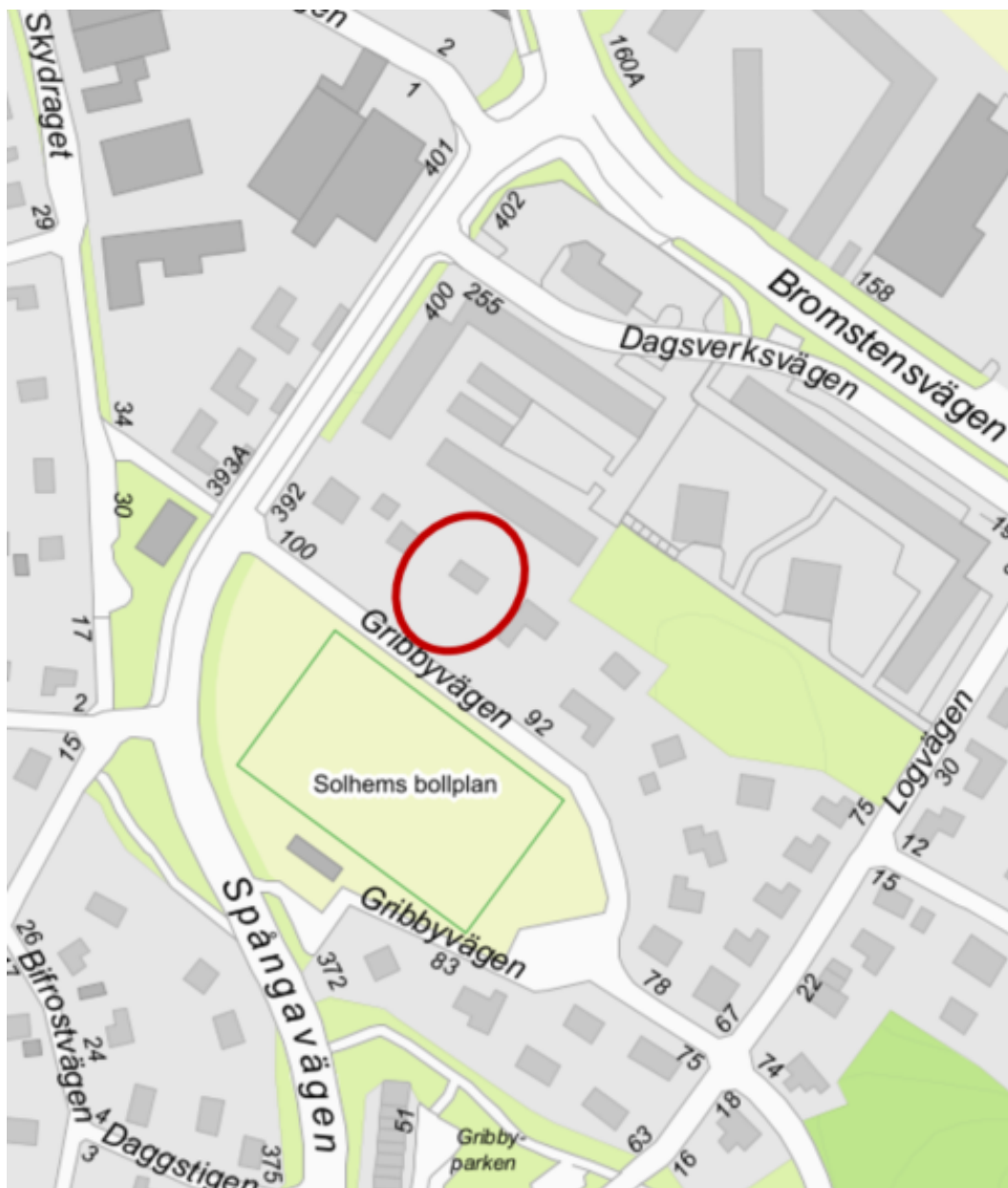




Planbeskrivning för Erland 4 i stadsdelen Solhem, S-Dp dnr 2023-14968



Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8314
10420 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus på den privatägda fastigheten Erland 4 i stadsdelen Solhem. Förslaget skapar förutsättning för en delning av fastigheten och innebär att delar av befintlig fruktträdgård tas i anspråk. Planen möjliggör en ny bostad på cirka en femtedel av den tillkommande fastigheten. Den nya byggnaden ska placeras med ett tydligt indrag från fastighetsgränsen mot gatan. Befintlig byggnad föreslås bevaras i sin nuvarande utformning. Den nybyggnation som möjliggörs av planförslaget ska utföras enligt byggnadsordningen och strategin för småhus- och villaområden. 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.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	10 december 2024 – 27 januari 2025
Granskning	maj 2025
Antagande	augusti 2025
Laga kraft, tidigast	september 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
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	5
Befintligt	7
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Genomförandefrågor	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Tekniska frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Organisatoriska frågor	10
Planeringsunderlag	10
Kommunala	10
Planeringsförutsättningar	11
Kommunala	11
Miljö kvalitetsnormer	12
Miljö	12
Hälsa och säkerhet	12
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	13
Kulturmiljö	13
Trafik	13
Konsekvenser	14
Bostadsförsörjning	14
Natur	14
Miljö	14
Miljö kvalitetsnormer	14
Hälsa och säkerhet	15
Social hållbarhet	15
Trafik	16

Detaljplanens syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra avstyckning av en ny fastighet för bostadsändamål samt uppförande av ett nytt bostadshus på cirka en femtedel av tomten. Ett annat syfte är att det nya bostadshuset ska utformas med liknande takvinkel, fasadmateriäl, kulör som närliggande bebyggelse för att det ska passa in i stadsbilden.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendelinformation

Detaljplan för Erland 4 i stadsdelen Solhem, Stockholms stad, S-Dp dnr 2023-14968, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 30 november 2023 § 31.

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 materiäl 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 Thomas Jansson, planavdelningen, och Oscar Jarheim, stadsmätningen, på stadsbyggnadskontoret.

Planens huvuddrag

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



Fastighetskarta med Erland 4 markerad med röd linje.

Planen innebär att fastigheten Erland 4 kan delas i två fastigheter och att en ny bostad möjliggörs på cirka en femtedel av den tillkommande fastigheten. Befintlig byggnad föreslås bevaras i sin nuvarande utformning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det att planen fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Den nya bebyggelsen ska ha hög arkitektonisk kvalitet med ambition att smälta in i det omgivande villaområdets kulturmiljö och stadsbild. Den ska utformas i enlighet med småhus- och villastrategin, och ska anpassas till omgivande bebyggelse och struktur med ett tydligt indrag från fastighetsgränsen mot gatan. Det nya bostadshuset ska ha liknande material, kulör, takvinkel och volym som närliggande bebyggelse så att områdets karaktärsdrag inte förvanskas. Detta regleras genom planbestämmelser på plankartan.

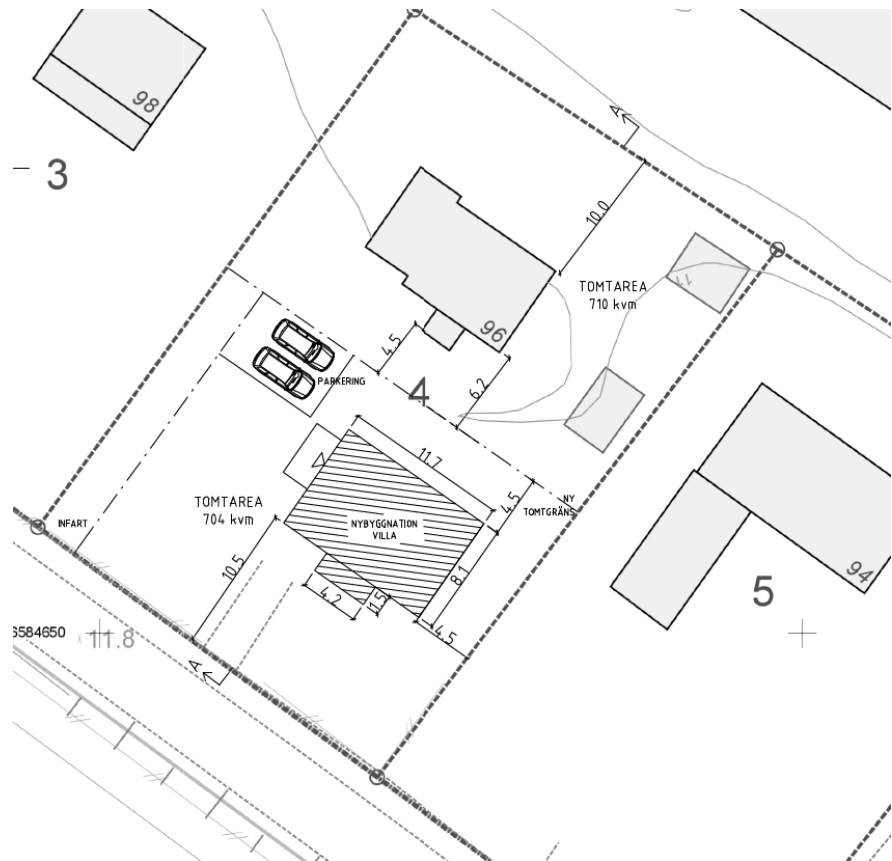
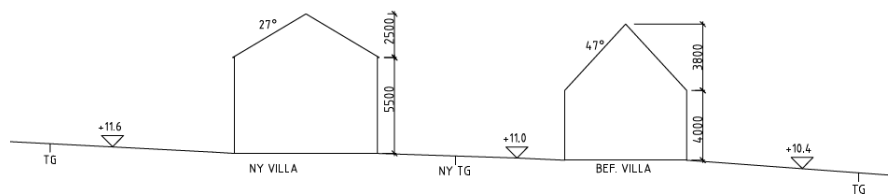


Illustration från fastighetsägaren som visar ett förslag till avstyckning av fastigheten och placering av ny bebyggelse med ett tydligt indrag från fastighetsgränsen i gatan. Bild Mats Torberger.



Sektion från fastighetsägaren som visar placering av en ny villa i förhållande till befintlig bebyggelse. Bild Mats Torberger.

Gator och trafik

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

Tillgänglighet

Planområdet innehåller inga större terrängskillnader och är tillgängligt.

Befintligt



Fastigheten Erland 4 ligger i stadsdelen Solhem.

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.



Befintlig bebyggelse på Erland 4 med tillhörande fruktträdgård.

Stadsbild och karaktär

Erland 4 ligger i stadsdelen 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 egnaheimsstilar. 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.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark

B – Bostäder. Regleras för att tillåta bostadsbebyggelse.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Fastighetsstorlek. Minsta fastighetsstorlek regleras till 600 kvadratmeter för att reglera antal fastigheter inom planområdet.

b₁ - Utförande. För att undvika alltför mycket parkering och hårdgjorda ytor och istället möjliggöra en god dagvattenhantering regleras att marken i huvudsak ska vara genomsläpplig.

e₁ - Utnyttjandegrad. Största tillåtna byggnadsarea regleras till 140 kvadratmeter för att undvika att tomten bebyggs alltför mycket och för att bevara karaktären i området.

e₂ - Utnyttjandegrad. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader regleras till 30 kvadratmeter för att undvika att tomten bebyggs alltför mycket och för att bevara karaktären i området.

Placering –Byggnadsverk ska placeras minst 4, 5 meter från fastighetsgräns. Regleras för att byggnadsverk ej ska kunna placeras alltför nära granntomten.

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

Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad. Regleras för att möjliggöra en komplementbyggnad.

f₁ – Utformning. Byggnad ska utformas med material och kulör som ansluter till bebyggelseområdets karaktär

g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggningar. regleras för att möjliggöra gemensamhetsanläggning

h₁ – Högsta nockhöjd. Regleras till 20,5 meter för att den nya byggnaden ska få samma höjd som befintlig byggnad på fastigheten.

o₁ – Takvinkel. Minsta taklutning är 30 grader. Det regleras för att den nya byggnadens tak ska ges liknande takvinkel som intilliggande bebyggelse för att passa in i området.

Genomförandetid - Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med laga kraft

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Erland 4 som är privatägd,

Rättigheter

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggning eller servitut för angöring kan behöva inrättas för planens genomförande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan (stadsplan) 3835B från 1952 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelning) B20/1957 upphör för Erland 4.

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och

bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Planens genomförande kräver inte fastighetsbildning men möjliggör att en ny fastighet för bostadsändamål kan bildas genom avstyckning från Erland 4. Område utlagt som kvartersmark (bostäder) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Planerad bebyggelse ansluts till kommunalt VA-nät.

El/Tele/fjärrvärme

Anslutning kan ske till befintliga nät och ledningar.

Ekonomiska frågor

Planavgift

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	10 december 2024 – 27 januari 2025
Granskning	maj 2025
Antagande	augusti 2025
Laga kraft, tidigast	september 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 §§ miljöbedömningsförfordningen. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan 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.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

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.

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 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.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet i dagsläget, enligt stadens luftföroreningskarta för år 2020. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 18-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE657974-163083). Enligt VISS augusti har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Buller

Planområdet utsätts till viss del för trafikbuller från Spångavägen och Gribbyvägen. Ljudnivå i planområdet är 45-55 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Solhems bollplan ligger söder om planområdet. Avståndet mellan planområdets gräns och bollplanen är cirka tio meter. Verksamheten på Solhems bollplan är relativt sparsam och bedöms inte medföra olägenheter för de boende på grund av för höga bullernivåer.

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. Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet och behöver inte utredas vidare. Det finns inga andra riskkällor som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs av lera, enligt SGU:s jordartskarta. Ny bebyggelse som planeras byggas på mark med lera kan behöva grundförstärkas med pålning, om leran inte har ett så pass litet djup att den kan grävas bort.

Hydrologiska förhållanden

Översvämning

Skyfallsmodellering för Bällstaån visar att det kan samlas cirka 10-30 centimeter vatten (gul färg) på tomten vid ett kraftigt skyfall.



Den gula färgen visar var vatten kan ansamlas vid kraftiga skyfall. Ju mörkare gul-orange färg, desto djupare vattenansamling. Det riskerar att samlas cirka 10-30 centimeter vatten (gul färg) på tomten. Planområdets gräns är markerad med mörkgrå linje.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

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

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

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

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

Natur

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, vilket regleras på plankartan.

Miljö

Dagvatten

Planförslaget innebär en viss ökning andel hårdgjorda ytor, vilket kan medföra ökade dagvattenflöden och föroreningsmängder till recipienten. Som åtgärd föreslås att det regleras på plankartan att marken ska vara genomsläpplig, så att dagvattnet kan infiltrera lokalt på tomten.

Stadsbild

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner med ett mer effektivt markutnyttjande samt möjlighet till förtätning i Solhems villaområde. Sammantaget bedöms planförslaget med avseende på placering, exploateringsgrad och byggnadsvolym vara anpassat till platsens förutsättningar och inte medföra negativa konsekvenser för stads- och/eller landskapsbild, för grannar eller andra enskilda intressen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på luftkvaliteten i området.

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Buller

Planförslaget bedöms inte påverka trafikbullernivåerna. Den relativt sparsamma verksamheten på Solhems bollplan bedöms inte medföra bullerstörningar eller ljusstörningar för framtida boende i planområdet.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Föreslagen exploatering innebär ytterligare hårdgörande av marken, vilket gör att skyfallssituationen i området kan förändras. Detta kan leda till ökade flöden och därmed ökad risk för översvämning inom planområdet och i planområdets omgivning. För att motverka detta ska det regleras på plankartan att marken i huvudsak ska vara genomsläpplig.

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

- Exploatering som innebär att flödesvägar blockeras ska undvikas.
- Mindre flödesvägar bör kunna styras om inom och vid behov utanför planområdet, förutsatt att det inte får en negativ påverkan på omgivningen.
- Bebyggelsens placering eller utförande bör anpassas 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 diken och höjdsättning av mark. 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 ha någon påverkan på trafiken i området.