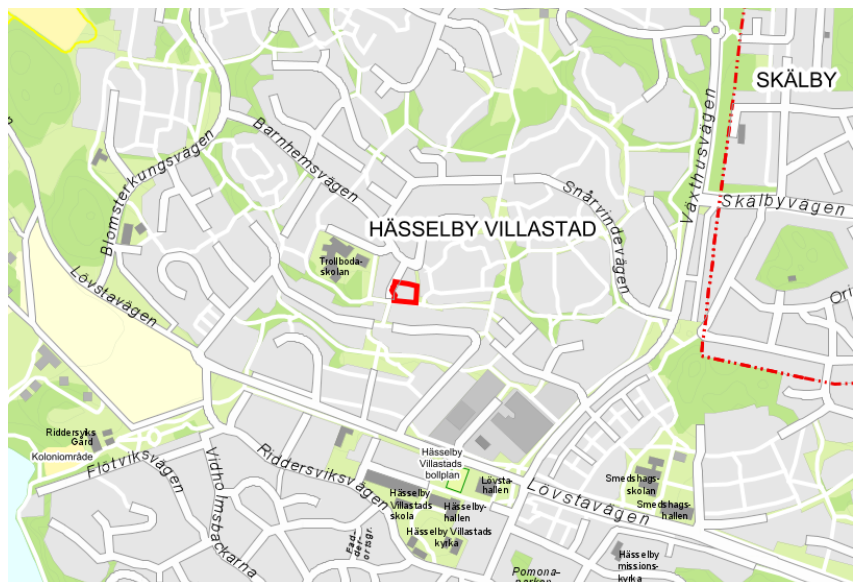


## Planbeskrivning

### Förslag till ändring av detaljplan för Stallörten 5 och 6 i stadsdelen Hässelby Villastad, S-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 Häglund på stadsbyggnadskontoret.

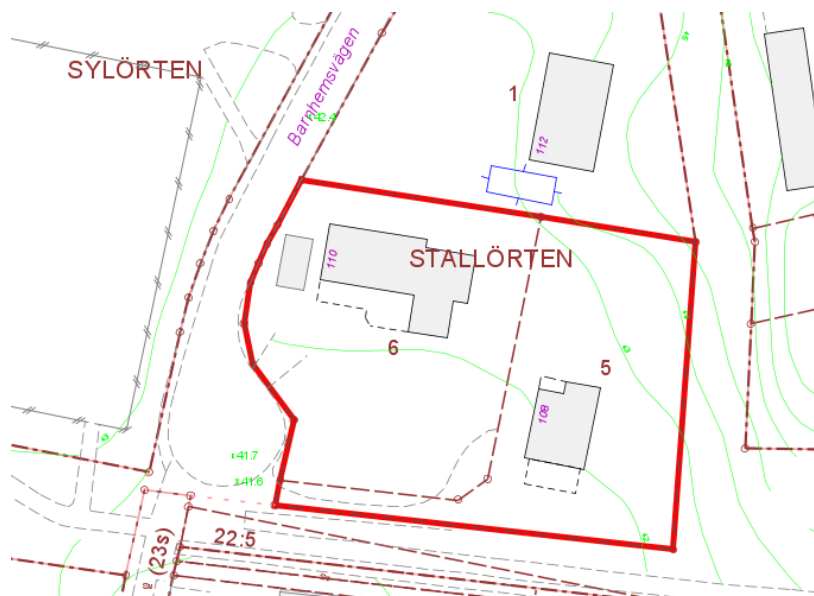
### Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för Stallörten 5 och 6 för att möjliggöra avstyckning från Stallörten 6 och tillskapa en ny fastighet för bostadsändamål (friliggande enfamiljshus). Planen handläggs med standardförfarande

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

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

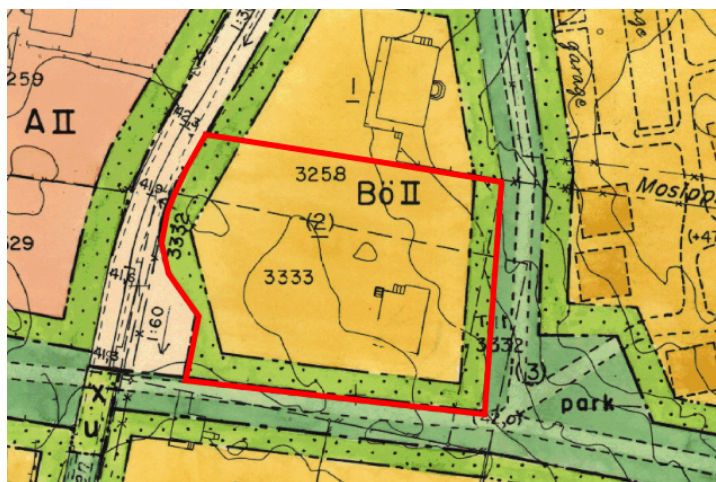
### Översiktsplan

I översiktsplanen anges att Hässelby villastad främst består av radhus, kedjehus och villor i sammanhållna enklaver från 1970- och 80-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.

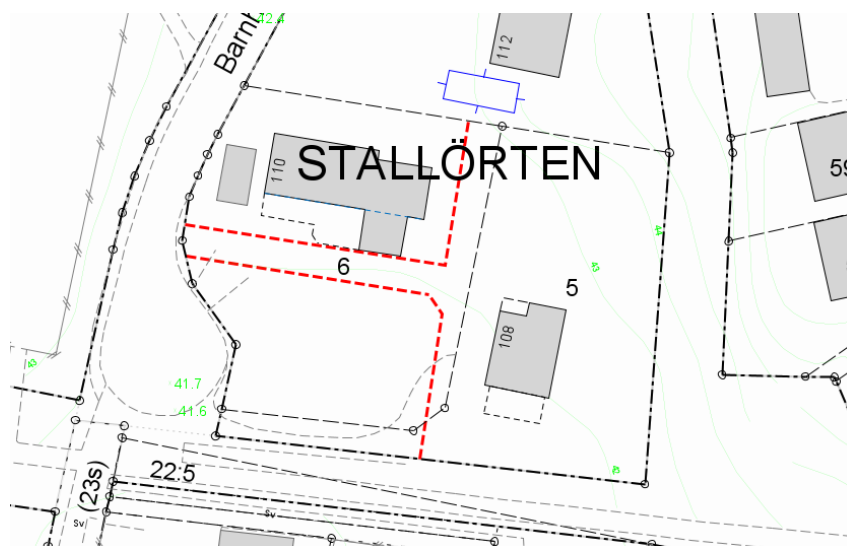
### Detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan (stadsplan), akt 0180-7080, fastställd 1973-10-16. Planen anger bostadsändamål, friliggande enfamiljshus. Bostadshus får uppföras i två våningar. Högst en fjärdedel av tomts areal får bebyggas. Planen saknar bestämmelser om minsta fastighetsstorlek.



*Planmosaik med planområdet markerat med röd linje.*

För Stallörten 5 och 6 gäller vidare tomtindelning, akt 0180-B34/1976, fastställd 1976-03-31. Tomtindelningen gäller som fastighetsindelningsbestämmelser enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planområdet ska enligt gällande detaljplan med tillhörande fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning) 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 istället 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 därmed med gällande tomtindelning. Genomförande av gällande tomtindelning är idag inte möjlig på grund av storleken och placeringen av det bostadshus som efter fastighetsbildningen år 1987 uppfördes inom Stallörten 6. Fastän tomtindelningen idag inte är genomförbar på grund av nuvarande bebyggelse inom Stallörten 6 så hindrar den all annan fastighetsindelning än den som tomtindelningen anger.



*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 1922 och som genom en tillbyggnad 1964 fick sin nuvarande form. Stallörten 6 är bebyggd med ett enbostadshus och ett garage som uppfördes 1988.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Bebyggelsen har inte klassificerats av Stadsmuseet.

### **Planförslag**

Ägarna till Stallörten 6 önskar möjliggöra avstyckning för att tillskapa en ny fastighet för bostadsändamål (friliggande enfamiljshus). Gällande fastighetsindelningsbestämmelser hindrar det.

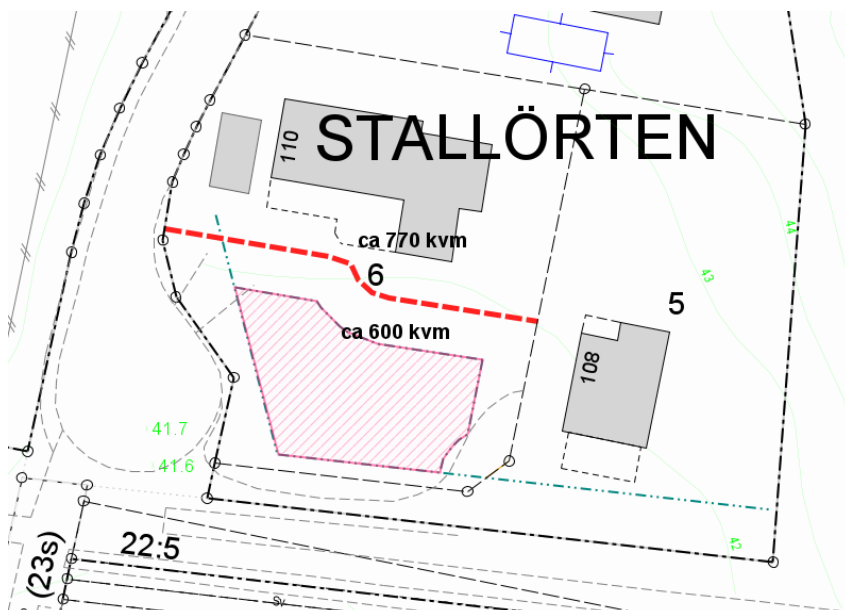
Berörda fastighetsindelningsbestämmelser omfattar även fastigheten Stallörten 5. Fastighetsindelningsbestämmelserna är inte längre genomförbara på grund av nuvarande bebyggelse inom Stallörten 6 varför Stallörten 5 också ingår i planarbetet. För att möjliggöra att planområdet kan delas in i tre fastigheter för bostadsändamål (friliggande enfamiljshus) med annan utformning än vad gällande fastighetsindelningsbestämmelser medger, utförs detaljplanen som en ändring av detaljplan som upphäver gällande fastighetsindelningsbestämmelser.

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser 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.

Planförslaget reglerar inte hur en ändrad fastighetsindelning ska se ut. Fastigheternas utformning prövas i lantmäteriförrättning när planändringen fått laga kraft och ansökan om lantmäteriförrättning har ingivits till Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun.

Placering och utformning av ny byggnad prövas mot gällande detaljplans bestämmelser.





Kartskissen visar en möjlig delning av fastigheten Stallörten 6. Rödskräfferad yta visar område inom vilket en ny byggnad kan uppföras.

För hantering av dagvatten i samband med 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  
Stallörten 5 och 6 är båda privatägda.

Användning av mark  
Planförslaget innebär ingen ändring av gällande markanvändning.

**Fastighetsbildning**  
Planförslaget kräver ingen fastighetsbildning, men möjliggör att avstyckning kan ske från Stallörten 6 där en ny fastighet för bostadsändamål (friliggande enfamiljshus) kan bildas. Lantmäterimyndigheten ansvarar för eventuella fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från och på bekostnad av fastigheten ägare. Ny gränsdragning provas i lantmäteriförrättning.

**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 planens genomförande. Servitutsområdet är enligt servitutsavtalet beläget inom möjlig byggrätt för en framtida styckningslott. För att inte hindra avstyckning från Stallörten 6 behöver sannolikt ledningarna flyttas och servitutet upphävas och förnyas.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Vid en framtida avstyckning från Stallörten 6 kan servitut för infart till befintligt garage behöva bildas.

**Genomförandetid**

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

Louise Heimler  
Planchef

Sara-Kajsa Hägglund  
planhandläggare