



Handläggare

Hanna Fürstenberg Danielson
Telefon: 08-50804264

Till

Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd
2025-09-25

Samrådsyttrande över detaljplan för del av fastigheten Vällingby 4:1 med fler Nälstastråket i stadsdelen Nälsta, Vinsta och Vällingby

Remiss av S-Dp 2020-09138

Förvaltningens förslag till beslut

1. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som yttrande över planförslaget
2. Ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning

Detaljplan för del av fastigheten Vällingby 4:1 med fler Nälstastråket i stadsdelen Nälsta, Vinsta och Vällingby S-Dp 2020-09138, har skickats till Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning på plansamråd.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning, avdelningen för verksamhetsstöd och stadsmiljö, har tagit del av rubricerade planhandlingar. Sammanfattningsvis anser stadsdelsförvaltningen att vissa aspekter, såsom boendekvaliteter och gestaltning, behöver utvecklas. Förvaltningen önskar även en analys av den sammantagna effekten av de pågående planarbetena i området så att de befintliga kvaliteterna inte decimeras.

Bakgrund

Detaljplan för del av fastigheten Vällingby 4:1 med fler Nälstastråket i stadsdelen Nälsta, Vinsta och Vällingby, S-Dp 2020-09138, har skickats till Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning på plansamråd. Plansamråd pågår mellan 20 maj 2025 och 1 juli 2025. Förvaltningen har beviljats anstånd till efter septembernämnden. Ärendet behöver därför hanteras med omedelbar justering.

Syftet med detaljplanen är att pröva ny bebyggelse inom delar av fastigheterna Vällingby 4:1 och Vinsta 5:1 vid Vinstavägen/Skattegårdsvägen samt Nälstastråket, mellan stadsdelarna Nälsta och Vällingby. Detaljplanen föreslår en utveckling med cirka 410 nya bostäder i form av flerbostadshus, radhus och kedjehus samt bostadskomplement i bottenvåningen. Våningsantalet för tillkommande flerbostadshus är i huvudsak

mellan tre till sex våningar. Radhus och kedjehus föreslås som två våningar. Bostäderna upplåts med blandade upplåtelseformer. Planförslaget föreslår också utveckling av det befintliga parkstråket, Nälstastråket, som rekreationsstråk, ekologiska samband samt nya gång - och cykelkopplingar. Planförslaget ska bidra till en variation av byggnadstyper, med en tydlig bebyggelsefront mot Vinstavägen och Skattegårdsvägen. Den tillkommande bebyggelsen ska också bidra till Vinstavägens utveckling från genomfartsled till en tryggare, tätare och mer urban gata. Skala och typologi ska på ett medvetet sätt förhålla sig till befintlig bebyggelsestruktur, och den nya bebyggelsen ska anpassas till landskapsrummet och bidra till att förstärka entréerna in till parkstråket. Bebyggelsens möte med naturmarken ska ges en omsorgsfull gestaltning som samspelar med omgivande marknivåer. Planförslaget ska även bidra till väl utformade offentliga rum. Bebyggelsen samlas i grupper med gröna släpp emellan, för att skapa entréer till parken och upprätthålla spridningsfunktioner bland annat. En stor del av stråket bevaras och dessa grönområden är planerade för att hantera vatten vid skyfall.

Idag utgörs planområdet av parkstråk med stora öppna gräsmattor. All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad. I gällande detaljplaner är marken planlagd som parkmark.

Till planförslaget hör också en stor mängd utredningsmaterial, bland annat antikvarisk konsekvensbedömning, kulturmiljöutredning, naturmiljöutredning, dagvattenutredningar, marktekniska undersökningar, solstudier, bullerutredningar, trafikutredning, parkeringsutredning, etcetera. Utredningarna undersöker platsens lämplighet för bebyggelse ur flera aspekter och föreslår åtgärder för anpassningar där så bedöms nödvändigt - exempelvis gällande dagvattenhantering och översvämningsrisker som är stora frågor inom planområdet. Översvämningsrisken hanteras bland annat genom att marken höjs inom ett planerat bostadskvarter medan ett cirka två hektar stort område i parken sänks, samt att diket utformas slingrande med kurvor som liknar en flod.

Delar av förslaget bedöms innebära stor påverkan på kulturvärden och påtagliga konsekvenser för kulturvärden. Följande delar av planförslaget har bedömts innebära stora negativa konsekvenser på kulturmiljön:

- Kvarter B:s påverkan på mötet mellan Nälstastråkets natur och radhusen i kvarteren Svågern, Svärmodern och Dopskålen.
- Kvarter E:s påverkan på miljön kring Vinsta gård, genom den brutna kontakten mellan bytomten (platsen där gårdarna i byn tidigare låg) och gravfältet.
- Kvarter F som dominerar över Vinsta gård genom sitt läge och husens skala.



Figur 1: Illustrationsplan över planområdet, med kvartersnamn.
Illustration: LAND arkitektur/Kungsladan

Stadsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att pröva ny bebyggelse i föreslagna lägen, bland annat för att förslaget förhåller sig till områdets bebyggelsekaraktär och att föreslagna byggnader har placerats med hänsyn till Vinsta gård och de kulturhistoriska värden som identifierats i kulturmiljöutredningen samt till de viktigaste vyerna som pekats ut i kulturmiljöutredningen.

Ärendet

Planområdet ligger på gränsen mellan Nälsta, Vinsta och Vällingby. De tre stadsdelarna har sinsemellan ganska olika karaktär och förhållningssätten till dem är därför ganska olika i stadens styrdokument. Nälsta är angivet som villastad, Vällingby som tunnelbanestad och Vinsta som verksamhetsområde. För Vinsta-Johannelund finns ett planprogram framtaget för en omvandling till

en blandad stadsdel. I Stockholmstads översiktsplan anges Vinsta ha en mycket stor stadsutvecklingspotential. Nälsta anges ha vissa möjligheter till stadsutveckling, framför allt i samband med nedmonteringen av kraftledningen i Nälstastråket. För Nälstastråket anges att det finns möjligheter till kompletteringsbebyggelse i stråkets nordvästra del, varvid stråket bör utvecklas till ett attraktivt rekreationsområde med stärkta samband mellan Nälsta och Vällingby. Även Vällingby anges ha goda möjligheter till stadsutveckling, inom befintlig stadsbyggnadsstruktur. Planförslaget kan anses vara i linje med översiktsplanens inriktning för områdena.

Stora delar av Vällingby är utpekade som riksintresse för kulturmiljövården, och gränsen för riksintresset sträcker sig in i planområdet. Vinsta gård är grönklassad av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt, och de intilliggande radhusen på Bollnäsbacken är blåklassade, vilket innebär synnerligen högt kulturhistoriskt värde att ta hänsyn till.

I Stockholms byggnadsordning är vägledningen för tunnelbanestäder bland annat att de ska utvecklas med utgångspunkt ur de centrala parkstråken och de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna. Kompletteringsbebyggelse i anslutning till tunnelbanestäderna ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv och närliggande bebyggelse ska beaktas.

Enligt Stockholms nya arkitekturpolicy bör nya tillägg till staden sträva efter att hitta rätt proportioner. Exempel på bra tillägg som lyfts i arkitekturpolicyen är också sådana som inordnar sig i omgivningens skala, till en sammanhållen helhet.

Öster om planområdet pågår planarbete inom fastigheten Floden 1 för att utveckla ställverket med en ny byggnad. I den planen ingår också en utveckling av Nälstadiket för ökad dagvattenfördröjning och förhöjda upplevelsevärden. Norr om den planen planeras även för nya bostäder i flerbostadshus längs Täbylundsvägen.

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom Avdelningen för verksamhetsstöd och stadsmiljö, vid Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning, avdelningen för verksamhetsstöd och stadsmiljö, har tagit del av rubricerade planhandlingar och har ett par medskick i det fortsatta arbetet.

Ur ett klimatperspektiv är det positivt att nya bostäder byggs i kollektivtrafiknära lägen, det behöver noga utredas så att utvecklingen bidrar med nya värden för kommuninvånarna. Aktuellt grönområde är omtyckt och används av många för rekreation.

Närheten till grönområden är även en kvalitet som lockar boende till ytterstaden. Efterfrågan på nybyggda lägenheter i ytterstaden är samtidigt relativt låg, och därför bör det som byggs hålla hög kvalitet ur boendemiljösynpunkt och att bostäderna inte förtar de befintliga kvaliteterna på platsen. Att ägna tid åt gestaltning är särskilt viktigt när bebyggelse anläggs i ett grönområde, som är en stor kvalitet för de omkringboende. För att kompensera kunde Vinstavägen utvecklats mer till en gata med levande bottenvåningar eller gestaltningen lyftas en extra nivå. Förvaltningen påminner exempelvis om den spännande gestaltning som förslaget hade i ett tidigare planskede.

Förvaltningen ser att utvecklingen av Nälstadiket kommer kunna medföra ökade upplevelsevärden och förbättrade förutsättningar för fördröjning av dagvatten och för att fungera som livsmiljö för groddjur. Eftersom flera pågående planarbeten i närområdet planerar kompensatoriska skyfallsåtgärder i diket kan dessa behöva samordnas.

Förvaltningen delar kulturmiljöutredningens bedömning att planförslaget riskerar att påverka kulturmiljön negativt, i synnerhet gällande Vinsta gård. I planbeskrivningens avsnitt om kulturhistoriskt värdefull miljö anges att vissa av konsekvenserna bedöms kunna reduceras genom ändrad planering eller placering av bebyggelse, så som närmast angränsande byggnad till Vinsta gård i kvarter F och radhusen i kvarter E. Om stadsbyggnadskontoret ser att så är fallet anser förvaltningen att detta bör göras, för att undvika negativ påverkan på kulturmiljön.

Planbeskrivningen visar att stora delar av kvarter C är skuggade under nästan hela dagen, även vid sommarsolståndet enligt solstudien. Förvaltningen noterar att situationen endast ser acceptabel ut för sommarsolståndet kl tolv. Utformningen bör ses över för att skapa en ljusare boendemiljö och en boendemiljö av hög kvalitet.

Stadsdelsförvaltningen noterar att det pågår flera parallella planarbeten inom ett mindre område och ser att det kan behövas en samordning dem emellan. De sammantagna konsekvenserna på befintliga kvaliteter i området liksom effekten på stads- och landskapsbild riskerar att bli negativa utan ett helhetsgrepp. Stadsmiljöaspekten är särskilt viktig utifrån att området ligger i anslutning till riksintresse för kulturmiljövården. Sammanfattningsvis anser stadsdelsförvaltningen att vissa aspekter, såsom boendekvaliteter och gestaltning, behöver utvecklas. Förvaltningen önskar även en analys av den sammantagna effekten

av de pågående planarbetena i området så att de befintliga kvaliteterna inte decimeras.

Gunilla Ekstrand
Stadsdelsdirektör
Hässelby-Vällingby
stadsdelsförvaltning

Jenny Beijer
Avdelningschef
Hässelby-Vällingby
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Planbeskrivning, samrådshandling, detaljplan för fastigheten Vällingby 4:1 m.fl. Nälstastråket i stadsdelen Nälsta, Vinsta, och Vällingby
2. Plankarta, samrådshandling, detaljplan för fastigheten Vällingby 4:1 m.fl. Nälstastråket i stadsdelen Nälsta, Vinsta, och Vällingby
3. Övriga handlingar:
<https://etjanster.stockholm.se/Byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2020-12922>

Expediering

Stadsbyggnadskontoret (omedelbar)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2025-09-03
Jenny Bejker, Avdelningschef	2025-09-03