



Planbeskrivning för Näckrosen 14 och 24 i stadsdelen Solhem, S-dp 2024-01796



Sammanfattning

Planförslaget syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus på den privatägda fastigheten Näckrosen 14 och två nya bostadshus på den privatägda fastigheten Näckrosen 24 i stadsdelen Solhem, totalt tre nya bostadshus. Förslaget innebär en delning av de två fastigheterna och att delar av befintliga trädgårdar tas i anspråk. Befintliga bostadshus föreslås bevaras på båda tomterna.

Den nya bebyggelsen ska ha hög arkitektonisk kvalitet med liknande material, kulör, takvinkel och volym som närliggande bebyggelse. Volym, placering och gestaltning av ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen.

Förtätningen är förenlig med stadens översiktsplan och planarbetet bedöms på ett fördelaktigt sätt kunna arbeta utifrån byggnadsordningen och stadens strategi och vägledning för varsam utveckling av småhus- och villaområden.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	17 december 2024 – 27 januari 2025
Granskning	april 2025
Antagande	juni 2025
Laga kraft, tidigast	juli 2025

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation.....	4
Planens huvuddrag	4
Arkitektonisk idé	5
Befintlig bebyggelse	8
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Genomförandefrågor.....	12
Genomförandetid	12
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Ekonomiska frågor	13
Organisatoriska frågor.....	13
Planeringsunderlag	13
Kommunala	13
Utredningar	14
Planeringsförutsättningar.....	14
Kommunala	14
Miljö kvalitetsnormer	14
Miljö	15
Hälsa och säkerhet	15
Geotekniska förhållanden	16
Hydrologiska förhållanden.....	16
Service	16
Trafik	16
Konsekvenser	16
Bostadsförsörjning	16
Natur	17
Miljö	17
Miljö kvalitetsnormer	17
Hälsa och säkerhet	18
Social hållbarhet.....	18
Trafik	19

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus på den privatägda fastigheten Näckrosen 14 och två nya bostadshus på den privatägda fastigheten Näckrosen 24 i stadsdelen Solhem, totalt tre nya bostadshus.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Näckrosen 14 och 24 i stadsdelen Solhem, Stockholms stad, S-dp 2024-01796, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2024-04-25 § 19.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Thomas Jansson på stadsbyggnadskontoret och kartingenjör Sara Vedin på stadsmättningsavdelningen, stadsbyggnadskontoret.

Planens huvuddrag

Planen innebär att fastigheten Näckrosen 14 delas och att ett nytt enbostadshus möjliggörs på den tillkommande fastigheten, samt att Näckrosen 24 delas i tre delar där två tillkommande fastigheter kan rymma ett enbostadshus vardera. Befintliga byggnader föreslås bevaras i sin nuvarande utformning. Volym och placering av de föreslagna byggnaderna ska anpassas till omgivningen.

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

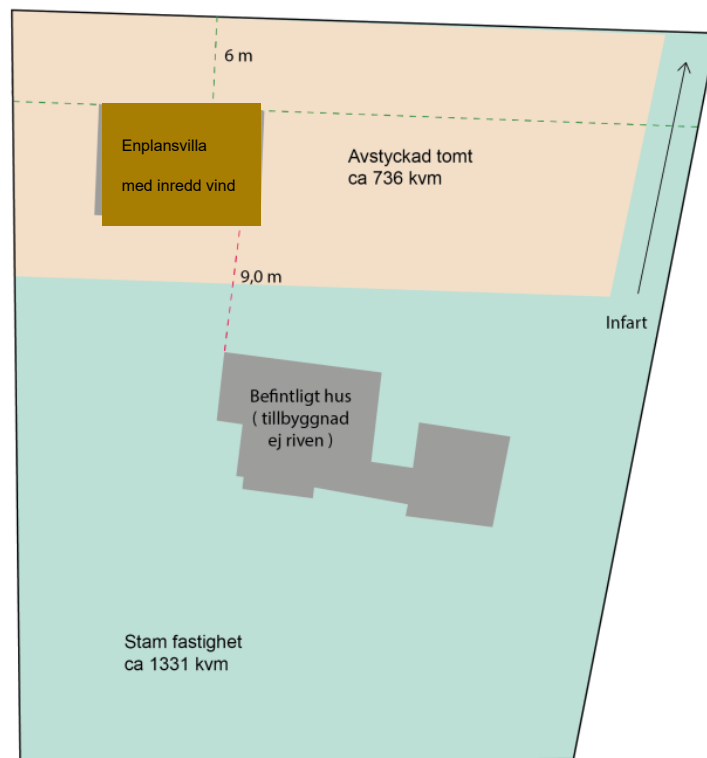
Arkitektonisk idé

Utgångspunkten i kommande planläggning kommer vara att de nya fastigheterna förtäts med enbostadshus om en våning med inredd vind eller i två plan som anpassas till omgivningens karaktär avseende bebyggelsens gestaltning, placering av byggnad med avstånd till gata och terränganpassning. Den nya bebyggelsen ska ha hög arkitektonisk kvalitet med liknande material, kulör, takvinkel och volym som närliggande bebyggelse.

Näckrosen 14

Avstyckad tomt
ca 736 kvm

Stam fastighet
ca 1331 kvm



Förslag på möjlig avstyckning och placering av ny byggnad på Näckrosen 14. En tomtstorlek på cirka 600-750 kvadratmeter för den avstyckade tomten är möjlig. Bild Aina von Segebaden.

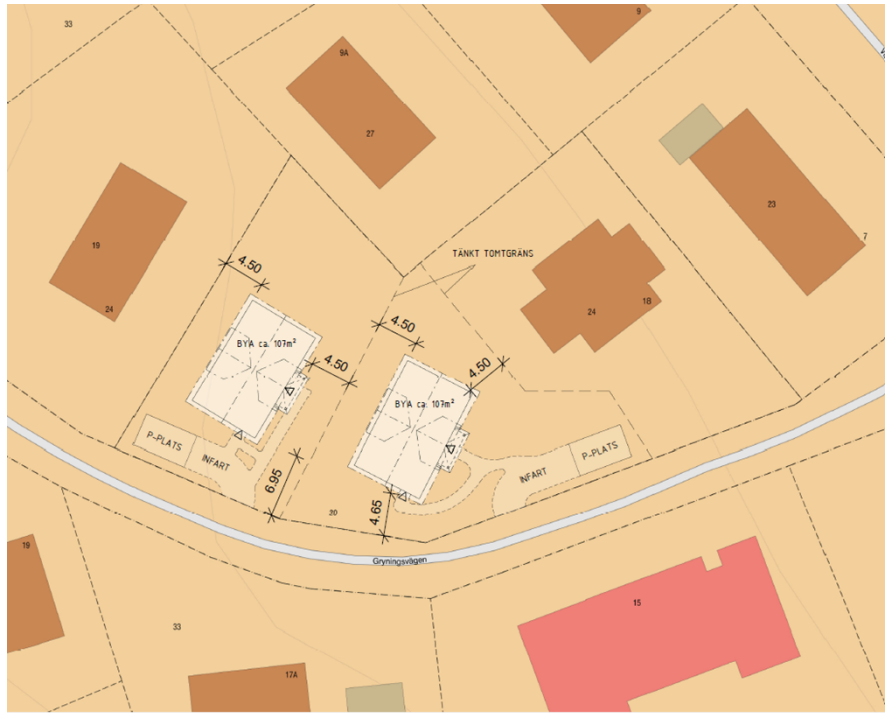


Illustrationsplan på möjlig avstyckning och placering av en ny byggnad på fastigheten Näckrosen 14. Bild Aina von Segebaden.



Sektioner som visar placering av en ny byggnad på fastigheten Näckrosen 14. Bild Aina von Segebaden.

Näckrosen 24



Förslag på möjlig avstyckning och placering av nya byggnader på Näckrosen 24. En tomtstorlek på minst 600 kvadratmeter för de avstyckade tomterna är möjlig. Bild Malin Arvidsson.



Flygfoto med fastighet Näckrosen 24 sedd österifrån med en möjlig avstyckning där de avstyckade fastigheterna är cirka 600 kvadratmeter vardera.

Tillgänglighet

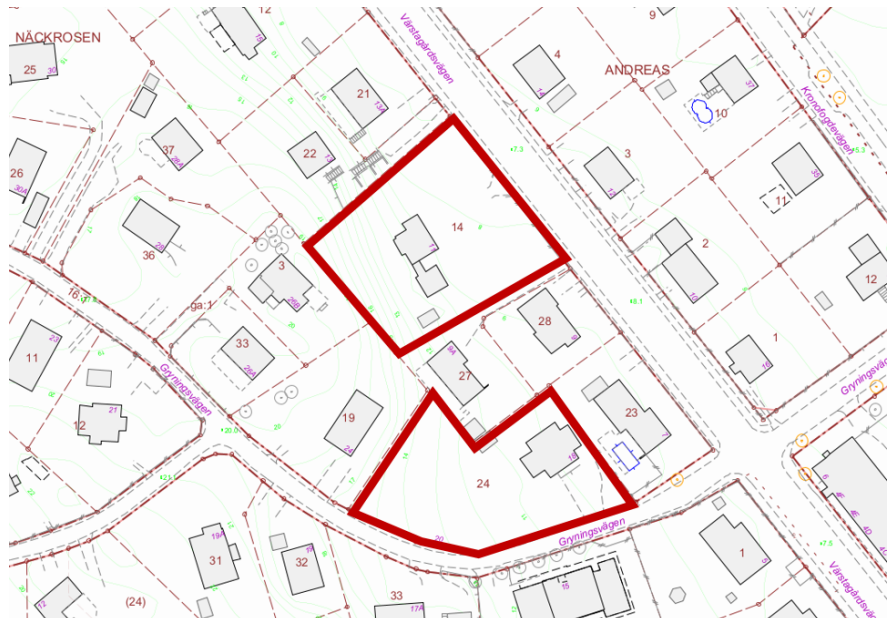
Alla tomter är tillgängliga.

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i stadsdelen Solhem och utgörs av fastigheterna Näckrosen 14 på Värstagsvägen 11 och Näckrosen 24 på Gryningsvägen 18. Näckrosen 14 omfattar cirka 2070 kvadratmeter och Näckrosen 24 omfattar cirka 1905 kvadratmeter. Stadsdelen Solhem karaktäriseras av en blandning av villor från olika tidsepoker



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.



Fastighetskarta med Näckrosen 14 och 24 markerade med röd linje.

Fastigheten Näckrosen 14 är bebyggd med en villa från år 1910 som fått en tillbyggnad år 1968. Fastigheten Näckrosen 24 är bebyggd med en villa från 1910. I övrigt består de båda tomterna av trädgårdsmark med varierad terräng.



Befintlig bebyggelse på Näckrosen 14.



Befintlig bebyggelse på Näckrosen 24.



Ortofoto över området med Näckrosen 14 och 24 markerade med röd linje.

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.



Vy över Solhems villaområde med Näckrosen 14 och 24 markerade med röd linje

Kulturmiljö

Fastigheterna är inte individuellt klassade men ingår i en del av Solhem, som är grönklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att de har högt kulturhistoriskt värde och betyder att miljön bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan beskrivs vilka planbestämmelser som regleras i plankartan och syftet med dessa.

Användning av mark

B – Bostäder. Regleras för att tillåta bostadsbebyggelse

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

Fastighetsstorlek. Minsta fastighetsstorlek regleras till 600 kvadratmeter för att undvika en avstyckning av den nya fastigheten.

Prickmark. Marken får inte förses med byggnad. Prickmark läggs in för att säkerställa att marken inte bebyggs.

Utnyttjandegrad. Max en femtedel av varje tomt får bebyggas. Regleras för att undvika alltför hög exploatering.

Stängsel, utfart och annan utgång. Högst en in- och utfart per fastighet. Regleras för att undvika fler in- och utfarter.

Utformning. Byggnadsverk ska utformas med karaktärsdrag som ansluter till bebyggelseområdets karaktär. Regleras för att de nya byggnaderna ska anpassa sig till omgivningen.

o1, takvinkel. Lägsta tillåten takvinkel är 40 grader. Regleras för att de nya byggnadernas tak ska ha liknande utformning som närliggande befintlig bebyggelse, och inte avvika från stadsbilden.

h1 Höjd på byggnadsverk. Högstanockhöjd är 18,6 meter över angivet nollplan. Bekräftar nockhöjden på befintlig byggnad.

h2 Höjd på byggnadsverk. Högsta nockhöjd är 19,6 meter över angivet nollplan. Begränsar nockhöjden på byggnad.

h3 Höjd på byggnadsverk. Högsta nockhöjd är 24,1 meter över angivet nollplan. Begränsar nockhöjden på byggnad.

h4 Höjd på byggnadsverk. Högsta nockhöjd är 22,5 meter över angivet nollplan. Begränsar nockhöjden på byggnad.

h5 Höjd på byggnadsverk. Högsta nockhöjd är 20,3 meter över angivet nollplan. Bekräftar nockhöjden på befintlig byggnad.

Genomförandefrågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) och börjar gälla från och med att planen fått laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna Näckrosen 14 och 24 som båda är privatägda.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Rättigheter

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan (stadsplan) Solhem-3 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B245/1949 upphör för Näckrosen 14 och tilläggsplan P2012-00721 upphör för Näckrosen 24 i sin helhet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	17 december 2024 – 27 januari 2025
Granskning	april 2025
Antagande	juni 2025
Laga kraft, tidigast	juli 2025

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i 5 och 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från miljöförvaltningen.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och 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. Samråd med länsstyrelsen om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Utredningar

Inga utredningar har tagits fram under till samrådet.

Övrigt underlag

Inget övrigt underlag har tagits fram till samrådet.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

För fastigheterna gäller stadsplan Solhem-3, fastställd 1930. Gällande plan anger bostadsändamål med byggrätt för småhusbebyggelse i en våning med inredd vind. Högst en tiondel av fastigheten får bebyggas.

Översiktsplan

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

Byggnadsordningen

Solhem beskrivs som ett villaområde som successivt förtätats genom tomtdelning. 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.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet enligt Miljöförvaltningen. Halten av partiklar PM₁₀ är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³.

Halten av kvävedioxid är 18-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Bällstaån (Norrström - SE61000). Enligt VISS i maj 2024 har Bällstaån dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk potential år 2027 och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

Buller

Näckrosen 14 utsätts för visst trafikbuller från Värstagsvägen och Näckrosen 24 utsätts för visst trafikbuller från Gryningsvägen. Ljudnivån på båda fastigheterna är 45-55 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd, enligt stadens bullerkarta.

Miljö

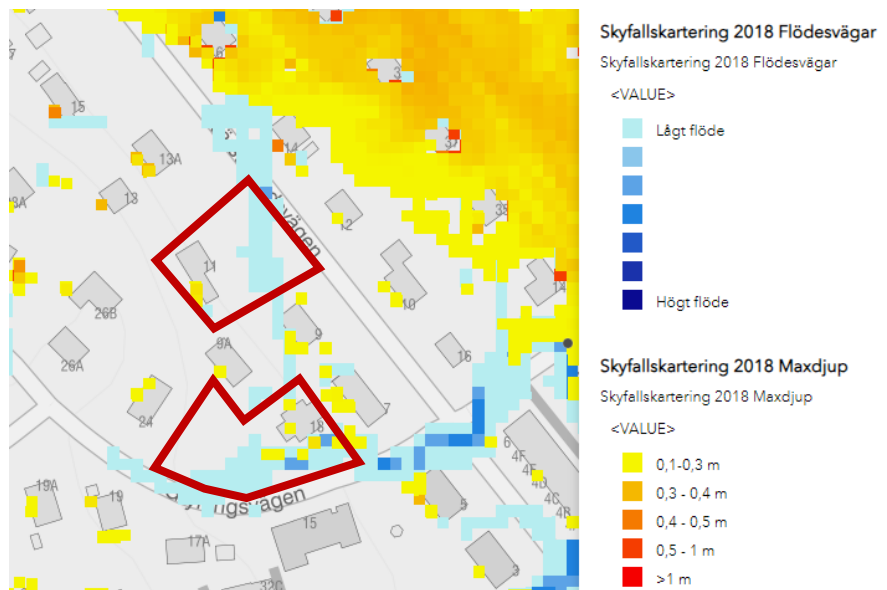
Dagvatten

Planområdet avvattnas via ett duplicerat ledningssystem, vilket innebär att dagvattnet leds i egna ledningar till ytvattenrecipienten Bällstaån och spillvattnet leds i egna ledningar till reningsverk. Recipienten är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Bällstaån är hårt belastad och förorenad och har klassificerats av Länsstyrelsen och Vattenmyndigheten till dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Det går en flödesväg med lågt flöde genom planområdet, se figur nedan. Vattnet rinner norrut och österut mot Värstagsvägen. På andra sidan Värstagsvägen finns en stor lågpunkt, där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall, enligt en skyfallsmodellering som gjorts för Bällstaån.



Utsnitt ur Stockholms stads skyfallsmodellering och Bällstaåmodell. Blå färg visar flödesvägar. Ju mörkare blå färg, desto större flöde. Gul-orangea färgen visar var det kan ansamlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Ju mörkare gul-orange, desto djupare ansamling av vatten.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av lera, morän och berg. Det finns ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Båda tomterna har varit obebyggda villaträdgårdar i över 100 år.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår inte i något vattenskyddsområde.

Service

I området Solhem finns ett utbud av både offentlig och kommersiell service. I Spånga centrum finns en större livsmedelsaffär, vårdcentral, restauranger, kafé, systembolag, frisör, gym, bank, detaljhandel, mäklare, kemtvätt med mera.

Trafik

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

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar med ytterligare tre nya bostäder i stadsdelen. Fler bostäder är positivt eftersom det skapar förutsättningar för en blandad befolkning. Nya bostäder kan ge mer liv och rörelse i

området, vilken kan bidra till ökad trygghet för både män och kvinnor.

Natur

Planförslaget bedöms kunna genomföras utan att den gröna karaktären försvagas alltför mycket. Vissa av de befintliga äppelträden på Näckrosen 24 bör kunna bevaras. Hårdgörande av grönytor ska undvikas.

Landskapsbild

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

Miljö

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Om de tre nya bostadshusen utformas med liknande material, kulör, takvinkel och volym som närliggande bebyggelse, bedöms den inte ha en negativ påverkan på omgivande kulturmiljö.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på luftkvaliteten i området.

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget innebär en ökad andel hårdgjorda ytor, vilket kommer medföra ökade dagvattenflöden och föroreningsmängder till

recipienten om inga dagvattenåtgärder vidtas. Som främsta åtgärd regleras det på plankartan att marken i huvudsak ska vara genomsläpplig.

Buller

Trafikbullernivåerna i planområdet uppfyller riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:2016) i dagsläget. Planförslaget bedöms inte påverka trafikbullernivåerna.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Föreslagen exploatering medför ytterligare hårdgörande av mark i området. Detta kan leda till ökade flöden och därmed ökad risk för översvämning inom planområdet och i planområdets omgivning. För att risk för översvämning och en god dagvattenhantering ska det regleras på plankartan att marken i huvudsak ska vara genomsläpplig.

Andra nödvändiga åtgärder som bör vidtas i genomförandet av planförslaget är följande:

- Undvik exploatering som innebär att större flödesvägar blockeras.
- Vid exploatering på en grönyta bör grönytans infiltrerande kapacitet kompenseras med skyfallsåtgärd, för att säkerställa att översvämningssituationen inte försämras för omgivningen.
- Mindre flödesvägar bör kunna styras om inom och vid behov utanför planområdet, förutsatt att det inte får en negativ påverkan på omgivningen.
- Placera tillkommande bebyggelse på nivåer så att översvämningsskansen undviks. Anpassa annars bebyggelsens placering eller utförande så att den nya bebyggelsen klarar översvämning och så att marken kan anses vara lämplig för ändamålet med hänsyn till översvämning.
- Välj i första hand ytliga lösningar som också utformas och gestaltas så att de bidrar med fler nyttor än enbart skyfallshantering. Exempel på ytliga lösningar är höjdsättning av mark och diken. Skyfallshantering under mark som stenkistor är också möjligt.

Social hållbarhet

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

Trafik

Förslaget bedöms inte bidra till ökad biltrafik i området.