

**Handläggare**  
Thomas Jansson  
Telefon 08-508 27 414

**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Avskriften 6 i stadsdelen Långsjö (upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser, två bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Torkel Kjellman  
Tf. stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson  
Avdelningschef

Karin Stenqvist  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för Avskriften 6 i stadsdelen Långsjö för att möjliggöra fastighetsbildning för bostadsändamål.

Detaljplanen utförs som en ändring av detaljplan som upphäver gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra att planområdet kan delas in i tre fastigheter för bostadsändamål.

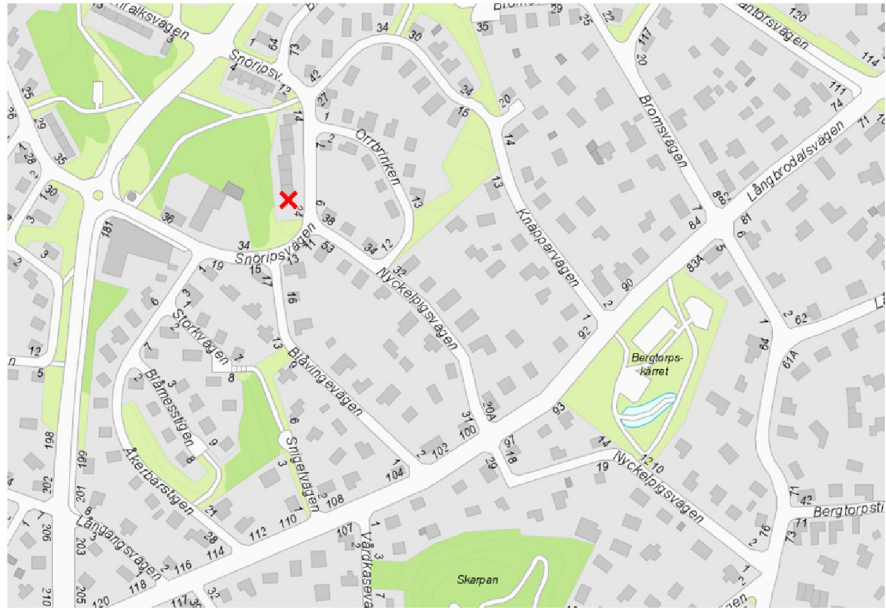
Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att pröva planläggning för att möjliggöra ny fastighetsbildning och nybyggnad av två radhus inom den avstyckade fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

## UTLÅTANDE



Fastighetens läge, markerad med rött kryss, i stadsdelen Långsjö.

### Syfte

Planförslaget syftar till att upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelser för att möjliggöra avstyckning av två nya fastigheter för att möjliggöra två nya radhuslägenheter.

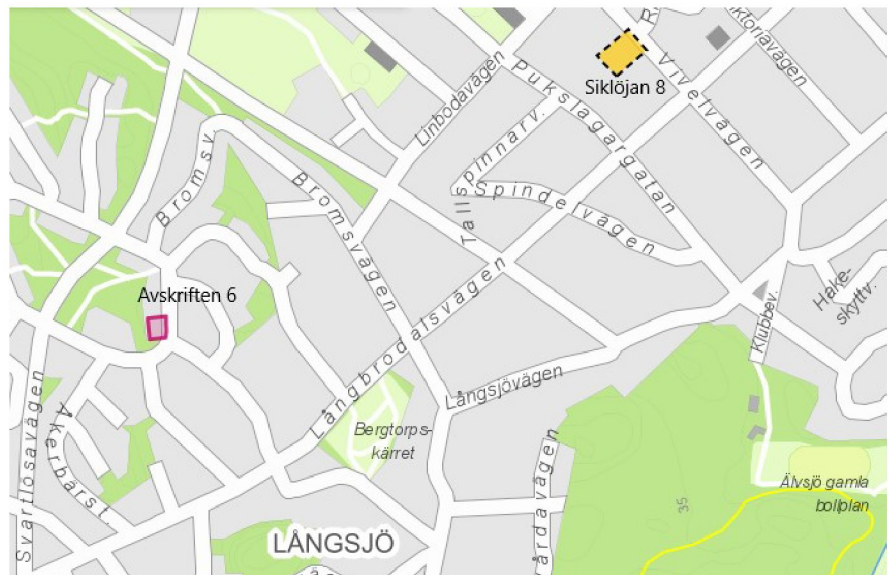
### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Avskriften 6 i stadsdelen Långsjö. Adress är Snöripsvägen 24. Fastigheten utgörs av ett ändradhus med tillhörande obebyggd tomtmark.



Planområdet markerat med röd linje.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner och program i närområdet.

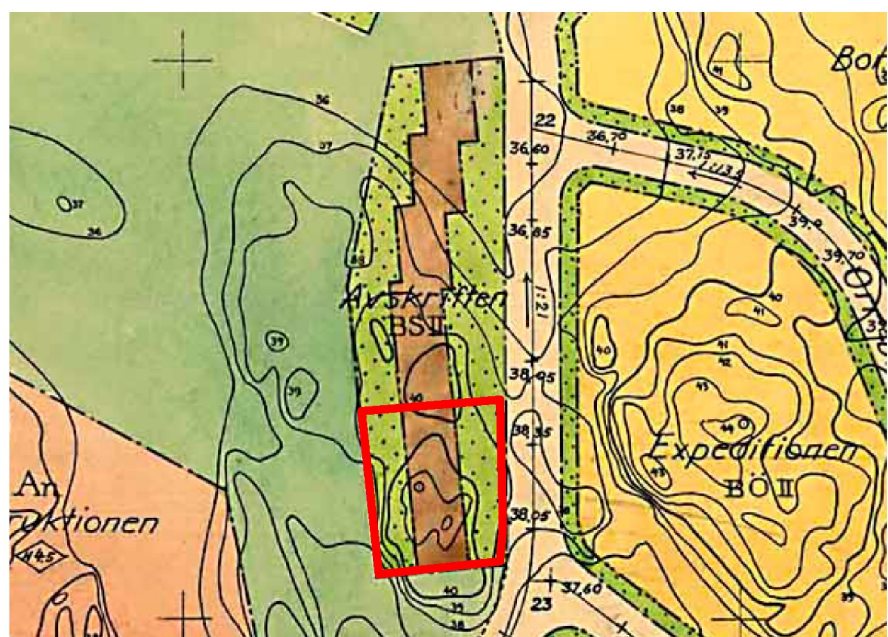
### Pågående detaljplaner i området

Den enda pågående detaljplanen i närområdet är en fastighetsindelingsplan för Siklöjan 8 (dnr 2021-13733) cirka 700 meter bort.

### Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan 3534 från år 1949 och har enligt planen en outnyttjad byggrätt för ytterligare två radhus.

Detaljplanen anger att fastigheten är avsedd för radhusbebyggelse med högst två våningar. Byggnad får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 7 meter. Högsta taklutning är 30 grader.



Plankarta som visar den outnyttjade byggrätten för ytterligare två radhus.

## Markägoförhållanden

Avskriften 6 är privatägd.

## Relaterade beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

För villaområdet i Långsjön anger Översiktsplanen att komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

### Stockholms byggnadsordning

Långsjö beskrivs som ett villaområde som successivt kan förtätats genom tomtindelning. Kompletteringar inom villaområden ska beakta omkringliggande bebyggelse och bibehålla gaturummens gröna karaktär.

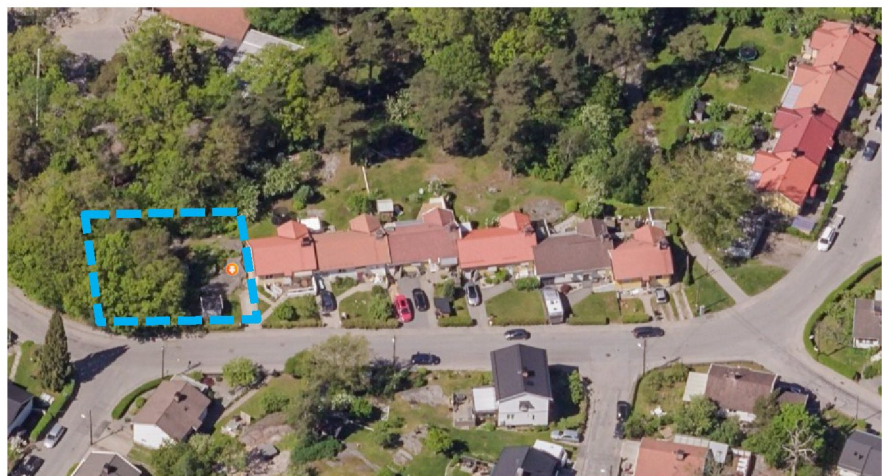
### Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Enligt strategin bör nya tillägg i småstugeområdena utgå från gatu- och bebyggelsemönstret i området.

## Nuvarande förhållanden

### Bebyggelse

Intilliggande bebyggelse utgörs av enplanshus med källare och är uppförda med röda tegeltak och stående träpanel med av ljus kulör, däribland vitt och gult. Husen är anpassade till terrängen genom att de sinsemellan är förskjutna i sidled och/eller höjdlängd med variationer av husens sockelhöjd. Bebyggelsen har inte klassificerats av Stadsmuseet. Platsen för den planerade bebyggelsen utgörs av en bergsklack.



*Bild som visar nuläget med platsen för den planerade nybyggnationen blåmarkerad.*

### Planförslaget

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelingsbestämmelser upphävs inom planområdet. Åtgärden möjliggör att fastigheten kan

delas i två fastigheter för bostadsändamål för två nya radhuslägenheter som avses uppföras samt för befintlig radhuslägenhet inom planområdet. Fastigheterna bedöms kunna få en lämplig utformning och uppfylla plan- och bygglagens krav på angöring och tillgänglighet.

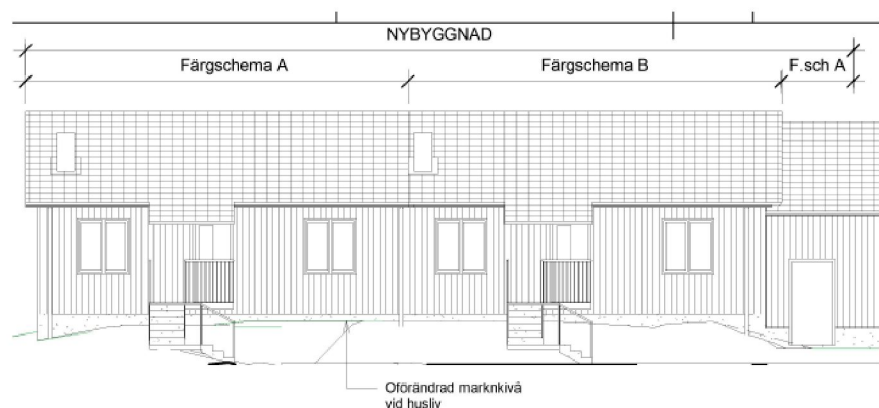
För hantering av dagvatten i samband med nybyggnation hänvisas till Stockholms stads dagvattenstrategi och riktlinjer för dagvattenhantering.



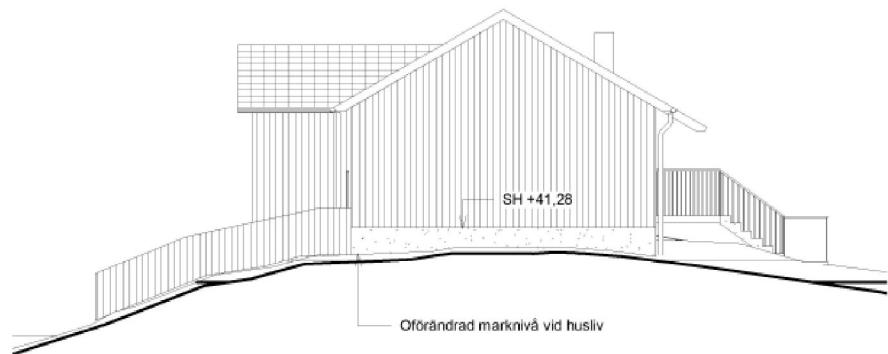
*Gatuvy som visar nuläget med platsen för den planerade nybyggnationen blåmarkerad (bild från Google street view)*

## Bygglov

Bygglov har getts i mars 2021 för tillbyggnad av befintlig radhuslänga med ytterligare två bostadsenheter och förråd med en bruttoarea på 320 kvadratmeter.



*Ritning från bygglovet. Fasad mot gata öster.*



*Ritning från bygglovet. Fasad mot söder.*

### **Planförslagets konsekvenser**

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

### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget möjliggör att planområdet kan delas in i tre fastigheter genom avstyckning och i förlängningen förtäta befintlig miljö med ytterligare två radhus.

### **Arkitektur och gestaltning**

Fastigheternas utformning prövas i en lantmäteriförrättning när planändringen fått laga kraft och ansökan om lantmäteriförrättning har ingivits till Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun. Placering och utformning av nya byggnader prövas mot gällande detaljplans bestämmelser. Vid bygglovsprövningen prövas även god form-, färg- och materialverkan liksom anpassning till stads- och landskapsbild så att områdets karaktärsdrag inte förvanskas. Avstyckningen bedöms vara lämplig utifrån fastighetens storlek, utformning, angöringsmöjligheter och påverkan på områdets karaktär.

### **Kulturmiljö i en växande stad**

Kontoret bedömer att den nybyggnation som möjliggörs av planförslaget kan placeras på ett sådant sätt att den följer bebyggelsemönstret i området och är därmed i linje med Stockholms byggnadsordning och varsam utveckling av småhus- och villaområden.

### **Trygghet**

Planförslaget bedöms inte påverka tryggheten i området.

### **Jämställdhet**

Planförslaget bedöms inte påverka jämställdheten i området.

## Planprocess

### Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden är vid ställningstagande efter plansamråd.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Start-PM	augusti 2022
Samråd	november 2023
Granskning	februari 2023
Antagande SBN	april 2023

## Planavtal

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

## STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret ställer sig positivt till förslaget att upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelser för Avskriften 6 för att möjliggöra att planområdet kan delas in i två fastigheter för bostadsändamål. Avstyckningen bedöms vara lämplig utifrån fastighetens storlek, utformning, angöringsmöjligheter och påverkan på områdets karaktär. Kontoret bedömer att den nybyggnation som möjliggörs av planförslaget kan placeras på ett sådant sätt att den följer bebyggelsemönstret i området och därmed är i linje med Stockholms byggnadsordning och varsam utveckling av småhus- och villaområden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT