

## Planbeskrivning

### Ändring av detaljplan för Stallörten 5 och 6 i stadsdelen Hässelby villastad, ÄDp 2021-07789



Översiktskarta med planområdet markerat med rött.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Medverkande

Planen är framtagen av Sara-Kajsa Hägglund på stadsbyggnadskontoret.

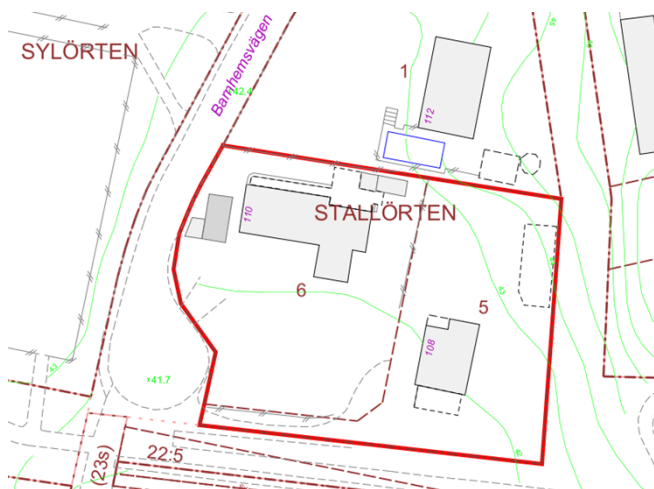
### Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning) för Stallörten 5 och 6 som inte längre är möjliga att genomföra. Nuvarande fastighetsgränser mellan Stallörten 5 och 6 är bildade med avvikelse 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. En ny bestämmelse om minsta fastighetsstorlek om 600 kvadratmeter införs. Planen handläggs med standardförfarande.

### Plandata

#### Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Stallörten 5 och 6 med adress Barnhemsvägen 108 och 110. Fastigheterna har en areal om 1 157 respektive 1 373 kvadratmeter och är bebyggda med varsitt friliggande enfamiljshus. Fastigheterna är privatägda.



*Baskarta över planområdet som är markerat med heldragen röd linje.*



*Snedbild över planområdet sett från söder.*

## **Tidigare ställningstaganden**

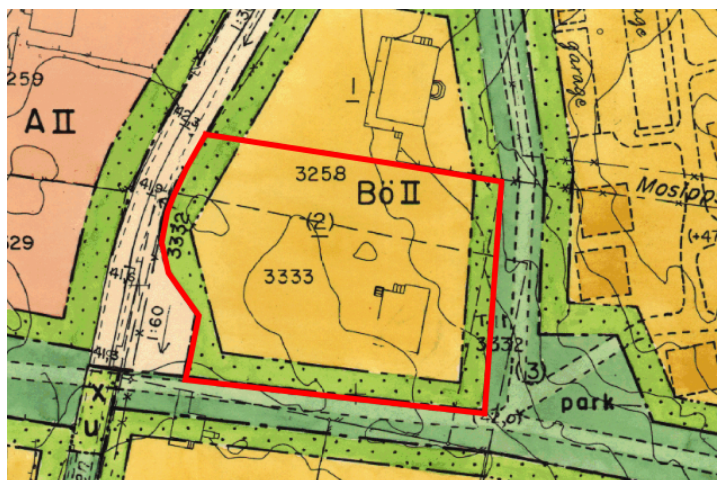
### **Översiktsplan**

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.

Planförslaget är i enlighet med översiktsplanen.

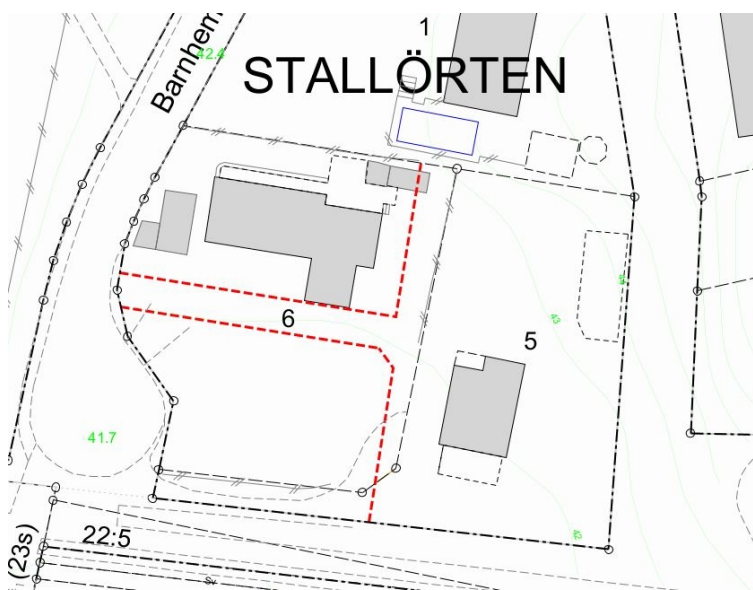
### Detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan (stadsplan), akt 0180-7080, fastställd 1973-10-16. Planen anger bostadsändamål, friliggande enfamiljshus. På varje tomt får endast ett bostadshus, inrymmande en lägenhet, uppföras. Bostadshus får uppföras i två våningar. Högst en fjärdedel av tomts areal får bebyggas. Garage avsett för de på tomten boendes fordon får ges en största yta om 30 kvadratmeter, utan att räknas in i den tillåtna byggnadsytan. Planen saknar bestämmelser om minsta fastighetsstorlek.



Planmosaik med planområdet markerat med röd linje.

För Stallörten 5 och 6 gäller också tomtindelning, akt 0180-B34/1976, fastställd 1976-03-31. Tomtindelningen gäller som fastighetsindelningsbestämmelser enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planområdet ska enligt tomtindelningen indelas i tre tomter för bostadsändamål (friliggande enfamiljshus). Någon fastighetsbildning i enlighet med dessa bestämmelser har aldrig genomförts. I samband med fastighetsbildning år 1987 medgav byggnadsnämnden undantag från tomtindelningen enligt 3 kap 2 § fastighetsbildningslagen (i dess lydelse före 1987-07-01) och fastighetsbildning genomfördes där nuvarande fastighetsindelning med två fastigheter fastställdes. Ingen av fastigheterna Stallörten 5 och 6 överensstämmer därför med gällande tomtindelning.



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

## Förutsättningar

### Befintlig bebyggelse

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 i form av en bastu med tillbyggnad. Inom Stallörten 6 finns också ett garage med en mindre tillbyggnad. Garaget har byggts om och under år 2023 beviljades bygglov i efterhand för utvändigt 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.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen har inte klassificerats av Stadsmuseet.

### Stockholms byggnadsordning

Hässelby Villastad beskrivs som ett villaområde som succesivt 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.

**Planförslag**

Berörda fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning) omfattar Stallörten 5 och 6. Tomtindelningen anger att marken inom de berörda fastigheterna är tänkt att delas in i tre tomter i stället för dagens två. Nuvarande fastighetsgränser mellan Stallörten 5 och 6 är bildade med avvikelse från tomtindelningen efter det att dispens medgavs vid fastighetsbildning år 1987. Det har fått till följd att bostadshus och andra byggnader inom Stallörten 6, samtliga är uppförda efter fastighetsbildningen år 1987, är placerade i förhållande till de gällande fastighetsgränserna och inte utifrån tomtindelningens tänkta gränser. För Stallörten 5 innebär det bl.a. att skaftvägen är förlagd i ett annat läge mot vad tomtindelningen anger. Genomförande av tomtindelningen är idag inte möjlig med nuvarande förhållanden. Detaljplanen utförs som en ändring av gällande detaljplan för att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning) som är inaktuella.

Planförslaget innebär att fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs för Stallörten 5 och 6. En ny bestämmelse om minsta fastighetsstorlek införs. Den innebär att fastigheter inom planområdet inte får understiga 600 kvadratmeter. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan, akt 0180-7080, fortsätter att gälla oförändrade.

Att fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs för Stallörten 5 och 6 får till följd att det inte längre finns några bestämmelser som anger hur marken inom planområdet ska delas in i fastigheter. Det innebär att ändringar i fastighetsindelningen, t.ex. avstyckning från Stallörten 6, kan komma att ske i framtiden, förutsatt att bestämmelserna i gällande detaljplan följs och villkoren i fastighetsbildningslagen är uppfyllda. Enligt gällande detaljplan får endast en fjärdedel av tomten bebyggas, vilket skulle kunna få konsekvensen att byggnader inom Stallörten 6 kan behöva minskas för att möjliggöra avstyckning.

I det fall fastighetsbildning skulle bli aktuell prövas fastigheternas utformning och lämplighet i lantmäteriförrättning när ansökan har ingivits till lantmäterimyndigheten. I det fall det kan bli aktuellt att bilda en ny fastighet prövas placering och utformning av ny byggnad mot gällande detaljplans bestämmelser. Vid bygglovsprövningen prövas även god form-, färg, och materialverkan liksom anpassning till stads- och landskapsbild så att områdets karaktär inte förvanskas. Stadens styrdokument "Byggnadsordningen" och "Strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden", är vägledande.

För hantering av dagvatten i samband med eventuell framtida nybyggnation hänvisas till Stockholm stads dagvattenstrategi och riktlinjer för dagvattenhantering.

## **Konsekvenser**

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

Planförslaget överensstämmer med gällande detaljplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

## **Genomförande**

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B34/1976 upphör för Stallörten 5 och 6.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna Stallörten 5 och 6 som båda är privatägda.

**Användning av mark**

Planförslaget innebär ingen ändring av gällande markanvändning.

**Fastighetsbildning**

Planförslaget kräver ingen fastighetsbildning, men utesluter inte att fastighetsbildning kan komma att ske i framtiden. Eventuell ny gränsdragning prövas i lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten ansvarar för eventuella fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från och på bekostnad av fastighetens ägare.

**Rättigheter**

Inom Stallörten 6 är ett avtalsservitut för servisledningar för vatten och avlopp lokaliserat, akt 01-IM2-87/44008.1. Servitutet gäller till förmån för Stallörten 5. Servitutet fortsätter att gälla oförändrat och påverkas inte av upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelserna.

I det fall fastighetsbildning skulle bli aktuellt för någon av de berörda fastigheterna prövas behov av rättigheter i lantmäteriförrättning.

**Genomförandetid**

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

Louise Heimler  
Planchef

Sara-Kajsa Hägglund  
stadsplanerare