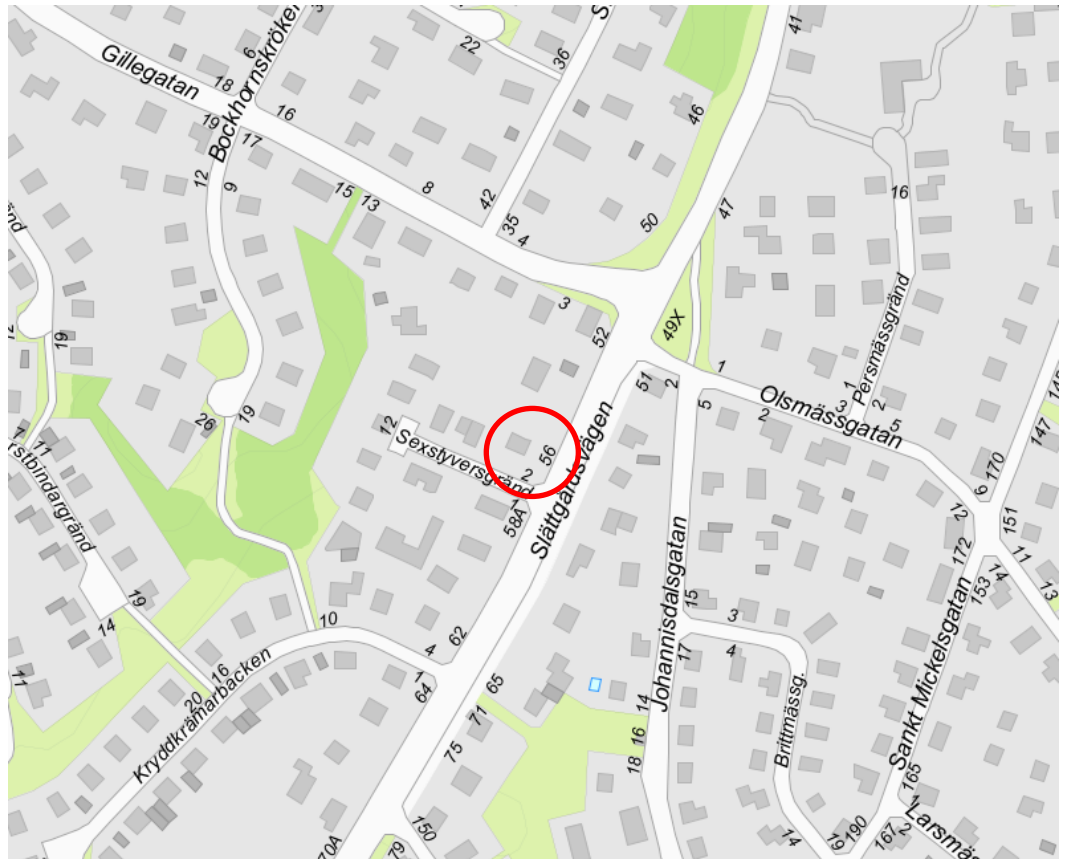




## Planbeskrivning Detaljplan för Köttmånglaren 10 i stadsdelen Mälarhöjden, S-Dp 2024-17210



## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra för två nya bostadshus. Genom upphävande av gällande fastighetsindelningsbestämmelser möjliggörs att planområdet delas i två fastigheter. Stadsplanen Pl 1137B från 1938 fortsatt gäller. Uppförandet av två nya bostadshus förutsätter rivning av befintligt.

### 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

Samråd	24 juni – 1 september 2025
Granskning	oktober 2025
Antagande SBN	december 2025

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Innehåll.....</b>	<b>3</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar.....</b>	<b>6</b>
<b>Planförslag.....</b>	<b>6</b>
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>7</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	7
<b>Tidplan .....</b>	<b>7</b>
<b>Genomförande.....</b>	<b>7</b>

## 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 Zsolt Juhász och Sanna Norrby.

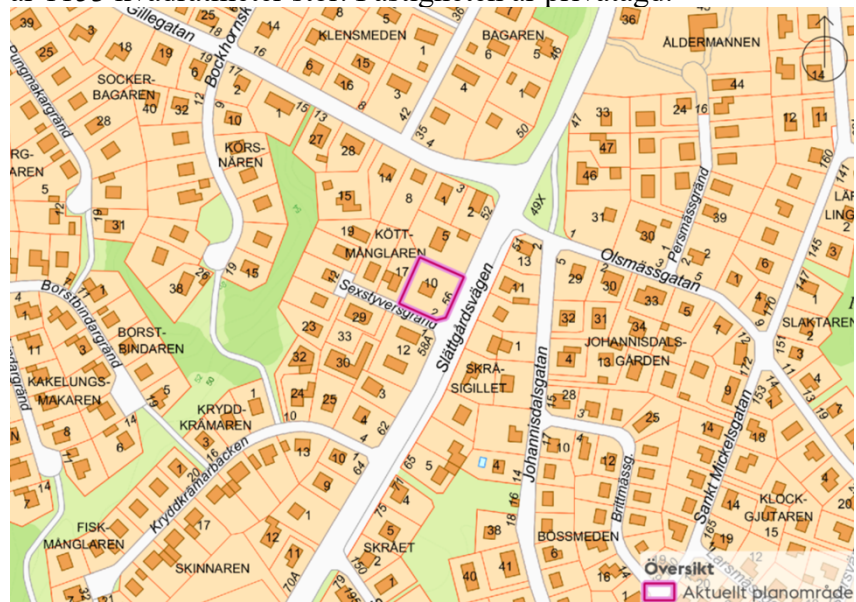
### Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra för två nya bostadshus. Genom upphävande av gällande fastighetsindelningsbestämmelser möjliggörs att planområdet delas i två fastigheter.

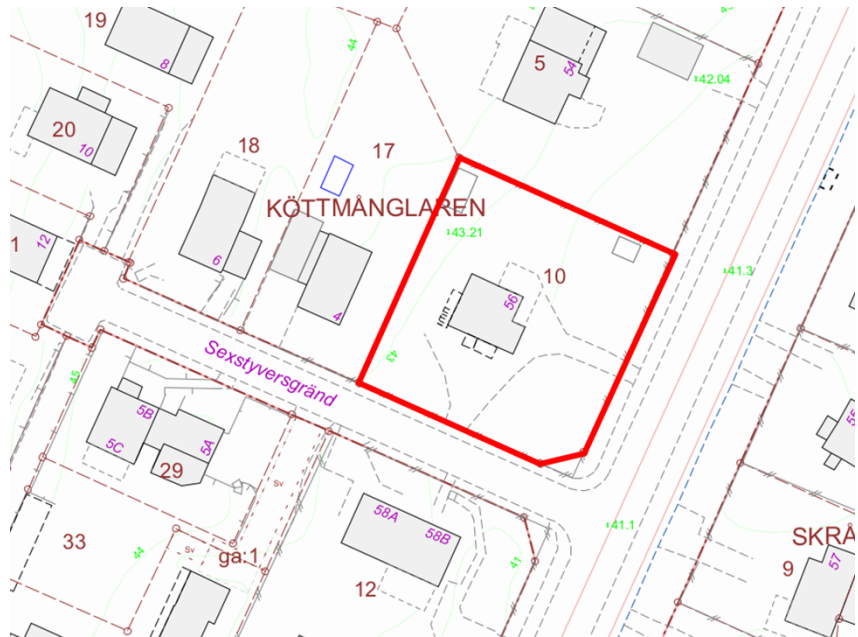
### Plandata

#### Läge, areal, markägförhållanden

Fastigheten Köttmåglaren 10 ligger på Slättgårdsvägen 56 och är 1153 kvadratmeter stor. Fastigheten är privatägd.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.



Baskarta med fastighetsgränsen för Köttmåglaren 10 markerad med mörkröd linje.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Mälarhöjden har möjligheter till stadsutveckling, främst i anslutning till lokalgator och tunnelbanestationen. Kännetecknande för stadsdelen är bebyggelse från olika tidsepoker placerade i kuperad topografi med utblickar över Mälaren.

### Detaljplan

För området gäller stadsplan Pl 1137B från 1938. Planen reglerar bostadsändamål. Bebyggelsens utbredning regleras med beteckning BÖ, (öppet byggnadssätt). Byggnadens placering regleras genom att om byggnadens höjd överstiger fem meter ska den ha minst sex meters avstånd till grannens tomtgräns eller om byggnaden är lägre än fem meter ska den ha minst fyra och en halv meters avstånd till tomtgräns. Bebyggelsens höjd regleras med bestämmelse II, vilket innebär att byggnad får uppföras med högst två våningar och till en höjd av högst sju och en halv meter. Genomförandetiden har gått ut.

För Köttmåglaren 10 gäller också tomtindelning, akt 0180-B154/1943 från år 1943. Tomtindelningen gäller som fastighetsindelingsbestämmelse enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planområdet ska enligt tomtindelningen indelas i en tomt. Köttmåglaren 10 överensstämmer med tomtindelningen.

### Stockholms byggnadsordning

I stadens byggnadsordning karaktäriseras Mälarhöjden som villastad. Individuellt utformade hus ligger fritt i landskapet, omgivna av trädgårdar. Byggnadsordningen föreslår en utveckling av villastäderna med utgångspunkt i gatornas och husens anpassning till terrängen. Bevarande och utveckling ska ske med utgångspunkt i mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.

### Varsam utveckling av småhus- och villaområden

I stadens vägledning för småhus- och villaområden karaktäriseras Mälarhöjden som villastad. Kompletteringsbebyggelse ska beakta närliggande bebyggelse och utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Utgångspunkt är gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.

### Förutsättningar

Köttmåglaren 10 är idag bebyggd med en tvåplansvilla med sadeltak och träfasad. Resten av tomten består av trädgårdsmark med gräsmatta och ett antal träd i olika storlekar.



*Befintlig villa och trädgårdsmark*

### Planförslag

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs inom planområdet. Åtgärden möjliggör att fastigheten kan delas i två fastigheter och att två nya bostadshus kan uppföras enligt gällande bestämmelser i nuvarande detaljplan. Ny bebyggelse ska ha hög arkitektonisk kvalitet och liknande material, kulör, takvinkel och volym som närliggande bebyggelse, för att inordna sig i områdets karaktär.

## Konsekvenser

Planförslaget möjliggör att fastigheten kan delas in i två nya fastigheter genom avstyckning. Detta möjliggör en förtätning med två nya en- eller tvåbostadshus. Förslaget förutsätter att befintlig villa rivs. Rivningslov har getts den 14 december 2023 (Dnr 2023-11960).

Fastigheternas utformning ska prövas i en lantmäteriförrättning när planändringen fått laga kraft.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer 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.

## Tidplan

Samråd	24 juni – 1 september 2025
Granskning	oktober 2025
Antagande SBN	december 2025

## Genomförande

### Verkan på befintliga detaljplaner

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B154/1943 upphör för Köttmåglaren 10.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden  
Köttmåglaren 10 är privatägd.

### Användning av mark

Planförslaget innebär ingen ändring av gällande markanvändning.

### Fastighetsbildning

Planförslaget kräver ingen fastighetsbildning men möjliggör att Köttmåglaren 10 delas genom avstyckning varvid en ny



fastighet för bostadsändamål kan bildas. Lantmäterimyndigheten ansvarar för eventuella fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. För att en avstyckning ska bli möjlig krävs rivning av befintlig byggnad.

#### **Rättigheter**

Köttmåglaren 10 belastas av villaservitut. Servitutet fortsätter gälla oförändrat. 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.

#### **Genomförandetid**

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