

Handläggare
Thomas Jansson
Telefon 08-508 27 414**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Antagande av förslag till detaljplan för
Blodnävan 14 m.fl. i stadsdelen Hässelby
villastad (upphävande av
fastighetsindelningsbestämmelser, en ny
bostad)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen inte betyder betydande miljöpåverkan.
2. Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

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

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget med syfte att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser samt tillskapa nya fastighetsindelningsbestämmelser för fastigheterna Blodnävan 14, 38, 39, 40, 41 och 42 samt marksamfälligheten s:43 i stadsdelen Hässelby villastad. Planförslaget syftar till att ge mer utrymme för bostadsbebyggelse inom Blodnävan 14 och innebär att Blodnävan 39 ska ha utfart inom marksamfälligheten Blodnävan s:43. Fastighetsgränsen för Blodnävan 38 överensstämmer idag inte med gällande fastighetsindelningsbestämmelser. Ändringen syftar även till att fastighetsgränserna för Blodnävan 38 ska överensstämma med fastighetsindelningsbestämmelserna för fastigheten. Placering och utformning av ny bebyggelse inom Blodnävan 14 prövas mot gällande planbestämmelser i stadsplan 6205A, byggnadsordningen samt strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 5 mars och den 15 april 2024. Granskning pågick från 4 september till 1 oktober 2024. Länsstyrelsen hade ingen erinran och inga grannar hade några synpunkter under varken samråd och granskning.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilagor: Plankarta (2024-10-25), planbeskrivning (2024-10-25),
samrådsredogörelse GDPR (2024-08-27), granskningsutlåtande GDPR
(2024-10-25)*

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan och beslutar att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

UTLÅTANDE

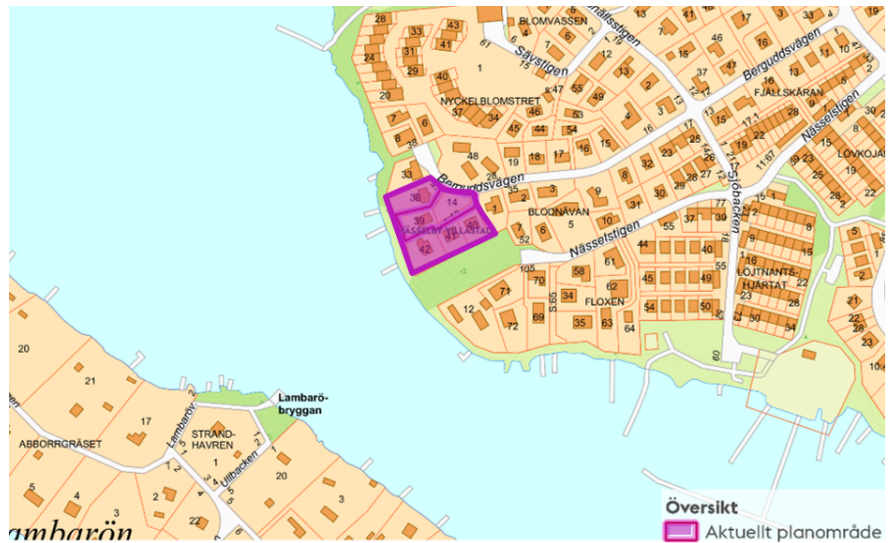
Syfte

Detaljplanens syfte är att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser samt tillskapa nya fastighetsindelningsbestämmelser för fastigheterna Blodnävan 14, 38, 39, 40, 41 och 42 samt marksamfälligheten s:43 i stadsdelen Hässelby villastad för att möjliggöra en ändring av fastighetsindelningen. Planförslaget syftar till att ge mer utrymme för bostadsbebyggelse inom Blodnävan 14 och innebär att Blodnävan 39 ska ha utfart inom marksamfälligheten Blodnävan s:43, genom att bli delägare i denna samfällighet. Fastighetsgränsen för Blodnävan 38 överensstämmer idag inte med gällande fastighetsindelningsbestämmelser. Ändringen syftar även till att fastighetsgränserna för Blodnävan 38 ska överensstämma med fastighetsindelningsbestämmelserna för fastigheten.

