Bakgrund

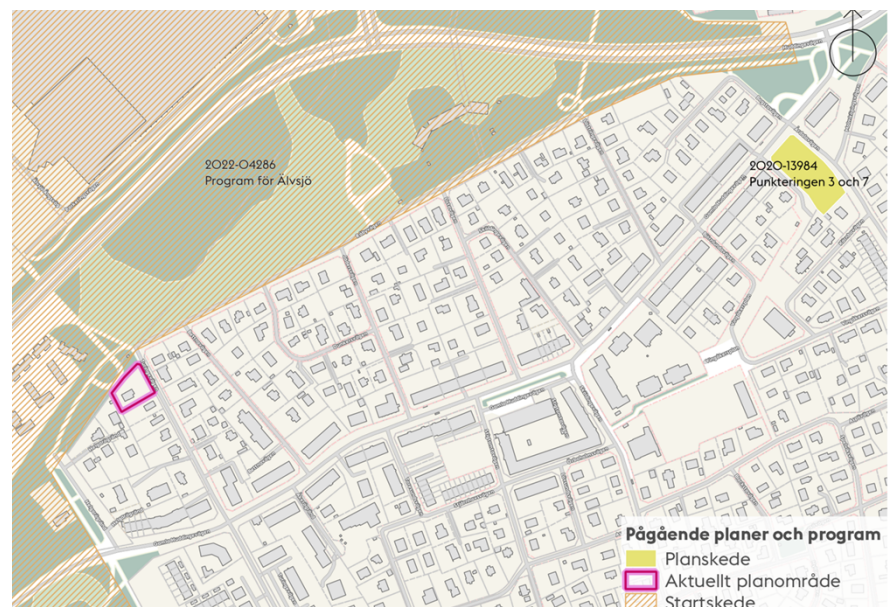
# Plandata

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

## Pågående detaljplaner i området

Pågående planprojekt i närområdet,

- Punkteringen 3 och 7 (dnr 2020-13984), planskede.



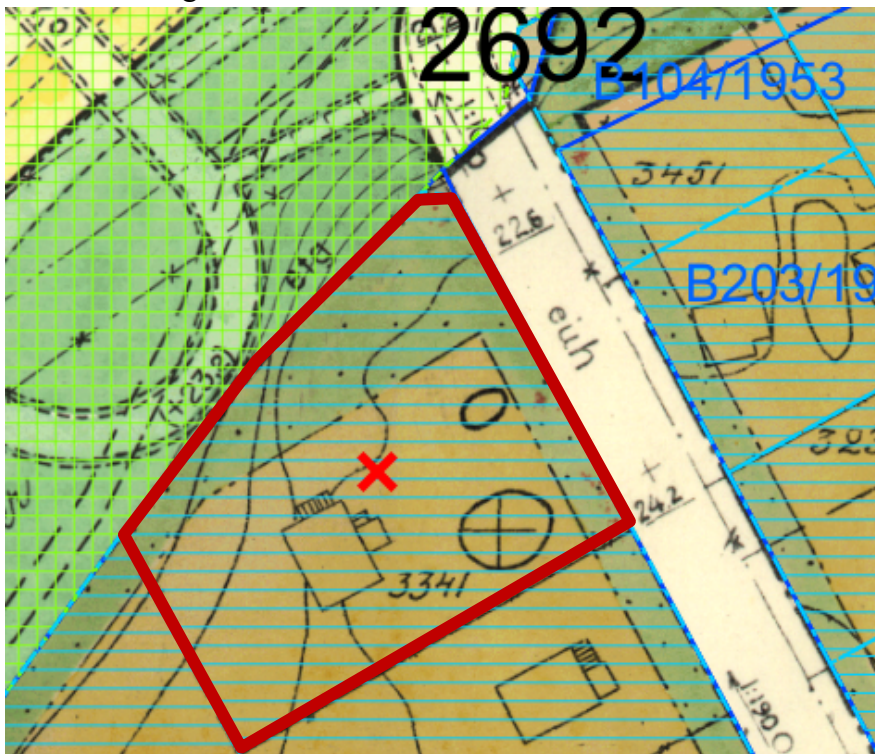
Karta som visar aktuellt planområde och pågående detaljplaner i närområdet.

## Gällande detaljplaner

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.



*Bild över gällande detaljplaner. Nuvarande detaljplans bestämmelser med till exempel prickmark kommer fortsatt att gälla.*

### **Markägoförhållanden**

Bärgningsbilen 1 är privatägd.

### **Relaterade beslut och styrande dokument**

#### **Riksintressen**

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

#### **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, 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.

**Nuvarande förhållanden**

*Fastigheten Bärningsbilen 1 markerad inom röd linje.*

Fastigheten ligger i Örby och 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. 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. Området är inte klassificerat av Stadsmuseet.



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

### Planförslaget

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.



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

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Förslaget möjliggör för ytterligare ett bostadshus.

### Kulturmiljö i en växande stad

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen förändring inte påverkar områdets övergripande karaktär som villastad och att tomter på 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 Stockholms byggnadsordning 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.

### En socialt sammanhållen stad

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på tryggheten i området men bidrar med en ytterligare bostad. Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på jämställdheten i området.

## Planprocess

### Process

Planarbetet har genomförts med standardförfarande.

Planförslaget sändes ut på samråd från 17 oktober till 27 november 2023. Inget samrådsmöte hölls. Planförslaget skickades sedan ut på granskning under perioden 21 februari till 19 mars 2024.

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 15 maj 2023 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Plansamrådet redovisades inte i stadsbyggnadsnämnden med tanke på projektets begränsande omfattning och att samtliga inkomna synpunkter ansågs kunna hanteras.

### **Samlade synpunkter**

Under samrådet inkom 15 yttranden. Samtliga remissinstanser tillstyrkte planförslaget eller hade ingen erinran. Vissa framförde synpunkter angående dagvatten- och avfallshantering, skydd av vegetation, tillgänglighet, avstånd till transportled för farligt gods och val av bostadstyp. Inga sakägare eller övriga boende framförde några synpunkter. Inkomna synpunkter föranledde inga ändringar av förslaget förutom några förtydliganden i planbeskrivningen gällande dagvatten- och avfallshantering, skydd av vegetation och avstånd till transportled för farligt gods.

Under granskningen inkom 13 yttranden. Flertalet remissinstanser hade ingen erinran mot planförslaget men andra framförde fortsatt synpunkter om val av bostadstyp, dagvatten- och avfallshantering och anslutning till ledningar. Inga sakägare eller övriga boende hade några synpunkter under granskningen. Inkomna synpunkter föranledde inga ändringar av förslaget till antagandet.

### **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.

### **Planavtal**

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

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ställer sig positivt till förslaget att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för Bärgningsbilen 1 för att möjliggöra att planområdet kan delas in i två fastigheter för bostadsändamål.

Kontoret bedömer att den nybyggnation som möjliggörs av planförslaget kan placeras på ett sådant sätt att den följer bebyggelsemönstret i området och därmed är i linje med Stockholms byggnadsordning och varsam utveckling av småhus- och villaområden.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de revideringar som gjorts genom förtydliganden i planbeskrivningen gällande dagvatten- och avfallshantering, skydd av vegetation och avstånd till transportled

för farligt gods innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT