



Handläggare
Christoffer Lind
Telefon: 08-50803360

Till
Järva stadsdelsnämnd

Planärende på samråd Esbjörn 1 m.fl.

Samrådsyttrande

Förvaltningens förslag till beslut

1. Järva stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på samrådet.
2. Järva stadsdelsnämnd beslutar om omedelbar justering.

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör flerbostadshus med cirka 255 lägenheter, som avses upplåtas som hyresrätter. Förslaget innebär att befintlig bebyggelse, bestående av tolv lamellhus från tidigt 1970-tal med totalt 96 bostäder och tillhörande garagelängor, rivs och att nya byggnader kan uppföras av fastighetsägaren AB Stockholmshem.

Järva stadsdelsförvaltning är generellt positiv till planförslaget men anser att den föreslagna bebyggelsehöjden på huskropparna närmast villabebyggelsen bör sänkas. Detta för att skapa en mjukare och mer naturlig övergång mellan bebyggelsetyperna, minska den negativa påverkan på de som bor närmast samt att föra över intrycket från östra sidan av Spånga kyrkväg.

Vidare anser förvaltningen att det saknas motivering att ta ned den befintliga björkallén och ersätta den med en ny och att den i sådant fall ska bevaras för att minska den negativa påverkan på ekosystemen.

I övrigt har förvaltningen inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har till berörda nämnder, förvaltningar och intresseägare skickat ut planförslag för Esbjörn 1 m.fl. i stadsdelen Solhem, S-Dp 2022-13078, på samråd.

Ärendet

Planförslaget möjliggör flerbostadshus med cirka 255 lägenheter, som avses upplåtas som hyresrätter. Förslaget innebär att befintlig bebyggelse, bestående av tolv lamellhus från tidigt 1970-tal med totalt 96 bostäder och tillhörande garagelängor, rivs och att nya byggnader kan uppföras av fastighetsägaren Stockholmshem. Planen syftar till att knyta ihop platsen med sin omgivning och bidra till att utveckla Spånga kyrkväg till en gata med stadsmässig karaktär. Förslaget består av flerbostadshus i fyra till fem våningar som tillsammans bildar en sammanhängande grupp av bebyggelse. Bebyggelseförslaget innehåller, utöver bostäderna, lokal för centrumändamål och en ny kvartersgata som angörs från Solhems hagväg. Bebyggelsen föreslås placeras med fristående lameller längs den nya kvartersgatan. Byggnaderna närmast korsningen föreslås i fem våningar. Byggnaderna mot västra delen av Solhems hagväg och i det inre kvarteret föreslås i fyra våningar.

De nya bostäderna avses utformas som Stockholmshus. Bilparkering ordnas i garage, markparkering och utmed kvartersgatan. Cykelparkering i separata cykelförråd, i cykelrum och på gårds- och förgårdsmark.

Platsens gröna karaktär avses bevaras i planförslaget, där befintlig orörd natur värnas, samt att gröna gårdsmiljöer och förgårdsmark mot gatorna skapas. Solhems hagväg ges en ny utformning med ny gångbana och cykelbana. Befintlig björkallé vid Solhems hagväg avses i planförslaget ersättas med en ny allé.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för administration och stadsmiljö.

Jämställdhets- och tillgänglighetsanalys

Ärendet bedöms inte ha någon större påverkan ur ett jämställdhetsperspektiv. Ur ett tillgänglighetsperspektiv bedöms den föreslagna detaljplanen som god. Detta då nyare bebyggelse generellt är bättre tillgänglighetsanpassad än byggnader uppförda på 1970-talet. Tillskapandet av mer allmän platsmark bedöms som positivt ur såväl ett jämställdhets- som tillgänglighetsperspektiv.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Järva stadsdelsförvaltning är i huvudsak positiv till tillskapandet av fler bostäder. Även läget bedöms som bra, med god tillgång till bussförbindelser, cykelvägar och närhet till Spånga station. Dessutom är det nära till idrotts- och rekreationsmöjligheter vid Spånga idrottsplats och Tenstadalen/Rinkebydalen samt Järvafältet. Förvaltningen är också positiv till att den befintliga miljön längs Solhems hagväg, med parkeringsgarage som dominerande intryck, får en helt ny karaktär av stadsgata.



Bild 1. Ny föreslagen bebyggelse i kvarteret Esbjörn 1. De röda rektanglarna motsvarar befintlig bebyggelse. Bild från planbeskrivningen.

Förvaltningen anser dock att bebyggelsen som föreslås närmast de befintliga villorna, i söder och i sydväst på plankartan, ger ett alldeles för påträngande intryck på den befintliga bebyggelsen. Att ersätta dagens tvåvåningshus med nya byggnader i upp till fem våningar kommer att innebära en för abrupt övergång från villabebyggelsen till den nya stadsgatan. Förvaltningen anser att byggnadshöjden på de föreslagna husen närmast Solhemsslingan och Rotemansbacken bör sänkas motsvarande åtminstone ett våningsplan. Detta för att minska den negativa påverkan på befintlig villabebyggelse och göra den upplevda övergången mellan gammal och ny bebyggelse mjukare. Motsvarande är redan genomfört på byggnaderna på andra sidan Spånga kyrkväg.



Bild 2. Befintlig bebyggelse på östra sidan av Spånga kyrkväg. Notera den sänkta höjden på delen närmast villorna (längst bort i bild). Bild från Google maps.



Bild 3. Förslagen bebyggelse på den västra sidan av Spånga kyrkväg. Här föreslås istället att den totala byggnadshöjden höjs ju närmare befintlig villabebyggelse man kommer.

Förvaltningen förslår därför att byggnadshöjden på byggnaderna längs Spånga kyrkväg justeras så att de motsvarar effekten på östra sidan av vägen. Huskroppen närmast befintlig bebyggelse (längst till vänster på bild 3) bör vara lägre än de övriga. Om dessa justeringar medför att antalet bostäder blir för lågt kan istället huskroppen närmast korsningen Spånga kyrkväg och Solhems hagväg justeras. Här bedöms påverkan på befintliga bostadshus bli mindre och samtidigt ges möjlighet att skapa mer utav en signaturbyggnad för området.

Förvaltningen är positiv till att vissa grönytor ställs om till allmän platsmark/parkmark. Förvaltningen ställer sig dock frågande till varför den befintliga björkallén ska ersättas av en ny. Syftet för nedtagningen av befintliga träd framgår inte i handlingarna. Om fastighetsgränsen ska förskjutas söderut, såsom föreslås i handlingarna, ser förvaltningen inga svårigheter med att behålla allén. Den befintliga björkallén innefattas av biotopskyddet och bedömdes i naturvärdesinventeringen överlag ha god kvalitet. Att ersätta väletablerade träd med nya är generellt något som

stadsdelsförvaltningen anser endast ska göra om det bedöms som nödvändigt då det kan få negativa konsekvenser för ekosystemen. Är det inte ett alternativ att behålla träden förespråkar förvaltningen att möjligheten för trädflytt ses över.

I övrigt har förvaltningen inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

Toni Mellblom
Stadsdelsdirektör
Järva stadsdelsförvaltning

Jonas Eliasson
Avdelningschef
Järva stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Planbeskrivning för detaljplan för fastigheten Esbjörn 1 m.fl. i stadsdelen Solhem, S-Dp 2022-13078
2. Plankarta Esbjörn 1 m.fl.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Toni Mellblom, Stadsdelsdirektör	2025-11-05
Jonas Eliasson, Avdelningschef	2025-11-05