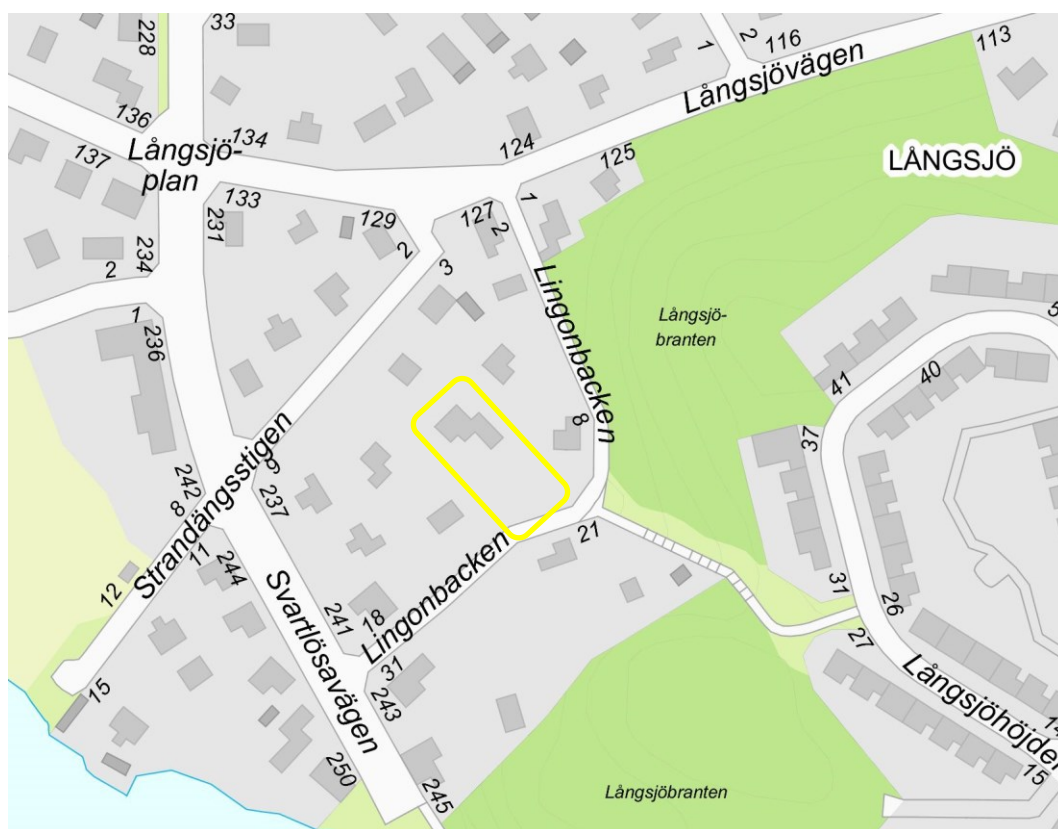


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Bassångaren 20 i stadsdelen Långsjö, S-Dp 2018-04895

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Inledning

Fastighetsägaren till Bassångaren 20 har ansökt om planändring för sin fastighet. Området som inte får bebyggas, prickmarken, önskas minskas för att möjliggöra en uppdelning av fastigheten. Inom fastigheten finns idag ett enbostadshus.

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 Nina Mjaaland, stadsplanerare och kartingenjör Oscar Jarheim på stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte

Syftet är att i en ny detaljplan minska den del som enligt gällande plan inte får bebyggas samt möjliggöra för en fastighetsdelning av Bassångaren 20. Planen reglerar också byggnads storlek, tak och utfartsmöjligheter.

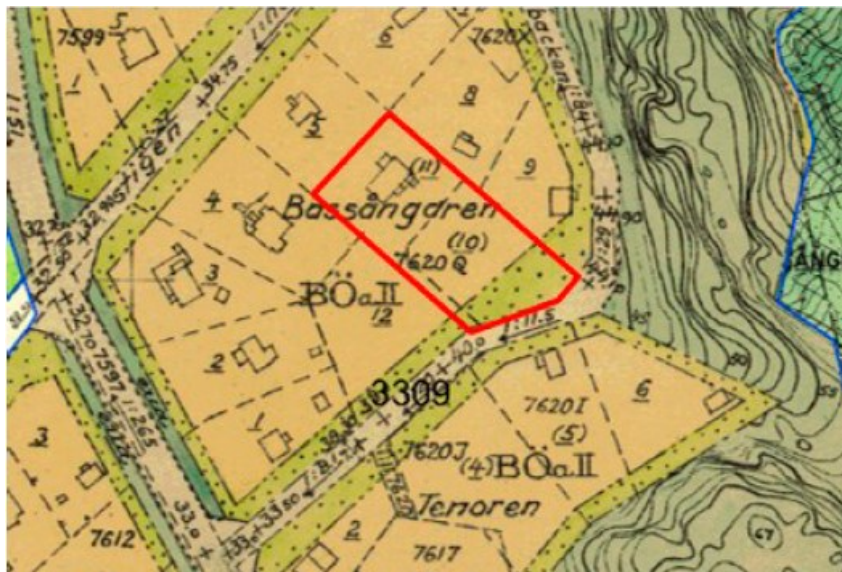
Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar Bassångaren 20 i Långsjö. Fastigheten har en area om 1934 kvm och är i privat ägo.

Byggnadsarea på befintlig byggnad omfattar ca 208 kvm och utgörs av ett enbostadshus med garage i suterrängplan.

Området avgränsas i norr av Bassångaren 5 och 8 i öster av Bassångaren 9, i väster av Bassångaren 4 och 12 och i söder av Lingonbacken som är en lokal genomfartsgata.



Utsnitt av gällande detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Långsjö stadsdel består främst av villabebyggelse som enligt översiktsplanen kan kompletteras med bostäder, förskolor, service och mötesplatser för att skapa en ökad blandning och levande stadsrum. Stadsbebyggelsen kan utvecklas succesivt med utgångspunkt från de lokala förutsättningarna och ska infogas med omsorg för att skapa en god helhetsverkan i området.

Detaljplan

Den tidigare tomtindelningen upphävdes 1999 i samband med nekat bygglov för tillbyggnad på grund av att tomtindelningen inte var genomförd. Istället upprättades en ny fastighetsplan som hindrar avstyckning.

Gällande stadsplan inom området är PL 3309 fastställd 1947. Stadsplanen omfattar hela Långsjö. Syftet med planen har främst varit att reglera villabebyggelse och allmänna gator. Det finns en tydlig hierarki i gatunätet där huvudgator som Långbrodalsvägen och Långsjövägen är flankerade med generösa zoner av mark som inte får bebyggas. För Bassångaren 20 gäller bland annat: friliggande bostadshus i två plan med maximalt 7,5 meter i byggnadshöjd. Fastigheterna ska ha en minsta storlek av 650 kvm och fyra femtedelar av fastigheterna ska lämnas obebyggda.

Inredning i mindre omfattning av garage och lokaler för handel och verksamhet kan medgivas.

Byggnadsordningen

Älvsjö och Långsjö är i Stockholms stad byggnadsordningen kategoriserat som villastad. Villastaden kan kompletteras med bibehållen balans. Nya byggnader ska anpassas till tomter och naturmark. Den befintliga bebyggelsen får förändras med beaktande av det individuella husets värde.

Kulturhistorisk klassificering

Bebyggelsen är inte klassificerad som kulturhistorisk värdefull av Stadsmuseet.

Förutsättningar



Ortofoto över fastigheten. Planområdet är markerat med gul linje.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Långsjön. Enligt VISS september 2018 har Långsjön måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Långsjön är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021. Det finns risk att detta inte uppnås.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas inom fastigheten.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i dag bebyggt med ett enbostadshus på ca 208 som ligger i norra delen i planområdet. Huset är i två plan över ett garage i suterräng. Byggnaden är placerad så att avstånd mellan hus och gata på över 35 m. Angöring med bil sker från Lingonbacken.



Befintlig byggnad sett från Lingonbacken.

Offentlig service**Förskolebehov**

Stadsdelens prognoser visar sjunkande efterfrågan på förskoleplatser i stadsdelen. Kapaciteten är större än efterfrågan så aktuell detaljplan innebär ingen inverkan på förskolesituationen inom stadsdelen.

Gator och trafik

Bilangöring finns mot Lingonbacken.

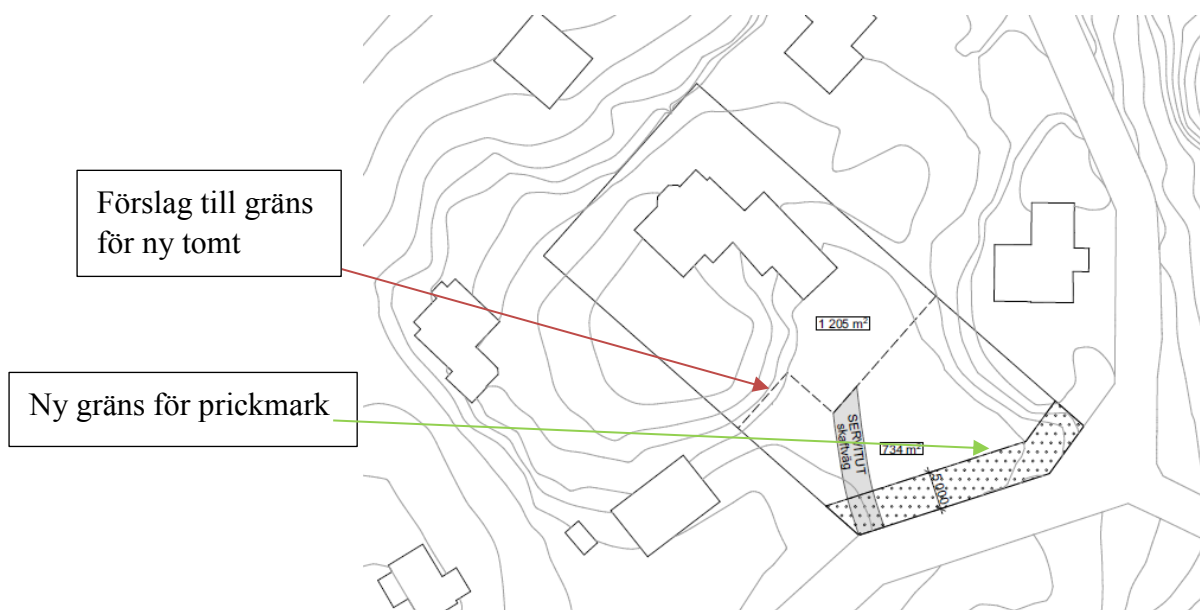


Infarten sedd från Lingonbacken.

Risk och bullerfrågor

Planansökan omfattar inga specifika riskfrågor. Inga nämnvärda bullernivåer genereras vid platsen.

Planförslag



Förlaget över visar hur tomten kan styckas efter en minskning av prickmark.

En reglering innebär att den prickmark som i gällande plan är belägen mot Ligonbacken minskas. Prickmarken är mot gatan som bredest ca 14 m. Inom närliggande fastigheter är prickmarken mot omgivande gator 6-8 m bred. En uppdelning av fastigheten enligt exemplet i illustrationen innebär att fastigheten, med befintligt enbostadshus blir drygt 1200 kvadratmeter, och den nya fastigheten ca 700 kvadratmeter.

Ny bebyggelse

Styckning av fastigheten möjliggör för byggnation av nytt bostadshus.

Gator och trafik

Endast en infart från Ligonbacken kan anordnas. Om fastigheten styckas enligt förslag ovan upprättas ett servitut för gemensam infart från Ligonbacken. Parkering ska omhändertas på egen fastighet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planförslaget föranleder inget behov av att bygga ut det allmänna ledningsnätet.

EI/Tele

Planförslaget föranleder inget behov av att bygga ut det allmänna ledningsnätet.

Konsekvenser

Planförslaget strider inte mot översiktsplanen eller andra styrdokument och innebär inga påtagliga konsekvenser för omgivningen.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. 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 har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Östra Mälaren vattenskyddsområde. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Fastighetsägaren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Tidplan

Samråd 6/11-4/12
Granskning Q1 2019
Antagande Q1 2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att den befintliga stadsplanen PL3309 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen möjliggör att genom avstyckning bilda ny fastighet för bostadsändamål.

Servitut

Vid avstyckning ska ett servitut för gemensam infart upprättas för att inte öka antal utkörningar mot Lingonbacken.

Ekonomiska frågor**Kostnader för planbeställaren**

Enligt träffat avtal ska planbeställaren betala fast avgift för planändringen i enlighet med gällande taxa.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Planförslaget förändrar inget behov av att bygga ut det allmänna ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten ska i först hand omhändertas inom fastigheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.