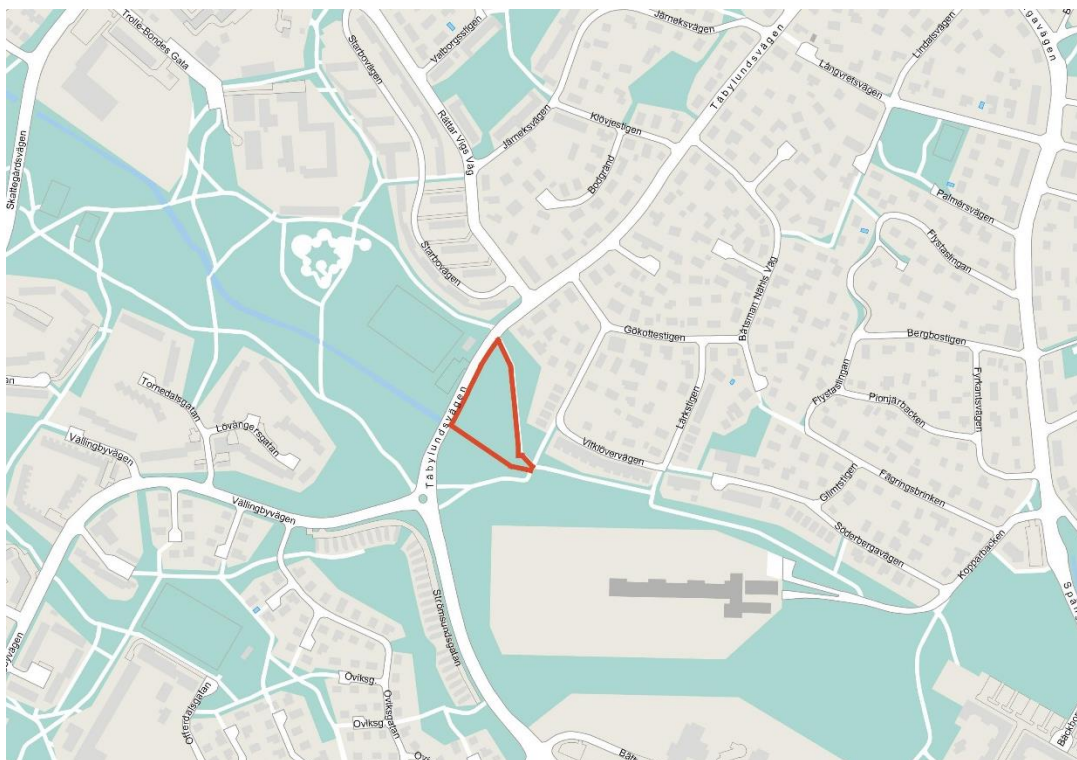


Planbeskrivning

Förslag till detaljplan för Täbylundsvägen, del av Nälsta 5:2 m.fl. i stadsdelen Nälsta, S-Dp 2015-13680



Planområdet lokalisering markerad med orange figur.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Innehåll

Innehåll	2
Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden	6
Hydrologiska förhållanden	7
Stadsbild	9
Landskapsbild	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig service	11
Kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	12
Planförslag	14
Bebyggelse	14
Gestaltning	21
Gator och trafik	22
Konsekvenser	23
Behovsbedömning	23
Naturmiljö	23
Miljökvalitetsnormer för vatten	24
Miljökvalitetsnormer för luft	24
Landskapsbild/stadsbild	24
Störningar och risker	25
Ljusförhållanden och lokalklimat	27
Barnkonsekvenser	28
Tidplan	28
Genomförande	28
Organisatoriska frågor	28
Verkan på befintliga detaljplaner	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Ekonomiska frågor	30
Tekniska frågor	30
Genomförandetid	32

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Ramböll, 2019)
- *Omgivningsbuller* (Structor, 2019)
- *Geoteknik* (Geomind, 2017)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (Geomind, 2017)

Övrigt underlag

- *Solstudie* (Reflex, 2019)

Medverkande

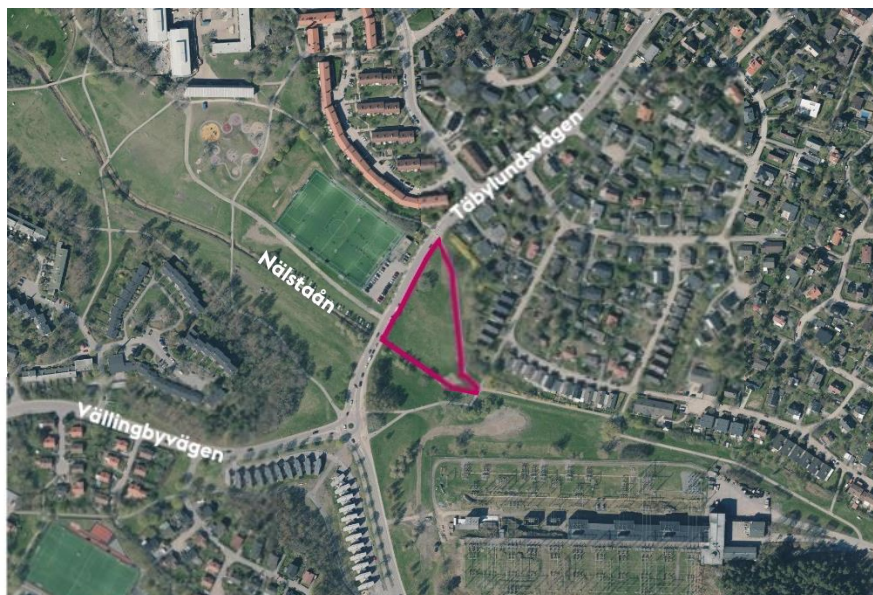
Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Matilda Nilsson och kartingenjör Oscar Jarheim. Från exploateringskontoret har Frida Månsson, Emelie Maniette och Mickael Bogale medverkat och från lantmäteriet Eva Ölund. I planens tidigare skede har även stadsplanerare Matilda Toft och Anton Nylander medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadshus på en obebyggd yta utmed Nälstastråket. Därtill syftar detaljplanen till att säkerställa en väl gestaltad bebyggelse som tar hänsyn till det offentliga rummet. Detta åstadkoms genom att den översta våningen ska vara indragen, sockelvåningen markeras, garagevägg mot parkstråket utformas med god gestaltning samt att synliga elementskarvar ej medges. Bebyggelsen ska ha fönster mot parkstråket för att stärka trygghetsupplevelsen. Detaljplanen syftar även till att stärka sambandet mellan Nälsta och Vällingby genom att tillföra bebyggelse med entréer samt en ny gång- och cykelväg längs Täbylundsvägen.

Planförslaget möjliggör för ett bostadskvarter om fem hus i lamellhusstruktur med en gemensam gård mellan husen. Studerat förslag innehåller 95 nya lägenheter. Förslaget innebär fem flerbostadshus varav de tre västra husen föreslås till fem till sex våningar med den översta våningen indragen och de två östra husen till fyra våningar med den översta våningen indragen. Öster om

bebyggelse föreslås en ny kvartersgata med gatuparkering. Mellan husen finns en upphöjd gårdsyta med ett till viss del underbyggt garage.



Flygfoto. Planområdet markerat i rosa.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i Nälsta, i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämndsområde och omfattar del av fastigheterna Nälsta 5:2 och Nälsta 5:1. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och omfattar en yta på cirka 7000 m². Området avgränsas av Täbylundsvägen, kvarteret Donatus och Nälstaån som är kulverterad utmed planområdets södra gräns.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stockholms stads översiktsplan, laga kraft 23 mars 2018, beskriver ett snabbt växande Stockholm där alla stadens delar behöver utvecklas med värdeskapande kompletteringar för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna nås. Förslaget till detaljplan för Nälsta 5:2 vid Täbylundsvägen är förenligt med Stockholms stad översiktsplan. Nälsta beskrivs som ett område med vissa möjligheter till stadsutveckling, framförallt i samband med nedmonteringen av kraftledningen i Nälstastråket. I stråkets nordvästra del finns möjligheter till kompletteringsbebyggelse varvid stråket bör utvecklas till ett attraktivt rekreationsområde med stärkta samband mellan Nälsta och Vällingby. Täbylundsvägen är utpekad som stadsgata av lokal karaktär. Detta innebär att gatan föreslås omvandlas till stadsgata, med ny blandad bebyggelse, längs hela

sträckan eller på delsträckor. Stadsgratan ska utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil.

Vad gäller de översiktliga stadsbyggnadsmålen stämmer följande väl in med detaljplanens intentioner:

En växande stad

Stockholm ska ha ett variationsrikt bostadsutbud som möjliggör för alla samhällsgrupper att ta sig in på bostadsmarknaden. Till det ska samhällsfunktioner byggas ut i takt med befolkningstillväxten.

En sammanhängande stad

Stockholm ska byggas med ett sammanhängande nätverk av stadsrum – gator, stråk och platser. Tvärkopplingar ska skapas för att öka genomströmningen mellan stadsdelar.

Detaljplan

Den gällande detaljplanen 5269B från 1963 föreskriver park inom hela området.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

2015-02-19 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning till Svenska Hem i Bromma AB för ca 80 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Beslutet föregicks av en ansökan om markanvisning av Svenska Hem i Bromma.

Start-PM

Beslut om att påbörja planarbetet fattades av stadsbyggnadsnämnden 2017-02-23.

Riksintressen

Planområdet ligger strax utanför Bromma flygplats influensområde för flygbuller. Influensområdet är en del i flygplatsens riksintresseprecisering.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består i huvudsak av öppen gräsbevuxen yta. I den södra delen finns tre uppväxta lövträd. Längs planområdets södra sida finns den kulverterade Nälstaån som omges av ett antal yngre träd. Planområdet sluttar lätt från fastighetsgränsen i norr och i syd-sydostlig riktning. Inom planområdet är höjdskillnaden ca + 3,5

meter. Längst i norr ligger marken på ca + 17,5 meter och längs den södra gränsen på ca +14 meter.



Foto över planområdet. Ungefärlig plangräns markerad i rosa.

Naturvärden

Området består idag av gräsmark. Planområdet ligger i anslutning till ett kärnområde för eklevande arter.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet är en del i det stora parkstråket, Nälstastråket, som sträcker sig från Vinsta gård i väster till Täbylundsvägen i öster. Området domineras av stora gräsytor med enstaka träd och med skogsmark på den sydvästra delen. Ett dike, Nälstaån, rinner genom Nälstastråket. Området i sin helhet fyller funktionen av en grön oas och har funktioner som lek, promenadstråk, bollspel, picknick, pulkaåkning m.m. I nära anslutning till planområdet ligger Nälsta bollplan. Intill bollplanen finns en lekplats. Den del av stråket som ligger inom planområdet innehåller få rekreativa funktioner.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

I samband med planarbetet har en geoteknisk undersökning utförts inom området (GeoMind, 2017). Där konstateras att marken är uppbyggd av ett övre lager av fyllningsjord, därefter ett lager av lera som vilar på underliggande berg. Leran har torrskorpekaraktär de översta 0,5-2,5 meterna räknat från fyllningsjordens underkant. Bergnivån inom området varierar mellan 0,8-11 meter under

befintlig markyta. Då planområdet består av lera kan det blir aktuellt med vibrationsdämpande åtgärder.

Längs med Täbylundsvägen finns en förekomst av berg i dagen och i planområdets nordöstra del förekommer ett mindre område av morän enligt SGU:s jordartskarta från 1972.

Det har även utförts mätningar av grundvattennivån inom planområdet. Grundvattennivån har varierat mellan +13,30-13,75. Mätningar av grundvattennivån har gjorts under ett år med ett varierande grundvattendjup på ca 0,6-1 meter.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

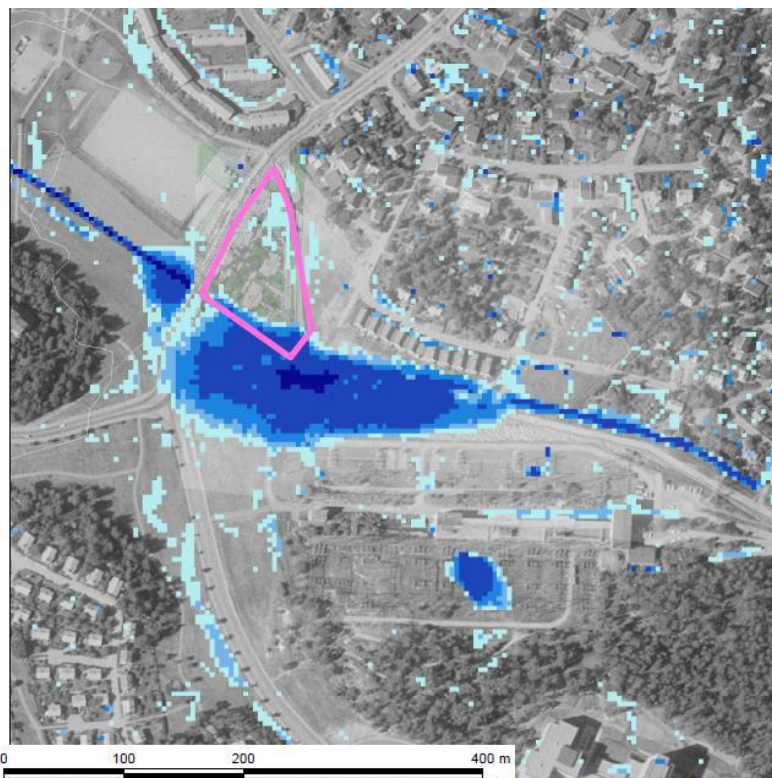
Nälstaån kulverteras i samband med passage under Täbylundsvägen. Under Täbylundsvägen är ledningsdimension 800 mm för att sedan övergå i 1600 mm. Öster om planområdet kommer en gång- och cykelväg ner i nord-sydlig riktning från Vitklövervägen. I denna gång- och cykelväg går en ledning som ansluter till den kulverterade Nälstaån sydöst om planområdet. Precis uppströms denna anslutning finns en brunn som skulle kunna bli anslutningspunkt för planområdet. Vattengång i brunnen är ej känd, enligt uppgift från SVOA saknas denna information.

Planområdet utgör i princip ett delavrinningsområde ner mot Nälstaån med area 1 ha. Ett större delavrinningsområde (76 ha) avrinner ner längs Täbylundsvägen och ansluter till Nälstaån innan den kulverteras under Täbylundsvägen. Ytligt avrinnande vatten lämnar planområdet både i sydväst och i sydöst. Inga större rinnstråk passerar genom planområdet.

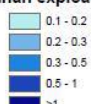
Översvämningsrisker

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Vid bedömning av översvämningsrisker ska därför Bällstaåmodellen användas istället för den skyfallsmodell som Stockholms stad vanligtvis använder sig av. DHI Sverige har på uppdrag av Stockholm Vatten tagit fram en modell för enbart Nälsta dike som är en vidarearbetning och förfining av Bällstaåmodellen. Modellen har gjorts mer noggrann och kalibrerats mot uppmätta verkliga regn. Denna modell, Nälsta dike, är mer detaljerad, ny och kalibrerad och beskriver bättre vad som sker vid större regn kring Nälsta dike. Då Täbylundsvägen ligger utefter Nälsta dike är rekommendationen att använda resultaten från modellen över Nälsta dike. Resultatet visar på att trycknivån för diket överstiger Täbylundsvägen vid ett 100-årsregn. Detta leder till att vatten tar sig över vägen och ansamlas i

lågpunkten söder om planområdet. Simulerade vattennivåer ligger som högst på +14,4 meter. Marknivån är som lägst +13,6 meter i planområdets södra del.



Beräknade maximala ytvattendjup (m) i samband med ett 100-årsregn med klimattfaktor 1,25. Innan exploateringar i Nälsta, fokus område: Nälsta 5_2



SWEREP99 18 00
ZOSA 2019-03-20

En planbild över belastningssituationen vid planområde Nälsta 5:2 med befintliga belastande ytor vid 100-årsregn och klimattfaktor 1,25. Illustration: DHI Sverige

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Bällstaån. Bällstaån är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Idag bedöms recipienten ha otillfredsställande ekologisk status. God ekologisk status ska uppnås till 2027. Tidsundantaget till 2027 gällande ekologisk status avser vattendragets morfologi samt övergödning. På grund av administrativa begränsningar bedöms ekologisk status med avseende på näringsämnen ej kunna uppnås till 2021 och tidsundantag till 2027 har därför tillkommit. Trots detta är det viktigt att åtgärder för att nå god ekologisk status utförs i så stor utsträckning som möjligt innan 2021.

God kemisk ytvattenstatus ska uppnås i Bällstaån till 2021. Mindre stränga krav har dock applicerats för bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Även gränsvärdet i vatten för benso(b)flouraten och benso(g,h,i)perylen överskrids i recipienten. För dessa ämnen är påverkansbilden komplex och mest effektiva åtgärder för att uppnå god kemisk ytvattenstatus med avseende på dessa ämnen har ej fastställts (VISS, 2017-06-16).

Markavvattning

I planområdets södra del ligger markavvattningsföretaget Beckomberga-Flysta tf – Nälsta-Vellingby tf. Företaget startade innan det kommunala vatten- och avloppssystemet byggdes ut. Dokument som styrker att företaget är aktiva har inte återfunnits och frågan har därför inte utretts vidare då det anses obehövt.

Stadsbild

Planområdet ligger mellan Nälsta, Flysta, Räcksta och Vällingby. Den omgivande strukturen är därför varierad. Flysta har en småskalig bebyggelsestruktur med villor och radhus. Nälsta har en mer varierad karaktär med flerbostadshus och radhus. Andelen småhus i Nälsta är 76%. Strukturen i Räcksta och Vällingby härstammar ifrån 1950- och 60-talet med en tydlig hierarki i gatunätet.

Landskapsbild

Nälstastråket ligger i en dalgång som är en förkastningsspricka och del av Mälardalens karaktäristiska sprickdalslandskap. Platsen var tidigare ett odlingslandskap med åker på lermark mellan blandskogsbeklädda moränholmar och brantare berg. Genom hela stråket rinner Nälstaån, med karaktären av ett åkerdike. Idag kantas det öppna stråket av bebyggelse av varierat slag från olika tidsepoker. Nälstastråket har en central roll i grönstrukturen med kopplingar både mot Sundby friområde och Kälvesta vidare mot Järva. Nälstastråkets kvaliteter är främst av friluftskaraktär snarare än som naturområde. Här finns dock stora naturvärden i ekbackarna och dikesmiljön. Nälstastråket har också viktiga regionala kopplingar vidare mot Bromma.



Flygfoto över planområdet med omgivning.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

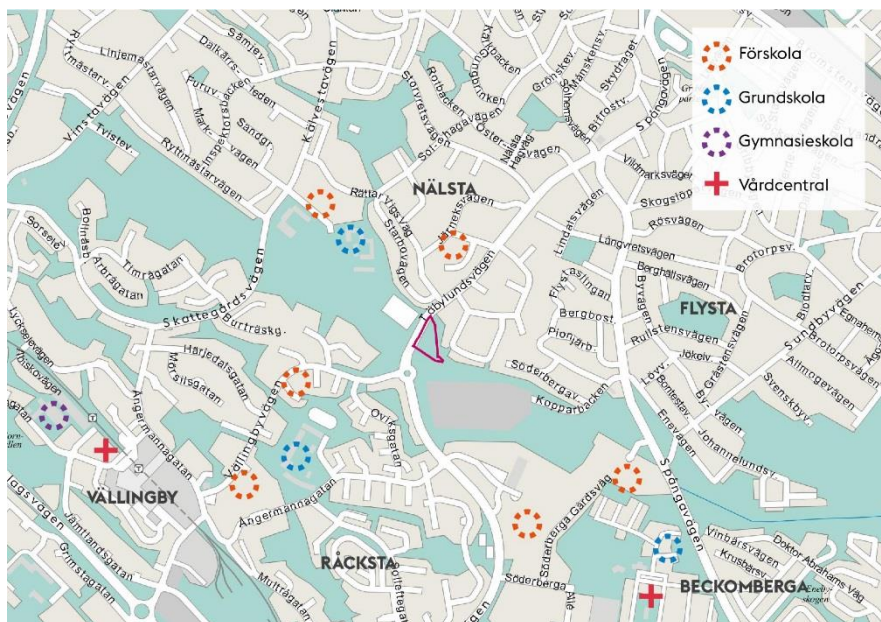
Bebyggelse

Planområdet angränsar till, men innefattas inte av, Vällingby som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Motiveringen lyder: *”Efterkrigstidens ideala förortsmiljö, uppbyggt som en självförsörjande förort längs tunnelbanan på grundval av idén om den s.k. ABC-strukturen (Arbete-Bostad-Centrum). Förebild för planering, gestaltning och socialt program för bostadsområden i Sverige och internationellt”.*

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med byggande och iordningställande av tomten måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Offentlig service



Karta över offentlig service.

Skola och förskola

Närmaste förskola finns i Vällingby ca 200 meter sydväst om planområdet respektive i Nälsta ca 350 meter nordost om planområdet. Närmaste grundskola (F-6) är Nälstaskolan ca 100 meter väster om planområdet och närmsta skola för årskurs 7-9 finns i Vällingby. Gymnasieskolor finns ca 1 km norr om planområdet i centrala Spånga samt 1 km sydväst om planområdet i centrala Vällingby.

Sjukvård

Vårdcentraler finns i bl.a. Beckomberga, Vällingby och Spånga.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik ligger i Flysta, knappt en kilometer från området. Övriga verksamheter återfinns närmast i Vällingby centrum, drygt en kilometer bort.

Gator och trafik

Biltrafik

Direkt väster om planområdet löper Täbylundsvägen som sträcker sig mellan Bromstensvägen i norr och Bergslagsvägen i söder.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning löper längs med planområdets östra gräns. Vägen är en del av det gång och cykelstråk som löper genom Nälstastråket. Inom planområdet finns även upptrampade stigar som vittnar om flöden genom området.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats heter Täbylundsvägen och ligger inom planområdet. Närmaste spårbunden trafik finns i Vällingby, drygt en kilometer från planområdet.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Ca 70 meter sydost om planområdet ligger Beckomberga ställverk. Ställverket ger upphov till elektriska och magnetiska fält. För Beckomberga ställverk gäller strålningsrisken främst för den starkströmsledning om 400 kV som löper förbi planområdet för att sedan ledas in till ställverket. Denna ledning kräver ett avstånd på 5,1 meter till närmaste bebyggelse och får inte asfalteras över för att vara åtkomlig. Enligt uppgift från Ellevio, som äger Beckomberga ställverk, finns inom ställverksområdet diverse anläggningsdelar med spänning från 30 kV upp till och med 220 kV. Ellevio planerar också för en framtida starkströmsledning om 400 kV.

Den försiktighetsprincip som ska följas är den enligt miljöbalken (MB). Elektriska fält avskärmas bra av vegetation och byggnadsmaterial och därför orsakar inte yttre källor några betydande sådana fält inomhus. Magnetfält avskärmas däremot inte på samma sätt och därför kan yttre källor signifikant höja magnetfältsnivån inomhus. Riktlinje för försiktighet enligt Boverket och Strålskyddsmyndigheten är 0,4 μT .

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Om markföroreningar upptäcks ska miljöförvaltningen informeras och en anmälan om miljöfarlig verksamhet ska inkomma till förvaltningen senast 6 veckor innan saneringsarbetet påbörjas, enligt 10 kap miljöbalken respektive 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 18-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Öster om planområdet ligger en avloppspump som kan orsaka odör. Ny bebyggelse föreslås hålla ett avstånd på 50 meter från anläggningen.

Buller, vibrationer

Trafik på Täbylundsvägen och aktiviteter på Nälsta BP bedöms vara de största källorna till buller i området. Ljudnivån utmed Täbylundsvägen är enligt stadens bullerkarta ca 60-70 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Planområdet ligger strax utanför Bromma flygplats influensområde för flygbuller. Planområdet utsätts ej för flygbullernivå över 55 dB(A). Bostäderna kan därmed planeras utan hänsyn till flygbuller.

Idrottsplats

Ljud frambringat av människor är ofta spontant och tillfälligt. Verksamheten är inte heller alla gånger i egentlig mening organiserad. Rådighet över sådant buller blir ofta diffus och praxis är inte entydigt. Buller från fotbollsmatcher och andra aktiviteter på idrottsplatsen bedöms ej som verksamhetsbuller, men kan jämföras mot riktvärdena för att få en bild av bullersituationen. Nälsta BP består av en 11-manna bollplan med konstgräs. Enligt anläggningsansvarig sker aktiviteter på idrottsplatsen främst på eftermiddagar och kvällar under högsäsong, dock inte efter kl. 21. Exakta tider är inte kända. Inget högtalarsystem används. Ljudnivån från Nälsta BP uppgår till som högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid de planerade fasaderna. Det finns också belysning i form av master vid bollplanen som eventuellt kan upplevas störande.

Planförslag

Bebyggelse

Planförslaget innehåller ca 95 bostäder. Detaljplanen möjliggör för ett bostadskvarter om fem hus i lamellhusstruktur med en gemensam gård mellan husen. Förslaget innebär fem flerbostadshus varav de tre västra husen föreslås till fem till sex våningar med den översta våningen indragen och de två östra husen till fyra våningar med den översta våningen indragen. Öster om föreslagen bebyggelse föreslås en ny kvartersgata. Mellan husen finns en upphöjd gårdsyta med ett till viss del underbyggt garage.



Situationsplan. Illustration: Reflex



Perspektiv från söder. Mot Täbylundsvägen har byggnaderna en indragen våning. Mot gårdssidan nyttjas den indragna våningen för terrasser.

Illustration: Reflex

Byggnader

Tre hus placeras ut mot Täbylundsvägen dit entréer och balkonger vänder sig. De tre gathusen ligger indragna från gång- och cykelbanan på Täbylundsvägen. Mellan husen och trottoaren finns förgårdsmark som är planterad och bäddar in husen i grönska. En stadsmässig karaktär skapas genom att bebyggelsens fasader ligger parallellt med gatan. Detta ligger i linje med översiktsplanens intentioner om att utveckla Täbylundsvägen till en stadsgata. Entréerna mot gatan är utskjutande byggnadsdelar från huskroppen vilket synliggör entréer och bidrar till en mänsklig skala. Husen föreslås ha fem till sex våningar där den översta våningen är indragen, vilket regleras genom höjdbestämmelser på plankartan. Mot gårdssidan nyttjas den indragna våningen för terrasser. Mot gårdssidan föreslås också balkonger. I markplan på hus 1 ligger ett cykelrum med fönster ut mot gata och gavel.



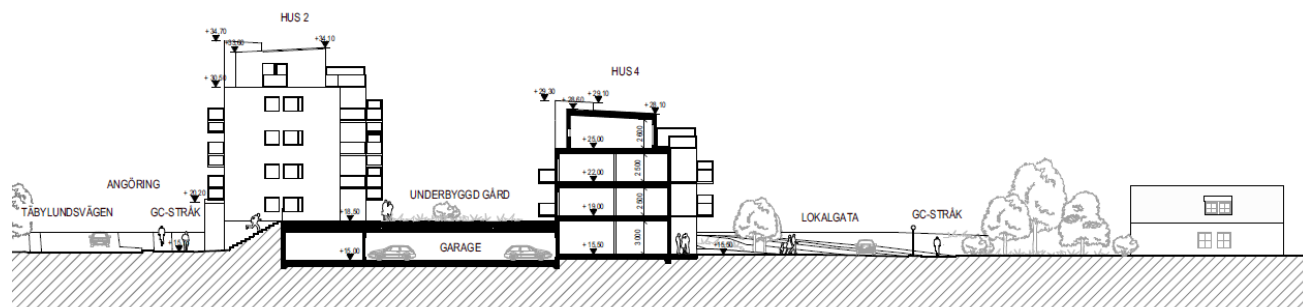
Fasad mot väster (Täbylundsvägen). Illustration: Reflex

Gårdshusen, hus 4 och 5, har samma utformning som gathusen men är fyra våningar för att möta upp den låga villabebyggelsen och skapa bättre solförhållanden på gården. Den översta våningen är indragen till förmån för stora terrasser och som ytterligare bidrag till en lägre höjd mot sydost och villaområdet. Detaljplanen reglerar den översta indragna våningen genom höjdbestämmelser. Balkonger föreslås både mot gårdssidan och mot den befintliga gång- och cykelvägen i öster. Husen angörs via entréer mot den nya kvartersgatan. Hus 3,4 och 5 har lägenheter med uteplatser i bottenplan.

Detaljplanen medger en mindre byggnad utmed kvartersgatan. Byggnaden föreslås vara ett miljöhus för vilken volym och höjd regleras. I övrigt tillåter detaljplanen byggnader för bostadskomplement inklusive skärmtak om sammantaget 40 m².



Fasad mot öster. Illustration: Reflex



Sektion från väst till öst. Täbylundsvägen till vänster i bild.
Illustration: Reflex

Parkering

Det projektspecifika parkeringstalet för bilparkering i detta läge har bedömts till 0,5 platser per lägenhet. 95 lägenheter ger ett behov av totalt 48 p-platser. Ca 30 p-platser kommer att inrymmas i garage och 23 st ovan mark. Parkering förläggs till ett parkeringsgarage i souterräng mellan de fyra husen i söder, samt längs med kvartersgatan. In- och utfart till garaget sker via en angöringsväg söder om bebyggelsen. Vägen ansluter till Täbylundsvägen. Detaljplanen medger markparkering på utvalda ytor genom

bestämmelsen *korsmark*. På övriga ytor inom kvartersmarken regleras parkering bort med hjälp av egenskapsbestämmelsen *ej parkering*.

Cykelparkering på mark (66 st) är förlagd i ytterkanten av tomten, öster om hus 4 och 5, samt i anslutning till Täbylundsvägen. Cykelparkering finns även i cykelrum vid entréerna (113 st). Behovet har beräknats utifrån 1 plats/boende.



Illustration som visar läge för garage. Illustration: Reflex

Gård och förgårdsmark

I förslaget ges de boende, förutom balkonger, uteplatser och terrasser, en gemensam uteplats ovanpå garaget som regleras genom att marken får byggas över och under med planterbart bjälklag.

Då planområdet sluttar från norr till söder med en höjdskillnad på ca 3,5 meter ligger garaget i suterräng. Mot parkstråket i söder uppstår en höjdskillnad vilket gör att det bildas en tydlig gräns mellan den

privata upphöjda gården och det offentliga parkstråket. I norr är nivåskillnaderna mindre vilket gör att det bildas en något uppåtgående slänt till den del av gården som är underbyggd med garaget. Marken från norr ska ansluta till gården ovanpå garaget. Detaljplanen har därför i anslutning till gården en föreskriven höjd över nollplanet som är samma som högsta tillåtna bjälklagshöjd i meter över nollplanet



3D-vy som visar uppåtgående slänt i norr. Illustration: Reflex.



Fasad sett från söder (parkstråket). Illustration: Reflex.

Gården kan nås via trappor i väster (mot Täbylundsvägen), i öster (mot kvartersgatan) och från söder (parkstråket). Mellan hus 2 och 3 finns en cykelparkering och en grön slänt upp till de privata uteplatserna. Från kvartersgatan finns en tillgänglig stig till gården längs hus 1, 2 och 3.

Den inre gården är organiserad med generösa planteringsbäddar längs fasader och uteplatser, för att skapa avstånd mellan de boendes privata sfär och den gemensamma gården. Planteringen ger även rumslighet och en ombonad känsla för gemensamma vistelseytor, lektytor och gräsytor. Gårdens funktioner samlas vid den nord-sydgående stigen, som även förbinder entréer i hus 1, 2 och 3 med grönstråket i söder och parkering och sopkassuner i öster. Öster om

hus 4 och 5 placeras grönytor med bland annat möjligheter för odling för att skapa avstånd mellan bostadshus och parkerings- och vändplats.

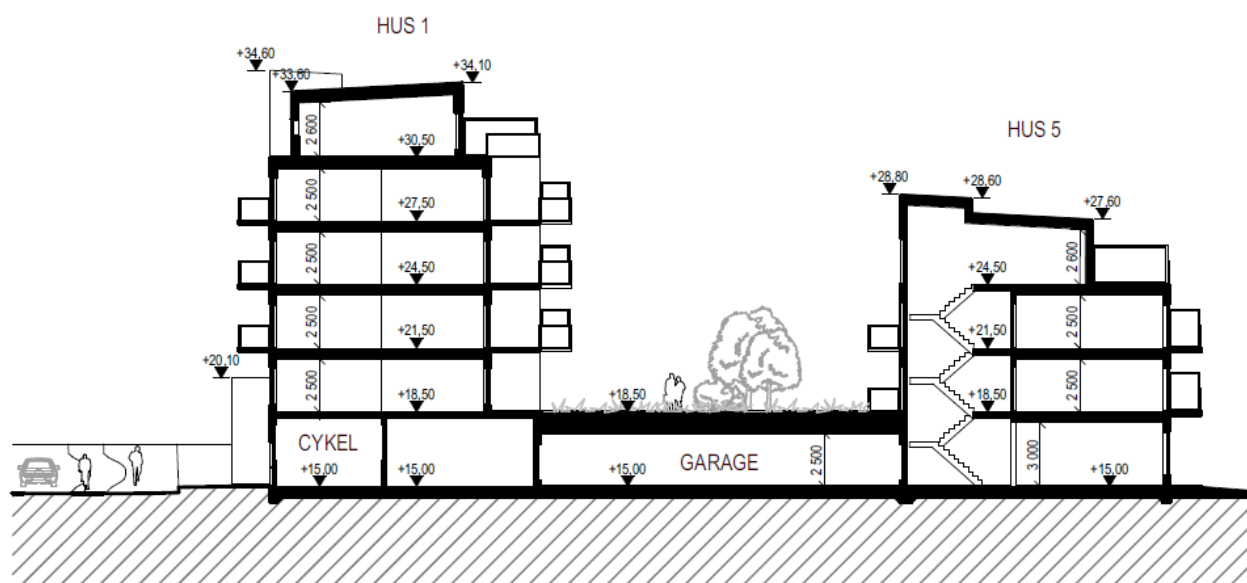
Längs Täbylundsvägen föreslås planteringar mellan byggnaderna och trottoaren. Husens tak lutar ut från gården och dagvatten hanteras i förgårdsmark och på kvarteretsmark i öster om bebyggelse.



Illustrationsplan landskap. Illustration: Kragh & Berglund.

Översvämning

Högsta tillåtna bjälklagshöjd i meter över nollplanet regleras på plankartan. Mot parkstråket föreslås infart till garaget. Nivån för färdigt golv i garaget har anpassats utefter vad som är lämpligt med hänsyn till nivåer för 100-årsregn. För att garaget inte ska riskera att vattenfyllas vid ett 100-årsregn föreslås färdigt golv i garaget ligga på +15,0. Denna höjd har blivit vägledande för högsta tillåtna bjälklagshöjd i meter över nollplanet (+18,5).



Sektion genom bebyggelsen och garaget. Täbylundsvägen till vänster i bild. Illustration: Reflex

Dagvatten

Dagvattenhanteringen kan lösas på flera olika sätt och med en kombination av fördröjningsmetoder. Växtbäddar, översilningsytor och makadamstråk föreslås. Dessa lösningar kan anläggas på ytor som inte är underbyggda med garage eller är hårdgjorda i form av kvartersgata och parkering. Gården regleras med *prickmark*, *korsmark* och *ringmark* samt i stor omfattning av egenskapsbestämmelsen *ej parkering* vilket möjliggör för hantering av dagvatten.

Omgivande park och gaturum

Då området utgör en del av Nälstastråket är det viktigt att ianspråktagandet kompenseras genom att stråkets kvalitéer stärks. Detta kan bl.a. åstadkommas genom att fönster och balkonger vänder sig mot parken och stärker trygghetsupplevelse. Det är också av yttersta vikt att bebyggelsens södra fasad omges av grönska för att skapa en mjuk övergång mellan parkstråket och bebyggelsen.

Nedan presenteras en möjlig och eftersträvansvärd utformning med en växtbeklädd spaljé.



Illustration som visar möjlig och eftersträvansvärd utformning av sydfasaden. Illustration: Kragh & Berglund

För att länka samman stadsdelarna Vinsta, Nälsta och Vällingby i ett sammanhängande gång- och cykelvägnät planerar staden för en utbyggnad av en allmän gång- och cykelväg längs med Nälstaån. Detaljplanens grönkompensation sker i form av anläggning av en ny gång och cykelväg mellan Skattegårdsvägen och Täbylundsvägen samt igenom planområdet i söder.

Gestaltning

Bebyggelse

Detaljplanen reglerar bebyggelsens volymer genom begränsningar av markens nyttjande samt genom bestämmelsen *högsta nockhöjd över nollplanet* samt *högsta nockhöjd i meter över marken*. Fasad i bottenvåning mot PARK ska till 10% vara uppglasad. Detta för öka trygghetsupplevelsen längs Nälstastråket samt bidra till en sockelvåning som knyter an till den mänskliga skalan. Fasad ska också utföras utan synliga elementskarvar. Detta är reglerat på plankartan.

Fasadutformning

Byggnaderna föreslås utformas med en fasad av ljus puts eller skivmaterial samt en sockelvåning i träpanel. Den indragna översta våningen har en avvikande fasadbeklädnad och kulör. På gårdssidan och mot öster har alla husen en utskjutande del i avvikande fasadbeklädnad i förslagsvis träpanel.

Balkonger och terrasser

Balkonger och terrasser föreslås utmed lamellernas långsidor mot öst och väst. Balkonger medges på *korsmark* och *ringmark*. Mot Täbylundsvägen tillåts balkonger kraga ut maximal 1,5 meter och

ska ha en minsta fri höjd om 3,0 meter från mark. Terrasser är möjliga att anordna på de indragna våningarna vilka regleras med en lägre tillåten nockhöjd.

Tak

Taken föreslås vara låglutande ut mot gatorna för att hantera dagvattnet och för att hålla ner hushöjden för bäst möjliga solförhållande i utemiljön.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten angörs idag från Täbylundsvägen som sträcker sig längs med planområdets västra sida. En ny kvartersgata föreslås längs med planområdets östra gräns.

Biltrafik

Öster om de föreslagna bostäderna planeras en kvartersgata för att angöra de två östra lamellhusen. De tre västra husen angörs från Täbylundsvägen samt via det planerade garaget.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig allmän gång- och cykelväg som sträcker sig diagonalt utmed planområdets östra sida kvarstår. Staden planerar också för en utbyggnad av en gång- och cykelväg utmed planområdets södra sida som ska knyta ihop gång- och cykelnätet i Nälstråket och stadsdelarna Vinsta, Nälsta och Vällingby. Planen föreslår också en ny gång- och cykelväg längs med Täbylundsvägens östra sida, utöver den som idag finns utmed vägens västra sida. Gångbanan planeras få en bredd på 2,5 meter och cykelbana på 1,5 meter. Detaljplanen möjliggör en utökning av befintligt gaturum för att den nya gång- och cykelvägen ska rymmas.

Tillgänglighet

Byggnaderna kommer att kunna angöras med bil samt ha tillgång till parkering för rörelsehindrade inom 10 meter från bostadsentréerna. HKP för hus 4 behöver studeras vidare efter samrådet, men ytor finns för att möjliggöra parkering inom 10 meter från bostadsentrén. Tillgängliga och gena vägar till avlämningsplatser för avfallshantering behöver också studeras vidare efter samrådet.

Vattenförsörjning, spillvatten

Anslutningspunkt finns i anslutning till fastigheten.

El

Ledningar och möjlighet till anslutning till elnät och fiber finns i närheten av den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter skall ske med berörda ledningsägare.

Energiförsörjning

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter skall ske med berörda ledningsägare.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer. Underjordiska behållare alternativt moloker för mat och hushållsavfall placeras längs kvartersgata. Uppställningsplats för sopbil finns redovisad i situationsplan. Separat miljöhus för övriga fraktioner placeras längs kvartersgata.

Räddningstjänst

Förslaget är anpassat för att klara av krav på uppställning och framkomlighet för utryckningsfordon.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Naturmiljö

Den föreslagna bebyggelsen tar parkyta i anspråk. Påverkan på naturvärden bedöms vara måttlig på grund av områdets karaktär av en öppen gräsbeväxt yta med endast ett fåtal träd. Planförslaget medför att närboendes möjlighet att använda området försvinner då platsen privatiseras. Planområdet innehåller idag få rekreativa funktioner varför påverkan på rekreativvärden bedöms vara låg. En utbyggnad enligt förslaget lämnar en grön korridor på 80 meter varför Nälstastråkets funktion av ett grönt stråk för lek och rekreation väntas kvarstå. Som kompensation för ianspråktagen grönyta kommer bostadsexploateringen bekosta utbyggnad av en

gång- och cykelväg i Nälstastråket från Skattegårdsvägen till Täbylundsvägen samt igenom planområdet i söder.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt framtagen dagvattenutredning (Ramböll, 2019) beräknas de årliga föroreningsmängderna från planområdet öka något då grönytor ersätts med hårdgjorda ytor. En viss ökning kan ses för bland annat fosfor och olja, som idag inte uppnår god status i Bällstaån.

Föreslagna reningsåtgärder har utgått från Stockholms stads åtgärdsnivå och riktlinjer för dagvattenhantering. Åtgärdsnivån har tagits fram med utgångspunkten att stadens vattenförekomster ska uppnå god status och MKN följas. Givet att dagvattenåtgärder anläggs med de volymer för rening och fördröjning som krävs för att uppfylla åtgärdsnivån, enligt vad som redovisas i framtagen utredning, uppfyller detaljplanen således sin del i arbetet för att nå god vattenstatus i stadens vattenförekomster. Anläggningar som ger särskilt god rening (exempelvis växtbäddar) har valts för de delar där markförhållandena tillåter. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Staden bedömer att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Landskapsbild/stadsbild

Påverkan på stads- och landskapsbilden består främst i en omvandling av nuläget parkmark till bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsens skala, som är två till fyra våningar högre än den direkt omkringliggande villabebyggelsen, bedöms som acceptabel. Området Nälsta har som helhet en blandad karaktär och innehåller både flerbostadshus i lägre skala och villor. Projektets tillskott med mindre, uppbrutna lamellhus, bedöms passa väl in i denna övergripande karaktär. Bebyggelsen kommer bidra till skapandet av ett tydligt gaturum. Planförslaget bidrar också till att parkrummet kan upplevas mer tydligt och förhoppningsvis kan även trygghetsupplevelsen stärkas.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

I planförslaget ligger det närmaste bostadshuset på cirka 110 meters avstånd från ställverkets fastighetsgräns. Detta betyder att gränsvärdet för elektromagnetisk spänning ligger på ca 0,1 μT för 220 kV-ledningen vilket följer Boverket och Strålskyddsmyndighetens riktlinjer för försiktighet (0,4 μT). Den planerade bebyggelsen håller det rekommenderade säkerhetsavståndet på 5,1 meter som gäller för den 400 kV-ledning som ligger öster om planområdet.

Buller

Beräkningarna visar att riktvärdet för trafikbuller kan innehållas för samtliga lägenheter, givet att lägenheter i hus 1–3 planeras genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot den ljuddämpade sidan mot innergården, alternativt att små lägenheter (högst 35 m^2) planeras mot Täbylundsvägen. Lägenheter i hus 4 och 5 innehåller riktvärdena utan särskild anpassning till buller.

Vid de mest bullerutsatta fasaderna närmast Täbylundsvägen erhålls som högst 65 dB(A) dygnsekvivalent och 82 dB(A) maximal ljudnivå. Mot den ljuddämpade gården fås som högst 52 dB(A) dygnsekvivalent och 66 dB(A) maximal ljudnivå. Fasader till hus 4 och 5 erhåller som högst 57 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå.

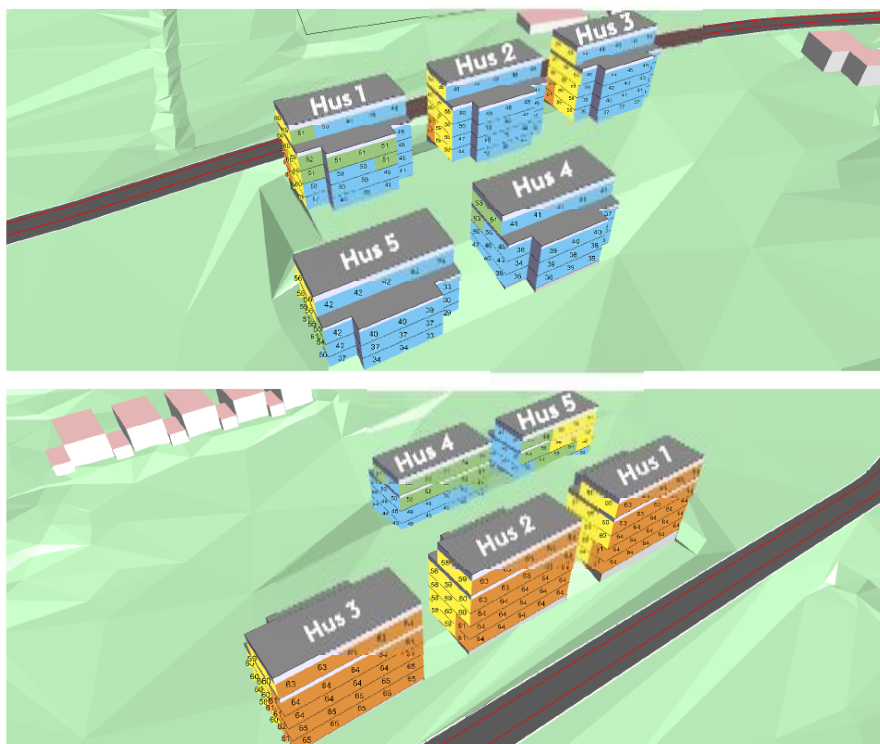


Illustration som visar dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad.

Målet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fasadisoleringen bör studeras mer i detalj i projekteringen.

Både gemensamma och enskilda uteplatser kan anläggas på flera platser i planområdet. Tre av fyra planerade gemensamma uteplatser/lekplatser innehåller riktvärdena om 50 dB(A) dygnsekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Buller från idrottsplatser bedöms ej som verksamhetsbuller, men kan jämföras mot riktvärdena för att få en bild av bullersituationen. Ljudnivån från Nälsta BP uppgår till som högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid de närmsta fasaderna. Samtliga hus har tillgång till en ljuddämpad sida där ljudnivån uppgår till som högst 35 dB(A). I jämförelse med riktvärdena för verksamhetsbuller innebär detta att zon B kan tillämpas. Zon B innebär att bostäder ska planeras med ljuddämpad sida. För att riktvärdena enligt zon A ska innehållas (45 dB(A) kvällstid och helger), krävs en mycket hög bullerskyddsskärm, ca 9 meter, mellan bollplanen och bostadsområdet längs bollplanens kortsida. Görs skärmen lägre fås en mycket liten bullerdämpande effekt. Zon A innebär att bostäder kan planeras utan hänsyn till buller. Då samtliga hus erhåller ljuddämpad sida bedöms att en 9 meter hög bullerskyddsskärm inte är motiverad. Buller från bollplanen kommer från samma håll som buller från trafik på Täbylundsvägen. Bulleranpassningar som görs med avseende på trafikbuller, så som god fasadisolering och lägenhetsplanering, kommer även att minska eventuell störning från buller från bollplanen.

Översvämningsrisker

Då dagvattenutredningen (Ramböll, 2019) togs fram jämfördes Stockholm stads skyfallsmodell med DHIs modell. Stockholm stads modell uppskattar vattennivån till +14,0 meter och DHIs modell +14,4 meter. I framtagna dagvattenutredning bedöms DHIs skyfallsmodell över Nälsta dike ge ett mer rättvisande resultat då den är mer detaljerad och bättre beskriver lokala förutsättningar och faktorer inom området. Det ska dock noteras att även om DHIs modell ger ett mer rättvisande resultat råder dock viss osäkerhet då en modell aldrig kan representera verkligheten fullt ut.

Ytor inom planområdet som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn ligger framförallt i område med användningen park. Infart till garage planeras i söder mot parkstråket. För att undvika översvämnning i garaget till följd av stående vatten i Nälstastråket är det viktigt att fastställa en färdig golvnivå med hänsyn till eventuell

översvämning i stråket vid ett 100-årsregn. Till följd av de osäkerheter som finns i modellen samt planområdets utsatta läge och tidigare kända översvämningar är det viktigt att färdig golvnivå höjdsätts med tillräcklig säkerhetsmarginal. Då beräknad vattennivå vid ett 100-årsregn enligt modell ligger på +14,4 meter rekommenderas att färdigt golv inte placeras lägre än +15,0 meter för att erhålla god marginal till simulerad översvämningsyta. Färdigt golv för de två bostadshus som är placerade närmast parkstråket planeras också till +15,0 meter.

Ljuförhållanden och lokalklimat

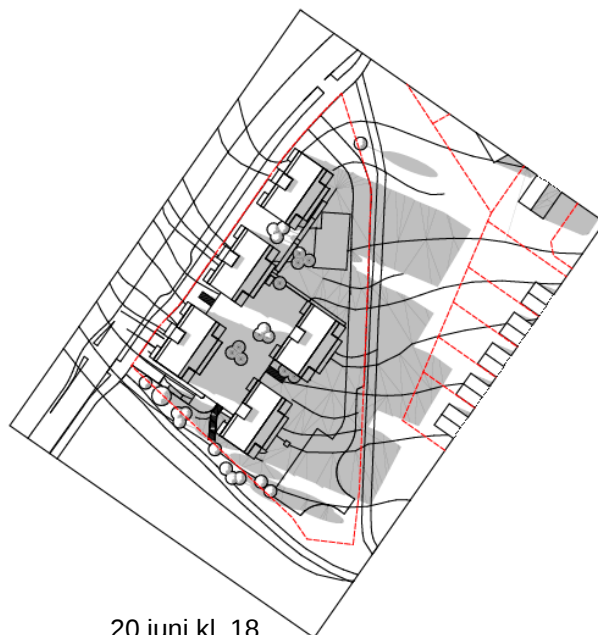
Solstudier har utförts för vårdagjämning den 20 mars, sommarsolstånd den 20 juni för att visualisera vilka skuggeffekter som planförslaget antas kunna medföra. Vegetation såsom träd har inte tagits med i beräkningarna av ljuförhållanden och har en påverkan på mängden ljusinsläpp på befintlig och tillkommande bebyggelse.

De nya bostadskvarteren placeras intill befintlig bebyggelse vilket kan medföra att bostadshusen i öster får en liten skuggeffekt på del av tomten under sommarsolståndet kl. 18:00. Bedömningen är att skuggeffekterna på befintliga hus är rimliga då dagens vegetation medför en delvis liknande effekt.





20 mars kl. 18



20 juni kl. 18

Solstudie. Illustration: Reflex

Barnkonsekvenser

Planförslaget kan anses ge negativa konsekvenser för barn då tillgången på parkyta minskar. Den befintliga gång- och cykelvägen utmed planområdets östra gräns kommer att finnas kvar så möjlighet att röra sig på allmänt stråk i parkstråket påverkas inte. I och med föreslagen detaljplan kommer även en gång- och cykelbana anläggas längs med Täbylundsvägen samt söder i planområdet vilket skapar trafiksäkrare och tryggare förutsättningar för barn att röra sig i och genom området.

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samråd	19 november – 14 januari 2020
Granskning	maj 2020
Godkännande SBN	november 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter. Byggaktören finansierar och

ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ. Gång- och cykelbanorna i området ligger på parkmark och driftas därmed av stadsdelsförvaltningen vilket de även kommer att göra inom föreslagen detaljplan.

Huvudmannaskap

Staden har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet (gata och park).

Avtal

Innan detaljplan antas ska en överenskommelse om exploatering upprättas mellan staden och byggaktören. Överenskommelsen reglerar kostnader, ansvar, tidplan m.m.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av den befintliga detaljplanen (5269B) upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Nälsta 5:2, ägs av Stockholms kommun.
- Nälsta 5:1, ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik samt parkområde.

Fastighetsbildning

Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

Område utlagt som kvartersmark i planförslaget är beläget inom område utlagt som allmän platsmark med användning park i nuvarande plan. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder) ska utgöra en ny fastighet, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

Område utlagt som allmän platsmark (gata och park) ska fortsätta ingå i av Stockholm ägd fastighet.

Rättigheter

Inom del av planområdet finns en befintlig ledningsrätt (0180K-2000-04492.1) för elektrisk starkström. Den tidigare luftburna kraftledningen är nedgrävd och den ledningsrätt som berör planområdet ska upphävas

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatt (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Gatukostnader och övrig allmän plats

Staden ansvarar för och bygger ut den allmänna platsmarken. Exploateringen medför kostnader för staden för ombyggnad av Täbylundsvägen.

Kostnader inom kvartersmark

Byggaktören står för plankostnader samt samtliga exploateringskostnader inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet, byggaktören bekostar anslutning.

Ersättning vid markförvärv

Byggaktören ska efter fastighetsbildning förvärva blivande kvartersmark från staden.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktören.

Grönkompensation

Grönkompensation sker i form av utbyggnad av gång- och cykelväg i Nälstastråket.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

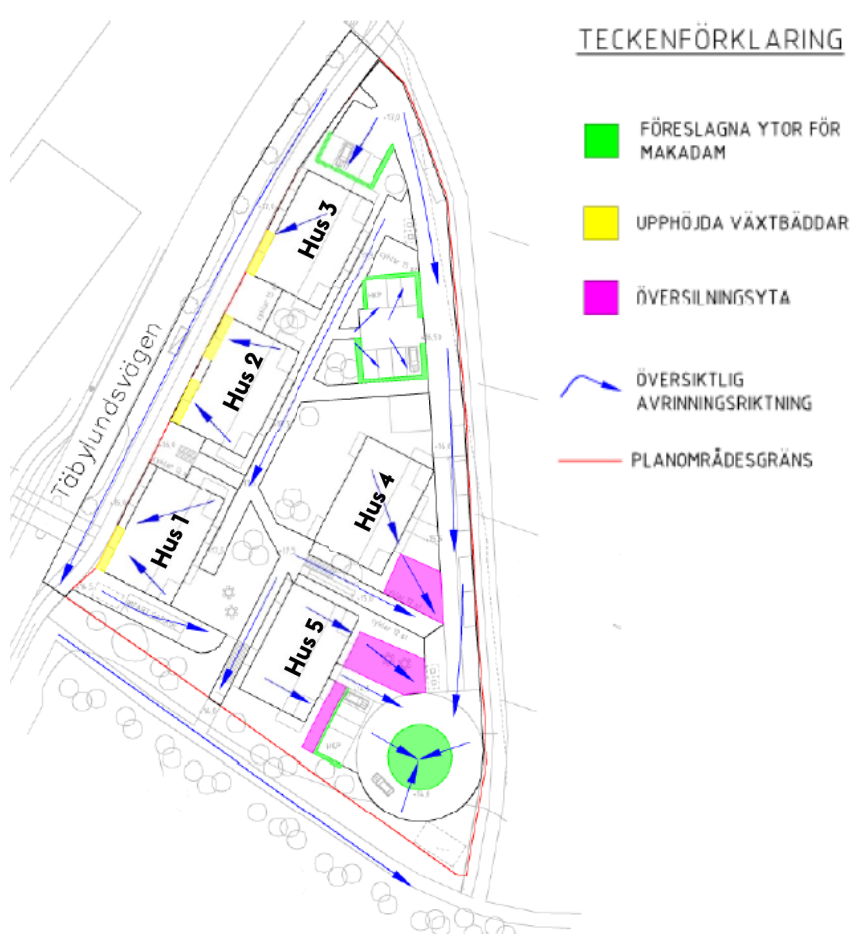
Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av

dagvatten (LOD). I andra hand får det i samråd med Stockholm vatten ledas till det kommunala nätet.

För att uppnå Stockholms stads åtgärdsnivå om omhändertagande och rening av 20 mm föreslås en kombination av växtbäddar, översilningsytor och makadamstråk. Inom planområdet behöver 66 m³ fördröjas och renas enligt framtagna dagvattenutredning (Ramböll, 2019). Förslag på utformning av dagvattensystemet ses i bilden nedan.



Föreslagen dagvattenhantering inom området. Illustration: Ramböll

Taken på hus 1, 2 och 3 föreslås avvattnas via stuprör västerut till växtbäddar på förgårdsmarken intill Täbylundsvägen. Taken på hus 4 och 5 avvattnas via stuprör österut mot GC-vägen. Vattnet från dessa tak leds ut på skålade grönytor med kupolbrunnar från vilka vattnet går ner i ledning.

Det underbyggda garaget begränsar möjligheterna till infiltration. Utöver detta är den dominerande jordarten inom planområdet lera vilket begränsar infiltrationsmöjligheterna ytterligare. Den

underbyggda gården utformas med fördel med grusade eller beväxta ytor där vattnet kan röra sig ner till dräneringsledningar vilka i sin tur avvattnar bjälklaget.

Parkering och andra körbara ytor föreslås avvattnas mot ytliga makadamstråk. Dagvatten avleds förslagsvis ytligt till makadamstråken för att infiltrera ner genom makadammet och maximera reningen. Makadamstråken anläggs med en dräneringsledning i botten.

Möjlighet till anslutning av dagvatten till befintlig dagvattenledning sydost om planområdet behöver utredas vidare.

Ytliga avrinningsstråk planeras längs med vägarna inom området vilka följer den naturliga topografin med avrinning från norr till söder.

Ovan beskriven utformning är endast ett förslag. Hantering av dagvatten regleras inte i detaljplanen men detaljplanen möjliggör för föreslagna dagvattenlösningar.

El/Tele/Fjärrvärme

Planområdet kommer att anslutas till de befintliga ledningarna för el, tele och fjärrvärme.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att planen vunnit laga kraft.