

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

Startpromemoria för planläggning av Erland 4 i stadsdelen Solhem (1 ny bostad)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefLouise Heimler
Enhetschef

SAMMANFATTNING

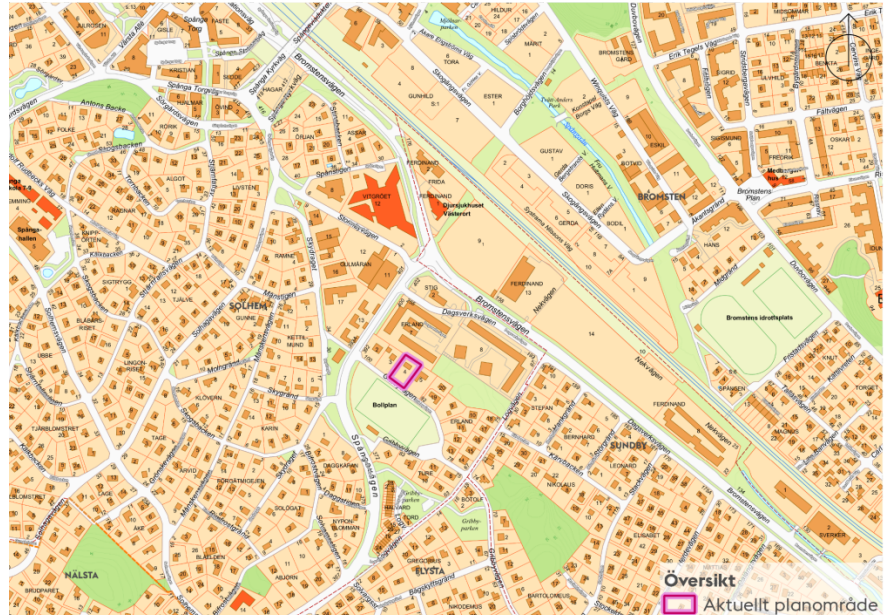
Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget, som syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus på den privatägda fastigheten Erland 4 i stadsdelen Solhem. Förslaget innebär en delning av fastigheten och att delar av befintlig fruktträdgård tas i anspråk.

Den nybyggnation som möjliggörs av planförslaget ska utföras enligt byggnadsordningen och strategin för småhus- och villaområden. Den nya bebyggelsen ska ha hög arkitektonisk kvalitet, med ambition att smälta in i det omgivande villaområdets karaktär. Det nya bostadshuset ska ha liknande material, kulör, takvinkel och volym som närliggande bebyggelse. Volym, placering och gestaltning av ny bebyggelse ska utredas under planprocessen.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

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

UTLÅTANDE



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus och innebär en delning av den privatägda fastigheten Erland 4 i stadsdelen Solhem.

Bakgrund

Plandata

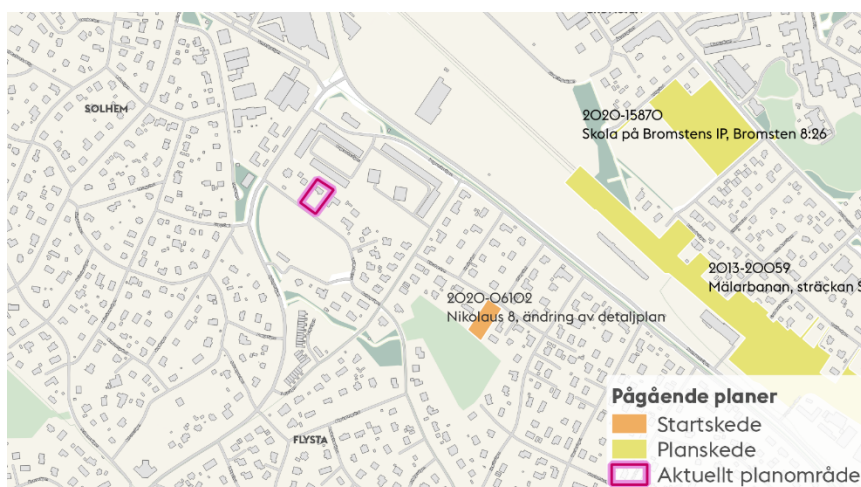
Planområdet ligger vid Gribbyvägen 96 och omfattas av fastigheten Erland 4 som är 1414 kvadratmeter stor.



Fastighetskarta med Erland 4 markerad med röd linje

Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för Nikolaus 8 (dnr 2020-06102), som innebär en fastighetsdelning för att möjliggöra en ny bostad. Planen är i granskningsskede.
- Detaljplan för Mälarbanan dnr (2013-20059), med syfte till att möjliggöra en utbyggnad av Mälarbanan med två nya spår. Planen är i planskede.
- Detaljplan för Bromstens IP, dnr 2020-15870, med syfte att möjliggöra en ny skola och idrottshall. Planen är i planskede.



Karta över pågående planer.

Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan (stadsplan) 3835B från 1952. Planen medger bostäder med byggrätt för friliggande småhus i två

våningar med en största byggnadsarea på 120 kvadratmeter. Delar av tomten är reglerad som prickmark som inte får bebyggas.

Markägförhållanden

Fastigheten är privatägd.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen anges att delar av Solhem har vissa möjligheter till stadsutveckling. Planförslaget, som innebär en förtätning, är i enlighet med översiktsplanen.

Stockholms byggnadsordning

Solhem beskrivs som ett villaområde som successivt 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 villaområdena utgå från gatumönstret i området. Särskilt viktigt är att nya byggnader följer mönstret för husens placering i det existerande bebyggelsemönstret. Byggnationen ska anpassas i utformning och material till det sammanhang den placeras i och ska således utföras i enlighet med strategin. Kontoret bedömer att den nybyggnation som möjliggörs av planförslaget kan utföras enligt strategin för småhus- och villaområden.

Nuvarande förhållanden



Ortofoto över området med Erländ 4 markerad med röd linje.

Befintlig bebyggelse

Erland 4 är bebyggd med ett enbostadshus i 1,5 våning med källare och vind. Huset uppfördes 1934 och har försetts med ny fasad och nya fönster under 1980- och 90-talet. Marken framför huset är till stor del planterad med äppelträd.



Befintlig bebyggelse på Erland 4 med tillhörande fruktträdgård.

Stadsbild och karaktär

Solhem är ett villaområde som började byggas i början av 1900-talet. Villorna är byggda i romantisk stugstil med en blandning av svensk landsbygdstradition med rådande egnahemsstilar.

Karaktäristiskt är husens träfasader i falurött, vitt, gult eller tjärbrunt, spröjsade fönster, förstukvistar och burspråk samt höga sadeltak. Det största antalet villor uppfördes på 1920-talet. Under de senaste åren har flera stora tomter i området styckats av för att ge plats åt nya hus.

Kulturmiljö

Bebyggelsen på fastigheten är ännu inte klassificerad av Stadsmuseet. Andra närliggande delar av Solhem är grönklassade, vilket innebär att de har högt kulturhistoriskt värde och betyder att miljön bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Trafik och parkering

Fastigheten ligger i ett område utan genomfartstrafik. Bilar och cyklar parkeras inne på tomtmark.

Planförslaget

Planen innebär att fastigheten Erland 4 delas i två fastigheter och att en ny bostad möjliggörs på den tillkommande fastigheten. Den nya byggnaden ska placeras med ett tydligt indrag från fastighetsgränsen i gatan. Volym och placering av den föreslagna

byggnaden ska utredas i den kommande planprocessen. Befintlig byggnad föreslås bevaras i sin nuvarande utformning.

Arkitektonisk idé

Den nya bebyggelsen ska ha hög arkitektonisk kvalitet med ambition att smälta in i det omgivande villaområdets karaktär. Det nya bostadshuset ska ha liknande material, kulör, takvinkel och volym som närliggande bebyggelse.



Enkel illustration från fastighetsägaren som visar ett möjligt förslag till avstyckning av fastigheten och placering av ny bebyggelse.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör att Erland 4 delas in i två fastigheter och i förlängningen förtätar befintlig miljö med ytterligare ett bostadshus.

Kulturmiljö i en växande stad

Den nya bebyggelsen ska utformas med ambition att passa in i omgivande kulturmiljö.

Arkitektur och gestaltning

Placering och utformning av den nya byggnaden ska anpassas till kulturmiljö och stadsbild så att områdets karaktärsdrag inte förvanskas.

Trafik och mobilitet

Parkeringsbehov och placering för bil och cykel ska utredas inom ramen för detaljplanen. Förslaget medför att infarten till stamfastigheten behöver flyttas.

Grön och vattennära stad

Planförslaget bedöms kunna genomföras utan att den gröna karaktären försvagas alltför mycket. Vissa av de befintliga äppelträden bör kunna bevaras. Hårdgörande av grönytor ska undvikas.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Det finns inga kända dagvattenproblem eller andra miljöproblem på fastigheten.

Trygghet

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på tryggheten i området men bidrar med en ytterligare bostad.

Jämställdhet

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på jämställdheten i området.

Planprocess**Process**

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

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. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

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 realiseras:

Start-PM	30 november 2023
Samråd	april 2024
Granskning	september 2024
Antagande SBN	december 2024

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förslaget som syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus på fastigheten Erland 4. Förslaget innebär en varsam förtätning och är ett litet men viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Den nya fastigheten ska utformas i enlighet med småhus- och villastrategin och anpassas till omgivande bebyggelse och struktur. Ambitionen är att det nya bostadshuset ska smälta in i omgivande kulturmiljö och stadsbild så att områdets karaktärsdrag inte förvanskas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT