

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

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Erland 4 i stadsdelen Solhem (1 bostad)

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 Erland 4 i stadsdelen Solhem. Förslaget innebär en delning av fastigheten och att delar av befintlig fruktträdgård 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 material, kulör, takvinkel och volym som närliggande bebyggelse.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 10 december 2024 och den 27 januari 2025. Under samrådet inkom främst synpunkter rörande dagvatten, skyfall och miljöfrågor. Dagvatten med beaktande av skyfallsfrågor kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet och förtydligas i planbeskrivningen. Även skyfallet kommer att förtydligas i planhandlingarna. 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.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR (2025-05-09)*

UTLÅTANDE

Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus och innebär en delning av den privatägda fastigheten Erland 4 i stadsdelen Solhem.

Bakgrund

Plandata

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

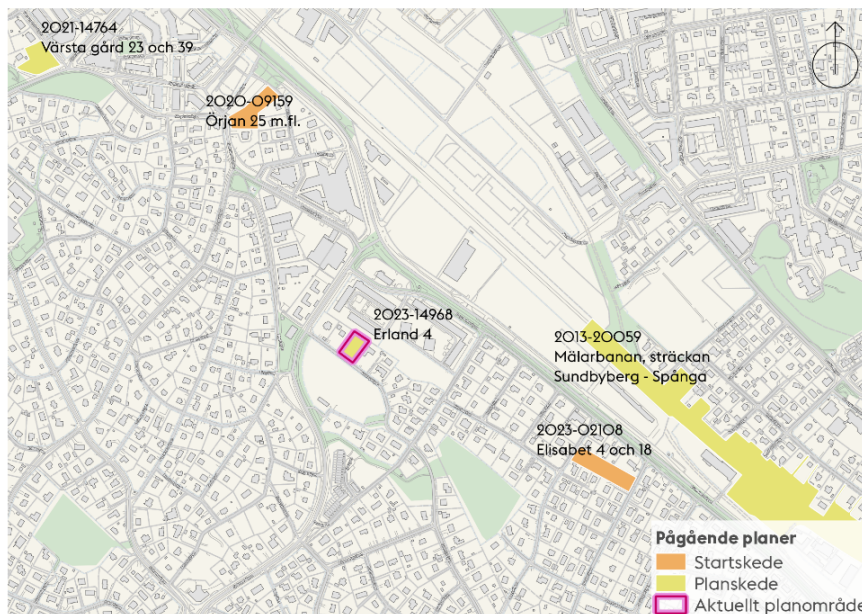


Fastighetskarta med Erland 4 markerad med röd linje

Pågående detaljplaner i området

I planområdets närhet pågår följande planarbeten:

- Detaljplan för Mälarbanan (dnr 2013-20059), med syfte till att möjliggöra en utbyggnad av Mälarbanan med två nya spår. Planen är i planskede.
- Detaljplan för Elisabet 4 och 18 (dnr 2023-02108), med syfte till att möjliggöra flerbostadshus med 16 bostäder i Sundby. Planen är i startskede.
- Detaljplan för Örjan 25 m.fl. (dnr 2020-09159) med syfte att möjliggöra flerbostadshus med cirka 100 smålägenheter längs Spånga kyrkväg Solhem. Planen är i startskede.
- Detaljplan för Värsta gård 23 och 39 (dnr 2021-14764) med syftet till att möjliggöra goda boendemiljöer genom vårbostäder med 70 platser alternativt flerbostadshus med 67 bostäder i Solhem. Planen är i planskede.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

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. Genomförande har gått ut.

Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd.

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



Ortofoto över området med Erland 4 markerad med röd linje.

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.

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.

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.

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

Planförslaget

Planens innehåll

Planen innebär att fastigheten Erland 4, som är 1414 kvadratmeter stor, 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.

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.

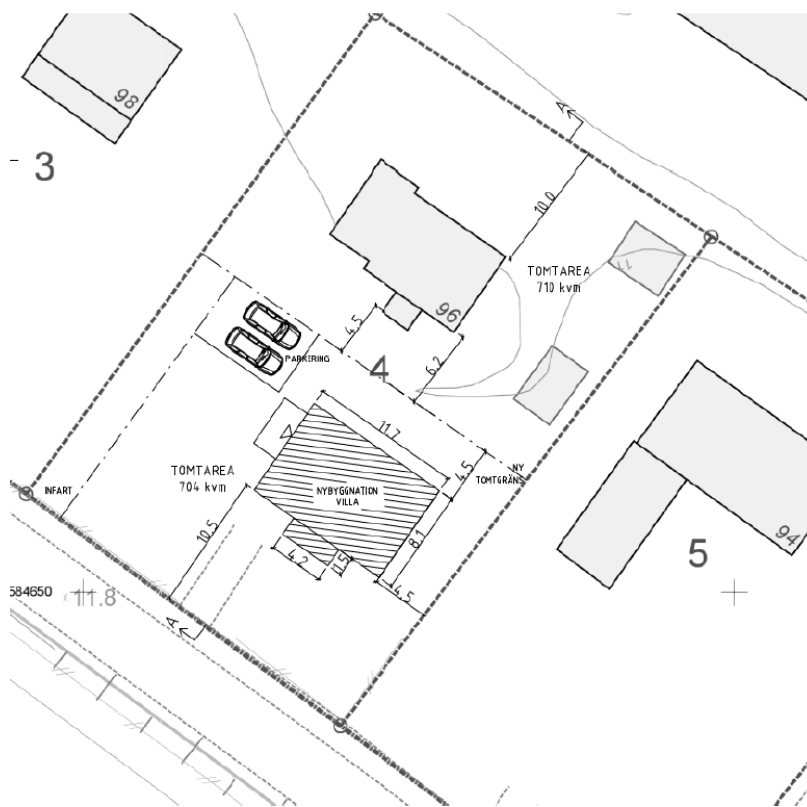
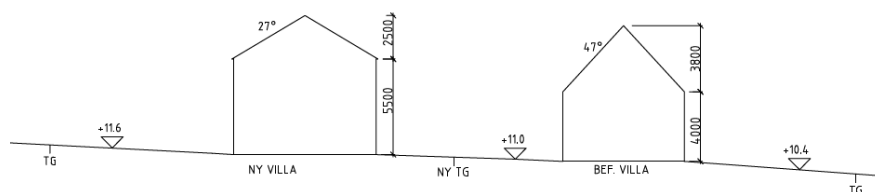


Illustration från fastighetsägaren som visar ett förslag till avstyckning av fastigheten och placering av ny bebyggelse med ett tydligt indrag från fastighetsgränsen i gatan. Bild Mats Torberger.



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

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

Kulturmiljö i en växande stad

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

Arkitektur och gestaltning

Placering och utformning av den nya byggnaden anpassas till kulturmiljö och stadsbild så att områdets karaktärsdrag inte förvanskas.

Trafik och mobilitet

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på trafiken i området.

Grön och vattennära stad

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.

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.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

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 regleras det 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 10 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 14 december 2024. Samrådsmöte hölls inte.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 30 november 2023 vid beslut om planstart. I samband med planstart uttalade nämnden att vid utvecklingen av den nya fastigheten bör bebyggelsen anpassas för att minimera hårdgjord yta och om möjligt spara mer av befintliga gröna värden, i enlighet med särskilt uttalande från dåvarande majoriteten.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådsperioden inkom det totalt 21 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt dagvatten, skyfall och miljöfrågor. Från remissinstanser inkom synpunkter om dagvatten och arkitektur. Från de privatpersoner som yttrade sig under samrådsperioden så inkom synpunkter om arkitektur.

Länsstyrelsen framför att de delar stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

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	februari 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 Erland 4. Förslaget innebär en varsam förtätning och är ett litet men viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

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

Dagvatten med beaktande av skyfallsfrågor 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