

**Handläggare**  
Zsolt Juhász  
Telefon 08-508 27 418**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Näckrosen 14 och 24 i stadsdelen Solhem (3 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörAnna Lina Axelsson  
tf. AvdelningschefLouise Heimler  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget, som 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.

Förtätningen är förenlig med stadens översiktsplan.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 17 december 2024 och den 27 januari 2025. De inkomna yttrandena berörde framför allt dagvatten- och miljöfrågor. Dagvattenfråga kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet. Utredningar om dagvatten kommer tas fram och planbeskrivningen kommer att förtydligas gällande dagvatten och skyfall. I övrigt föreslås inga andra större ändringar av förslaget.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR (2025-05-09)*

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

## UTLÅTANDE

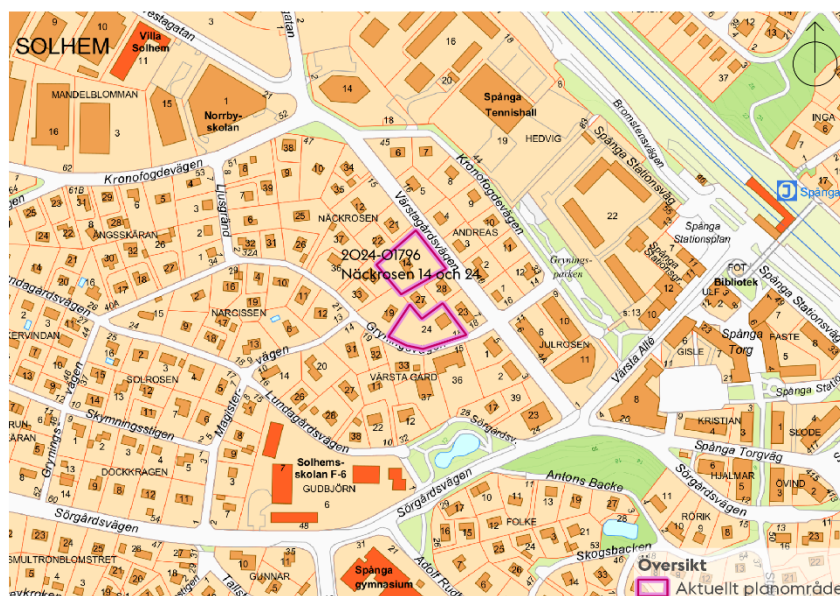
### Syfte

Detaljplanens syfte är 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.

### Bakgrund

#### Plandata

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.

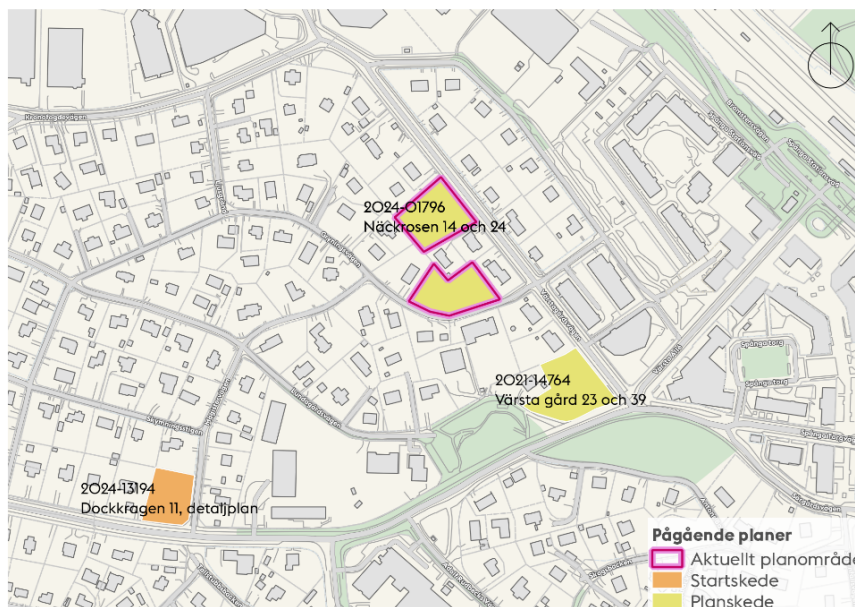


Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

### Pågående detaljplaner i området

Planarbeten som pågår i närområdet är:

- Detaljplan för Värsta gård 23 och 39 (dnr 2021-14764) med syfte att möjliggöra goda boendemiljöer genom vårdbostäder med 70 platser alternativt flerbostadshus med 67 bostäder i Solhem. Planen är i planskede.
- Detaljplan för Dockkragen 11 (dnr 2024-13194) med syfte att möjliggöra ett nytt bostadshus och innebär en delning av den privatägda fastigheten. Planen är i startskede.



*Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.*

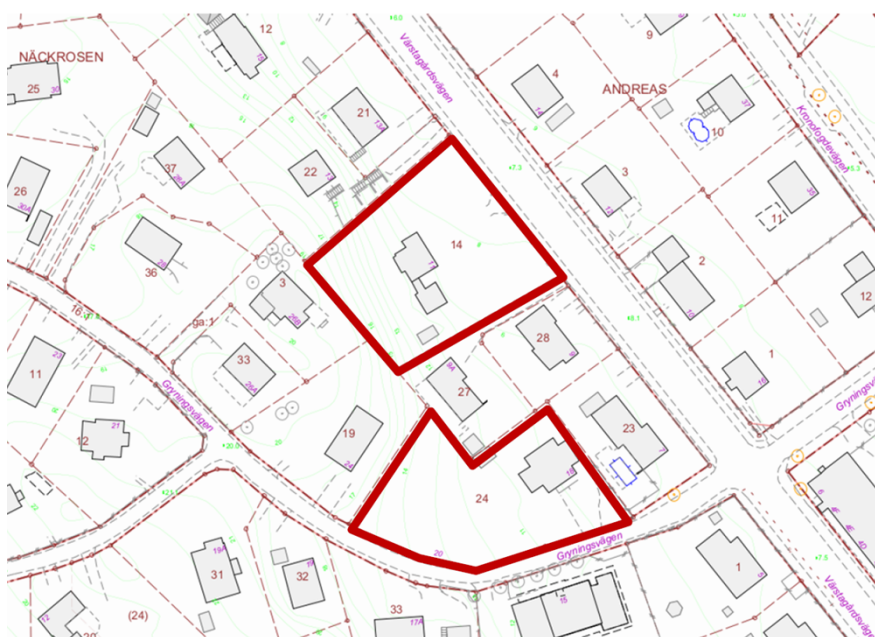
### Gällande detaljplaner

För fastigheterna gäller stadsplan Solhem-3, fastställd 1930.

Gällande plan anger bostadsändamål med bygrätt för småhusbebyggelse i en våning med inredd vind. Högst en tiondel av fastigheten får bebyggas. Genomförandetiden har gått ut.

### Markägförhållanden

Fastigheterna är privatägda.



*Fastighetskarta med Näckrosen 14 och 24 markerade med röd linje.*



## 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

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.*

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.

Fastigheterna är inte individuellt klassade men ingår i en del av Solhem, som är grönklassat av Stadsmuseet.

## **Planförslaget**

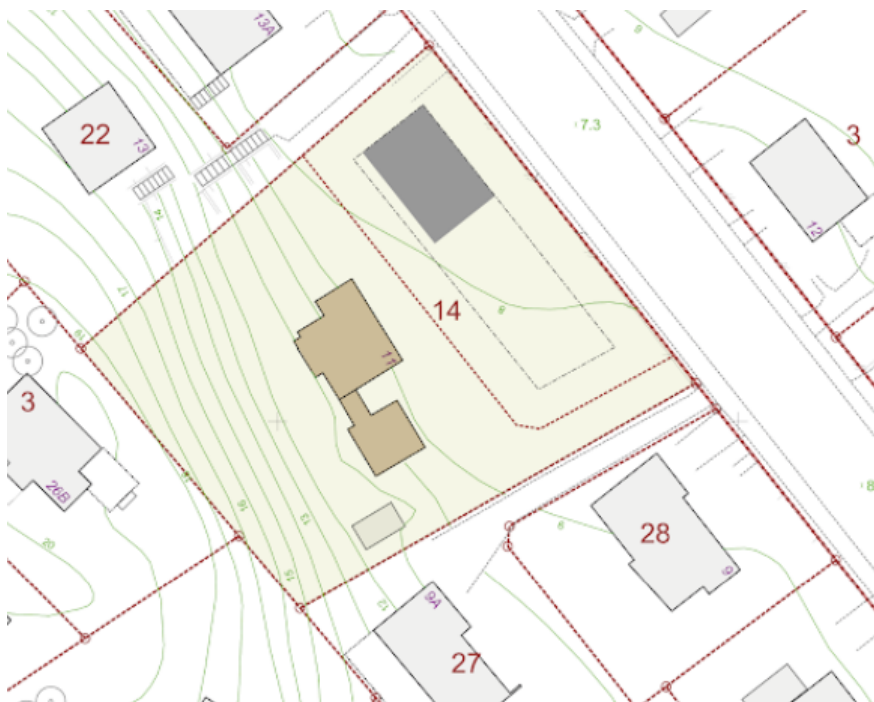
### **Planens innehåll**

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 förtätas med enbostadshus om en våning med inredd vind eller i två plan som anpassas till omgivningens karaktär avseende bebyggelsens gestaltning, placering av byggnad med

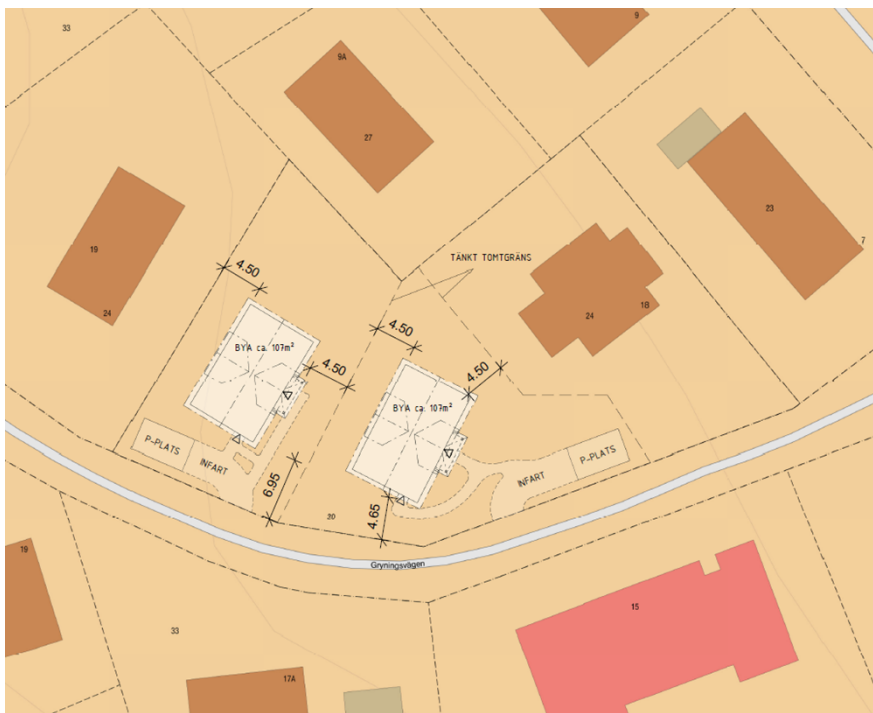
avstånd till gata och terränganpassning. Den nya bebyggelsen ska ha hög arkitektonisk kvalitet med liknande material, kulör, takvinkel och volym som närliggande bebyggelse.



*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.*



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

### Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår inga större ändringar. Utredningar om dagvatten kommer tas fram och planbeskrivningen kommer att förtydligas gällande dagvatten och skyfall.

### Planförslagets konsekvenser

#### Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör en förtätning av befintlig miljö med ytterligare tre bostadshus.

#### En socialt sammanhållen stad

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.

#### Kulturmiljö i en växande stad

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.

### Arkitektur och gestaltning

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

### Trafik och mobilitet

Förslaget bedöms inte bidra till ökad biltrafik i området.

### Grön och vattennära stad

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.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

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

## Planprocess

### Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 17 december 2024 och den 27 januari 2025. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Västerort den 21 december 2024. Samrådsmöte hölls inte.

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 25 april 2024 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.



### **Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Under samrådsperioden inkom det totalt 20 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt dagvatten och miljöfrågor.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde dagvatten. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om stadsbild. Från de privatpersoner som yttrade sig under samrådsperioden så inkom synpunkter om olägenhet för grannar.

Kontoret bedömer att de inkomna synpunkterna är viktiga att beakta. Frågor om dagvatten hanteras vidare i det fortsatta arbetet.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Beslutet baseras på kriterier i miljöbedömningsfördordningen 5 §.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

|               |              |
|---------------|--------------|
| Granskning    | oktober 2025 |
| Antagande SBN | januari 2026 |

### **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 Näckrosen 14 samt två nya bostadshus på fastigheten Näckrosen 24. Förslaget innebär en

varsam förtätning och är ett litet men viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

De nya fastigheterna ska utformas i enlighet med småhus- och villastrategin och anpassas till omgivande bebyggelse och struktur. De nya bostadshusen smälter in i omgivande kulturmiljö och stadsbild så att områdets karaktärsdrag inte förvanskas.

Dagvattenfråga kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT