

Handläggare
Thomas Jansson
Telefon +46 (0)8-508 27 414**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av
Köttmånglaren 10 i stadsdelen Mälarhöjden
(upphävande av fastighetsindelnings-
bestämmelser, en ny bostad)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Tf avdelningschefPia Ölvebro
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som syftar till att möjliggöra för två nya bostadshus på den privatägda fastigheten Köttmånglaren 10 i stadsdelen Mälarhöjden, genom upphävande av gällande fastighetsindelningsbestämmelser. Detta innebär att planområdet kan delas in i två fastigheter som får en yta om nästan 600 kvadratmeter vardera. Förslaget att upphäva fastighetsindelningen och uppföra två nya bostadshus förutsätter att befintlig villa rivs. Rivningslov har getts i december 2023.

Placering och utformning av nya byggnader prövas mot gällande detaljplans bestämmelser samt Stockholms byggnadsordning 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

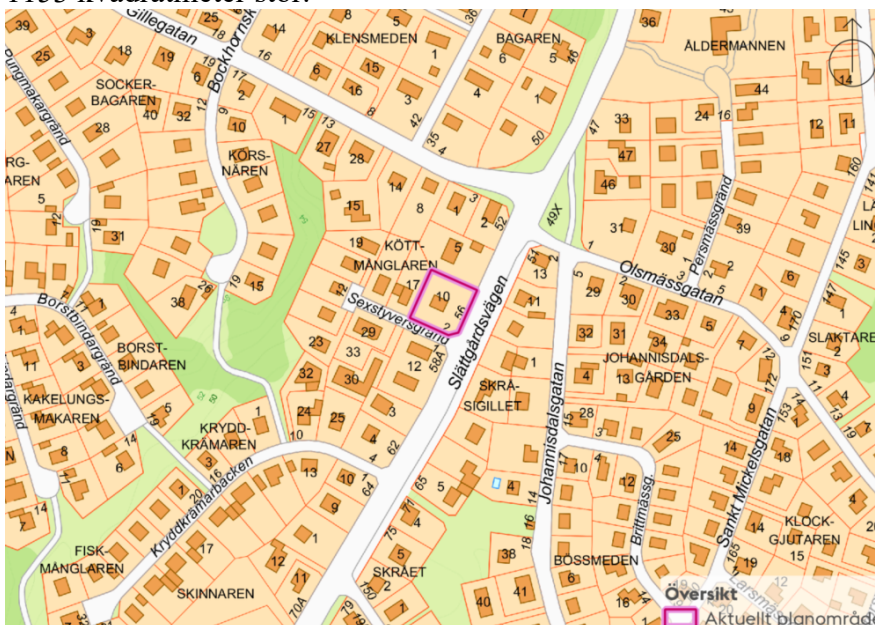
Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra för två nya en- eller tvåbostadshus. Genom upphävande av gällande fastighetsindelningsbestämmelser möjliggörs att planområdet delas i två fastigheter.

Bakgrund

Plandata

Fastigheten Köttmåglaren 10 ligger på Slättgårdsvägen 56 och är 1153 kvadratmeter stor.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Mälarhöjden 1:1, invid Slättgårdsvägen (dnr 2022-16179), cirka 70 bostäder, planskede.
- Klensmeden 1 m.fl., invid Slättgårdsvägen (dnr 2023-17646) upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser, två nya bostäder, planskede



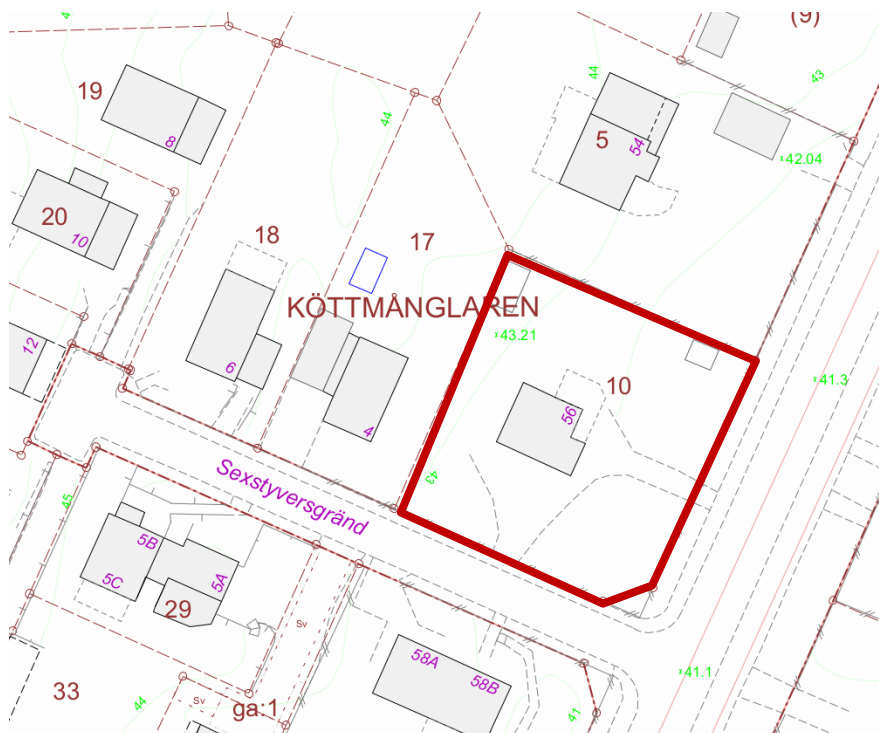
Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplan

För området gäller stadsplan Pl 1137B från 1938. Planen reglerar bostadsändamål. Bebyggelsens utbredning regleras med beteckning BÖ, (öppet byggnadssätt). Byggnadens placering regleras genom att om byggnadens höjd överstiger fem meter ska den ha minst sex meters avstånd till grannens tomtgräns *eller* om byggnaden är lägre än fem meter ska den ha minst fyra och en halv meters avstånd till tomtgräns. Bebyggelsens höjd regleras med bestämmelse II, vilket innebär att byggnad får uppföras med högst två våningar och till en höjd av högst sju och en halv meter. Genomförandetiden har gått ut.

Markägförhållanden

Fastigheten är privatägd.



Baskarta med fastighetsgränsen för Köttmåglaren 10 markerad med mörkröd linje

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Mälarhöjden har möjligheter till stadsutveckling, främst i anslutning till lokalgator och tunnelbanestationen. Kännetecknande för stadsdelen är bebyggelse från olika tidsepoker placerade i kuperad topografi med utblickar över Mälaren.

Stockholms byggnadsordning

I stadens byggnadsordning karaktäriseras Mälarhöjden som villastad. Individuellt utformade hus ligger fritt i landskapet, omgivna av trädgårdar. Byggnadsordningen föreslår en utveckling av villastäderna med utgångspunkt i gatornas och husens anpassning till terrängen. Bevarande och utveckling ska ske med utgångspunkt i mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

I stadens vägledning för småhus- och villaområden karaktäriseras Mälarhöjden som villastad. Kompletteringsbebyggelse ska beakta närliggande bebyggelse och utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Utgångspunkt är gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Köttmånglaren 10 är idag bebyggd med en tvåplansvilla med sadeltak och träfasad. Resten av tomten består av trädgårdsmark med gräsmatta och ett antal träd i olika storlekar.



Befintlig villa och trädgårdsmark

Stadsbild och karaktär

Fastigheten är belägen i Mälarhöjdens villaområde där majoriteten av tomterna uppgår till 600 kvadratmeter och har fritt liggande hus med trädgårdar. Området har en tydligt grön karaktär, där gator och hus anpassats till terrängen. Här finns en mångfald av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.



Snedvy över Mälarhöjdens villaområde och Köttmånglaren 10.

Kulturmiljö

Bebyggelsen har inte klassificerats av Stadsmuseet.

Trafik och kollektivtrafik

Fastigheterna ligger på gångavstånd till Slättgårdsvägens busshållplatser och till Mälarhöjdens tunnelbanestation. En gångväg finns längs Storbergsgatan medan cykeltrafik sker i blandtrafik.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs inom planområdet. Åtgärden möjliggör att fastigheten kan delas i två fastigheter och att två nya bostadshus kan uppföras enligt gällande bestämmelser i nuvarande detaljplan.

Arkitektonisk idé

Ny bebyggelse ska ha hög arkitektonisk kvalitet och liknande material, kulör, takvinkel och volym som närliggande bebyggelse, för att inordna sig i områdets karaktär.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget möjliggör att fastigheten kan delas in i två nya fastigheter genom fastighetsreglering. Detta möjliggör en förtätning med två nya en- eller tvåbostadshus. Förslaget förutsätter att befintlig villa rivs. Rivningslov har getts den 14 december 2023 (Dnr 2023-11960).

Fastigheternas utformning ska prövas i en lantmäteriförrättning när planändringen fått laga kraft. Ansökan om lantmäteriförrättning har ingivits till Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun.

Bostadsförsörjning

Två nya bostäder möjliggörs i ett kollektivtrafikhärläge med god tillgång till stadskvaliteter i form av parker, service, skolor och förskolor.

Trygghet

Planförslaget bedöms inte påverka tryggheten i området.

Jämställdhet

Planförslaget bedöms inte påverka jämställdheten i området.

Kulturmiljö i en växande stad

Kulturmiljövärden på platsen ska värnas genom att den nya bebyggelsen anpassar sig till den befintliga stadsbilden avseende skala och planstruktur.

Arkitektur och gestaltning

Gestaltningen bör spegla samtid och inordna sig till platsens volymer för att skapa en god helhetsverkan. Områdets karaktärsdrag ska värnas genom val av fotavtryck, kulör- och materialval liksom anpassning till stads- och landskapsbild. Utformning av ny bebyggelse prövas i bygglovsskedet.

Trafik och mobilitet

I fortsatt planarbete behöver parkering och angöring utredas för de nya bostäderna.

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att viss vegetation måste tas bort men den gröna karaktären bedöms inte påverkas i någon större utsträckning. För hantering av dagvatten i samband med nybyggnation hänvisas till Stockholms stads dagvattenstrategi och riktlinjer för dagvattenhantering. Hårdgörande av grönytor bör minimeras.

Kulturliv, idrott och rekreation

Nya bostäder får god tillgång till grönområden, idrotts- och lekplatser.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Marken i planområdet bedöms till största del ha medelhög genomsläpplighet och ge god möjlighet till omhändertagande av dagvatten.

Planprocess

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.

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	januari 2025
Samråd	maj 2025
Granskning	oktober 2025
Antagande SBN	december 2025

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget, som möjliggör två nya bostadshus i ett attraktivt område med utbyggd service och kollektivtrafik.

Planförslaget är ett litet men viktigt tillskott för att uppfylla stadens bostadsmål. och bedöms vara i enlighet med stadens översiktsplan och småhus- och villastrategi.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT