

**Handläggare**  
Christoffer Lindh  
Telefon: 08-50803360

**Till**  
Järva stadsdelsnämnd

## Planärende på samråd Örjan 25 m.fl. i stadsdelen Solhem i Stockholm

Svar på samråd

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande godkänns som svar på samrådsremissen
2. Ärendet justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Järva stadsdelsnämnd har erhållit förslag till detaljplan för Örjan 25 m.fl. i stadsdelen Solhem i Stockholm och ombetts att inkomma med yttrande.

Planförslaget innebär 45 bostäder och lokal för centrumändamål i bottenvåningen vid Spånga kyrkväg. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter av byggherren Sveafastigheter

Förvaltningen är i grunden positiv till att det byggs bostäder på platsen. Likaså är förvaltningen positiv till byggnadernas formspråk, färgsättning och även till att gröna områden bevaras eller återskapas i vardera hörnet på kvarteret. Förvaltningen anser dock att den föreslagna bebyggelsen är för hög och med fördel kan sänkas med en våning för att visa större hänsyn till den befintliga småhusbebyggelsen. Därtill anser förvaltningen att återplantering av träd bör ske i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Avslutningsvis är det av mycket stor vikt att ansvariga byggherrar och anläggare i god tid och på plats informerar om vad som ska göras så att inte en upprepning av situationen vid Spånga C Öst sker.

### Bakgrund

Järva stadsdelsförvaltning har erhållit förslag till detaljplan för Örjan 25 m.fl. i stadsdelen Solhem i Stockholm och ombetts att inkomma med yttrande.

## Ärendet

Planförslaget innebär 45 bostäder och lokal för centrumändamål i bottenvåningen vid Spånga kyrkväg. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter av byggherren Sveafastigheter. Lokal för centrumändamål ska finnas i en del av bottenvåningen. Bebyggelsen placeras mellan flerbostadshusen vid Spånga centrum och villabebyggelse som angränsar till planområdet. Planförslaget innebär också en utbyggnad av en gång- och cykelbana längs Spånga kyrkvägs södra sida. Längs gatan planeras också för angöringsfickor och trädplantering

Planförslaget innebär att ett grönområde tas i anspråk för den nya bebyggelsen, men också att en befintlig villa på fastigheten Örjan 23 rivs.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för administration.

## Jämställdhetsanalys och tillgänglighetsanalys

I området domineras bostadsbeståndet av bostadsrätter och äganderätter. Byggnation av lägenheter i olika storlekar upplåtna som hyresrätter är därför ett viktigt tillskott för personer med begränsad ekonomi som inte har möjlighet att äga en bostad eller hyra ett större boende. Närheten till kollektivtrafiken är också positiv ur såväl ett jämställdhets- som ett tillgänglighetsperspektiv. Att den här delen av Spånga Kyrkväg blir stadsgata istället för bilväg upplevs också som positivt ur båda dessa perspektiv.

## Förvaltningens synpunkter och förslag

Solhems villasamhälle som beskrivs som ett kulturhistoriskt värdefullt område av Stadsmuseet. I planbeskrivningen anges att en anpassning till stadsbilden och stadsdelens kulturhistoriska värden har genomförts under detaljplaneprocessen. Spånga centrum beskrivs i planförslaget som huvudsakligen bestående av äldre och nyare lamellhus i omkring fyra våningar, men även med några högre punkthus. Villabebyggelsen är varierad, men består av fritt liggande hus i trädgårdslandskap.

Den högre bebyggelsen i de centrala delarna av Spånga möter villabebyggelsen på just den aktuella platsen.

Stadsdelsförvaltningen anser därför att det är av stor vikt hur övergången sker, så att mötet mellan de olika karaktärerna upplevs som mjukt och så naturligt som möjligt. Inte minst gäller detta hur grönområdena tas tillvara. Utgångspunkten beskrivs i planförslaget vara att spara så många träd som möjligt mot befintlig

villabebyggelse samt att plantera nya träd. Stadsdelsförvaltningen vill understryka vikten av att detta genomförs till fullo och att nyplantering sker i samråd med stadsdelsförvaltningens parkingenjörer.

Stadsdelsförvaltningen är i grunden positiv till att det byggs bostäder, men den känsliga platsen kräver mycket av byggnadens utformning. Den planerade bebyggelsen har fyra våningar, inklusive en något indragen vindsvåning mot villabebyggelsen. Souterrängutformningen gör att det är fem våningar mot Spånga Kyrkväg. Den nya bebyggelsens påverkan beskrivs i planbeskrivningen som negativ för karaktärsområdenas årsringar.



Bild 1. Illustration över fasader mot Spånga Kyrkväg. Källa; planbeskrivningen.

Stadsdelsförvaltningen anser att det föreslagna huset är för högt och att det inte tar tillräckligt stor hänsyn till den befintliga småhusbebyggelsen. En lämpligare skala hade varit en som motsvarar bebyggelsen på Spånga Kyrkväg 413-415 (Caledonian Inn och Pizzeria Spånga-Macka). Stadsdelsförvaltningen är införstådd med att det eventuellt skulle kunna bli svårare att få ekonomi i en sådan nedskalning, men anser att den föreslagna bebyggelsen på Örjan 25 bör sänkas med åtminstone en våning för att bättre möta villabebyggelsen.



Bild 2 Spånga Kyrkväg 413-415, källa; Google maps.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att de förslagna färgerna på fasaden, dels skiljer sig åt mellan volymerna och dels knyter an till den befintliga bebyggelsen. Förvaltningen är också i grunden positiv till den föreslagna bebyggelsens utformning och att gröna ytor bevaras i hörnen av fastigheten.

Avslutningsvis vill stadsdelsförvaltningen påminna om att boende i området har under mer än fem års tid levt med den stora grop som blev resultatet när kvarteret på andra sidan Spånga Kyrkväg revs för att lämna plats för den nya bebyggelsen i Spånga C Öst. Det dröjde, efter rivningen, flera år innan arbetet med att dra om gatunätet inleddes och till dess att ödetomten stängslades av. Ödetomten samlade skräp och upplevdes som både otrygg och störande av både boende och besökare. Informationen om vad som skulle hända och en tidsplan för arbetet var under många år bristande. Ett liknande scenario på Örjan 25, där exempelvis grönytor schaktas bort för att bebyggelsen sedan ska dröja i flera år, behöver undvikas.

Toni Mellblom  
Stadsdelsdirektör  
Järva stadsdelsförvaltning

Jonas Eliasson  
Avdelningschef  
Järva stadsdelsförvaltning

### **Bilagor**

Planbeskrivning för fastigheten Örjan 25 m.fl. i stadsdelen Solhem,  
S-dp 2020-09159

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Toni Mellblom, Stadsdelsdirektör	2025-08-14
Jonas Eliasson, Avdelningschef	2025-08-14