

Handläggare
Thomas Jansson
Telefon 08-508 27 414**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av Spetskålen
16 i stadsdelen Hässelby villastad (upphävande
av fastighetsindelningsbestämmelser, en ny
bostad)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bitr avdelningschefLouise Heimler
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som syftar till att ändra gällande detaljplan genom att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser på den privatägda fastigheten Spetskålen 16. Planförslaget möjliggör att planområdet kan styckas av till en ny fastighet för bostadsändamål. Genomförandet av planförslaget kräver att befintligt garage rivs. Befintlig byggnad på fastigheten avses bevaras.

Förslaget innebär en planändring för att upphäva gällande fastighetsindelning. Övriga planbestämmelser i stadsplan 6083 gäller fortsatt. Placering och utformning av ny bebyggelse prövas mot gällande detaljplans bestämmelser samt mot 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

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete

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

Fastigheten är privatägd.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen anges att Hässelby villastad främst består av radhus, kedjehus och villor i sammanhållna enklaver från 1970- och 1980-talen när dessa ersatte villabebyggelsen från 1900-talets början. Översiktsplanen anger att komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Stockholms byggnadsordning

Hässelby villastad beskrivs som ett villaområde som vuxit fram sedan början av 1900-talet och sedan successivt förtätats genom tomtdelning. Enligt byggnadsordningen ska villastäder utvecklas med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker. Nya byggnader utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Gaturummens gröna karaktär bör bibehållas genom att undvika fler utfarter intill varandra samt hårdgöra av grönytor.

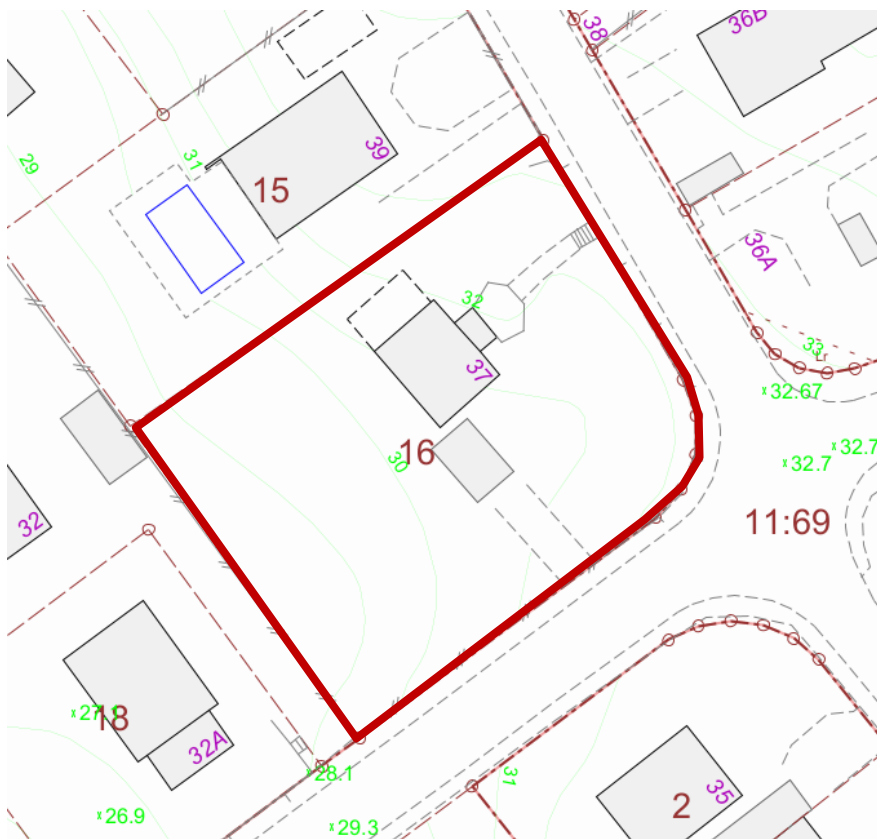
Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Enligt strategin ska ny bebyggelse inom villastäder beakta omkringliggande bebyggelse och bibehålla gaturummens gröna karaktär.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Fastigheten består av en villa och trädgård med gräsmatta och ett antal träd.



Fastighetskarta, befintlig villa och garage markerad med grå färg.



Ortofot, fastighetsgränsen för Spetskålen 16 markerad med röd färg.



Spetskålen 16 består av en villa och trädgård med gräsmatta och ett antal träd.

Stadsbild och karaktär

Hässelby villastad har vuxit fram under lång tid och präglas av grönska, slingrande gatunät som följer terrängen samt varierande bebyggelse i framförallt en till två våningar som vuxit fram under olika tidsepoker. Förtätning har skett successivt genom delning av större tomter. Husen har en fri placering i förhållande till gaturummet.

Kulturmiljö

Bebyggelsen har inte klassificerats av Stadsmuseet.

Störningar och risker

Fastigheten lutar mot Spetskålen 18 som inrymmer en lågpunkt som riskerar översvämning vid skyfall. Ny bebyggelse bör placeras så att inte omkringliggande bebyggelse påverkas negativt vid skyfall.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs inom planområdet. Planförslaget innebär att det nuvarande garaget inom Spetskålen 16 rivs.



Lila markering visar exempel på ny tomtindelning med en ny tomt på 600 kvadratmeter.

Arkitektonisk idé

Placering och utformning av ny bebyggelse inom Spetskålen 16 prövas mot gällande detaljplans bestämmelser, byggnadsordningen samt 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

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget möjliggör att planområdet kan delas in i två fastigheter genom fastighetsreglering och i förlängningen förtäta befintlig miljö med ytterligare ett enfamiljshus. Fastigheternas utformning prövas i en lantmäteriförrättning när planändringen fått laga kraft och ansökan om lantmäteriförrättning har ingivits till Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun. Placering och utformning av nya byggnader prövas mot gällande detaljplans bestämmelser. Vid bygglovsprövningen prövas även god form-, färg- och materialverkan liksom anpassning till stads- och landskapsbild, så att områdets karaktärsdrag inte förvanskas. Fastighetsbildning bedöms kunna ske med rivning av det befintliga garaget. Det befintliga enfamiljshuset bevaras. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov för ytterligare ett enfamiljshus.

Bostadsförsörjning

Planen tillför inga nya fastigheter eller byggrätter men kan bidra till att förbättra förutsättningarna för bostadsbebyggelse inom den existerande fastigheten.

En socialt sammanhållen stad

Planprojektet förväntas inte medföra några konsekvenser avseende trygghet eller jämställdhet.

Kulturmiljö i en växande stad

Ingen förändring i den befintliga bebyggelsen krävs för att möjliggöra den nya fastighetsbildningen.

Grön och vattennära stad

Dagvattnet ska tas om hand på den egna fastigheten. Stadens riktlinjer för hantering av dagvatten ska följas.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

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. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

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:

Start-PM	juni 2024
Samråd	november 2024
Granskning	mars 2025
Antagande SBN	juni 2025

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 att upphäva befintlig fastighetsindelning för Spetskålen 16 och möjliggöra att planområdet kan styckas av med en ny fastighet för bostadsändamål.

Placering och utformning av ny bebyggelse prövas mot gällande detaljplans bestämmelser samt mot 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

Planförslaget är ett litet men viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT