



Planbeskrivning Ändring av detaljplan för Blodnävan 14 m.fl. i stadsdelen Hässelby villastad, S-Dp 2023- 10309



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser och att tillskapa nya fastighetsindelningsbestämmelser för fastigheterna Blodnävan 14, 38, 39, 40, 41 och 42 samt marksamfälligheten s:43 i stadsdelen Hässelby villastad. Ett upphävande och tillskapande av nya fastighetsindelningsbestämmelser möjliggör en justering av fastighetsindelningen som förbättrar möjligheten att uppföra ett fristående en- eller tvåfamiljshus inom Blodnävan 14 genom att infarten till Blodnävan 39 flyttas till marksamfälligheten Blodnävan s:43. Övriga planbestämmelser i stadsplan 6205A gäller fortsatt.

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

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Antagande SBN

28 november 2024

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planhandlingar	4
Medverkande.....	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Läge, areal, markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplan	5
Strandskydd	7
Förutsättningar.....	7
Kollektivtrafik	9
Planförslag	9
Konsekvenser	10
Undersökning om betydande miljöpåverkan	10
Bostadsförsörjning.....	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Arkitektur och gestaltning	11
Tidplan	11
Genomförande.....	11
Verkan på befintliga detaljplaner	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden	11
Användning av mark.....	11
Fastighetsbildning	11
Fastighetsindelningsbestämmelser	12
Gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter.....	13
Prövning av villkor i fastighetsbildningslagen (FBL).....	13
Genomförandetid.....	13

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Medverkande

Planen är framtagen av Thomas Jansson och Katarina Eriksson på stadsbyggnadskontoret.

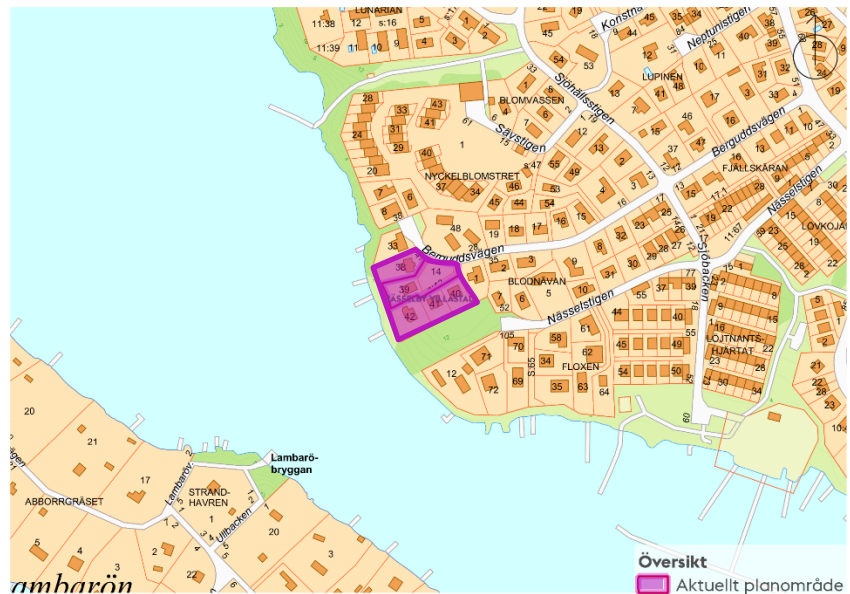
Planens syfte och huvuddrag

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. Blodnävan 38s gränser överensstämmer idag inte med gällande fastighetsindelningsbestämmelser. Ändringen syftar även till att Blodnävan 38s gränser ska överensstämma med fastighetsindelningsbestämmelserna för fastigheten.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

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 avgränsning.

Tidigare ställningstaganden

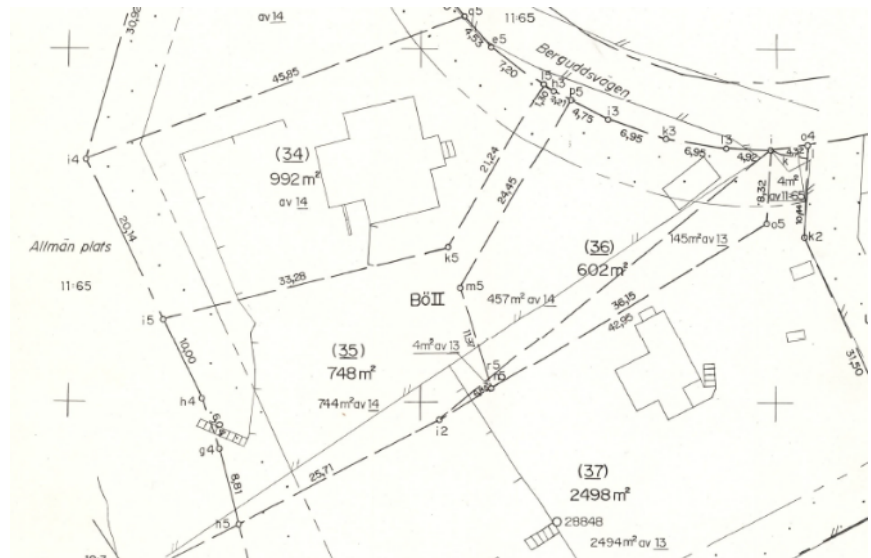
Översiktsplan

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.

Detaljplan

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.

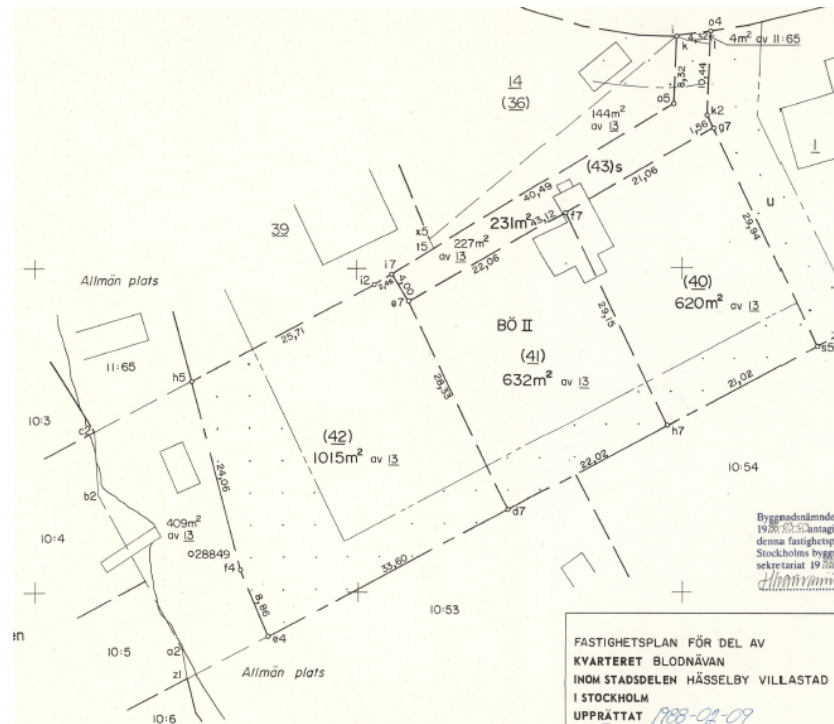
Tomtindelningen och fastighetsplanen gäller som tillägsbestämmelser till detaljplan Pl6205A.



Utdrag ur tomtindelningsskarta, akt B24/1982.



Blodnävan 14, 38 och 39 är bildade med avvikelse från gällande tomtindelning. Kartutdraget visar avvikelsen mellan gällande fastighetsgränser (i svart) och gränser enligt tomtindelningsskarta (i rött).



Utdrag ur kartan till gällande fastighetsplan, Fp 87093. Fastighetsplanen fastställer att Blodnävan 40-42 ska ha andelen 1/3 vardera i marksamfälligheten Blodnävan s:43.

För planområdet anges användningen bostadsändamål. Tillåten bebyggelse inom respektive fastighet är ett fristående en- eller tvåfamiljshus med fotavtryck på maximalt 150 kvadratmeter i en till två våningar med maximal byggnadshöjd 7,5 meter. Enbostadshus i en våning kan vid prövning tillåtas uppta maximalt en fjärdedel av tomtens area. Utöver bostadsbebyggelsen får ett garage om maximalt 30 kvadratmeter uppföras fristående eller intill bostadsbebyggelsen. En tomt får inte ges mindre areal än 600 kvadratmeter.

Strandskydd

Planområdet ligger som närmast cirka 10 meter från Mälarens strandlinje, och befintlig byggnad ligger inom strandskyddet. Området ligger även inom en ESBO-spridningszon.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Blodnävan 39 är bebyggd med ett enfamiljshus uppfört 1983.
Blodnävan 14 är bebyggd med en äldre mindre förrådsbyggnad.
Blodnävan 38 är bebyggd med ett enfamiljshus uppfört 1915.
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

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 Blodnävan ligger intill Mälarens strand.



Snedvy över kvarteret Blodnävan, grovt avgränsat med röd ring



Blodnävan 14 ligger jämte Berguddsvägen, bebyggelsen inom Blodnävan 39 skymtar från Berguddsvägen.



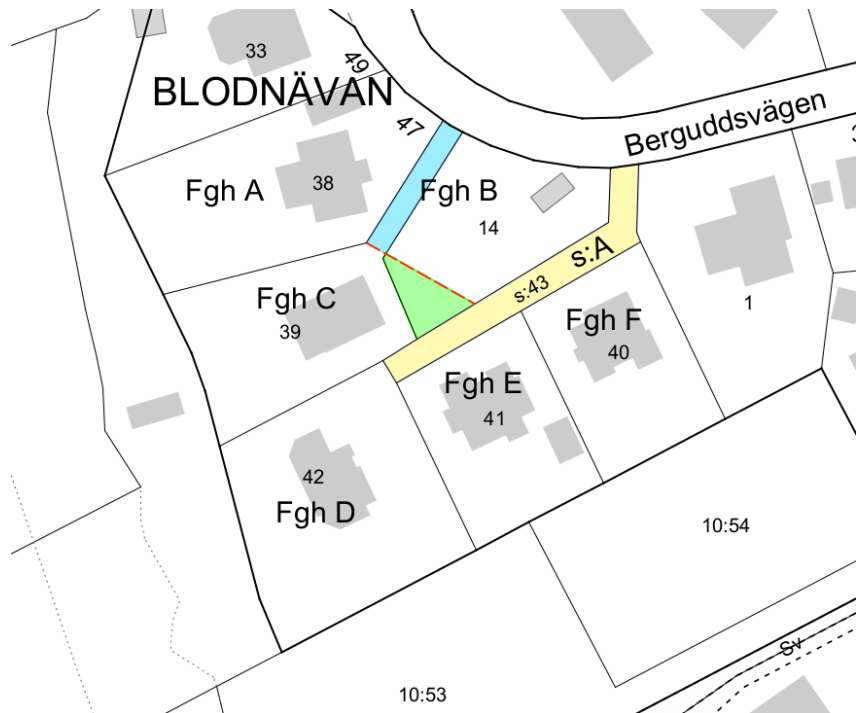
Ortofoto över kvarteret Blodnåvan. Planområdesgränsen är markerad med gul linje.

Kollektivtrafik

Västra Håsselby utpekas i översiktsplanen som ett område där kollektivtrafiken bör förbättras. Närmsta busshållplats är Fyrklöversbackarna cirka 800 meter från planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs och att nya fastighetsindelningsbestämmelser tillskapas inom planområdet. Åtgärden möjliggör att infarten till Blodnåvan 39 kan flyttas till samfälligheten Blodnåvan s:43 och att fastighetsindelningen mellan Blodnåvan 39 och 14 kan justeras. För Blodnåvan 38 innebär planförslaget att fastigheten kommer att stämma med fastighetsindelningsbestämmelserna. För Blodnåvan 40, 41 och 42 innebär planförslaget att Blodnåvan 39 kommer att bli delägare i samfälligheten Blodnåvan s:43. Blodnåvan 40, 41 och 42 har lämnat skriftligt godkännande att Blodnåvan 39 kan ingå i samfälligheten Blodnåvan s:43. Den nya fastighetsindelningen skulle innebära att fastigheterna Blodnåvan 39 och Blodnåvan 14 beräknas få en areal på 760 respektive 600 kvadratmeter. På den obebyggda Blodnåvan 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 Blodnävän 39 till Blodnävän 14 (Fgh B). Grönt område förs från Blodnävän 14 till Blodnävän 39 (Fgh C) som får andel i marksamfälligheten Blodnävän s:43 (s:A, gult område)

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

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

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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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

Arkitektur och gestaltning

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.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Antagande SBN

28 november 2024

Genomförande**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelning och fastighetsplan) upphör enligt följande: Tomtindelning, akt B24/1982 upphör för Blodnävan 14, 38 och 39. Fastighetsplan, Fp87093, upphör i sin helhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Blodnävan 14, 38, 39, 40, 41 och 42 samt marksamfälligheten Blodnävan s:43. Samtliga fastigheter är privatägda. Delägare i Blodnävan s:43 (ändamål väg) är idag Blodnävan 40, 41 och 42 med en tredjedel vardera.

Användning av mark

Planförslaget innebär ingen ändring av gällande bostadsanvändning.

Fastighetsbildning

För planförslagets genomförande krävs fastighetsbildning. Fastighetsbildning ska ske enligt de fastighetsindelningsbestämmelser som planförslaget anger. Fastighetsbildning sker i lantmäteriförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från och på bekostnad av fastigheternas ägare.

En överenskommelse om att Blodnävan 39 ska erhålla andelar i Blodnävan s:43 från befintliga delägare bör träffas innan planen antas, för att underlätta genomförandet av de nya fastighetsindelningsbestämmelserna.

Fastighetsbildningen enligt de nya fastighetsindelningsbestämmelserna kan gå att genomföra tvångsvis oavsett om en överenskommelse finns eller inte, enligt regler i Fastighetsbildningslagen. Om överenskommelse mellan ägarna av Blodnävan 39, 40, 41 och 42, om överföring av andelar i marksamfälligheten s:43, inte finns vid fastighetsbildningen gör Lantmäterimyndigheten en värdering som läggs till grund för beslutet om ersättning. Respektive fastighet som berörs av åtgärden har rätt att ansöka om fastighetsbildning för att genomföra de nya fastighetsindelningsbestämmelserna.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Ägaren till Blodnävan 14 och 39 önskar ändra gränserna för Blodnävan 14 och 39 och att in- och utfart för Blodnävan 39 ska ske inom samfälligheten Blodnävan s:43.

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser anger var gränserna för Blodnävan 14, 38, 39, 40, 41 och 42 ska gå, samt att delägare i samfälligheten Blodnävan s:43 (ändamål utfart) ska vara Blodnävan 40, 41 och 42.

Nya fastighetsindelningsbestämmelser införs för att säkra en lämplig fastighetsindelning.

För Blodnävan 38 (Fgh A) innebär planförslaget att fastigheten kommer stämma överens med gällande fastighetsindelningsbestämmelser, vilket den inte gör idag.

För Blodnävan 40 (Fgh F), 41 (Fgh E) och 42 (Fgh D) innebär planförslaget att Blodnävan 39 (Fgh C) inträder som delägare i samfälligheten Blodnävan s:43 (s:A).

Fastighetsreglering ska ske genom att ett område överförs från Blodnävan 14 (Fgh B) till Blodnävan 39 (Fgh C) och ett område överförs från Blodnävan 39 (Fgh C) till Blodnävan 14 (Fgh B), så att gränserna har de sträckningar som anges för Fgh B och Fgh C på plankartan.

Fastighet C ska genom fastighetsreglering erhålla lika andelar från Blodnävan 40 (Fgh F), Blodnävan 41 (Fgh E) och Blodnävan 42 (Fgh D) i Blodnävan s:43 (s:A), så att Blodnävan 39, 40, 41 och 42 samtliga har andelen 25 % vardera i Blodnävan s:43.

Gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter
Planförslaget förutsätter ingen nybildning av
gemensamhetsanläggning eller servitut men hindrar inte att
sådana bildas om behov skulle uppstå. Behov av bildande av
ledningsrätt föreligger inte.

Prövning av villkor i fastighetsbildningslagen (FBL)
Fastigheterna och marksamfälligheten inom planområdet bedöms
bli varaktigt lämpade för sina ändamål. Planförslaget uppfyller
villkoren för lämplig fastighetsbildning enligt 3 kap 1 §.

Genomförande av planförslaget leder till en lämpligare
fastighetsindelning och fördelarna bedöms överväga de kostnader
och olägenheter som genomförande av planförslaget innebär.
Planförslaget uppfyller villkoren enligt 5 kap 4 §
fastighetsbildningslagen.

Genomförandetid

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