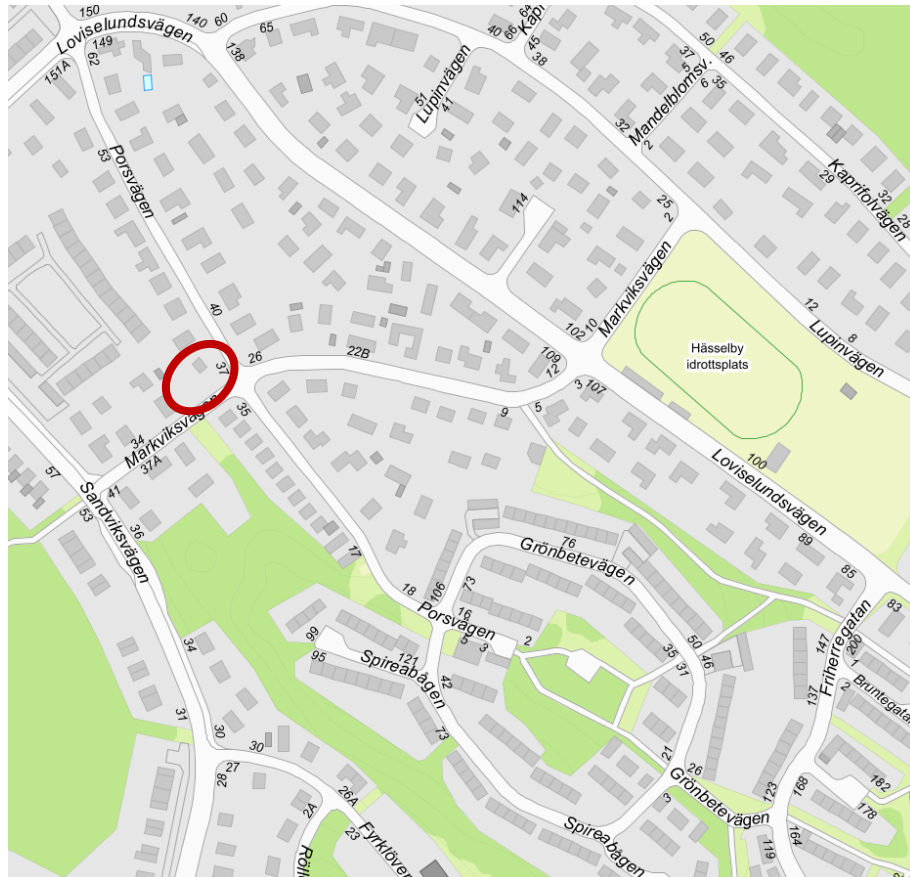




Planbeskrivning Ändring av detaljplan för Spetskålen 16 i stadsdelen Hässelby villastad, S-Dp 2024- 05904



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att ändra gällande detaljplan genom att upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelser på den privatägda fastigheten Spetskålen 16. Planförslaget möjliggör att planområdet kan styckas av till en ny fastighet för bostadsändamål. Genomförandet av planförslaget kräver att befintligt garage rivs. Befintlig byggnad på fastigheten avses bevaras.

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

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Samråd	8 oktober – 18 november 2024
Granskning	mars 2025
Antagande SBN	juni 2025

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Innehåll	3
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	6
Stadsbild och karaktär	7
Kulturmiljö	7
Planförslag	8
Konsekvenser	9
Undersökning om betydande miljöpåverkan	9
Tidplan	10
Genomförande	10

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 på Stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

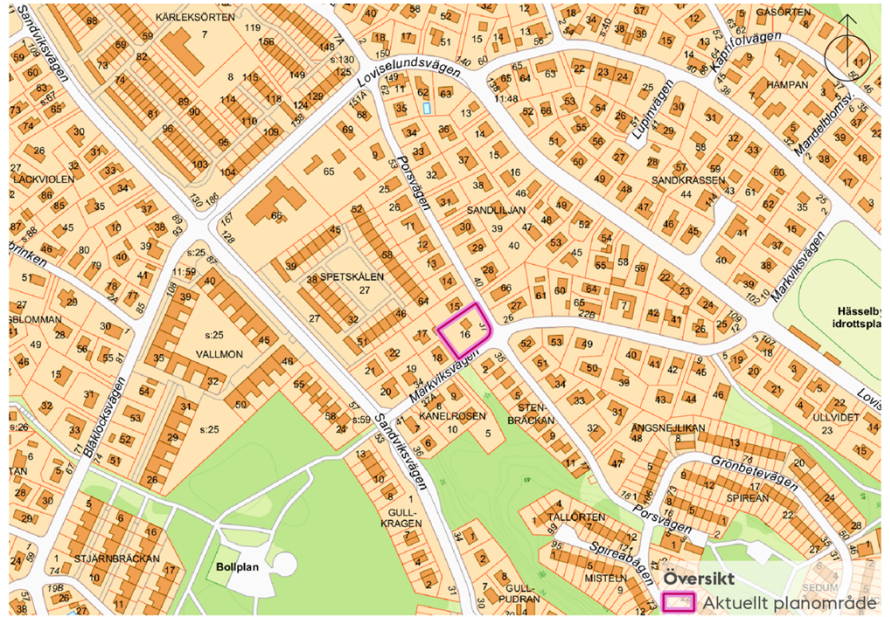
Planförslaget syftar till att ändra gällande detaljplan genom att upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelser på den privatägda fastigheten Spetskålen 16. Planförslaget möjliggör att planområdet kan styckas av till en ny fastighet för bostadsändamål. Genomförandet av planförslaget kräver att befintligt garage rivs. Befintlig byggnad på fastigheten avses bevaras.

Förslaget innebär en planändring för att upphäva gällande fastighetsindelning. Övriga planbestämmelser i stadsplan 6083 gäller fortsatt. Placering och utformning av ny bebyggelse prövas mot gällande detaljplans bestämmelser samt mot byggnadsordningen och 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

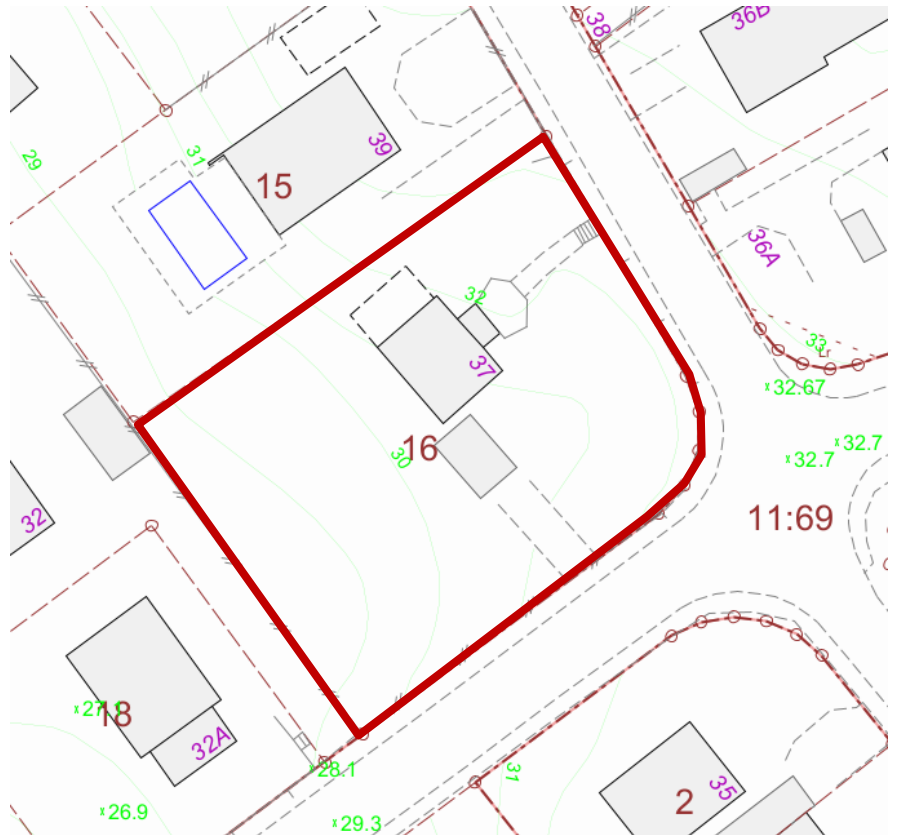
Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Spetskålen 16 i stadsdelen Hässelby villastad. Fastigheten omfattar cirka 1325 kvadratmeter. Fastigheten är privatägd.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.



Fastighetskarta, befintlig villa och garage markerad med grå färg.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen anges att Hässelby villastad främst består av radhus, kedjehus och villor i sammanhållna enklaver från 1970- och 1980-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.

Detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan (stadsplan) akt 0180-6083. Planen anger bostadsändamål med fristående en- eller tvåfamiljshus. Bostadshus får uppföras i två våningar. Planen har bestämmelser om största byggnadsarea (120 kvadratmeter) och minsta fastighetsstorlek (600 kvadratmeter).

Stockholms byggnadsordning

Hässelby villastad beskrivs som ett villaområde som vuxit fram sedan början av 1900-talet och sedan successivt förtätats genom tomtindelning. Enligt byggnadsordningen ska villastäder utvecklas med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker. Nya byggnader utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Gaturummens gröna karaktär bör bibehållas genom att undvika fler utfarter intill varandra samt hårdgörande av grönytor.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Enligt strategin ska ny bebyggelse inom villastäder beakta omkringliggande bebyggelse och bibehålla gaturummens gröna karaktär.

Förutsättningar

Fastigheten består av en villa och trädgård med gräsmatta och ett antal träd.



Ortofoto, fastighetsgränsen för Spetskålen 16 markerad med röd färg.



Spetskålen 16 består av en villa och trädgård med gräsmatta och ett antal träd.

Stadsbild och karaktär

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.

Kulturmiljö

Bebyggelsen har inte klassificerats av Stadsmuseet.

Översvämningsrisker

Genom planområdet går en flödesväg som leder skyfallsvatten sydväst till Spetskålen 18 och vidare mot Sandviksvägen. Vid Spetskålen 18 finns en lågpunkt där det kan ansamlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Planförslag

Planförslaget innebär att ändra gällande detaljplan genom att gällande fastighetsindelingsbestämmelser upphävs inom planområdet. Planförslaget innebär att det nuvarande garaget inom Spetskålen 16 rivs. Befintlig byggnad på fastigheten avses bevaras.

Placering och utformning av ny bebyggelse inom Spetskålen 16 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.

För hantering av dagvatten i samband med nybyggnation hänvisas till Stockholms stads dagvattenstrategi och skyddsföreskrifterna för Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Skyfallssituationen bör beaktas vid genomförandet av ändringen i detaljplanen, t.ex. genom att inte blockera flödesvägen och på sätt skapa en översvämningsproblematik på Spetskålen 16 eller genom att leda mer vatten från Spetskålen 16 och därmed öka översvämningsrisken för Spetskålen 18 och annan omgivning.

Stadens riktlinjer för avfallshantering ska också följas.



Lila markering visar exempel på ny tomtindelning med en ny tomt på 600 kvadratmeter.

Konsekvenser

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.

Bostadsförsörjning

Förslaget bidrar med ytterligare ett bostadshus jämfört med dagens situation.

Kulturmiljö

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen förändring inte påverkar områdets övergripande karaktär som villastad och att tomter om minst 600 kvadratmeter är i enlighet med gällande detaljplans bestämmelser. Ett upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser för aktuell fastighet bedöms

inte påverka fortsatt utveckling av området enligt översiktsplanens intentioner.

Arkitektur och gestaltning

Placering och utformning av nya byggnader prövas mot gällande detaljplans bestämmelser samt byggnadsordningen och 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

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Samråd	8 oktober – 18 november 2024
Granskning	mars 2025
Antagande SBN	juni 2025

Genomförande

Verkan på befintliga detaljplaner

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B41/1968 upphör för Spetskålen 16.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden Spetskålen 16 är privatägd.

Användning av mark

Planförslaget innebär ingen ändring av gällande markanvändning.

Fastighetsbildning

Planförslaget kräver ingen fastighetsbildning men möjliggör att Spetskålen 16 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 befintligt bostadshus.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter
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.

Louise Heimler
planchef

Thomas Jansson
stadsplanerare