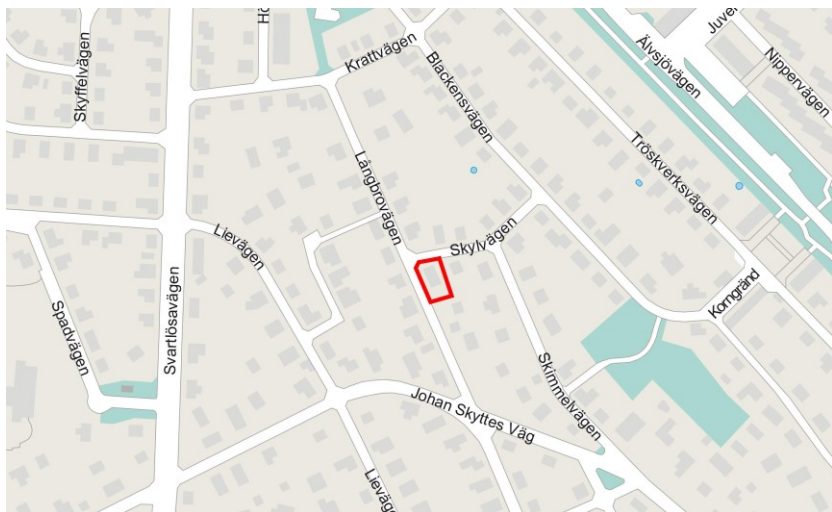


Planbeskrivning

Förslag till detaljplan för Kravatten 10 i stadsdelen Långbro, S-Dp 2018–09124



Fastigheten Kravatten 10, inom röd markering.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Befintligt bostadshus på fastigheten Kravatten 10 är idag inrett med tre bostäder. Det har tidigare konstaterats att bygglov inte kan ges i efterhand då gällande detaljplan endast tillåter två bostäder per fastighet.

Planförslaget innebär att tre bostäder möjliggörs på fastigheten i form av ett mindre flerbostadshus. Inga övergripande utredningar avseende lämpligheten av en generell ökning av bostadsantalet per fastighet i området som helhet har utförts inom ramen för detta planarbete, varför detaljplanen gällande Kravatten 10 inte ger stöd för eventuella prejudikat eller stöd avseende en mer generell ökning av antalet bostäder per fastighet i området.

Planförslaget har utformats utifrån platsens befintliga bebyggelse och gällande detaljplan. Avsikten med planförslaget är därmed att befintligt bostadshus inom fastigheten kan vara kvar men förslaget möjliggör för inredning av fler bostäder inom byggnaden.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för ett mindre flerbostadshus om tre bostäder på fastigheten Kravatten 10.

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

Planen handläggs med standardförfarande.

Samråd kring ett förslag sker under kvartal 1 2020. Granskning planeras under kvartal 2 2020 och ett antagande i stadsbyggnadsnämnden under kvartal 2 2020.

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	3
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Konsekvenser	10
Undersökning om betydande miljöpåverkan	10
En växande stad	10
En sammanhängande stad	10
Tidplan	10
Genomförande	11
Organisatoriska frågor	11
Verkan på befintliga detaljplaner	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Genomförandetid	11

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 konsultsamordnare Tony Andersson, Mattias Olsson planarkitekt och Paulina Nordahl planarkitekt från Norconsult AB. Kartingenjör Oskar Jarheim och lantmätare Christina Haak.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för ett mindre flerbostadshus om tre bostäder på fastigheten Kravatten 10.

Plandata

Planområdet, läge och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Kravatten 10 vars areal är 571 kvm. Kravatten 10 ligger inom stadsområdet Älvsjö och är belägen mellan gatorna Skylvägen, Långbrovägen och Skimmelvägen. Fastigheten är i privat ägo.



Fastigheten Kravatten 10, inom röd markering.

Gällande detaljplan för fastigheten är Pl 3310 (Laga kraft 1946-09-11). Gällande detaljplan anger bostadsändamål. Byggnad ska uppföras fristående i högst två våningar och får högst innehålla två bostadslägenheter. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Utdrag ur gällande detaljplan PL 3310, aktuellt planområde är markerad med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med den gällande översiktsplanens intentioner då den bidrar till bostadsmålet om än i en mindre skala.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Kravatten 10 ligger i villakvarteret Kravatten i Långbro. Fastigheten är en hörntomt i nordvästra delen av kvarteret vid korsningen Långbrovägen/Skylvägen. På fastigheten finns ett tvåvånings bostadshus i tegel och trä från 1960-talet med tillhörande trädgård. Det övriga kvarteret består av blandad villabebyggelse med lummiga trädgårdar. Byggnaderna i kvarteret varierar i volym, stil och materialval.

Befintligt bostadshus på fastigheten är idag inrett med tre bostäder. Bostäderna har separata entréer och är brandtekniskt avskilda. Det har tidigare konstaterats att bygglov inte kan ges i efterhand då gällande detaljplan endast tillåter två bostäder per fastighet.



Vy från söder.

Stadsbild och kulturmiljö

På fastigheten finns en byggnad som är uppförd år 1966. Fastigheten ligger inom ett större villaområde vilket ännu ej klassificerats enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

Offentlig och kommersiell service

Tillgången till handel och service i Långbro är begränsad. Större utbud av handel och service finns att tillgå i de närliggande stadsdelarna Älvsjö och Fruängen.

Långbro har flera skolor och förskolor, främst lokaliserade i de södra delarna av Långbro.

Trafik och kollektivtrafik

Bebyggelsen i Långbro följer lokalgatorna som ansluter till större genomgående gator i området. Planområdet ansluter till mindre lokalgator. Närområdet är relativt skyddat från trafikbuller då

omgivande gator trafikeras nästan uteslutande av boende i området.

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

Natur

Fastigheten är delvis hårdgjord men består till största delen av växtlighet. Grönstrukturen i området utgörs av privata trädgårdstomter, obebyggda höjdområden med trädbevuxen naturmark samt stadsdelsparker. Närmaste parker och grönområden är Pälsängen och naturområdet vid Blackensvägen/Schimmelvägen som båda ligger inom 200 meter från fastigheten. Närmaste lekplats ligger i parken Pälsängen. Parken består av gräsytor med höga buskage och erbjuder lekytor med traditionell lekutrustning samt bollplan.

Barnperspektivet

Inom fastigheten finns en tillhörande trädgård att tillgå för lek. I närområdet finns parken Pälsängen som erbjuder lekytor samt de större grö- och parkområdena Solbergaskogen och Långbrogårdsparken.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till det befintliga ledningsnätet för dagvatten.

Teknisk försörjning

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

Planförslaget

Planförslaget innebär att tre bostäder möjliggörs på fastigheten i form av ett mindre flerbostadshus. Inga övergripande utredningar avseende lämpligheten av en generell ökning av bostadsantalet per fastighet i området som helhet har utförts inom ramen för detta planarbete, varför detaljplanen gällande Kravatten 10 inte ger stöd för eventuella prejudikat eller stöd avseende en mer generell ökning av antalet bostäder per fastighet i området.

Planförslaget anger minsta fastighetsstorlek till 550 kvm, vilket innebär att det inte är möjligt att stycka fastigheten. Fastigheten ges möjlighet att bebyggas med en sammanlagd byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad om 130 kvm. Högsta byggnadshöjd är reglerad till 7,5 meter och största taklutning är reglerad till 30 grader. Planförslaget har utformats utifrån platsens befintliga bebyggelse och gällande detaljplan. Avsikten med planförslaget är därmed att befintligt bostadshus inom fastigheten kan vara kvar men förslaget möjliggör för inredning av fler bostäder inom byggnaden.

Trafik och mobilitet

Parkering löses på den egna fastigheten.

Dagvatten

Planförslaget innebär ingen förändring av andelen hårda ytor.

Teknisk försörjning

Planförslaget medför inga förändringar.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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.

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

En växande stad

Bostadsförsörjning

Totalt tillskapas en ny bostad (bostadsrätt) då planförslaget innebär att 3 stycken bostäder medges inom fastigheten jämfört med tidigare 2 stycken bostäder.

Arkitektur och gestaltning

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

En sammanhängande stad

Jämställdhet

Planområdets närhet till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar gör det tillgängligt för många vilket ur ett jämställdhetsperspektiv är positivt.

Tidplan

Samråd Q 1 2020

Granskning Q 2 2020

Antagande Q 2 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för alla genomförandefrågor inom planområdet.

Avtal

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

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 3310 helt upphör att gälla för fastigheten Kravatten 10.

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelning) B171/1945 upphör för fastigheten Kravatten 10.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen medför inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gällas tills den ändras eller upphävs.