Bakgrund

Plandata

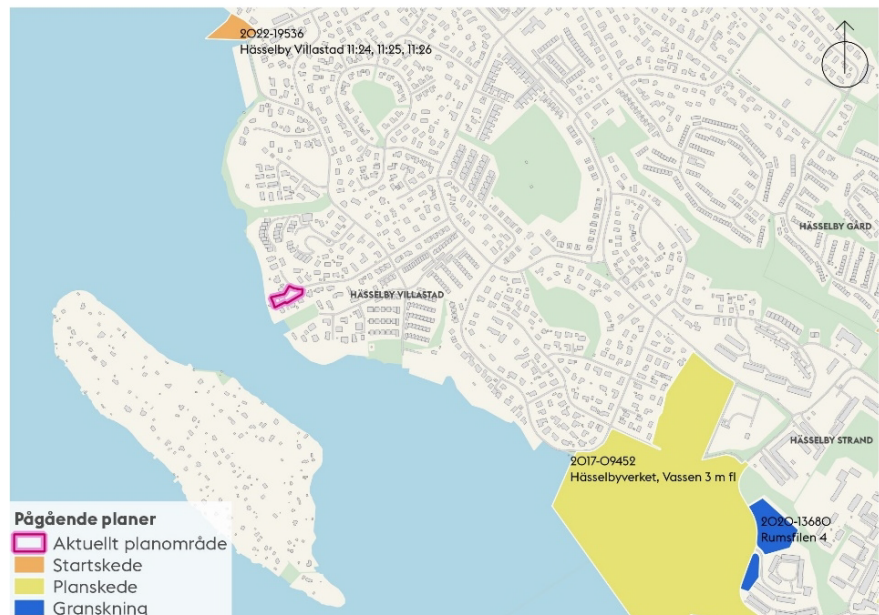
Fastigheten Blodnävan 14 omfattar 600 kvadratmeter och är obebyggd. Blodnävan 39 omfattar 760 kvadratmeter och är bebyggd med en fristående villa. Marksamfälligheten Blodnävan s:43 omfattar 231 kvadratmeter och nyttjas som infart till fastigheterna Blodnävan 40, 41 och 42. Blodnävan 40 omfattar 623 kvadratmeter, Blodnävan 41 omfattar 633 kvadratmeter och Blodnävan 42 omfattar 1016 kvadratmeter. Samtliga tre fastigheter är bebyggda med varsin fristående villa.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Hässelby villastad 11:24, 11:25, 11:26 (dnr 2022-19536). Planen syftar till att ändra markens användning. Planen är i startskede.
- Hässelbyverket, Vassen 3 m fl dnr (2017-09452). Planen syftar till att planlägga för ca 1500 nya bostäder. Detaljplanen är pausad.
- Rumsfilen 4 dnr (2020-13680). Planen syftar till att planlägga för 160 nya bostäder. Planen antogs i stadsbyggnadsnämnden 24 oktober 2024.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan Pl6205A, stadsplan för kvarteret Ängsklockan m.m. inom stadsdelen Hässelby villastad i Stockholm

fastställd 1969, tomtindelning B24/1982, fastställd 1982 samt fastighetsplan, FP87093 fastställd 1988. Tomtindelningen och fastighetsplanen gäller som tilläggsbestämmelser till detaljplan P16205A.

Markägförhållanden

Fastigheterna är privatägda.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att Hässelby villastad har vissa möjligheter till stadsutveckling. Mälarens strandområde pekas ut som ett område där förstärkningar i den regionalt betydelsefulla ekologiska infrastrukturen bör utvecklas. Även rekreativa värden längs strandlinjen bör utvecklas för att berika närmiljön.

Hässelby villastad är ett villaområde som vuxit fram sedan början av 1900-talet och sedan successivt förtätats genom tomtindelning. 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

Befintlig bebyggelse

Blodnävan 14 är bebyggd med en äldre mindre förrådsbyggnad. Blodnävan 38 är bebyggd med ett enfamiljshus uppfört 1915. Blodnävan 39 är bebyggd med ett enfamiljshus uppfört 1983. Blodnävan 40 är bebyggd med ett enfamiljshus uppfört 1990. Blodnävan 41 är bebyggd med ett enfamiljshus uppfört 1989. Blodnävan 42 är bebyggd med ett enfamiljshus uppfört 1988.

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. Kvarteret Blodnåvan ligger intill Mälarens strand.



Snedvy över kvarteret Blodnåvan, grovt avgränsat med röd ring

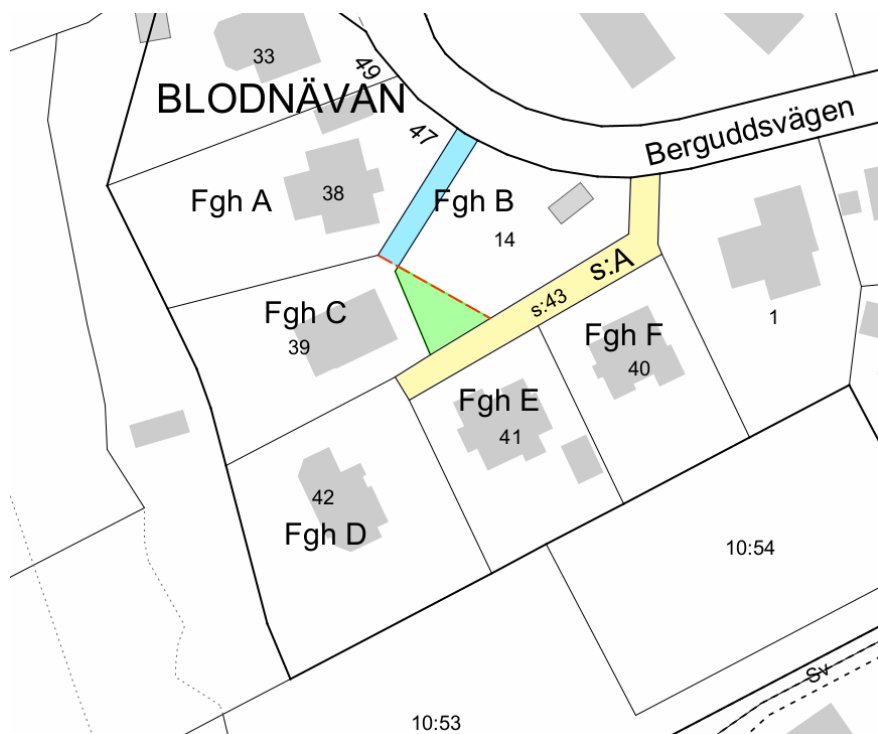


Ortofoto över kvarteret Blodnåvan. Planområdesgränsen är markerad med gul linje.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs och att nya fastighetsindelningsbestämmelser tillskapas inom planområdet. Åtgärden möjliggör att infarten till Blodnävan 39 kan flyttas till samfälligheten Blodnävan s:43 och att fastighetsindelningen mellan Blodnävan 39 och 14 kan justeras. För Blodnävan 38 innebär planförslaget att fastigheten kommer att stämma med fastighetsindelningsbestämmelserna. För Blodnävan 40, 41 och 42 innebär planförslaget att Blodnävan 39 kommer att bli delägare i samfälligheten Blodnävan s:43. Blodnävan 40, 41 och 42 har lämnat skriftligt godkännande att Blodnävan 39 kan ingå i samfälligheten Blodnävan s:43. Den nya fastighetsindelningen skulle innebära att fastigheterna Blodnävan 39 och Blodnävan 14 beräknas få en areal på 760 respektive 600 kvadratmeter. På den obebyggda Blodnävan 14 kan ett bostadshus uppföras i enlighet med gällande bestämmelser i stadsplan P16205A. För hantering av dagvatten i samband med nybyggnation hänvisas till Stockholms stads dagvattenstrategi och riktlinjer för dagvattenhantering.



Bilden visar föreslagen ny fastighetsindelning. Blått område förs från Blodnävan 39 till Blodnävan 14 (Fgh B). Grönt område förs från Blodnävan 14 till Blodnävan 39 (Fgh C) som får andel i marksamfälligheten Blodnävan s:43 (s:A, gult område)

Arkitektonisk idé

Placering och utformning av ny bebyggelse inom Blodnävan 14 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

Bostadsförsörjning

Förslaget möjliggör att ytterligare ett bostadshus kan uppföras i ett delvis annat läge än om nuvarande fastighetsindelningsbestämmelser fortsätter gälla.

Kulturmiljö i en växande stad

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

Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse ska prövas mot gällande detaljplans bestämmelser, byggnadsordningen samt strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden med syfte att passa in i stads- och landskapsbilden.

Grön och vattennära stad

Hantering av dagvatten i samband med nybyggnation ska följa Stockholms stads dagvattenstrategi och riktlinjer för dagvattenhantering.

Planprocess

Process

Ändringen av detaljplan genomförs med standardförfarande. Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 5 mars och den 15 april 2024. Inget samrådsmöte hölls. Granskning pågick från 4 september till 1 oktober 2024.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 28 september 2023 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter

Under samrådsperioden inkom det totalt 14 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Från länsstyrelsen inkom synpunkter om att planområdet ligger inom primär och sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Eventuella kommande markarbeten behöver ske i enlighet med föreskrifterna för vattenskyddsområdet. I övrigt hade de inga synpunkter på planförslaget. Från andra remissinstanser inkom synpunkter om avfallshantering, dagvatten, vattenskyddsområde, val av bostadstyp och kollektivtrafik. Inga privatpersoner yttrade sig under samrådsperioden. Under granskningsperioden inkom det totalt 15 yttranden till stadsbyggnadskontoret. De flesta av dessa yttranden var utan erinran eller med vissa upplysande synpunkter. Länsstyrelsen hade inga synpunkter på förslaget. Inga privatpersoner yttrade sig under granskningsperioden.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbedömningsförordningen 5 § att en miljöbedömning behöver göras. Förslaget till detaljplan syftar till att endast upphäva fastighetsindelningsbestämmelserna.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret ställer sig positiv till förslaget att upphäva befintlig fastighetsindelning för att möjliggöra för justering av fastighetsgränsen mellan Blodnävan 39 och 14, så att ett bostadshus kan uppföras på den obebyggda Blodnävan 14 i enlighet med gällande stadsplans bestämmelser samt stadens styrdokument byggnadsordningen och strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden.

Planförslaget innebär en varsam förtätning och möjliggör ett litet men ändå viktigt tillskott av nya bostäder. Tillkommande hus ska anpassas till omgivningen och följa stadens styrdokument byggnadsordningen och strategin för småhus- och villaområden.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan och beslutar att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

SLUT