



Planbeskrivning för Don Carlos 9 i stadsdelen Vinsta, S-dp 2024-03350



Planområdet markerat i lila.

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fyra nya radhus, alternativt sammanbyggda småhus av annan typ eller friliggande småhus. Den nya bebyggelsen anpassar sig till Vinstas småskaliga karaktär samtidigt som den utgör ett samtida tillskott i sin volym, materialval och detaljutformning. De nya husen ska ta hänsyn till områdets befintliga struktur med gröna gaturum och möten mot allmän plats.

Genom att den nya bebyggelsen uppförs i suterräng möjliggörs en naturlig anpassning till de höjdskillnaderna som finns inom planområdet. Höjdskillnader omhändertas i övrigt genom slänter eller terrasseringar som kantas av låga murar i sten eller tegel. I anslutning till entréer mot infartsgatan planeras för privat förgårdsmark, som kan kompletteras med mindre förråd för att skapa avskildhet mot grannar. Mot sydväst får varje radhus en uteplats och gångkoppling mot parkstråket. Samtliga radhus har tillgång till gemensamma grönytor och sittplatser.

Planförslaget ska skapa goda förutsättningar för dagvatten- och skyfallshanteringen genom väl omhändertagen markplanering och anpassade placeringar av entréer och uteplatser. De nya bostäderna bidrar till att uppfylla översiktsplanens stadsbyggnadsmål om en växande stad.

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	6
Arkitektonisk idé	6
Kvartersmark	8
Befintligt	12
Motiv till detaljplanens regleringar	12
Genomförandefrågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor	15
Ekonomiska frågor	15
Organisatoriska frågor	16
Planeringsunderlag	16
Planeringsförutsättningar	16
Kommunala	16
Miljökvalitetsnormer	18
Miljö	19
Hälsa och säkerhet	19
Geotekniska förhållanden	21
Hydrologiska förhållanden	22
Kulturmiljö	22
Fysisk miljö	23
Service	24
Trafik	24
Konsekvenser	24
Undersökning om betydande miljöpåverkan	24
Natur	26
Miljö	27
Miljökvalitetsnormer	33
Hälsa och säkerhet	34
Social hållbarhet	35
Trafik	36
Annat	36

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra fyra nya radhus, alternativt fyra stycken sammanbyggda hus av annan typ eller två friliggande småhus. De nya husen ska ta hänsyn till områdets befintliga struktur. De nya husen avses utföras med hög arkitektonisk kvalitet och anpassas till den befintliga topografin genom att placeras i suterräng. Utformningen bör vara omsorgsfull i sin volymhantering, materialitet och detaljering. Planförslaget ska möjliggöra för en grön zon mot allmän plats, vilket knyter an till områdets karaktär där bostadshusen ligger med respektfullt avstånd till fastighetsgränser. Planförslaget ska skapa förutsättningar för dagvatten- och skyfallshantering. Uteplatser ska placeras på en lägsta nivå om minst 10 centimeter ovan befintlig översvämningsyta. De nya bostäderna bidrar till att uppfylla översiktsplanens stadsbyggnadsmål om en växande stad.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Don Carlos i stadsdelen Vinsta, Stockholms stad, Sdp 2024-03350, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2024-06-13 § 17. Detaljplanen bedrivs med standardförförande.

Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av Sarah Blake Elmvall, stadsplanerare, och Sara Wilk, kartingenjör på stadsbyggnadskontoret.

Planens huvuddrag

Detaljplanen omfattar fastigheten Don Carlos 9 som är belägen strax norr om Vinsta verksamhetsområde. Åt nordost angränsar planområdet till ett villaområde. Sydväst om fastigheten finns ett parkstråk med gång- och cykelväg, samt Björnbodaskolan.



Flygbild som visar planområdet markerat i streckad vit linje. Illustration av Studio Rå.

Fastigheten har en areal om 1169 kvadratmeter. Planförslaget innehåller fyra radhus om totalt cirka 900 m² bruttoarea (BTA). Planen möjliggör även för fyra stycken sammanbyggda hus av annan typ eller två friliggande småhus. Största tillåtna byggnadsarea per bostadsenhet är 90 m² BTA. Detaljplanen omfattar endast kvartersmark.

Planförslaget innebär att befintlig villa rivs.



Situationsplan. Illustration av Studio Rå.

Genomförandetid

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

Arkitektonisk idé



Vy som visar entréer mot infartsvägen i öst. Illustration av Studio Rå.

Den nya bebyggelsen ska ta avstamp i områdets befintliga karaktär och bebyggelsestruktur, som till stor del innefattar villor och radhus från 1970-talet, men också tillföra samtida gestaltningsvärden. De föreslagna radhusen ska anpassa sig till den lägre skala som karaktäriserar Vinsta och nockhöjden förhåller sig till närliggande befintliga byggnader. Takets uppbrutna utformning möjliggör delvis visuell kontakt med parkstråket från Björnbodavägen och intilliggande fastigheter.

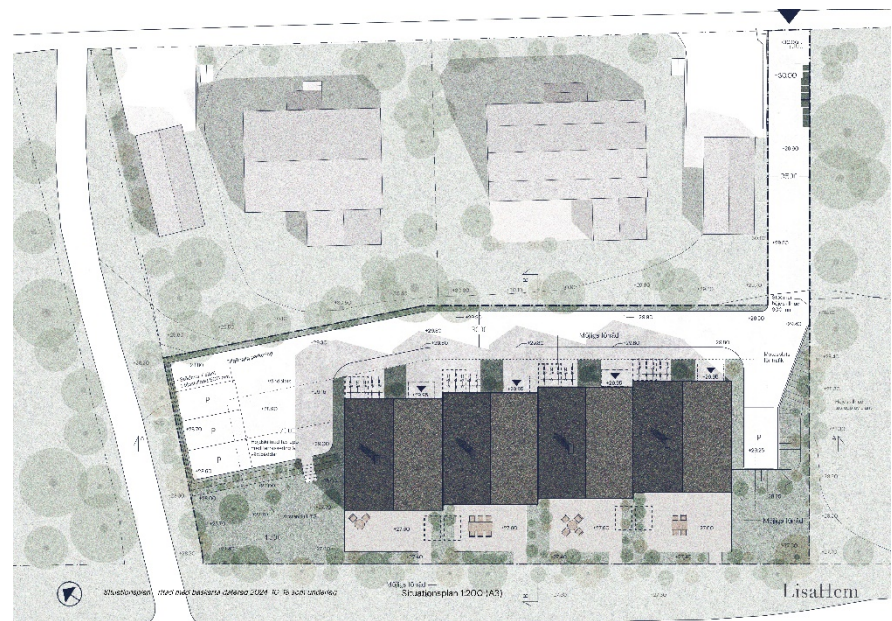


Elevation C som visar entréer mot kvartersgatan. Illustration av Studio Rå.

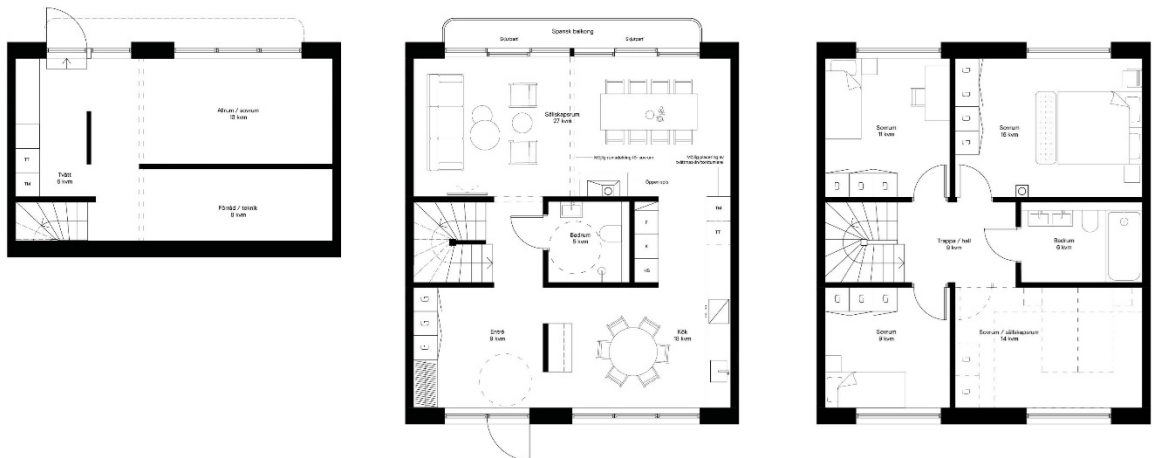
Med enkla medel kan byggnadens uppdelning om fyra radhus tydliggöras. Gränsen mellan varje hus kan förstärkas och synliggöras exempelvis med hjälp av små variationer i fönstersättning, nyansskillnader mellan de olika enheterna, inslag av vertikala element i trä eller förskjutning av volymerna.



Bilden visar var sektioner och elevationer är placerade. Illustration av Studio Rå.



Situationsplan. Illustration av Studio Rå



Planlösningar för nedervåning, entréplan och övre plan. Illustration av Studio Rå.

Omhändertagna detaljer i anslutning till framför allt entréer och fönsterpartier föreslås för att säkerställa arkitektonisk kvalitet. Radhusen är delvis synliga från Björnbodavägen, men uppfattas tydligt från GC-stråket i sydväst där mötet med allmän plats blir viktigt. Större fönsterpartier och entréer mot uteplatsen skapar visuell närvaro på platsen vilket är en trygghetsfaktor.

Material som trä, puts eller tegel är väl representerat i Vinsta och planförslaget avser plocka upp dessa material.

Kvartersmark

Bebyggelsens utformning



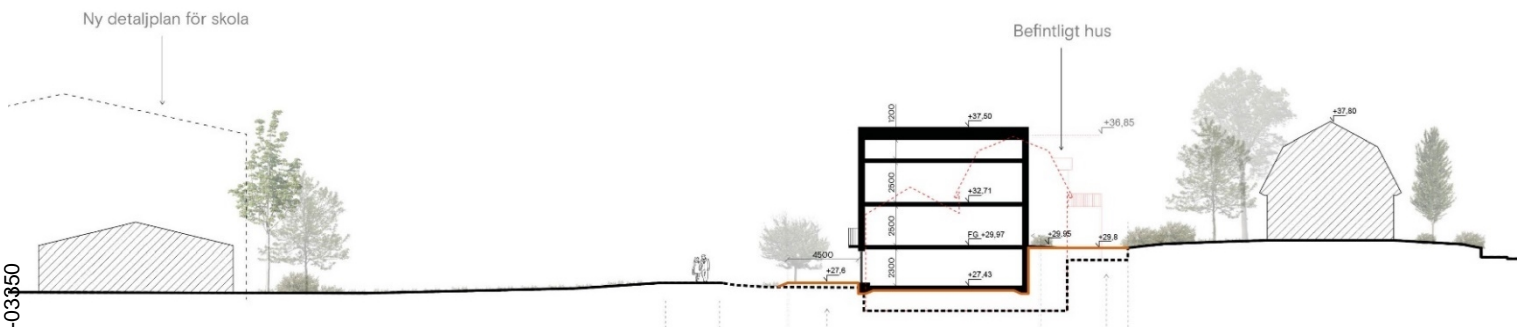
Elevation B som visar hur förslaget tar upp höjdskillnader på planområdet. Illustration av Studio Rå.

De nya radhusen planeras att byggas i suterräng med tillgängliga entréer mot kvartersgatan i nordost. Genom att bygga i suterräng möjliggörs en naturlig anpassning till de höjdskillnaderna som finns inom planområdet. I anslutning till entréerna planeras för privat förgårdsmark, som eventuellt kompletteras med mindre förråd för att skapa avskildhet mot grannar.

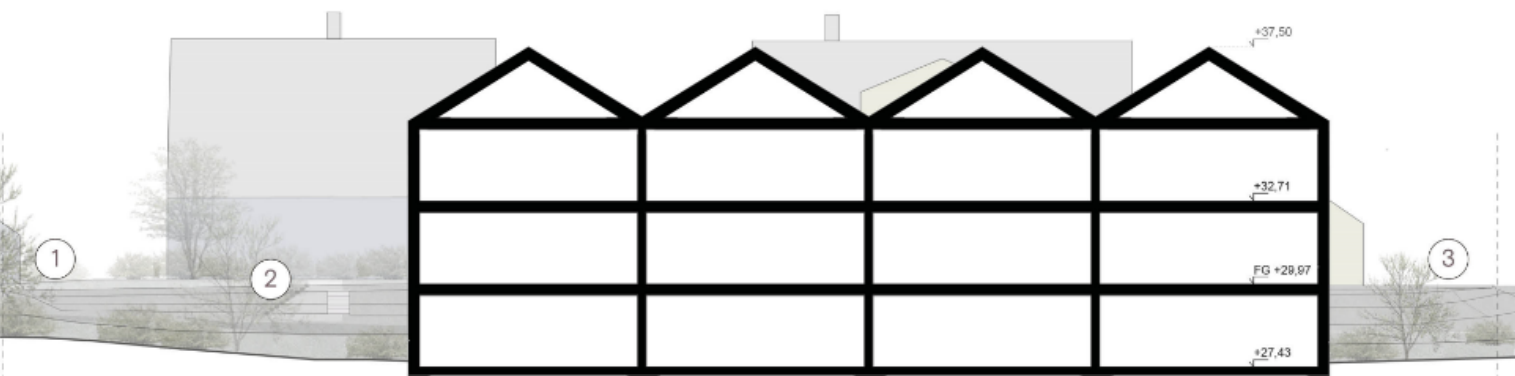
Mot sydväst får varje radhus en uteplats, en mindre grönyta och entré mot parkstråket. Spaljéer eller förråd säkerställer avskildhet mot grannen. Till de två radhusen på respektive gavel finns möjlighet att iordningsställa mer generösa uteplatser. Samtliga radhus har tillgång till gemensamma grönytor och sittplatser. Höjdskillnader inom planområdet omhändertas genom slänter eller terrasseringar som kantas av låga murar i sten eller tegel.



Elevation A som visar uteplatser mot sydväst. Illustration av Studio Rå.



Sektion B-B som visar Björnbodaskolan, förslaget och befintliga villa mot Björnbodavägen. Illustration av Studio Rå.



Sektion A-A genom planförslaget som visar föreslagna golvnivåer. Illustration av Studio Rå.



Vy som visar uteplatser och entréer mot parkstråket i sydväst. Illustration av Studio Rå.

Gatunät

Fastigheten har idag en in- och utfart mot Björnbodavägen som behålls. Infartsvägen förlängs via den norra delen av planområdet för att möjliggöra parkering och angöring i västra delen.

Parkering

För bilar är det lägesbaserade p-talet 0,87. Planförslaget innehåller 4 bostäder och möjliggör för 4 parkeringsplatser på kvartersmark vilket ger ett p-tal på 1,0. I planförslaget är parkeringar placerade vid båda gavlarna av bebyggelsen i anslutning till den förlängda infartsvägen.

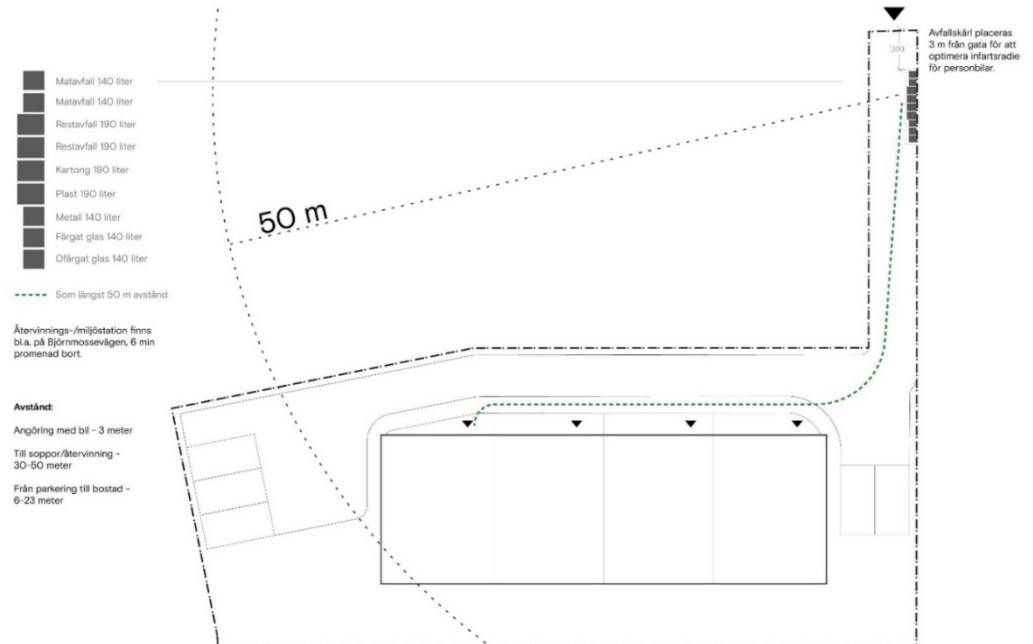
För bostäder gäller 2,5-4 parkeringsplatser för cykel per 100 m² BTA. Planförslaget möjliggör för 20 cykelparkeringsplatser, 5 platser per bostad, vilket motsvarar 2,2 parkeringsplatser per 100 m² BTA. Förutom möjlig cykelparkering i anslutning till entréer som nås från infartsgatan planeras även för möjlig parkering och förvaring för cyklar i anslutning till uteplatser i sydvästra delen av planområdet.

Tillgänglighet

Avståndet från respektive entré till närmsta parkering understiger 25 meter och uppfyller därmed tillgänglighetskraven enligt PBL.

Avfall

Kärl för matavfall, återvinning och restavfall placeras i anslutning till in- och utfart till Björnbodavägen. Miljöstation finns på Björnmossevägen inom sex minuters gångavstånd.



Bilden visar avfallshantering för Don Carlos 9. Illustration av Studio Rå.

Räddningstjänst

Enligt riktlinjer bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Räddningstjänst angör från Björnbodavägen och den nya bebyggelsen nås inom 50 meter via slang som dras via infartsvägen på planområdet eller längs gång- och cykelstråket som löper norr om planområdet.



Bild visar avstånd från Björnbodavägen till angreppspunkter i planförslaget. Illustration av Studio Rå.

Befintligt

Inom planområdet står idag en villa i tegel och trä. Det befintliga bostadshuset uppfördes 1932 men har därefter genomgått om- och tillbyggnad. Huset byggdes som en monteringsfärdig villa efter ritningar av Landsbro trävarubolag.



Bild som visar befintlig byggnad inom Don Carlos 9 från gång- och cykelstråket sydväst om fastigheten. Bild: stadsbyggnadskontoret.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser för kvartersmark

B1- Bostäder. Sammanbyggda eller fristående småhus.

Regleras för att tillåta bostadsbebyggelse med en småskalig typologi.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning för att säkerställa fullgod friyta, goda boendemiljöer samt att planförslaget ska ta hänsyn till Vinstas karaktär av småhusbebyggelse.

Marken får endast förses med komplementbyggnad

Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning för att säkerställa fullgod friyta, goda boendemiljöer samt att planförslaget ska ta hänsyn till Vinstas karaktär av småhusbebyggelse.

h1 – Högsta nockhöjd

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens höjd för att samspela med omgivande bebyggelse.

n1, n2 - Parkering får finnas, parkering får inte finnas

Bestämmelserna syftar till att styra markparkering till lämpliga ytor på gårdsytan.

Höjdskillnader ska hanteras med slänter eller terrasseringar motsvarande en största lutning 1:2. Högsta höjd för stödmur är 0,6 meter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att höjdskillnader tas om hand på ett fullgott sätt utan höga murar och branta slänter.

Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att komplementbyggnader såsom förråd eller tak över cykelparkering får sammanbyggas med huvudbyggnad.

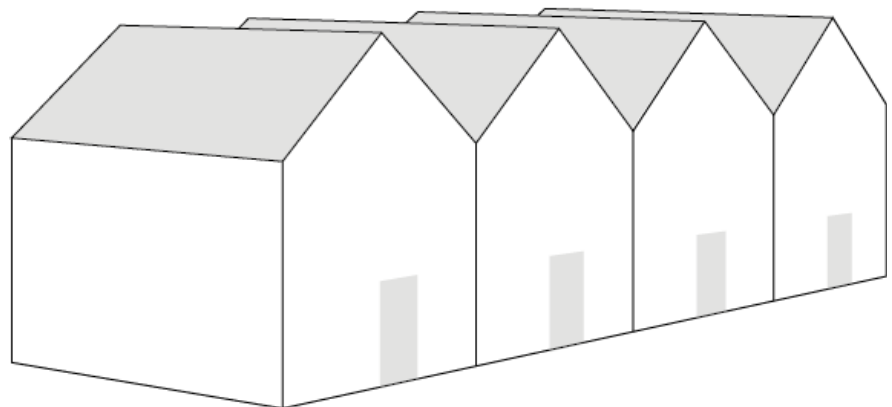
Fasader ska utformas enhetligt och med sammanhållen färgskala.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig och samlad gestaltning som tar hänsyn till områdets karaktär.

Tak på bostadshus ska utformas som sadeltak med lägsta vinkel om 25,0 grader. Vid uppförande av radhus, kedjehus och parhus ska sadeltak utformas i tvärgående riktning.

Bestämmelsen syftar till att den nya bebyggelsen anpassas till områdets befintliga karaktär. Syftet med att sadeltak uppförs i tvärgående riktning vid uppförande av sammanlänkade byggnadsvolymer är att behålla en viss öppenhet och möjliggöra siktlinjer från Björnbodavägen mot parkstråket i sydväst.

Bestämmelsen gällande takvinkel syftar till att säkerställa att taket får en reslig utformning och begränsa byggnadshöjden.



Bilden visar sadeltak i tvärgående riktning. Illustration av stadsbyggnadskontoret.

e1 – Största tillåtna byggnadsarea exklusive komplementbyggnader är totalt 350 kvm. Största tillåtna byggnadsarea per bostadsenhet är 90 kvm.

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten men möjliggöra för flexibel placering av byggnaderna inom byggrätten.

e2 – Komplementbyggnad som förråd, cykelparkering, skärmtak eller dylikt får finnas. En komplementbyggnad per bostad tillåts. Största tillåtna byggnadsarea per komplementbyggnad per bostad är 4,0 kvm med en högsta nockhöjd om 3,0 meter. (Avgränsas av sekundär egenskapsgräns).

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförandet av förråd men samtidigt begränsa utbredning och höjd av bebyggelse för att undvika för hård exploatering. Bestämmelsen säkerställer också att förråden placeras mot infartsgata i anslutning till entréer och inte på gavlar av byggnaderna.

e3 – Komplementbyggnad såsom förråd, cykelparkering, skärmtak eller dylikt får finnas. En komplementbyggnad per bostad tillåts. Största tillåtna byggnadsarea per komplementbyggnad är 6,0 kvm med en högsta nockhöjd om 3,0 meter.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförandet av förråd men samtidigt begränsa utbredning och höjd av bebyggelse för att undvika för hård exploatering.

Bygglov krävs även för komplementbostadshus.

Bestämmelsen syftar till att bygglov krävs vid uppförande av komplementbostadshus för att säkerställa att bostadsbyggnader begränsas till att uppföras inom byggrätten.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Don Carlos 9 som ägs av Ivato Sverige AB.

Rättigheter

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

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 7245 helt upphör att gälla inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelser, registrerade som tomtindelningar, upphör enligt följande: FP88002 upphör för Don Carlos 9.

Förändrad fastighetsindelning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostad) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är belägna inom område utlagt som kvartersmark med användning bostad i nuvarande plan.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheterna har tillgång till kommunalt nät för dricks- och spillvatten. Nya ledningar och anslutningspunkter kan behövas för att försörja de nya fastigheterna. Åtgärder i befintligt ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktören och respektive ledningsägare.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt bekostar anslutning till och eventuellt återställande av allmän platsmark. Byggaktören bekostar rivning av befintligt hus inom tomträtten.

Planavgift

Beställaren ska betala planavgift enligt plan- och bygglagen (PBL) 12 kap. 9 §. Beräkningen av avgiften ska ske i enlighet med kommunfullmäktiges taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet. Avgiften ska enligt taxan motsvara stadsbyggnadsnämndens självkostnad för de åtgärder som erfordras för att upprätta den nya detaljplanen samt grundkarta till denna.

Planavtal har tecknats med exploatören för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av

detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan.

Gemensamhetsanläggningar

Ingen gemensamhetsanläggning finns inom planområdet. Planförslaget möjliggör att det bildas en gemensamhetsanläggning för infart. Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka om bildandet av gemensamhetsanläggning.

Drift vatten och avlopp

Bebyggelsen planeras på en befintlig fastighet med utbyggd VA-anläggning. Byggaktör samordnar eventuella nya serviser med ledningsägare.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	13 maj 2025 - 24 juni 2025
Granskning	februari 2026
Antagande	augusti 2026
Laga kraft, tidigast	september 2026

Planeringsunderlag

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Structor, 2025)
- *Bilaga 1 - Avvattningsplan* (Structor, 2025)
- *PM Geoteknik* (Stenhusarkitekten, 2024)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Studio Rå, 2025)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Det aktuella området omfattas av detaljplan Pl 7245 från 1971 och anger bostäder i form av villor om högst två våningar. Varje tomt

får bebyggas med högst en fjärdedel av tomtens areal.
Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

För planområdet gäller också en fastighetsplan (FP 88002) från 1988. Planen syftar till att möjliggöra avstyckning och indelning i tre tomter. Tomterna är avsedda för friliggande enfamiljshus. Bestämmelser kring minsta tomtstorlek saknas för området.

Väster om planområdet har en detaljplan tagits fram för Björnbodaskolan, vilken fick laga kraft 15 mars 2021. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för skola, förskola och idrottshall samt att säkra goda skolmiljöer avseende friytor på skolgård.

Översiktsplan

Vinsta bebyggdes med radhus, kedjehus och villor under 1970- och 80-talen. Enligt översiktsplanen kan Vinsta med fördel kompletteras med bostäder och verksamhetslokaler. Området kring Vinsta verksamhetsområde och Johannelunds tunnelbanestation har stor potential att utvecklas genom verksamheter och service. De nya bostäderna i detaljplaneförslaget bedöms bidra till översiktsplanens mål om en växande stad.

Byggnadsordningen

Den aktuella fastigheten är belägen inom ett område som kan betecknas som ”villastad” enligt byggnadsordningens stadsbyggnadskaraktärer. De närmast intilliggande villorna har en varierande utformning. Öster om Björnbodavägen finns en grupp med kedjehus. Enligt byggnadsordningen ska villastäder utvecklas med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen. Därutöver ska utformningen av nya byggnader ta avstamp i en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. De föreslagna radhusen ska utföras med anpassning till den intilliggande villa- och kedjehusbebyggelsens struktur och skala.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Enligt stadens strategi för varsam utveckling av småhus- och villaområden så ska villastäderna utvecklas med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker. Nya byggnaders utformning ska utgöra en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. De befintliga gaturummens gröna karaktär ska bibehållas och fler utfarter ska undvikas.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 15-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Vatten

Planområdet är beläget inom det tekniska avrinningsområdet för Bällstaån (SE658718-161866). Enligt VISS januari 2025 har Bällstaån dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Planområdet angränsar i väster till Östra Mälarens vattenskyddsområde, vilken även Bällstaån mynnar ut i. För vattenskyddsområdet gäller skyddsföreskrifter. Syftet med vattenskyddsområdet är att långsiktigt garantera dricksvatten med hög kvalitet för Stockholm.

Buller

Inom planområdet är bullernivåerna på mellan 40-70 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Bullernivån på den delen av planområdet som är aktuell för bostäder uppgår till maximalt 55 dB(A) och miljökvalitetsnormen för buller uppnås därmed. Trafik från Björnbodavägen och Skattegårdsvägen utgör källan för buller.

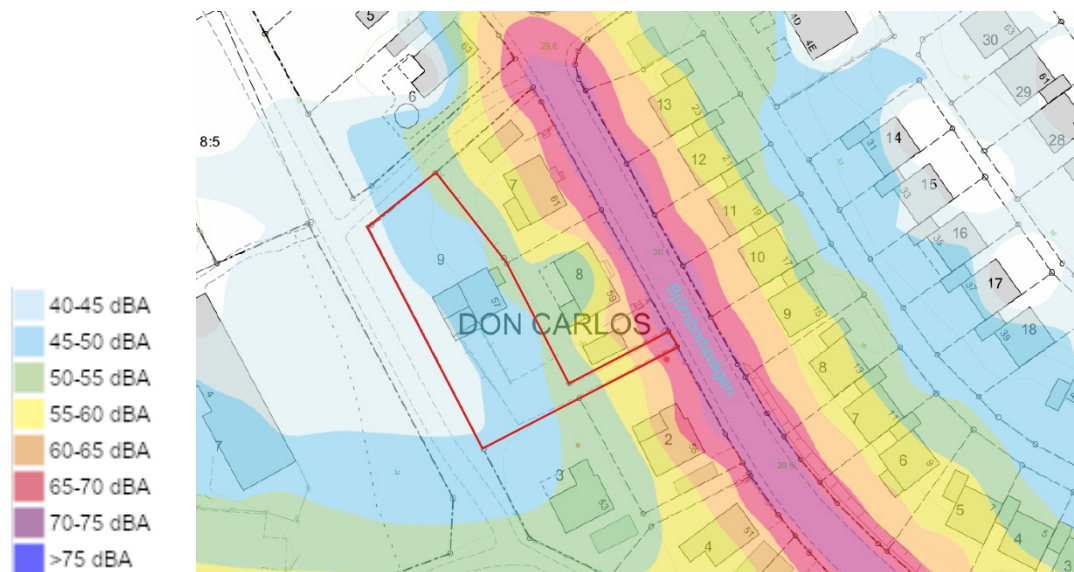


Bild som visar bullernivåer uppmätta 2022. Planområdet är markerat med röd linje. Bild: stadsbyggnadskontoret.

Miljö

Dagvatten

Delar av dagvattnet avleds idag från fastigheten till grönytorna sydväst om planområdet och vidare ytledes norrut för att sedan mynna i recipienten Bällstaån. Det dagvatten som avleds via ledningsnätet i det aktuella området går nordöst och mynnar i recipienten Bällstaån vilken i sin tur mynnar ut i vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Cirka 15 meter väster om planområdet finns en förskola och omgivningsbuller från denna kan förekomma inom planområdet. En ny detaljplan för Björnbodaskolan fick laga kraft år 2021 och enligt detaljplanen ska en ny förskolegård ligga strax väster om Don Carlos 9, vilket kan påverka ljudmiljön inom planområdet.

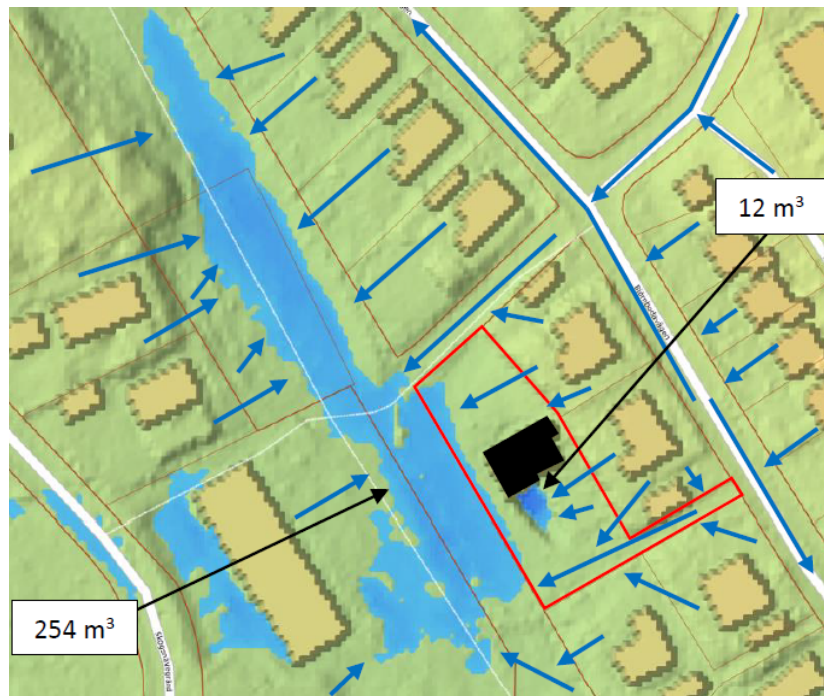
Risk för översvämning

En större lågpunkt finns väster om planområdet som vid skyfall skapar en översvämning som sträcker sig in på fastigheten. Volymen vatten som samlas inom denna översvämningsyta är 254 m³ och översvämningen är som djupast 0,3 meter. Den befintliga byggnaden har en källare med garage och garagenedfart på den södra sidan, vilken skapar en lokal lågpunkt där översvämning av vatten från kringliggande mark uppgår till en volym om 12 m³.



*Bild som visar lågpunkten i anslutning till den västra delen av planområdet.
Bild: stadsbyggnadskontoret.*

Vid ett skyfall rinner även skyfallsvatten över planområdet från delar av fastigheterna nordöst och sydöst om planområdet. Längs fastighetens anslutning till Björnbodavägen finns kantsten vilket hindrar skyfallsvatten från gatan att nå fastigheten.



*Skyfallsanalys för befintlig utformning av planområdet vid 63 mm nederbörd.
Illustration av Structor.*

Risk för erosion, skred och ras

Risk för erosion, skred och ras bedöms som liten.

Förorenad mark

I området kring Hässelby villastad har ett flertal handelsträdgårdar bedrivits. Med anledning av det kan markföroreningar förekomma i området. En miljöteknisk markundersökning ska tas fram i det fortsatta planarbetet.

Vibrationer

Befintliga underlag visar att det finns en medelstor risk för vibrationsstörningar på den aktuella fastigheten. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna. Detta kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Ny bebyggelse som planeras byggas på mark med lera bör grundförstärkas med pålning, om leran inte har ett så pass litet djup att den kan grävas bort. Inför granskning sker provtagning och närmare utredning av jorddjup.

Geotekniska förhållanden

Marken inom fastigheten består av postglacial lera och troligtvis även utfyllnadsmassor. Det uppskattade jorddjupet är 1-3 meter. Intilliggande bebyggelse är från 1970–1990-talen och de närmsta

byggnaderna är byggda på platta på mark utan pålning. På aktuell fastighet står idag ett suterränghus med källare. Inga sprickor eller förskjutningar har identifierats varför bedömningen är att leran på platsen är stabil och grundläggning med platta på mark kan kunna genomföras.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet angränsar i väster till Östra Mälarens vattenskyddsområde. För vattenskyddsområdet gäller skyddsföreskrifter vars syfte är att långsiktigt garantera dricksvatten med hög kvalitet för Stockholm. Då fastigheten ligger utanför vattenskyddsområdet omfattas inte planområdets hantering av dagvatten av några specifika skyddsföreskrifter, men det påverkar det dagvatten som avleds.



Bild visar Östra Mälarens vattenskyddsområde markerat i ljusblått. Planområdet är markerat med svart linje. Illustration av Structor.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Detaljplanen ligger inom ett område som saknar klassificering. Enbostadshuset på fastigheten Don Carlos uppfördes år 1932. Enligt Stadsmuseet saknar själva byggnaden kulturhistoriska värden, då den är kraftigt om- och tillbyggd. Det kulturhistoriska värde som

kan tillskrivas fastigheten rör den ursprungliga villans läge i Vinsta. Till en början låg villan fritt i Vinstas jordbrukslandskap, men blev sedan omgiven av villa- och kedjehusbebyggelse, mestadels från 1970-talet. Bebyggelsen inom Don Carlos vittnar således om bebyggelsen innan stadsdelen planerades, men byggnaden är så pass ombyggd att den historiska läsbarheten är begränsad.

Fysisk miljö

Don Carlos 9 är belägen i norra Vinsta, som främst utgörs av småhusbebyggelse från 1970- och 80-talen. Bostadsområdet karaktäriseras av fritt liggande villor men också av kedjehus placerade med respektavstånd från tomtgräns vilket medger en väl tilltagen förgårdsmark som är karaktäriserande för området. Villatomterna i området är omkring 600-800 m² stora. Tomtstorleken för kedjehus är i genomsnitt 300 m².



Flygbild som visar konturer av befintliga typologier och taktyper i norra Vinsta. Planområdet är markerat i vit streckad linje. Illustration av Studio Rå.

Byggnaderna i Vinsta är i huvudsak utförda i två våningar med sadeltak. Merparten av husen i närområdet har fasader av träpanel i vita, gula, bruna eller gråa kulörer. Även inslag av röda och gröna träfasader förekommer. Röda och vita tegelfasader finns också representerat. Takpannor i rött tegel och korrugerad plåt i bland annat svart och ärggrön återfinns i området.

Väster om fastigheten finns ett parkstråk som förbinder mindre skogsområden söder, respektive norr om Kälvesta. Inom parkstråket, i närheten av planområdet, finns ett område med visst naturvärde. Söder om småhusbebyggelsen ligger ett större verksamhetsområde med storskalig bebyggelse. Sydöst om planområdet finns ett område med flerbostadshus i form av lamellhus.

Service

Björnbodaskolan ligger sydväst om planområdet i anslutning till parkstråket. Ett flertal förskolor och grundskolor ligger inom gångavstånd till planområdet. Gymnasieskolor i Tensta och Spånga ligger inom 10-15 minuters cykeravstånd. Inom Vinsta verksamhetsområde finns service i form av bland annat vårdcentral, gym samt handel. I Vällingby centrum finns ett varierat utbud av handel och service såsom vårdcentral och tandvård, samt bibliotek och kulturhus.

Trafik

Planområdet angränsar till Björnbodavägen som är 9 meter bred med trottoar på bägge sidor. En relativt smal infartsväg från Björnbodavägen möjliggör angoring till befintlig byggnad. Väster om planområdet finns en gång- och cykelbana i nord-sydlig riktning. Strax söder om planområdet går Skattegårdsvägen som ingår i huvudnätet för cykel. Med cykel tar det cirka 9 minuter till Vällingby centrum. Busshållplats finns 100 meter från planområdet, varifrån man når Vällingby Centrum under 10 minuter, här finns anslutning till tunnelbana. Avståndet till Johannelunds tunnelbanestation är cirka 1,4 km.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Under planprocessen har det identifierats vilka risk- och hälsofrågor som är relevanta för planen. Dessa redovisas under avsnittet *Hälsa och säkerhet*, samt *Geotekniska förhållanden* i planbeskrivningen. Det kan förekomma marföroreningar inom planområdet. Risk för vibrationer, geoteknik, översvänningsrisker vid skyfall och hantering av dagvatten har utretts. Saneringen och återställande av mark som krävs för att möjliggöra den nya bebyggelsen bedöms tala emot betydande miljöpåverkan. Detaljplanen reglerar inte skydd mot störning av trafikbuller då planområdet bedöms ligga inom riktvärden för bullernivåer, vilket talar emot betydande miljöpåverkan.

Planområdet ligger inte inom något riksintresse för kulturmiljövård. Den befintliga villan på planområdet bedöms ha låga kulturhistoriska värden, då den är kraftigt om- och tillbyggd, vilket redovisas under avsnitten *Kulturmiljö* i planbeskrivningen. Anpassning till stadsbilden och stadsdelens värden har skett under detaljplaneprocessen där värdebärande karaktärsdrag säkras upp genom den nya bebyggelsens volym och placering samt bestämmelser om utformning i plankartan. Gestaltning och utformning presenteras i avsnittet *Arkitektonisk idé och Kvartersmark*. Förslagets påverkan på områdets miljö bedöms inte utgöra grund för betydande miljöpåverkan.

Planområdet, som utgörs av gräsyta, hårdgjord yta och ett bostadshus, bedöms ha låga rekreativa värden samt låga naturvärden. Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser på naturvärden eller sociala värden, vilket talar emot betydande miljöpåverkan. Detta beskrivs i avsnittet *Natur* under *Konsekvenser*.

Planförslaget medför att andelen hårdgjord yta ökar, vilket påverkar hantering av dagvatten och skyfall som bland annat tas om hand med nedsänkta växtbäddar, kupolbrunnar och svackdiken. Skyfallssituation bedöms som likvärdig mot befintlig situation och dagvatten tas om hand inom planområdet, vilket talar emot betydande miljöpåverkan. Detta beskrivs närmare i avsnitten *Hälsa och säkerhet* samt *Miljö* under *Konsekvenser*.

Sammantaget bedöms planerade bostäder 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.

Natur

Naturvärden

Planområdet saknar i stort sätt naturvärden och därför bedöms det inte finnas något behov av att göra en naturvärdesinventering kopplat till detaljplanarbetet för Don Carlos 9.

Naturvärden har inventerats i samband med det närliggande projektet för Björnmossevägen. Inga höga naturvärden eller skyddade arter har identifierats inom planområdet. Växten knölval har påträffats söder om planområdet, men förekomsten bedöms vara lokal.

Park- och naturmarken väster och nordväst om planområdet ingår i ett habitatnätverk för barrskog. I parken har bland annat ett flertal fåglar och fladdermöss observerats. Naturvärdesinventeringen för Björnmossevägen ska kompletteras avseende fåglar, denna inventering skulle eventuellt kunna påverka detaljplanen för Don Carlos 9.

I direkt anslutning av fastigheten, i sydväst, finns trädbevuxen naturmark med lövträd som inte påverkas av planförslaget.

Enligt biotopkartan är fastigheten identifierad som bebyggd och hårdgjord mark med 30-50 % vegetation. Planförslaget innebär att det blir en större andel hårdgjord yta inom planområdet.

Planförslaget ämnar bevara delar av markens genomsläpplighet och grönska för att bidra till nyttjande av ekosystemtjänster. Det finns ett antal äldre äppelträd, som i den mån det är möjligt, avses bevaras i det nya förslaget. Längs fastighetens norra och södra tomtgräns växer högre häckar som skärmar av mot grannar respektive gång- och cykelvägen.

Landskapsbild

Landskapsbilden förändras något genom att tidsenlig arkitektur uppförs i anslutning till fristående småhus. I närområdet finns många rad- och kedjehus och den nya bebyggelsen är därmed väl anpassad till området. Den nya bebyggelse syns från parkstråket väster om planområdet och blir något högre än den villa som ligger inom fastigheten idag. Byggnaden är placerad i suterräng och mot Björnbodavägen håller bebyggelsen samma skala som villorna på grannfastigheterna. I och med att bebyggelsen fortsatt är småskalig blir påverkan på landskapsbilden ringa.

Miljö

Dagvatten

Den föreslagna byggnationen innebär större hårdgjorda ytor än tidigare vilket bedöms påverka infiltrations- och avrinningsförhållanden inom planområdet. Påverkan bedöms vara begränsad och dagvattnet kommer fortsatt hanteras inom fastigheten. Dagvattenhanteringen tas om hand genom växtbäddar, svackdiken och kupolbrunnar i kombination med riktad höjdsättning för att uppnå de krav som Stockholms stad ställer på åtgärdsnivå för dagvattenhantering. Enligt beräkningar av dagvattenkonsult krävs en magasinvolym på 15,1 m³ för att klara kraven.

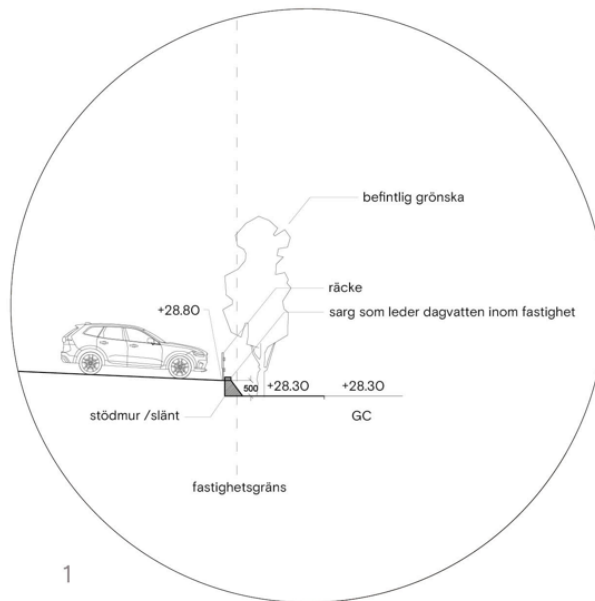
Jordarten inom planområdet har begränsad dränering, vilket kompenseras av en dränledning i växtbäddarna som också mynnar i kupolbrunnar. Körytor och uteplatser har en lutning mot de nedsänkta växtbäddar.



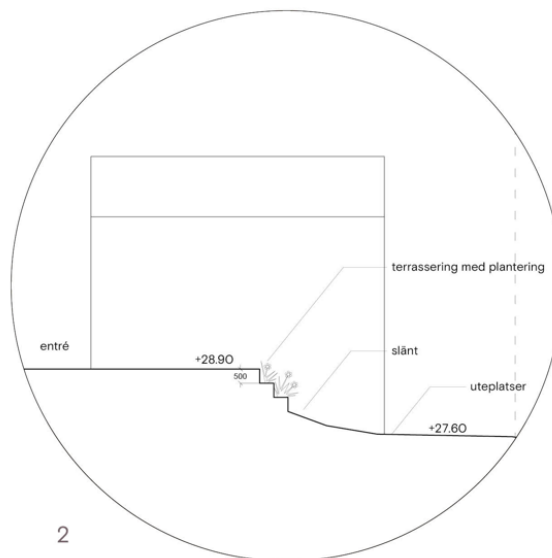
Bilden visar principlösning för dagvattenhantering. Illustration av Structor och Studio Rå.

I nordvästra kanten av planområdet placeras ett 10 meter långt svackdike med lutning mot norr som ansamlar dagvatten från grönytor och delar av parkeringen i norr. Svackdiket utrustas med dränledning och kupolbrunn.

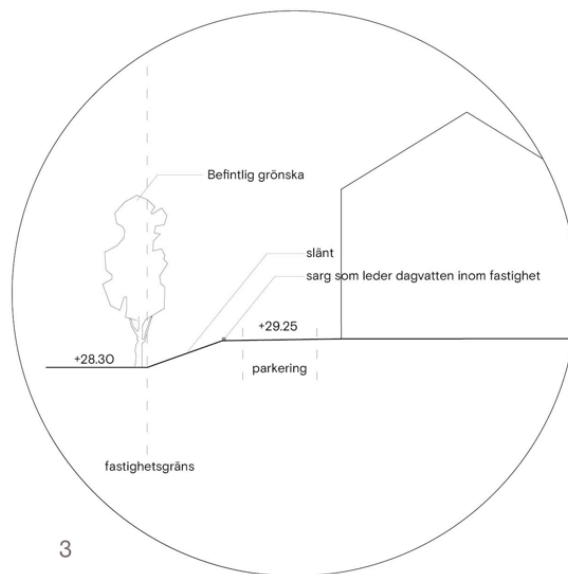
Efter byggnation kommer fastigheterna på planområdet följa LOD för att förhindra att dagvatten släpps vidare till grannfastigheter.



Principsektion visar hantering av höjdskillnader på planområdet. Mellan parkering och allmän plats i norr uppförs en låg mur som ser till att dagvatten rinner söderut. Illustration av Studio Rå.



Principsektion visar hantering av höjdskillnader på planområdet. Höjdskillnaden mellan parkering och nedre nivå av planområdet tas upp genom terrasserade planteringar. Illustration av Studio Rå.



Principsektion visar hantering av höjdskillnader på planområdet. Mot grannfastigheten i sydost släntas marken för att ta hand om höjdskillnaden. En liten upphöjd sarg ser till att dagvattnet rinner söderut. Illustration av Studio Rå.

Vattenskyddsområde

Östra Mälarens vattenskyddsområde bedöms inte påverkas negativt av planförslaget, då dagvattnet på planområdet från körytor och parkeringar planeras att genomgå rening innan det avleds vidare, samt att både det tekniska och naturliga avrinningsområdet avleds till Bällstaån utan att passera något annat ytvatten. Under byggnationen är det av vikt att vid schaktning ta hänsyn till eventuella föroreningar i marken samt att maskiner hanteras korrekt gällande hantering av brandfarliga vätskor för att inte medföra förorening av Mälaren-Ulvsundasjön.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Befintlig villa inom fastigheten rivs i och med planförslaget. Villan har vissa kulturhistoriska värden i egenskap av att utgöra en bevarad del av Vinstas bebyggelse från tiden före stadsdelens stora utbyggnad under 1970-talet. Huset bedöms som så pass förändrat att den historiska läsbarheten idag är begränsad.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Föreslagen byggnation har viss påverkan på ljusförhållanden då den har en större utbredning än befintlig villa. Dock håller den föreslagna byggnadsvolymen nästintill samma höjd som befintligt hus och ökad skuggverkan blir därför begränsad. Dessutom placeras den nya byggnaden längre åt väst än befintlig villa vilket är positivt utifrån skuggverkan på grannfastigheterna österut.

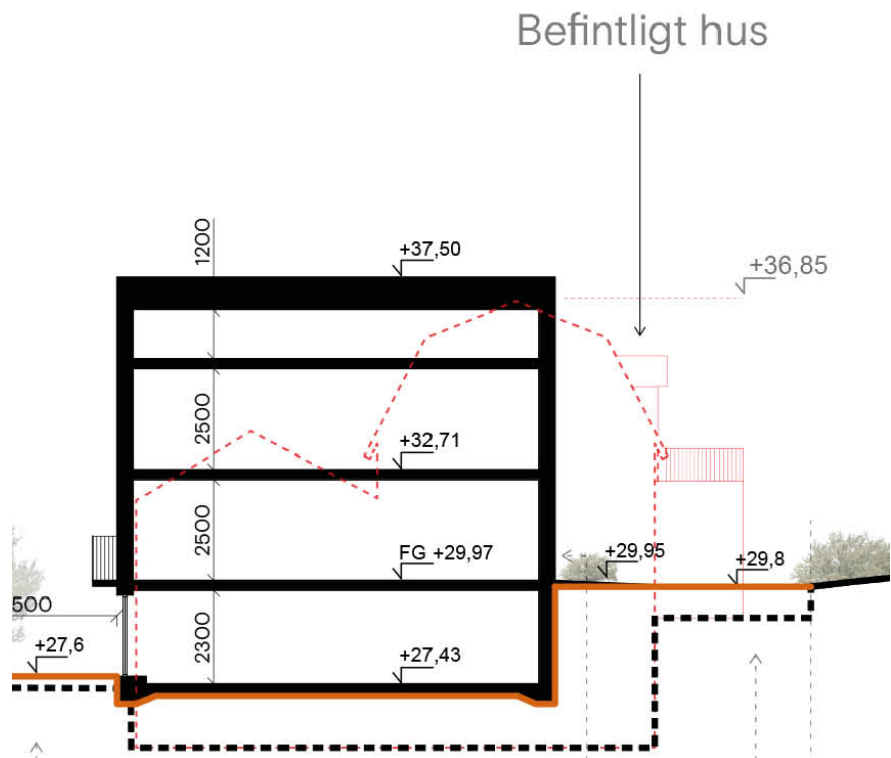
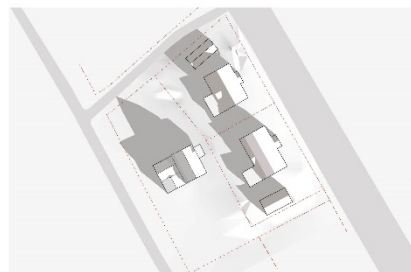
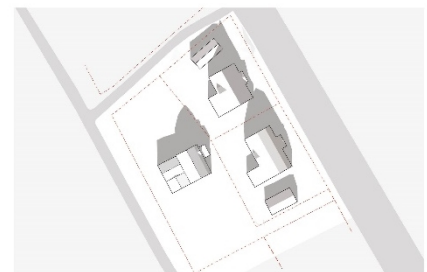


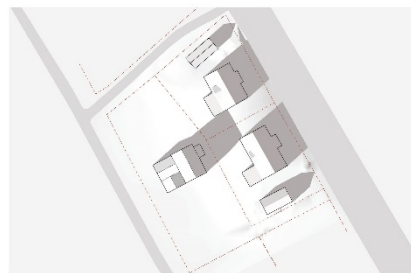
Bild som påvisar skillnader i höjd och placering mellan befintlig och föreslagen byggnad. Planförslaget visas i svart och befintligt hus i rött. Illustration av Studio Rå.



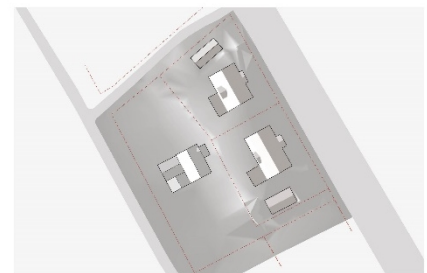
20 mars kl 09.00



20 mars kl 12.00

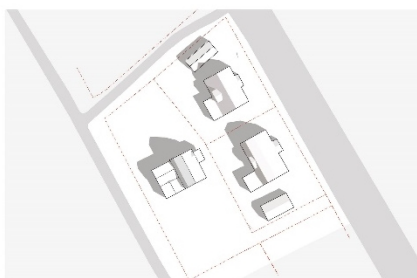


20 mars kl 15.00

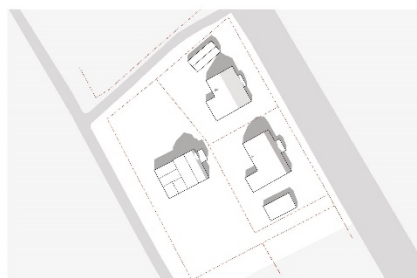


20 mars kl 18.00

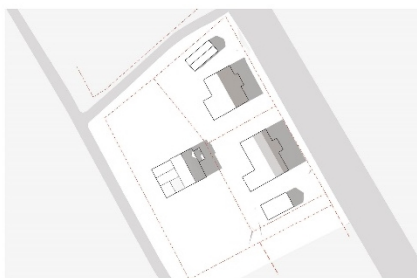
Visar ljusförhållanden med befintlig byggnad vid vår- och höstdagjämning. Illustration av Studio Rå.



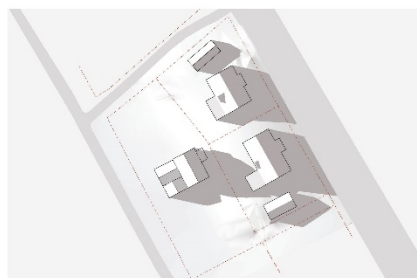
21 juni kl 09.00



21 juni kl 12.00

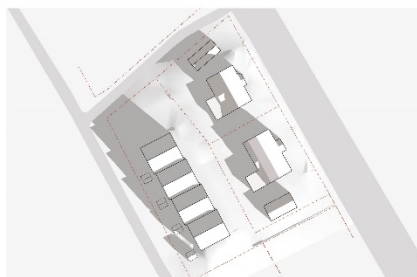


21 juni kl 16.00

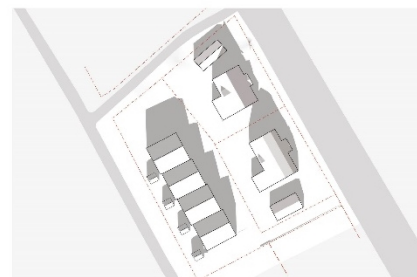


21 juni kl 18.00

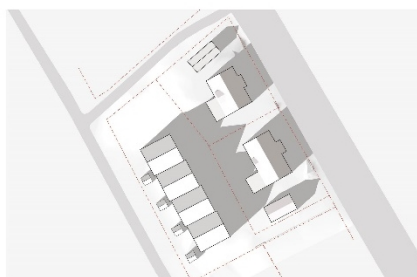
Visar ljusförhållanden med befintlig byggnad den 20 juni. Illustration av Studio Rå.



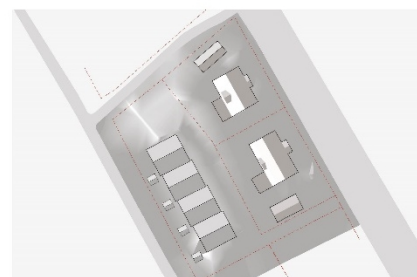
20 mars kl 00.00



20 mars kl 12.00

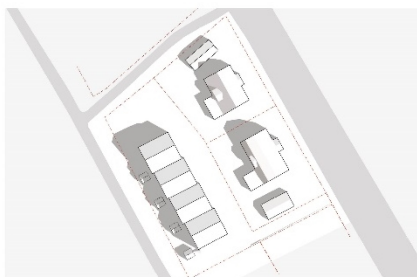


20 mars kl 16.00

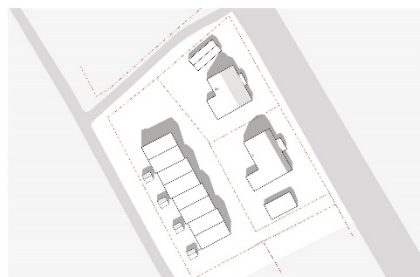


20 mars kl 18.00

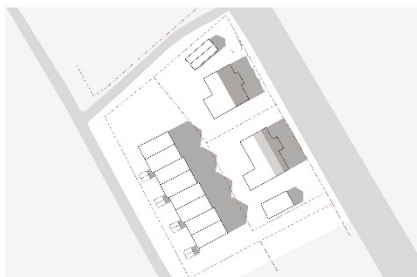
Visar ljusförhållanden med planförslaget vid vår- och höstdagjämning. Illustration av Studio Rå.



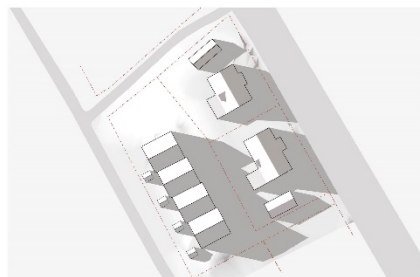
21 juni kl 09.00



21 juni kl 12.00



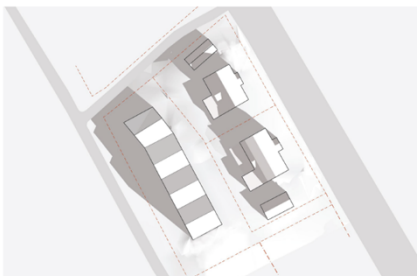
21 juni kl 15.00



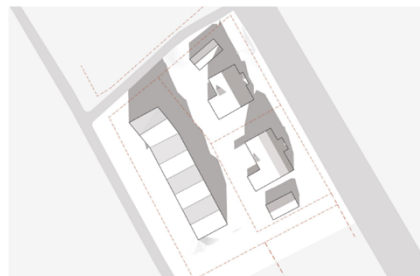
21 juni kl 18.00

Visar ljusförhållanden med planförslaget den 20 juni. Illustration av Studio Rå.

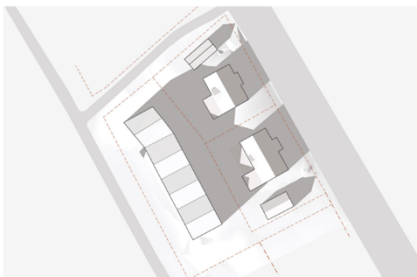
Detaljplanen möjliggör en flexibel placering av ny byggnad. Om husen placeras så långt åt nordost som möjligt inom angiven byggrätt blir skuggverkan något större på närmaste grannfastigheter. I solstudier nedan redovisas volymer som placerats i nordöstliga hörnet av byggrätten och med högsta tillåtnanockhöjd.



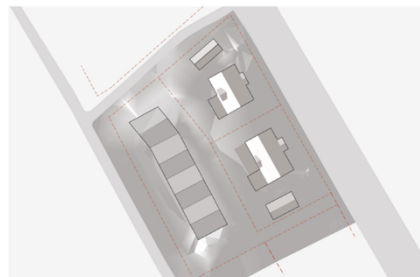
20 mars kl 09.00



20 mars kl 12.00

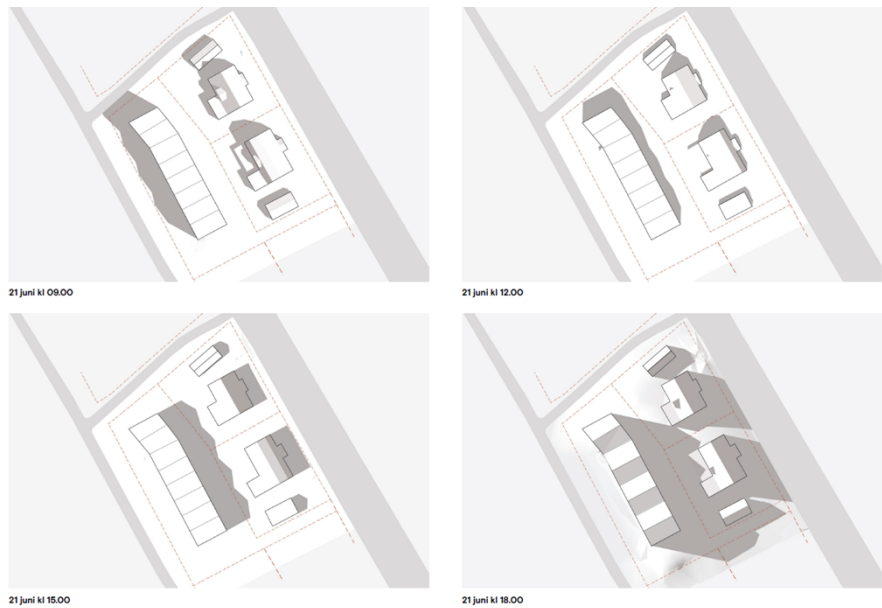


20 mars kl 15.00



20 mars kl 18.00

Visar ljusförhållanden med planförslaget, med högsta tillåtna nockhöjd, placerat i nordöstra hörnet av byggrätten vid vår- och höstdagjämning. Illustration av Studio Rå.



Visar ljusförhållanden med planförslaget, med högsta tillåtna nockhöjd, placerat i nordöstra hörnet av byggrätten den 20 juni. Illustration av Studio Rå.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormer för luft klaras för planområdet.

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån för vilka fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Inga av de framtagna lokala åtgärdsprogrammen påverkar dock planområdet.

Både med hänsyn till Bällstaån och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Bällstaån eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till en kombinerad avloppsledning. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Buller

Den föreslagna bebyggelsen uppfyller riktlinjer för buller.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Skyfallssituationen efter exploatering anses likvärdig med den befintliga situationen och exploateringen bedöms inte förvärra översvämningssituationen för någon annan fastighet.

Skyfallsstråken ändras något inom planområdet, främst inom den östra delen, men avrinning från kringliggande fastigheter kan avledas likt befintlig situation.

Ett skyfall skapar risk för översvämning i den större lågpunkten längs den sydvästra delen av planområdet, likt dagens situation. Den mindre lågpunkten vid befintligt garage byggs bort, vilket innebär att mer vatten flyttas till den större översvämningen som då uppgår till 266 m³.

För att kompensera för markens begränsade dränering inom planområdet används nedstänkta växtbäddar. Kupolbrunnar i dessa fungerar som en bräddlösning vid större regn, vilka ansluts till befintlig servisanslutning i norra delen av fastigheten. Vid skyfall kan bräddning via kupolbrunnar i det 10 meter långa svackdiket ske till den större översvämningssytan väst om planområdet om det allmänna ledningssystemet går fullt.



Skyfallsanalys för planerad utformning med 63 mm nederbörd. Översvämning presenteras med blå yta och rinnvägar med blåa pilar. Illustration av Structor.

Längs den västra sidan av planområdet planeras för uteplatser med möjlig entré till bottenvåning. För att förhindra att byggnaden översvämmas av lågpunkten väst om planområdet ska uteplatser

anläggas på en lägsta nivå om +27,6 meter vilket är 10 centimeter över befintlig övresvänningsyta. Entréer kan utföras på lägsta nivå + 27,7 meter. Alla ytor ska även luta bort från byggnaden för att förhindra att en lågpunkt likt dagens läge skapas.

I skyfallsanalysen har inte de 15,1 m³ fördröjning som planeras anläggas implementerats, vilket skulle leda till en förbättring av beräknad skyfallssituation.

Olyckor

Lövstavägen och Bergslagsvägen är de två närmaste rekommenderade vägarna för farligt gods. Planområdet ligger cirka 850 meter respektive 750 meter bort från dessa och klarar därmed riktlinjer för avstånd till farligt godstransporter.

Vibrationer

Provtagning och närmare utredning av de geotekniska förhållandena inom planområdet kommer att göras i fortsatt planarbete. Om utredningen visar att risk för vibrationsstörningar föreligger bör det säkerställas att byggnaderna grundläggs och konstrueras korrekt för att markvibrationer inte ska spridas till byggnaderna på och intill planområdet.

Elektromagnetiska fält

Risk för markradon bedöms som lite och förebyggande åtgärder kan hanteras i bygglovskedet.

Social hållbarhet

Barn

Genomförandet av planförslaget förväntas inte påverka situationen för barn i området. De nya boendemiljöerna bedöms lämpliga för barn då det finns gott om utrymme för lek i anslutning till trygga och gröna miljöer.

Jämställdhet

Enligt stadens trygghetsmätningar upplever kvinnor en större otrygghet än män i det offentliga rummet. Den föreslagna bebyggelsen har entréer och uteplatser mot gång och cykelvägen i anslutning till parkstråket i sydväst, vilket skapar ökad närvaro och med det ökad känsla av trygghet.

Trafik

Motortrafik

Planen ger inte upphov till förändringar i gatunätet. Andelen trafikrörelser på Björnbodavägen bedöms öka något med tillförandet av tre nya bostäder. Utfart mot Björnbodavägen bevaras och infartsvägen förlängs in till västra delen av planområdet. Planförslaget innebär en ökad belastning på den smala infartsvägen inom planområdet. Avfallshantering sker från Björnbodavägen liksom angöring för räddningstjänst.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik bedöms inte påverkas av planförslaget. De nya bostäderna planeras att få direkt koppling till gång- och cykelvägen i sydväst genom entréer på nedre plan.

Tillgänglighet

Planförslaget uppfyller Stockholms framkomlighetsstrategi. Markplanering, parkering och entréer ska utformas för att möta de tillgänglighetskrav som finns.

Annat

Markavvattning

Exploateringen kommer innebära att de hydrauliska förutsättningarna ändras genom att flöden vid stora regn ökar från planområdet. Planområdet ligger inom tillrinningsområde för markavvattningsföretaget Kälvesta-Lillskogen tf med förrättningsår 1935, vilket är avsett att avvatta flöden från bostadsområden. Dagvatten får avledas till områden avsedda för markavvattning om det inte innebär negativ påverkan på markavvattningsföretaget. Planförslaget bedöms inte öka risken för översvämningar eller försämra dräneringen på nedströms belägna marker, så länge åtgärder i form av fördröjning av vatten vidtas.