

Handläggare
Sara-Kajsa Hägglund
Telefon 08-508 27 541**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Stallörten 5 och 6 i Hässelby villastad (upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser, 1 bostad)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefLouise Heimler
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Fastigheterna Stallörten 5 och 6 i stadsdelen Hässelby villastad utgör en del av ett småhuskvarter. Fastigheterna är privatägda. Ägarna till Stallörten 6 har inkommit med ansökan om upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra avstyckning från Stallörten 6 och tillskapa en ny fastighet för bostadsändamål (friliggande enfamiljshus). Berörda fastighetsindelningsbestämmelser omfattar även fastigheten Stallörten 5. Fastighetsindelningsbestämmelserna är inte längre genomförbara varför det är lämpligt att 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. Ändringen ska också möjliggöra uppförande av ett nytt enbostadshus på en avstyckad fastighet. Avstyckning bedöms kunna ske med befintliga bostadshus bibehållna.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

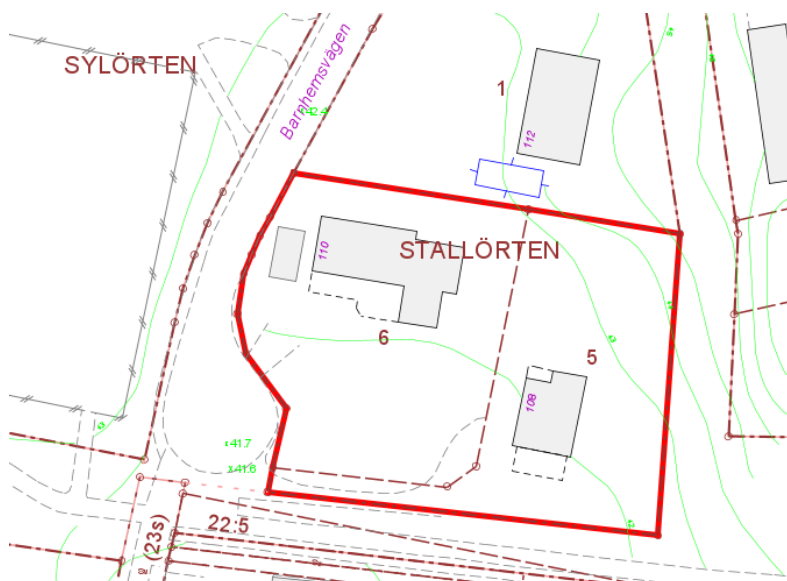


Syfte

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

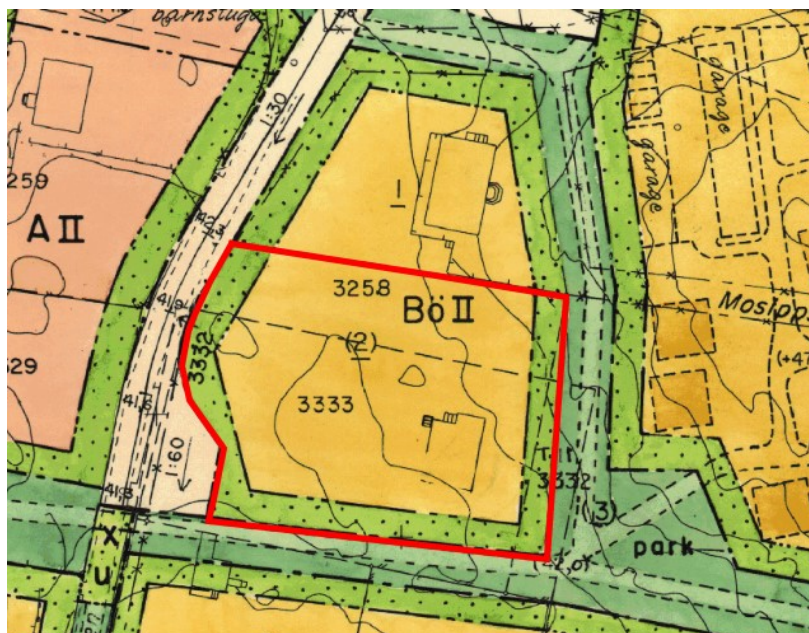
Planområdet utgörs av fastigheterna Stallörten 5 och 6 som har en areal om 1 157 respektive 1 373 kvadratmeter. Fastigheterna är belägna på Barnhemsvägen 108 och 110 i den mellersta delen av stadsdelen Hässelby villastad. Båda fastigheterna är bebyggda med varsitt friliggande enfamiljshus.



Baskarta över planområdet som är markerat med heldragen röd linje.

Gällande detaljplan

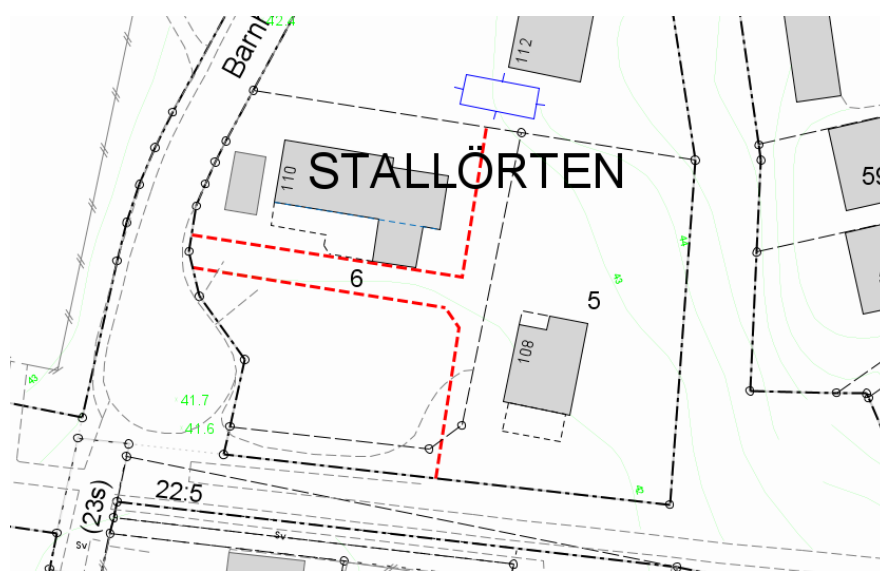
Inom planområdet gäller detaljplan (stadsplan), akt 0180-7080, fastställd 1973-10-16. Planen anger bostadsändamål, friliggande enfamiljshus. Bostadshus får uppföras i två våningar. Högst en fjärdedel av tomts areal får bebyggas. Planen saknar bestämmelser om minsta fastighetsstorlek.



Planmosaik med planområdet markerat med röd linje.

Inom planområdet gäller 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, varför fastighetsindelningsbestämmelserna bör upphävas för både Stallörten 5 och 6.



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

Pågående detaljplaner i området

Vid Växthusvägen, öster om planområdet, pågår detaljplanearbete (dnr 2017-17157) för bostäder. I Smedshagen, sydöst om planområdet, pågår detaljplanearbete (dnr 2016-15666) för bostäder samt en förskola. I Riddersvik pågår ett planarbete (dnr 2013-11692) för bostäder. Intill Riddersvik i Lövsta pågår även planarbete (dnr 2017-09500) för Lövstaverket.



Pågående detaljplaner i området skrafferade i rött.

Markägförhållanden

Stallörten 5 och 6 är båda privatägda.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen anges att Hasselby 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.

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.

Kulturmiljö

Bebyggelsen har inte klassificerats av Stadsmuseet.

Stockholms byggnadsordning

Hasselby villastad beskrivs som ett villaområde som successivt förtätats genom tomtindelning. Kompletteringar inom villaområden ska beakta omkringliggande bebyggelse och bibehålla gaturummens gröna karaktär.

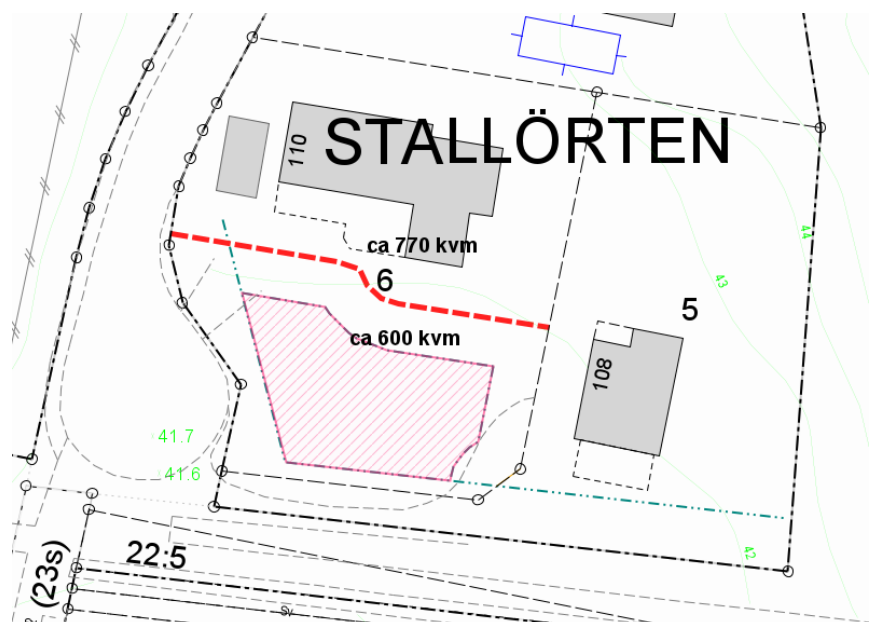
Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Kontoret bedömer att den nybyggnation som möjliggörs av planförslaget kan placeras på ett sådant sätt att den följer bebyggelsemönstret i området. Byggnationen kan anpassas i utformning och material till det sammanhang den placeras i och kan således utföras i enlighet med strategin.

Planförslaget

Planförslaget innebär en ändring av gällande detaljplan, Pl 7080, som upphäver gällande fastighetsindelningsbestämmelser för Stallörten 5 och 6.

En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 600 kvadratmeter avses att läggas till inom hela planområdet. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan, Pl 7080, berörs inte utan fortsätter gälla oförändrade.



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

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget medför möjlighet att genom avstyckning från Stallörten 6 bilda en ny fastighet för bostadsändamål där ett nytt bostadshus (friliggande enfamiljshus) kan uppföras. Planförslaget innebär också att den inte längre genomförbara tomtindelningen rensas bort för fastigheterna Stallörten 5 och 6.

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.

Avstyckning från Stallörten 6 bedöms kunna genomföras utan krav på rivning av befintligt bostadshus. Genomförd avstyckning är en förutsättning för bygglov för ytterligare ett enfamiljshus inom planområdet.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden föreslås bli vid antagandet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Preliminär tidplan för planprocessen är:

Start-PM	21 oktober 2021
Samråd	december 2021
Granskning	mars 2022
Antagande	juni 2022

Planavtal

Planavtal har tecknats med ägarna till Stallörten 6 för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till förslaget att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för Stallörten 5 och 6 för att möjliggöra att Stallörten 6 kan delas in i två fastigheter för bostadsändamål.

Kontoret är också positivt till att ett nytt bostadshus i form av ett friliggande enfamiljshus kan uppföras.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT