

**Handläggare**  
Micael Johansson  
Telefon 08-508 27 181**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Lillskogen 45 och 46 i stadsdelen Bromma Kyrka (upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser, 2-4 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander

### **Sammanfattning**

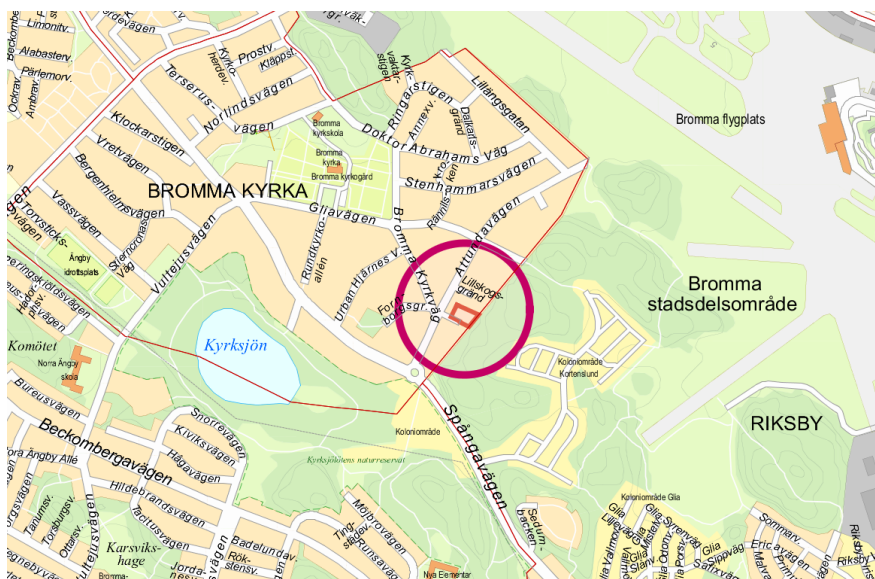
Fastigheterna Lillskogen 45 och 46 i stadsdelen Bromma Kyrka utgör del av ett småhuskvarter. Ägaren till fastigheterna har inkommit med en ansökan om att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning) för att möjliggöra förtätning enligt de bestämmelser som i övrigt gäller inom planområdet. Upphävda fastighetsindelningsbestämmelser skulle möjliggöra att berörda fastigheter kan ombildas till fyra fastigheter för bostadsändamål med fristående småhus.

Kontoret ställer sig positivt till förslaget att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra framtida ombildning av berörda fastigheter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

**Stadsbyggnadskontoret**

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



Översiktskarta med planområdet inringat

## Syfte

Planförslaget syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra att planområdet delas in i fyra fastigheter för bostadsändamål. Ägarens avsikt är att ersätta befintliga enbostadshus med fyra nya småhus (tvåfamiljshus).

## Bakgrund

### Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar 2485 m<sup>2</sup>. Lillskogen 45 har en areal av 1432 m<sup>2</sup> och är belägen på Bromma Kyrkväg 454. Lillskogen 46 har en areal av 1053 m<sup>2</sup> och är belägen på Bromma Kyrkväg 456.

Fastigheterna är bebyggda med varsitt enfamiljshus med tillhörande komplementbyggnader. Fastigheterna utgör en del av ett kvarter med villabebyggelse.

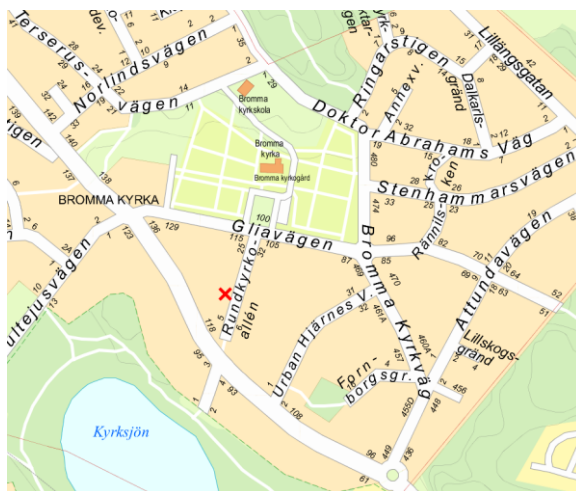
### Historik

År 1915 bjöd staten ut Brommas prästgårdsmark, öster och söder om kyrkan, till försäljning. Området köptes av nybildade Föreningen Bromma Trädgårdar upa. Föreningens syfte var att skapa egna hem för församlingsmedlemmar utan fördyrande mellanhänder och att bevara lantligheten kring Bromma kyrka. Stadsdelen är fortfarande ett utpräglat villaområde men flertalet av de stora tomterna har styckats av, vilket gett en betydligt tätare bebyggelse.

### Pågående planläggning i området

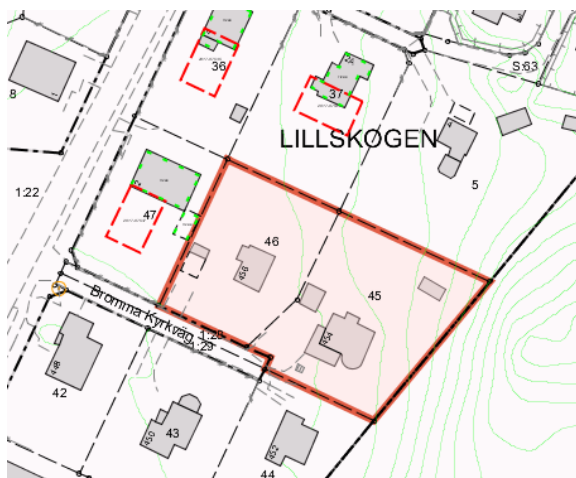
På fastigheten Prästängen 10 pågår en planläggning för upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser som anger att planområdet ska indelas i en tomt, dnr 2017-06507. Befintligt bostadshus föreslås rivas varefter avstyckning möjliggör uppförande av två nya

bostadshus (småhus). En ny bestämmelse införs som anger minsta fastighetsstorlek till 600kvm.



Kartan visar fastigheten Prästängens 10 med ett rött kryss.

Bygglov har nyligen beviljats för tvåfamiljshus på tre angränsande fastigheter, Lillskogen 36, 37 och 47.



Utdrag ur baskartan över berörd del av kvarteret Lillskogen. Givna bygglov markerade.

#### Markägförhållanden

Fastigheterna är privatägda och i samma ägares hand.

#### Tidigare ställningstaganden

##### Översiktsplan

Enligt den nya översiktsplanen, lagakraftvunnen den 23 mars 2018, är planområdet beläget inom område som huvudsakligen utgörs av villor från olika tidsepoker där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

### Detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplanerna Pl 2881A och Pl 3394, fastställda 1944 resp. 1951. Pl 2881A anger bostadsändamål, fristående småhus i två våningar inrymmande högst två bostadslägenheter. Byggnads bottenyta får inte överstiga 120 m<sup>2</sup>. Planen saknar bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Pl 3394 reglerar endast förgårdsmark mot Bromma Kyrkväg.



Planmosaik över planområdet.



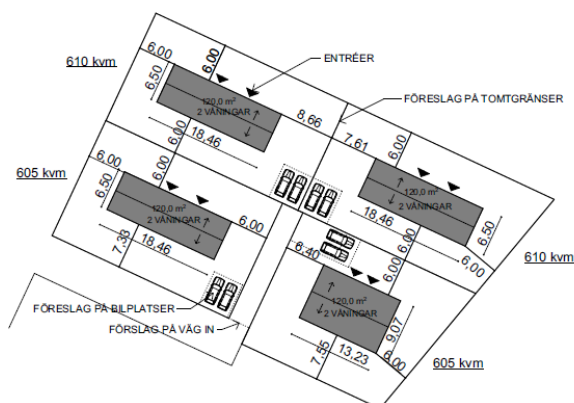
Snebild över planområdet, sett från väster.

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom planområdet gäller tomtindelning fastställd 1951, akt B134/1951. Tomtindelningen gäller som fastighetsindelningsbestämmelser enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planområdet är indelat i två tomter.

## Planförslaget

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs inom planområdet. Planändringen medför att två nya byggrätter för småhus skapas då den möjliggör att planområdet delas in i fyra fastigheter. En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 600 m<sup>2</sup> införs.



*Ingivet förslag till ny fastighetsindelning*

## Planförslagets konsekvenser

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs inom planområdet. Övriga bestämmelser i gällande detaljplaner fortsätter att gälla oförändrade. Eventuella fastighetsbildningsåtgärder förutsätter, förutom att ändring av detaljplan vinner laga kraft, även att rivningslov på befintliga byggnader inom planområdet kan erhållas samt att rivning utförs. Ombildade fastigheter får inte understiga 600 m<sup>2</sup>. Någon ansökan om fastighetsbildning har ännu inte ingivits.

## Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser behöver göras.

Fastigheten ligger inte inom område påverkat av flygbuller, men den påverkas däremot av dess markbuller. Riktvärden som gäller ekvivalent ljudnivå 2 meter över marken ligger på 45-50 dBA, dag- och kvällstid. En utredning behöver tas fram som visar om Boverkets riktlinjer avseende ljudnivåer uppfylls inom planområdet.



**Jämställdhet och trygghet**

Resultatet från Stockholms stads trygghetsmätning från 2017 i stadsdelen Bromma Kyrka visar att både kvinnor och män i stor utsträckning känner sig trygga i sitt bostadsområde. Planförslaget medför ingen direkt påverkan, vare sig positiv eller negativ, avseende jämställdhet och trygghet inom området.

**Skola och förskola**

Behovet av skola och förskola tas om hand i befintliga skolor och förskolor i närområdet.

**Planprocess**

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir därför vid antagandet. Planarbetet finansieras genom att planavtal upprättats.

**Tidplan:**

Plansamråd	3 kv. 2018
Antagande SBN/Laga kraft	1 kv. 2019

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Kontoret ställer sig positivt till förslaget att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra att planområdet delas in i fyra fastigheter för bostadsändamål i form av friliggande småhus. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT