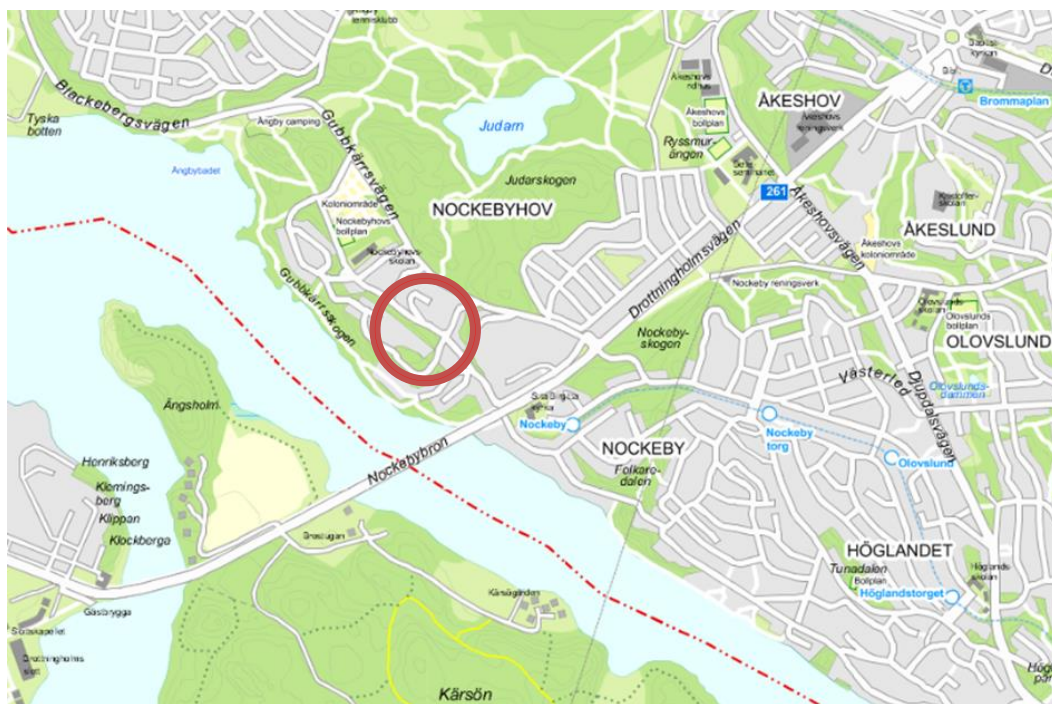


Planbeskrivning
Detaljplan för del av fastigheten Nockebyhov
2:22 vid Tyska Bottens Väg i stadsdelen
Nockebyhov, Dp 2014-19532



Planområdets läge markerat med röd ring.

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet utgörs av en smal skogbevuxen norrsluttning i hörnet Tyska Bottens Väg/Mälarblick. Området har grönkvaliteter men bedöms ha begränsade rekreativa värden. I ett av stadsbyggnadsnämnden 2013 godkänt program för västra Nockebyhov bedömdes planområdet möjligt för flerbostadshus.

Detaljplanens syfte är att uppföra två flerbostadshus i 4-5 våningar med ca 56 lägenheter samt lokaler i delar av bottenvåningarna. Parkering sker i garage. Tyska Bottens Väg och Mälarblick fördes med gångbanor. Planförslaget innebär att en elnätstation ersätts med en ny norr om Tyska Bottens Väg. Närmast radhusen i Mälarblick anges ett vegetationsstråk med avverkningföbud för två träd.

En platsbildning i form av ett mindre torg skapas vid Mälarblick/Tyska Bottens Väg. Det är den enda rätvinkliga korsningen i stadsdelen vilket förstärks genom planerade flerbostadshus och torget med lokaler. Flerbostadshusens höjd appellerar till befintliga närliggande flerbostadshus men är ca 1,5 våningar högre. Avståndet mellan de nya flerbostadshusen och befintlig radhusbebyggelse vid Mälarblick varierar mellan 20 till drygt 30 meter.

Byggherre för flerbostadshusen (bostadsrätter) är Lindbäcks Boende AB.

Förslaget följer Program för västra Nockebyhov (godkänt 2013) och översiktsplanen samt bidrar till att uppfylla stadens mål om att bygga 40 000 bostäder till 2020.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Stadsdelens karaktär och bebyggelse	6
Mark och vegetation	7
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden	10
Befintlig bebyggelse invid planområdet.....	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Kulturarhistoriskt värdefull miljö.....	11
Offentlig service.....	11
Kommersiell service	11
Gator och trafik	12
Störningar och risker	13
Ny bebyggelse.....	13
Övergripande.....	13
Flerbostadshus	14
Torg	17
Elnästation	17
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning	18
Gestaltungsprinciper.....	20
Konsekvenser	22
Behovsbedömning.....	22
Naturmiljö och rekreation	23
Miljö kvalitetsnormer för vatten.....	23
Landskapsbild/stadsbild	24
Störningar och risker	24
Ljushöghäanden och lokalklimat	25
Barnkonsekvenser	26
Genomförande	27
Organisatoriska frågor	27
Fastighetsrättsliga frågor	27
Ekonomiska frågor.....	28
Tekniska frågor.....	28
Genomförandetid	29

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Samrådsförslagets syfte var från början att uppföra två flerbostadshus och 20 radhus. Delen med radhus ska efter beslut i stadsbyggnadsnämnden 2017-08-31 utredas ytterligare varför denna plan innehåller endast flerbostadshusen. Därav följer att de utredningar som är gjorda avser ett större område än aktuell plan. Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Nockebyhov 2:22, Trafikbuller, rapport 273608-A* (Tyréns, 2016-10-20)
- *Trädbesiktning vid Tyska Bottens Väg/Mälarblick, Bromma* (Svartsjö Trädkonsult 2016-11-29)
- *Utredning av dagvattenhantering Tyska Bottens Väg – Nockeby* (Nova Mark, 2016-11-25)

Övrigt underlag

- *Program för västra delen av Nockebyhov, dnr 2011-05829* (godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07)
- *Trafikutredning Västra Nockebyhov* (Tyréns, 2014-04-24)
- *Påverkan på ekologiska värden av föreslagen bebyggelse i Nockebyhov* (Friman Ekologikonsult och Conec, 2014-03-25)
- *Nockebyhov, Landskaps-PM* (Tengbom, förhandskopia 2014-04-24)

Medverkande

Planen är framtagen av Peter Lundevall, stadsplanerare på stadsbyggnadskontoret, med konsultmedverkan av Lisette Calleberg och Marianne Dufva, WSP.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att uppföra två flerbostadshus i 4-5 våningar med ca 56 lägenheter samt lokaler i delar av bottenvåningarna. En platsbildning i form av ett mindre torg skapas vid korsningen Mälarblick/Tyska Bottens Väg. Flerbostadshusens parkering sker i garage. Tyska Bottens Väg förses med gångbanor. Planförslaget innebär att en elnätstation ersätts med en ny norr om Tyska Bottens Väg. Planförslaget innebär att parkmark överförs till kvartersmark för bostadsändamål och elnätstation samt torg. Närmast radhusen i Mälarblick anges ett vegetationsstråk med avverkningsförbud för två träd.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Nockebyhov 2:22, beläget i en skogbevuxen norrlutning utmed Tyska Bottens Väg mellan Mälarblick/Dalgången och fram till Gubbkärrsbacken. På andra sidan Tyska Bottens Väg ligger området för ny elnätstation. Planområdet är ca 4 000 kvm stort. Marken ägs av Stockholms stad.



Planområdet för flerbostadshusen är markerat med röd linje. Den lilla röda markeringen är läget för ny elnätstation

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2010

Planområdet i stadsdelen Nockebyhov är beläget 2 km från Brommaplan – en i översiktsplanen utpekad tyngdpunkt. Kompletteringsbebyggelse i Nockebyhov som markeras som gles stadsbebyggelse stödjer tyngdpunkten Brommaplan och det långsiktiga målet om mångsidiga stadsmiljöer som innehåller en blandning av boende, parker, verksamheter och service. Judarskogen och stranden vid Mälaren inklusive Gubbkärrsskogen ligger i närområdet och pekas ut i översiktsplanen som områden och samband inom den regionala grönstrukturen.

Program för Västra Nockebyhov

Planområdet är utpekad för möjlig ny bebyggelse enligt Program för västra delen av Nockebyhov (Dnr 2011-05829), godkänt av Stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07. I programmet redovisades för det aktuella planområdet ett större och ett mindre flerbostadshus i fyra våningar.

Detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplan 5341A som anger park och gatumark inom berörd del.

Naturreservat/Natura 2000

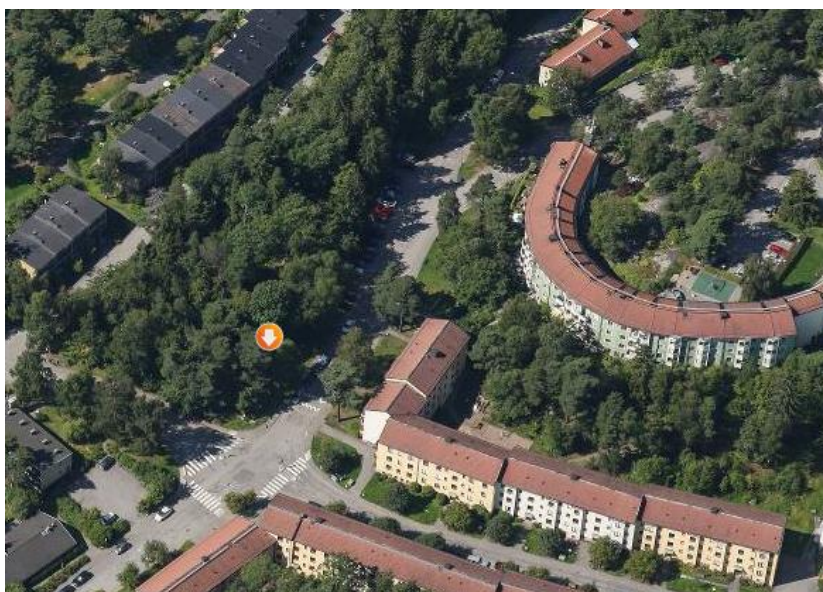
Planområdet ligger ca 150 meter från naturreservatet Judarskogen som även är ett Natura 2000-område.

Kommunala beslut i övrigt

Förslaget bidrar till att uppfylla stadens mål om att bygga 40 000 bostäder till 2020.

Markanvisning

Lindbäcks Boende AB har (2014-02-06) tilldelats markanvisning för ca 60 lägenheter i flerbostadshus. Markanvisningsavtal har upprättats.



Tyska Bottens Väg centralt i bilden, Mälarblicks radhustak till vänster och Dalgångens flerbostadshus i nedre delen. Pilen visar på korsningen Mälarblick/Tyska Bottens Väg.

Förutsättningar

Stadsdelens karaktär och bebyggelse

Västra delen av Nockebyhov mellan Gubbkärrsvägen och Mälaren präglas av ett dramatiskt landskap med förkastningsbranter mot Mälaren och flera höjdparter. Bebyggelse av ofta hög kvalitet är väl anpassad till landskapet. Gatorna är följsamma till terrängen. Det finns en intimitet mellan gata och hus. De avgränsade bebyggelseenheter har stark identitet. Som en stadsdelsgata löper Tyska Bottens Väg tvärs igenom området. Västra Nockebyhov inramas av Judarns naturreservat i öster och Gubbkärrsskogen och Mälaren i väster.

I samband med att Stockholm inköpte en stor del av marken i västra Nockebyhov i mitten på 1930-talet utarbetades en omfattande detaljplan. Planen från 1939 (PL 2175) visade villabebyggelse i två våningar för aktuellt planområde. En ny plan antogs 1945 då villabebyggelsen utgick men en ny detaljplan togs fram 1949 som redovisade en två våningar hög garageanläggning vid Tyska Bottens Väg och ett område för barnavårdsändamål i hörnan Tyska Bottens Väg och Mälarblick. Rådande detaljplan antogs 1960 och visar parkmark för aktuellt planområde. Efter uppförande av Nockebys ålderdomshem och Ceremoniens servicehus på 1970-1980-talen samt två mindre bostadshus vid Dalgångens mynning på 2000-talet samt i kv Ceremonien mm 2017 vid Drottningholmsvägen har i stort inga nya byggnader tillkommit i stadsdelen. Två tredjedelar av Nockebyhofs bostäder utgörs av lägenheter i flerbostadshus. Något som tillsammans med den rikliga naturen och de tydliga bebyggelseenheter ger stadsdelen en egen karaktär bland serien av trädgårdsstadsdelar på Brommalandet från Äppelviken till Södra Ängby.

Befolkning och antal bostäder

Befolkningsantalet i Nockebyhov har sedan 50-talet varit påtagligt konstant. År 1954 bodde 2 814 personer i stadsdelen jämfört med 2 802 år 2015. Genom åren har antalet boende endast skiftat med 200-400 personer. Under 2016-2017 har nya bostäder uppförts i kv Ceremonien vid Drottningholmsvägen. Andelen bostäder i flerbostadshus uppgår till två tredjedelar. Bostadsrätterna har genom främst omvandling av hyresrätter ökat från en procent 1990 till 35 procent 2014.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en skogbevuxen nordostsluttning med barr- och lövträd där gran dominerar. Marken sluttar svagt i söder och närmast Tyska Bottens Väg, men blir brantare högre upp i sluttningen mot Mälarblick. En stig går genom området som kallas "Hundskogen" eller "Fågelskogen". I övre delen av sluttningen är berg synligt men moränmark dominerar i övrigt.

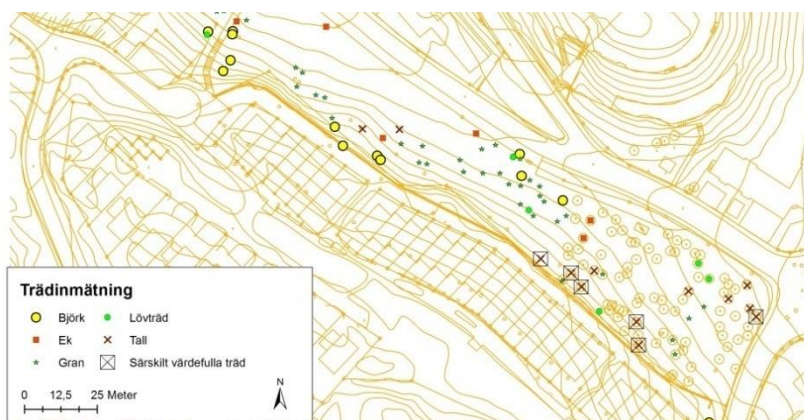


Planområdet vid korsningen Tyska Bottens Väg/Mälarblick.

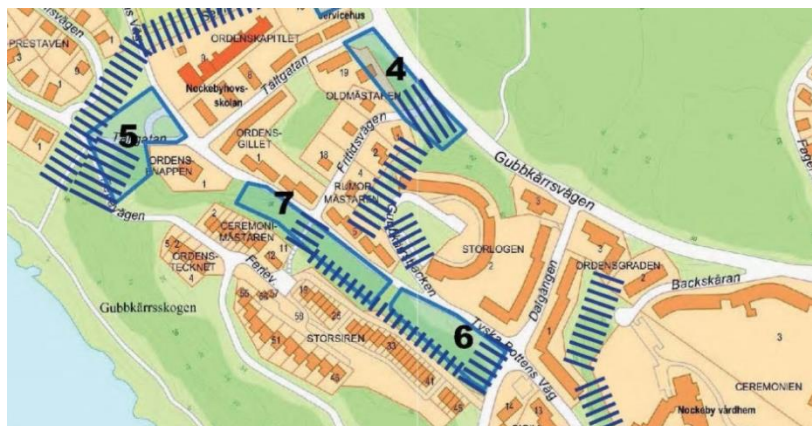
Djur- och Naturvärden

Planområdet ligger inom en spridningszon för ett ekologiskt betydelsefullt område, ESBO. Delar av området ingår även i ett habitatnätverk för groddjur, eklevande arter och barrskogsfågel.

Delar av planområdet ingår i en spridningskorridor mellan Judarn och Gubbkärrsskogen. En smal spridningskorridor finns utmed slänten närmast Mälarblick och närmast korsningen Mälarblick/Tyska Bottens Väg. Inom planområdet har sex tallar pekats ut som särskilt värdefulla varav fem stycken växer i slänten upp mot Mälarblick och en invid korsningen Mälarblick/Tyska Bottens Väg. Trädbesiktning har utförts för de fem tallarna i slänten och för den vid korsningen. Enligt besiktningen bedöms endast två av tallarna i slänten vara i sådant skick att de kan sparas vid exploatering.



Trädinventering. Sex träd som är markerade med kryss inom fyrkant är tallar som är särskilt värdefulla. Två av dessa ges fällningsförbud i planen.



Utdrag ur utredning om påverkan på ekologiska värden. Rasterade områden är områden där det är viktigt att sambanden bevaras. Ytor med siffror är utbyggnadsområden enligt planprogram. Planförslaget berör område 6.

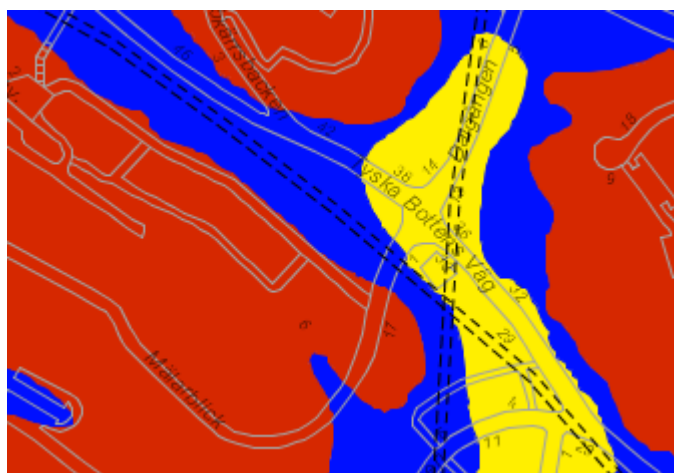
Rekreation och friluftsliv

Nockebyhov är generellt välförsörjt med grönområden och det finns goda möjligheter till rekreation. Inom 200 meter från planområdet nås Judarskogens naturreservat, Gubbkärsskogen och Mälarens strand. Stråket mellan Judarskogen och Mälarstranden, via Fritidsvägen, är ett viktigt gångstråk för rekreation.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken längs Tyska Bottens Väg utgörs till största del av morän med inslag av berg och en liten del lera i den sydligaste delen. Planområdet berörs av ledningar för el, opto, tele och fjärrvärme.



Byggnadsgeologisk karta över planområdet. Gul färg anger lera, brun anger organisk jordart/våtmark, blå anger morän och rött anger berg.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundärskyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvatten-förekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) september 2016 har Mälaren-Fiskarfjärden god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. God kemisk status skulle ha uppnåtts 2015.

Dagvatten

Dagvatten avleds idag till kombinerat ledningssystem i Tyska Bottens Väg till Bromma reningsverk. För att minska belastningen i ledningar och på reningsverken finns planer på att separera dag- och spillvatten i separata ledningar. Anslutningspunkt kommer då att finnas för exploateringsområdet.

Befintlig bebyggelse invid planområdet

Stadsdelen Nockebyhov utgörs av en blandning av villor, radhus och flerbostadshus. I den västra delen av Nockebyhov är antalet villor lågt medan bostäder i radhus och flerbostadshus dominerar. Befintlig bebyggelse är anpassad till det kuperade landskapet, ofta med suterrängvåningar. Mellan bebyggelsegrupperna finns sparad natur. Ovan sluttningen, sydväst om planområdet, ligger radhusområdet Mälarblick. Radhusen är i tre våningar mot planområdet. Höjdskillnaden mellan sluttningen och angöringsgatan Mälarblick tas upp av en gjuten stödmur. Söder om korsningen Tyska Bottens Väg/Mälarblick finns lägre bostadsbebyggelse i gult tegel som är ett före detta barnhem och dess personalbostäder. Utmed Tyska Bottens Väg mittemot planområdet, ligger flerbostadshus i 3-4 våningar i olika utföranden. Närmast korsningen vid Dalgångens sydöstra sida är husen i fyra våningar och utförda i puts. Inom planområdet finns en mindre elnätstation.

Landskapsbild/stadsbild

Den delen av Nockebyhov som omfattas av planområdet präglas av en karakteristisk 1950-1960-talsarkitektur med ett omsorgsfullt och kvalitetspräglad bostadsbyggande. Husen är placerade en bit från gatan så att förgårdsmark bildas. Entréer ligger antingen mot gata eller mot gård.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

De intilliggande radhusen vid Mälarblick från tidigt 1960 tal är av stadsmuseet blåklassade (dvs av byggnadsminnesklass). Övrig bostadsbebyggelse är grönklassad (större kulturhistoriskt värde). Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.



Utsnitt ur Stadsmuseets karta för "Kulturhistorisk klassificering av bebyggelse" med planområdets ungefärliga läge markerat.

Offentlig service

Skola och förskola

Cirka 350 meter norr om planområdet utmed Tyska Bottens Väg ligger Nockebyhovsskolan med årskurs F-3. Inom 2-3 km från planområdet finns flera grundskolor upp till årskurs 9. Ett flertal minde förskolor finns i närområdet. Det finns behov av att utöka både antalet förskoleplatser och skolplatser i närområdet.

Sjukvård

Vårdcentral finns vid Brommaplan ca 2 kilometer från planområdet.

Kommersiell service

En restaurang finns i korsningen Dalgången/Tyska Bottens Väg. En lokal matbutik finns i närheten av Nockebybron ca 300 meter från planområdet. Handel och kommersiell service finns att tillgå vid Brommaplan ca 2 km från planområdet. På något längre avstånd finns Blackebergs torg som har likande serviceutbud.

Gator och trafik

Gatunät

Tyska Bottens Väg är en lokalgata som går genom hela stadsdelen och ansluter i söder till stadsdelen Nockeby. Tyska Bottens Väg förbinds med Gubbkärrsvägen via Dalgången, Fritidsvägen och Tältgatan.

Biltrafik

Gatorna närmast planområdet har skyltad hastighet 30 km/h. Parkering sker utmed Tyska Bottens Väg dels som gatuparkering på vägens sydvästra sida, dels på en yta för 7-dygnsparkering i planområdets södra del med 19 markerade platser. Parkering sker på gatan längs alla anslutande gator.

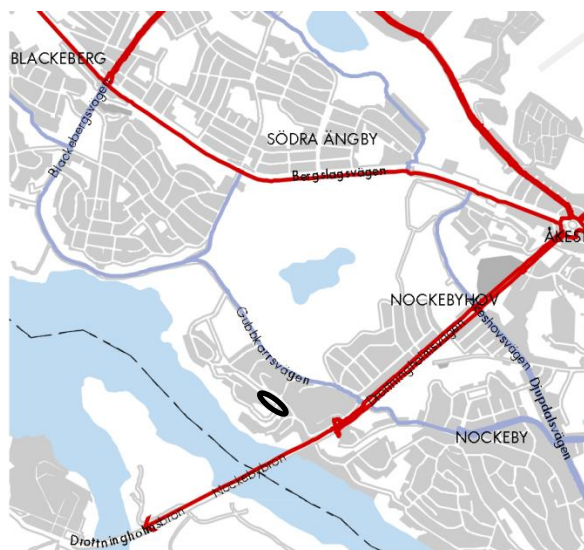


Elnätstationen och 7-dygnsparkeringen utmed Tyska Bottens Väg ligger båda inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gångtrafik sker längs gatorna på trottoarer med varierande bredd. Tyska Bottens Väg har, i höjd med planområdet, en 1,5 meter bred gångbana på norra sidan. På den södra sidan av vägen, där nya bostäder planeras, saknas gångbana förutom närmast korsningen med Dalgången/Mälarblick. Vid denna korsning är övergångsställen placerade. Tvärs genom skogsslänten löper en gångväg med trappa som förbinder Tyska Bottens Väg med Ferievägen/Mälarblick.

Cykling sker i blandtrafik på lågt trafikerade gator i Nockebyhov. En dubbelriktad cykelbana finns utmed Gubbkärrsvägen. Den utgör ett huvudstråk som ansluter till pendlingstråk på bl a Drottningholmsvägen.



*Huvudstråk
enligt stadens
cykelplan i rött.
Planområdet
markerat som
svart oval.*

Kollektivtrafik

Närmaste tunnelbanestation är Ångbyplan som är belägen ca 1,5 km från planområdet. Nockebybanans västra ändhållplats i Nockeby ligger ca 700 m från planområdet. Brommaplan med tunnelbana och flera busslinjer ligger ca 2 km österut. Nockebyhovs västra del trafikeras av busslinje 127 som går mellan Nockebyhov och Brommaplan. Närmsta hållplatser nås inom 150 meter från planområdets ytterkanter. Det finns även tillgång till busslinjer mot Brommaplan och Ekerö på Drottningholmsvägen som nås inom ca 500 m från planområdet.

Störningar och risker

Luft

Enligt kartläggning av Östra Sveriges luftvårdsförbund år 2010 ligger halterna av NO₂ och partiklar (PM10) med god marginal under miljökvalitetsnormerna (MKN).

Buller, vibrationer

Enligt stadens bullerkartering varierar nivåerna inom planområdet mellan 45 och 60 dBA.

Ny bebyggelse

Övergripande

Detaljplanen innebär att två flerbostadshus med totalt ca 56 lägenheter möjliggörs utmed Tyska Bottens Väg och Mälarblick.

Tyska Bottens Väg kan ses som en huvudgata i västra delen av Nockebyhov. Det är den enda genomgående gatan i området. Den smala skogskorridor som planeras att delvis bebyggas har gröna kvaliteter. Detta parti av gatan ger emellertid med sina parkeeringsplatser, avsaknad av gångbana (västra sidan) och blandskog

med skuggande barrträd en något diffus karaktär. Ny bebyggelse inom planområdet torde förstärka gatans roll som huvudstråk och kan i viss mån bidra till ökad trygghet.

De planerade flerbostadshusen möter befintliga flerbostadshus i hörnan Tyska Bottens Väg och Dalgången. Det är den enda rätvinkligen korsningen i stadsdelen vilket förstärks genom planerade flerbostadshus och en mindre platsbildning.

Flerbostadshusen utgörs av en lång och en kort huskropp som genom dess placering bildar ett litet torg vid korsningen Tyska Bottens Väg/Mälarblick. Närmast torget anordnas lokaler för kommersiella verksamheter för att skapa rörelse kring platsen. Parkering anordnas inom kvartersmark i garage.

Förslaget innebär också att en elnätstation flyttas från befintligt läge söder om Tyska Bottens Väg och ersätts av en ny på vägens norra sida.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse. (Arkitekter Engstrand & Speek)

Flerbostadshus

De två flerbostadshusen är vinkelställda mot varandra och utgörs av en lång huskropp utmed Tyska Bottens Väg och en kortare utmed Mälarblick. Husen sammanbyggs i bottenvåning med ett garageplan som byggs ut under större delen av gården. Det

möjliggör inomhuspassage mellan huskropparna. Genom släpp mellan husen skapas möjlighet att från gatukorsningen blicka upp mot den tänkta vegetationsklädda slänten och radhusen på Mälarblick.

Tillsammans rymmer husen ca 56 lägenheter på 2-5 RoK med övervägande del 2 RoK. Husens bruttoarea (BTA) är ca 6 500 m² varav källar-/garageplanet utgör ca 1 700 m². Lägenheterna avses uppföras som bostadsrätter av Lindbäcks Boende AB.

Byggnaderna uppförs i tre till fem våningar med indrag och förskjutningar mot gatorna och delar upp byggnadens volym i mindre enheter. Våningshöjden trappar ner mot norr. Båda flerbostadshusen följer terrängen och gatornas lutningar. Det innebär bl a att det korta husets entrévåning ligger delvis i suterräng. Det långa huset har en jämnnockhöjd trots terränganpassningen, med undantag för ett fläkrum inom en begränsad del. Det korta huset har ennockhöjd som är ca 3 meter lägre.



Planerade flerbostadshus i 3-5 våningar och platsbildning i hörnan Tyska Bottens Väg/Dalgången/Mälarblick. (Ark Engstrand & Speak)

Det långa huset angörs via ny angöringsplats på gatumark intill kantsten på Tyska Bottens Väg. Infart till garaget sker via en garageinfart från Tyska Bottens Väg. Det korta huset angörs via Mälarblick intill kantsten.

Båda husen har entréer mot gata med en förgårdsmark som för det långa huset varierar i huvudsak mellan två och sju meter. Vid husets norra hörn och vid den södra entrén i närheten av torget finns dock inte plats för förgårdsmark. Det korta huset har en förgårdsmark på mellan en och tre meter. Förgårdsmark används till planteringar och cykelparkering under tak sammanbyggt med

entrédelen. Sammantaget riktas fem bostadsentréer mot gata. Samtliga trapphus har även bostadsentréer mot gården. Mot förgårdsmarken finns även entréer till cykelrum och soprum.

I bottenvåningarna vid torget anläggs lokaler. Detta regleras med bestämmelse på plankartan. Lokalerna har sina entréer placerade mot torget. Kring torget är husen tänkta att utföras med en förhöjd bottenvåning. Alla bostäder är tänkta att ligga upphöjda från gatunivån för att förhindra insyn i lägenheterna.

Varje lägenhet får en balkong eller uteplats på gårdssidan. På garagets tak skapas en grön gård som ansluter mot den befintliga vegetationsslänten. På gården ryms planteringar och lektyor och gemensam uteplats för de boende i husen. Planteringar och gårdsutformningen bör samspela med natursläntens vegetation. Gårdsbjälklaget bör ha ett jorddjup på minst 0,4 meter för att klara planteringar. Gården nås dels via entréer på husens gårdsidor, dels via en gångväg nordväst om flerbostadshusen med anslutning till Tyska Bottens Väg. I källar-/garageplan ryms mindre förråd till varje lägenhet.

Cykelparkering sker på förgårdsmark och i cykelrum med entré mot förgårdsmark och i cykelrum i garaget. Förslaget har 130 anordnade platser ungefär jämnt fördelade på ute och inne. Det motsvarar 2,2 cykelplatser per lägenhet.

I slänten mot befintliga radhus bevaras större träd i så stor utsträckning som möjligt för att bevara ekologiska värden och ge insynsskydd. Två tallar som pekats ut som särskilt värdefulla förses med fällningsförbud genom bestämmelse (n1) på plankartan. Slänten kompletteras med nyplanteringar av träd och annan, snabbväxande, vegetation.

Minsta avstånd mellan de nya husen och befintliga radhus på Mälarblick är ca 20 m vid det korta husets gavel och ca 21 m vid det långa husets nordvästra del. Däremellan varierar avståndet till över 30 m. Höjdskillnaden mellan Mälarblicks angöringsgata vid befintliga radhus och Tyska Bottens Väg varierar med sju till nio meter.



Sektion som visar avstånd och höjdskillnader mellan de nya husen och befintliga radhus på Mälarblick. Avståndet mellan det korta husets gavel och befintliga radhus är minst 20 meter. (Arkitekter Engstrand & Speek)

Torg

I korsningen Tyska Bottens Väg/Mälarblick/Dalgången skapas en mindre plats. Torget får grönska och sittplatser som ger möjlighet till pauser och möten. Platsen utformas med terrasseringar som tar upp höjdskillnaden. I den mån det är möjligt bevaras en tall som pekats ut som särskilt ekologiskt värdefull.

Elnätstation

Befintlig elnätstation söder om Tyska Bottens Väg ersätts av en ny på vägens norra sida. Parkmark överförs till mark för teknisk anläggning. Området för nätstationen är ca 70 m² med en tillåten bygggrätt på 15 m² byggnadsarea. Nätstationen ska orienteras så att eventuella störande ljud minimeras för intilliggande bostäder. Avståndet till närmsta bostadshus är minst 12 meter.

Gator och trafik

Gatunät

I samband med att ny bebyggelse uppförs byggs Tyska Bottens Väg om utmed hela planområdets längd. Närmast de föreslagna husen anläggs en 2,5 m bred gångbana. Den idag varierande körbanebreddens justeras så att körbanan blir 5,9 m. Befintlig gångbana och belysning på vägens norra sida behålls.

Biltrafik och parkering

Den parkeringsplats med 19 platser som ligger på Tyska Bottens Vägs södra sida försvinner på grund av nytt flerbostadshus. Kantstensparkering planeras i stor utsträckning längs Tyska Bottens Vägs sydvästra sida. Enligt beslut i kommunfullmäktige i juni 2016 kommer parkeringsavgifter för gatuparkering att införas i Nockebyhov från 2018 vilket kan komma att påverka parkeringsbehovet. En angöringsplats för sophantering anordnas på gatumark intill kantsten framför det långa flerbostadshuset.

Parkering för de nya bostäderna sker i garage inom kvartersmark. Parkering för rörelsehindrade sker i garage där trapphusen nås

direkt via hiss. Parkeringstalet för bil har beräknats enligt ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad”, antagna av kommunfullmäktige 2015. Det har resulterat i det lägesspecifika p-talet 0,55 bilar per lägenhet inklusive besöksparkering om inga mobilitetsåtgärde vidtas. Ett projektspecifikt p-tal har tagits som är 0,65 bilar per lägenhet. För flerbostadshuset sker parkering i underbyggt garage som rymmer 46 platser vilket motsvarar ett p-tal på 0,8 bilar per lägenhet. Mot bakgrund av parkeringsförhållandena i övrigt och att parkeringsplatser utgår p g a nybyggnadsförslaget bedöms 0,8 som en mindre marginal med möjlighet till uthyrning vara acceptabelt.

Trafiken på närliggande gator är så pass begränsad varför nya bostäder kan uppföras utan särskilda bulleråtgärder.

Gång- och cykeltrafik

Närmast de nya husen anläggs en 2,5 meter bred gångbana som löper utmed hela planområdet. Cykeltrafik avses ske i blandtrafik.

För den nya bebyggelsen anordnas plats för 2,2 cyklar/lgh. Det är något lägre än stadens målsättning för bostäder som är 2,5 cyklar/lgh, men kan motiveras av att övervägande 2 RoK planeras.

Tillgänglighet

Alla bostäder samt entréer och angöring placeras på ett sätt som uppfyller de nationella kraven på tillgänglighet. Stadens målsättning på 10 meter mellan angöring och entré klaras i stor utsträckning inom hela planområdet. Avståndet mellan skyltad angöringsplats på Tyska Bottens Väg och entré till husen är som mest 40 meter. Gatuparkering eller möjlighet att stanna i gatan finns dock inom tio meter från samtliga entréer.

Lämning av avfall klaras inom 25 meter för samtliga entréer i det långa huset. Boende i det mindre huset vid Mälarblick lämnar sitt avfall i det längre huset dit avståndet är drygt 50 meter. Möjlighet finns att gå genom garageplanet då avståndet kortas något.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt och i andra hand fördröjas innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet. I utförd dagvattenutredning har planområdet delats in i delområden. Utredningen är baserad på att avrinningen från varje delområde till det allmänna dagvattensystemet inte ska öka efter exploatering.

Inom flerbostadshusområdet beräknas dagvattenflödet inom området närmast Tyska Bottens Väg öka från 5 till 19 l/s och inom övriga delar från ca 18 till 40 l/s. Även föroreningshalterna riskerar att öka efter exploateringen. För att omhänderta ökade flöden och föroreningshalter föreslås en principlösning där dagvatten leds, via ledningar eller på mark, till flera olika fördröjningsmagasin.

Mellan skogsslänten och exploaterad mark kan avskärande makadamdiken anläggas. Ett underjordiskt magasin kan placeras på gården och rörmagasin kan placeras utmed förgårdsmark mot Tyska Bottens Väg och under den gångväg som leder in till gården. Inom hela planområdet bör det eftersträvas att hårdgjorda ytor i första hand begränsas och i andra hand utförs med genomsläppligt material. Med genomsläppligt material avses t.ex. markplattor med öppna fogar, grus eller gräsarmering. Planbestämmelser (n2 och n3) reglerar markens utförande.

De ytor som behövs för fördröjning beror på val av lösning. För att omhänderta dagvatten från flerbostadshuset behövs fördröjande åtgärder med en effektiv total volym på ca 9 m³ respektive ca 16 m³.

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna inom planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet.

El/Tele

De nya husen försörjs av den nya elnätstation som uppförs i planområdets norra del.

Avfallshantering

Hushållssopor omhändertas i två soprum som nås direkt från Tyska Bottens Väg. Avstånden mellan soprummen och ny angöringsplats är tio respektive 20 m.

Räddningstjänst

Mot gårdarna är våningstalet 3-4 våningar vilket möjliggör utrymning med bärbar stege. Mot Tyska Bottens Väg är avståndet mellan gångbana och fasad på flerbostadshuset som mest sju meter.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelsen

Flerbostadshusen placeras i suterräng med förgårdsmark med varierande djup. Husen har flacka plåt- eller papptak och fasader i puts utan synliga elementskarvar. Husen färgsätts i varierande kulörer som huvudsakligen ansluter till områdets befintliga bebyggelse. Balkonger medges mot gården och gavlar som är de lämpligaste sett ur väderstreck. Mot Tyska Bottens Väg medges ej balkonger för att ge ett lugnare intryck mot gatan och låta fasadernas varierande uttryck komma till sin fulla rätt. På det mindre flerbostadshusets gavel mot torget och fasaden mot Mälarblick kan balkonger appliceras.



Illustration av hörnet Mälarblick/Tyska Bottens Väg som visar det lilla huset till vänster och det längre huset till höger och mellan de båda husen torget med lokaler i bottenvåningarna. (Arkitekter Engstrand & Speek)

Det långa flerbostadshuset mot Tyska Bottens Väg följer gatans lutning och lite krökta form men har en i stort sett sammanhållen taklinje. Mot Tyska Bottens Väg är huset uppdelat i tydliga delvolym genom sidoförskjutningar och indragna övre våningsplan. Varje sådan delvolym ges en egen färgsättning som går igen mot gårdssidan. Även mot gården har huset indragna och utskjutande delar som tillsammans med färgsättningen skapar variation och små rumsbildningar.



Vy nedför Tyska Bottens Väg mot fyrvägs korsningen Tyska Bottens Väg/Mälarblick. Befintlig bebyggelse till vänster och den nya bebyggelsen till höger. (Arkitekter Engstrand & Speek)

Båda husen ges en markerad sockelvåning i avvikande material och kulör, exempelvis ljus klinker och trä, som håller samman kvarteret. Sockelvåningen lyfter även upp den första bostadsvåningen för goda boendekvaliteter utan insyn. Entréer mot gatorna är uppglasade och tydligt markerade med avvikande material och på det långa huset skjuter entréerna ut från fasaden.

Kring torget utformas sockelvåningen med entréer till kommersiella lokaler i bottenvåningen. Sockelvåningen kring torget bör utföras med stora glaspazier för att skapa visuell kontakt mellan de kommersiella verksamheterna och torget.

Planbestämmelse reglerar att den slänt som blir kvartersmark bakom husen ska vara planterad med träd och markvegetation. Det bör eftersträvas att slänten planteras med den typ av vegetation som växer där naturligt.



Fasad mot Tyska Bottens Väg (mot nordost). Till vänster syns det mindre flerbostadshuset. (Arkitekter Engstrand & Speek)



Fasad mot gård (mot sydväst). Gatusidans tydliga indelning i volymer syns även på gårdssidan. (Arkitekter Engstrand & Speek)



Fasad mot Mälarblick med torg (mot sydost). (Ark Engstrand & Speek). Det mindre huset (vänster) kan få en ljusare färgsättning.

Förgårdsmarken planteras i så stor utsträcknings som möjligt med träd. Dels för att fördröja dagvatten, dels för att följa det bebyggelsemönster som finns i närområdet.

Torg

Torget utformas som en plan och till största delen hårdgjord yta. Nivåskillnader mot gatorna tas upp med trappsteg så att torget kan angöras utmed hela korsningen. Befintlig särskilt värdefull tall bevaras i den mån det är möjligt.

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.

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

Naturmiljö och rekreation

Skogsområdets läge utmed Tyska Bottens Väg och den bitvis branta terrängen gör att det rekreativa värdet bedöms som begränsat. Andelen naturmark minskar. Av de sex särskilt värdefulla tallarna inom planområdet kommer två att kunna bevaras vilka skyddas mot fällning genom planbestämmelse (n1). Tallen som står inom föreslaget torg klarar troligen inte den närliggande exploateringen. Västra delen av Nockebyhov är väl försedd med grönska. Det viktigaste spridningsområdet bedöms vara söder om planområdet i anslutning till trappan i Fritidsvägens förlängning och upp mot Mälarblick. Avståndet till Judarns naturreservat respektive och Gubbkärrsskogen vid Mälaren är ca 160 respektive ca 120 meter.

Grönkompensation

Som kompensation för ianspråktagande av parkmark planeras olika åtgärder för att stödja ekologiska och rekreativa värden i området väster om Gubbkärrsvägen. Åtgärderna hanteras gemensamt för de områden som pekats ut för möjlig ny bebyggelse enligt Program för västra delen av Nockebyhov (Dnr 2011-05829). Medel om 16-22 miljoner kronor för detta har avsatts av exploateringsnämnden. Vid Mälarens strand utreds möjligheten för upprustning av den befintliga gångvägen. För att underlätta rörelser för gångtrafikanter i området samt tydliggöra kopplingen mellan Judarskogen och Mälaren utreds en förlängning av Semestervägens gångstråk för att knyta samman Tyska Bottens Väg och Gubbkärrsvägen.

I anslutning till Judarskogens naturreservat utreds möjligheten att anlägga en eller flera groddjursdammar. Längs Semestervägen utreds även möjligheten att återskapa en dränerad våtmark som ett led i att stärka den ekologiskt viktiga kopplingen mellan Judarskogen och Mälaren.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller föro-

renande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs och renas till viss del inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Tyska Bottens Väg. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/stadsbild

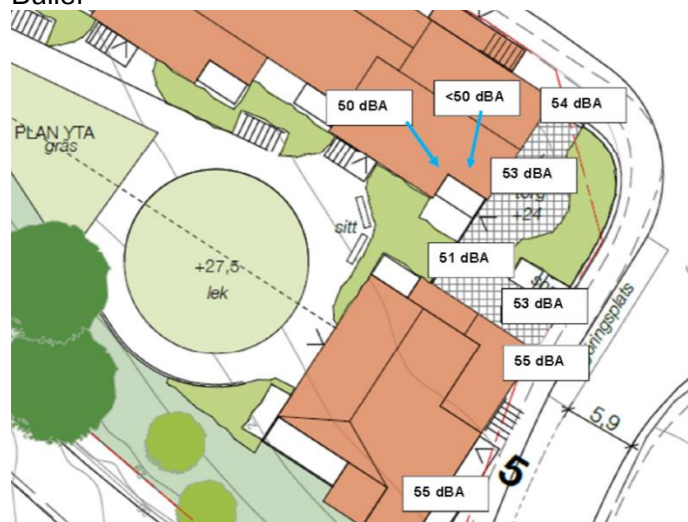
Nockebyhov har en blandad bebyggelsestruktur med friliggande småhus, radhus och flerbostadshus. Närmast planområdet dominerar radhus och flerbostadshus. Föreslaget flerbostadshus utmed Tyska Bottens Väg är en till två våningar högre än närmast motstående flerbostadshus. Skalan hålls dock nere genom att indragna volymer med lägre våningstal närmast gatan samt flacka tak.

Stadsbilden kommer att påverkas genom att delar av den idag obebyggda skogsslänten bebyggs. Karaktären på Tyska Bottens Väg förändras då gatan får dubbelsidig bebyggelse, något som, förutom det allmänna bostadsbehovet, kan motiveras av att Tyska Bottens Väg är något av huvudgata i Nockebyhov.

Mötet Tyska Bottens Väg och Dalgången/Mälarblick förstärks med den nya bebyggelsen. I en central plats i Nockebyhov skapas också en mindre torgbildning med möjlighet till möten och service. Det indragna hörnet följer upp motsvarande tema på motsatta sida av Tyska Bottens Väg.

Störningar och risker

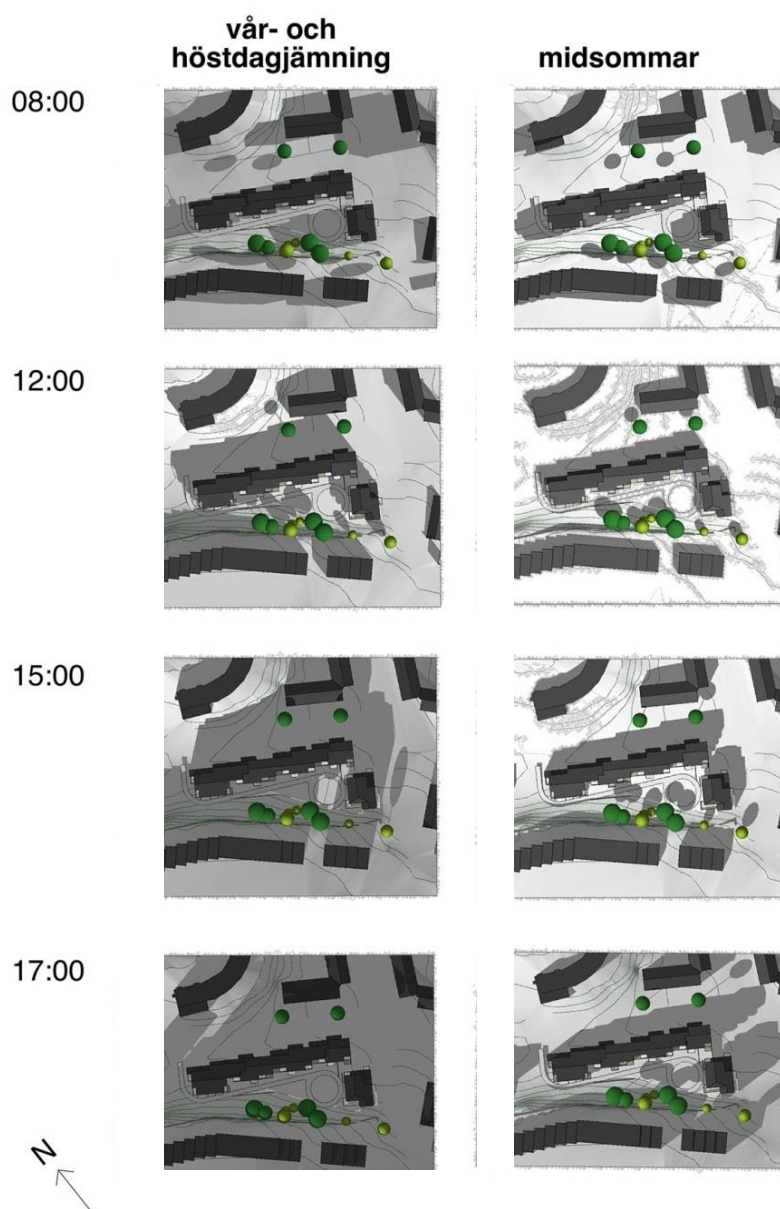
Buller



Utdrag ur bullerutredning. Av bilden framgår ekvivalenta bullernivåer för de mest bullerutsatta fasaderna.

Enligt utförd bullerutredning överstiger inte den ekvivalenta nivån vid fasad 55 dBA. Det innebär att bostäder kan uppföras inom planområdet utan särskilda åtgärder. På hela gården blir den ekvivalenta nivån lägre än 50 dBA och den maximala nivån lägre än 70 dBA, detta på grund av att föreslagna hus fungerar bullerdämpande för buller från Tyska Bottens Väg och Drottningholmsvägen. Det innebär att inga särskilda åtgärder behövs på balkonger eller uteplatser. Likaså kan en gemensam uteplats anordnas på gården.

Ljusförhållanden och lokalklimat



Solstudie för flerbostadshusen vid vår- och höstdagjämning samt vid sommarsolstånd.

Befintliga flerbostadshus på andra sidan Tyska Bottens Väg skuggas idag i viss utsträckning av träden inom planområdet. Trädens höjd (inte sällan barrträd) uppskattas motsvara tre till fem våningar. De nya husen är i 4-5 våningar.

Solstudien visar att gårdsfasaderna på det långa huset nås av direkt solljus från lunchtid till tidig kväll under högsommaren. Stora delar av gårdsfasaden nås av sol vid lunchtid även vår och höst. De mindre huset vid Mälarblick har minst en solbelyst fasad från morgon till tidig kväll under högsommaren. Antal träd i slänten och höjden på dessa kan dock påverka solinfallet i kvarteret.

Planförslaget innebär att befintliga flerbostadshus närmast Dalgången eftermiddagar under vår och höst kommer utsättas för något mer skugga än i dag.

Befintliga radhus på Mälarblick skuggas av de nya husen endast tidiga sommarmorgnar. Före kl. 07 sommarmorgnar skuggas den nedre garagevåningen på några befintliga radhus av det mindre flerbostadshuset, övriga garagevåningar skuggas till stor del av befintliga träd.

Barnkonsekvenser

Det är ej närmare utrett hur stor utsträckning skogsslänten används av barn. Det allmänna intrycket är emellertid att den smala skogsklädda norrvända sluttningen inte nyttjas i någon större grad av barn. Området består av blandskog med sly och enstaka stigar. Att området tas i anspråk bedöms inte medföra några särskilda negativa konsekvenser för barn då det fortsatt finns möjlighet till naturlek i närområdet.

Den nya bebyggelsen kan i viss mån bidra till att stärka tryggheten utmed Tyska Bottens Väg och gångstråket som korsar skogsområdet. Vägen får i samband med exploateringen gångbana även på den sydvästra sidan vilket ökar trafiksäkerheten.

Tillgången till förskolor och skolor i närområdet är begränsat vilket kan begränsa möjligheten att gå i skola i närområdet för de eventuella barn som flyttar till de nya husen. Skolförvaltningen är informerad om bostadsplanerna för västra delen av Nockebyhov.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och bekostar åtgärder på allmän plats (gatumark) samt åtgärder för grönkompensation för ianspråktagen parkmark.

Byggherren ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark samt för anslutningar till omgivande gata och parkmark.

Fastighetsbildning utförs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan av fastighetsägaren. Fastighetsbildning är en förutsättning för att bygglov ska kunna ges. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret Lindbäcks Boende AB avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan Stockholm stad och byggherren. Avtalet reglerar överlåtelse av marken och andra frågor som gäller genomförandet av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 5341A upphör att gälla inom de delar som denna detaljplan berör.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Nockebyhov 2:22 som ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder med lokaler i delar av bottenvåning samt elnätstation inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges torg.

Den mark som tas i anspråk/planläggs är planlagd som parkmark och gatumark idag.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, teknisk anläggning) ska utgöra två separata fastigheter som bildas genom avstyckning från Nockebyhov 2:22.

Rättigheter

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

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Teknisk försörjning

Nyanläggning av allmänna ledningar bekostas av ledningsägande bolag. Flytt av allmänna ledningar till följd av exploateringen ansvarar och bekostas av byggherren, tillsammans med ledningsägande bolag. Byggherren ansöker om anslutning till kommunala och andra ledningsnät.

Flytt av och uppförande av ny elnätstation bekostas delvis av staden och delvis av de ledningsägande bolaget.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder söks av staden och bekostas av byggherren.

Grönkompensation

Grönkompensation utreds och planeras i form av olika ekologiska och rekreativa åtgärder i närliggande parkmark. Åtgärder bekostas och utförs av staden.

Tekniska frågor

Skydd av träd

Träd betecknade med n1, som innebär förbud mot fällning, ska skyddas med fysiska skydd innan något arbete påbörjas på platsen. Stor försiktighet ska iakttas om schakt och sprängning måste utföras inom en radie av tio meter från träden. Trädkunnig ska kontaktas om större rötter påträffas vid schaktarbeten. Skyddade träd ska kontrolleras av trädkunnig under byggtiden för att förhindra eventuella skador.

Återplantering av träd och buskar inom naturområde på kvartersmark (planbestämmelse vegetation) ska göras i samråd med trädexpertis för att säkerställa att en trädridå för insynsskydd så snabbt som möjligt kan etableras mellan befintlig bebyggelse på Mälarblick/Ferievägen och ny bebyggelse.

Vatten och avlopp

Planområdet kan anslutas till vatten- och avloppsledningar i Tyska Bottens Väg.

Dagvatten

Längs Tyska Bottens Väg finns idag en kombinerad ledning för dag- och spillvatten. Inriktningen är att denna ledning ska bytas ut till ett separat system för dagvatten respektive spillvatten i samband med ombyggnad av gatan.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet. En fjärrvärmeledning passerar genom område som planläggs som torg.

El/Tele

Befintlig elnätsstation söder om Tyska Bottens Väg ersätts av en ny med större kapacitet på vägens norra sida.

Ledningar för el, tele och opto kan beröras av upprustning inom parkmark.

Elledningar utmed Tyska Bottens Väg och Mälarblick, samt ledning som försörjer befintlig bebyggelse på Mälarblick, berörs av föreslagen byggrätt. Den elledning som korsar planområdet föreslås flyttas till föreslaget u-område och övriga ledningar flyttas ut i gatumark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Karin Norlander
Planchef

Peter Lundevall
stadsplanerare