

Handläggare
Sara-Kajsa Hägglund
Telefon 08-508 27 541**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Stallörten 5 och 6 i stadsdelen Hässelby villastad (upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.
2. Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bitr avdelningschefLouise Heimler
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för Stallörten 5 och 6 som inte längre är möjliga att genomföra. En ny bestämmelse om minsta fastighetsstorlek om 600 kvadratmeter införs. I övrigt fortsätter nuvarande detaljplans bestämmelser att gälla oförändrat.

Nuvarande fastighetsgränser mellan Stallörten 5 och 6 är bildade med avvikelser från tomtindelningen efter det att dispens medgavs av byggnadsnämnden i samband med fastighetsbildning år 1987, vilket fått till följd att byggnader inom Stallörten 6 uppförts och placerats på ett sådant sätt att tomtindelningen inte längre är genomförbar.

Under samråd och granskning har synpunkter inkommit på planförslagets redovisning av gällande bestämmelser om tillåten byggnadsareal och dess påverkan vid en eventuell avstyckning, om bevarandet av den gröna karaktären i området samt om avfallshantering. Förutsättningarna för avstyckning i förhållande till bygggrätten har därför förtydligats i planbeskrivningen. Likaså att eventuella framtida bygglov provas mot gällande detaljplan och att

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 (2024-05-24), granskningsutlåtande (2024-10-25).*

Byggnadsordningen och Strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden är vägledande.

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

UTLÅTANDE

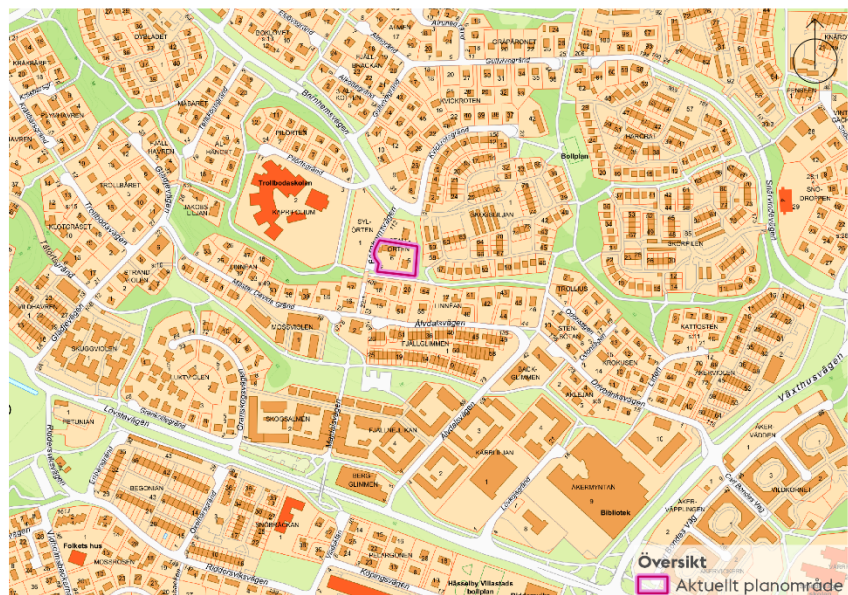
Syfte

Detaljplanens syfte är att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning) för Stallörten 5 och 6 som inte längre är möjliga att genomföra.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar fastigheterna Stallörten 5 och 6 med adress Barnhemsvägen 108 och 110. Fastigheterna har en areal om 1 157 respektive 1 373 kvadratmeter.



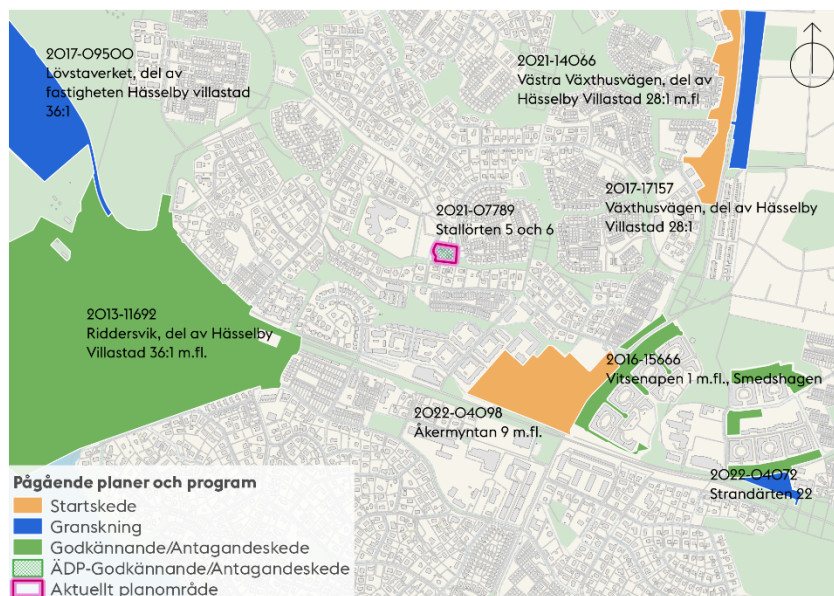
Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

Pågående planprojekt i närområdet:

- Växthusvägen, dnr 2017-17157, bostäder. Planen är i granskningsskede.

- Västra Växthusvägen, 2021-14066, bostäder. Planen är i startskede.
- Åkermynatan 9 m.fl., 2022-04098, centrum och bostäder. Planen är i startskede.
- Vitsenapen 1 m.fl, Smedshagen, dnr 2016-15666, bostäder. Planen är i antagandeskede.
- Strandärten 22, dnr 2022-04072, bostäder . Planen är i granskningsskede.
- Lövstaverket, dnr 2017-09500, kraftvärmeverk, industrihamn och återvinningscentral. Planen är vilande.
- Riddersvik, dnr 2013-11692, bostäder. Planen är i antagandeskede.

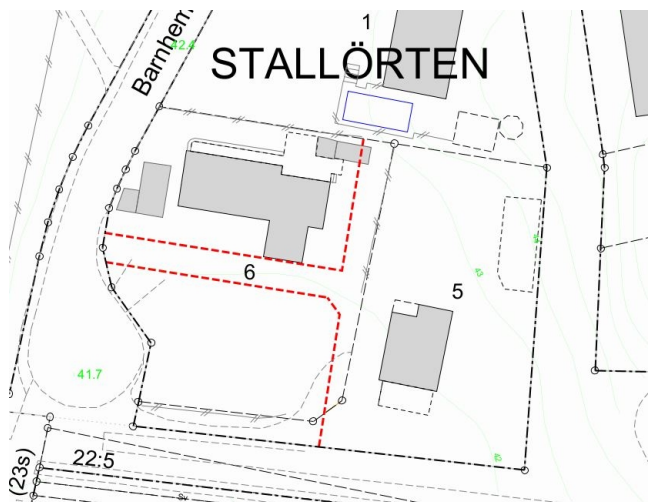


Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan (stadsplan), akt 0180-7080, fastställd 1973-10-16. Planen anger bostadsändamål, friliggande enfamiljshus.

För Stallörten 5 och 6 gäller också tomtindelning, akt 0180-B34/1976, fastställd 1976-03-31.



Baskarta med nuvarande fastighetsindelning samt tänkta gränser enligt gällande tomtindelning markerade med röd streckad linje.

Markägförhållanden

Stallörten 5 och 6 är privatägda.

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 successivt förtätats genom tomtindelning. Kompletteringar inom villaområden ska beakta omkringliggande bebyggelse och bibehålla gaturummens gröna karaktär.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Enligt strategin bör nya tillägg i småstugeområdena utgå från gatumönstret i området. Särskilt viktigt är det 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 och ska således utföras i enlighet med strategin.

Nuvarande förhållanden



Snedbild över planområdet sett från söder.

Hässelby villastad består främst av radhus, kedjehus och villor i sammanhållna enklaver från 1970- och 1980-talen när dessa ersatte villabebyggelsen från 1900-talets början. Stallörten 5 är bebyggd med ett enbostadshus som uppfördes år 1922 och som genom en tillbyggnad år 1964 fick sin nuvarande form. Stallörten 6 är bebyggd med ett enbostadshus som uppfördes år 1988. Norr om bostadshuset står en komplementbyggnad. Inom Stallörten 6 finns också ett garage med en mindre tillbyggnad. Garaget har byggts om och under år 2023 beviljades bygglov i efterhand för utvändig ändring samt för fyra nya fönster, ny dörr och igensättning av garageport. Byggnaden används därmed inte längre som garage och ska därför räknas med i den totala byggnadsytan. Bebyggelsen inom planområdet är inte kulturhistoriskt klassificerad.

Planförslaget

Planens innehåll

Ändringen av detaljplanen syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för fastigheterna Stallörten 5 och 6 i stadsdelen Hässelby villastad. Upphävandet sker med anledning av att fastighetsindelningsbestämmelserna inte längre är genomförbara till följd av tidigare avvikelser från dem i samband med fastighetsbildning och byggnation. En ny bestämmelse om minsta fastighetsstorlek införs som innebär att fastigheter inom planområdet inte får understiga 600 kvadratmeter. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan fortsätter att gälla oförändrade.

Under planarbetets gång har det utretts om det finns möjligheter att avstycka en ny fastighet från Stallörten 6. Det har framkommit att

det i nuläget inte finns förutsättningar för avstyckning på grund av att befintlig nyttjad byggnadsarea medför att det inte finns tillräcklig areal kvar till en ny fastighet. I det fall byggnadsarealen inom Stallörten 6 minskas kan avstyckning komma att bli möjlig i framtiden.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

En konsekvens av planförslaget blir att det inte längre finns några fastighetsindelningsbestämmelser som anger hur marken inom planområdet ska delas in i fastigheter. Det innebär att ändringar i fastighetsindelningen, till exempel avstyckning från Stallörten 6, kan komma att ske i framtiden. Stallörten 5 har inte tillräckligt stor areal för att klara bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek, vilket Stallörten 6 har. Enligt gällande detaljplan får endast en fjärdedel av tomten bebyggas. Bestämmelsen får till följd att det i nuläget inte finns förutsättningar för avstyckning från Stallörten 6 på grund av att befintlig nyttjad byggnadsarea medför att det inte finns tillräcklig areal kvar till en ny fastighet. Minskas byggnadsarealen inom Stallörten 6 kan det i framtiden möjliggöra avstyckning från Stallörten 6 och därmed ytterligare ett bostadshus. Minskningen av byggnadsareal inom Stallörten 6 kan tänkas ske genom att mindre byggnader inom fastigheten rivs och det ombyggda garaget återställs till garage eller rivs. I det fallet påverkas inte befintligt bostadshus. En förutsättning för fastighetsbildning är att bestämmelserna i gällande detaljplan följs och villkoren i fastighetsbildningslagen är uppfyllda.

Kulturmiljö i en växande stad

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen förändring inte påverkar områdets övergripande karaktär som villastad. Ett upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser för aktuella fastigheter bedöms inte påverka fortsatt utveckling av området enligt översiktsplanens intentioner.

Arkitektur och gestaltning

I det fall det kan bli aktuellt att i framtiden bilda en ny fastighet prövas placering och utformning av ny byggnad mot gällande detaljplans bestämmelser. Stockholms byggnadsordning och strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden är också de styrande. 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 kan eventuellt bidra med en ytterligare bostad. Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på jämställdheten i området.

Planprocess

Process

Ändringen av detaljplan genomförs med standardförfarande. Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 20 december 2021 till 31 januari 2022. Inget samrådsmöte hölls. Granskning pågick mellan den 3 juni och den 27 juni 2024.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 21 oktober 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

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

Samlade synpunkter

Under samrådsperioden inkom det totalt tio yttranden till stadsbyggnadskontoret. Länsstyrelsen hade inga synpunkter utifrån sina ingripandegrunder. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak framför allt vad gäller byggrättens omfattning. Inga privatpersoner yttrade sig under samrådsperioden. Under granskningsperioden inkom det totalt nio yttranden till stadsbyggnadskontoret. De flesta av dessa yttranden var utan erinran eller med vissa upplysande synpunkter. Länsstyrelsen hade inga synpunkter på planförslaget. Från andra remissinstanser inkom synpunkter om avfallshantering och bevarande av den gröna karaktären i området. 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 ägarna till Stallörten 6 för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ställer sig positiv till förslaget att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för Stallörten 5 och 6 som inte längre är möjliga att genomföra samt att ny bestämmelse om minsta fastighetsstorlek om 600 kvadratmeter införs.

Kontoret ställer sig positivt till att planförslaget möjliggör att en ny fastighet för bostadsändamål kan bildas i framtiden, förutsatt att byggnadsarean på Stallörten 6 först minskas samt att bestämmelserna i gällande detaljplan följs och villkoren i fastighetsbildningslagen är uppfyllda.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan och beslutar att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

SLUT