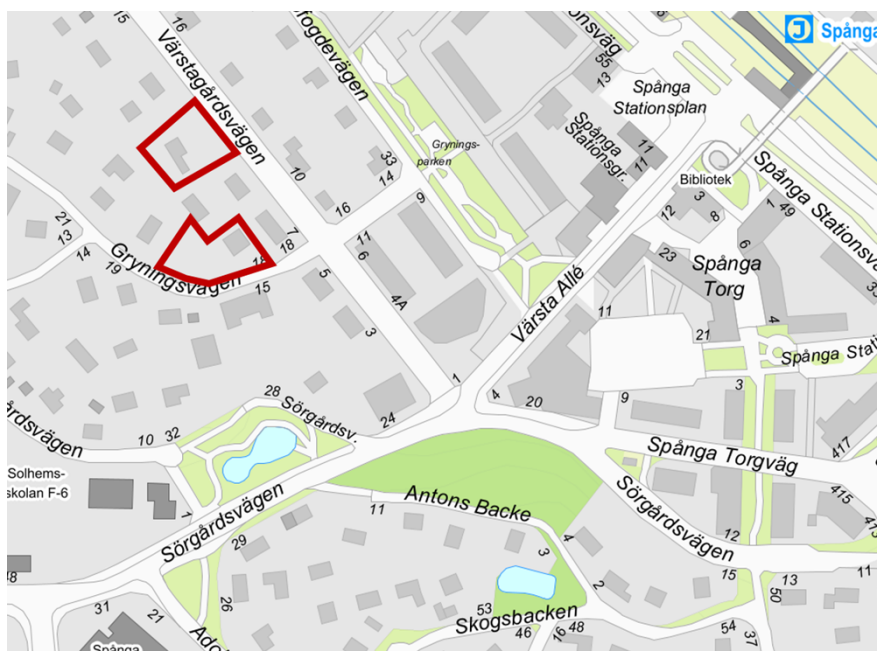


Samrådsredogörelse

Detaljplan för Näckrosen 14 och 24 i stadsdelen Solhem, Dp 2024-01796

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Innehåll

No table of contents entries found.

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

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. 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.

Sammanfattning av samrådet

Hur samrådet bedrivits

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.

Huvudsakliga synpunkter

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. Kontorets beslut baseras på kriterier i miljöbedömningsfördordningen 5 §.

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

Sammanvägt 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 bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Dagvatten

I övrigt föreslås inga större ändringar av förslaget, men planhandlingarna kommer att förtydligas vad gäller illustrationer och uppdaterade detaljer. Utredningar om dagvatten kommer tas fram och planbeskrivningen kommer att förtydligas gällande dagvatten, skyfall.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under samrådet ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Arkitektur och gestaltning

En privatperson saknar illustrationer om de nya byggnadernas höjd och gestaltning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret ser över illustrationerna till granskningen.

Kulturmiljö

Landskaps- och stadsbild

Skönhetsrådet bedömer att det är möjligt att uppföra ytterligare ett bostadshus på fastigheten Näckrosen 24 och då fortfarande bibehålla karaktären av äldre villastad. Plankartan bör dock kompletteras med bestämmelser avseende hur stora ytor som får hårdgöras för markparkering. Enligt rådets uppfattning är den föreslagna byggrätten på fastigheten Näckrosen 14 problematisk, främst ur stadsbildssynpunkt. Villorna längs Värstagarðsvägen har ett mer indraget läge på respektive fastighet. En byggnad på föreslagen plats på fastigheten skulle således skilja sig från grannhusen genom att överskrida den etablerade byggnadslinjen mot gatan och påverka gatubilden negativt. Skönhetsrådet anser därför inte att en byggrätt på den föreslagna platsen innebär en varsam komplettering av områdets byggnadsbestånd.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret delar uppfattningen att fastigheten Näckrosen 24 lämpar sig för komplettering med ytterligare bostadsbebyggelse, men bedömer att det är möjligt att uppföra två nya bostadshus inom fastigheten utan att den övergripande karaktären av äldre villastad går förlorad. Med en noggrann utformning av byggnaderna, anpassning till terräng och skala, samt reglering av byggnadshöjd och takform, kan ny bebyggelse tillföras på ett sätt som förstärker områdets kvaliteter.

När det gäller fastigheten Näckrosen 14 gör kontoret en annan bedömning än Skönhetsrådet. Kontoret anser att en komplettering kan genomföras även här, under förutsättning att byggnadens

placering och volym anpassas till den befintliga gatubilden. Även om byggnaden skulle komma att hamna något närmare gatan än angränsande villor, bedöms detta inte i sig vara tillräckligt för att negativt påverka stadsbilden, särskilt om fasadutformning och materialval samspelar med det omgivande byggnadsbeståndet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har framfört att VA-anslutning finns till fastigheterna för spillvatten, dagvatten och vatten mot Värstagårdsvägen respektive mot Gryningsvägen. Avstyckade nya fastigheter kan få VA anslutning till ledningar i samma gator. Gällande Näckrosen 14, för att nå avstyckad fastighet som inte ligger utmed Värstagårdsvägen förutsätts att rättigheter för servisledningar hanteras. Förbindelsepunkt för VA kommer ligga i gatan 0,5 m utanför dagens fastighetsgräns samt för eventuell gräns vid gata för ny fastighet alternativt gräns för rättighet för in- och utfart mot gata (s.k. oäkta skafttomt). Eventuell kostnad för ombyggnation av VA-ledningar inom fastigheten till följd av delning av fastigheten bekostas av fastighetsägaren.

SVOA ser mycket positivt på att utförandebestämmelse b1 används för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering i framtiden när del av fastigheten som idag är grönområde hårdgörs genom byggnation. Av plankartan är det svårt att bedöma hur avstyckning kan ske, SVOA förordar att tänkta avstyckningar ritas in på kartan för att säkerställa att samtliga kan nås från Värstagårdsvägen respektive Gryningsvägen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkterna noteras, planhandlingarna kommer att justeras.

Dagvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden rekommenderar att en dagvattenutredning tas fram, som föreslår åtgärder för hur planförslaget kan följa stadens dag-vattenstrategi och hantera översvämningsrisker inom planområdet. Omfattningen av dagvattenutredningen kan anpassas till det aktuella projektet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dagvatten kommer att studeras vidare till granskningen.

EI/Tele

Ellevio har framfört att de har befintligt lokalnät i området. Tillkommande bostadshus behöver anslutas till elnätet med egen

servisledning. Vid tomtindelning är det viktigt att markområde för underjordiska ledningar reserveras så att varje byggnad kan nå av respektive servisledning, exempelvis i skaftväg. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Noterat.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall rekommenderar att avfallshanteringen beskrivs till granskningsskedet, antingen i planbeskrivningen eller som ett avfalls-PM.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningen kommer att uppdateras med avfallshanteringen.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att en enklare miljöteknisk mark-undersökning bör utföras, för att utreda eventuell förekomst av förhöjda halter föroreningar inom planområdet. Detta eftersom att planområdet redan är exploaterat och att markföroreningar därför inte kan uteslutas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret anser att i detta villaområde inte har bedrivits verksamheter som typiskt medförd markföroreningar. Det bedöms vara tillräckligt att provta de massor som schaktas upp.

Miljö- och klimataspekter

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att åtgärden inte är tillräckligt för att uppnå åtgärdsnivån då det saknas beräkningar kring vilka flöden som tillkommer med den hårdgjorda ytan och hur stor del som kan fördröjas inom planområdet. Länsstyrelsen anser att det behöver beskrivas planerad dagvattenhantering så att det framgår att kommunens åtgärdsnivå kommer att följas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dagvattenutredning kommer att tas fram till nästa skede.

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

En privatperson anser att deras utsikt påverkas av de nya byggnaderna på fastigheten Näckrosen 24 och de nya grannarna kan komma kunna ha direkt insyn genom fönstret. Privatpersonen anser att byggtrafiken och byggbullret kommer att påverka området negativt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Avståndet mellan befintliga och planerade byggnader avviker inte från det som är vanligt i området. Byggentreprenören ska följa alla regler och har ansvaret för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs.

Övriga frågor

Swedavia har framfört att reglerade höjder i plankartan bedöms inte innebära negativ påverkan på flygplatsens hinderytor. Planområdet är inom Bromma Stockholm Airports påverkansområde för flyghinder i gällande riksintresseprecisering. Detta bör framgå av planbeskrivningen. Planområdet är inom Bromma Stockholm Airports påverkansområde för EMC. Inom detta område behöver uppförande av solceller samrådas med flygplatsen. Det bör framgå av planbeskrivning och/eller plankarta att Swedavia ska samrådas innan uppförande av solceller.

Lantmäterimyndigheten har några synpunkter på plankartan.

En privatperson undrar över att det tidigare bedömdes att endast en ny tomt kunde styckas av gällande Näckrosen 24.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningen och plankartan kommer att justeras enligt Lantmäterimyndighetens och Swedavias synpunkterna.

Enligt planbeskedet från 2023 var stadsbyggnadskontorets bedömning att avstyckning och förtätning av två nya fastigheter är lämplig att pröva i planprocessen.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Trafikverket
- Sjöfartsverket
- Trafikförvaltningen
- Storstockholms brandförsvär
- Utbildningsförvaltningen

- Stockholm Exergi
- Luftfartsverket

Sammanvägt 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 bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Louise Heimler
Enhetschef

Zsolt Juhász
Stadsplanerare