

**Handläggare**  
Thomas Jansson  
Telefon 08-508 27 414**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Näckrosen 14 och 24 i stadsdelen Solhem (tre nya bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz  
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder  
Bitr avdelningschef

Louise 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. Volym, placering och gestaltning av ny bebyggelse ska utredas under planprocessen.

Förtätningen är förenlig med stadens översiktsplan och planarbetet bedöms på ett fördelaktigt sätt kunna arbeta utifrån byggnadsordningen och stadens strategi och vägledning för varsam utveckling av småhus- och villaområden.

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

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.

### Bakgrund

#### Plandata

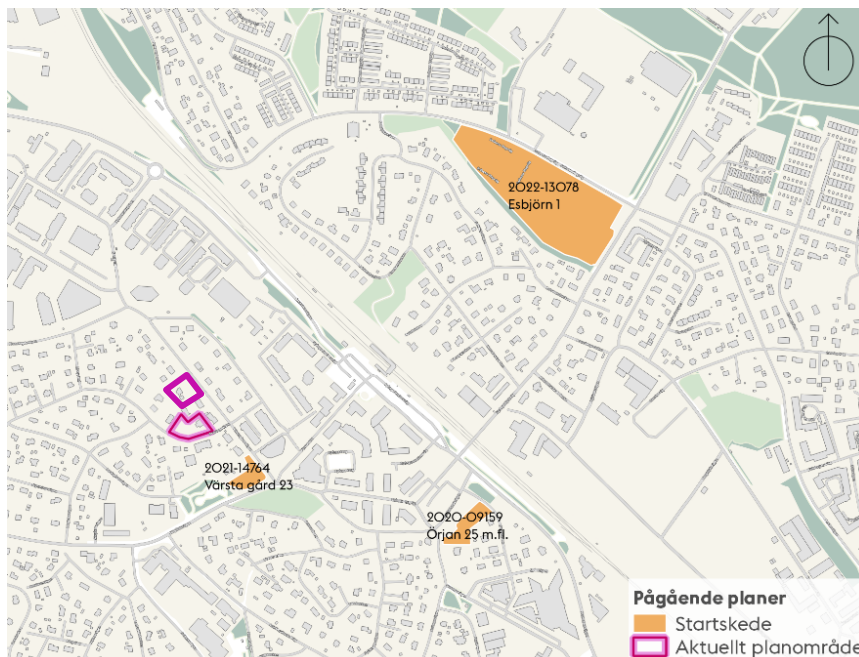
Planområdet ligger i stadsdelen Solhem och utgörs av fastigheterna Näckrosen 14 på Värstagårdsvägen 11 och Näckrosen 24 på Gryningsvägen 18. Näckrosen 14 omfattar cirka 2070 kvadratmeter och Näckrosen 24 omfattar cirka 1905 kvadratmeter. Stadsdelen Solhem karaktäriseras av en blandning av villor från olika tidsepoker



*Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.*

#### Pågående detaljplaner i området

- 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.
- Detaljplan för Esbjörn 1 (dnr 2022-13078), med cirka 300 hyresrätter. Planen är i startskede.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

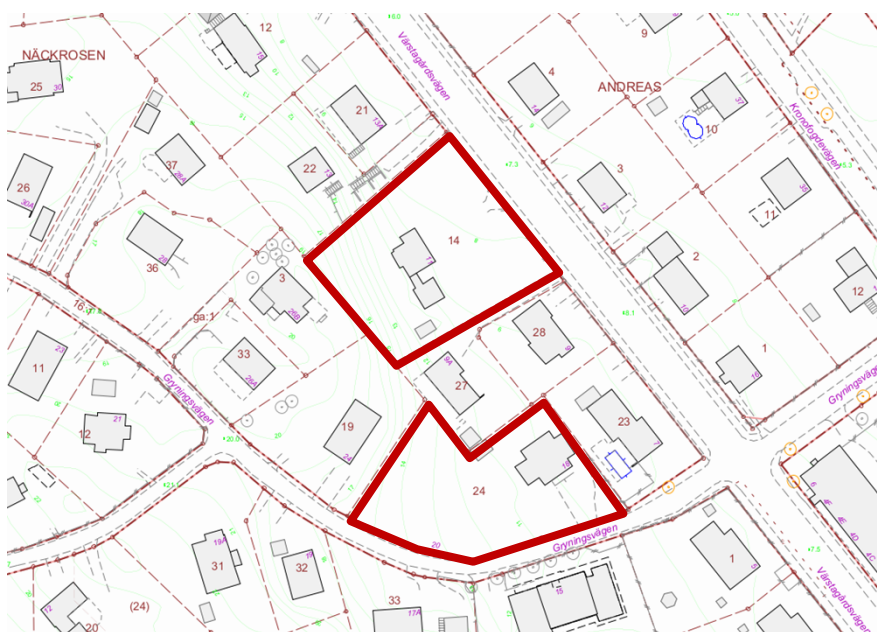
### Gällande detaljplaner

För fastigheterna gäller stadsplan Solhem-3, fastställd 1930.

Gällande plan anger bostadsändamål med bygg rätt för småhusbebyggelse i en våning med inredd vind. Högst en tiondel av fastigheten får bebyggas.

### 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

### Markanvändning

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.*



*Ortofoto över området med Näckrosen 14 och 24 markerade med röd linje.*

### 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.



*Vy över Solhems villaområde med Näckrosen 14 och 24 markerade med röd linje.*

### Kulturmiljö

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

### Planförslaget

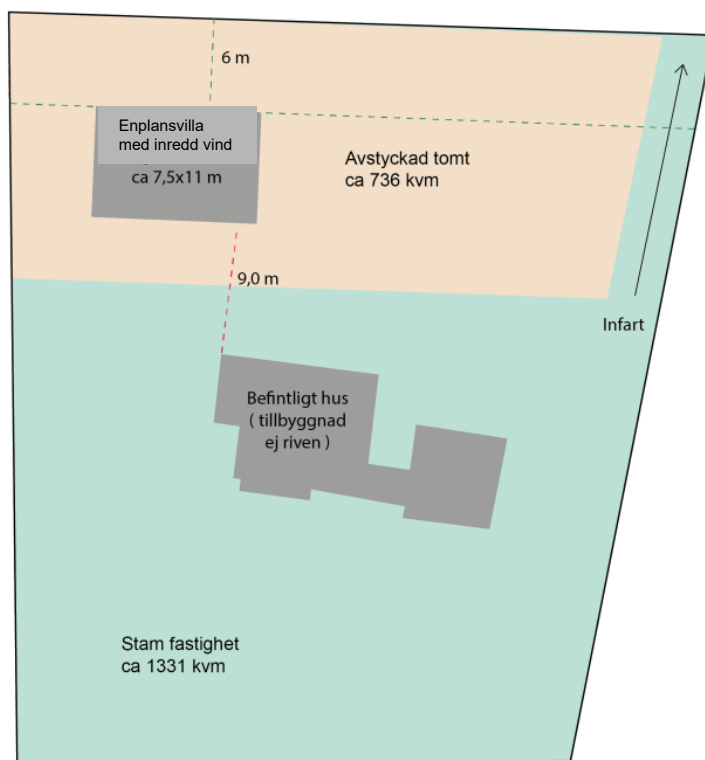
Planen innebär att fastigheten Näckrosen 14 delas och att ett nytt enbostadshus möjliggörs på den tillkommande fastigheten, samt att Näckrosen 24 delas i tre delar där två tillkommande fastigheter kan rymma ett enbostadshus vardera. Befintliga byggnader föreslås bevaras i sin nuvarande utformning. Volym och placering av de föreslagna byggnaderna ska utredas i den kommande planprocessen. 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.

Avstyckad tomt  
ca 736 kvm

Stam fastighet  
ca 1331 kvm



*Förslag på möjlig avstyckning och placering av ny byggnad för Näckrosen 14. En tomtstorlek på cirka 600-750 kvadratmeter för den avstyckade tomten är möjlig.*



*Fastighet Näckrosen 24 sedd österifrån med en möjlig avstyckning där de avstyckade fastigheterna är cirka 600 kvadratmeter vardera.*

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör en förtätning av befintlig miljö med ytterligare tre 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. Förslaget medför att infarten till stamfastigheten på Näckrosen 24 behöver flyttas.

### 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**

Det finns inga kända dagvattenproblem eller andra miljöproblem på fastigheterna.

#### **Trygghet**

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på tryggheten i området men bidrar med ytterligare tre bostäder.

#### **Jämställdhet**

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på jämställdheten i området.

#### **Planprocess**

##### **Process**

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.

#### **Tidplan**

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	april 2024
Samråd	oktober 2024
Granskning	februari 2024
Antagande SBN	maj 2025

#### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med byggaktörerna 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. Ambitionen är att de nya bostadshusen ska smälta in i omgivande kulturmiljö och stadsbild så att områdets karaktärsdrag inte förvanskas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**SLUT**