

**Handläggare**  
Thomas Jansson  
Telefon 08-508 27 414**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av  
Dockkragen 11 i stadsdelen Solhem (1 ny  
bostad)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder  
Bitr avdelningschefLouise Heimler  
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget, som syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus på den privatägda fastigheten Dockkragen 11 i stadsdelen Solhem. Förslaget innebär en delning av fastigheten och att delar av befintlig trädgård 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 fasadmaterial, kulör, takutformning och volym som närliggande bebyggelse. Volym, placering och gestaltning av ny bebyggelse ska utredas under planprocessen.

Frågor som berör buller, dagvattenhantering och skyfall ska studeras vidare under planarbetet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**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 och innebär en delning av den privatägda fastigheten Dockkragen 11 i stadsdelen Solhem.

### Bakgrund

#### Plandata

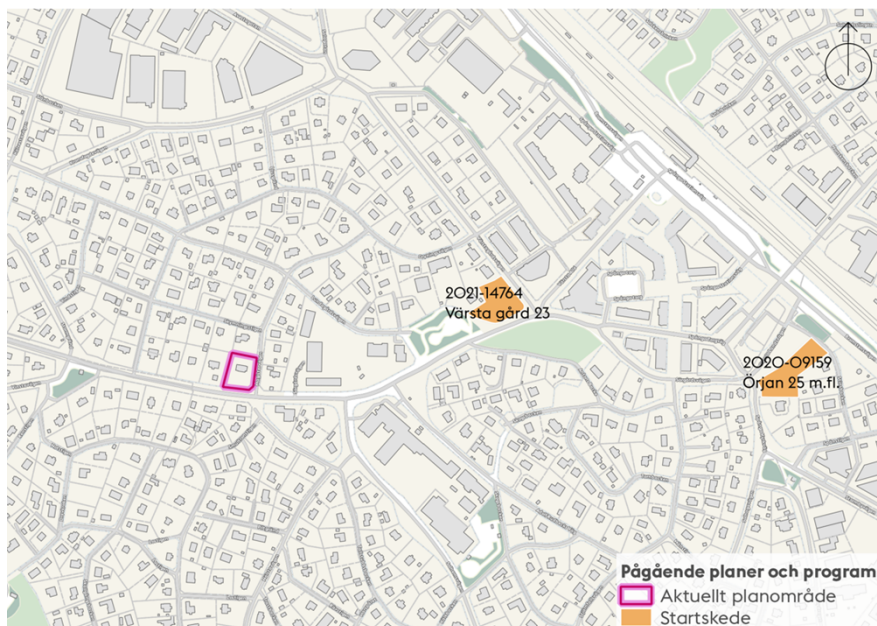
Planområdet ligger i stadsdelen Solhem vid Magistervägen 1 och omfattas av fastigheten Dockkragen 11, som är cirka 1520 kvadratmeter stor.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

#### Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för Örjan 25 m.fl. (dnr 2020-09159), med cirka 100 smålägenheter längs Spånga kyrkväg i Solhem. Planen är i startskede.
- Detaljplan för Värsta gård 23 (dnr 2021-14764), cirka 20 bostäder, lokaler och kontor. Planen är i startskede.



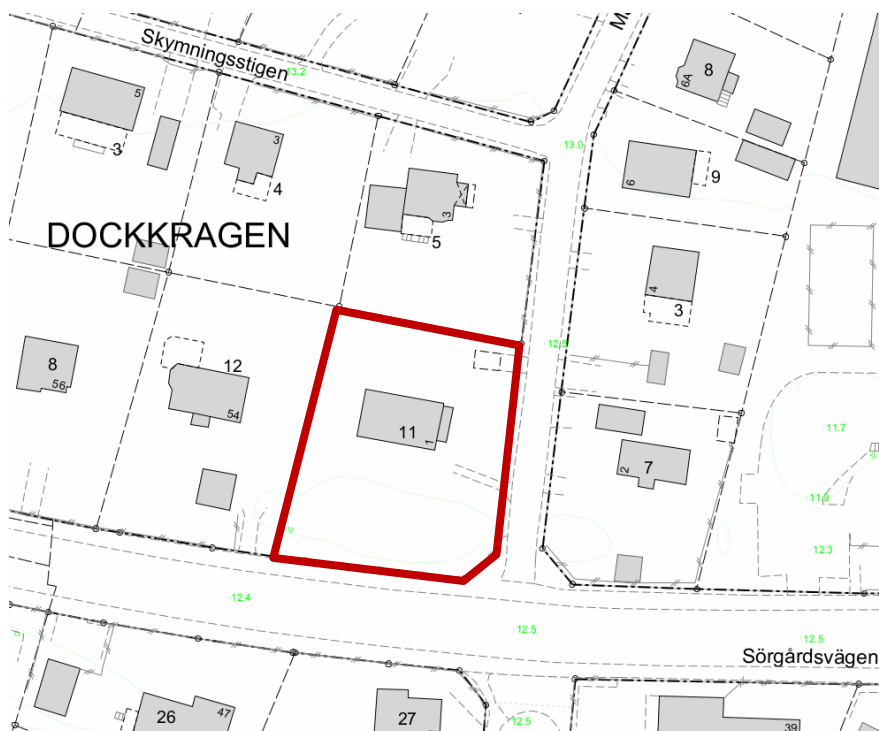
Karta som visar pågående detalplaner och program i närområdet.

### Gällande detalplaner

För fastigheten 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.

### Markägförhållanden

Fastigheten är privatägd.



Fastighetskarta med planområdet markerat med röd färg.

## 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

### Markanvändning

Fastigheten Dockkragen 11 är bebyggd med en villa från år 1931 som fått en tillbyggnad år 2023. I övrigt består tomten av trädgårdsmark med små terrängskillnader. Tomten är inramad av höga träd.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt bostadshus och innebär en delning av den privatägda fastigheten Dockkragen 11 i stadsdelen Solhem.





*Befintlig villa på Dockkragen 11.*

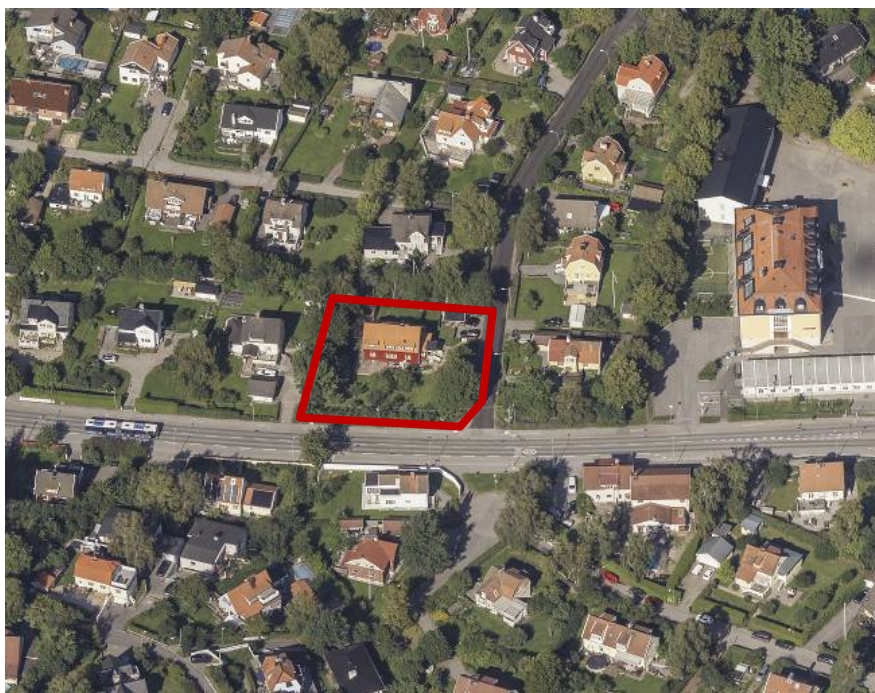


*Flygfoto med planområdet markerat med röd färg.*

### 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.



*Flygfoto över del av Solhem med planområdet markerat med röd färg.*

### 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 kollektivtrafik

Fastigheten ligger på gångavstånd till Spånga pendeltågsstation. Bilar och cyklar parkeras inne på tomtmark.

### Miljö

Skyfallsmodellering för Bällstaån visar att det riskerar att samlas 10-30 centimeter vatten på planområdet vid ett kraftigt skyfall.

### Störningar och risker

Dockkragen 11 utsätts för trafikbuller från Sörgårdsvägen. Bullernivåerna på den nedre delen av fastigheten ligger enligt Miljöförvaltningens bullerkarta från 2022 mellan 55-65 dBA ekvivalent ljudnivå. Ny bostad bedöms kunna ordnas med tyst sida bort från vägen för att klara bullerkraven.



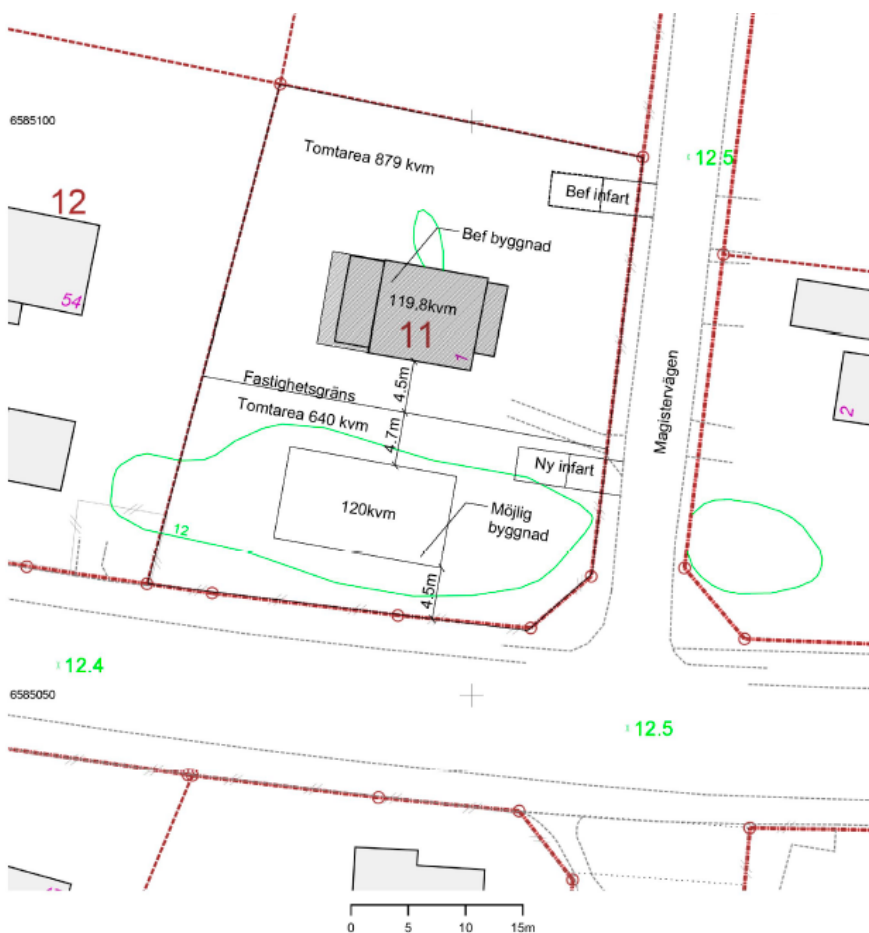
## Teknisk försörjning

Anslutning kan ske till befintliga nät och ledningar.

## Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planen innebär att fastigheten Dockkragen 11 delas och att ett nytt enbostadshus möjliggörs på den tillkommande fastigheten. Befintlig byggnad föreslås bevaras i sin nuvarande utformning. Volym och placering av den föreslagna byggnaden ska utredas i den kommande planprocessen.



Föreslagen fastighetsindelning och nybyggnad för Dockkragen 11.

## Arkitektonisk idé

Utgångspunkten i kommande planläggning kommer vara att den nya fastigheten bebyggs till cirka en femtedel med ett enbostadshus om en våning med inredd vind eller i två plan. Den nya byggnaden ska anpassas till omgivningens karaktär avseende gestaltning, höjd, placering av byggnad, avstånd till gata och terränganpassning. Den

nya bebyggelsen ska ha hög arkitektonisk kvalitet med liknande material, kulör, takvinkel och volym som närliggande villor.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget möjliggör en förtätning av 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 de nya byggnaderna 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.

### **Grön och vattennära stad**

Planförslaget bedöms kunna genomföras utan att den gröna karaktären försvagas alltför mycket. Merparten av de befintliga träd som skärmar av tomten bör kunna bevaras. Vissa fruktträd måste tas bort. Hårdgörande av grönytor ska undvikas.



*Del av tomt som är tänkt att exploateras.*



**Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

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

**Trygghet**

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

**Jämställdhet**

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på jämställdheten i området.

**Planprocess****Process**

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

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**

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:

Start-PM	november 2024
Samråd	mars 2025
Granskning	september 2025
Antagande SBN	december 2025

**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 Dockkragen 11. Förslaget innebär en varsam förtätning och är ett litet men viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**SLUT**