

Handläggare
Tony Andersson
Telefon 08-508 27 318**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Kravatten 10 i stadsdelen Långbro (bostad)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Pia Ölvebro

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med planarbetet är att inom fastigheten bekräfta nuvarande användning för tre bostäder. Gällande detaljplan från år 1946 möjliggör två bostäder inom fastigheten.

Befintligt bostadshus på fastigheten är idag inrett med tre bostäder upplåtna som bostadsrätt. Bostäderna har separata entréer och är brandtekniskt avskilda. Parkering sker inom den egna fastigheten. Det har tidigare konstaterats att bygglov inte kan ges i efterhand då gällande plan endast tillåter två bostäder per fastighet. Ingen volymökning av byggnaden kommer att möjliggöras eller krävas för att uppnå syftet med detaljplanen. Fastigheten Kravatten 10 ligger inom ett större villaområde vilket ännu ej klassificerats enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

Inga övergripande utredningar avseende lämpligheten av en generell ökning av bostadsantalet per fastighet i området som helhet kommer att utföras inom ramen för detta planarbete, varför detaljplanen gällande Kravatten 10 ej ger stöd för eventuella prejudikat eller stöd avseende en mer generell ökning av antalet bostäder per fastighet.

Stadsbyggnadskontoret förslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

UTLÅTANDE

Syfte

Planens syfte är att bekräfta nuvarande användning för tre bostäder inom befintligt bostadshus på fastigheten, Kravatten 10.

Bakgrund

Fastighetsägaren har tidigare ansökt och erhållit bygglov för fasadändring i bottenvåning men fått avslag för att inreda en tredje bostad inom byggnaden, eftersom åtgärden är planstridig.

Plandata

Läge

Fastigheten Kravatten 10 ligger inom stadsdelen Älvsjö och är belägen mellan gatorna Skylvägen, Långbrovägen och Skimmelvägen.



Fastigheten Kravatten 10, inom svart markering.

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Kravatten 10.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten är Pl 3310 (Laga kraft 1946-09-11). Gällande detaljplan anger bostadsändamål.

Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner då det bidrar till att bostads målet uppnås.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

På fastigheten finns en byggnad som är uppförd år 1966.



Vy från söder.

Kulturmiljö

Fastigheten ligger inom ett större villaområde vilket ännu ej klassificerats enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

Trafik och kollektivtrafik

Området ligger i nära anslutning till cykelbanor, tunnelbana och till flertalet busslinjer samt cirka 800 meter från Älvsjö pendeltågsstation.

Miljö

Närområdet är relativt skyddat från trafikbuller då omgivande gator trafikeras nästan uteslutande av boende i området. Gården är delvis hårdgjord men består till största delen av växtlighet.

Vattenfrågor

Planområdet är anslutet till det befintliga ledningsnätet för dagvatten. Planförslaget innebär ingen förändring av andelen hårda ytor.

Riskfrågor

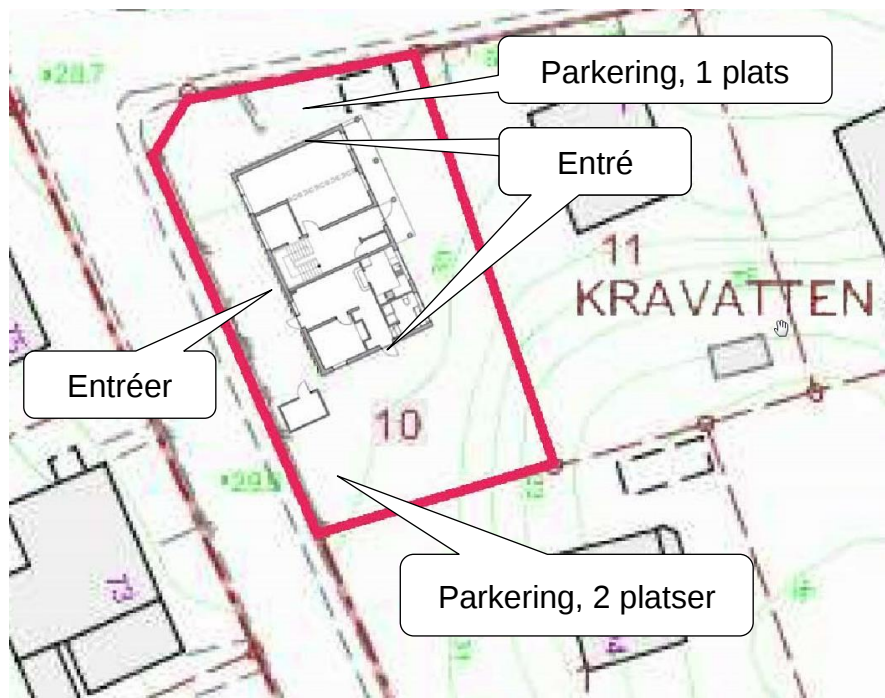
Inga risker har identifierats inom eller i anslutning till planområdet.

Teknisk försörjning

Byggnaden inom planområdet är kopplat till det befintliga ledningsnätet för vatten och avlopp, el-, tele- och fjärrvärme.

Planförslaget

Planförslaget innebär att bestämmelsen om antal bostäder kommer att höjas från två bostäder till tre. I övrigt förs gällande bestämmelser för fastigheten över till den nya detaljplanen.



Illustrationplan

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Totalt tillskapas en ny bostad (bostadsrätt).

Naturvärden och ekosystemtjänster

Inga naturvärden kommer att påverkas.

En sammanhängande stad

Barnperspektivet

För barn finns den egna fastigheten att tillgå för lek. I närområdet finns parkområden som Solbergaskogen och Långbrogårdsparken.

Jämställdhet

I samband med det ökade antalet bostäder på fastigheten kan tryggheten i området förbättras då fler människor kommer att röra sig i närområdet. Närheten till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom kvinnor oftare nyttjar kollektivtrafik.

Trafik och mobilitet

Parkering löses på den egna fastigheten.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget innebär inga förändringar av byggnadens utformning då den tillkommande bostaden inryms inom befintlig byggnadsvolym.

Planprocess

Process

Planen handläggs med standardförfarande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget är av begränsad omfattning och står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Tidplan

Planen handläggs med standardförfarande.

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanenens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Samråd under kvartal 4 2019, gransknings under kvartal 1 2020 och antagande i stadsbyggnadsnämnden under kvartal 2 2020.

Planavtal

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

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att planen överensstämmer med översiktsplanen då den bidrar till att bostadsmålet uppnås om än marginellt. Det är viktigt att klargöra att inga övergripande utredningar eller konsekvensstudier har gjorts, avseende lämpligheten av en generell ökning av bostadsantalet per fastighet i

området som helhet, varför detaljplanen gällande Kravatten 10 ej ger stöd som ett eventuellt prejudikat eller stöd avseende en generell ökning av antalet bostäder per fastighet inom stadsdelsområdet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

SLUT