



Planbeskrivning Ändring av detaljplan för Blodnävan 14 m.fl. i stadsdelen Hässelby villastad, S-Dp 2023- 10309



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser och att tillskapa nya fastighetsindelningsbestämmelser för fastigheterna Blodnävan 14, 38, 39, 40, 41 och 42 samt marksamfälligheten s:43 i stadsdelen Hässelby villastad. Ett upphävande och tillskapande av nya fastighetsindelningsbestämmelser möjliggör en justering av fastighetsindelningen som förbättrar möjligheten att uppföra ett fristående en- eller tvåfamiljshus inom Blodnävan 14 genom att infarten till Blodnävan 39 flyttas till samfälligheten Blodnävan s:43. Övriga planbestämmelser i stadsplan 6205A gäller fortsatt.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Samråd
Granskning
Antagande SBN

5 mars till 15 april 2024
juni 2024
oktober 2024

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planhandlingar	4
Medverkande.....	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Läge, areal, markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplan	5
Strandskydd	6
Förutsättningar.....	6
Kollektivtrafik	8
Planförslag	8
Konsekvenser	9
Undersökning om betydande miljöpåverkan	9
Bostadsförsörjning.....	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö	9
Arkitektur och gestaltning	10
Tidplan	10
Genomförande.....	10
Verkan på befintliga detaljplaner	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden	10
Användning av mark.....	10
Fastighetsbildning	10
Fastighetsindelningsbestämmelser	11
Gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter.....	11
Prövning av villkor i fastighetsbildningslagen (FBL).....	12
Genomförandetid.....	12

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Medverkande

Planen är framtagen av Thomas Jansson och Katarina Eriksson på stadsbyggnadskontoret.

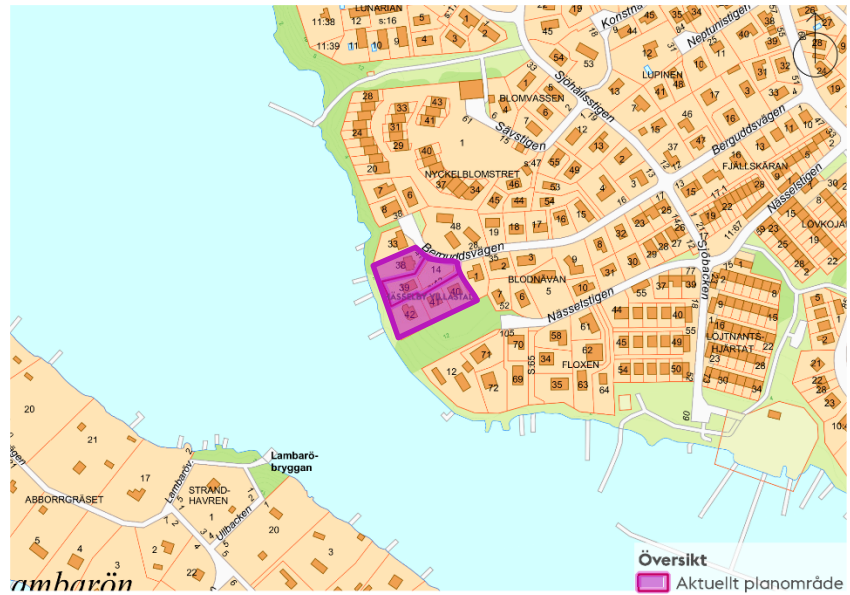
Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser samt tillskapa nya fastighetsindelningsbestämmelser för fastigheterna Blodnävan 14, 38, 39, 40, 41 och 42 samt marksamfälligheten s:43 i stadsdelen Hässelby villastad för att möjliggöra en ändring av fastighetsindelningen. Planförslaget syftar till att ge mer utrymme för bostadsbebyggelse inom Blodnävan 14 och innebär att Blodnävan 39 ska ha utfart inom samfälligheten Blodnävan s:43 genom att bli delägare i denna samfällighet. Blodnävan 38s gränser stämmer idag inte med gällande fastighetsindelningsbestämmelser. Ändringen syftar även till att Blodnävan 38s gränser ska stämma med fastighetsindelningsbestämmelserna för fastigheten.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Fastigheten Blodnävan 14 omfattar 600 kvadratmeter och är obebyggd. Blodnävan 39 omfattar 760 kvadratmeter och är bebyggd med en friliggande villa. Samfälligheten Blodnävan s:43 omfattar 231 kvadratmeter och nyttjas som infart till fastigheterna Blodnävan 40 omfattar 623 kvadratmeter, Blodnävan 41 omfattar 633 kvadratmeter och Blodnävan 42 omfattar 1016 kvadratmeter. Samtliga fastigheter är bebyggda med varsin friliggande villa.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

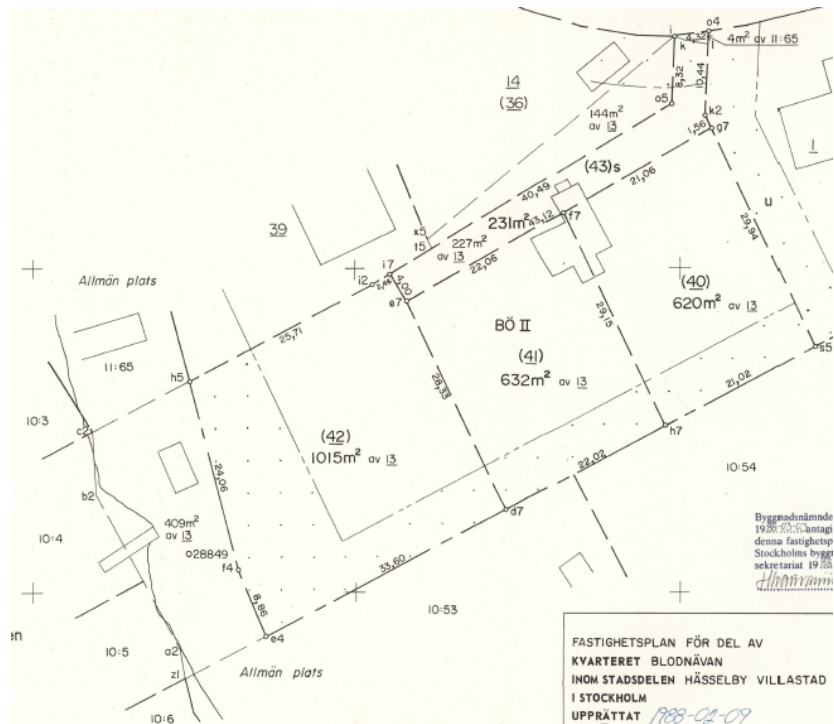
Översiktsplanen anger att Hässelby villastad har vissa möjligheter till stadsutveckling. Mälarens strandområde pekas ut som ett område där förstärkningar i den regionalt betydelsefulla ekologiska infrastrukturen bör utvecklas. Även rekreativa värden längs strandlinjen bör utvecklas för att berika närmiljön.

Detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan Pl6205A Ändrad stadsplan för kvarteret Ängsklockan m.m. inom stadsdelen Hässelby villastad i Stockholm fastställd 1969, tomtindelning B24/1982, fastställd 1982 samt fastighetsplan, FP87093 fastställd 1988. Tomtindelningen och fastighetsplanen gäller som del av detaljplan.



Utdrag ur tomtindelningsskarta och förrättningskarta med avvikelse.



Blodnåvan 14, 38 och 39 är bildade med avvikelse från gällande tomtindelning. Gällande fastighetsplan fastställer att Blodnåvan 40-42 ska ha andelen 1/3 vardera i marksamfälligheten Blodnåvan s:43.

För planområdet anges användningen bostadsändamål. Tillåten bebyggelse inom respektive fastighet är ett fristående en- eller tvåfamiljshus med fotavtryck på maximalt 150 kvadratmeter i en till två våningar med maximal byggnadshöjd 7,5 meter. Enbostadshus i en våning kan vid prövning tillåtas uppta maximalt en fjärdedel av tomtens area. Utöver bostadsbebyggelsen får ett garage om maximalt 30 kvadratmeter uppföras friliggande eller intill bostadsbebyggelsen. En tomt får inte ges mindre areal än 600 kvadratmeter.

Strandskydd

Planområdet ligger som närmast cirka 10 meter från Mälarens strandlinje, och befintlig byggnad ligger inom strandskyddet. Området ligger även inom en ESBO-spridningszon.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Blodnåvan 39 är bebyggd med ett enfamiljshus uppfört 1983.
Blodnåvan 14 är bebyggd med en äldre mindre förrådsbyggnad.
Blodnåvan 38 är bebyggd med ett enfamiljshus uppfört 1915.
Blodnåvan 40 är bebyggd med ett enfamiljshus uppfört 1990.
Blodnåvan 41 är bebyggd med ett enfamiljshus uppfört 1989.
Blodnåvan 42 är bebyggd med ett enfamiljshus uppfört 1988.

Stadsbild

Hässelby villastad har vuxit fram under lång tid och präglas av grönska, slingrande gatunät som följer terrängen samt varierande bebyggelse i framförallt en till två våningar som vuxit fram under olika tidsepoker. Förtätning har skett successivt genom delning av större tomter. Husen har en fri placering i förhållande till gaturummet. Kvarteret Blodnävän ligger intill Mälarens strand.



Blodnävän 14 ligger jämte Berguddsvägen, bebyggelsen inom Blodnävän 39 skymtar från Berguddsvägen.



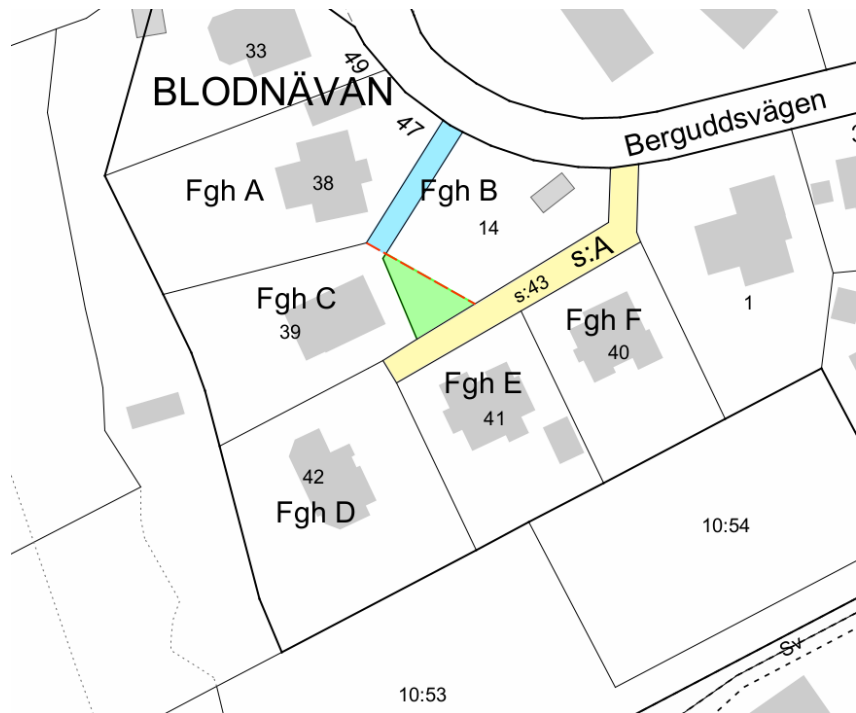
Ortofoto över kvarteret Blodnävän. Planområdesgränsen är markerad med gul linje.

Kollektivtrafik

Västra Hässelby utpekas i översiktsplanen som ett område där kollektivtrafiken bör förbättras. Närmsta busshållplats är Fyrklöversbackarna cirka 800 meter från planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs och att nya fastighetsindelningsbestämmelser tillskapas inom planområdet. Åtgärden möjliggör att infarten till Blodnävan 39 kan flyttas till samfälligheten Blodnävan s:43 och att fastighetsindelningen mellan Blodnävan 39 och 14 kan justeras. För Blodnävan 38 innebär planförslaget att fastigheten stämmer med fastighetsindelningsbestämmelserna. För Blodnävan 40, 41 och 42 innebär planförslaget att Blodnävan 39 blir delägare i samfälligheten Blodnävan s:43. Blodnävan 40, 41 och 42 har lämnat skriftligt godkännande att Blodnävan 39 kan ingå i samfälligheten Blodnävan s:43. Den nya fastighetsindelningen skulle innebära att fastigheterna Blodnävan 39 och Blodnävan 14 beräknas få en areal på cirka 760 respektive 600 kvadratmeter. På den obebyggda Blodnävan 14 kan sedan ett nytt bostadshus uppföras enligt gällande bestämmelser i stadsplan P16205A. För hantering av dagvatten i samband med nybyggnation hänvisas till Stockholms stads dagvattenstrategi och riktlinjer för dagvattenhantering.



Bilden visar föreslagen ny fastighetsindelning. Blått område förs från Blodnävan 39 till Blodnävan 14 (Fgh B). Grönt område förs från Blodnävan 14 till Blodnävan 39 (Fgh C) som får andel i marksamfälligheten Blodnävan s:43 (Fgh s:A, gult område)

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Bostadsförsörjning

Förslaget möjliggör ytterligare att ett bostadshus kan uppföras i ett delvis annat läge än om nuvarande fastighetsindelningsbestämmelser fortsätter gälla.

Kulturarvshistoriskt värdefull miljö

Ingen förändring i den befintliga bebyggelsen krävs för att möjliggöra den nya fastighetsbildningen.

Arkitektur och gestaltning

Placering och utformning av ny bebyggelse inom Blodnävan 14 prövas mot gällande detaljplans bestämmelser, byggnadsordningen samt 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.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Samråd	5 mars till 15 april 2024
Granskning	juni 2024
Antagande SBN	oktober 2024

Genomförande**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: A139/1982 upphör i sin helhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet utgörs av fastigheterna Blodnävan 14, 38, 39, 40, 41 och 42 samt marksamfälligheten Blodnävan s:43. Samtliga fastigheter är privatägda. Delägare i Blodnävan s:43 (ändamål väg) är idag Blodnävan 40, 41 och 42 med en tredjedel vardera.

Användning av mark

Planförslaget innebär ingen ändring av gällande bostadsanvändning.

Fastighetsbildning

För planförslagets genomförande krävs fastighetsbildning. Fastighetsbildning ska ske enligt de fastighetsindelningsbestämmelser som planförslaget anger. Fastighetsbildning sker i lantmäteriförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från och på bekostnad av fastighetens ägare.

En överenskommelse om att Blodnävan 39 ska erhålla andelar i Blodnävan s:43 från befintliga delägare bör träffas innan planen

antas, för att underlätta genomförandet av fastighetsindelningsbestämmelserna.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Ägaren till Blodnävan 14 och 39 önskar ändra gränserna för Blodnävan 14 och 39 och att in- och utfart för Blodnävan 39 ska ske inom samfälligheten Blodnävan s:43.

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser anger var gränserna för Blodnävan 14, 38, 39, 40, 41 och 42 ska gå, samt att delägare i samfälligheten Blodnävan s:43 (ändamål utfart) ska vara Blodnävan 40, 41 och 42.

Nya fastighetsindelningsbestämmelser införs för att säkra en lämplig fastighetsindelning.

För Blodnävan 38 (Fgh A) innebär planförslaget enbart att fastigheten kommer stämma överens med gällande fastighetsindelningsbestämmelser, vilket den inte gör idag.

För Blodnävan 40 (Fgh F), 41 (Fgh E) och 42 (Fgh D) innebär planförslaget enbart att Blodnävan 39 (Fgh C) inträder som delägare i samfälligheten Blodnävan s:43 (s:A).

Fastighetsreglering ska ske genom att ett område överförs från Blodnävan 14 (Fgh B) till Blodnävan 39 (Fgh C) och ett område överförs från Blodnävan 39 (Fgh C) till Blodnävan 14 (Fgh B), så att gränserna har de sträckningar som anges för Fgh B och Fgh C på plankartan.

Fastighet C ska genom fastighetsreglering erhålla lika andelar från Blodnävan 40 (Fgh F), Blodnävan 41 (Fgh E) och Blodnävan 42 (Fgh D) i Blodnävan s:43 (s:A), så att Blodnävan 39, 40, 41 och 42 samtliga har en andel vardera i Blodnävan s:43.

Gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter

Inom planområdet är marksamfälligheten Blodnävan s:43 (s:A) med ändamål väg lokaliserad. Blodnävan 39 (Fgh C) ska erhålla lika andelar från Blodnävan 40 (Fgh F), 41 (Fgh E) och (Fgh D) 42 i Blodnävan s:43 så Blodnävan s:43 har Blodnävan 39, 40, 41 och 42 som delägare med lika andelstal

Planförslaget förutsätter ingen nybildning av gemensamhetsanläggning eller servitut men hindrar inte att sådana bildas om behov skulle uppstå. Behov av bildande av ledningsrätt föreligger inte.

Prövning av villkor i fastighetsbildningslagen (FBL)

Fastigheterna och marksamfälligheten inom planområdet bedöms bli varaktigt lämpade för sina ändamål. Planförslaget uppfyller villkoren för lämplig fastighetsbildning enligt 3 kap 1 § och 5 kap 4 § fastighetsbildningslagen.

Genomförandetid

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

Stadsbyggnadskontoret

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