

Planbeskrivning för Tegelsjö 6 m.fl i stadsdelen Ulvsunda, Dnr 2025- 00223



Karta med planområdet markerat med rött.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder i ett kollektivtrafikhärlä läge invid Tranebergsvägen. Planen syftar även till att möjliggöra för en centrumlokal som kan stärka Tranebergsvägen som stadsgata. Bebyggelsen ska utgöra en sammanhållen och väl gestaltad helhet som inordnar sig i stadsbilden längs Tranebergsvägen samt ansluter till närliggande villakvarter på ett varsamt sätt. Bebyggelsen närmast Tranebergsvägen ska gestaltas med utgångspunkt i närliggande smalhusbebyggelse vad gäller volymhantering, material, utförande och färgsättning men ges ett samtida uttryck. Punkthuset i anslutning till lokalgatan ska inrymma ett underjordiskt garage och ges en fasadgestaltning som samspelar med bebyggelsen närmast Tranebergsvägen samtidigt som gestaltningen även inspireras av funktionalismens formspråk för att spegla kvarterets historia. Punkthuset ska placeras och utformas i en skala som tar hänsyn till närliggande villor och terrängen.

Delar av befintlig naturstensmur ska fortsatt utgöra ett karaktärsskapande element längs Tranebergsvägen och bebyggelsen ska placeras på ett sätt som tillvaratar platsens dramatiska nivåskillnader.

Planen syftar även till att säkerställa den befintliga gatan som ansluter Åkerhiemsgatan genom planläggning som allmän gatumark.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap. 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Tidplan

Samråd	9 december 2025 – 2 februari 2026
Granskning	Kvartal 4 2026
Antagande	Kvartal 2 2027
Laga kraft, tidigast	Kvartal 2 2027

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation.....	4
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	6
Arkitektonisk idé	6
Allmän plats.....	7
Kvartersmark.....	8
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Användningsbestämmelser	13
Egenskapsbestämmelser.....	13
Genomförandefrågor.....	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	18
Tekniska frågor	20
Ekonomiska frågor	21
Organisatoriska frågor.....	21
Planeringsunderlag	22
Kommunala	22
Utredningar	22
Planeringsförutsättningar.....	22
Kommunala	22
Riksentressen.....	24
Miljökvalitetsnormer	24
Miljö.....	24
Hälsa och säkerhet	25
Geotekniska förhållanden	27
Hydrologiska förhållanden.....	28
Kulturmiljö	28
Fysisk miljö.....	30
Sociala förhållanden.....	31
Teknik.....	31
Service	31
Trafik	32
Konsekvenser	32
Undersökning om betydande miljöpåverkan	32
Bostadsförsörjning	33
Natur	33
Miljö.....	34
Miljökvalitetsnormer	38
Hälsa och säkerhet	39
Social hållbarhet.....	40
Riksentresse.....	41
Trafik	41

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder i ett kollektivtrafiknära läge invid Tranebergsvägen. Planen syftar även till att möjliggöra för en centrumlokal som kan stärka Tranebergsvägen som stadsgata. Bebyggelsen ska utgöra en sammanhållen och väl gestaltad helhet som inordnar sig i stadsbilden längs Tranebergsvägen samt ansluter till närliggande villakvarter på ett varsamt sätt. Bebyggelsen närmast Tranebergsvägen ska gestaltas med utgångspunkt i närliggande smalhusbebyggelse vad gäller volymhantering, material, utförande och färgsättning men ges ett samtida uttryck. Punkthuset i anslutning till lokalgatan ska inrymma ett underjordiskt garage och ges en fasadgestaltning som samspelar med bebyggelsen närmast Tranebergsvägen samtidigt som gestaltningen även inspireras av funktionalismens formspråk för att spegla kvarterets historia. Punkthuset ska placeras och utformas i en skala som tar hänsyn till närliggande villor och terrängen.

Delar av befintlig naturstensmur ska fortsatt utgöra ett karaktärsskapande element längs Tranebergsvägen och bebyggelsen ska placeras på ett sätt som tillvaratar platsens dramatiska nivåskillnader.

Planen syftar även till att säkerställa den befintliga gatan som ansluter Åkerhiemsgatan genom planläggning som allmän gatumark.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Tegelsjö 6 m.fl. i stadsdelen Ulvsunda, Stockholms stad, Dnr 2025–00223, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 7 november 2024 § 9.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning

eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

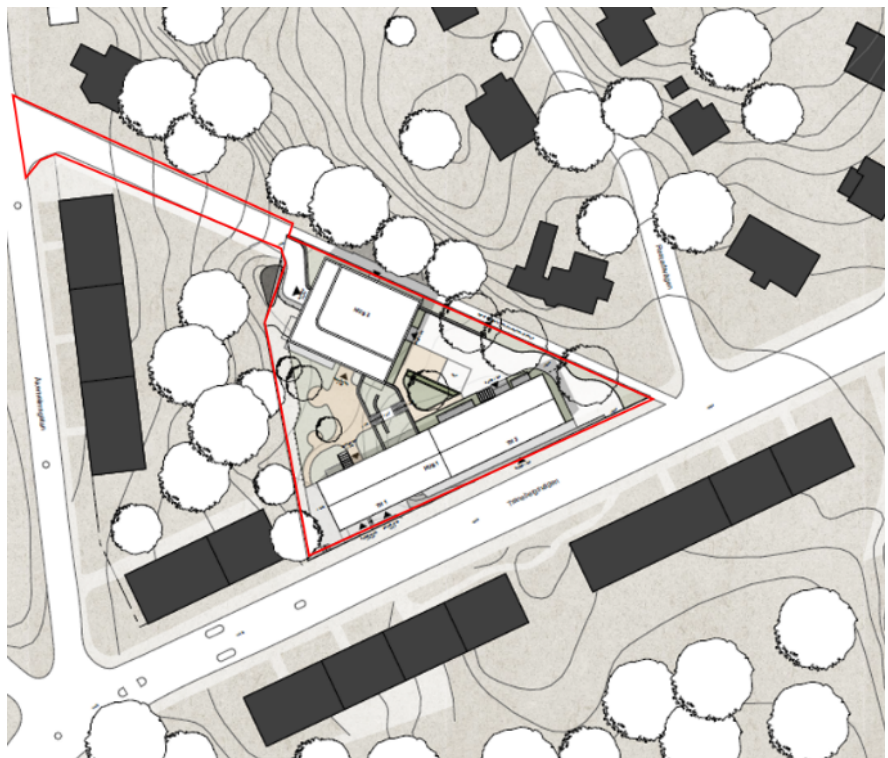
Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Kajsa Vogel.

Planens huvuddrag

Planområdet omfattar ca 2500 kvadratmeter och ligger i Ulvsunda intill Tranebergsvägen. Planområdet omfattar del av fastigheten Alvik 1:2 och Ulvsunda 1:1, fastigheterna Tegelsjö 5, 6, 7 och 9 samt Ulvsunda 1:27. Planförslaget innehåller två flerbostadshus med cirka 50 bostäder och möjlighet för centrumändamål i bottenvåningen i lamellhuset längs Tranebergsvägen. Tegelsjö 5 och 6 är idag bebyggd med två villor som rivs.

Planområdet omfattar även en mindre lokalgata som ansluter till Åkerhielmsgatan. Gatan ligger inom den privatägda fastigheten Tegelsjö 5 och inom del av Ulvsunda 1:1 med användning park, planen föreslår att gatans användning bekräftas i detaljplanen och att fastighetsgränsen justeras så att gatan ägs av staden i sin helhet.



Situationsplan, röd linje markerar planområdets ungefärliga gräns, Illustration Scott Rasmusson Källander AB

Planområdet är kuperat och gränsar till Ulvsunda villaområde i norr och Tranebergsvägen i söder. Den kuperade terrängen hanteras genom att kvarteret föreslås få en övre och en nedre gård. Mot Tranebergsvägen bevaras stora delar av den befintliga

naturstensmuren vilket delvis skapar en stor nivåskillnad mellan ny bebyggelse och gatan. Vid förgårdsmarken väster om muren anpassas marknivån för att möjliggöra för bostadsentré och centrumlokal som ansluter till gatans nivå.

Flerbostadshuset närmast Tranebergsvägen utformas som en lamell i fyra våningar som följer terrängen genom att trappa i höjd, likt närliggande bebyggelse. I anslutning till lokalgatan som ansluter till Åkerhielmsgatan föreslås ett punkthus i fem våningar där den övre våningen utgörs av en indragen takvåning, huset placeras i suterräng. Under punkthuset föreslås ett parkeringsgarage som angörs via lokalgatan.



*Snedställt ortofoto med föreslagen ny bebyggelse inringad med rött. Illustration
Scott Rasmusson Källander AB*

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter att planen får laga kraft.

Arkitektonisk idé

Planförslaget ska utvecklas som en samtida tolkning av befintlig planstruktur och bebyggelse längs Tranebergsvägen, där befintliga bostadshus i form av lameller ligger längs med gatan med en tydlig förgårdsmark.

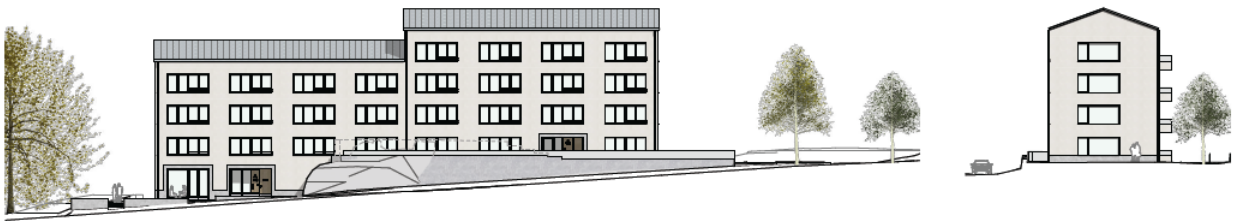
Bebyggelsens placering ska anpassa sig till platsens terräng och gröna karaktär på ett medvetet och varsamt sätt genom att bostadsgårdarna utformas genom en nedre och en övre gård där befintliga landskapselement som större stenar och nivåskillnader ska prägla gårdsrummet. En grön gårdsmiljö ska eftersträvas för att knyta samman kvarteret med närliggande villaområde.

Höjdskillnader ska i första hand hanteras genom slantning och höga stödmurar ska undvikas. Befintlig naturstensmur vid Tranebergsvägen ska fortsatt utgöra ett karaktärsskapande element i gaturummet. Vid väl valda platser invid Tranebergsvägen ska dock

marken anpassas för att möta gatans nivå för att möjliggöra för entré från gatan.

Ny bebyggelse längs Tranebergsvägen ska hämta inspiration och anpassa sig till de befintliga smalhusens kvalitéer såsom putsade fasader, markerade portar, sadeltak, regelbunden fönstersättning och varma ljusa kulörer. Gestaltningen ska, likt kringliggande bebyggelse, anpassas till markens nivåskillnader genom att tak och sockel bryts upp och trappar.

Gårdsbebyggelsen ska inordna sig mot lamellbebyggelsen fasadgestaltning avseende uttryck, material och kulör. Gestaltningen hämtar även inspiration från funktionalismens formspråk som en blinkning till den villabebyggelse som rivs för att möjliggöra planförslaget. Placeringen och skalan ska anpassas för att möta närliggande villabebyggelse och markera den övergångszon mellan Tranebergs smalhuskvarter och Ulvsundas villabebyggelse som kvarteret Tegelsjö utgör.



Elevation som visar bebyggelsens möte med Tranebergsvägen och hur bebyggelsen trappar för att möta terrängen. Till höger finns även en elevation för lamellens östra gavel. Illustration Scott Rasmusson Källander AB

Allmän plats

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark.

Gator och trafik

Lokalgatan som ansluter till Åkerhielmsgatan föreslås övergå från att delvis ligga inom kvartersmark tillhörande Tegelsjö 5 och parkmark tillhörande staden, till att tillhöra Stockholms stad i sin helhet och ges användningen GATA.

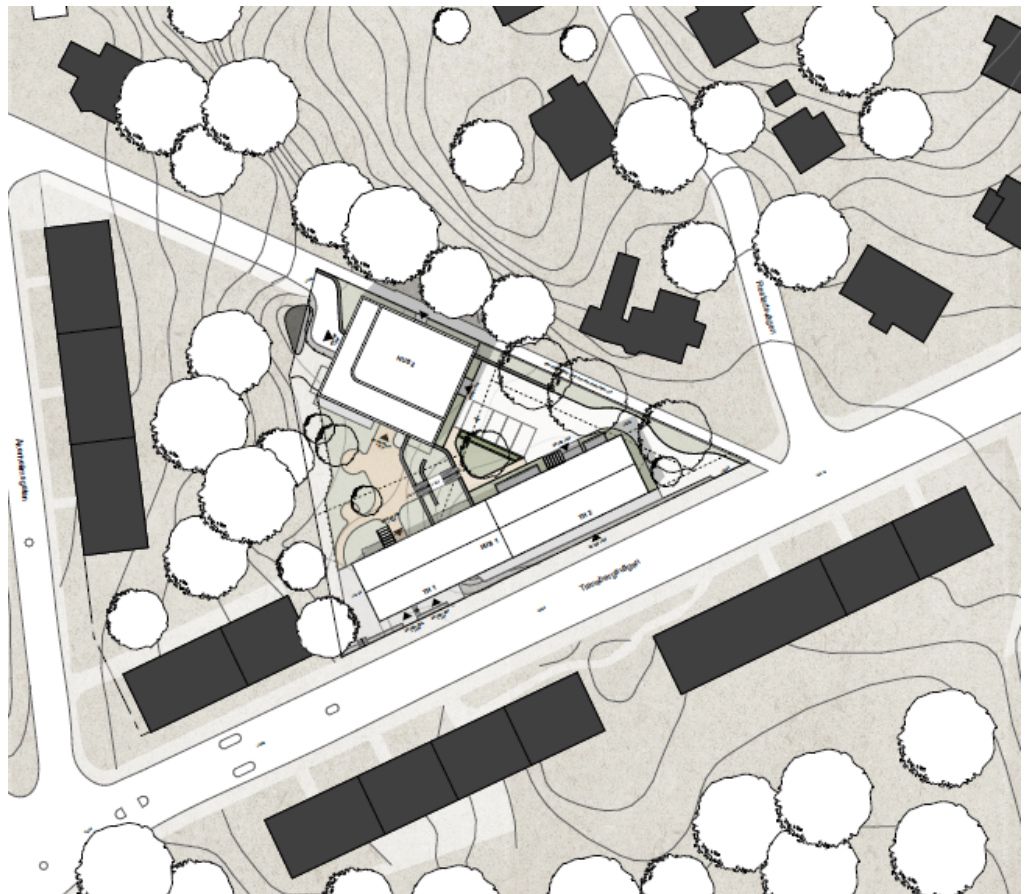


ng
(3)

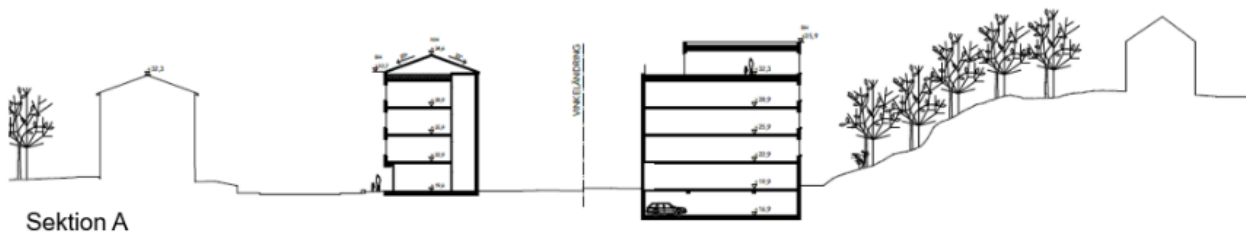
Till vänster: Flygfoto med lokalgatan markerad. Till höger: Bild av befintlig bigata som föreslås få bekräftad användning i planen. Foto Stockholms stad

Kvartersmark

Kvarteret ligger längs Tranebergsvägen men nås även via lokalgata från Åkerhielmsgatan. Inom kvartersmarken förslås två flerbostadshus, en lamell som placeras längs Tranebergsvägen och ett punkthus som placeras i anslutning till lokalgatan. Våningsantalet om 4-5 våningar anpassas till skalan längs Tranebergsvägen och bergsryggen norr om planområdet för att inordna sig i stadsbilden.



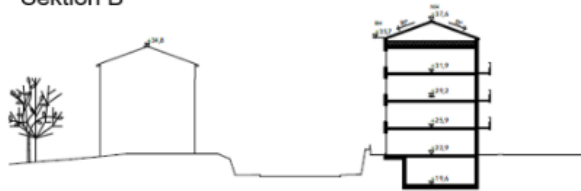
Illustrationsplan som visar den nya bebyggelsen. Illustration Scott Rasmusson Källander AB



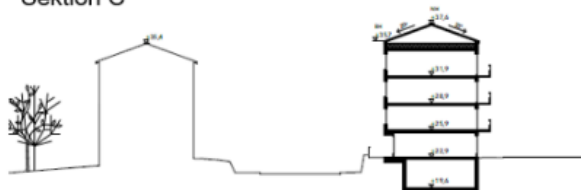
Sektion A



Sektion B



Sektion C



Sektion D



Sektioner som visar hur den nya bebyggelsen förhåller sig till kringliggande bebyggelse och terräng. Illustration Scott Rasmusson Källander AB

Bebyggelsen förslås i likhet med omgivande bebyggelsen utformas med en putsad fasad utan elementsskarvar i en ljus varm kulör och markerade entréer. Fönstersättningen inspireras av den kringliggande lamellbebyggelses regelbundna placering men föreslås få ett samtida uttryck genom att fönsterpartierna är något större och har ett något stramare intryck. Entréer och större fönster ska utformas med detaljer i trä med varm ton, exempelvis ek, för att genom detaljer framhäva bebyggelsens funktion som bostäder.

Sockeln ska utgöras av sten, även omfattningar kring entréer och fönster vid lokal för centrumändamål föreslås utgöras av sten, förslagsvis i granit, vilket samspelar med befintlig naturstensmur.



Illustration som visar föreslagen utformning av fönster och entréer. Fönstren har fallskydd i form av räcken i trä med varm ton.

Balkonger placeras mot gården och föreslås ges en halvsluten gestaltning, där räckena delvis utformas med transparenta räcken av rostfri vajer. På punkthuset möjliggörs en takterrass genom indrag av den övre våningen.



Till vänster: Illustration över balkonger Till höger: Illustration över takterrass med indragen övre våning med rundat hörn. Illustration Scott Rasmusson Källander AB

Lamellbebyggelsen närmast Tranebergsvägen uppförs i fyra våningar och utformas likt kringliggande bebyggelse med låg sockel och sadeltak, volymen trappar med terrängen. Taket och takfoten får en stram utformning som ger bebyggelsen ett samtida uttryck. Bostadsentréer föreslås placeras mot gård och gata. I anslutning till den västra delen av huset anpassas förgårdsmarken för att möta gatunivån vilket möjliggör entré direkt från gatan. Vid den östra delen av byggnaden hamnar entrén separerat från gatan på höjden som stöttas upp av den befintliga naturstensmuren.

I den västra delen av huset föreslås en lokal för centrumändamål i bottenvåningen. Lokalen kan nås direkt från Tranebergsvägen och ska utformas med större fönsterpartier med låg bröstning för att skapa transparens mot gaturummet och en aktiv fasad.



Illustration som visar bostadsentrén och centrumlokalen som ansluter mot Tranebergsvägen. Illustration Scott Rasmusson Källander AB

Punkthuset i fem våningar placeras i suterräng för att möta den branta terrängen. Volymens utformning med den indragna våningen, den strama fasadgestaltningen och det rundade hörnet utgör en blinkning till den bebyggelse inom Tegelsjö 6 i funktionalistisk stil som rivs. Gestaltningen avser spegla en liten del av platsens bebyggelsehistoria.

Punkthuset nås via entréer från gården. En entré placeras även mot den allmänna gångbanan som ansluter mellan Tranebergsvägen och lokalgatan. Mot lokalgatan i samma läge som nuvarande infart anläggs en garageramp ner till ett underjordiskt parkeringsgarage som placeras under punkthuset. Hur marken ska utformas kring punkthus, allmän gångbana och garageinfart kommer studeras närmare under det fortsatta planarbetet.



Fasadelevationer över punkthuset. Från vänster, fasad 1 mot gångvägen norr om planområdet. Fasad 2 mot lokalgatan. Fasad 3 mot nedre gården. Fasad 4 mot övre gården. Illustration Scott Rasmusson Källander AB

På grund av platsens dramatiska terräng och husens placering skapas en övre och en nedre bostadsgård. Den övre gården föreslås få en mer hårdgjord karaktär medan den nedre gården får en grönare prägel. Mellan gårdens nivåer skapas en terrassering med ytor för dagvattenhantering. Mot norr möter kvartersmarken en allmän gångväg där marken bör släntas och planteras för att skapa en mjuk övergång mellan kvartersmark och allmän plats.



Illustration som visar den nedre bostadsgården och terrasseringen upp mot den övre gården. Illustration Scott Rasmusson Källander AB

Förgårdsmarken mot Tranebergsvägen kännetecknas av den dramatiska terrängen och den framträdande naturstensmuren, som delvis är integrerad i berget och utgör ett karakteristiskt inslag i stadsbilden. I anslutning till muren finns även mindre stödmurar.

Naturstensmuren föreslås i huvudsak bevaras, men dess övre del föreslås tas ned för att den nya bebyggelsen ska kunna integreras bättre i terrängen och stadsbilden. För att uppfylla krav på säkerhet tillkommer ett räcke på murens krön.

De stora nivåskillnaderna mot Tranebergsvägen leder till en stor nivåskillnad längs delar av lamellens fasad och gatan. För att möjliggöra entréer direkt från Tranebergsvägen till bostäder och eventuell lokal anpassas därför marknivån vid husets västra del. De markmurar som behövs för att möjliggöra denna sänkning av marken ska gestaltas på ett sätt som harmonierar med den befintliga höga naturstensmuren.



Illustration som visar bebyggelsen sett från korsningen

Tranebergsvägen/Restadsvägen. Illustration Scott Rasmusson Källander AB

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

B [Bostäder]

Möjliggör bostäder, i enlighet med detaljplanens syfte.

C [Centrum]

Möjliggör centrumändamål i bebyggelsen längs Tranebergsvägen, i enlighet med detaljplanens syfte.

GATA1 [Lokalgata]

Syftar till att bekräfta befintlig användning för lokalgatan som ansluter till planområdet.

Egenskapsbestämmelser



Prickmark [Marken får inte försees med byggnad eller parkering om inget annat medges. Skärmtak samt utkragande balkong får finnas, om inget annat anges]

Syftar till att säkerställa en öppen och tillgänglig gårdsyta fri från volymskapande byggnader som anpassas till befintlig stadsbild med en öppen struktur där komplementbyggnader på gårdsytor sällan förekommer. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa att ytan kan användas till vistelse.

Ringmark [Endast byggnad under mark.]

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för underjordiskt garage och säkerställa att ovanliggande gårdsyta blir fri från byggnader över mark som kan utgöra hinder för en tillgänglig gårdsyta utformad för vistelse.

s₁ [Centrumändamål får endast finnas i bottenvåning.]

För att placeringen av centrumändamålet ska stärka Tranebergsvägen som stadsgata ska lokal för centrumändamål placeras så att den är tillgänglig från Tranebergsvägen.

h₁-h₄ [Högsta nockhöjd över angivet nollplan.]

Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsens skala till den omgivande bebyggelsen.

h₅ [högsta bjälklagshöjd för byggnad under mark är 21,0 meter över angivet nollplan]

Bestämmelsen syftar till att anpassa garagebjälklagets höjd så att det inte påverkar marknivån på gårdsplanen.

n₁ [Markens höjd får inte vara lägre än 22,0 meter över nollplanet]

Säkerställer att kullen som bidrar till den karaktäristiska terrängen bevaras inom kvarteret.

n₂ [Parkering för rörelsehindrad får finnas]

Möjliggör parkeringsplats för rörelsehindrad i ett läge med närhet till entréer som kan användas för att nå samtliga lägenheter.

n₃ [Stödmur medges en högsta höjd om 3,0 meter i anslutning till garageramp]

Möjliggör för de stödmurar som krävs för att hantera mark vid ramp till parkeringsgaraget under punkthuset.

[Stödmurar medges en högsta höjd om 0,5 meter över mark om inget annat anges]

Säkerställer att nivåskillnader inte hanteras av höga stödmurar som bidrar till en tillgänglig och sammanhängande gårdsmiljö.

q₁ [mur ska bevaras upp till +23,5 meter över nollplanet]

Säkerställer att del av den höga naturstensmuren i anslutning till Tranebergsvägen bevaras då den utgör ett värdefullt karaktärskapande element i stadsbilden.

q₂ [mur ska bevaras upp till +23,0 meter över nollplanet]

Säkerställer att de lägre delarna av naturstensmuren i anslutning till Tranebergsvägen bevaras då den utgör ett värdefullt karaktärskapande element i stadsbilden

o₁ [Största takvinkel är 30 grader]**o₂ [Minsta takvinkel är 20 grader]**

Takvinkel begränsas till mellan 20 till 30 grader, för att säkerställa att den harmonierar med omkringliggande bebyggelse.

o₃ [Största takvinkel är 10 grader]

Takvinkel begränsas till maximalt 10 grader för att säkerställa ett tak med låg lutning på punkthuset för att säkerställa husets form.

f₁ [Tak ska utformas som sadeltak.]

Sadeltak knyter an till den omgivande smalhusbebyggelsens formspråk och ger byggnaderna en småskalig och varierad silhuett som bidrar till en sammanhållen stadsbild.

f₂ [Tekniska utrymmen på tak får endast placeras i takfall vänd bort från gata samt får inte överstiga nockhöjd.]

Syftet med bestämmelsen är att begränsa den visuella påverkan av tekniska utrymmen på tak och därmed säkerställa att bebyggelsen knyter an till det omgivande taklandskapet. Uppstickande volymer, såsom fläktrum och hisstopp, ska därför hållas diskreta.

f₃ [Fönsterbröstning i bostadsrum mot gata ska vara belägen minst 22,0 meter över nollplanet.]

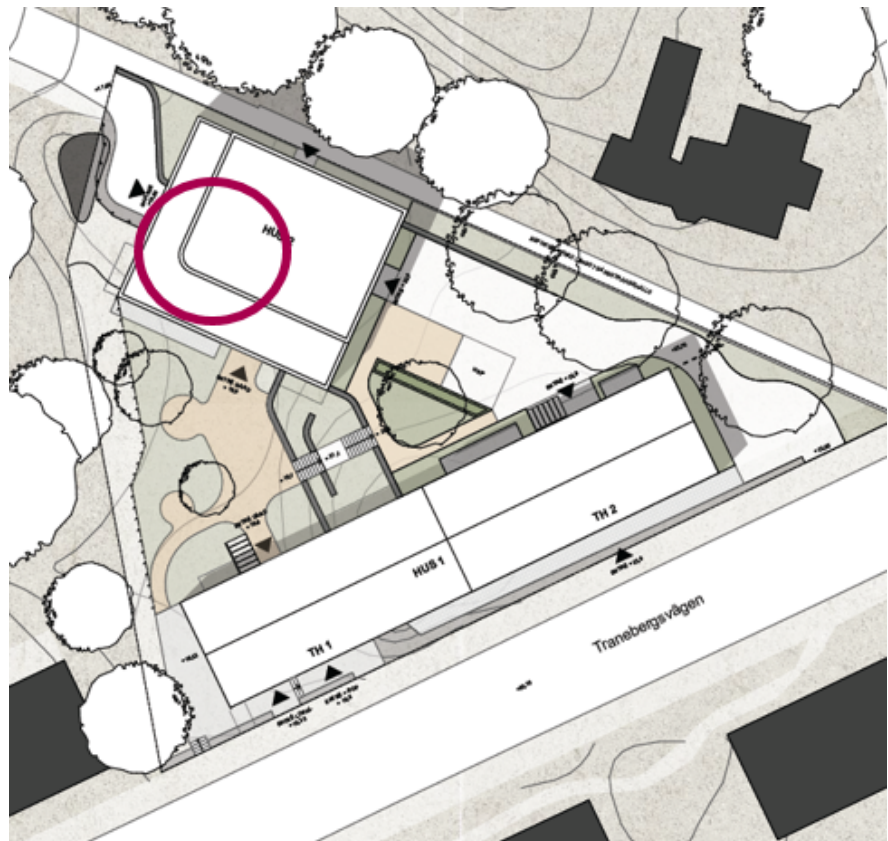
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäder inte placeras i ett sådant läge att insyn från gata blir en olägenhet för boende och säkerställa att karaktären på bottenvåningen närmast gatans nivå upplevs stadsmässig.

f₄ [Takterrass får finnas]

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för takterrass på punkthuset. En takterrass bedöms inte utgöra olägenhet för grannfastigheterna på grund av avstånd till bebyggelsen och omgivande grönska.

f₅ [Den översta våningen ska utformas med ett rundat hörn mot väster]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en detalj i utformningen som refererar till den befintliga villabebyggelse på platsen som rivs. Utformningen syftar till att spegla en del av platsens bebyggelsehistoria.



f₆ [Utformning av murar ska ta harmoniera med befintliga murar avseende uttryck och gestaltning]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nya murar utformas på ett sådant sätt som harmonierar med den befintliga naturstensmuren på platsen, exempelvis genom att använda en liknande natursten som befintlig mur, för att bibehålla platsens karaktär mot Tranebergsvägen.

[Fasader ska huvudsakligen utföras i puts i varm ljus kulör, utan synliga elementskarvar.]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god estetisk helhetsverkan och anpassning till omgivande bebyggelses material, färgskala och utförande.

[Sockel ska utföras i sten. Sockelns höjd ska vara minst 0,3 meter över mark.]

Bestämmelsen syftar till att skapa en tydligt markerad sockel som anpassas i höjdlängd efter terrängen, likt arkitektoniskt uttryck i närliggande lamellhus längs Tranebergsvägen.

[Balkong får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv.]

Bestämmelsen är utformad med hänsyn till områdets befintliga bebyggelsekaraktär och skala. Balkongernas utformning och storlek anpassas för att harmoniera med den befintliga byggnadsmiljön och bidra till en sammanhållen stadsbild.

[Utkragande balkong får inte uppföras mot gata. Inglasning av utkragande balkong medges ej. Skärmtak ovan översta balkong medges ej.]

Inglasning av balkonger och skärmtak ovan den översta balkongen bedöms som främmande för platsen, då de inte förekommer i omgivningen

[Skärmtak över entré får kraga ut högst 1,0 meter från fasad.]

Begränsningen av skärmtakens utkragning syftar till att säkerställa en återhållsam entrégestaltning som harmonierar med arkitektoniskt uttryck i omkringliggande bebyggelse.

[Loftgång, frontespis och takkupa får inte uppföras.]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig gestaltning i linje med arkitektoniska uttryck i områdets befintliga bebyggelse, där loftgångar, frontespiser eller takkupor är sällsynta inslag.

[Entréer ska försees med detaljer i trä med varm ton.]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att detaljer tillförs entréer för att säkerställa en omhändertagen gestaltning vid entrépartierna i linje med områdets karaktär

[Fönster i bostadsrum som överstiger 1,5 meter i bredd och har en bröstningshöjd som understiger 0,8 meter ska försees med räcken i trä med varm ton.]

Genom att förse större fönsterpartier med räcken tillförs en detaljering som bryter ner fasadens skala och säkerställer ett inslag i fasaden med koppling till husets funktion som bostad.

[Fasad vid lokal för centrumändamål mot gata och i gavel ska utformas med minst 2.0 meter höga klarglasfönster.

Bröstningshöjd får i genomsnitt uppgå till högst 0.6 meter över mark.]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en hög grad av transparens i bottenvåningens lokal mot Tranebergsvägen. Genom att adressera verksamheten mot omgivningen skapas förutsättningar för att bebyggelsen bidrar till ett levande och öppet gaturum.

k₁ [Ändringar och underhåll av mur ska utföras med material och metoder som är anpassade till murens kulturvärden. Vid reparation används natursten lika befintlig.]

Säkerställer att naturstensmuren underhålls på ett sätt som bibehåller murens uttryck och karaktär och där igenom murens roll som karaktärskapande element i stadsbilden.

[Bygglov krävs för större underhållsarbeten av mur med varsamhetsbestämmelse]

Säkerställer efterlevnaden av bestämmelsen avseende bevarande och underhåll av naturstensmuren.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna

- Ulvsunda 1:27, ägs av Kommanditbolaget Funkis Fastighetsförvaltning
- Tegelsjö 5 ägs av privat person
- Tegelsjö 6 ägs av Kommanditbolaget Funkis Fastighetsförvaltning
- Tegelsjö 7 ägs av Kommanditbolaget Funkis Fastighetsförvaltning
- Tegelsjö 9 ägs av Kommanditbolaget Funkis Fastighetsförvaltning

samt del av fastigheten

- Ulvsunda 1:1, ägs av Stockholms kommun
- Alvik 1:2, ägs av Stockholms kommun

Rättigheter

Inom planområdet är ett antal befintliga rättigheter lokaliserade.

- Avtalsservitut för väg, akt 01-IM2-87/50320.1, som belastar Tegelsjö 5 och gäller till förmån för Ulvsunda 1:1 ska upphävas. Servitutet behövs inte längre när belastat område övergår till allmän platsmark.

- Avtalsservitut för va-ledningar inom Ulvsunda 1:27 bedöms preliminärt inte påverkas av tillkommande byggrätter. Frågan ska fortsatt bevakas under kommande skede.

-Staden arrenderar ut en del av förgårdsmarken längs Tranebergsvägen till fastighetsägaren till Tegelsjö 6. Arrendet föreslås upphävas då förgårdsmarken föreslås säljas och bli del av föreslagen ny fastighet som omfattar kvartersmarken för planförslaget.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner PL 8362 och PL 2802 helt upphör att gälla inom planområdet. Genomförandetiden har gått ut.

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder och centrumändamål) ska utgöra en fastighet, som bildas genom fastighetsreglering. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen belägna inom område utlagt som kvartersmark med användning bostäder i nuvarande plan.

Det område närmast Tranebergsvägen som idag är utlagt som kvartersmark för bostäder, men ägs av Stockholms stad, föreslås genom en markförsäljning övergå från fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Alvik 1:2 till att ingå i den nya, sammanslagna fastigheten som planförslaget omfattar. Området används idag som en del av bostadsträdgårdarna inom Ulvsunda 1:27 samt Tegelsjö 6, 7 och 9. Exploateringsnämnden ansvarar för att besluta om markförsäljning.

Naturstensmuren fungerar som stöd för fastigheterna Tegelsjö 6 och 7, och ansvaret för dess underhåll bedöms därför ligga på respektive fastighetsägare. Genom att föreslå att den förgårdsmark som idag ägs av staden övergår till privat ägo förtydligas ansvarsförhållandena för drift och underhåll av markremsan, som till stor del är topografiskt avskild från gatan. Samtidigt möjliggörs vissa anpassningar av marknivån för att skapa bostadsentréer från gatan.

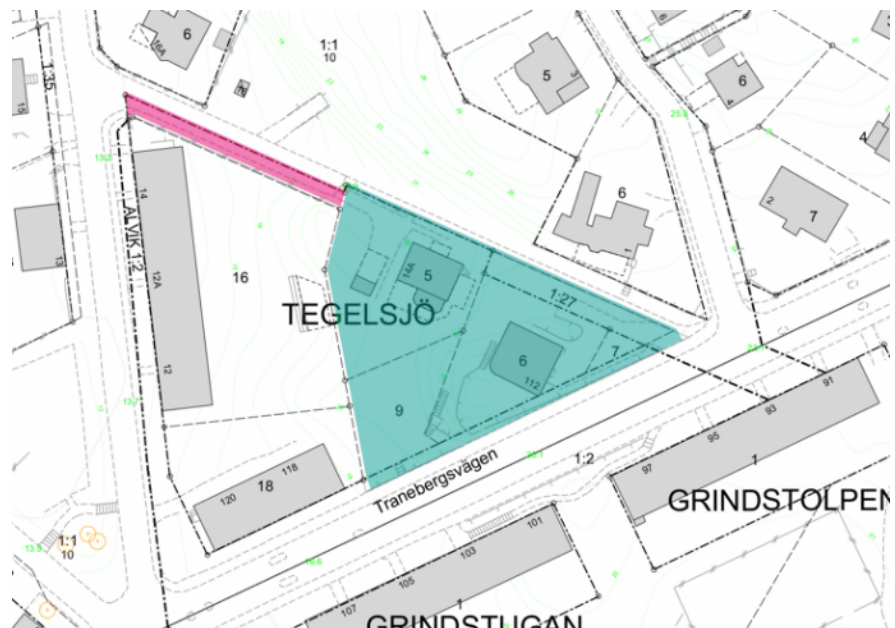


Flygfoto med del av förgårdsmark som föreslås övergå från stadens fastigheter till privat ägo genom markförsäljning inringat med rött.

Ett mindre område ändras från kvartersmark till allmän platsmark (gata) inom fastigheten Tegelsjö 5. Område utlagt som allmän

platsmark (gata) ska ingå i av Stockholms stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheten Tegelsjö 5 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (bostäder) till allmän platsmark (gata).

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.



Figuren illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell. Område markerat med turkos avses utgöra en fastighet som bildas genom sammanslagning av fastigheterna Tegelsjö 5, 6, 7 och 9, Ulvsunda 1:27 och överföring av mark genom fastighetsreglering från Alvik 1:2 och Ulvsunda 1:1. Område markerat med rosa avses genom fastighetsreglering föras från fastigheten Tegelsjö 5 till Ulvsunda 1:1.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el, tele och fjärrvärme bekostas av byggaktören. Anslutningspunkter finns till befintliga fastigheter, eventuell förändring av anslutningspunkter ska ske i samråd mellan byggaktören och berörda ledningsägare. Eventuella ledningsomläggningar bekostas av byggaktören.

Utbyggnad vatten och avlopp

Befintliga fastigheter är anslutna till de kommunala näten för dricks- och spillvatten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov. Exploateringskontoret ansvarar för exploateringsavtal.

Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för och bekostar även återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Kostnader för fastighetsbildning och markförvärv bekostas av fastighetsägarna.

Planavgift

Planavtal har tecknats mellan byggaktören och stadsbyggnadskontoret avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

Drift allmän plats

Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) är huvudman för vatten och avlopp.

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för eventuella nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande fastigheter med äganderätt.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägarna. Avtal ska tecknas innan detaljplanen antas. Exploateringskontoret ansvarar för att ta fram exploateringsavtal.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd

9 december 2025 – 2 februari 2026

Granskning oktober 2026 – november 2026
Antagande januari 2027
Laga kraft, tidigast mars 2027

Planeringsunderlag

Kommunala

Utredningar

Utredningar har tagits fram under planarbetet. Vissa av utredningarna är gemensamma med detaljplan för del av fastigheten Alvik 1:1 m.fl. vid Tranebergsvägen dnr 2022–04626. Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning* (Starkstad, 2025)
- *Geotekniskt utlåtande* (Sweco, 2025)
- *Naturvärdesinventering* (Tyréns, 2025)
- *Trafik- och depåbullerutredning* (Efterklang, 2025)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Sweco, 2025)
- *Antikvarisk förundersökning* (Sawa antikvarier, 2025)
- *PM Utrymning och insats* (oax brand- och riskkonsult 2025)

Övrigt underlag

- *Illustrationsbilaga* (Scott Rasmusson Källander 2025)
- *Solstudie* (Scott Rasmusson Källander 2025)
- *Parkerings-PM* (Scott Rasmusson Källander 2025)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

För Tegelsjö 5, 6, 7 och 9 samt Ulvsunda 1:27 gäller Sp 8362 (laga kraft 1986) som medger markanvändning bostäder, två villor i två till tre våningar. För Alvik 1:2 samt Ulvsunda 1:1 gäller Sp 2802 som anger park eller annan planterad plats samt gatuplantering

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret gav den 21 december 2022 positivt planbesked till Kommanditbolaget Funkis Fastighetsförvaltning om planändring för Tegelsjö 5, 6, 7 och 9 samt Ulvsunda 1:27.

Översiktsplan

Området ligger i Bromma på gränsen mellan stadsdelarna Traneberg och Ulvsunda. I översiktsplanen beskrivs Traneberg ha vissa möjligheter till stadsutveckling i de delar som ansluter till Alvik och i samband med utveckling av de vägar som binder samman Ulvsundas och Tranebergs bostadsenklaver. Ulvsundas villaområden bör kompletteras med skola, förskola och annan service. Bromma har generellt ett behov av nya hyresrätter.

Byggnadsordningen

Traneberg är till stor del en smalhusstadsdel med bitvis höga kulturhistoriska värden. Inom smalhusområden bör ny bebyggelse utformas utifrån ett helhetsperspektiv inom befintlig struktur. Gestaltningen ska utgöras av en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Byggnadernas placering ska utgå från det öppna stadsplanemönstret och anpassas till terrängen. Det är viktigt att ta tillvara och utveckla områdets gröna karaktär med förgårdsmark i gaturummet samt den bostadsnära naturmarken med bergsformationer och vegetation. Parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgårdar ska undvikas.

Ulvsunda är en blandad stadsdel bestående av verksamhetsområden, smalhusområden och villaområde i form av trädgårdsstad. Den del av planområdet som ligger inom Ulvsunda tillhör trädgårdsstaden men gränsar även till smalhusbebyggelse. Kompletteringar i och intill trädgårdsstäderna bör beakta kvaliteterna i utformningen av mark och grönska. Förändringar av marknivå ska ske med omsorg om bland annat den befintliga vegetationen, berghällar och stödmurar. Undvik hårdgörande av grönytor. Nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas med ett helhetsperspektiv utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningssidé.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Ulvsunda trädgårdsstad beskrivs i strategin som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Förutsättningarna för större förändringar har därför varit begränsade, men många hus har anpassats genom interiöra förändringar och tillbyggnader för att möta moderna behov.

Vid förtätning inom trädgårdsstaden är det särskilt viktigt att beakta den enskilda byggnadens och grönskans betydelse för kvarterets karaktär. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt byggnadens placering och områdets gröna struktur, liksom parkering, tillbyggnaders orientering, volym, proportioner, takform samt material och detaljer.

Kommunala beslut i övrigt

I samband med Start-PM omfattade planområdet även del av fastigheten Alvik 1:1 (dnr 2022-04626). Efter Start-PM har stadsbyggnadskontoret beslutat att dela detaljplanen och låta Tegelsjö 6 m.fl. utgöra en egen detaljplan.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Planområdet berörs av riksintresse för kommunikationer för Bromma flygplats. Platsen ingår i den hinderbegränsande ytan men ligger utanför det område som berörs av flygbuller och markbuller

Miljökvalitetsnormer

Luft

Halten av partiklar (PM10) i området är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde), vilket ligger väl under miljökvalitetsnormen på 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid uppmäts halter på 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde), att jämföra med miljökvalitetsnormen på 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

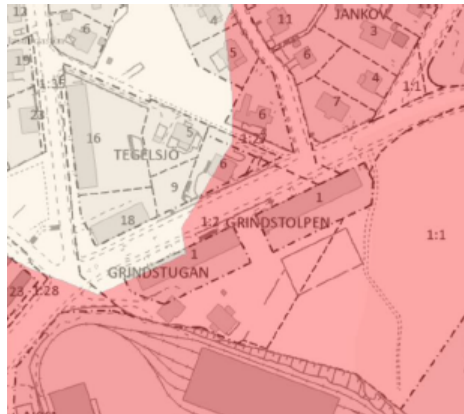
Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdena för vattenförekomsterna Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450) samt Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS (september 2025) har båda ytvattenförekomsterna otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsterna är måttlig ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

Miljö

Dagvatten

Avrinningen inom planområdet sker idag åt söder, väster och norr utifrån markens lutning och rinner mot närliggande fastigheter och gator.



Tekniska avrinningsområden för planområdet. Fastigheterna Tegelsjö 7, Ulvsunda 1:27 och delar av Tegelsjö 6 ligger inom tekniskt avrinningsområde för Bromma avloppsreningsverk/Stömmen (rött område) och resterande del inom tekniskt avrinningsområde för Ulvsundasjön

Natur

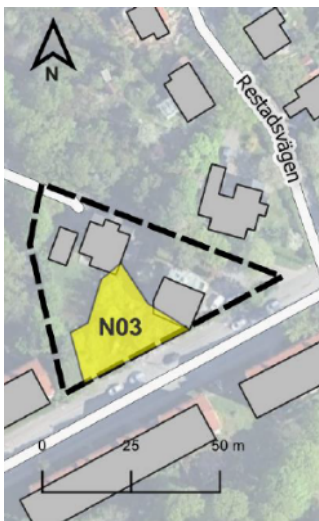
Planområdet består av anlagd äldre trädgård samt gata. Delar av planområdet som ligger inom framförallt Tegelsjö 9 bedöms ha visst naturvärde i form av blommande växter och buskar som är viktigt för pollinerande insekter och fåglar. Vidare korsas området av en potentiell spridningslänk för vedlevande insekter.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

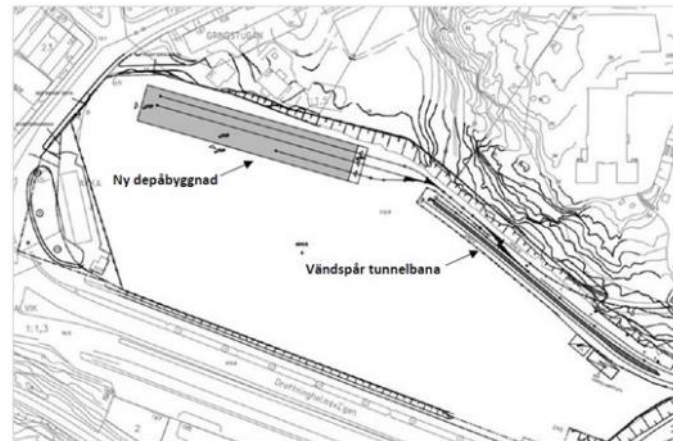
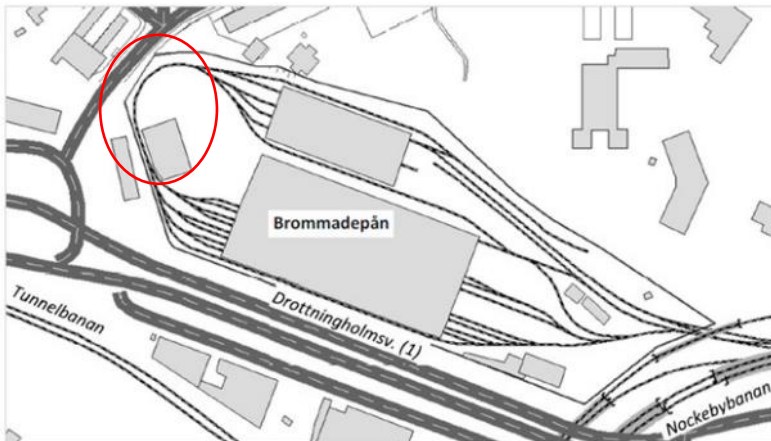
Planområdet påverkas av vägtrafikbuller, främst från Tranebergsvägen, Ulvsundavägen och Drottningholmsvägen där ekvivalenta bullernivåer uppgår till 60-65 dBA, samt av omgivningsbuller från Brommadepån i söder. Depåverksamheten har teoretiskt potential att ge ifrån sig spårskrik vid kurvan i depåområdets västra del, vilket medför att maximal ljudnivå i delar av planområdet nattetid (kl.22-06) riskerar att överskrida gällande riktvärde för verksamhetsbuller på 55 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad.

I enlighet med ett avtal mellan Trafikförvaltningen vid Region Stockholm och Stockholms stad har dock större delen av verksamheten i Brommadepån flyttats till Ulvsunda industriområde och området är del av pågående detaljplaneprojekt *Akka 4 m.fl (dnr 2020-17369)* med avsikt att utveckla området med bostäder. Brommadepån kommer finnas kvar men kommer endast att omfatta befintligt vändspår för tunnelbanan och en ny depåbyggnad för Nockebybanans fordon, vilken fick bygglov 2025-07-03. Enligt Region Stockholm påbörjas rivning av nuvarande depåbebyggelse under hösten 2025 och förväntas vara klar under 2028. Rivningen innebär att den spårkurva som ger upphov till spårskrik skärs av från de spår som är i bruk och sedan tas bort.



Naturvärdesbiotop
 Naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde
 Naturvärdesklass 4 - visst naturvärde
 Inventeringsområde

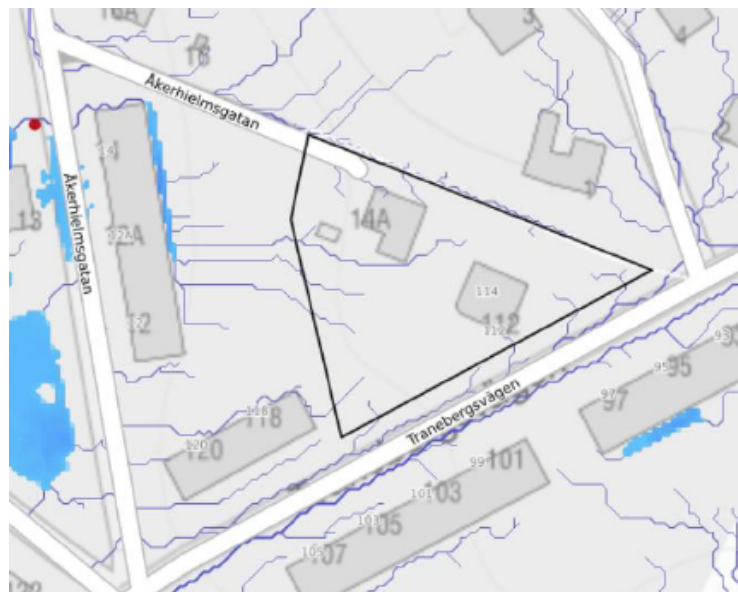
Illustration över utbredning av område med visst naturvärde. Tyrens 2025.



Till vänster visas Brommadepån i sin nuvarande utformning. Till höger visas en ritning över den framtida utformningen, där den spårkurva som idag ger upphov till spårskrik kommer att tas bort. Kurvan är markerad med röd ring. Illustration: Efterklang/Exploateringskontoret.

Risk för översvämning

En skyfallsanalys över planområdet identifierar inga översvämningsrisker inom planområdet på grund av områdets sluttande topografi. Angränsande fastigheter som ligger nedanför aktuellt område riskerar att översvämmas vid ett skyfall på grund av naturliga avrinningsvägar.



Lågpunkter som riskerar att översvämmas vid skyfall. Planområdet markerat med svart linje. Illustration hämtad ur scalgo live.

Risk för ras

Marken utgörs generellt av berg och fastmark, området bedöms därmed stabilt för både befintliga förhållanden och planerad exploatering. Området anses inte påverkas av rimliga framtida klimatförändringar med högre grundvattennivåer med hänsyn till att området främst består av berg på en höjd utan direkt närhet till vattendrag.

Förorenad mark

Markföroreningar förekommer inom planområdet. Det förekommer halter av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) som överstiger naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Endast ytliga jordprover har kunnat utföras inom delar av området på grund av topografin och begränsad möjlighet att nå fram med borrhandsvagn.

I grundvattnet, som har provtagits från ett grundvattenrör cirka 80–100 meter väster om planområdet har mycket höga halter av PAH noterats, klassificerade som tillståndsklass 5 enligt SGU:s bedömningsgrunder. Även PFAS11 har detekterats i halter över SGI:s preliminära riktvärde. Trots detta bedöms risken för människors hälsa som låg, då grundvattenförekomsten i området är begränsad på grund av det grunda bergdjupet, och ingen uttagpunkt för dricksvatten finns i närheten

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU Jordartskarta utgörs marken av ytligt berg med ett tunt ytlager av morän i områdets västra del. Utförda undersökningar visar på att SGU Jordartskarta stämmer väl överens med verkliga förhållanden.

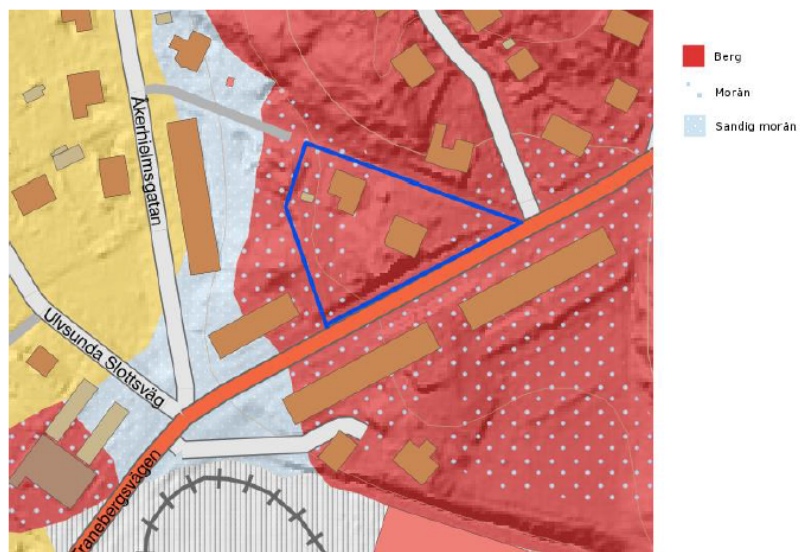


Illustration som visar markförhållanden. Illustration SGU



Karta som visar
provtagningspunkter och område
för sticksondsprovtagning

Hydrologiska förhållanden

De naturliga recipienterna för dagvattnet från planområdet är sjöförekomsten Mälaren-Riddarfjärden. Enligt SVOA ingår planområdet i det tekniska avrinningsområdet för recipienten Strömmen och Ulvsundasjön.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Tegelsjö 5, 6, 7 och 9 samt Ulvsunda 1:27 ligger i Ulvsunda trädgårdsstad. Ulvsunda trädgårdsstad har sitt ursprung i Ulvsunda slotts ägor från 1600-talet samt den närbelägna gården Lillsjönäs. I början av 1900-talet styckades marken av till Kungsholms villastad, som senare fick namnet Ulvsunda trädgårdsstad. Under 1940-talet tillkom flerbostadshus, vilket gav området en mer varierad bebyggelse. Gatunätet och planstrukturen speglar utvecklingen från trädgårdsstadsidealet till efterkrigstidens förstad. Bebyggelsen är anpassad till den kuperade terrängen, och mindre skogspartier och höjder har bevarats som parker, vilket bidrar till områdets karaktär och rumsliga kvaliteter. Fastigheterna inom planområdet är skrafferat av stadsmuseet, vilket innebär att det ännu inte har klassificerats. För att bedöma det kulturhistoriska värdet har därför en antikvarisk förundersökning tagits fram.

Inom fastigheten Tegelsjö 5 ligger en villa som utgör ett tydligt exempel på postmodernistisk arkitektur, vilket framträder genom de våningshöga pelarna vid entrén. Den representerar det industriella typhusbyggandet under 1970- och 80-talen. De arkitektoniska värdena bedöms som begränsade, men byggnaden har vissa miljöskapande kvaliteter genom sin indragna placering samt sin skala och volym, som är väl anpassade till den omgivande bebyggelsen. Sammantaget har byggnaden begränsade kulturhistoriska värden.



Foto över villan vid Tegelsjö 5. Bild Sawa antikvarier.

Inom Tegelsjö 6 återfinns en av få funktionalistiska villor i området. Byggnaden ritades 1932–34 av de unga arkitekterna Sture Frölén och Rolf Hagstrand, som senare kom att bli framstående namn inom svensk arkitektur. Villan har ett högt arkitekturhistoriskt värde genom sin strikta funktionalistiska form med vitputsade fasader, fönsterband och svängda former. Byggnaden och de arkitektoniskt värdebärande funktionalistiska idealen har dock förvanskats under senare ombyggnationer. I till exempel den inglasning som gjordes under 2000-talet. Bebyggelsen inom Tegelsjö 6 och dess framträdande läge vid Tranebergsvägen förstärker byggnadens miljöskapande roll i stadsbilden.



Foto över villan vid Tegelsjö 6. Bild Sawa antikvarier.

Den naturstensmur som markerar gränsen mot vägen är både stadsbildsmässigt betydelsefull genom att den berättar om Tranebergsvägens tillkomst och har ett högt hantverksmässigt värde. Muren är delvis integrerad i berget.



Foto över naturstensmuren som gränsar mot Tranebergsvägen. Bild Sawa antikvarier.

Fastigheterna Tegelsjö 7 och 9 är obebyggda och utgör rester av villatomter från den kvartersstruktur som var del av Ulvsunda trädgårdsstad vilken bröts upp under 1940-talet när Tranebergsvägen drogs genom kvarteret.

Planområdet angränsar även till smalhusbebyggelse från 1930-talet. De omgivande smalhusen utmärker sig genom byggnadernas anpassade placering i landskapet med sparad ursprunglig vegetation, grön förgårdsmark och murar mot Tranebergsvägen.

Sammantaget ligger planområdet mitt i en mötespunkt där olika arkitekturepoker möts. Kvarteret Tegelsjö representerar en rad arkitektoniska epoker och representerar väl Stockholms utveckling från villastad till stadsdel präglad av folkhemmets bostadsområden.

Fysisk miljö

Bebyggelsen i närområdet består av en blandad struktur med bostäder inom Ulvsunda och Traneberg, verksamhetsområde vid Brommadeplan och Alviksskolan på höjden vid Traneberg. Naturområden och terrängskillnader bidrar till områdets varierade karaktär. Ulvsundaleden och Drottningholmsvägen utgör två starkt trafikerade vägar som präglar området närmast Ulvsundaplan.



Flygfoto över närområdet. Planområdet markerat med rosa linjer. Foto Stockholm stad.

Sociala förhållanden

I Ulvsunda är cirka 62% av invånarna i arbetsför ålder, 24% är barn och 14% är pensionärer. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är relativt jämn. Den genomsnittliga kötiden för att få en hyresrätt i Bromma var något högre än genomsnittet i Stockholm. Området har en trångboddhet på cirka 15-20% och den största andelen bostäder utgörs av två rum och kök.

Inom en radie på 200 meter nås flertalet grönområden. Den största rekreationsytan inom 200 meter ligger intill Alviksskolan på andra sidan Tranebergsvägen. Ytan erbjuder möjlighet för exempelvis skogslek och bollek.

Teknik

Befintliga fastigheter är anslutna till ledningsnätet för el, vatten, spillvatten och fiber. Ledningar för fjärrvärme finns närmast i Tranebergsvägen.

Service

Närmaste skola, cirka 300 meter från planområdet, är Alviksskolan med cirka 1000 elever i årskurserna F-9.

Närmaste dagligvaruhandel finns cirka 150 meter västerut på Tranebergsvägen, medan ett varierande restaurangutbud, apotek och vårdcentral nås cirka 600 meter österut vid Tranebergplan.

Ungefär en kilometer från planområdet ligger Alviks Torg med ett brett serviceutbud med restauranger, butiker och caféer. I Alvik finns även ett rikt kulturliv med bland annat bibliotek, medborgarhus och kulturhus.

Trafik

Planområdet har god kollektivtrafiktillgång, busshållplats för linje 112 som går mellan Alvik och Spånga ligger cirka 100 meter från planområdet. Närmaste tunnelbanestation är Stora Mossen, cirka 350 meter från planområdet.

Tranebergsvägen trafikeras med ca 5000 fordon per vardagsmedeldygn. Längs med Tranebergsvägen finns gatuparkering och trottoar på bägge sidor men separat cykelväg saknas. Lokalgatan till Åkerhiemsgatan saknar trottoar. Intill planområdets norra gräns löper en gångväg som binder ihop Tranebergsvägen och lokalgatan till Åkerhiemsgatan, denna förbindelse har tidigare omnämnts som Ortalabacken.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10 – 13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

Planförslaget innebär en förtätning i gränszonen mellan Ulvsunda trädgårdsstad och Tranebergs smalhusstad inom befintlig kvartersmark bebyggd med villor.

Förslaget medför rivning av två villor, varav en bedöms ha påtagliga kulturhistoriska värden. Kvarteret Tegelsjö skiljer sig från omgivande kvarter genom att rymma bebyggelse från flera skeden i stadsdelens utveckling, vilket gör att rivningarna även påverkar möjligheten att avläsa denna historiska variation. Samtidigt bedöms den föreslagna bebyggelsen vara väl anpassad till omgivningen genom reglering av skala, material, takutformning och genom bevarandet av delar av den karaktäristiska naturstensmur som löper längs Tranebergsvägen

Planområdet utsätts för trafikbuller från Tranebergsvägen och Drottningholmsvägen samt för industri- och verksamhetsbuller från Brommadepån. När befintliga spår inom Brommadepån tas bort bedöms ljudnivåerna från anläggningen inte påverka den planerade bostadsbebyggelsen. Planförslaget bedöms inte heller medföra att riktvärdena för trafikbuller vid bostadsfasader överskrids.

Inom planområdet har det påträffats markföroreningar som överstiger gränsvärden för känslig markanvändning. Dessa behöver hanteras för att platsen ska vara lämplig för bostadsändamål.

Planförslaget bedöms kunna omhänderta dagvatten i den omfattning som krävs, planområdet inrymmer inte någon lågpunkt som kan komma att påverkas vid skyfall. Därtill bedöms markförhållanden stabila och det bedöms inte finnas någon risk för ras eller skred.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i resterande delar av planbeskrivningen.

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för 50 bostäder, varav 50 avses utgöras av hyresrätter vilket leder till en ojämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/äganderätter i stadsdelen. I den närliggande stadsdelen Alvik finns dock ett underskott på hyresrätter vilket innebär att planen har en positiv påverkan på balansen mellan hyresrätter och ägda boendeformer i ett större perspektiv.

Natur

Landskapsbild

Exploateringen medför att andelen synlig grönyta minskar och att delar av det synliga berget försvinner ur stadsbilden längs Tranebergsvägen, då den föreslagna bebyggelsen har ett större fotavtryck än den befintliga bebyggelsen. Detta påverkar även inpassningen i den befintliga terrängen vilket leder till att delar av befintligt berg behöver sprängas bort för att möjliggöra bebyggelsen. För att skydda den befintliga höjden och bibehålla denna i möjligast mån reglerar detaljplanen marknivån på den övre delen av gårdsplanen.

Bebyggelsen får en något högre skala än de närliggande flerbostadshusen, men bedöms ändå vara väl anpassad till

omgivningens typologi, utformning och rumsliga struktur. Sammantaget bedöms planförslaget främst påverka landskapsbilden i anslutning till Tranebergsvägen.

Planförslaget påverkar befintliga naturvärden i villaträdgården och andelen hårdgjord yta ökar. Utformningen av gårdsmiljön bör därför ta hänsyn till att återskapa de värden som påverkas i form av områden med blommande växter och buskar som är viktigt för pollinerande insekter och fåglar.

Miljö

Dagvatten

Den planerade exploateringen förväntas påverka de hydrologiska förhållandena och öka föroreningsbelastningen inom planområdet. Föreslagna dagvattenåtgärder omfattar nedsänkta växtbäddar samt svackdiken som kan fördröja dagvatten i enlighet med stadens krav på omhändertagande av 20 millimeter nederbörd. Två mindre delar i anslutning till garageinfarten i nordvästra delen av planområdet samt i anslutning till infarten från Tranebergsvägen i öst renas ej utan leds direkt till dagvattenledning med hänsyn till begränsade omledningsmöjligheter till dagvattenanläggning. För att kompensera för denna uteblivna fördröjning fördelas det beräknade fördröjningsbehovet från berörda ytor på övriga dagvattenanläggningar i form av ökade volymer i växtbäddar och infiltrationsstråk. Detta säkerställer att föreslagen åtgärdsnivå uppnås totalt sett.



*Uppskattade avrinningsområden till olika typer av dagvattenanläggningar.
Illustration Starkstad 2025*

Den valda lösningen innebär att en total anläggningsyta på cirka 29 kubikmeter behövs för att uppnå den erforderliga fördröjningsvolymen. Mot gångstigen i norr, längs delar av fasaderna, i terrasseringarna mellan den övre och nedre gårdsplanen samt på den nedre gårdsplanen föreslås nedsänkta växtbäddar. I

anslutning till fastighetsgränsen mot Tegelsjö 16 anläggs ett svackdike.



Illustration över planerade dagvattenåtgärder. Illustration Starkstad 2025

Med LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, beräknas koncentrationen minska för alla beräknade föroreningar och totala utsläpp av föroreningar minska för majoriteten av beräknade föroreningar. Möjligheten att följa MKN i recipienten bedöms inte försämrats.

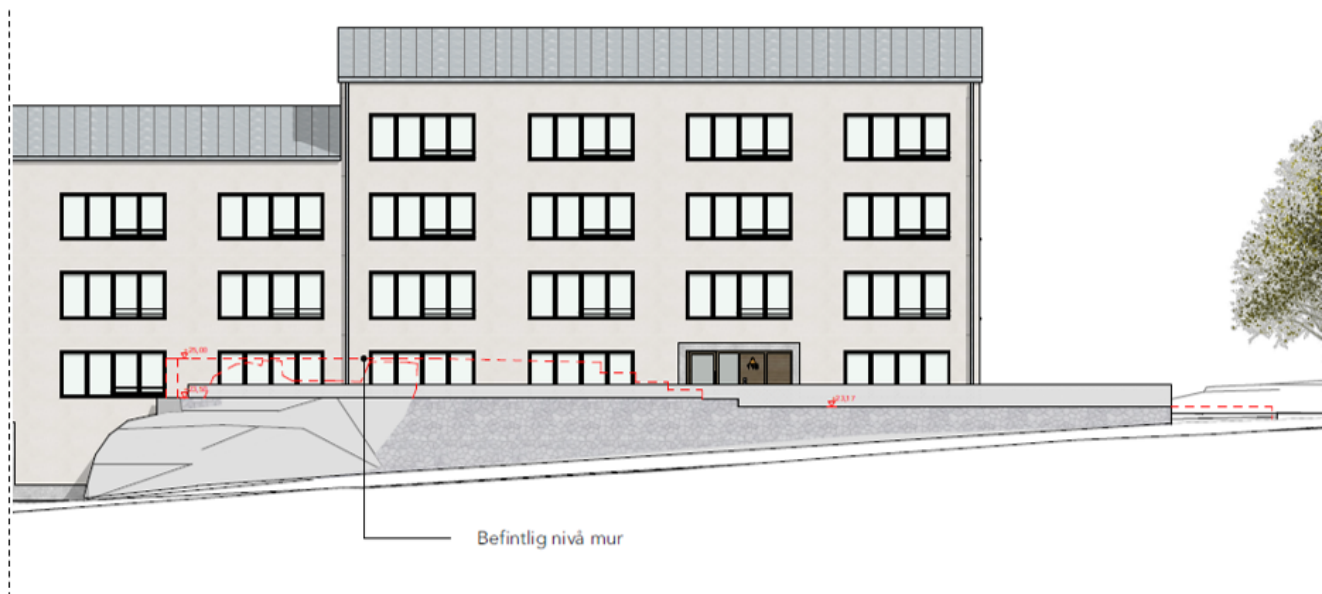
Kultuhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget bedöms påverka platsens befintliga kulturmiljövärden negativt i och med att befintlig bebyggelse rivs. En antikvarisk förundersökning samt en antikvarisk konsekvensanalys har tagits fram under planarbetet. Rivningarna innebär en tydlig förlust av kultuhistoriska värden på såväl byggnads-, kvarters- som stadsdelsnivå. De mest påtagliga konsekvenserna gäller rivning av villan inom Tegelsjö 6, vars arkitekturhistoriska och miljöskapande värden är höga. Men även förlusten av Tegelsjö 5 och förändringen av topografin medför att kvarterets samlade värde försvagas.

De föreslagna flerbostadshusen förstärker det stadsmässiga intrycket längs Tranebergsvägen genom att ansluta till befintliga smalhus i volym och struktur. Bebyggelsen ligger även i linje med den bebyggelse som föreslogs i detaljplanen från 1942, sp 2802, som aldrig genomfördes inom berört område. Samtidigt minskar kvarterets särpräglade blandning av olika byggnadsstilar och epoker. I förhållande till stadsdelen innebär detta att området i

högre grad homogeniseras och anpassas till smalusstrukturen, medan villastadens och de senare tillkomna epokenas inslag försvinner. Den historiska variation som tidigare kännetecknat kvarteret Tegelsjö reduceras. Vid det nya huset invid lokalgatan till Åkerhielmsgatan har dock utformningen anpassats för att ta upp både de funktionalistiska stilidealen samt att typologin bryter av mot smalusstrukturen och genom sin utformning skapar en länk mot villabebyggelsen.

Den höga uren närmast Tranebergsvägen påverkas av exploateringen och blir lägre jämfört med idag. Ett antal alternativ för hur muren ska integreras i bebyggelsen har studerats under planarbetet. En teknisk undersökning som undersökt murens stabilitet i förhållande till förändrad bebyggelse på platsen har genomförts. Utifrån detta har en sänkning av muren med cirka 1,5 meter vid högsta punkten föreslagits vilket leder till att tillkommande bebyggelse kan integreras mot närliggande bebyggelse avseende skala och byggnadshöjd samtidigt som stora delar av muren fortsatt kan bevaras.

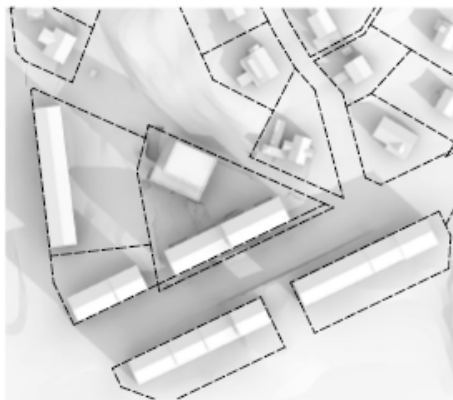


Elevation som visar hur den höga naturstensmuren anpassas. Den streckade röda linjen visar den ursprungliga murens utbredning. Muren förses med genomsiktligt räcke där fallskydd krävs. Illustration Scott Rasmusson Källander AB.

Ljushöghållanden och lokalklimat

En sol- och skuggstudie för planförslaget visar att den nya bebyggelsen främst skuggar den egna gården och skogsområdet norr om planområdet. Trots detta får den föreslagna gårdsmiljön god tillgång till solbelysning under senare delar av dagen.

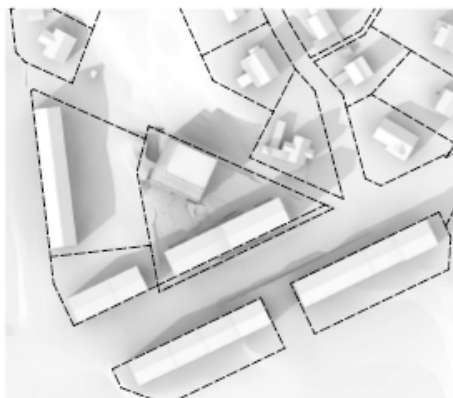
Vad gäller påverkan på grannfastigheter visar studien att delar av gården vid fastigheten Tegelsjö 16 påverkas främst på morgonen under våren, Vid midsommar når inte skuggan Tegelsjö 16. Fastigheten Källvik 6 påverkas under eftermiddag och kväll, då skuggan från den nya bebyggelsen rör sig över fastighetens södra delar. Sammantaget bedöms planförslagets skuggpåverkan inte medföra några påtagligt försämrade ljusförhållanden för omkringliggande fastigheter.



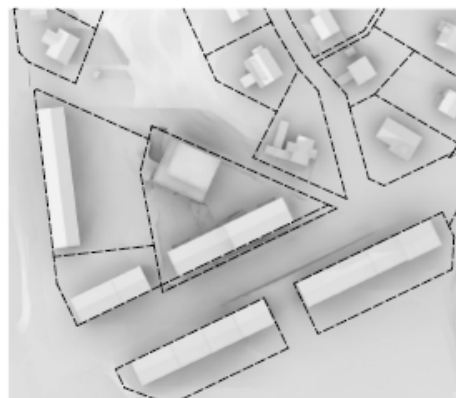
2025-03-20, 09.00



2025-03-20, 12.00

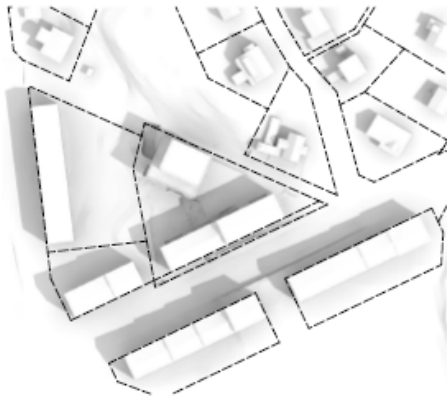


2025-03-20, 15.00

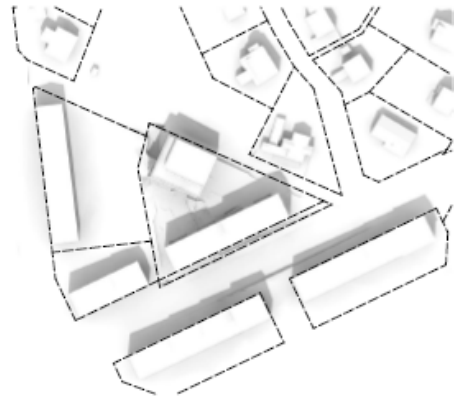


2025-03-20, 18.00

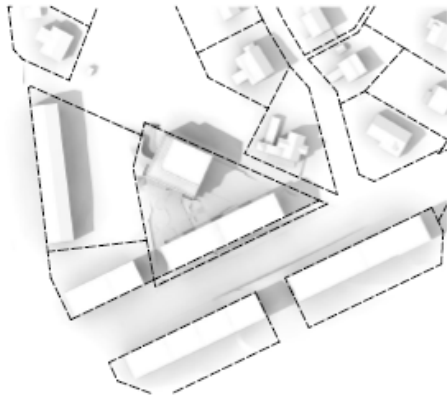
Solstudie som redovisar skuggning vid vårdagjämning. Illustration Scott Rasmusson Källander AB.



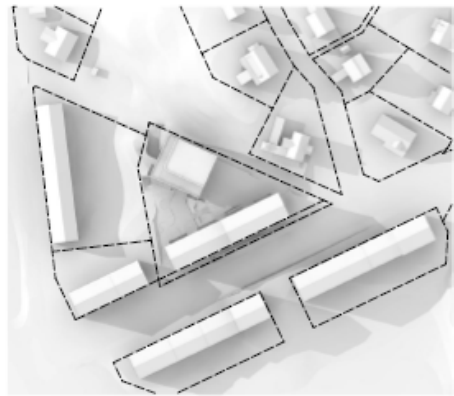
2025-06-20, 09.00



2025-06-20, 12.00



2025-06-20, 15.00



2025-06-20, 18.00

Solstudie som redovisar skuggning vid midsommar. Illustration Scott Rasmusson Källander AB.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till kombinerad avloppsledning. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Luft

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra en ökning av trafikmängden som skulle leda till att gällande miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas.

Buller

Beräkningar visar att ekvivalent ljudnivån vid bostadsfasad som högst uppgår till 59 dBA, vilket uppfyller gällande riktvärden enligt *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* utan att begränsa möjliga planlösningar.

Gemensam uteplats, i anslutning till bebyggelsen, kan ordnas på innergården inom område som inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.



Ekvivalent ljudnivå. Högsta ljudnivå vid fasad samt ljudutbredning på 1,5 meters höjd. Illustration Efterklang.

Då arbetet med att avveckla den spårkurva som ger upphov till spårskrik redan är långt gången genom avtal, bygglov och påbörjad rivning bedömer stadsbyggnadskontoret att den spårkurva som genererar spårskrik kommer skurits av från spår i bruk eller helt tagits bort innan bebyggelsen i aktuell detaljplan står färdig. När spårkurvan tagits bort eller på annat sätt är obrukbar uppnås riktvärdena inom planområdet med god marginal enligt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Föreslagen bebyggelse bedöms inte utsättas för någon risk vid skyfall. Planförslaget innebär att de befintliga avrinningsvägarna bibehålls i stort för skyfallsvatten. Den avrinningsväg för skyfallsvatten som idag avleder skyfallsvatten mot grannfastigheten väster om planområdet, som riskerar att ge upphov till uppdamning mot befintlig bebyggelse, föreslås ledas om så att skyfallsvattnet i planerad situation istället leds direkt mot Tranebergsvägen. Därmed

minskar risken för översvämning för befintlig bebyggelse väster om planområdet.

Skred och ras

Planförslaget bedöms inte leda till ökad risk för ras eller skred då marken består av stabilt berg.

Förorenad mark

Då området som föreslås bebyggas redan har användningen bostäder och föreslagen användning därmed är den samma som befintlig användning regleras inte sanering av marken i detaljplanen. Kompletterande provtagning kan krävas för att avgränsa föroreningsförekomsten i planområdet för att kunna klassificera massor som eventuellt behöver schaktas bort.

Påträffandet av markföroreningar medför upplysningsplikt för fastighetsägaren till tillsynsmyndigheten enligt Miljöbalken 10 kap 11 §. Innan efterbehandling, eller schaktning, av förorenade massor påbörjas skall fastighetsägaren i god tid (generellt minst 6 veckor innan) anmäla detta till tillsynsmyndigheten enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 28§

Social hållbarhet

Barn

En barnkonsekvensanalys har tagits fram under planarbetet. Planförslaget bidrar till fler bostäder på en plats med god tillgång till grönytor och platser för lek. Målpunkter för barn finns i främst Traneberg och Alvik. Alviksskolan ligger mycket nära planområdet men Tranebergsvägen är en barriär för barn på grund av trafikmängden och avsaknad av cykelbanor och smala gångbanor.

I utformning av gårdsmiljön är det viktigt att säkerställa god sikt vid utfarter och andra ytor där fordon framförs för att öka säkerheten för barn som rör sig inom området och längs gångbanan i direkt anslutning till planområdet.

Jämlikhet

Planförslaget bedöms stärka sociala värden genom att fler får möjlighet att bo i ett kollektivtrafknära läge med närhet till skola och service. Det kollektivtrafknära läget och närheten till Alviksskolan gör vardagen mer tillgänglig för boende utan bil, vilket särskilt gynnar grupper med begränsade resurser och därmed bidrar till mer jämlika livsvillkor.

Jämställdhet

Planförslaget bidrar till jämställdhet genom att möjliggöra bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, där kvinnor och män får lika god tillgång till skola, service och vardagliga funktioner utan bil.

Riksintresse

Trafikkommunikation

Den föreslagna bebyggelsen anpassas till den omgivande höjdsdskalan, vilket innebär att den inte utgör något hinder enligt gällande bestämmelser för riksintresset för kommunikation vid Bromma flygplats.

Trafik

Planförslaget bekräftar den befintliga användningen av lokalgatan till Åkerhiemsgatan. Fastighetsgränserna föreslås därtill justeras så att gatan, som idag ägs av fastighetsägaren till Tegelsjö 5 och staden, enbart ägs och förvaltas av staden. Inga förändringar planeras i gatans utformning.

Infart till parkeringsgarage placeras vid befintlig infart till Tegelsjö 5. Detta kommer innebära en ökad mängd trafik på lokalgatan jämfört med nuläget. Infart till den övre gårdsplanen ligger kvar i befintligt läge men avgränsas tydligare för att skapa bättre separering mellan gångbana och infart.

Angöring för sopbil och transport till lokal sker längs Tranebergsvägen.

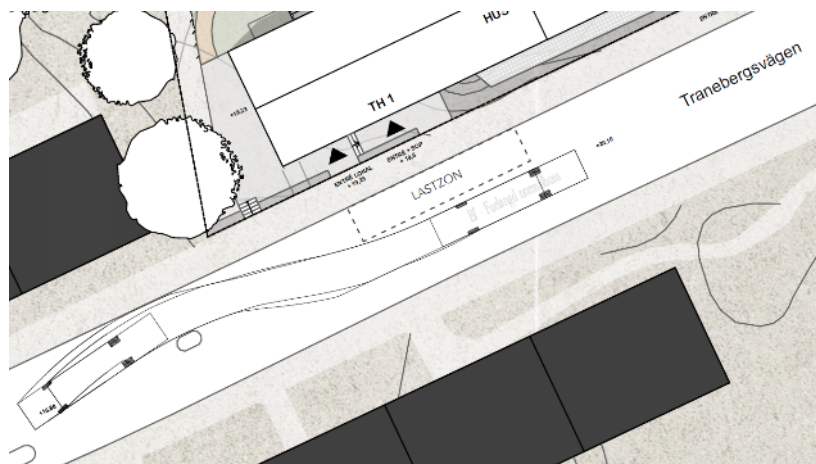
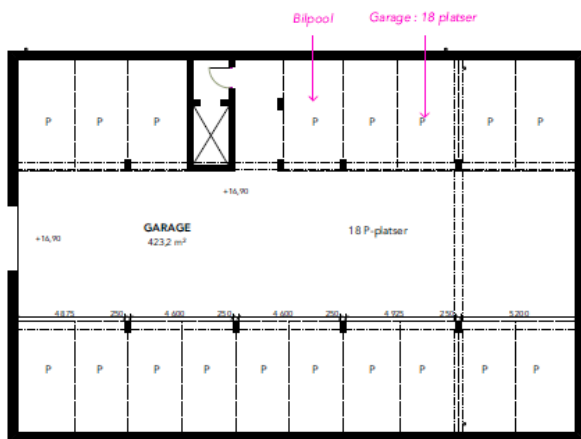


Illustration som visar läge för angöring för sopbil och transporter. Körspår för buss utritat för att illustrera framkomlighet för buss invid lastzonen. Illustration Scott Rasmusson Källander AB.

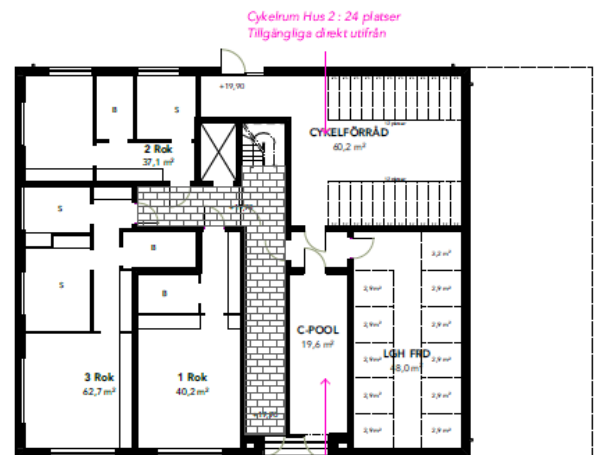
Parkering

Antalet parkeringsplatser har beräknats genom det projektspecifika parkeringstalet på 0,4 bilar per bostad. Genom att arbeta med mobilitetsåtgärder motsvarande medelnivå i stadens riktlinjer för gröna parkeringstal beräknas det slutliga behovet motsvara 19 parkeringsplatser. 18 parkeringsplatser placeras i underjordiskt garage. Parkering för rörelsehindrad planeras som markparkering på den övre gårdsplanen.

För cyklar föreslås ett parkeringstal om tre platser/100 BTA, vilket motsvarar cirka 102 cykelplatser. Av dessa placeras 90 inomhus och 12 utomhus.



PLAN 09, HUS 2



PLAN 10, HUS 2

Planlösning som redovisar underjordiskt parkeringsgarage och cykelrum i punkthuset. Ytterligare cykelrum placeras i lamellhuset närmast Tranebergsvägen. Illustration Scott Rasmusson Källander AB

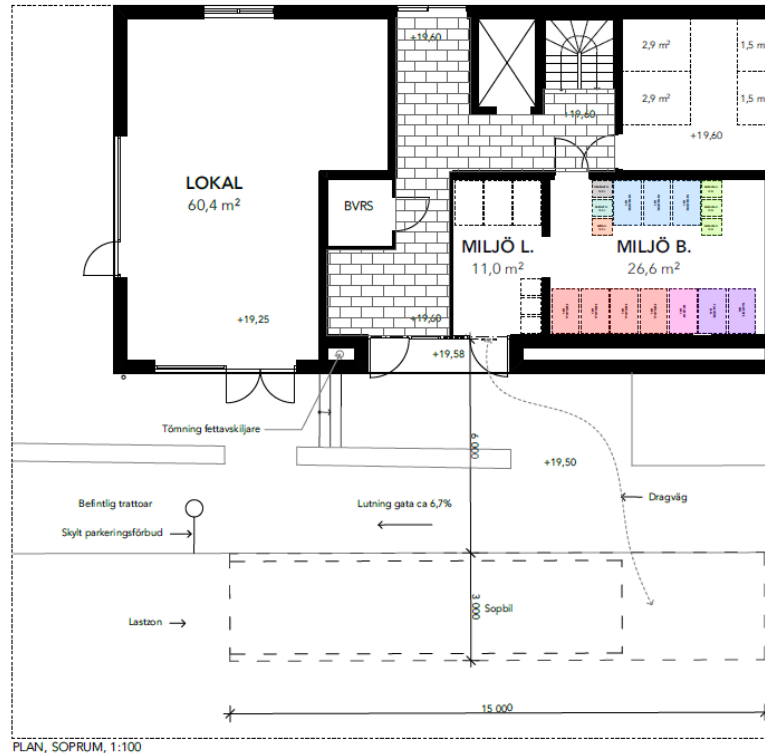
Gång- och cykeltrafik

Inga åtgärder planeras som rör gång- och cykeltrafik.

Tillgänglighet

Angöring för leverans och servicefordon sker från Tranebergsvägen. Avfallsfraktioner för restavfall, matavfall, glas, pappersförpackningar, plast och metall hanteras i miljörum med entré mot Tranebergsvägen. I anslutning till miljörummet finns utrymme för eventuell fettavskiljare som kan tömmas via slangdragning från Tranebergsvägen. Miljörummet dimensioneras enligt SVOA:s anvisningar. Miljörummet kan nå tillgängligt inifrån lamellen närmast Tranebergsvägen. Punkthuset når miljörummet utifrån via gårdsentrén.

På grund av att Tranebergsvägen lutar längs hela planområdet kommer delar av dragvägen för avfallsskärlar, på befintlig gångbana, ha en lutning som överstiger 5%.



*Illustration över lösning för avfallshantering. Illustration Scott Rasmusson
Källander AB*

Garaget nås via punkthuset. Parkeringsplats för rörelsehindrad planeras på den övre gårdsplanen från vilken entréen som kan användas för att nå samtliga lägenheter, direkt eller via intern förbindelse, nås inom 20 meter.

Räddningstjänstens insatstid till byggnaden understiger normal insatstid, 10 minuter. Räddningstjänsten förväntas inte medverka vid utrymning av punkthuset längst in på fastigheten som förses med Tr2 trapphus.

Räddningstjänsten förväntas medverka vid utrymning av byggnaden närmast Tranebergsvägen med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon.