



Sollentuna

Ändring av detaljplan nr 208, del av Lingonvägen

Plannummer: 753

Laga kraft: 2026-05-23

Antagandedatum: 2026-04-28

Upprättad: 2026-03-25

Dnr SHBN-2024/00112

Innehållsförteckning

Planens syfte och huvuddrag.....	3
Inledning.....	3
Bakgrund.....	3
Syfte.....	3
Handlingar.....	4
Planområdet/lägesbestämning.....	4
Tidigare ställningstaganden och beslut.....	4
Gällande planer.....	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	5
Stads- och landskapsbild.....	5
Förändringar och konsekvenser av planförslaget.....	5
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	6
Beslut om betydande miljöpåverkan.....	6
Dagvattenhantering (ytvatten).....	6
Översvämning/skyfall.....	7
Genomförandefrågor.....	7
Organisatoriska frågor.....	7
Planförfarande.....	7
Tidplan.....	7
Genomförandetid.....	7
Tekniska frågor.....	7
Ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor.....	7

Ekonomiska konsekvenser.....	7
Avgifter och taxor.....	8
Markägoförhållanden.....	8
Fastighetsbildning.....	8
Påverkan på fastighetsplan/tomtindelingsplan.....	8

Planens syfte och huvuddrag

Inledning

Bakgrund

Stora delar av Sollentuna kommun utgörs av småhusbebyggelse i form av villaområden från olika tidsåldrar. Dessa områden är generellt högt eftertraktade samtidigt som det är en hög efterfrågan på bostäder i kommunen. Detta har gett upphov till att villaområdena på olika sätt utsätts för förändringar som kan leda till en önskad förtätning och påverkan på områdenas karaktär.

I kommunens översiktsplan finns beskrivet vad som karaktäriserar kommunens villaområden och de egenskaper som anses värdefulla att bevara. Bland annat beskrivs att det är av stor vikt att villastadens gröna lummighet bibehålls vid förtätning inom alla områden med villakaraktär. Det framgår även att tomter under 800 kvadratmeter (exklusive skaftväg), respektive 1000 kvadratmeter i kulturhistoriskt värdefulla områden, generellt inte bör tillkomma. Vidare omnämns att kommunen, för att efterleva kommunens miljö- och klimatpolicy vad gäller resurshushållning och minskad klimatpåverkan, i regel inte bör medge förtätningar som förutsätter att befintliga funktionella bostadshus rivs.

För villaområden som är detaljplanlagda har tidigare erfarenheter från bygglovsprövning och avgöranden från överprövande instans visat att gällande detaljplaner som saknar nödvändiga planbestämmelser kan leda till byggnationer och avstyckningar som bidrar till önskad förtätning och att villaområdenas karaktär påverkas.

Kommunledningskontoret har därför fått i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att genom planläggning, i form av nya

detaljplaner och ändringar av befintliga detaljplaner, motverka önskad förtätningar i kommunens villaområden.

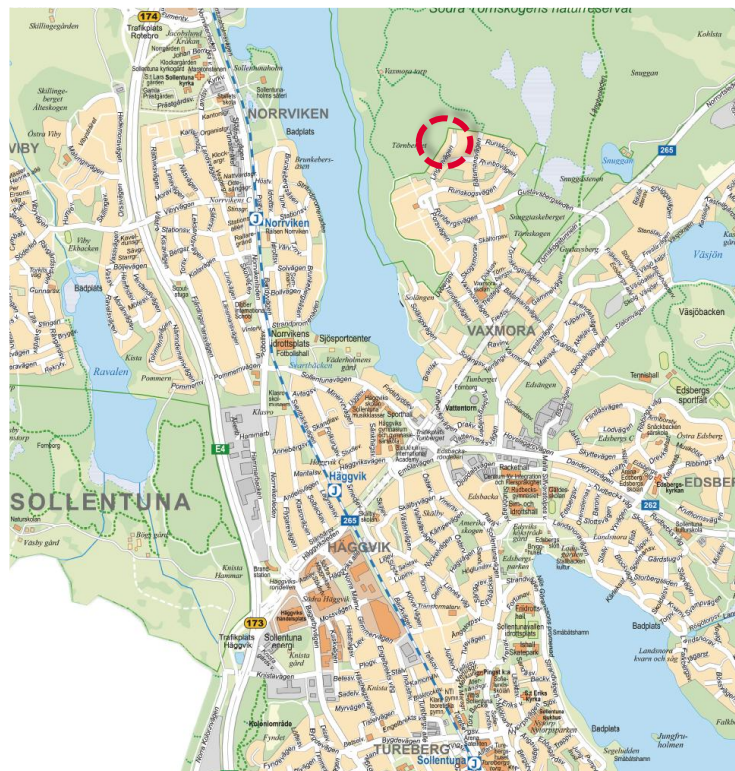


Bild 1. Planområdets läge i kommunen.

Syfte

Syftet med denna planändring är motverka önskad förtätning genom införande av tillägsbestämmelser som reglerar antalet huvudbyggnader och bostäder per fastighet samt möjligheten att stycka befintliga fastigheter. Regleringen görs utifrån fastigheternas nuvarande storlek, kvarterens karaktär samt riktlinjerna i kommunens översiktsplan. I förlängningen

innebär ändringarna också att hårdgöring av ytor som kan ske till följd av avstyckningar motverkas. Ändringens syfte är förenligt med syftet i gällande detaljplan nr 208. Befintliga planbestämmelser fortsätter att gälla tillsammans med dessa kompletterande bestämmelser.

Varför har ändring av detaljplan valts?

En ändring av detaljplan har valts eftersom de planändringar som föreslås ryms inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Att upprätta en ny detaljplan anses därmed inte vara nödvändigt eller lämpligt för att uppfylla avsikten. Detaljplaneområdet ryms inom den ursprungliga detaljplanen och markområdets lämplighet behöver därmed inte prövas på nytt.

Handlingar

Till planändringen hör:

Denna planbeskrivning

Plankarta dpl 208 (upprättad 1974 ändrad 2026)

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Dessutom finns fastighetsförteckning och ursprungliga detaljplanehandlingar (dpl 208) i sin helhet tillgängliga.

Planområdet/lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Törnskogen i Vaxmora, i östra delen av Sollentuna kommun och utgörs av naturmark samt villafastigheter inom detaljplan nr 208 från 1974 som saknar gällande fastighetsplan/tomtindelning. Totalt 21 st villafastigheter i följande kvarter ingår i ändringsområdet:

kv. Gaveln – 2 st fastigheter

kv. Granaten – 4 st fastigheter

kv. Grytet – 2 st fastigheter

kv. Geologen – 1 st fastighet

kv. Gruvan – 12 st fastigheter

Arealen på ändringsområdet är ca 1,9 ha. Fastigheterna är privatägda.

Tidigare ställningstaganden och beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-09-26 § 96 att uppdra åt kommunledningskontoret att ta fram förslag till ändring av detaljplanerna A57, 208, 231, 232 och 227 så att

- En minsta fastighetsstorlek sätts för fastigheterna inom varje enskilt kvarter anpassade efter riktlinjerna i kommunens översiktsplan och befintlig kvartersstruktur.
- Antalet huvudbyggnader begränsas, där sådan bestämmelse saknas.
- Antalet bostadslägenheter per fastighet begränsas, där sådana bestämmelser saknas.
- Bestämmelser som ger fullständig reglering av bebyggelsen införs i det planområde som idag omfattas av avstyckningsplan (A57).

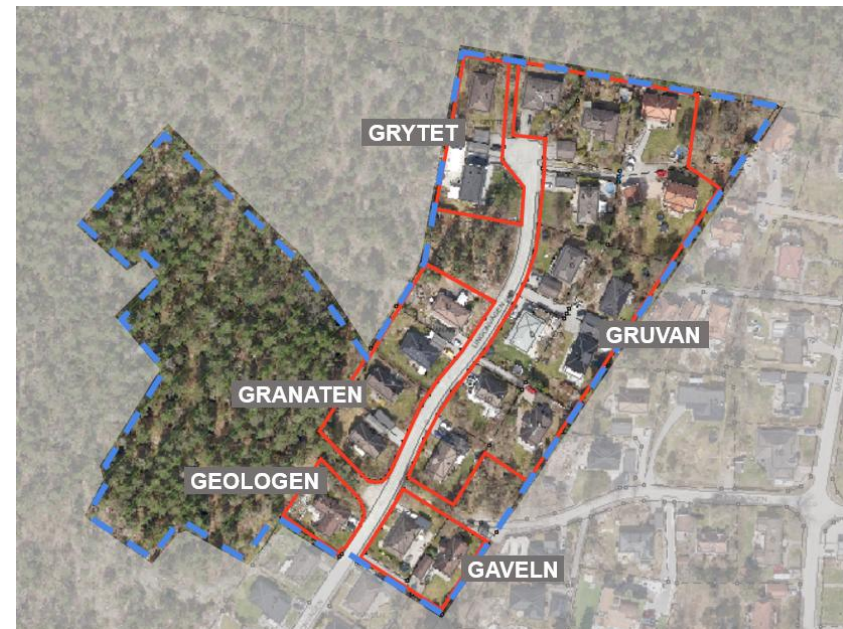


Bild 2. Översiktsskild med ändringsområde markerat i rött och ursprunglig planområdesgräns i blått.

Gällande planer

För området gäller detaljplan nr 208 från 1974. För villakvarteren anges beteckningen BF II n som bland annat innebär; fristående huvudbyggnader i högst två våningar. Huvudbyggnad får inte uppta större areal än 135 kvm. Befintliga planbestämmelser fortsätter att gälla tillsammans med dessa kompletterande bestämmelser.

Översiktsplan för Sollentuna med sikte på 2040, antagen 17 februari 2022, anger bl.a. att området ligger inom sammanhållen bostadsbebyggelse samt att fastigheter mindre än 800 kvm (exklusive skaftväg) generellt inte bör tillkomma men kan prövas vid detaljplaneläggning av ett större område eller kvarter intill huvudstråk, centrumbildningar och målpunkter. Av översiktsplanen framgår även att villabebyggelse av tradition utgörs av enbostadshus och att detta ska utgöra norm även fortsättningsvis. Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Området omfattas inte av Kulturmiljöplan.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Stads- och landskapsbild

Ändringsområdet utgörs av villakvarter med varierad bebyggelse uppförd under olika tidsperioder men i huvudsak under 1960 - 70 talet. Bebyggelsen består av enbostadshus som huvudsakligen är uppförda i en våning med suterräng eller vind och har trä- eller tegelfasader. De flesta husen har utformats med valmade tak men även sadeltak förekommer. Utspritt i området förekommer ett antal fastigheter som är mellan 700 och 800 kvm. Majoriteten är dock 800 kvm eller större.

Området angränsar till södra Törnskögens naturreservat och de flesta trädgårdarna har uppvuxna träd och buskar. Många av dem har uppfarter med grus eller asfalt och plats för flera bilar. Området och dess bebyggelse utgör ingen utpekad kulturmiljö och har inga kända fornlämningar.

Förändringar och konsekvenser av planförslaget

Totalt 22 fastigheter ligger inom planområdet för detaljplan nr 208. Av dessa berörs 21 st av ändringen. De fastigheter som berörs är samtliga villafastigheter som saknar tomtindelning/fastighetsplan och planbestämmelse om största antal huvudbyggnader och lägenheter inom kvarteren Gaveln, Geologen, Granaten, Gruvan och Grytet. De berörda fastigheterna inom ändringsområdet får en planbestämmelse som begränsar minsta fastighetsstorlek till 700 eller 800 kvm (d1, d2), beroende på befintliga förutsättningar. Det innebär att möjligheten att stycka de befintliga fastigheterna går förlorad. Samtliga villafastigheter får även planbestämmelse som reglerar högst ett enbostadshus per fastighet samt att gårdsbyggnad inte får inredas för bostadsändamål (fi). Motsvarigheten till *gårdsbyggnad* enligt nu gällande föreskrifter är *komplementbyggnad*. För att inte orsaka otydlighet genom att blanda olika begrepp används *gårdsbyggnad* från den ursprungliga detaljplanen för den bestämmelse som tillkommer i denna planändring.

Bestämmelser	Ny minsta fastighetsstorlek	Fastigheter
fi, d1	700 kvm	Gruvan 1, 6, 8, 10 och 12. Granaten 2, 3 och 4. Gaveln 1
fi, d2	800 kvm	Gruvan 2, 3, 4, 5, 7, 9 och 11. Grytet 1 och 2. Granaten 1. Gaveln 2. Geologen 1.

Bestämmelserna i gällande detaljplan 208 fortsätter att gälla som tidigare, parallellt med de som tillkommer inom ändringsområdet. Föreslagna ändringar leder inte till att någon fastighet blir planstridig. Föreslagna planändringar bidrar till att bevara de befintliga villakvarterens karaktär genom att oönskad förtätning i form av styckning och överexploatering av villafastigheterna förhindras. Planändringen innebär ingen försämring eller påverkan på mark och vegetation jämfört med rådande situation.

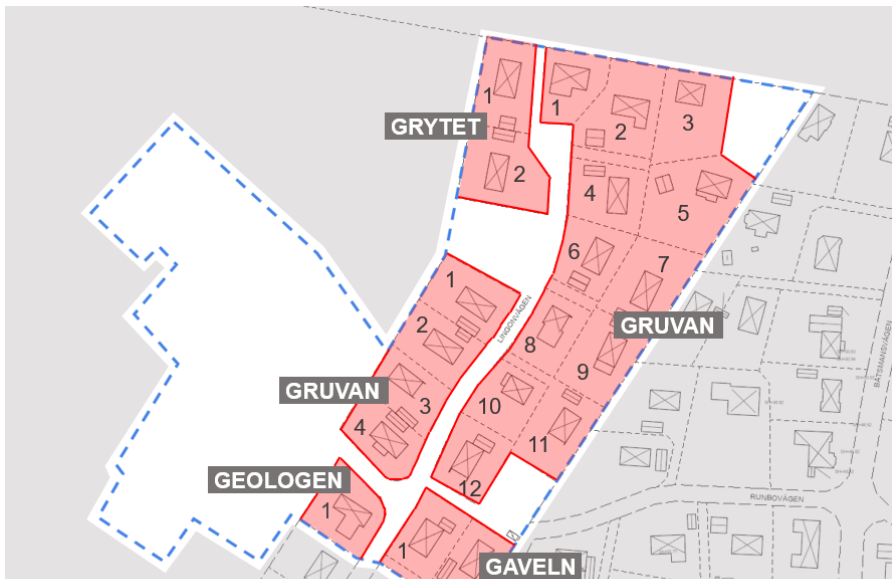


Bild 3. Översiktsbild med de berörda fastigheternas läge i ändringsområdet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 5–6 § miljöbalken ska göras i samband med att en detaljplan tas fram. Den undersökning som

gjorts för detaljplanen redovisas i en separat handling (se Undersökning och beslut om betydande miljöpåverkan, version 2 2026).

Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslutet är att ett genomförande av ändringen av detaljplan nr 208 inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta innebär att strategisk miljöbedömning som dokumenteras i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver genomföras för detaljplanen.

Motiven för bedömningen är sammanfattningsvis att förändringen genom planändringen är begränsad då den inte ändrar befintlig markanvändning. Området som berörs av ändringen är detaljplanelagt och ianspråktaget för bostadsbebyggelse. Ändringen innebär ingen fysisk förändring av den befintliga miljön. Ingen av de parametrar som undersökts riskerar att påverkas negativt till den grad att det kan anses innebära betydande miljöpåverkan.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan har uppdaterats inför antagandet av planen. Uppdateringen innebär ingen ändring av bedömningen.

De miljöeffekter som har betydelse för planens genomförande och som har studerats i planarbetet redovisas i detta kapitel.

Dagvattenhantering (ytvatten)

Planområdet ligger inom Edsvikens avrinningsområde. Recipienten påverkas inte av planändringen som bl.a syftar till att bevara befintliga kvarter i nuvarande form. Vid ny- och ombyggnation inom planområdet bör man sträva mot att dagvattenpolicyn följs vid bygglovprövning.

Ändring av detaljplan nr 208, del av Lingonvägen

Översvämning/skyfall

Kommunen har tagit fram en översvämningsanalys för hela Sollentuna. Översvämningsanalysen visar på risk för översvämningar 0,1–0,3 meter inom delar av planområdet vid ett 100-års regn.

De bestämmelser som denna planändring avser innebär ingen förändring gällande befintlig markanvändning och bedöms heller inte påverka risken för översvämning på annat sätt.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet handläggs med standardplanförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900 PBL lydelsen efter 2015-01-02). Standardförfarande innebär att ett förslag till ändring upprättas och skickas ut på samråd till sakägare, berörda organisationer och myndigheter m.fl. för synpunkter. Kommunen kan om det finns skäl ändra planförslaget med hänsyn till synpunkterna eller förklara varför synpunkterna inte beaktas i en samrådsredogörelse. Därefter skickas planförslaget ut på granskning som pågår under minst två veckor. Under granskningstiden finns möjlighet att återigen lämna synpunkter på förslaget. Samtliga inkomna skriftliga synpunkter sammanställs i ett granskningsutlåtande. Det slutliga planförslaget tas sedan upp till samhällsbyggnadsnämnden för antagande. Efter antagande har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda rätt att överklaga beslutet. När tiden för överklagande gått ut och om ingen har överklagat planförslaget vinner detaljplanen laga kraft.

Tidplan

Kvartal 4 2024	Samråd
Kvartal 1 2025	Granskning
Kvartal 2 2026	Antagande



Ändringsplanen har vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Den ursprungliga detaljplanens genomförandetid har löpt ut. Genomförandetiden för de bestämmelser som denna ändring avser är 5 år, räknat från det datum som beslutet att anta ändringen vinner laga kraft.

Tekniska frågor

Inga tekniska frågor uppkommer som följd av planändringen.

Ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen har initierat planändringen och står för hela kostnaden för planprocessen samt framtagande av planhandlingar. Planändringen har inga genomförandefrågor och medför därför inga genomförandekostnader.

Avgifter och taxor

Åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet så som fastighetsreglering bekostas av den/de fastighetsägare som initierat och/eller har fördel av åtgärden. Avgift enligt lantmäteritaxan erläggs. Ingen planavgift enligt taxa ska tas ut vid bygglov.

Markägförhållanden

Planområdet för den ursprungliga detaljplanen omfattar fastigheten Törnskogen 3:1 som ägs av Sollentuna kommun. Denna fastighet ligger inte

inom kvartersmark och berörs därför inte av planändringen. Övriga fastigheter är privatägda.

Fastighetsbildning

Inga fastighetsbildande åtgärder föreslås med anledning av planändringen.

Påverkan på fastighetsplan/tomtindelningsplan

Inga fastighetsplaner/tomtindelningsplaner berörs av planändringen.

Medverkande

Kommunledningskontoret
Ulrika Ahnemark, planarkitekt



1 0821

30 APR 74 0636 74

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

BESTÄMMELSER tillhörande
D-042-09
FÖRSLAG TILL STADSPLAN
ändring och utvidgning av stadsplan
för område öster om Törnberget i
TÖRNSKOGEN, VAXMORA
i Sollentuna kommun

§ 1. STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

mom. 1 Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

mom. 2 Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2. MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar, som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4. BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

§ 5. DEL AV TOMT SOM FÅR BEBYGGAS

1 På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större areal än 135 m².

mom. 2 På tomt som omfattar med F betecknat område får gårdsbyggnad icke uppta större areal än 40 m².

§ 6. VÅNINGSENTAL

- mom. 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- mom. 2 På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

§ 7. BYGGNADSHÖJD

På med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 6,6 meter.

Sollentuna i mars 1974

STADSARKITEKTKONTORET

Reigun Thune *Evy Jaworski*
 Reigun Thune Evy Jaworski
 Planarkitekt Planingenjör

Tillhör byggnadsnämnden i
 Sollentuna kommun beslut
 den 26 mars 1974, § 171

Tibert Jägenstedt
 Tibert Jägenstedt
 Avdelningschef



SOLLENTUNA KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

 INKOM 110821-
 30.07.74 0636 74
 LÄNSTYRELSEN
 STOCKHOLMS LÄN

BESKRIVNING tillhörande
 D-042-09
 FÖRSLAG TILL STADSPLAN
 ändring och utvidgning av stadsplan
 för område öster om Törnberget i
 TÖRNSKOGEN, VAXMORA
 i Sollentuna kommun

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läge och omfattning

Området är beläget på östra sidan av Törnberget, ca 3,5 km norr om Sollentuna centrum. Det gränsar i söder till ett område för sammanbyggda småhus, i öster till områden med friliggande villor och fritidshus samt i norr till mark som ägs av Svenska Jästfabriksaktiebolaget och som för närvarande är tillgänglig som strövområde.

Topografi, vegetation, grundförhållanden

Planområdets topografi begränsar byggnadsmöjligheterna avsevärt. Området upptas till stor del av berg och är helt skogklätt, till övervägande del av barrskog. I öster ligger Törnberget, 70 m ö h.

Fornlämningar

Inga fasta fornlämningar finns inom området.

Befintlig bebyggelse

I anslutning till infarten via Runskogsvägen finns bebyggelse av äldre villor och fritidshus. I övrigt finns inom planområdet ingen bebyggelse. Söder om planområdet pågår bebyggande ett område med sammanbyggda småhus i en och två våningar.

Ägoförhållanden

Marken i området ägs av Sollentuna kommun.

Gällande byggnadsregleringar

För området gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen den 5 juli 1973, där ett område som ingår i planförslaget, undantogs från fastställelse. Planförslaget gränsar i öster till äldre byggnads- och avstyckningsplaner.

Angränsande områden

Planområdet ligger inom upptagningsområdet för låg- och mellanstadieskolan vid Vaxmoravägen. Inget daghem finns i områdets närhet. Vid Gammelvägen, drygt 1 km från planområdet finns en avdelning vardera fritidshem och lekskola. I korsningen Båtsmans-

vägen - Frestavägen, ca 1 300 m från området, finns närmaste butik (en mindre Konsumbutik). I området söder om stadsplane-förslaget är en närbutik under uppförande. Detaljplaneläggning pågår i angränsande områden i öster för att sanera och förtäta bebyggelsen samt förbättra gatunätet.

PLANFÖRSLAGET

Stadsplanens utformning

Planen visar kvarter för friliggande hus samt parkmark.

Bebyggelse

Förslaget redovisar ett område för friliggande hus, som ligger i anslutning till gruppbebyggelse under uppförande söder om plan-förslaget.

Parkområden

I väster föreslås ett område, som i gällande stadsplan undan-tagits från fastställelse, utgöra parkmark.

Motortrafik, angöring, parkering

Området matas endast från Runskogsvägen och entrégatan är således utförd som återvändsgata.

Vägområde

Angivna körbanebredder och vägstandard i övrigt baserar sig på gatukontorets anvisningar. Gatuområdets läge föreslås justerat med anledning av terrängförhållandena.

Busstrafik

Busshållplats föreslås förläggas till område reserverat för stadsdelscentrum söder om stadsplane-förslaget. Den busslinje som numera slutar på Båtsmansvägen vid Idrottsparken, linje 527, förlängs till denna punkt. Vid den framtida utbyggnaden av stads-delen Gustavsberg föreslås bussen gå in i Vaxmoraområdet över Runbergsvägen och via ett smalt parkstråk angöra hållplats vid stadsdelscentrum för att sedan fortsätta ut mot Gustavsberg över Runskogsvägen.

Avståndet mellan hållplats och längst bort beläget hus är ca 500 m.

Vatten och avlopp

Området anslutes till befintliga ledningar i Vaxmoravägen. Längst i norr innebär nivåförhållandena dock att ledningarna för mågra villa-tomter lämpligen bör infogas i det vatten- och avloppssystem som finns i Båtsmansvägen.

PLANENS GENOMFÖRANDE

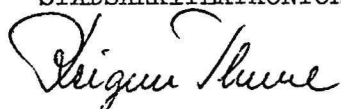
Området avses enligt kommunens bostadsbyggnadsprogram att byggas ut under år 1974.

SAMRÅD

Stadsplanearbetet har skett i samråd med kommunens exploateringskontor och stadsingenjören.

Sollentuna i mars 1974

STADSARKITEKTKONTORET

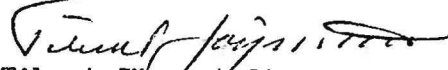


Reigun Thune
Planarkitekt



Evy Jaworski
Planingenjör

Tillhör byggnadsnämnden i
Sollentuna kommun beslut
den 26 mars 1974, § 171



Tibert Jägenstedt
Avdelningschef