

Handläggare
Thomas Jansson
Telefon +46 (0)8-508 27 414**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Antagande av förslag till ändring av detaljplan
för Kantaten 1, 2 och 13 i stadsdelen Herrängen
(upphävande av
fastighetsindelningsbestämmelser, sex nya
bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bitr avdelningschefKarin Stenqvist
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som syftar till att ändra gällande detaljplan genom att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra att planområdet kan delas in i ytterligare en fastighet för bostadsändamål, vilket möjliggör för sex nya bostäder. Planområdet är i dag indelat i tre fastigheter varav två är bebyggda med enfamiljshus. På varje fastighet är det i dag möjligt att genom gällande planbestämmelser uppföra ett fristående en- eller tvåfamiljshus. Rivning av två befintliga bostadshus krävs för att fastighetsbildning ska kunna genomföras enligt planförslaget.

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.

För att rena och fördröja dagvatten föreslås biofilter/växtbäddar som framtida lösning.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

*Bilagor: Plankarta (2024-05-10), planbeskrivning (2024-05-10),
samrådsredogörelse GDPR, granskningsutlåtande GDPR*

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

UTLÅTANDE

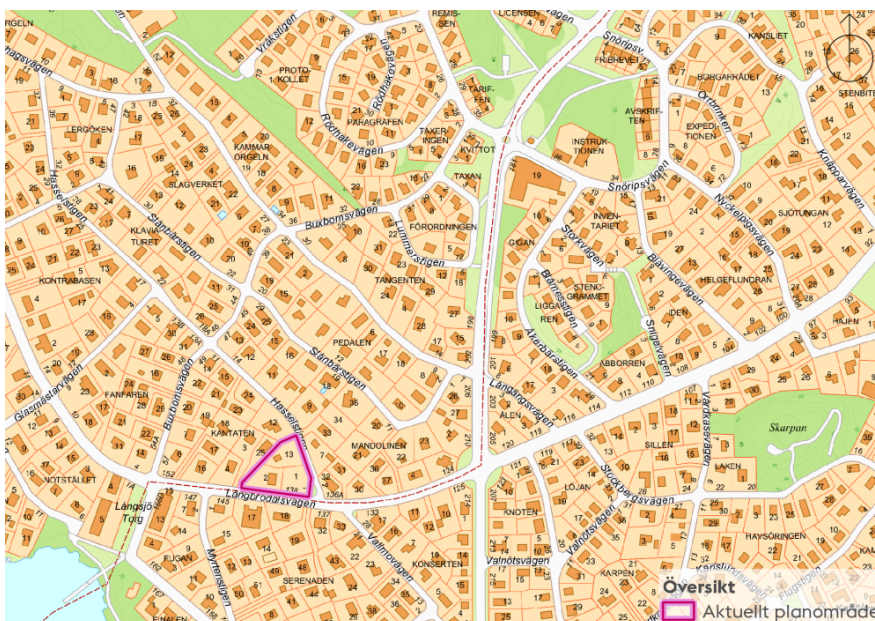
Syfte

Detaljplanens syfte är att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra att planområdet delas i fyra fastigheter. På varje fastighet är det möjligt att genom gällande planbestämmelser uppföra ett fristående en- eller tvåfamiljshus.

Bakgrund

Plandata

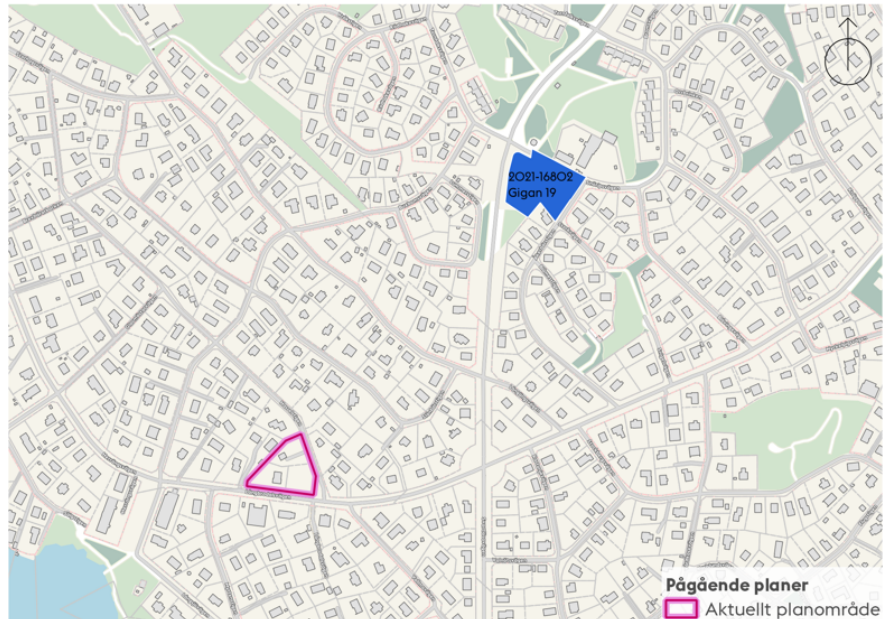
Planområdet utgörs av fastigheterna Kantaten 1, 2 och 13 i stadsdelen Herrängen och omfattar cirka 3 000 kvadratmeter.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

Detaljplan för ny bostadsbebyggelse pågår i kvarteret Gigan 19 (dnr 2021-16802).



Karta med aktuellt planområde och pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan (stadsplan) akt 0180-3373 och tomtindelning, akt 0180-B36/1939, fastställda 1947 respektive 1939. I detaljplanen anges bostadsändamål med byggrätt för fristående småhus i två våningar. Planen anger en största byggnadsarea på 120 kvadratmeter för bostadshus. Byggnad får inrymma högst två bostadslägenheter. Tomt får inte ges mindre areal än 600 kvadratmeter. Max en femtedel av den totala tomtarean får bebyggas. Om fastigheten understiger 1 200 kvadratmeter får endast ett bostadshus uppföras. Byggnad får upphöras med max två våningar. Tillåten byggnadshöjd är max 7,5 meter. Takvinkel får vara högst 30 grader.

Tomtindelningen gäller som fastighetsindelningsbestämmelser för gällande detaljplan enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planområdet är indelat i tre tomter.

Markägförhållanden

Fastigheterna är privatägda

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Stockholms byggnadsordning

Herrängen beskrivs som ett villa- och småstugeområde som successivt förtätats genom tomtindelning. Kompletteringar inom området ska beakta omkringliggande bebyggelse och bibehålla gaturummens gröna karaktär. Nya byggnader bör utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Tillägg av nya hus i grupper bör utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Enligt strategin bör nya tillägg i småstugeområdena utgå från gatu- och bebyggelsemönstret i området. Den gröna karaktären så som häckar mot gatorna och de uppväxta trädgårdarna ska tas tillvara och utvecklas. Hårdgörande av grönytor ska undvikas. De ursprungliga husens volym, proportioner och takformer ska vara utgångspunkt vid ombyggnader och renoveringar. Karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer bör tas tillvara och återskapas i så stor utsträckning som möjligt.

Nuvarande förhållanden

Kantaten 2 och 13 är bebyggda med två enbostadshus som uppfördes 1957 respektive 1923. Kantaten 1 är obebyggd. Bebyggelsen har inte klassificerats av Stadsmuseet. Byggnaderna bedöms vara i dåligt skick. Rivningslov och genomförd rivning av befintliga bostadshus krävs för att möjliggöra tänkt fastighetsbildning och uppförande av flera bostäder.



Snedbild över planområdet, markerat inom röd linje. Befintliga enfamiljshus Kantaten 2 och 13 är bebyggda med enbostadshus, Kantaten 1 är obebyggd. Planen medger tvåfamiljshus.



Fastigheten Kantaten 2, med ett enbostadshus sedd från Långbrodalsvägen.



Den obebyggda Kantaten 1 och en skymt av befintligt bostadshus på Kantaten 13 sedda från Hasselstigen.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs inom planområdet. Åtgärden möjliggör att de tre fastigheterna kan ombildas till fyra fastigheter för bostadsändamål. Rivningslov och genomförd rivning av befintliga bostadshus krävs för att möjliggöra tänkt fastighetsbildning och uppförande av flera bostäder. De fyra nya fastigheterna beräknas få en areal på cirka 614 till 942 kvadratmeter. På fastigheterna kan fyra nya en- eller tvåfamiljshus i två våningar uppföras enligt gällande bestämmelser i detaljplanen. Fastigheterna bedöms kunna få en lämplig utformning och uppfylla plan- och bygglagens krav på angöring och tillgänglighet.



Illustrationen visar ett möjligt förslag till delning av fastigheterna samt en möjlig placering av bebyggelse. (Bild Sandellsandberg arkitekter).

Arkitektonisk idé

Placering och utformning av nya byggnader prövas mot gällande detaljplans bestämmelser samt byggnadsordningen 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.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget möjliggör att planområdet kan delas in i fyra fastigheter för bostadsändamål. Kantaten 1, 2 och 13 ombildas genom fastighetsreglering. Genom avstyckning bildas en ny fastighet. Idag tillåts tre friliggande en- eller tvåfamiljshus, totalt tre till sex bostäder.

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör ytterligare ett friliggande en- eller tvåfamiljshus, totalt fyra till åtta bostäder, vilket således kan resultera i sex nya bostäder jämfört med dagens situation.

En socialt sammanhållen stad

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på jämställdheten eller tryggheten i området.

Kulturmiljö i en växande stad

Rivning av befintliga bostadshus krävs för att fastighetsbildning ska kunna genomföras enligt planförslaget. Den nybyggnation som möjliggörs av planförslaget ska anpassas till omgivande stadsbild och kulturmiljö.

Grön och vattennära stad

Genomförandet av planförslaget innebär att viss vegetation behöver tas bort. I enlighet med strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden ska den gröna karaktären i området värnas. Hårdgörande av grönytor ska undvikas. Planförslagets genomförande med fyra villor istället för dagens två medför att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka. Det innebär att dagvattenhanteringen måste förbättras. I dagsläget sker avvattnings inom planområdet huvudsakligen genom dagvattenledning söder om detaljplanen längs med Långbrodalsvägen då infiltrationsförmågan inom planområdet är begränsad på grund av lerig mark. Som framtida lösning föreslås biofilter/växtbäddar för att rena och fördröja dagvatten.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Planförslaget sändes ut på samråd från 20 juni till 14 augusti 2023. Granskning genomfördes från 21 februari till 19 mars 2024.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 26 januari 2023 vid beslut om planstart. Nämnden framförde då att de ser positivt på förslaget som kan möjliggöra för fler bostäder, men att det alltid är beklagligt när befintlig villabebyggelse i funktionellt skick behöver rivas för att ge plats åt fler bostäder. För att tillkommande bebyggelse ska upplevas som ett positivt tillskott är det angeläget att förslaget utformas utifrån stadens villastrategi med en arkitektur som håller hög kvalitet som harmonierar med omkringliggande bebyggelse samt att hårdgörande av ytor undviks.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var den 9 november 2023 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande. I samband med redovisningen uttalade nämnden att bebyggelsen är ett lämpligt

tillskott till området och bidrar till stadens bostadsmål. I det fortsatta arbetet bör det studeras hur andelen hårdgjord yta kan minska som en del av föreslagen bebyggelse. Det bör även övervägas om halvgenomsläppliga material kan användas på de platser som behöver hårdgöras.

Samlade synpunkter

Under samrådet inkom 20 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte eller hade inga synpunkter på planförslaget. Vissa privatpersoner ansåg att förslaget kan påverka stadsbilden och kulturmiljön negativt. Länsstyrelsen ansåg att planförslaget behövde bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning.

Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådet togs en utredning som rör miljö kvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning fram till granskningen. Utredningen innehöll förslag på åtgärder som behöver vidtas för att bebyggelsen inom området inte ska ta skada vid översvämning. Åtgärderna redovisades även i planbeskrivningen.

Under granskningen inkom 13 yttranden. Flertalet remissinstanser, däribland länsstyrelsen, hade ingen erinran mot planförslaget men vissa framförde synpunkter vad gäller dagvatten och grad av förtätning. Två sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskade att förslaget avslås eftersom det innebär en ovarsam förtätning som påverkar områdets gröna karaktär, kulturmiljö och hydrologiska förhållanden negativt. Kontoret bedömde att inkomna synpunkter kan hanteras och föranledde inga ändringar av förslaget.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har i samband med plansamråd beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövde göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som möjliggör att planområdet kan delas in i ytterligare en fastighet som möjliggör för sex nya bostäder. Fastigheterna bedöms kunna få en lämplig utformning och uppfylla plan- och bygglagens krav på angöring och tillgänglighet.

Planförslaget är i enlighet med översiktsplanen och kontoret bedömer att den nybyggnation som möjliggörs av planförslaget kan utföras enligt byggnadsordning och strategin för småhus- och villaområden. Vid bygglovsprövningen prövas även god form-, färg- och materialverkan liksom anpassning till stads- och landskapsbild så att områdets karaktärsdrag inte förvanskas.

Två bostadshus behöver rivas för att fastighetsbildning ska kunna genomföras enligt planförslaget. Det är därför viktigt att den nybyggnation som möjliggörs av planförslaget anpassas till omgivande stadsbild och kulturmiljö.

Vid samråd framfördes synpunkter gällande miljö kvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning samt hur förtätningen kan påverka områdets gröna karaktär och kulturmiljövärden.

Stadsbyggnadskontoret har efter samråd gjort förtydliganden i planbeskrivningen gällande dagvatten- och skyfallsfrågor med förslag på åtgärder som behöver vidtas för att bebyggelsen inom området inte ska ta skada vid översvämning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget med de revideringar som gjorts efter samrådet innebär en lämplig komplettering och en bra avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT