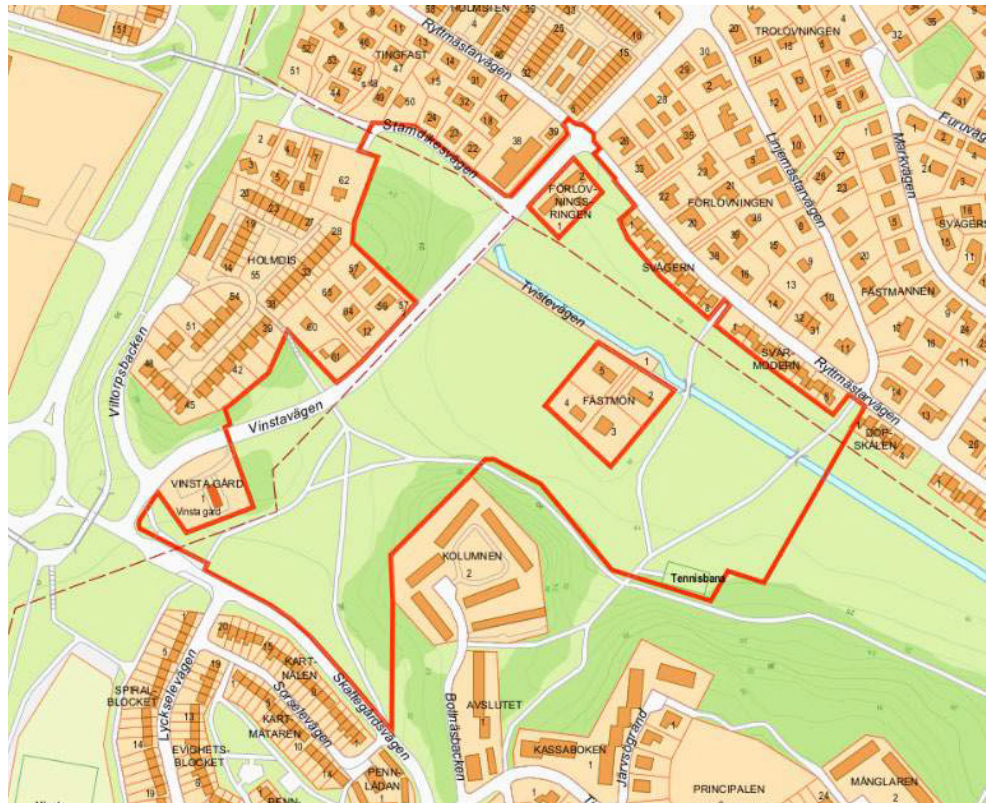


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Vällingby 4:1 m.fl. Nälstastråket i stadsdelen Nälsta, Vinsta, och Vällingby, S-Dp 2020-09138



Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva ny bebyggelse inom delar av fastigheterna Vällingby 4:1 och Vinsta 5:1 i stadsdelarna Nälsta, Vinsta och Vällingby. Detaljplanen föreslår en utveckling med cirka 410 nya bostäder i form av flerbostadshus, radhus och kedjehus. Våningsantalet för tillkommande flerbostadshus är i huvudsak mellan tre till sex våningar. Radhus och kedjehus föreslås som två våningar. Bostäderna upplåts som bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt.

Planens syfte och huvuddrag

Syftar med detaljplanen är att pröva ny bebyggelse vid Vinstavägen/Skattegårdsvägen samt Nälstastråket. Detaljplanen föreslår en utveckling med cirka 410 nya bostäder i form av flerbostadshus, radhus och kedjehus samt bostadskomplement i bottenvåningen.

Planförslaget föreslår också utveckling av det befintliga parkstråket, Nälstastråket, som rekreatiionsstråk, ekologiska samband samt nya gång- och cykelkopplingar. Planförslaget ska bidra till en variation av byggnadstyper, med en tydlig bebyggelsefront mot Vinstavägen och Skattegårdsvägen. Den tillkommande bebyggelsen ska också bidra till Vinstavägens utveckling från genomfartsled till en tryggare, tätare och mer urban gata. Skala och typologi ska på ett medvetet sätt förhålla sig till befintlig bebyggelsestruktur, och den nya bebyggelsen ska anpassas till landskapsrummet och bidra till att förstärka entréerna in till parkstråket. Bebyggelsens möte med naturmarken ska ges en omsorgsfull gestaltning som samspelar med omgivande marknivåer. Planförslaget ska även bidra till väl utformade offentliga rum. En stor del av stråket bevaras och dessa grönområden är planerade för att hantera vatten vid skyfall.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11 a § 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/har genomförts. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10-13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samråd	20 maj – 1 juli 2025
Granskning	oktober 2026
Antagande	april 2027

Innehållsförteckning

Inledning	5
Handlingar.....	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata.....	8
Tidigare ställningstaganden.....	9
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden	16
Hydrologiska förhållanden	17
Markavvattning.....	20
Dagvatten.....	20
Landskapsbild/stadsbild.....	21
Kultuhistoriskt värdefull miljö	21
Offentlig service	25
Kommersiell service.....	25
Gator och trafik	25
Störningar och risker.....	26
Planförslag	27
Ny bebyggelse	30
Gestaltungsprinciper	40
Park och vattenområden.....	47
Gator och trafik	48
Teknisk försörjning.....	53
Konsekvenser	67
Undersökning om betydande miljöpåverkan	67
Naturmiljö.....	69
Miljö kvalitetsnormer för vatten	71
Kultuhistoriskt värdefull miljö	76
Störningar och risker.....	78
Ljushögheter och lokalklimat.....	90
Barnkonsekvenser	93
Tidplan	94
Genomförande	94
Organisatoriska frågor	94
Ansvarsfördelning	94
Huvudmannaskap	94
Avtal	94

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 för Vinstavägen och Nälstastråket* (Ramboll, 2025)
- *Skyfallsutredning* (Ramboll, 2025)
- *Naturmiljöutredning med NVI* (Ekologigruppen, 2025)
- *Geotekniskt Förstudie* (Sweco, 2023)
- *Program för allmän platsmark* (LAND Arkitektur, 2025)
- *Trafikutredning Vinstavägen* (Ramboll, 2025)
- *PM ledningssamordning* (WSP, 2025)
- *Kulturmiljöutredning* (Tyréns, 2023)
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning* (Tyréns, 2025)
- *Avfallshantering, kvarter A och F* (NRE Sweden AB, 2025)
- *PM Brand, kvarter A och F* (P & B Brandkonsult AB, 2025)
- *Bullerutredning, kvarter A och F* (Akustikbyrån, 2025)
- *Förenklad dagvattenutredning, kvarter A och F* (Sweco, 2025)
- *Mur Miljöteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, Kvarter A och F och Projektering PM/ Geoteknik, Kvarter A och F* (Geogrand, 2023)
- *PM Provtagning av grundvatten på fastigheterna Vinsta 5:1 och Vällingby 4:1.* (Trapezia, 2025)
- *Miljöteknisk undersökning fastigheterna Vinsta 5:1 och Vällingby 4:1.* (Trapezia, 2024)
- *Underlag parkering* (NRE Sweden AB, 2025)
- *Solstudier kvarter A och F* (AART, 2025)
- *Avfallshantering, kvarter B* (EttElva arkitekter/JM, 2025)
- *Bullerutredning, kvarter B* (Acoustic Consulting and Design, 2024)
- *Dagvattenutredning, kvarter B* (WSP, 2024).
- *Brandtekniskt utlåtande, kvarter B* (BSL Brandskyddslaget, 2024)
- *Översiktligt PM Geotekniskt arkivinventering* (Tyréns, 2024)
- *Översiktligt PM avseende markmiljö* (JM AB, 2024)
- *Solstudier kvarter B* (EttElva arkitekter, 2024)

- *Avfallshantering, kvarter C* (Arkemi, 2025)
- *Brandtekniskt utlåtande, kvarter C* (Briab Brand & Riskingenjörerna AB (2025).
- *Bullerutredning, kvarter C* (Akustikbyrån, 2025)
- *Initial Dagslusutredning* (Arkemi, 2024)
- *Dagvattenutredning, kvarter C* (Starkstad Project Partners AB, 2025).
- *Mur Miljöteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, kvarter C* (Tyréns, 2023)
- *Projekteringsunderlag PM Geoteknik, kvarter C* (Tyréns, 2023).
- *Parkeringsutredning* (Arkemi, 2025)
- *Solstudier kvarter C* (Arkemi, 2025)
- *Trädskyddsplan Skogsek* (Affinity for trees och Arkemi, 2025)
- *Avfalls utredning, kvarter D och E* (Ikano, 2025)
- *Brandtekniskt utlåtande, Kvarter D* (Briab Brand & Riskingenjörerna AB (2025)
- *Brandtekniskt utlåtande, kvarter E* (Briab Brand & Riskingenjörerna AB (2025)
- *Bullerutredning, kvarter D och E* (Akustik Byrån, 2025)
- *Dagvattenutredning, kvarter D* (Starkstad Project Partners AB, 2025)
- *Dagvattenutredning, kvarter E* (Starkstad Project Partners AB, 2025)
- *PM Geoteknik, kvarter D och E* (Tyréns, 2024).
- *Mur Miljöteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, Kvarter D och F* (Tyrens, 2024)
- *Sulfidutredning, kvarter D* (Tyréns, 2024)
- *Underlag Parkering* (ÅWL Arkitekter, 2025)
- *Solstudier kvarter D och E* (ÅWL Arkitekter, 2025)

Medverkande

Planen är framtagen av Roda Hersson-Ringskog, stadsplanerare, på stadsbyggnadskontoret. Sara Wilk, kartingenjör på stadsbyggnadskontoret. Frida Månsson och Jennifer von Hofsten är projektledare från exploateringskontoret. Medverkande byggaktör är NRE Stråket AB, JM AB, Nrep AB och Ikano Bostadsutveckling AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva ny bebyggelse vid Vinstavägen/Skattegårdsvägen samt Nälstastråket. Detaljplanen föreslår en utveckling med cirka 410 nya bostäder i form av flerbostadshus och radhus/kedjehus samt bostadskomplement.

Vidare innehåller förslaget flera olika upplåtelseformer med bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt.

Förslaget kommer att bidra med ny bebyggelse, ekologiska samband samt att utveckla nya och förbättra befintliga gång- och cykelvägar inom parkområdet och längs Vinstavägen och Skattegårdsvägen. Detta kommer att koppla samman parkområdet med de omgivande stadsdelarna Nälsta, Vinsta, och Vällingby och göra det mer tillgängligt.

Den övergripande arkitektoniska idén för planområdet är att skapa en ny bebyggelse som kompletterar omgivande områden med småskaliga bebyggelse inom parkstråket, med 2–4 våningar och 5–6 våningar längs Skattegårdsvägen och vid korsningen Vinstavägen/Stamdikesvägen. Samtidigt ska parkområdet stärkas med nya rekreativa och ekologiska värden.

Förslaget syftar till att utveckla Nälstastråket med gröna värden i fokus. Detta görs på flera sätt, bland annat genom att bevara skogen längs den södra åsen som hjälper till att rama in dalen och genom att separera bostadsområden från varandra. En bebyggelsestruktur med gröna släpp mellan kvarteren föreslås. Detta bidrar till att framhäva grönstrukturen och de topografiska skillnaderna som ramar in och skiljer olika delar av parken åt. De gröna mellanrummen mellan de sex kvarteren med ny bebyggelse hjälper till att tydligt definiera entréerna till parken. Dessa gröna luckor är i huvudsak placerade så att parken kan fortsätta att fungera som den huvudsakliga gröna strukturen i stadsdelen.

Planen syftar också till att upprätthålla spridningsfunktioner, förbättra den biologiska mångfalden, gröna förbindelser och dikets omvandling. Framför allt ska dikets förmåga att hantera större vattenvolymer vid översvämningar förbättras och översvämningssområden skapas så att risken för översvämningar nedströms inte ökar.

Den arkitektoniska idén för de nya byggnaderna är att utveckla flerbostadshus längs huvudgatorna Vinstavägen och Skattegårdsvägen. Detta ska bidra till utvecklingen av Vinstavägen och Skattegårdsvägen från en genomfartsled till en tryggare, tätare och mer stadsmässig gata.

För att skapa enhetliga tillägg och bidra till en god helhetsverkan begränsas antalet byggnadstypologier till lamellhus och

radhus/kedjehus. Bebyggelsen placeras i grupper, i enlighet med befintliga grupperingar av bebyggelse runt planområdet.

Byggnadernas läge och placering tar hänsyn till sin omgivning och siktlinjen genom Nälstastråkets dalgång vilket är viktigt enligt kulturmiljöutredningen.

Bottenvåningar ska utföras med omsorg och särskild hänsyn till parkstråkets offentliga karaktär. Även rummen mellan byggnaderna ska utformas med hänsyn till parken.

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom planområdet, med underjordiska garage för flerbostadshus och parkeringsplatser framför varje hus för radhus/kedjehus.

En elnätstation krävs inom planområdet och denna bör placeras längs huvudvägarna.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 12,2 hektar i del av fastigheten Vällingby 4:1 m.fl. Nälstastråket i stadsdelen Nälsta, Vinsta, och Vällingby. Planområdet ligger både öster och väster om Vinstavägen. Det angränsar i öster till Nälstastråket, i norr och väster till villabebyggelse i Nälsta och i söder till Vinsta Gård och Skattegårdsvägen.

Planområdet är allmän platsmark/parkstråk med stora öppna gräsmattor och utgör en entré till Nälstastråket. De fyra befintliga villorna vid Tvistevägen och Vinsta gård ingår inte i planområdet. All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad.



Karta som visar planområdets avgränsning, med lila linje.

Riksintressen

Planområdet ligger delvis inom riksintresset Vällingby-Råcksta [AB 120]. Riksintresset motiveras som efterkrigstidens ideala förortsmiljö anlagd längs tunnelbanan på grundval av idén om ABC-strukturen (Arbete-Bostad-Centrum). ABC-strukturen var en förebild för planering, gestaltning och socialt program för bostadsområden i Sverige och internationellt, som innebar en blandad befolkning och lättillgänglighet, som också skulle skapa en rationell verklighet för arbetande kvinnor.



Karta som visar riksintressegränsen markerad med gult. Ungefärligt planområdet markerat med streckad svart linje.

Uttryck som bedöms vara av särskild vikt för Nälstastråket är:

- Gatu- och tomtstrukturen så som den byggdes ut under 1950-talet och in på 1960-talet, med trafikdifferentiering, zonindelning, grannskapsenheter och anpassning till topografi och natur.
- De höga punkthusen, framförallt koncentrerade i närheten av tunnelbanestationerna och annars som solitärer.
- Områden med lägre flerbostadshus, så som lameller och punkthus, och radhus- och småhusbebyggelse i avskiljbara grupper placerade längst ut i området.
- Den enhetliga skalan i varje bebyggelsegrupp.
- Den tidstypiska utformningen av fasader, portar, tak och fönster. De arkitektoniska detaljernas färg, material, ytskiktsskäraktär, dimensioner och skala.
- Den stora förekomsten av grönska, grönytor och topografiska nivåskillnader som ramar in och separerar olika delar från varandra.
- Större parkytor koncentrerade till dalgångarna.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stora delar av parken Nälstastråket. Stråket är en dalgång med öppna gräsytor som ramar in av

skogsklädda partier av olika karaktär. I norr finns en planterad trädridå med lövträd. I söder finns barrskog med inslag av ek. I dalgången finns brynmiljöer med slån m.m. och enstaka träddungar av al och pil. Bredkroniga ekar finns närmst Vinstavägen.

I dalgångens lägsta punkt finns Nälsta dike. Diket är till stor del igenvuxet med vass. Marken närmst Vinstavägen är sank och översvämmas regelbundet. Vid Stamdikesvägen finns en höjd med hållmark med tall. I övriga planområdet utgörs marken främst av gräsbevuxna ytor, befintliga enbostadshus och trädgårdar, grusade gångvägar och asfalterade vägar. Längs Tvistevägen finns en allé av 10 lönnar och kring Vinsta gård finns syren och äppelträd.

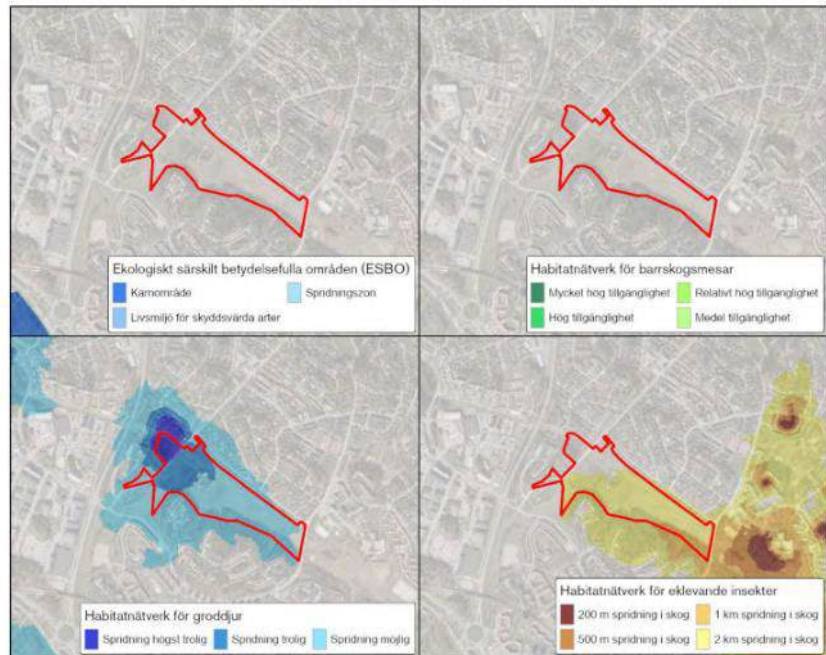


Karta med befintlig vegetation. Bild: LAND Arkitektur.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har tagits fram för planområdet och kompletterats med inventeringar av groddjur, fåglar och fladdermöss samt artskyddsutredningar för fåglar och fladdermöss.

Området ingår i ett habitatnätverk för groddjur med tyngdpunkt i nordväst samt i ett habitatnätverk för eklevande insekter med tyngdpunkt i sydöst.



Karta som redovisar förslaget i förhållande ESBO, habitatnätverk för barrskogsmesar, groddjur, och eklevande insekter. Ungefärligt planområde markerat med röd linje. Bild: baserat på Mörtberg et al. 2006.

Det finns fyra objekt med påtagligt naturvärde som klassificeras som 3 av 4, där 1 är högst. De består av blandskog och ekskog. Objekten med visst naturvärde utgörs dels av medelålders blandskog med visst inslag av gamla träd och död ved, dels av öppen kultiverad gräsmark med enstaka solitära ädellövträd samt dels av ett dike som löper i väst-östlig riktning. Delar av gräsmarken översvämmas årligen och utgör potentiella lekmiljöer för groddjur.



Fördelningen av områdets naturvärdesobjekt med respektive naturvärdesklassning. Bild: Ekologigruppen.

Groddjur

I nordvästra delen av Nälsta bäck påträffades vanlig groda under inventeringstillfällena. Groddjur är fridlysta och finns upptagna i 6 § artskyddsförordningen. Det innebär att djuren är skyddade i alla levnadsstadier (från ägg till vuxna) och att man inte medvetet får skada eller döda djuren.

Baserat på fynden av groddjur i området rekommenderar flera åtgärder som ska genomföras i enlighet med artskyddsutredningen. Dessa inkluderar att skapa en ny damm/våtmark för groddjur för att främja förekomsten av groddjur i området. Dammar för groddjur bör ha svagt sluttande kanter och en djup grop i mitten som är cirka 1,5 meter djup. Damm/våtmark bör vara solig och inte skuggad av träd eller buskar. Bottenmaterialet bör vara finkornigt och det bör finnas vattenväxter.

Fladdermöss

Inom planområdet bedöms skogarna, parkmiljöerna i nordväst samt övriga brynmiljöer vara de mest värdefulla födosöksområdena för fladdermöss. Vid fladdermusinventeringen noterades fyra arter: nordfladdermus, dvärgpipistrell, större brunfladdermus och brunlångöra. Högst aktivitet var vid områdets norra del och uppe på höjden i skogen förekom en del aktivitet. Resultaten visar inga indikationer på förekomst av kolonier inom inventeringsområdet och det inventerade området anses vara artfattigt. Samtliga arter av fladdermöss är fridlysta och finns upptagna i 4 a § artskyddsförordningen. Det innebär att såväl individer av djuren, deras livsmiljöer, fortplantningsområden, liksom vilo- och övervintringsplatser är skyddade enligt artskyddsförordningen. På grund av detta har en artskyddsinventering tagits fram som slår fast att förbud mot artskyddsutredningen inte utlöses om följande skyddsåtgärder utförs: avverkning av träd får inte ske april-oktober, fladdermusholkar placeras ut och att lövrika brynmiljöer återskapas.

En artbedömning för fladdermöss genomfördes 2025.

Planförslaget bedöms riskera att utlösa förbud. Risken för påverkan består främst av trädavverkning som leder till avsiktlig dödande och olaglig störning. Det finns också en risk för påverkan genom förlust av värdefulla rörelsekorridorer och att trädkanter som kan användas för födosök tas i anspråk. De föreslagna skyddsåtgärderna är att trädfällning inte får ske under perioden april till oktober. Fladdermuslådor måste sättas upp för

att ersätta ihåliga träd som har fällts. Fem lådor per ihåligt träd som fälls ska placeras i mörkare delar av den kvarvarande skogsmarken. Lövrika skogsbryn ska återskapas i området.

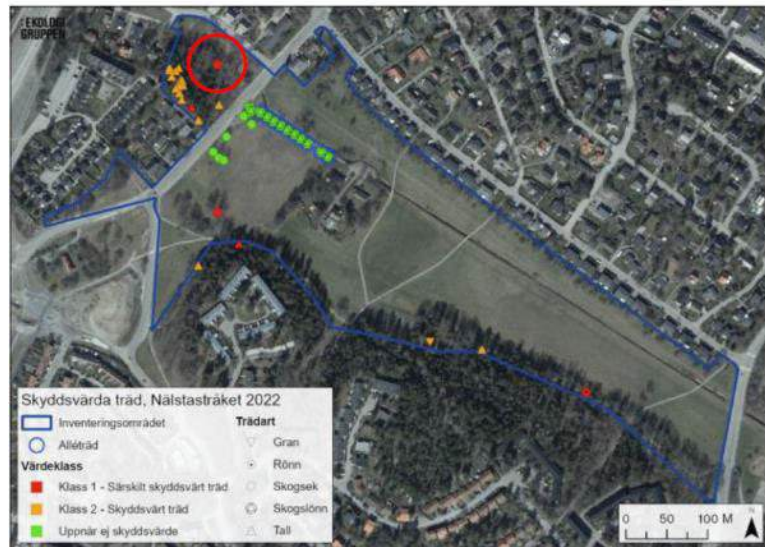
Fåglar

I samband med fågelinventeringar har tolv rödlistade fågelarter påträffats samt tre arter som är ovanliga i regionen eller har en negativ trend. En artbedömning för fåglar genomfördes 2024. Tre arter (björktrast, grönfink och stare) riskerar att påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen. För att upprätthålla en tillfredsställande population av dessa arter föreslås följande åtgärder:

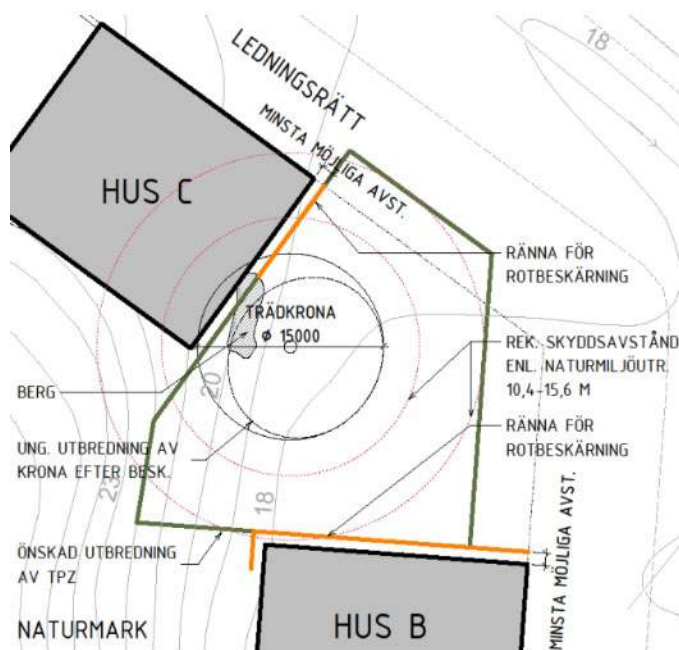
- Avverkning, markarbeten, röjning och grävning av markvegetation bör undvikas under fåglarnas häckningssäsong (15 mars–31 juli).
- Planera skyddsåtgärder i god tid. Planerade åtgärder måste vara på plats och fungera innan byggandet påbörjas.
- Förbättra kvaliteten på kantzoner och skogsbryn, så kallad habitatförbättring. Till exempel genom röjning av buskar och bevarandeavverkning. Plantera >10 inhemska träd såsom ek, småbladig lind, rönn, hagtorn och vildkörsbär i skogskanter.
- Plantera >20 fruktbärande träd eller buskar (t.ex. service, rönn eller vildkörsbär).
- Sätt upp >10 fågelholkar som är särskilt utformade för starar.
- Säkerställ att gräsytor finns kvar, helst med varierad skötsel.
- Säkerställ en långsiktig skötsel som främjar biologisk mångfald.

Skyddsvärda träd

Det finns flera träd inom planområdet som är särskilt skyddsvärda. En trädinventering/bedömning har gjorts för ett av dessa träd i klass 1, som är markerat med en röd cirkel i planen nedan, för att visa hur trädet kan räddas. Träd i klass 1 är särskilt värdefulla för att upprätthålla en hög biologisk mångfald i landskapet och är oersättliga eftersom de ofta hyser värdefull fauna med sällsynta och rödlistade arter. I trädskyddsplanen, skogsek (Affinity for Trees 2024) anges att den äldre eken (*Quercus robur*) kan bevaras med flera åtgärder, bland annat: säkerställ bevattning, beskärning av rotsystem, beskärning av krona, etablering av trädskyddszon.



Karta över positionsbestämda träd av skyddsvärda träd (klass 1) samt skyddsvärda träd (klass 2). Alléträd som omfattas av det generella biotopskyddet finns också markerade. Bild: Ekologigruppen.



Karta över schematisk ritning över förutsättningar och åtgärder. Bild: Affinity for Trees.

Rekreation och friluftsliv

Nälstastråket är ett värdefullt rekreationsstråk för utevistelse och friluftsliv. Fältets stora, öppna ytor gör det lättanvänt för olika typer av aktiviteter året runt. Skogen på höjden skapar rumslighet och är en bra miljö för lek.

En digital enkät (2022) visade att de flesta använder Nälstastråket för promenad, träning, motion och naturupplevelser. De svarande uppskattar blandningen av öppna fält och aktiverade ytor.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

En geoteknisk förstudie (SWECO, 2023) har tagits fram för planområdet. Marken utgörs generellt av fyllningsjord på lera ovan friktionsjord på berg. Leran är lös och har mäktigheter uppemot 10 meter. Friktionsjorden innehåller block. Höjderna i och runt planområdet utgörs av morän och i delar berg i dagen.

Ras/skred

Lermarken ger upphov till liknande grundläggningsförhållanden inom hela planområdet. Ingen risk för bergras eller blocknedfall antas föreligga. Lermarken kan vara känslig för sättningar. Delar av planområdet som ligger vid Nälsta dike berörs av erosionsrisker. Vid erosion kan utformningen av Nälsta dike påverkas och orsaka försämrad stabilitet.

Markradon

Mätningar indikerar att marken i huvudsak klassas som normalradonmark. Enligt SGU:s gammastrålningskarta antas norra delen av planområdet innehålla en högre radonhalt.

Ledningar

Ledningsstråket i Nälstastråket har fler ledningsägare. Ytterligare ledningar som planeras i stråket kräver samordning. Svenska Kraftnät planerar nya ledningar vilka antas vara i drift år 2029. Minst 15 meter rekommenderas mellan ledningar och bebyggelse.



Befintliga och planerade elledningar inklusive 10 meter skyddsavstånd. Bild: WSP.

av planområdet, som kallas för det norra avrinningsområdet, är översvämningsdrabbat vid skyfall till följd av höga flöden i diket. Dessutom orsakar diket vattenstånd en översvämning väster om Vinstavägen. Modellen antyder även att Vinstavägen, vid korsningen med Stamdikesvägen delvis kommer översvämmas med vattendjup upp emot 25 cm.



*Skyfallskartering vid ett 100-årsregn för den norra delen av planområdet.
Bild: Ramboll.*

För den södra delen av planområdet föreligger inga större översvämningsrisker. De lågpunkter som förekommer understiger totalt sett 20 m³. Vattendjupet i lågpunkterna är maximalt cirka 24 cm vid ett skyfall på 56 mm (100-årsregn).

Lokala åtgärdsprogram

Det lokala åtgärdsprogrammet för Bällstaån beskriver att både rening och fördröjning av dagvatten inom åns naturliga avrinningsområde är av stor betydelse för att minimera negativ påverkan på ån. Detta då stora delar av avrinningsområdet redan är hårdgjort och då översvämningar redan drabbar stora delar av åns omgivning. Det lokala åtgärdsprogrammet beskriver vidare förslag på åtgärder som krävs för att klara miljökvalitetsnormerna med nuvarande markanvändning.

I genomförandeplanen beskrivs platsspecifika åtgärder som kan genomföras för att komma en bit på vägen med det arbete som

krävs för att uppnå MKN för Bällstaån. Åtgärderna berör såväl Bällstaån som dess tillflöden, exempelvis Nälsta dike. Den föreslagna utvecklingen av Nälsta dike inom planområdet finns med i genomförandeplanen och åtgärder som föreslås bedöms skapa goda förutsättningar för bättre vattenkvalitet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger flera avrinningsområden. Majoriteten av området ligger inom det naturliga samt tekniska avrinningsområdet för Bällstaån som sedan rinner vidare mot Mälaren-Ulvsundasjön. Andelen av planområdet som avrinner mot Bällstaån är cirka 10,7 ha. Resterande del av planområdet, cirka 3,7 ha (26%), avvattnas söderut mot Vällingby och genom kombinerade ledningar till Bromma avloppsreningsverk. Utloppet från avloppsreningsverket sker genom en bergstunnel till kustvattenförekomsten Strömmen. I framtiden kommer vattnet i det kombinerade avloppsledningsnätet att avledas till Henriksdals avloppsreningsverk som också har sitt utflöde med Strömmen. Endast vid hög nederbörd avrinner dagvattnet ytligt mot Mälaren-Fiskarfjärden via Räcksta träsk. En mycket liten del av planområdet avvattnas direkt till Räcksta träsk. Då området inte påverkas av exploateringen utreds denna del inte vidare.

Bällstaån

Bällstaåns ekologiska status är klassad som dålig och uppnås inte idag på grund av fysisk påverkan (morfologiska förändringar och påverkan på kontinuitet), övergödning och miljögifter. För kvalitetsfaktorn miljögifter är det de särskilt förorenade ämnena (SFÄ) koppar (Cu) och ammoniak (NH₃) som inte uppnår god status.

Den kemiska statusen klassas idag som uppnår ej god, på grund av att gränsvärden för ett antal prioriterade ämnen överskrids i vattenförekomsten. Ämnen som överskrids är perfluoroktansulfon (PFOS), benso(g, h, i)perylen, benso(a)pyren (BaP), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE). Den nationella bedömningen är att PBDE och Hg överskrids i samtliga vattenförekomster i Sverige som en konsekvens av den atmosfäriska depositionen, men även utan påverkan från dessa ämnen uppnår Bällstaån inte god kemisk status.

Strömmen

Strömmens ekologiska status är klassad som otillfredsställande och uppnås inte idag på grund av fysisk påverkan (morfologiska förändringar och påverkan på kontinuitet), flödesförändringar,

övergödning och miljögifter. För kvalitetsfaktorn miljögifter är det de särskilt förorenade ämnena (SFÄ) koppar (Cu), zink (Zn) samt icke-dioxinlika PBC:er som inte uppnår god status.

Den kemiska statusen klassas idag som uppnår ej god, på grund av att gränsvärden för ett antal prioriterade ämnen överskrids i vattenförekomsten. Ämnen som överskrids är perfluoroktansulfon (PFOS), antracen, fluoranten, kadmium (Cd), bly (Pb), tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE).

Markavvattning

Området omfattas delvis av två olika markavvattningsföretag, Ivarskärr-Nählsta tf samt Hässelby tf, som båda enligt data från Länsstyrelserna är aktiva. Enligt akt AB_2_0774 för Hässelby tf uppgår medelvattenmängden för torrlägningsföretaget till 0,075 m³/s (75 l/s) och maximivattenmängden till 0,75 m³/s (750 l/s) (Statens Lantbruksingeniör, 1932a). För Ivarskärr-Nählsta tf är motsvarande flöden 0,026 m³/s (26 l/s) respektive 0,262 m³/s (262 l/s) (Akt AB_2_0549, (Statens Lantbruksingeniör, 1932b)).

Framför allt Ivarskärr-Nählsta tf kommer att påverkas av en framtida exploatering då denna omfattar Nälsta dike. Baserat på beslutsdokumentet (Statens Lantbruksingeniör, 1932b) har det uttolkats att flödena som belastar ån har beräknats för en area på 21,42 ha. Detta medför att medelvattenmängden är dimensionerad för ett flöde på 1,2 l/(s·ha) medan maximivattenmängden är dimensionerad till 12,2 l/(s·ha).

Dagvatten

Inom planområdet återfinns dagvattenledningar i Vinstavägen och andra omkringliggande vägar. Både det tekniska och det naturliga avrinningsområdet är i de norra delarna kopplade till Nälsta dike och i förlängning recipienten Bällstaån. I de södra delarna av området finns inget utbyggt dagvattenledningsnät och ytvatten avleds istället till det kombinerade ledningsnätet med avledning mot Bromma avloppsreningsverk (i framtiden mot Henriksdals avloppsreningsverk) med utlopp i kustvattenförekomsten Strömmen.

Enligt SVOA råder det kapacitetsbrist längs med vissa sträckor av dagvattenledningsnätet uppströms Nälstastråket. Bland annat har det vid en flödesmätning noterats att Nälsta dike dämmer upp ledningarna i Vinstavägen på grund av dess höga vattennivå. Det

kombinerade ledningsnätet i Skattegårdsvägen har enligt SVOA också risk att orsaka översvämning med medförande skada.

Landskapsbild/stadsbild

Landskapets karaktär präglas av Nälstastråkets dalgång, dike, öppna parkytor och sammanhängande skogbeksäddade höjder. Skogen på höjderna i kontrast med dalgångens öppna ytor utgör landskapets grundstruktur. Stråket kantas av mindre radhus och villor. Den lägre bebyggelsestrukturen och de öppna parkytorna är typisk för ABC-områdenas ytterkanter. I övrigt präglas området av sammanhållna grupper av bebyggelse, ofta omgiven av skog eller bevarad natur. Arkitekturen är genomarbetad och anpassad till terrängen liksom gatorna. Grönskan är en naturlig och integrerad del av stadsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Intill planområdet ligger Vinsta gård, en av tre gårdar som utgjorde Vinsta by. Marken förvärvades av Hässelby slott på 1650-talet och Vinsta blev en av elva gårdar i Spånga. Under Vinsta låg ett stort antal torp, vars namn lever kvar i bland annat gatunamn i området. Staden övertog godset år 1931 och fram till cirka 1960 hyrdes Vinsta gård ut som bostad. Därefter följde en period då gårdens bebyggelse successivt reducerades till endast mangårdsbyggnaden, vilken användes som lokal för föreningsliv från 1970 men står sedan 2014 står tomt.



Mangårdsbyggnaden vid Vinsta gård. Bild: Tyréns.

Kulturlandskap

Nälstastråkets karaktär är ett resultat av sprickdalslandskapet med dalgångar i öst-västlig riktning som successivt blivit allt mer grunda och skapat lerfyllda dalgångar lämpade för odling. Dalgångarna är omgivna av höjdstråk av trädbeklädda moränstråk. Tidigare bebyggelse har följt den historiska bebyggelsestrukturen genom att det är höjdstråken som bebyggs och dalgången som lämnats fri från byggnader. Samspelet mellan faktorer som exempelvis topografi, landhöjning, jordarternas fördelning och människans nyttjande av naturresurserna har lett fram till det landskap som möter oss idag.

Vinsta gård har bevarats som en historisk referenspunkt mellan de modernistiskt utformade stadsdelarna. Även fornlämningsmiljöerna är en integrerad del av grönstråket.



Vy österut. Långa siktstråk genom dalgången i öst-västlig riktning är en viktig karaktärskapande egenskap för Nälstastråket. Bild: Stockholms stad.

Vällingby, ABC-staden

Vällingby planerades som Stockholms första ABC-stad, Arbete-Bostad-Centrum. Den grundläggande principen var att skapa en stadsdel där arbete, skola, service, kollektivtrafik och bostad skulle finnas i nära anslutning. Nälstastråket var planerad som ytterstadspark, en viktig del för att skapa goda livsmiljöer för de boende.

När Vällingby planerades kring åren 1950 så beskrevs det som en framtidsstad och en levande förort till skillnad från tidigare

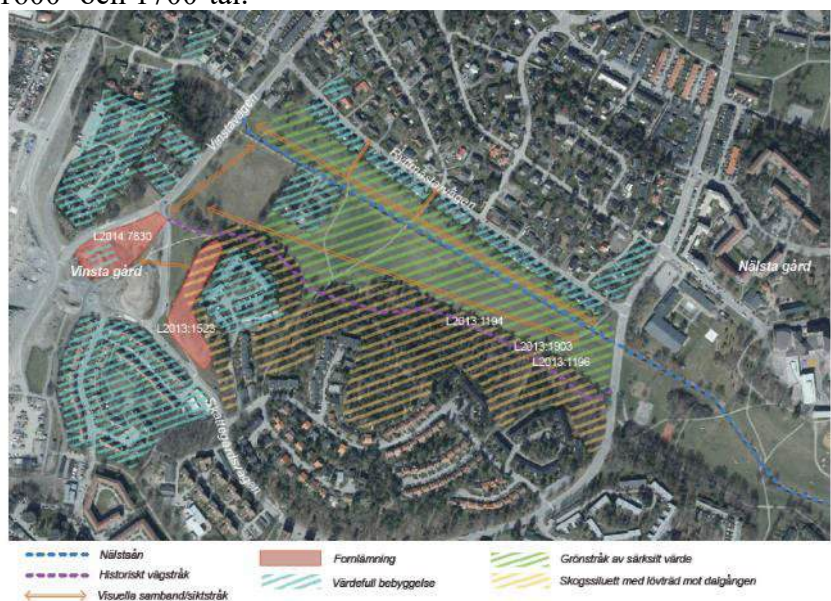
förorter som betraktades som sovstäder. Vällingby blev flaggskeppet för arkitektur och stadsplanering på 50-talet.

Grundläggande i planeringen var tunnelbanans utbyggnad som skapade förutsättningar för byggandet av nya stadsdelar i stor skala. En schemaplan togs fram 1945 för ett idealt samhälle för cirka 10 000 invånare men en relativt tät centrumbebyggelse och längre ut glesare med avtagande skala. Programmet blev grund till 1952 års generalplan för Stockholm. En generalplan utarbetades också för Vällingby tillsammans med flera detaljplaner mellan 1950 och 1953. ABC-staden föddes som en vidareutveckling av schemaplanen, där idén var en självförsörjande stadsdel med upp till 24 000 invånare. Stadsdelsområdet planerades få upp till 80 000 invånare. Utöver centrum och bostäder ingick även ett stort antal nyetablerade arbetsplatsområden. Marken som tillhört Nälsta och Vinsta ingick i planeringen av Vällingby, delvis som en direkt del i planeringen.

Fornlämningar

Planområdet och omgivande landskap är rikt på fornlämningar som indikerar på mänsklig aktivitet från åtminstone yngre järnålder.

Vinsta gård ligger inom fornlämning L2014:7830 och utgör en gårdstomt på knappt 10 000 m². I den östra delen av tomten påträffades vid en arkeologisk utredning år 2016 boplatzlämningar från järnålder och bebyggelselämningar från 1600- och 1700-tal.



Karta som visar fornlämningsområdena i de rosa skuggade områdena. Bild: Tyréns.

Strax öster om gården finns gravfältet L2013:1523. Det är ett av de större bevarade i trakten med uppemot 50 gravar från yngre järnålder (550-1050 e Kr). Under beredskapsåren har det placerats ett skyttevärn i den större gravhögen.

Som en del av denna detaljplan har arkeologer varit ute och gjort en undersökning av fornlämningsområdet/gravfältet L2013:1523, och resultaten visas på kartan nedan. Nästa steg är att utföra en grund schakt i kanten av det rosamarkerade området som gränsar mot grönytor för att kunna avgränsa de fornlämningar som finns där. Ingen bebyggelse planeras inom det område som innehåller fornlämningar.



De första resultaten av den visuella arkeologiska undersökningen av fornlämningsområdet visas ovan. Bild: Arkeologistik.

Offentlig service

Skola och förskola

I planområdets närhet finns flera grundskolor och förskolor som inkluderar förskolan Draken och Rytis längs Vinstavägen.

Kommersiell service

Planområdet ligger cirka 1–1,5 kilometer från Vällingby centrum med ett större serviceutbud, sim- och idrottshall, vårdcentral med mera.

Gator och trafik

Biltrafik

Vinstavägen och Skattegårdsvägen är huvudgatorna i planområdet. Vinstavägen har breda körfält och kan därmed inbjuda till höga hastigheter. Vid Bergslagsvägen, väster om planområdet, kommer nya av och påfarter öppnas till Förbifart Stockholm.

Gång- och cykeltrafik

Cykelbanorna genom Nälstastråket parkområde är utformade som kombinerade gång- och cykelvägar, helt separerade från motorfordonstrafiken. Stråken kopplar bland annat samman Bergslagsvägen i väst och Bromma flygplats i öst. Gångstråken i parkområdet saknar ibland belysning. Vinstavägen, Rytmästarvägen och Stamdikesvägen saknar cykelbanor och cykling sker i blandad trafik. Längs Bergslagsvägen finns en *primär cykelväg*, där är gång och cykel separerade från varandra.

Kollektivtrafik

Nälstastråket ligger i ett bra kollektivtrafikläge.

Tunnelbanestationerna Vällingby och Johannelund ligger knappt en kilometer från planområdet. Spånga pendeltågstation ligger nästan två kilometer från planområdet. Det finns flera busslinjer som tangerar stråket, i väster längs Vinstavägen, i mitten längs Täbylundsvägen och i öster längs Spångavägen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet är god då planområdet idag till stor del är relativt plant och består av öppen gräsmark, skogsmark och vattendrag.

Störningar och risker

Förorenad mark

Det finns inga kända källor till föroreningar inom planområdet. Historiska kartor visar att odling kan ha påverkat marken. Under 1960-talet kan marken ha fyllts ut med massor från utbyggnaden av Vinsta industriområde. Verksamheterna i industriområdet kan ha påverkat mark och grundvatten i närområdet, exempelvis genom användning av klorerade lösningsmedel.

Markmiljöundersökningar med provtagningar har skett för större delen av planområdet. För området mellan Nälsta dike och Ryttmästarvägen (kvarter B) har endast en översiktlig undersökning skett.

Öster om Vinstavägen (kvarter A & F) uppmättes något förhöjda halter av kobolt. Uppmätt halt var 16,6 mg/kg TS och gällande riktvärde för känslig markanvändning (KM) är 15 mg/kg TS. Söder om Tvistevägen (kvarter A) påträffades arsenik i halter något över gällande riktvärde för KM. Uppmätt halt var 13,6 mg/kg TS och gällande riktvärde för arsenik är 10 mg/kg TS.

Mellan Stamdikesvägen och Vinstavägen (kvarter C) har ett prov av torrskorpelera visat på halter av kobolt som överskridit riktvärdet för KM. I ett prov av fyllningsjord har riktvärden för KM överskritids för PAH H, arsenik, bly och kvicksilver. Inga prover överstiger riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). Bedömningen är att kobolt och arsenik förekommer naturligt i inom hela planområdet.

Norr om Skattegårdsvägen (kvarter D) uppmättes bly/kadmium i halter över MRR. Sydost om Viltorpsbacken (kvarter E), påvisades halter av kobolt/nickel över riktvärdet för KM. I grundvattnet överskrider PAH-H SPI's rekommendation för dricksvatten.

Buller, vibrationer

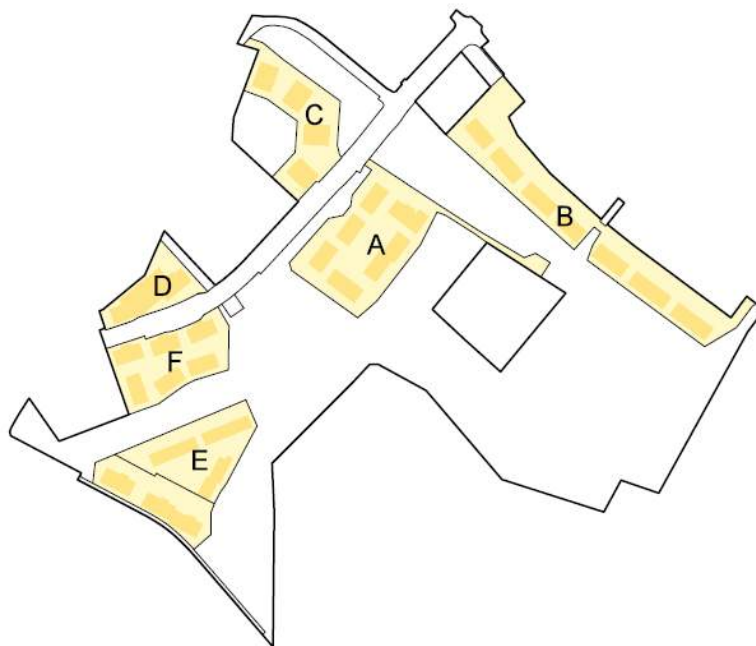
Planområdet är relativt tyst, men utsätts för visst trafikbuller närmast Vinstavägen och Skattegårdsvägen med bullernivåer mellan 55 och 65 dB(A).

Planområdet genomkorsas av tung trafik i form av bussar och andra fordon, och det förekommer vibrationsstörningar i området, särskilt längs med Skattegårdsvägen.

Planförslag

Planförslaget består av 410 nya bostäder i sex bostadskvarter i anslutning till Vinstavägen och Skattegårdsvägen i stadsdelarna Nälsta, Vinsta och Vällingby. Tabellen nedan visar det totala antalet bostäder som föreslås i varje kvarter. Våningsantalet varierar mellan två till sex våningar.

Nya bebyggelseförslaget		
Kvarter	Totalt nya bostäder	Byggaktör
A	90	NRE
B	35	JM
C	97	Nrep
D	32	Ikano
E	80	Ikano
F	76	NRE
Totalt	410	



Kvarternamn A-F. Bild: SBK.



Illustrationsplan över planområdet. Bild: LAND arkitektur/Kungsladan.



Vy över planförslaget. Urklipp från stadens 3D-modell.

Planförslaget kommer att bidra till en variation av bebyggelse typer med flerbostadshus, radhus -och kedjehus. Vidare innehåller förslaget flera olika upplåtelseformer, t.ex. bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt.

Förslaget kommer att bidra med ny bebyggelse, ekologiska samband samt att utveckla nya och förbättra befintliga gång- och cykelvägar inom parkområdet och längs Vinstavägen och Skattegårdsvägen. Detta kommer att koppla samman parkområdet med de omgivande stadsdelarna Nälsta, Vinsta, och Vällingby och göra det mer tillgängligt.

Den övergripande arkitektoniska idén för planområdet är att skapa en ny bebyggelse som kompletterar omgivande områden med småskaliga bebyggelse inom parkstråket, med 2–4 våningar och 5–6 våningar längs Skattegårdsvägen och vid korsningen Vinstavägen/Stamdikesvägen. Samtidigt ska parkområdet stärkas med nya rekreativa och ekologiska värden.

Förslaget syftar till att utveckla Nälstastråket med gröna värden i fokus. Detta görs på flera sätt, bland annat genom att bevara skogen längs den södra åsen som hjälper till att rama in dalen och genom att separera bostadsområden från varandra. En bebyggelsestruktur med gröna släpp mellan kvarteren föreslås. Detta bidrar till att framhäva grönstrukturen och de topografiska skillnaderna som ramar in och skiljer olika delar av parken åt. De gröna mellanrummen mellan de sex kvarteren med ny bebyggelse hjälper till att tydligt definiera entréerna till parken. Dessa gröna luckor är i huvudsak placerade så att parken kan fortsätta att fungera som den huvudsakliga gröna strukturen i stadsdelen.

Planen syftar också till att upprätthålla spridningsfunktioner, förbättra den biologiska mångfalden, gröna förbindelser och dikets omvandling. Framför allt ska dikets förmåga att hantera större vattenvolymer vid översvämningar förbättras och översvämningsområden skapas så att risken för översvämningar nedströms inte ökar.

Den arkitektoniska idén för de nya byggnaderna är att utveckla flerbostadshus längs huvudgatorna Vinstavägen och Skattegårdsvägen. Detta ska bidra till utvecklingen av Vinstavägen och Skattegårdsvägen från en genomfartsled till en tryggare, tätare och mer stadsmässig gata.

För att skapa enhetliga tillägg och bidra till en god helhetsverkan begränsas antalet byggnadstypologier till lamellhus och radhus/kedjehus. Bebyggelsen placeras i grupper, i enlighet med befintliga grupperingar av bebyggelse runt planområdet.

Byggnadernas läge och placering tar hänsyn till sin omgivning och siktlinjen genom Nälstastråkets dalgång vilket är viktigt enligt kulturmiljöutredningen.

Bottenvåningar ska utföras med omsorg och särskild hänsyn till parkstråkets offentliga karaktär. Även rummen mellan byggnaderna ska utformas med hänsyn till parken.

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom planområdet, med underjordiska garage för flerbostadshus och parkeringsplatser framför varje hus för radhus/kedjehus.

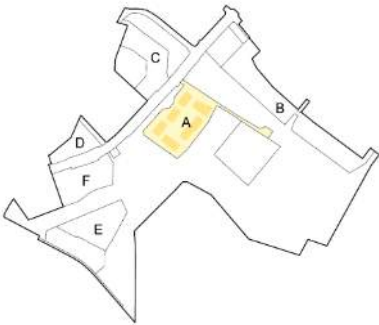
Ny bebyggelse

Kvarter A (NRE)

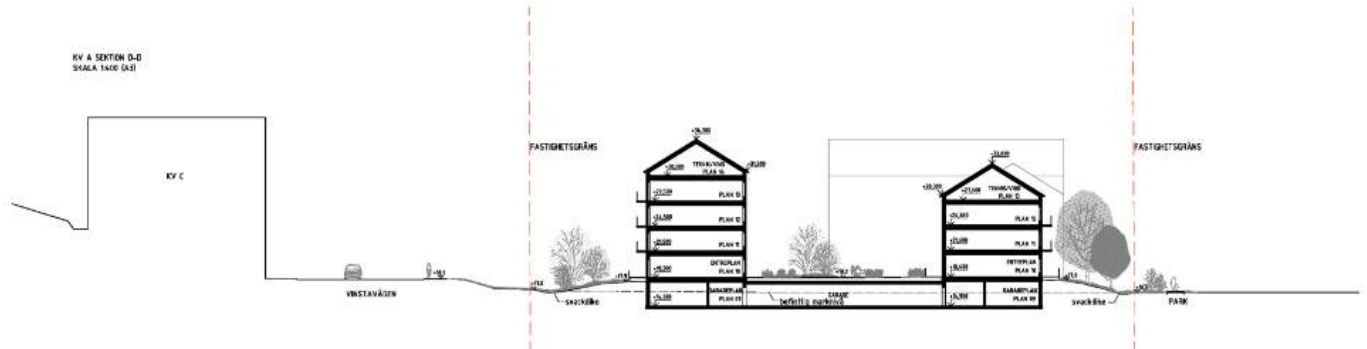
Byggnadsförslaget består av 90 bostäder fördelade på sju lamellhus belägna i det öppna park- och landskapsrummet mellan Vinstavägen och fastigheten Fästmön. Två av de sju lamellhusen är sammanbyggda. Byggnadshöjden varierar mellan tre och fyra våningar. Fyrvåningshusen ligger med ett stort avstånd om cirka 30 meter från Vinstavägen på grund av underjordiska ledningar.

De föreslagna byggnaderna vetter inåt och de flesta huvudentréerna nås från den gemensamma bostadsgården. Avståndet, till följd av befintliga ledningar och ett dike, gör att entréer inte placeras mot Vinstavägen utan vänds inåt kvarteret.

Parkering föreslås i ett underjordiskt garage med angöring från den breddade Tvistevägen. Tvistevägen är en befintlig väg som för närvarande endast betjänar de fyra villorna inom fastigheten Fästmön. Detta förslag syftar till att bredda västra delen av Tvistevägen och möjliggöra två nya infarter. En infart når bostadsgården, som föreslås ovanpå det planterbara bjälklaget ovanpå garaget, och den andra för att nå det underjordiska garaget. Plankartan reglerar att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för trafikändamål (g) längs Tvistevägen vid kvarter A. Norr om kvarteret längs Vinstavägen



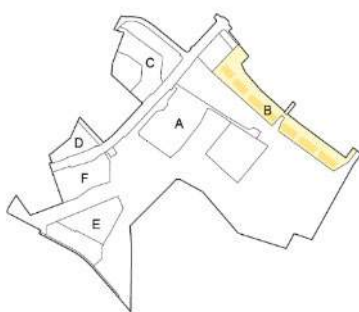
och väster om kvarteret inom den öppna parken anläggs en ny gång- och cykelväg.



Sektion som visar de föreslagna lamellhusen och deras förhållande till det föreslagna punkthuset i kv. C. Bild: AART & Kungsladan.



Illustrationsplan av kvarter A. Bild: Kungsladan.



Kvarter B (JM)

Byggnadsförslaget består av 35 radhus/kedjehus i två våningar med entréer mot en kvartersgata norr om husraden. Husens södra fasader och trädgårdar vetter mot parken. En komplementbyggnad föreslås framför varje radhus. Radhus ska placeras i en grupp om huvudsakligen fyra enheter och får inte överstiga sex enheter i en grupp.

Parkering för bil och/eller cykel kan ske på förgårdsmarken framför varje radhus. Fem gästparkeringsplatser föreslås vid den nordvästra entrén och detta inkluderar parkering för rörelsehindrade. Befintlig förbindelse för fotgängare och cyklister från Ryttnästärsvägen till Nälstastråket bibehålls. Förslaget

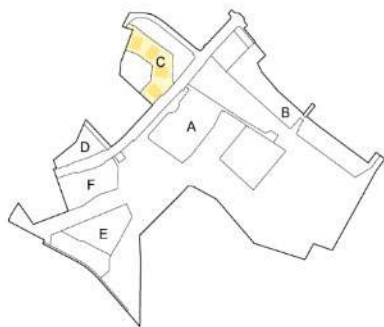
innehåller också ett x-område längs den nya kvartersgatan som gör det möjligt för allmänheten att korsa kvartersgatan till fots eller med cykel.



Illustrationsplan av kvarter B. Bild: EttElva Arkitekter.



Visionsbild. Vy från den nya kvartersgatan som visar radhusen, komplementbyggnaderna och gästparkeringarna samt förhållandet till de befintliga husen till vänster i bild. Illustration: EttElva Arkitekter.



Kvarter C (Nrep)

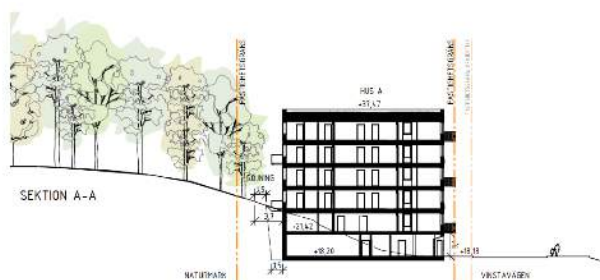
Förslaget består av fyra punkthus med totalt 97 bostäder. Hus A och B är sammankopplade och hus C och D är sammankopplade. Hus A och B ligger längs med Vinstavägen och hus C och D ligger längs med Stamdikesvägen.

Hus A och B har ett gemensamt garage i suterräng föreslås för varje par punkthus. En bostadsgård föreslås ovanför det planterbara bjälklaget ovanpå de två garagen som sammankopplar punkthusen.



Illustrationsplan som visar de fyra punkthusen, bostadsgården mellan hus A och B och hus C och D samt den nya kvartersgatan. Illustration: Arkemi.*

De föreslagna fyra punkthusen är fem-sex våningar höga, men i vissa delar kommer de nedre våningarna att ligga delvis under marknivå, i souterräng. Bottenvåningen, upptas av de två garagen med parkeringsplatser. I bottenvåningen finns även lägenhetsförråd, miljörum, tvättstugor, lounge, cykelrum/verkstäder och teknikrum.



Sektionen genom hus A visar att den bakre delen av huset delvis ligger under marknivå. Den höga skillnaden mellan kullen och Vinstavägen syns tydligt. Illustration: Arkemi.*



Vy från Stamdikesvägen med de föreslagna punkthusen till höger och befintliga villor till vänster i bild. Bilden visar även en vy över parkområdet i kvarter C, över Vinstavägen och in i parkstråket. Bild: Arkemi.*

Kvarteret nås via en ny kvartersgata med en vändplan som möjliggör in- och utfart via Vinstavägen. Kvartersvägen kan också anslutas till Stamdikesvägen. Detta ger möjlighet att nå fastigheten via Vinstavägen och ut via Stamdikesvägen. Detta alternativ är dock fortfarande under utredning.

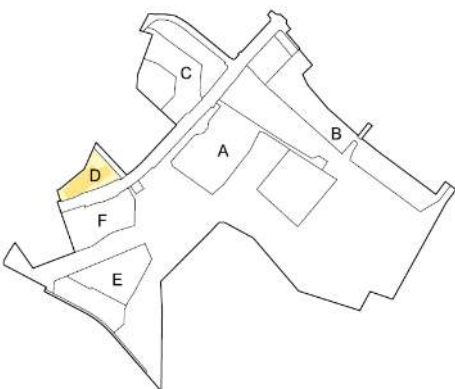
Det befintliga parkområdet i korsningen mellan Stamdikesvägen och Vinstavägen utgör en naturlig förgårdsmark. Plankartan reglerar att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) vid kvarter C. Skogen på höjden kommer fortsatt vara stadens och kan nås genom en passage norr om de nya husen. Förgårdsmark föreslås även längs med fasaden på hus A mot Vinstavägen.

Kvarter D (Ikano)

Byggnadsförslaget består av 32 bostäder fördelade på två lamellhus placerade parallellt med Vinstavägen. Båda byggnaderna är fyra våningar höga, men i vissa delar kommer den nedre våningen att ligga något under marknivån.

De två byggnaderna sammankopplas med ett parkeringsgarage i bottenvåningen/entréplanet. Infart och utfart till garaget ska ske från Vinstavägen. De två byggnaderna är placerade längs Vinstavägen med huvudentréer och förgårdsmark mot gatan.

En bostadsgård kommer att byggas ovanför garaget som har ett planterbart bjälklag. Denna bostadsgård är upphöjd från gatan. Den befintliga gångvägen i anslutning till detta kvarter behålls, men flyttas några meter från sin nuvarande plats.





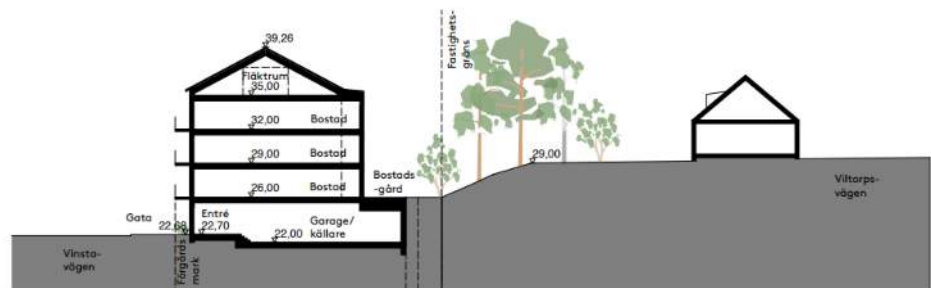
Vy längs Vinstavägen som visar de två nya huskropparna, garaget som förbinder dem samt den befintliga gångvägen. Bild: ÅWL Arkitekter.



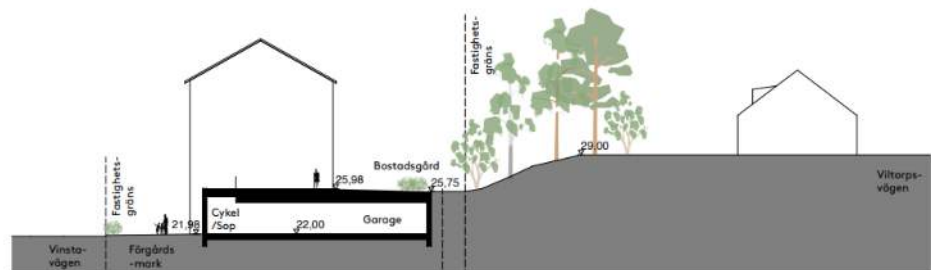
Illustrationsplan av kvarter D. Bild: ÅWL Arkitekter.



Visionsbild. Vy längs Vinstavägen som visa de nya byggnadskropparna. Bild: ÅWL Arkitekter.

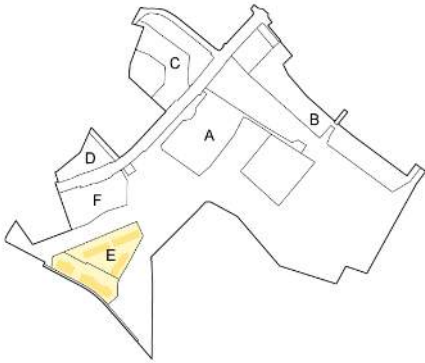


Sektion A



Sektion B

Sektioner som redovisar relationen till befintlig bebyggelse och landskap. Bild: ÅWL Arkitekter.



Kvarter E (Ikano)

Förslaget i detta kvarter består av 80 nya bostäder i två olika byggnadstypologier; flerbostadshus och radhus/kedjehus, belägna i det öppna park- och landskapsområdet.

Flerbostadshusen består av 68 bostäder i tre lamellhus, varav två är sammanbyggda. Byggnaderna är fem våningar höga längs Skattegårdsvägen. Kvarteret nås via en ny kvartersgata med in- och utfart via Skattegårdsvägen. Parkering föreslås i ett underjordiskt garage. Ovanpå garaget byggs en bostadsgård med planterbart bjälklag. In- och utfart till garaget sker via en ramp/uppfatt i mitten av den överbyggda bostadsgården.

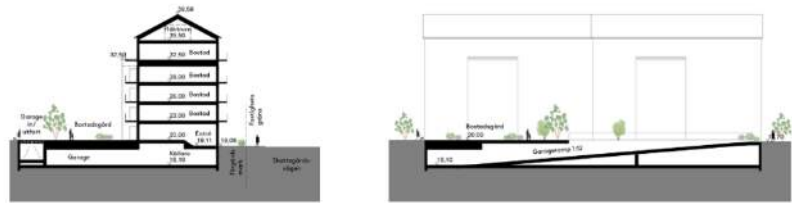
De tre flerbostadshusen är placerade med en liten förgårdsmark mot Skattegårdsvägen. Huvudentréer placeras mot Skattegårdsvägen. En ny gångväg föreslås framför flerbostadshusen längs Skattegårdsvägen och ansluter till den befintliga gångvägen mot Vinsta Gård.

Totalt tolv kedjehus i två våningar föreslås på baksidan av de tre flerbostadshusen men rådhus också medges. Kvartersgatan sträcker sig från Skattegårdsvägen till kedjehusen. Kedjehusen är placerade i tre rader runt en gemensam bostadsgård som ansluter till flerbostadshusens bostadsgård. På så sätt bildas en stor gemensam bostadsgård i marknivå. Parkering för kedjehusen anordnas framför varje enskilt bostadshus. Varje kedjehus är sammankopplat via en mindre envåningsbyggnad.

Komplementbyggnader medges på baksidan av varje kedjehus. Den befintliga gång- och cykelvägen i anslutning till detta kvarter behålls, men flyttas några meter från sin nuvarande plats.



Illustrationsplan av kvarter E. Bild: ÅWL Arkitekter.



Sektionen visar ett av de nya flerbostadshusen med underjordiskt parkeringsgarage och bostadsgård. Bild: ÅWL Arkitekter.

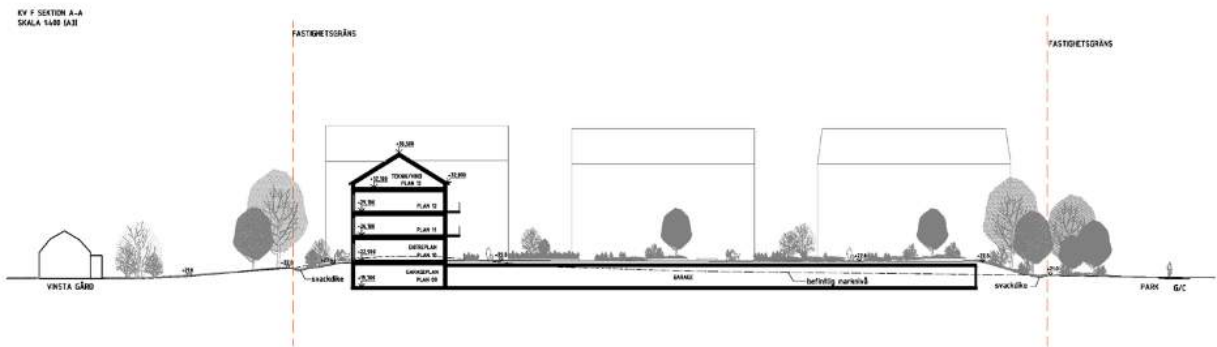
Kvarter F (NRE)

Byggnadsförslaget består av 76 bostäder fördelade i sex lamellhus belägna i det öppna park- och landskapsrummet längs Vinstavägen och i anslutning till Vinsta Gård. Våningsantalet för de tre byggnaderna längs Vinstavägen är fyra våningar och de tre byggnaderna mot parkrummet tillåts vara tre våningar höga på grund av deras närhet till Vinsta Gård.

Angöring till kvarter F sker via en angöringsficka längs Vinstavägen. Parkering föreslås i ett underjordiskt garage med in- och utfart till och från Vinstavägen. Husen är placerade med en mindre förgårdsmark mot Vinstavägen. Huvudentréerna till de tre byggnaderna ligger längs Vinstavägen. En bostadsgård ska byggas ovan garaget med ett planterbart bjälklag.



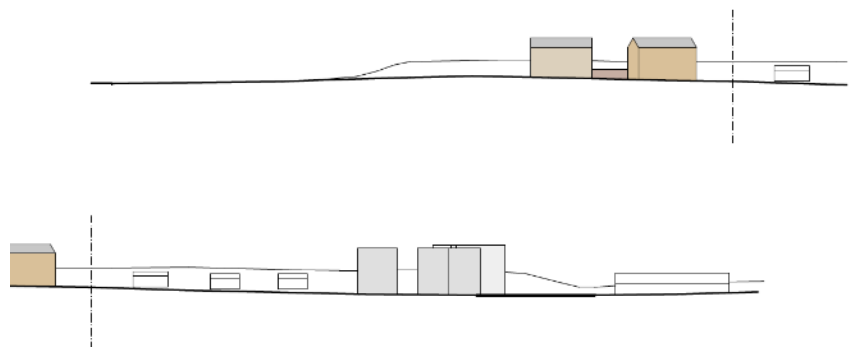
Illustrationsplan av kvarter F. Bild: Kungsladan.



Sektion som visar de föreslagna lamellhusen och deras förhållande till Vinsta gård och parkrummet. Bild: AART & Kungsladan.



Visionsbild. Vy längs Vinstavägen som visar de föreslagna lamellhusen inom kvarter F i förgrunden och kvarter A i bakgrunden. Bild: AART.



Sektion längs Vinstavägen som visar de föreslagna byggnaderna över kvarteren C och D. Bild: ETTTELVA Arkitekter.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Användning

Detaljplanen reglerar bostäder (B) och bostäder, radhus och kedjehus (B1). Inom detaljplanen ingår också ett område för elnätsstation (E1).

Volym

Höjden på de föreslagna radhusen och kedjehusen i kvarter B och i delar av kvarter E är baserad på höjden på de intilliggande tvåvåningsvillorna och är i linje med områdets bostadskaraktär. Höjden regleras genom nockhöjd. Plankartan reglerar att byggnad ska utformas med högst två våningar mot park (f7).

Planen syftar till att skapa ett integrerat och sammanhängande gaturum genom att begränsa nockhöjden och reglera antalet våningar för flerbostadshusen. För flerbostadshusen i kvarteren A, D och F tillåts fyra våningar. Detta regleras i plankartan genom att byggnad ska utformas med högst fyra våningar mot park och gata. Utöver detta får vind inredas med bostadskomplement och teknikutrymme (f4). I delar av kvarter A och F som vetter mot parken föreslås tre våningar. Detta regleras i plankartan genom att byggnad ska utformas med högst tre våningar mot park. Utöver detta får vind inredas med bostadskomplement och teknikutrymme (f3).

De föreslagna flerbostadshusen i kvarter E längs Skattegårdsvägen får en byggnadshöjd på fem våningar. Detta regleras i plankartan genom att byggnad ska utformas med högst fem våningar mot gata. Utöver detta får vind inredas med bostadskomplement och teknikutrymme (f5).

De föreslagna fyra punkthusen i kvarter C är sex våningar höga, men i vissa delar kommer de nedre våningarna att ligga delvis under marknivå. Plankartan reglerar att byggnad ska utformas med högst sex våningar mot gata och kvartersgata (f6). Plankartan reglerar även att höjdskillnader ska tas upp med suterrängvåning (f11).



Vy längs Vinstavägen med den befintliga villan i förgrunden och den föreslagna sexvånings punkthus. Bild: Arkemi.*

Punkthusens höjder som regleras i plankartan stöds av kulturmiljöutredning, som anger att platsen kan tolerera en skala och variation av byggnader, men måste ta hänsyn till omgivningen och siktlinjen genom Nälsta dikes dalgång.

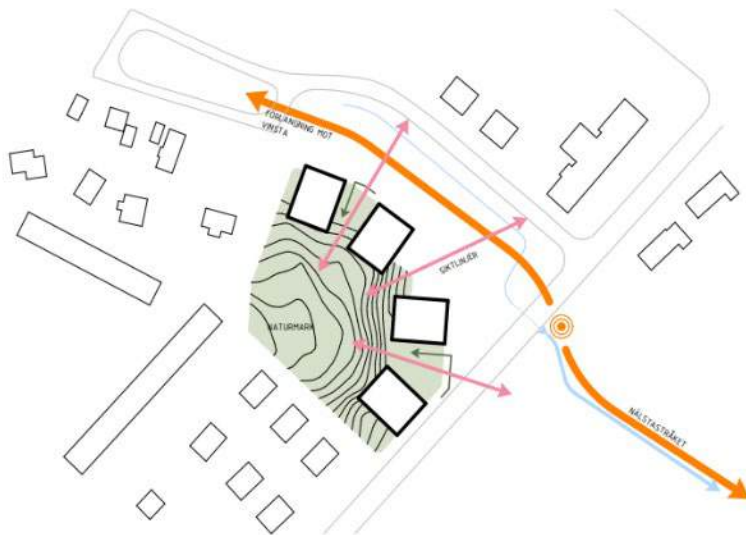


Illustration som visar de fyra punkthusen, utsikten till och från den skogsbeklädd kullen på kvarterets baksida i de rosa pilarna. Den orangea pilen visar kopplingar längs fastigheten mot Vinsta och Nälstastråket. Illustration: Arkemi.*

Tak

Där lamellhus föreslås (kvarter A, D, E och F), reglerar plankartan att tak ska utformas som sadeltak med centreradnock (f1). Detta för att skapa ett enhetligt tillägg som passar in i det småskaliga sammanhanget.

För flerbostadshusen regleras att teknikutrymmen på tak inte får sticka upp mer än 1,0 meter över nockhöjd och ska vara indragna minst 2,5 meter från fasadliv (f8). Dessa ska vara indragna för att minska deras synlighet från gatan.

Sockelvåning och entré

I kvarter A reglerar plankartan att fönster ska finnas på minst 35 procent av fasadlängden i sockelvåning mot gata (f9). Detta beror på att byggnaderna vänder sig inåt med de flesta huvudentréerna från den gemensamma gården. Fönsterplaceringen i de byggnader som vetter mot gatan syftar till att bidra till ett mer aktivt gaturum och en ökad känsla av trygghet. Sockelvåningarna bör gestaltas med en hög detaljnivå och bra materialval.

Samtliga flerbostadshus har flera entréer till byggnaderna, vilket ger hög tillgänglighet. Plankartan reglerar att entré ska finnas mot gata (f2) där så är möjligt, och dessa kommer att vara tillgänglighetsanpassade.

Fasad, material och kulör

Den arkitektoniska idén bygger på att skapa ett sammanhängande tillägg med en väl avvägd variation för att bidra till en upplevelserik stadsmiljö. För att skapa en god helhetsverkan ska fasad ovanför bottenvåning på flerbostadshus vara utförd i trä och radhus/kedjehus ska utföras i trä, vilket regleras genom en generell bestämmelse.



Visionsbild. Vy längs Skattegårdsvägen (kvarter E) som visar med föreslagna lamellhusen med fasader i trä. Bild: ÅWL Arkitekter.

Placering av fönster, balkonger och entréer bör göras med en regelbundenhet för att skapa symmetri och ett likartat uttryck. Gestaltningen ska bidra till en god helhetsverkan och det bör vägas in hur varje enskild byggnad förhåller sig till konceptet om ett sammanhållet tillägg. I plankartan regleras att balkonger får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv mot gata och lägsta fri höjd mot gata ska vara minst 3,0 meter. Balkonger mot gata får inte glisas in. I plankartan regleras också att på samtliga flerbostadshus ska elementskarvar döljas eller integreras i byggnadens gestaltning (f10). Bestämmelsen syftar till att skapa en arkitektur av hög kvalitet.

I detta skede reglerar planen inte fasad eller tak kulörer. Fasadkulörer avses vara i mestadels ljusa färger med en subtil variation i ton mellan byggnaderna och mellan bottenvåningar och övriga våningsplan.

Kvarter A
FASADER 1:250



Sektion som visar föreslagen ljus fasadkulör med en subtil variation i ton mellan byggnaderna längs Vinstavägen och Tvistevägen i kvarter A. Bild: AART.

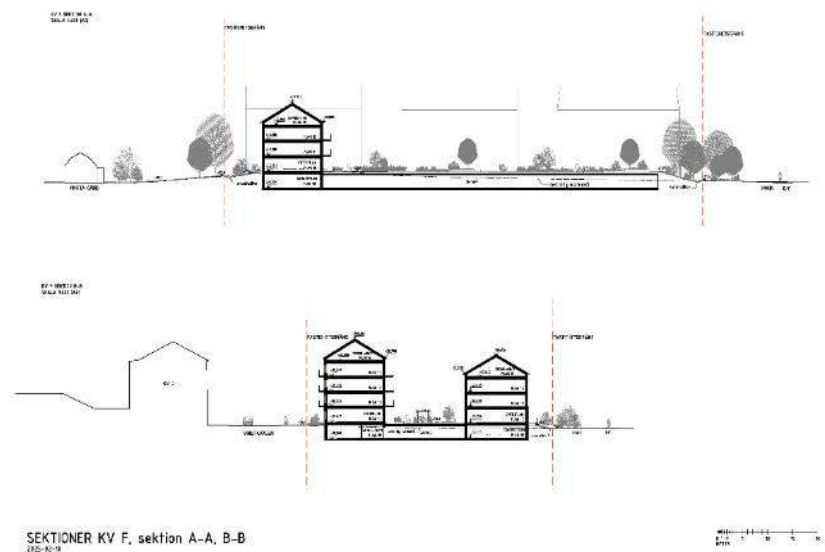
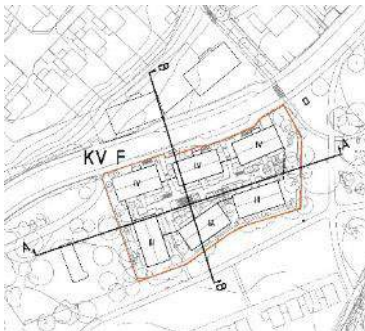
Bostadskomplement och skärmtak vid flerbostadshus

Detaljplanen medger bebyggelse för bostadskomplement på flerbostadshusens bostadsgårdar som avses utformas med en hög grad av glas, för att bidra till att aktivera platsen. Komplementbyggnadernas fasader kan skilja sig från bostadshusens fasader vad gäller material, nyans, skrovlighet och textur.

Detaljplanen tillåter också utkragande skärmtak vid entréer till trapphus för att markera dessa. Skärmtaken hjälper till att rama in entréerna och skapar ett väderskyddat och välkomnande utrymme.

Bostadsgårdar ovanför parkeringsgarage.

Under- och överbyggda bjälklag medges inom bostadsgårdar för att möjliggöra parkeringsgarage helt eller delvis under mark. För att ge förutsättningar för goda boendemiljöer och främjande av ekosystemtjänster samt fördröjning och rening av dagvatten ska gårdar vara planterbara och befintliga naturmiljöer ska bevaras eller återskapas där så är möjligt. Högsta bjälklagshöjden för konstruktion regleras och utöver detta får jordlager och plantering ordnas. Topografin inom planområdet innebär att nivåskillnader skapas mellan gårdsbjälklag och omgivande mark. Denna situation ska hanteras genom terrassering eller släntning med stödmurar som inte överstiger 1,0 meter ovan mark om inget annat anges. För kvarter C gäller detta den del av parken som ligger i korsningen mellan Stamdikesvägen och Vinstavägen.



Exempel på sektion som visar underbyggt garage inom kvarter F, planterbart bjälklag och släntad mark mot park. Bild: AART & Kungsladan.

Radhus och kedjehus

Radhusen och kedjehusen och bebyggelse för bostadskomplement i anslutning till dessa i både kvarter B och E avses utformas med ett gemensamt arkitektoniskt uttryck vad gäller färg och takutformning. Fasadmaterial ska utformas i trä. Syftet är att radhusen och kedjehusen ska läsas som ett enhetligt tillägg. Viss variation i utformningen av enskilda radhus och kedjehus eller mellan grupper av radhus och kedjehus föreslås.



Visionsbild. Vy från parken som visar radhusens södra fasader och trädgårdar mot parken i kvarter B. Samt förhållandet mellan parken och de föreslagna nya radhusen. Illustration: EttElva Arkitekter.

I anslutning till varje radhus och kedjehus får marken endast bebyggas med komplementbyggnad. Byggnadsarea för enskild byggnad får maximalt uppgå till 8 kvm per bostadsenhet och nockhöjden får högst vara 3,5 meter. Fasadlängd som möter kvartersgata och park får maximalt uppgå till 2,0 meter per bostadsenhet. Plank får inte uppföras mot kvartersgata och park. Parkering får finnas. Bestämmelsen syftar till att begränsa storleken för att säkerställa obebyggd tomtmark samt hindra slutna fasader mot kvartersgata och park. Av samma anledning regleras även att bygglov krävs även för komplementbostadshus (a).



Visionsbild. Vy över de föreslagna radhusen och komplementbostäderna i kvarter E. Bild: ÅWL Arkitekter.

Delar av kvarter A och B riskerar att översvämmas vid kraftiga regn på grund av höga flöden i Nälsta dike. För att säkerställa marknivåer för att förhindra stående vatten vid byggnader regleras att lägsta marknivå vid fasad är +17,4 meter över nollplanet i kvarter A, att marken ska utformas för att ansluta i nivå med allmän plats (n1), vid kvarter B och Tvistevägen. I plankartan regleras också lägsta nivå för färdigt golv i meter över nollplanet (b4, b5, b6, b7, och b8) inom kvarter A och B.

I kvarter B specificerar plankartan radhusgruppernas placering och möjliggör för släpp mellan varje radhusgrupp. Detta för att säkerställa flöden av vatten mot parken och diket.

Bottenvåning och förgårdsmark

Alla flerbostadshus, radhus och kedjehus placeras med någon form av förgårdsmark mot huvud- och/eller kvartersgatorna. Storleken på förgårdsmarken varierar. Utrymmet kan användas för flera funktioner såsom växtbäddar för dagvattenhantering, cykelparkering eller avfallshantering. Förgårdsmarken bidrar med grönska i gaturummet och är en viktig del för gatornas karaktär i stadsdelen.

Vidare syftar detaljplanen till att minimera mängden hårdgjorda ytor. Plankartan reglerar att i kvarter B, D, E och F ska minst 50 procent av marken vara genomsläpplig (b1). I kvarter A ska minst 70 procent av marken vara genomsläpplig (b2). I kvarter E och F ska marken vara genomsläpplig (b3). Uteplatser möjliggörs för lägenheter i bottenvåningar. Fördelarna med att ha genomsläppliga ytor inkluderar dagvattenhantering och vegetationens kvalitet som inte kan uppnås till samma nivå ovan ett planterbart bjälklag.

Elnätstation

En elnätstation (E1) placeras mot Vinstavägen. Elnätsstationens höjd och utbredning begränsas genom bestämmelse om nockhöjd och prickmark. Fasaden föreslås utformas i trä.

Omgivande miljö, park, gaturum

En två meter bred gångväg föreslås i anslutning till kvarter C. Detta för att möjliggöra för allmänheten att nyttja skogsområdet på kvarterets baksida. Plankartan reglerar att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik (x) vid kvarter C. Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) vid kvarter C. Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för trafikändamål (g) längs

Twistevägen vid kvarter A. Plankartan reglerar även i kvarter B, där den föreslagna kvartervägen korsar parken/allmän mark, att stängsel och murar inte får uppföras mot allmän mark (n2).

Park och vattenområden

Utgångspunkten är att Nälstastråket ska stärkas vad gäller mötesplatser, rekreationsmöjligheter och biologisk mångfald. En utveckling av området ska förbättra möjligheterna för människor och djur att röra sig i grönska även när parkytan minskar till följd av den föreslagna bostadsbebyggelsen.

Nälstastråkets värdebärande karaktär av park med öppna ytor bevaras i stora delar. Längs parkens gränser och som buffertzoner mot den nya bebyggelsen föreslås träd och buskar bevaras och vid behov återplanteras. Tallhöjden mellan Viltorpsbacken och Stamdikesvägen föreslås omvandlas från park till natur. Öster om Vinstavägen finns en befintlig dunge med ekar som föreslås utvecklas till ett område för naturlek. Mellan ekdungen, Vinsta gård och Skattegårdsvägen anpassas de befintliga parkstråken till bebyggelseförslaget och får delvis justerade lägen.

Den upptrampade stigen norr om Nälsta dike föreslås utvecklas till parkstråk med belysning för gående och cyklister. Parkstråket föreslås för sträckan mellan Nälstabadet och Stamdikesvägen väster om Vinstavägen. Mellan Vinstavägen och kvarteret Fästmon föreslås en breddning av Nälsta dike. Nya bryggor och broar gör det möjligt för människor att korsa diket och närma sig våtmarkszonerna. Lämpliga platser kompletteras med sittbryggor och bänkbord.

Nälstastråket är viktig för den övergripande dagvatten- och översvämningshanteringen. Delar av parken föreslås sänkas cirka tre decimeter för att skapa ytor som kan svämmas över vid kraftiga skyfall. Hur de översvämmade ytorna påverkar ängens vegetation och användning behöver studeras ytterligare. Förslagsvis kan den fuktiga ängen vid den föreslagna träspången lämpa sig för skridskoåkning under vinterhalvåret.

Utformning av natur eller parkområden regleras inte i detaljplanen.



Illustrationsplan visar förslag för parkstråk med mera. Bild: LAND Arkitektur.



Illustrationsplan som visa det nytt GC- parkstråk mellan kvarter A och F. Bild: LAND Arkitektur.

Gator och trafik

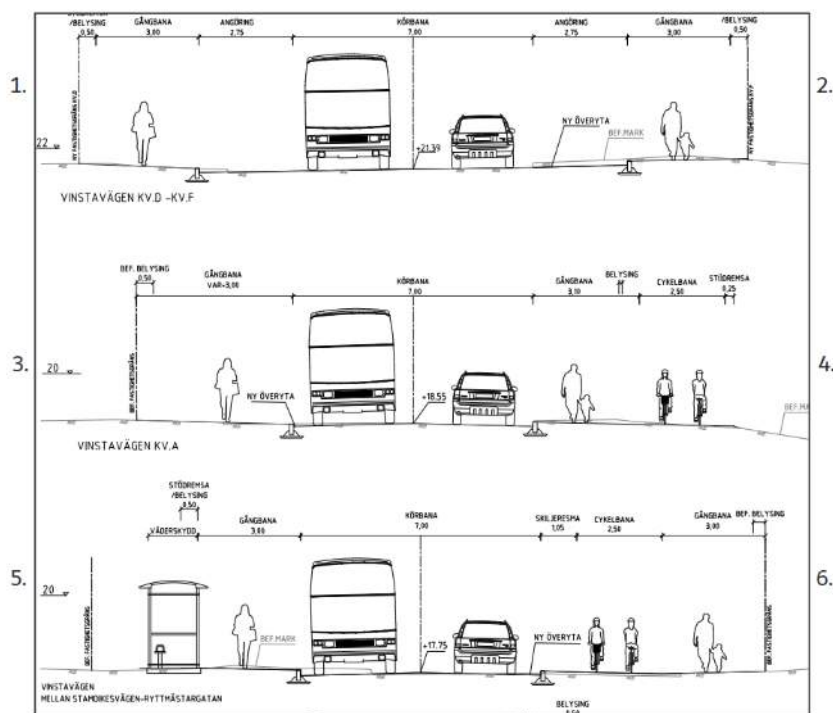
Gatunät

Planförslaget innebär ny utformning för av delar av Vinstavägen, Skattegårdsvägen och Tvistevägen. Se föreslagna förändringar avseende vägar, cykelbanor och trottoarer på kartan nedan.

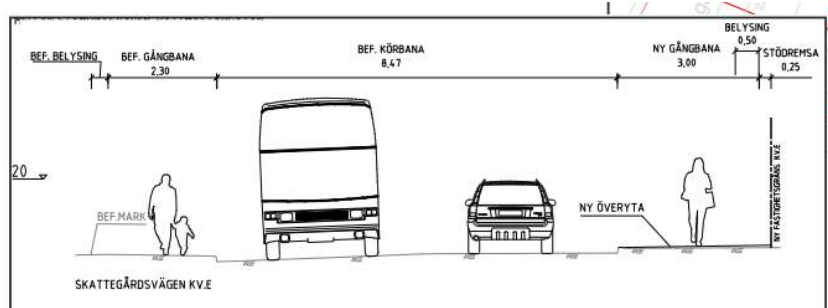
Längs Vinstavägen föreslås de befintliga trottoarerna att breddas. Längs Skattegårdsvägens norra sida, föreslås en trottoar där det saknas en idag.

Vinstavägens körbana föreslås smaltas av för att göra plats för angöringsfickor framför kvarter C, D och F. Körbanans bredd möjliggör för busstrafik.

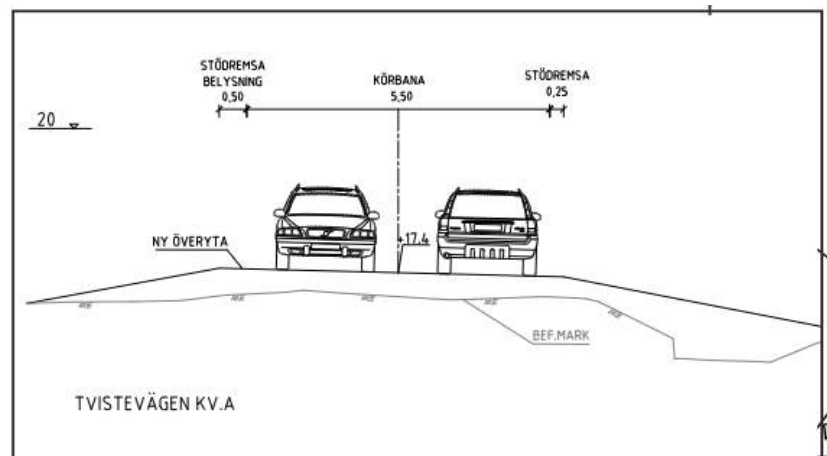
Twistevägen västra delen föreslås att breddas där den ansluter till kvarter A. Den föreslås omvandlas från allmän gata till kvartersgata.



Förslag på sektioner för Vinstavägen. Bild: Ramboll.



Föreslagen sektion för Skattegårdsvägen. Bild: Ramboll.



Föreslagen sektion för Tvistevägen. Bild: Ramboll.

Gång- och cykeltrafik

Nya gång- och cykelbanor föreslås ansluta till det befintliga gång- och cykelnätet. Banornas bredd varierar mellan två till tre meter. Nya gång- och cykelbanor föreslås:

- i parken vid kvarter E och F
- i parkstråket söder om Stamdikesvägen
- längs med Nälsta dike
- en dubbelriktad cykelbana föreslås längs delar av Vinstavägen.

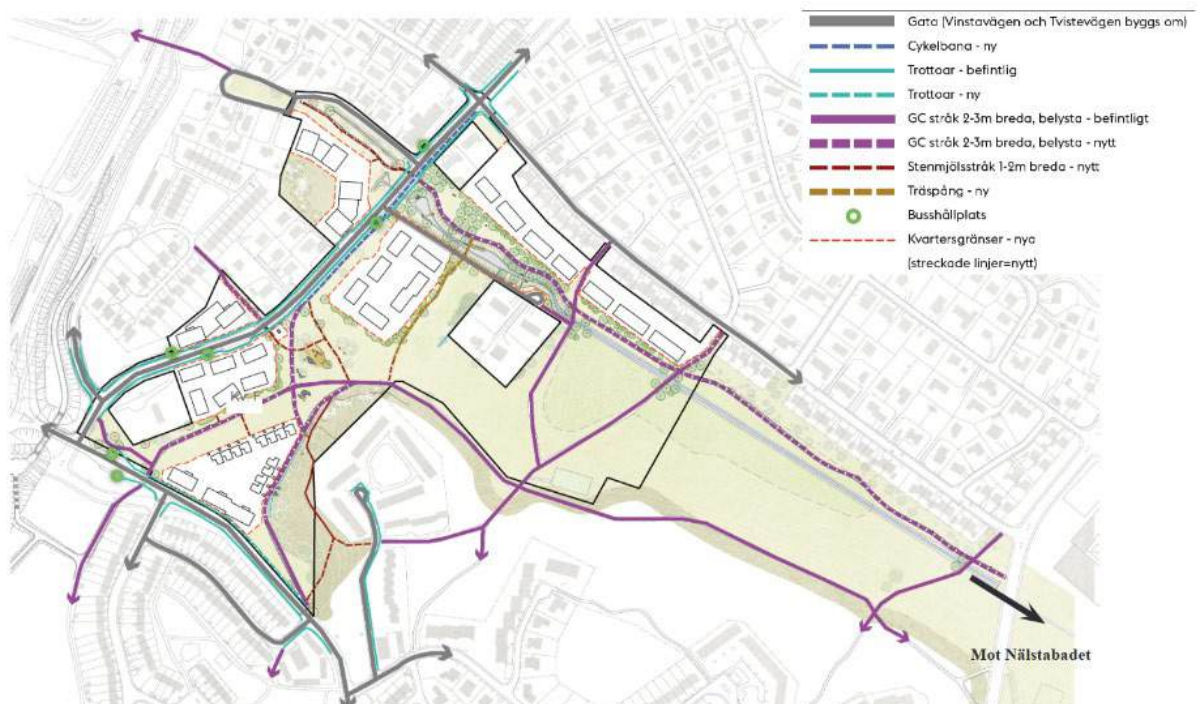


Illustration över föreslagna trafiknät. Bild: LAND.

Kollektivtrafik

Vinstavägen föreslås att utformas för att hantera busstrafik. Alla kvarter har en busshållplats som trafikeras av en linjebuss inom 200 meter. Standarden på busshållplatserna höjs bland annat genom att busshållplatsen utformas som en körbanehållplats. Alla busshållplatser kommer också att utrustas med väderskydd och längs Vinstavägen kommer väderskyddet att separeras från cykelbanan med ett staket för att minska konflikten mellan bussresenärer och cyklister. Sådana åtgärder kommer att göra bussen till ett mer attraktivt transportmedel för befintliga och framtida boende i området.

Därutöver har Vinstavägens körbanans bredd, 7 meter, i enlighet med RiGata-Buss riktlinjer. Angöringskörfälten är djupare, vilket ger bättre marginaler i säkerhetszonen mellan angörande fordon och busskörfälten.

Tillgänglighet

Planförslaget syftar till att uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Biltrafik

Trafikutredningen visar att den föreslagna bebyggelsen efter inflyttning generera ca 550-570 fordonsrörelser per dygn, förutsatt att samtliga parkeringsplatser utnyttjas.

Parkering och parkeringstal

Parkering för flerbostadshus ska ske inom kvartersmark och i huvudsak i underjordiskt garage. Planförslaget möjliggör för 251 p-platser i garage. Totalt behövs 239 parkeringsplatser i garage. För radhusen föreslås parkering ske på kvartersmark, ovan mark.

Det lägesbaserade parkeringstalet har beräknats till 0,52 parkeringsplatser per bostad/lägenhet. Det projektspecifika parkeringstalet för kvarter A, C, D, E, och F är 0,57 och 1,1, där det finns radhus i kvarter B och E. Det projektspecifika parkeringstalet också tar hänsyn till lägenhetssammansättning och tillgång till besöksparkering. En reduktion mellan 10–25 % av det projektspecifika parkeringstal erbjuds om åtgärder kopplade till gröna parkeringstal genomförs. Byggaktörerna för kvarter A, C, D, E och F har alla vidtagit åtgärder för gröna parkeringstal och dessa beskrivs i framtaget parkerings-PM. Tabellen nedan visar hur parkeringsbehovet för flerbostadshus i kvarteren tillgodoses.

Kvarter A (NRE)

Kvarteret planeras med underjordiskt garage i ett plan med infart från Tvistevägen. 60 parkeringsplatser föreslås totalt inklusive besöksparkering och parkering för rörelsehindrade. Några markparkeringsplatser placeras på innergården.

Kvarter B (JM)

40 parkeringsplatser föreslås totalt. En parkeringsplats framför varje radhus (dvs. 35 platser) och fem gästparkeringsplatser föreslås vid den nordvästra entrén, det inkluderar parkering för rörelsehindrade.

Kvarter C (Nrep)

Kvarteret föreslås med två underjordiska garage, ett under hus A och B och det andra under hus C och D. Garagen nås från kvarterets angöringsgata med in- och utfart via Vinstavägen. 42 parkeringsplatser föreslås totalt, inklusive besöksparkering.

Kvarter D (Ikano)

Ett parkeringsgarage i souterräng, med infart från Vinstavägen föreslås mellan de två bostadshusen. 17 parkeringsplatser föreslås totalt, inklusive besöksparkering och en plats för bilpool.

Kvarter E (Ikano)

Två av kvarterens tre bostadshus byggs ihop med ett underjordiskt garage. Nedfarten till garaget sker via en delvis öppen ramp från innergården. 30 parkeringsplatser föreslås inklusive besöksparkering för flerbostadshusen. Totalt föreslås 15 parkeringsplatser för radhusen. De utgörs av en parkeringsplats framför varje radhus. Två parkeringsplatser för rörelsehindrade och en parkeringsplats för besökare planeras att delas mellan radhusen och flerbostadshusen.

Kvarter F (NRE)

Parkering föreslås lösas i underjordiskt garage i ett plan med infart från en angöringsficka längs Vinstavägen. 47 parkeringsplatser föreslås totalt, inklusive besöksparkering.

Cykelparkering

Det totala behovet av cykelparkeringsplatser för samtliga bostäder är 950 platser. Fördelningen av cykelplatser per kvarter sammanfattas i tabellen nedan.

Kvarter	Antal cykelplatser	genomsnittligt antal cykelplatser per lägenhet	föreslagen plats
A	269	2,98	184 st inomhus i garage, 50 st utomhus på gård, 35 st utomhus vid entré.
B	Radhus planeras för detta kvarter	-	Cykelparkering i komplementbyggnader och/eller längs förgårdsmark.
C	239	2,46	190 st inomhus i garage, 49 st utomhus.
D	75	2,34	52 st inomhus i gatunivå, 13 st inomhus i garage, 10 st utomhus på förgårdsmark.
E	154	2,26	64 st inomhus i gatunivå, 72 st inomhus i garage, 18 st utomhus på förgårdsmark.
F	217	2,85	42 st inomhus på gård, 160 st inomhus i garage, 15 st utomhus vid entré.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

SVOA äger befintliga VA-ledningar i området. Kapacitet finns för dricksvatten men ledningssystemet för spillvatten riskerar att bli överbelastat och ska utredas vidare av SVOA.

Nya VA-ledningar kan ansluta till befintliga ledningar i Vinstavägen, Skattegårdsvägen och Ryttnästarvägen samt bör dras så att de undviker att korsa elledningar.

Befintlig dagvattenledning finns i den norra sidan av Vinstavägen som fortsätter söderut fram till dagvattentrumman från Nälstastråket.

Spillvattenledning

Längs Vinstavägen finns befintlig spillvattenledning. Spillvattenledning av dimension S300 finns längs med hela Ryttmästarvägen, både österut och västerut via Vinstavägen. Parallellt med Nälsta dike och ca 35 meter norrut ligger två spillvattenledningar. Ledningssystemet för spillvatten blir överbelastat i framtidsscenarierna. Spillvattnet som rinner mot S400 har kapacitet, däremot kvarstår det att utreda hur kapaciteten ser ut mot det kombinerade nätet. För de planerade kvarter som kommer ligga öster om Vinstavägen krävs det förmodligen pumpning för spillvatten. Det finns inget fastställt men planerade markhöjder är en förutsättning för beslut.

Dagvatten

För att miljö kvalitetsnormerna ska kunna följas i stadens vattenförekomster behöver föroreningsbelastningen från dagvattnet minska med 70-80 procent. Detta är en bedömning som lägger grunden för dimensioneringskraven i åtgärdsnivån. Cirka 90 procent av dagvattnets årsvolym behöver fördröjas och renas för att målet ska kunna nås.

Vid ny- och större ombyggnation ska dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjas och renas i hållbara dagvattensystem. Systemen ska dimensioneras med en våtvolum på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation. För att ge tillräcklig avskiljning ska våtvolymer utformas som en permanentvolum, eller en volym som avtappas via ett filtrerande material med en hastighet som ger en effektiv avskiljning av föroreningar. För hela planområdet har fördröjningsvolymen beräknats till 484 m³.

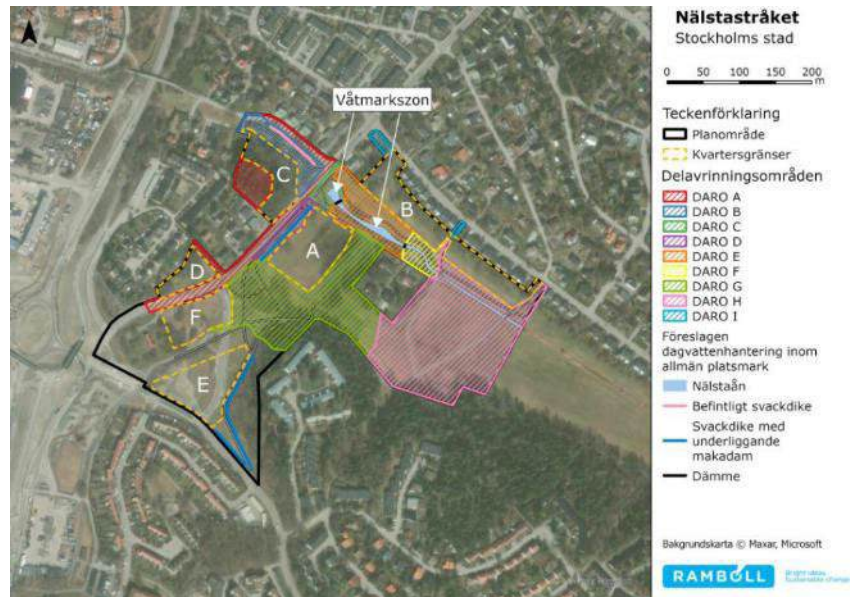
Allmän platsmark

Enligt Stockholms stads åtgärdsnivå (2016) ska 20 mm dagvatten per kvadratmeter från hårdgjorda ytor vid ny- och ombyggnation omhändertas i dagvattenanläggningar såsom regnbäddar, infiltrationsstråk och dränerande grönytor. De ytor som antas omfattas av åtgärdsnivån inom allmän platsmark i det aktuella planområdet är nya busshållplatser vid Vinstavägen, eventuell breddning av Vinstavägen samt nya gång- och cykelvägar.

Fördröjnings- och reningsbehovet för allmän plats har beräknats till 60 m³ inom Bällstaåns avrinningsområde (norra avrinningsområdet) och 25 m³ inom det område som avleds till Bromma avloppsreningsverk (södra avrinningsområdet). Planområdet har delats upp i flera delavrinningsområden där olika åtgärder föreslås.

Dagvattenhanteringen som föreslås består av följande anläggningar:

- Svackdike med underliggande makadam
- Översilningsytor
- Våtmarkszoner genom dämme
- Utnyttjande av befintligt svackdike



Karta som redovisar delavrinningsområden (DARO) inom det norra avrinningsområdet på allmän platsmark och kvartersmark (kvarter A till E).
Bild: Ramboll.

Norra avrinningsområdet (Bällstaån, Nälsta dike)

Det norra avrinningsområdet har en naturlig avrinning mot Nälsta dike som föreslås meandras för att skapa mer naturliga vattenflöden med längre uppehållstid och bättre förutsättningar för sedimentering av föroreningar. Sedimentering kommer även möjliggöras genom de två dämmen som föreslås anläggas i diket. De två zonerna som dämmena skapar kommer medföra två ytor med permanent vattendjup där våtmarkszoner skapas. Våtmarkszonerna kommer möjliggöra en bra rening och fördröjning av dagvattenflöden på årsbasis. Vid högre nederbörd och högre flöden kommer den nya utformningen på diket skapa en buffert.

Delavrinningsområde A

Vinstavägen och dess gång- och cykelväg i väster samt stora delar av Stamdikesvägen ansluts till befintligt dagvattenledningsnät då dessa ytor i stort inte kommer byggas om under exploateringen. Från grönytor sker avledningen direkt till Nälsta dike. Utloppspunkten i Nälsta dike sker längst i väster vilket medför att dagvattnet kommer nå den första

våtmarkszonen. I denna zon kommer såväl fördröjning som rening av dagvattnet att ske.

Delavrinningsområde B

Delar av Stamdikesvägen och parkområdet mellan kvarter C och vägen har en ytvattenavledning via befintligt svackdike mot trumma under Vinstavägen och vidare mot Nälsta dike. Denna avledning kommer kvarstå utan justeringar efter exploatering. Dagvattnet kommer nå Nälsta dikets första våtmarkszon för vidare fördröjning och rening.

Delavrinningsområde C

Dagvatten från Tvistevägen och gång- och cykelvägen väster och norr om Nälsta dike avleds med enkelsidigt fall mot Nälsta dike. Detta skapar en översilningsyta över åns slänter ner mot den permanenta vattenytan. För att möjliggöra en fördelning av flödet kan ett fördelningslager anläggas. Översilningsytan bidrar inte med någon större fördröjning av dagvattnet men medför en rening för att reducera föroreningsbelastningen i Nälsta dike. Väl i dikets första våtmarkszon kommer ytterligare rening och fördröjning av dagvattnet att ske.

Delavrinningsområde D

Den nya gång- och cykelvägen längs med Vinstavägen och parallellt med kvarter A kommer ha en lutning mot parkmarken mellan vägen och kvartersmarken. Där föreslås att ett svackdike, cirka 85 meter långt och 0,5 meter djupt med 1:3 slänter, anläggas längs med den nya gång- och cykelvägen för att samla upp dagvattnet.

Diket bör anläggas med underliggande lager makadam för att skapa möjligheter för såväl rening som fördröjning av vattnet. Då möjliggörs fördröjning och rening av cirka 15 m³ vatten. Diket anläggs med avledning genom trumma under Tvistevägen mot Nälsta dike. Dagvattnet kommer därmed få fortsatt rening och fördröjning inom Nälsta dikes första våtmarkszon.

Delavrinningsområde E

De delar av Tvistevägen, där ombyggnation planeras, samt ytterligare delar av gång- och cykelvägen norr om diket anläggs med enkelsidigt fall mot Nälsta dike. Resterande delar av Tvistevägen är kvar likt befintlig situation. För de nya asfaltsytorna skapas en översilningsyta över dikets slänter och en fördelningsanordning kan anläggas för att få ett jämnare flöde. Dagvattnet från detta delavrinningsområde kommer nå Nälsta

dike mellan de två planerade dämmena och hamnar därmed i den andra våtmarkszonen. Denna zon kommer vara långsmal och meandrande, vilket medför en god rening och fördröjning av dagvattnet.

Delavrinningsområde F

Området består av ny gång- och cykelväg norr om Nälsta dike. Dagvattnet avleds ytligt mot grönytor och dikets slänter vilket ger en rening då översilning sker och ytan kan förses med fördelningsanordning. Området innefattar också delar av Tvistevägen som kommer bevaras med samma utformning och avvattnings.

Delavrinningsområde G

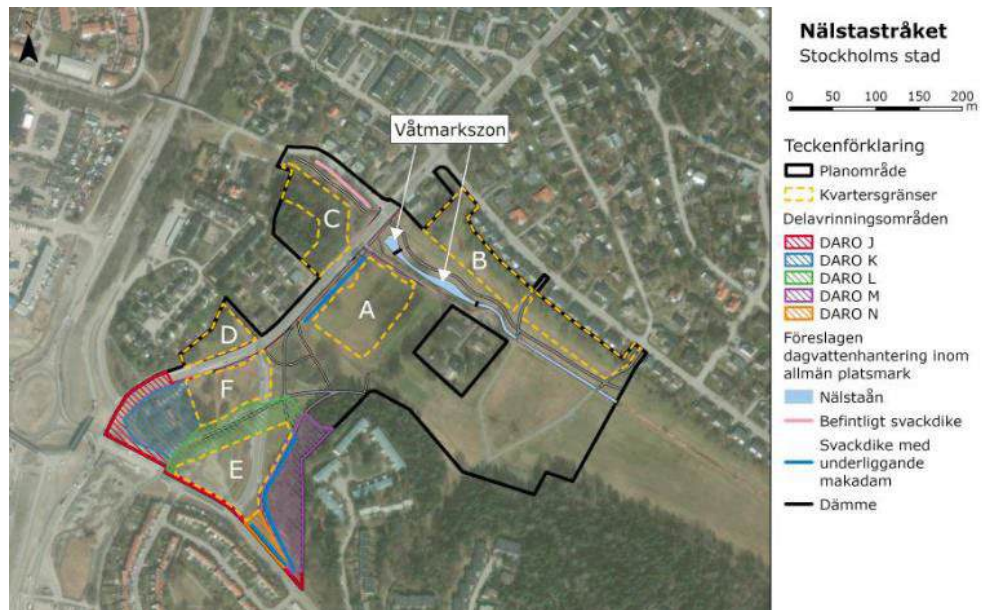
Asfalterade ytor inom avrinningsområdet avleds till grönytor för översilning och rening utan att särskild dagvattenanläggning implementeras. Vid högre vattenflöden avrinner vattnet mot Nälsta dike.

Delavrinningsområde H

Asfalterade ytor inom avrinningsområdet avleds till grönytor för översilning och rening utan att särskild dagvattenanläggning implementeras. Områden närmast Nälsta dike kommer översilas över åns slänter.

Delavrinningsområde I

En del av det norra avrinningsområdet, norr om kvarter B, kommer avrinna genom befintligt ledningsnät eller ytligt via kvartersmarken till Nälsta dike. Ytan motsvarar cirka 0,06 ha och bedöms inte medföra negativa konsekvenser för påverkan på recipienten.



Karta som redovisar delavrinningsområden (DARO) inom det södra avrinningsområdet på allmän platsmark och kvartersmark (kvarter A till E).
Bild: Ramboll.

Södra avrinningsområdet (Bromma ARV/Henriksdals ARV)

Det södra avrinningsområdet har en naturlig avrinning mot Skattegårdsvägen där det samlas upp i det kombinerade ledningsnätet med avledning till Bromma avloppsreningsverk. Eftersom inga nya dagvattenledningar planeras så kommer situationen att vara oförändrad efter exploateringen. Alternativt kan området anslutas till SVOAs nya planerade dagvattenledningsnät i Skattegårdsvägen.

Delavrinningsområde J

Dagvatten från Vinstavägen och närliggande gång- och cykelbanor avleds enligt befintlig situation till dagvatten- och/eller kombinerade ledningar. Ingen dagvattenåtgärd har inkluderats då området inte planeras att förändras. Ny gång- och cykelväg längs med Skattegårdsvägen i anslutning till kvarter E kommer avledas direkt till ledningsnät utan åtgärd då det av platsbrist inte varit möjligt att lösa på annat vis. Ovan nämnda ytor på cirka 0,3 ha kommer inte renas innan anslutning till ledningsnät.

Delavrinningsområde K

Området omfattar befintlig byggnad inom Vinsta gård. Området ingår inte i detaljplanen och ingen förändring planeras. Delavrinningsområdet bedöms inte bidra med någon stor mängd föroreningar.

Delavrinningsområde L

Gång- och cykelvägar mellan kvarter E och kvarter F kommer utföras utan särskild dagvattenhantering. Dagvatten kommer avledas till grönytor där det kan fördröjas, renas och infiltreras. Grönytan kan därmed liknas med en översilningsyta.

Delavrinningsområde M

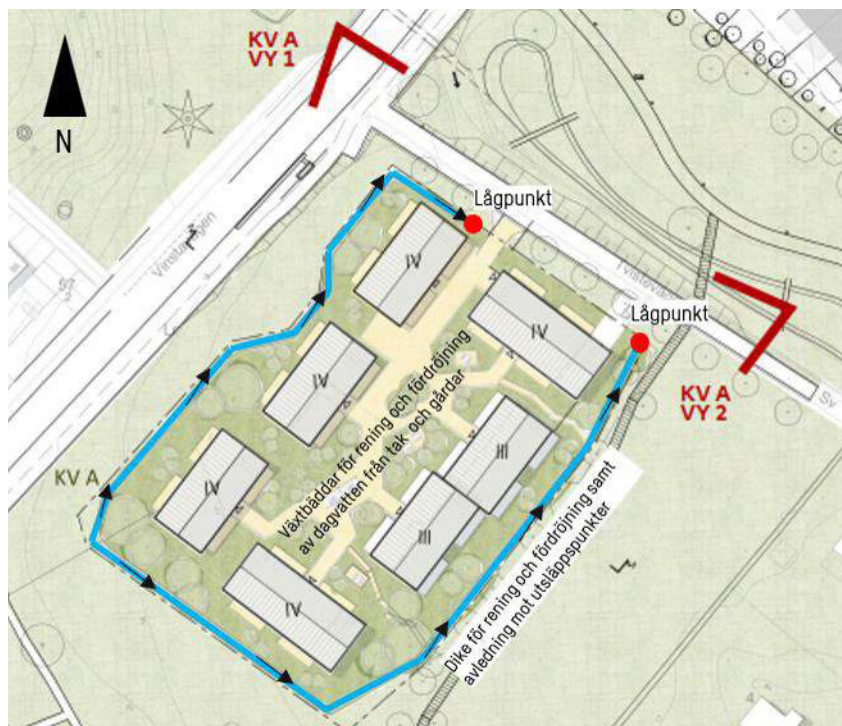
Öster om kvarter E planeras en ny gång- och cykelväg. Mellan cykelväg och bostadskvarter anläggs ett dike. Vägen får enkelsidigt fall mot diket som utformas för så väl skyfallshantering som för rening och fördröjning av dagvatten.

Delavrinningsområde N

En mindre del av den nya gång- och cykelvägen längs med Skattegårdsvägen har möjlighet att anläggas med ensidigt fall mot parkmarken. Dagvattnet omhändertas i ett svackdike med underliggande makadam för att möjliggöra rening och fördröjning.

Kvarter A (NRE)

Kvarter A har ett fördröjningsbehov av 58 m³ enligt åtgärdsnivån. Rening och fördröjning föreslås genom växtbäddar, makadamdike och sedumtak. Framförallt växtbäddar krävs för att uppnå rening av dagvattnet.



Förslag på hantering av dagvatten för kvarter A. Bild: Sweco.

Kvarter B (JM)

För hela kvarteret krävs en fördröjningsvolym på 120 m³, uppdelat på den västra, 38 m³ och det östra 85 m³. Detta översätts till ett ytbehov av 482 m² förutsatt fördröjning i regnbäddar dimensionerade för en våtvolym på 20 mm. Utöver detta föreslås även fördröjning i infiltrationsstråk. Tillgänglig yta för dagvattenåtgärder inom kvartersmarken uppgår till 605 m².



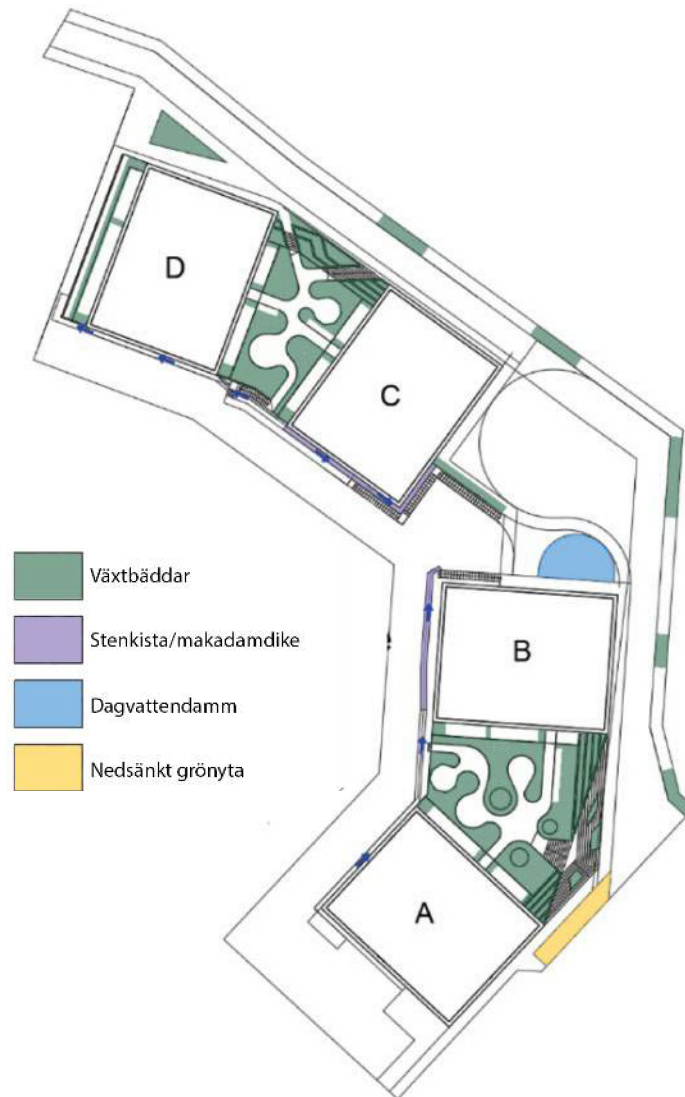
Förslag på hantering av dagvatten för kvarter B. Bild: WSP.

Kvarter C (Nrep)

Födröjningsbehovet enligt åtgärdsnivån uppgår till 60 m³.

Dagvattnet föreslås fördröjas och renas på följande sätt:

- Takvatten leds via utkastare ut till upphöjda växtbäddar på gårdsmark, ytliga avrinningsstråk och stenkistor samt till en dagvattendamm
- Hårdgjord mark mellan byggnader avleds ytligt eller via rör till planteringar och växtbäddar i terrasserna vid trapporna
- Vägytor och omgivande hårdgjord mark avleds till växtbäddar och delvis till dagvattendamm
- Mindre ytlig avrinning från skogsmarken väster om planområdet avleds runt byggnaderna i stenkross-/svackdike till stenkista
- Mindre avsteg från åtgärdsnivån har gjorts för takvatten i hus A och C.

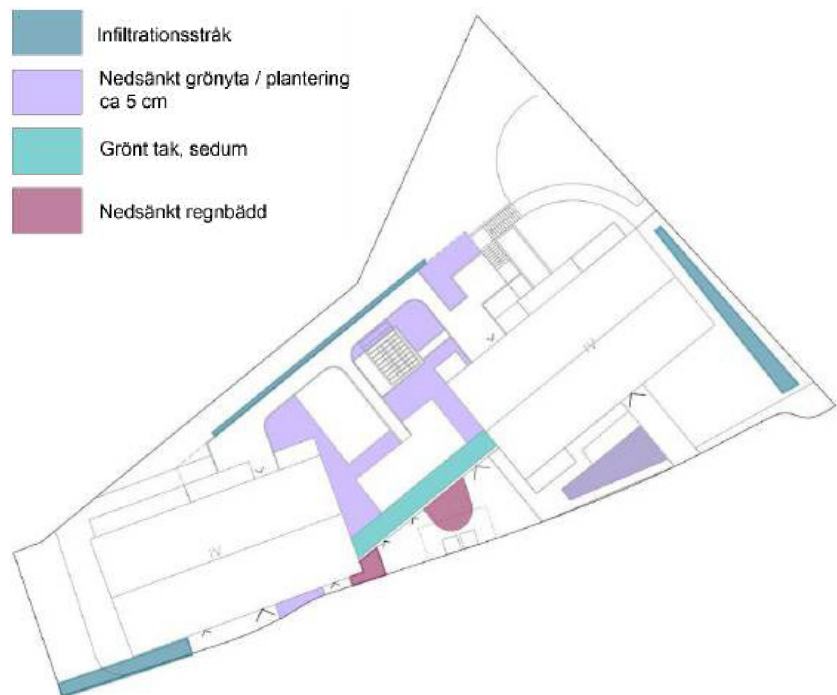


Förslag på hantering av dagvatten för kvarter C. Bild: Starkstad

Kvarter D (Ikano)

Fördröjningsbehovet för kvarteret uppgår till 26 m³. Dagvatten föreslås tas om hand på följande sätt:

- Dagvatten från tak och hårdgjord mark leds ut till nedsänkta grönytor, planteringar eller infiltrationsstråk
- Grönt tak över garage- och cykelgarageinfart
- Nedsänkt djupare växtbädd mot gata

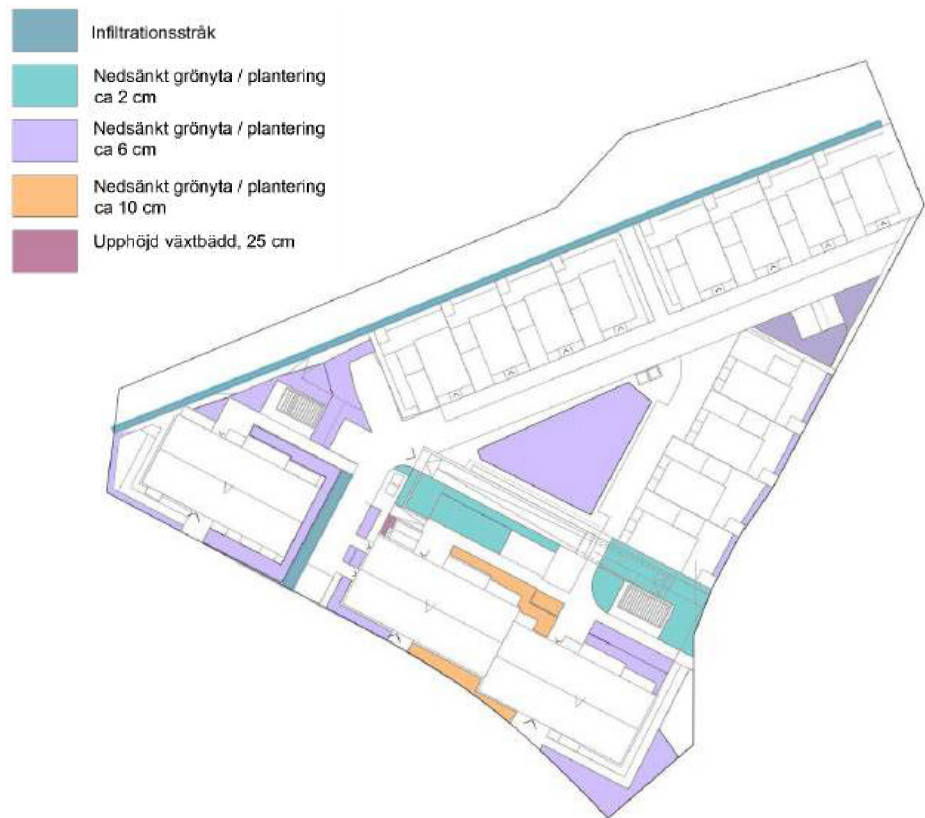


Förslag på hantering av dagvatten för kvarter D. Bild: Starkstad.

Kvarter E (Ikano)

Fördröjningsbehovet är 91 m³ fördröjningsvolym enligt åtgärdsnivån. Dagvatten föreslås tas om hand på följande sätt:

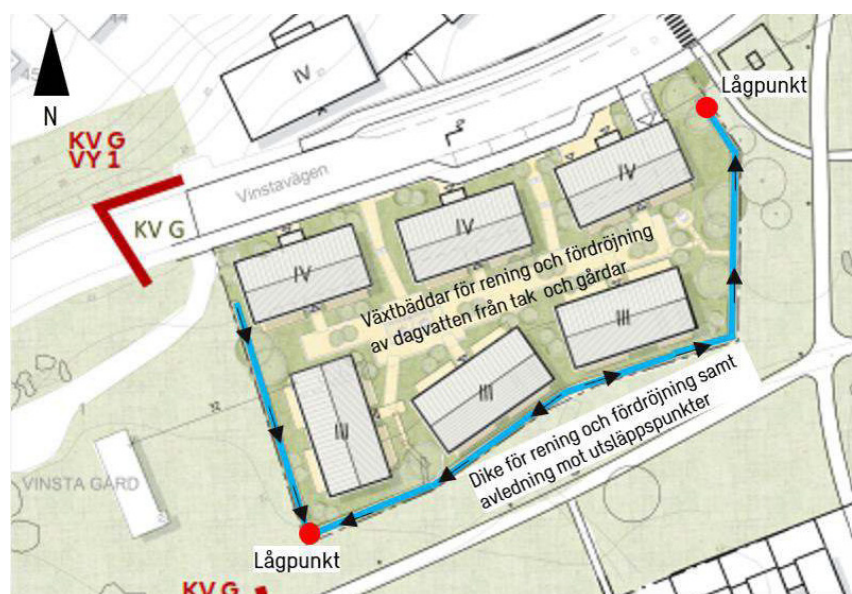
- Dagvatten från tak och hårdgjord mark leds ut till nedsänkta grönytor, planteringar eller infiltrationsstråk
- Dagvatten från en mindre del tak fördröjs i en upphöjd regnbädd ovanpå bjälklag
- Dagvatten från radhusen i öster fördröjs i en mindre våtvolum än 20 mm (ca 5 mm) och volymen kompenseras för i andra områden med anledning av att grönytorna är mindre och i privata trädgårdar
- Mindre avsteg från åtgärdsnivån har gjorts. Avstegen har kompenserats för i en omfattning om bedöms möjlig.



Förslag på hantering av dagvatten för kvarter E. Bild: Starkstad.

Kvarter F (NRE)

Kvarter F har ett fördröjningsbehov av 44 m³ enligt åtgärdsnivån. Rening och fördröjning föreslås genom växtbäddar, makadamdike och sedumtak. Framförallt växtbäddar krävs för att uppnå rening av dagvattnet.



Förslag på hantering av dagvatten för kvarter F. Bild: Sweco.

El/Tele

Ellevio har en befintlig nätstation där Vinstavägen korsar Ryttnästarvägen. En ny nätstation och om- och utbyggnad av nätet behövs för att möta effektbehovet i området. Placering av en ny nätstation är under utredning. Förslag på lägen är nordost om kvarter F samt sydväst om kvarter A.

Svenska Kraftnät planerar nya ledningar från Viltorpsbacken, runt Vinsta gård och upp till Nälstastråket och vidare österut. Ledningarna antas vara i drift år 2029. Den nya bebyggelsen föreslås minst 15 meter från ledningarna.

Samordning sker även med Skanova och Stokab rörande försörjning av området med ny infrastruktur för tele m.m.

Energiförsörjning

Ny bebyggelse kan ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet. Nya anslutande ledningar behövs och kan förläggas från befintliga ledningar i Viltorpsbacken och Stamdikesvägen.

Avfallshantering

Kvarter A (NRE)

Ett miljörum föreslås i ett av flerbostadshusen i kvarteret. Sopbilen kan göra en T-vändning vid Tvistevägen för att komma till miljörummet. Sopbilen kan nå miljörummet inom 4 och 13 meter.

Miljörummet kommer att ha utrymme för matavfall, restavfall, tidningar/returpapper, wellpapp, pappersförpackningar, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas.



Förslagna sopbilsrörelser vid Tvistevägen. Illustration Kungsladan.

Kvarter B (JM)

Avfallshantering för radhusen löses genom sopkärl som placeras framför varje radhus. Kvartersgatan är utformad för passage av stationära sopbilar. Sopbilarna kan passera genom området och behöver därmed inte vända.

Kvarter C (Nrep)

Två miljörum är planerade i detta kvarter. Det ena för hus A och B och det andra för hus C och D. Miljörummet för hus A och B ligger intill hus A, nära angöringsfickan på Vinstavägen, vilket möjliggör för sophantering i kvarteret. En uppställningsplats för sopbilen föreslås inom angöringsytan. Sopbilen kan angöra miljörummet inom 9,5 meter från fickan.

Miljörummet för hus C och D nås från vändplanen vid den nya kvartersgatan. En uppställningsplats för sopbilen föreslås inom kvartersgatan. Sopbilen kan nå miljörummet inom 15 meter från uppställningsplatsen.

I båda miljörummen finns utrymme för restavfall, matavfall, pappersförpackningar, plastförpackningar, returpapper, metallförpackningar, färgat glas, ofärgat glas och grovavfall.

Kvarter D (Ikano)

Ett miljörum/sopkasuner är placerat mellan de två flerbostadshusvolymerna med entré mot Vinstavägen. Miljörummet nås inom 35 meter från entréerna.

En angöringsficka föreslås framför kv. D på Vinstavägen. En uppställningsplats för sopbilen föreslås inom angöringsytan. Sopbilen kan angöra miljörummet inom 10 meter från fickan.

Miljörummet kommer bland annat att ha utrymme för restavfall, matavfall, brännbart, tidningar, kartong, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas.

Kvarter E (Ikano)

Flerbostadshus föreslås i ett miljörum med entré mot gatan på kvartersmark. En uppställningsplats för sopbilen föreslås inom kvarteret. Sopbilen kör in och vänder i kvarteret. Sopbilen kan angöra miljörummet inom fem meter. Framtida boende inom flerbostadshusvolymerna kommer inte att ha mer än 41 meter till närmaste sopkärl.

För radhusen föreslås sopkärl/sopkasun i anslutning till garageinfarten längs uppfarten. Framtida boende kommer ha ca 75 meter till närmaste sopkärl.

Miljörummet och sopkärl/sopkasun för radhusen kommer att ha utrymme för bland annat matavfall, brännbart, tidningar, kartong, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas.

Kvarter F (NRE)

Ett miljörum föreslås i ett av flerbostadshusen som vetter mot Vinstavägen inom kvarteret. En angöringsficka föreslås framför kvarter F på Vinstavägen. En uppställningsplats för sopbilen föreslås inom angöringsfickan. Sopbilen kan komma in i miljörummet inom åtta meter från fickan.

Miljörummet kommer att ha utrymme för matavfall, restavfall, tidningar/returpapper, wellpapp, pappersförpackningar, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas.

Räddningstjänst

Brandtekniska utredningar för att säkerställa goda möjligheter till räddning och brandsläckning har tagits fram för samtliga kvarter. Rapporterna visar att samtliga åtgärder uppfyller de krav som Storstockholms brandförsvär ställer.

Några av flerbostadshusen är utformade med Tr2-trapphus. Medan andra byggnader utformas med lägenheter som utryms via öppna utrymningstrappor och med hjälp av räddningstjänsten.

Tre brandposter föreslås, längs Tvistevägen vid kvarter A, längs Vinstavägen vid kvarter F samt mellan kvarter A och F.

I *Brand PM* för kvarter D anges att servitut kan komma att krävas om byggnaden delas upp i två eller flera bostadsrättsföreningar och/eller om en gemensamhetsanläggning tillskapas, till exempel. Rapporten rekommenderar att detta studeras vidare i den fortsatta planeringen.

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.

Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till behovsbedömning från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Kulturhistoriska värden

Planområdet bedöms ha flera kulturhistoriska värden. Dessa utgörs bland annat av att planområdet ligger inom riksintresseområdet Vällingby-Råcksta och angränsar Vinsta Gård. Inom planområdet finns även fornlämningar, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, karaktäristiskt landskap, samt viktiga siktlinjer, vilka redovisas under avsnittet *Förutsättningar* i planbeskrivningen.

Under planarbetet har en kulturmiljöutredning samt en antikvarisk konsekvensanalys tagits fram för att belysa påverkan på kulturmiljön. Utifrån dessa har den nya bebyggelsens utformning, placering och gestaltning anpassats för att minimera påverkan på de befintliga kulturhistoriska värdena inom till exempel en lämplig skala, bevara parkens öppenhet, begränsa

bebyggelsen i de delar av parken och bevara läsbarheten. Detta redovisas i avsnittet *Gestaltungsprinciper* och *Konsekvenser*. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de frågor som är relevanta för kulturmiljön kan hanteras inom planprocessen och att förslagets påverkan på områdets kulturmiljö bedöms inte utgöra grund för betydande miljöpåverkan. Det finns även andra områden med liknande kulturvärden i Stockholm, bland annat Minneberg och Dalen.

Risk- och hälsofrågor

Under planprocessen har risker och hälsofrågor som är relevanta för planen identifierats, bland annat översvämningar, trafikbuller och strandskydd. Dessa redovisas i avsnitten *Hydrologiska förhållanden*, *Dagvatten*, *Buller/vibrationer* och *Konsekvenser* i planbeskrivningen. Detta framgår även av dagvattenutredningarna som har gjorts för varje kvarter samt dagvattenutredningen för hela planområdet. Översvämningssrisker vid kraftiga skyfall, särskilt i kvarter A och B, har undersökts och marknivå och lägsta nivå för färdigt golv för bostad har reglerats i plankartan och beskrivs i avsnitten om *Gestaltungsprinciper* och *Konsekvenser* i planbeskrivningen för att säkerställa att vatten inte skadar de föreslagna byggnaderna vid kraftiga skyfall/översvämningar.

De trafikbullerutredningarna som ligger till grund för detaljplanen visar att ingen av bostadsfasaderna kommer att utsättas för bullernivåer som överstiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå. Dessa redovisas i *Konsekvenser* delen av planbeskrivningen. Ingen av de riskerna och hälsofrågorna har bedömts vara av sådan omfattning eller komplexitet att det riskerar innebära betydande miljöpåverkan.

Naturvärden/miljö

Planområdet, som består av gräsytor med en del buskar, träd, varav några är skyddsvärda träd, och skogsmark som klassificerats med visst naturvärde (klass 4 och klass 3), kommer att minska till följd av exploateringen.

En naturvärdesinventering med hjälp av NVI har genomförts för att belysa utvecklingsprojektets påverkan på den naturliga miljön. Naturvärdesinventeringen har även kompletterats med inventeringar av groddjur, fåglar och fladdermöss samt artinventeringar av fåglar och fladdermöss. Merparten av utvecklingen föreslås längs huvudvägarna, som anses ha de minst

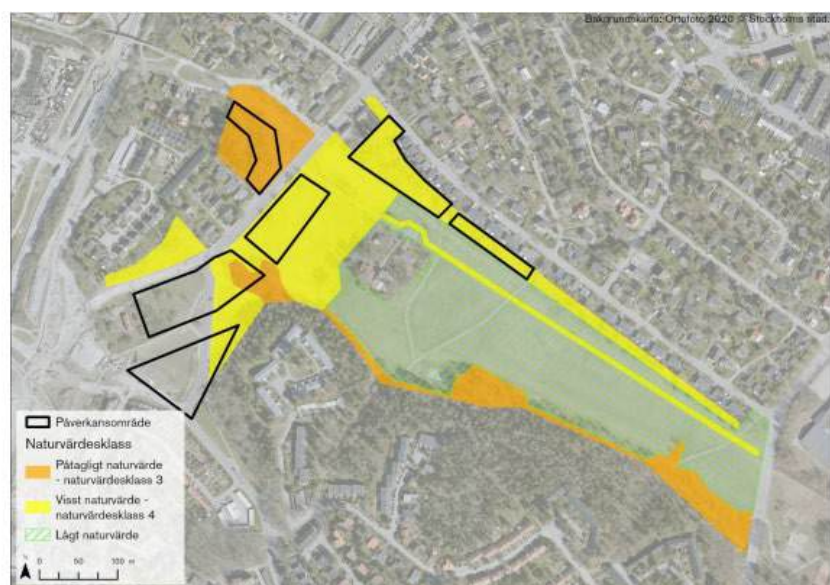
värdefulla natur/grön områdena. Tillsammans med de föreslagna åtgärderna för att skydda arter som groddjur, fåglar och fladdermöss inom planområdet har detaljplanen bedömts innebära begränsad påverkan på naturvärdena, vilket redovisas i avsnitten *Förutsättningar* och *Konsekvenser* i planbeskrivningen.

Sammantaget kräver förslaget inga åtgärder utöver normala miljöanpassningar. De planerade förändringarna är i linje med den förväntade stadsutvecklingen i området och kommer inte att orsaka några långsiktiga eller irreversibla skador på miljön eller kulturella värden. Effekterna är begränsade och kommer att hanteras genom bestämmelserna i planen. Inga komplexa eller kumulativa effekter som kan leda till svårförutsägbara konsekvenser förväntas.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och den planerade markanvändningen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att mark som idag utgörs av gräsmattor med inslag av buskar och träd tas i anspråk för bebyggelse. En mindre del utgörs av skogsmark. Cirka 1,6 ha mark som har klassats som visst naturvärde (naturvärdesklass 4) och cirka 0,4 ha mark som har klassats som påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) kommer att tas i anspråk.

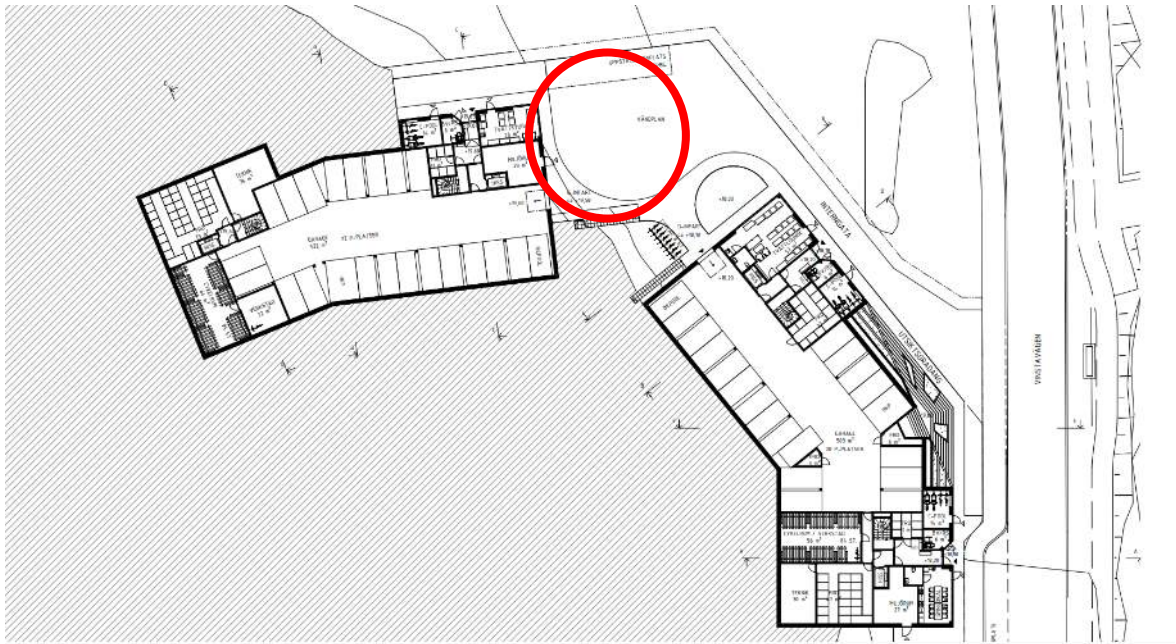


Karta över detaljplanens påverkan på miljön inom utrednings området. Bild: Ekologigruppen.

Gällande fåglar påverkas främst relativt triviala fågelarter (björktrast, grönfink och stare) som födosöker och häckar i tätortsnära miljöer med inslag av gräsmattor och brynmiljöer med lövträd. Populationerna av björktrast och stare bedöms riskera att påverkas negativt av den planerade exploateringen. Därför är det nödvändigt att genomföra följande skyddsåtgärder för att upprätthålla en tillfredsställande populationsnivå för dessa arter. Under förutsättning att avverkning och markberedning genomförs utanför häckningstid, som infaller mellan 15 mars och 15 augusti, är bedömningen att förbud enligt artskyddsförordningen inte utlöses gällande förbudet mot att avsiktligt döda fåglar eller att förstöra fåglars bon och ägg. Övriga skyddsåtgärder är att höja kvaliteten på kantzoner och bryn, plantera 20 bärande träd eller buskar, att sätta upp tio fågelholkar, säkerställa fortsatt förekomst av gräsmattor och att säkerställa långsiktig skötsel som gynnar biologisk mångfald. Skyddsåtgärder som planeras för sällsynta arter eller arter som har minskande populationer ska vara på plats och fungerande före projektet kommer i gång. En skötselplan bör tas fram.

Alla groddjur är fridlysta och finns upptagna i 6 § artskyddsförordningen. Det innebär att själva djuren är skyddade i alla levnadsstadier (från ägg till vuxna) och att man inte medvetet får skada eller döda djuren. I fortsatt hantering av groddjur i Nälsta rekommenderas att planen anpassas för att möjliggöra förbättring av vissa miljöer i området för att på så sätt bidra till att höja kvaliteten på lek- och livsmiljöer för områdets groddjur.

För att inte utlösa förbud enligt 4 a § artskyddsförordningen för fladdermöss föreslår artskyddsutredningen två skyddsåtgärder. Avverkning av träd inte får ske under perioden april till och med oktober för att undvika otillåten störning och avsiktligt dödande av fladdermöss. Fladdermusholkar behöver sättas upp som ersättning för avverkade hålträd för att motverka förlusten av möjliga dagsvisten/viloplatser. Fem holkar per avverkat hålträd bör sättas upp i mörka delar av kvarvarande skogsmark.



En plan som visar särskilt skyddsvärt trädets ungefärliga placering i den röda cirkeln, de två föreslagna husen på vardera sidan om trädet samt vändplatsen.

Inom kvarter C påverkas en skogsek som är klassad som särskilt skyddsvärt träd. Planen från trädskyddsplanen, skogek (Affinity for Trees, 2024) och planförslaget visar att ett punkthus föreslås på båda sidor om trädet. Staden anser att placeringen av de två punkthusen och den föreslagna vändplatsen samt in- och utfarten till garage kommer att påverka detta träd på ett sådant sätt att det inte går att rädda trädet. I övrigt är byggnaderna i området utformade så att så många skyddsvärda träd som möjligt kan räddas inom parkområdet.

Trädallén längs Tvistevägen är biotopskyddad, dispens behöver sökas för att ersätta allén.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån och Strömmen för vilka fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Planförslaget möjliggör rening utifrån åtgärdsnivån vilket är en av Stockholms stads åtaganden för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Att rena och fördröja enligt åtgärdsnivån ses som en förutsättning för att klara riktlinjerna. Trots att fördröjning och rening enligt åtgärdsnivån uppnås så ökar majoriteten av de undersökta ämnena efter exploatering. Till stor del beror det på att byggnation sker på naturmark som i sig har en låg föroreningsnivå. Att uppnå en situation liknande befintliga förhållanden är därför inte ett troligt scenario. Åtgärdsnivån behöver ses som en helhet där vissa

projekt kan innebära att föroreningar ökar medans andra bidrar med en minskning. Utöver detta genomförs åtgärder enligt lokala åtgärdsprogram. I den fortsatta processen ska de mindre områden som inte uppnår åtgärdsnivån antingen åtgärdas eller kompenseras för att ytterligare minska belastningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna reningsåtgärder är tillräckliga och att miljö kvalitetsnormerna för recipienterna inte riskeras av planens genomförande.

Av de ämnen som inte uppnår god status i Bällstaån (norra avrinningsområdet) ökar mängden fosfor (+10 %) och kväve (+35 %), vilka påverkar övergödningssituationen. Dessutom ökar mängden PAH16 (+38 %). Det sker en minskning av mängden koppar (-6 %) och mängden benso(a)pyren (-50 %) vilka också är utpekade i VISS för aktuell recipient. Resterande ämnen som undersökts (bly, zink, kadmium, krom, nickel, suspenderat material och olja) kommer att minska i mängd med de framtida reningsåtgärderna.

För Strömmen (södra avrinningsområdet) är det de utpekade ämnena fosfor (+15 %), kväve (+30 %), koppar (+19 %), kadmium (+11%) och kvicksilver (+78 %) som ökar. En minskning sker av mängden bly (-38 %) samt mängden zink (-5 %). Dagvattnet kommer också få en ökad mängd av ämnen som inte pekas ut i VISS. Dessa är krom (+35 %), nickel (+31 %), PAH16 (+71 %) och benso(a)pyren (+16 %). Resterande ämnen (olja och suspenderat material) kommer att minska.

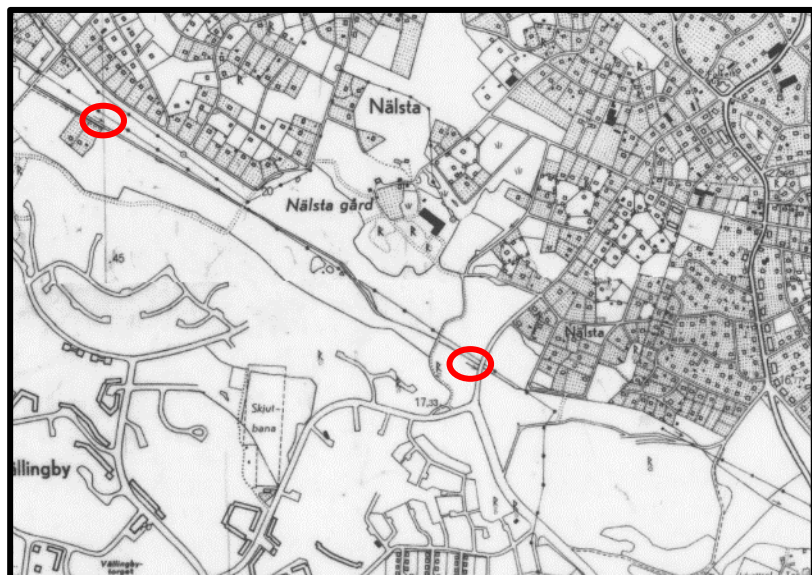
Nälsta dike

Stadsbyggnadskontoret är av uppfattningen att strandskydd inte gäller för Nälsta dike. På Länsstyrelsens hemsida framgår att planområdet inte är markerat med strandskydd och att det ligger utanför vattenskyddsområdet (blå skraffering). Länsstyrelsen ansvarar bl.a. för att bevaka strandskyddet under planprocessen. Vidare kan länsstyrelsen fatta beslut om utvidgat strandskydd, och i vissa fall fatta beslut om dispens från strandskyddet.



Förordnanden på länsstyrelsens hemsida och planområdet inom röd cirkel.

1999 fattade länsstyrelsen beslut om vilka delar av Stockholms län som omfattades av strandskydd. Länsstyrelsens förordnande om strandskydd 1999 visar att diket var vattenförande vid tidpunkten för förordnandet, vilket framgår av pilarna inom de röda cirkelarna i kartan nedan.



Strandskyddsförordning 1999 som visar diket med pilarna i de röda cirkelarna.

Stadsbyggnadskontoret tittade sedan på om ett nytt naturtillstånd har uppstått efter 1999 eller om bedömningen är aktuell. Stadsbyggnadskontoret gjorde detta genom att jämföra historiska ortofoton med dagens för att se om ett nytt tillstånd har uppstått.

Stadsbyggnadskontoret drar slutsatsen att inget nytt tillstånd har uppstått längs Nälsta dike, vilket framgår av pilarna vid diket i förordnandet som visar att det var vattenförande vid tidpunkten för föreläggandet, precis som det gör idag.



Nälsta dike idag.

Ortofotot från 1960 visar diket på samma plats som i beslutet från 1999 och idag. Detta bekräftar på flera sätt att det inte behövs någon ny bedömning av vad som gäller idag.

Ortofotot från 1960 visar diket på samma plats som i beslutet från 1999 och idag. Förhållandena vid diket är således desamma idag som de var vid tidpunkten för länsstyrelsens förordnande. Följaktligen saknas skäl att göra någon ny bedömning av strandskyddet, varför ställningstagandet i förordnandet från 1999 att diket inte omfattas av strandskydd kvarstår.



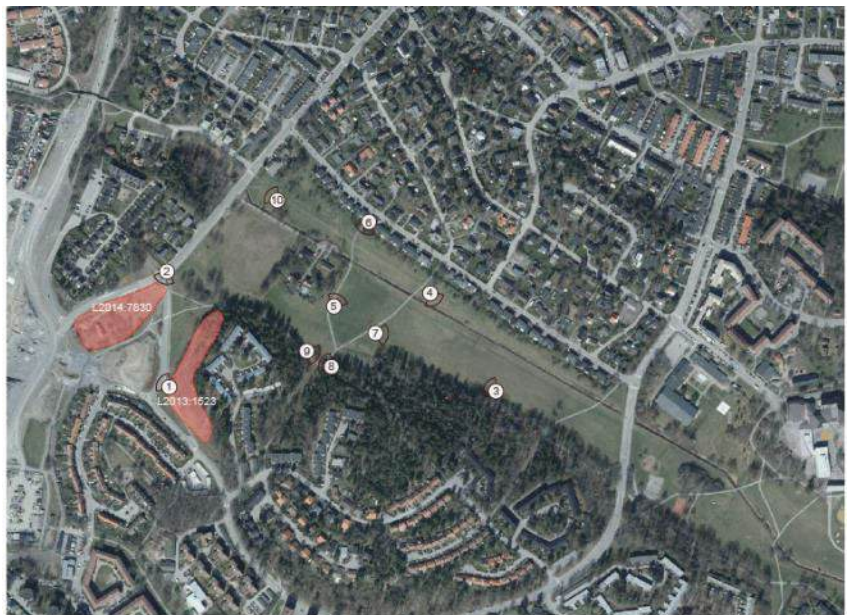
Nälsta dike 1960.

Landskapsbild och stadsbild

I anslutning till Skattegårdsvägen och Vinstavägen föreslås flerbostadshus i tre till sex våningar. I dagsläget kantas vägarna av lägre enfamiljshus och öppna parkrum. Det innebär att gaturummen i delar blir mer definierade och karaktären mer stadsmässig. I anslutning till befintliga villa- och radhusområden har planförslaget anpassats till rådande stadsbyggnadskaraktär genom att bebyggelsen utformats i sammanhängande grupper av småskaliga enheter med bevarade grönytor mellan bebyggelsegrupperna.

De föreslagna radhusen inne i Nälstastråket (kvarter B) bedöms möjliggöra för dalgången att fortsättningsvis vara avläsbar i landskapet. Föreslagen bebyggelse har i huvudsak placerats mot befintliga gator för att bevara landskapsrummet längs Nälstastråket, vilket gör att stora delar av landskapsrummet inte påverkas påtagligt. Nälstastråket får en ny karaktär i delar där funktioner för rekreation, gång och cykel förstärks.

Dessutom är de föreslagna byggnaderna placerade så att de inte kommer att påverka/blockera de viktiga vy punkterna som identifierats i kulturmiljöutredningen och som visas nedan.



Utdrag ur kulturmiljöutredning som visa siktlinjer och öppenheten mellan gravfältet L2013:1523 och Vinsta Gård L2014:7830. Bild: Tyrens.

Sammantaget är stadsbyggnadskontorets bedömning att detaljplanen medför viss påverkan på befintlig landskaps- och stadsbild. Detaljplanen bidrar dock till översiktsplanens mål om en sammanhållen stad genom att nya byggnader, mötesplatser

och upplevelser tillkommer i stadsdelen samt att parkstråkens karaktär kan bevaras och ges en ny karaktär.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planerad bebyggelse har anpassats till platsens förutsättningar, men delar av förslaget bedöms innebära stor påverkan på kulturvärden och påtagliga konsekvenser för kulturvärden. Följande delar av planförslaget har bedömts innebära stora negativa konsekvenser på kulturmiljön:

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

Kvarter B (JM)

Stadsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att pröva radhus i kvarter B av följande skäl:

- De (radhus, kedjehus och parhus) är vanliga i området och i angränsande miljöer.
- Förslaget förhåller sig till områdets bebyggelsekaraktär, d.v.s. enfamiljshus i 1 till 2 våningar.
- Förslaget är begränsade till ett mindre område, beläget bakom kvarteren Svågern och Svärmodern och kvartersgränsen för detta kvarter sträcker sig inte förbi Förlovningsringen (Vinstavägen 81 och 79).
- Radhusens föreslagna placering möjliggör för Nälstastråket att fortsatt fungera som ett rekreativstråk för människor att cykla och gå inom samt genom, till och från andra stadsdelar.
- Den föreslagna placeringen av radhusen följer områdets funktionalistiska stilideal, "hus i park". Genom att följa det befintliga bebyggelsemönstret, där gatorna placeras först, sedan husen och sedan parken, kan karaktären i området bevaras. Placeringen är till stor del en upprepning av mönstret för kvarter Svågern och Svärmodern.
- Radhusstrukturen med allmänna passager möjliggör för de som bor i kvarter Svågern och Svärmodern att fortsatt ha närhet till naturen i Nälstastråket.

- Radhusen strukturen påverkar inte de viktigaste vyerna som identifierats i kulturmiljöutredningen (se karta på sidan 75):
 - Vypunkt 4 och 6: Miljöskapande anknytning
 - Vypunkt 10: Miljöskapande anknytning

Kvarter E (Ikano)

- Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagna byggnader i kvarter E har placerats med hänsyn till Vinsta gård och de kulturhistoriska värden som identifierats i kulturmiljöutredningen, vilket framgår av bilden nedan.



Bilden visar förslaget för kvarter E och bevarade vyer/siktlinjer (röd linje) mellan gravfältet L2013:1523 och L2014:7830.

Kvarter F (NRE)

Stadsbyggnadskontoret anser att kvarter F har placerats på ett tillräckligt avstånd, cirka 32 meter, från Vinsta gård. De föreslagna byggnaderna närmast Vinsta gård är i tre våningar. Skalan bedöms vara väl anpassad till Vinsta gård och inte innebära negativa konsekvenser för kulturmiljön.



Kvarter F och Vinsta gård. Fasader mot Vinstavägen. Bild: AART.

Vissa av konsekvenserna bedöms kunna minskas genom ändrad planering eller placering av bebyggelse, så som närmast angränsande byggnad till Vinsta gård i kvarter F och radhusen i kvarter E.

Förtätningen av den befintliga bebyggelsestrukturen tillsammans med föreslagen byggnadsskala och placering riskerar att försvaga läsbarheten av ABC-stadens stadsbyggnadsideal. Planförslaget innebär en bestående påverkan på uppfattningen av ABC-stadens planering och struktur, men uttrycken för Vällingby-Råcksta bedöms fortfarande vara läsbara, varför planförslaget inte bedöms innebära påtaglig skada på riksintresset.

Fornlämningar

Delar av bebyggelsen inom kvarter F är planerad på eller i nära en fornlämning. För att pröva borttagandet av fornlämning, L2014:7830, behöver byggaktören ansöka om särskilt tillstånd från Länsstyrelsen. Det föregås av en beslutsprocess enligt kulturmiljölagens 2 kapitel 10 §. Prövningen sker efter det att detaljplanen är antagen.

Den arkeologiska utredning som har gjorts för området visar befintliga förhållanden. En arkeologisk förundersökning för avgränsningsändamål krävs i det fortsatta planarbetet. Undersökningen ska redogöra för vilka arkeologiska åtgärder som är nödvändiga och förutsättningar som gäller under byggtiden/genomförandet av planen.

Störningar och risker

Buller

Trafikbullerutredningarna som ligger till grund för detaljplanen visar att ingen av bostadsfasaderna får nivåer som överstiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå. Uteplatser där ljudnivå understiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas i anslutning till alla bostadskvarter. Nedan redovisas ekvivalenta ljudnivåer vid fasad för respektive kvarter samt de trafikprognoser som utredningarna baseras på.

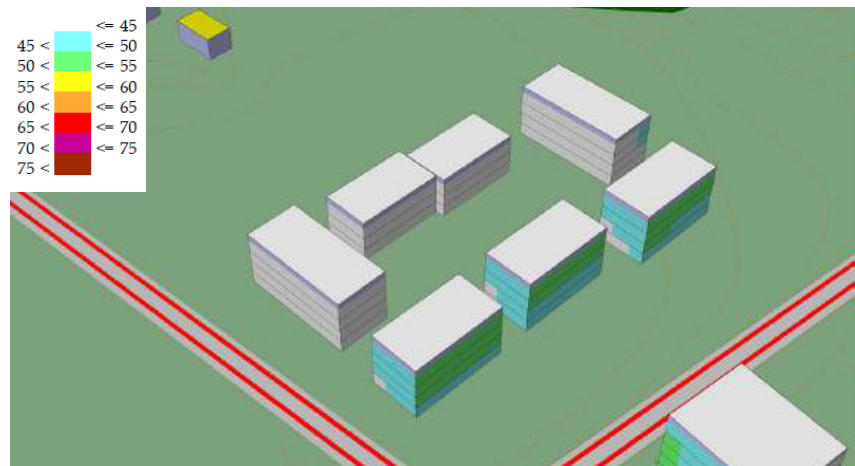
Trafikprognoser

För trafikbullerutredningarna har olika prognoser använts. För kvarter A, D, E och F har trafiksiffror från Stockholms stad använts som sedan prognostiserats till år 2045 med hjälp av Trafikverkets prognosverktyg *Effekter vid väganalys* (EVA).

För kvarter B är trafiksiffrorna baserade på öppna data från trafikkontoret, Stockholms stad och sedan uppräknade till 2045 med Trafikverkets ”trafikuppräkningsstal för EVA”. Prognoserna skiljer sig något åt gällande antaganden om trafik på mindre vägar och vilken sträcka av Vinstavägen som är relevant att beakta. Kontorets bedömning är att det inte har någon påverkan på utredningarnas resultat vad gäller ljudnivån.

Kvarter A (NRE)

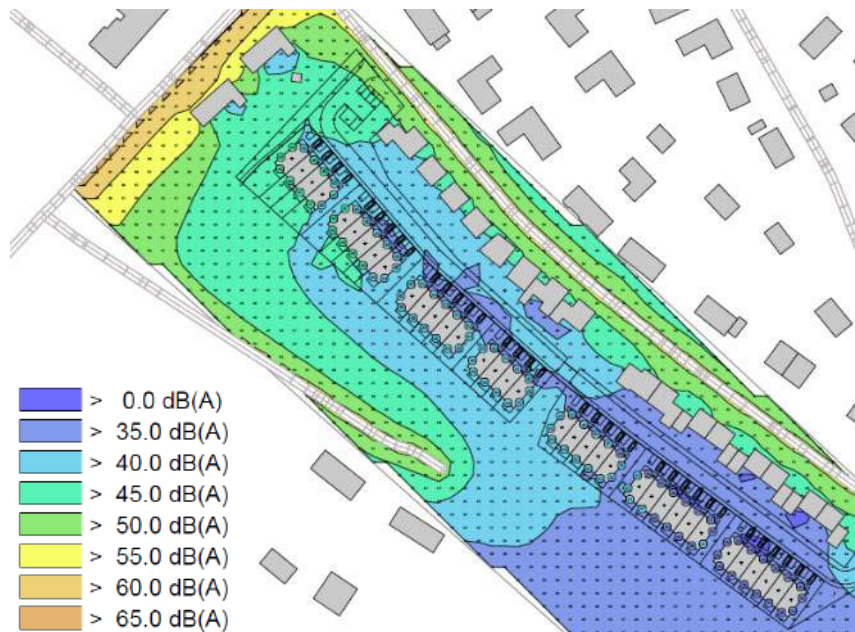
Samtliga fasader för kvarter A beräknas erhålla en ekvivalent ljudnivå under 60 dBA. Planlösning och lägenhetsstorlekar behöver därför inte begränsas. Ljudnivån på bostadsgård eller del av bostadsgård till samtliga bostäder, 1,5 meter över mark, är lägre än 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå.



Dygnskvivalent ljudnivå vid fasad, 2 meter ovan mark för kvarter A. Bild: Akustikbyrå.

Kvarter B (JM)

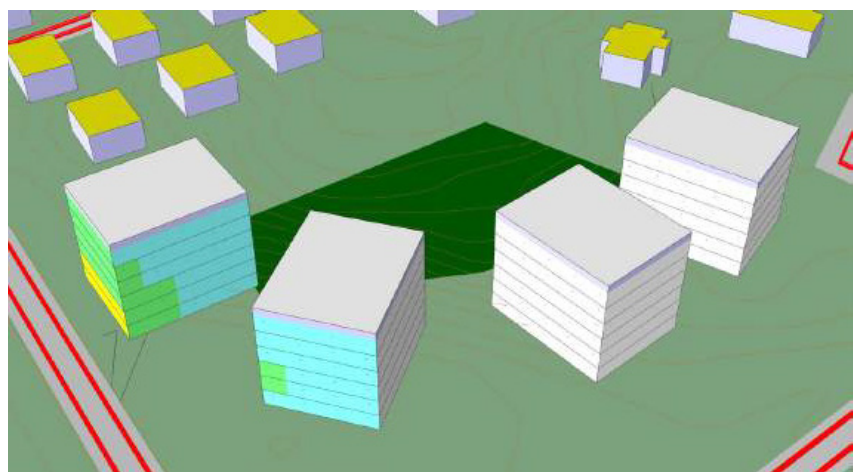
Ekvivalenta ljudnivåer uppgår till högst 48 dBA mot fasad vilket innebär att bostäder kan utformas utan begränsningar.



Dygnskvivalent ljudnivå vid fasad, frifältsvärden vid mest utsatta fasad 1.5 meter ovan mark för kvarter B. Bild: ACAD.

Kvarter C (NREP)

Samtliga fasader beräknats erhålla en ekvivalent ljudnivå under 60 dBA. Planlösning och lägenhetsstorlekar behöver därför inte begränsas. Uteplatser som uppfyller riktvärden enligt trafikbullerförordningen kan uppföras i form av en gemensam uteplats som är avskärmat avseende buller från Vinstavägen. En gemensam uteplats anläggas på planområdet där den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 50 dBA och maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA.

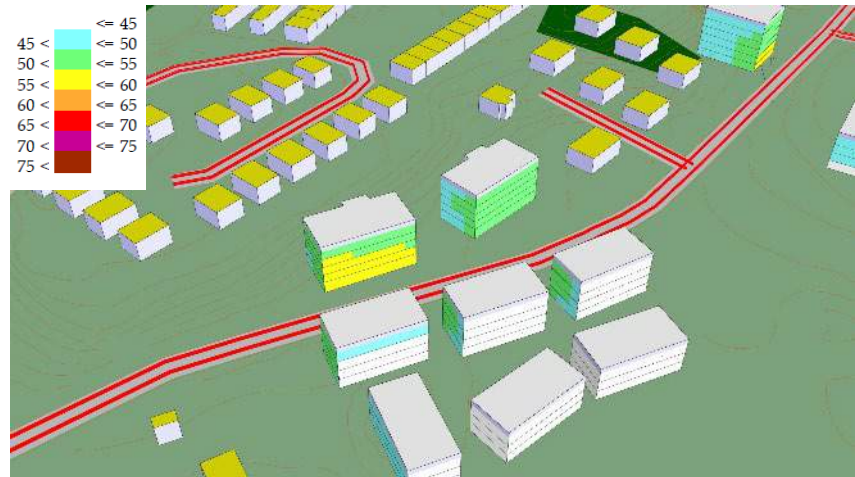


Dygnskvivalent ljudnivå vid fasad, 2 meter ovan mark för kvarter C. Bild: Akustikbyrå.

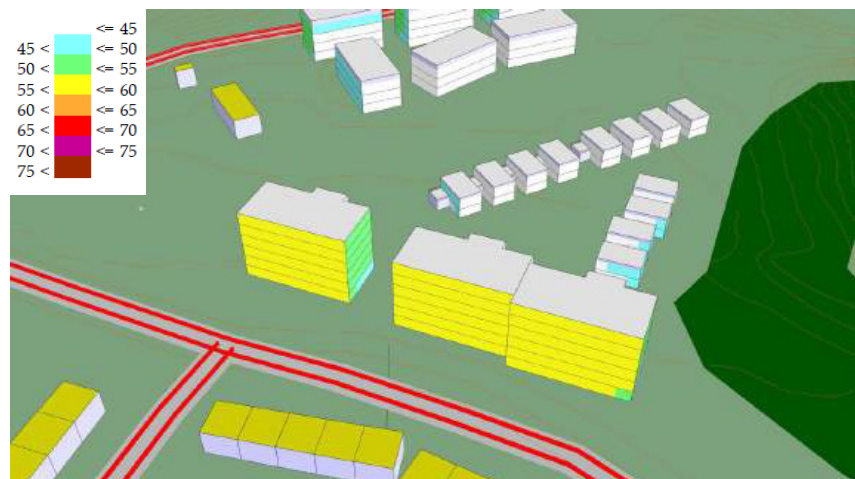
Kvarter D och E (Ikano)

Samtliga fasader för kvarter D och E beräknas erhålla en ekvivalent ljudnivå under 60 dBA. Planlösning och lägenhetsstorlekar behöver därför inte begränsas. Ljudnivån på

bostadsgård eller del av bostadsgård till samtliga bostäder, 1,5 meter över mark, är lägre än 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå.



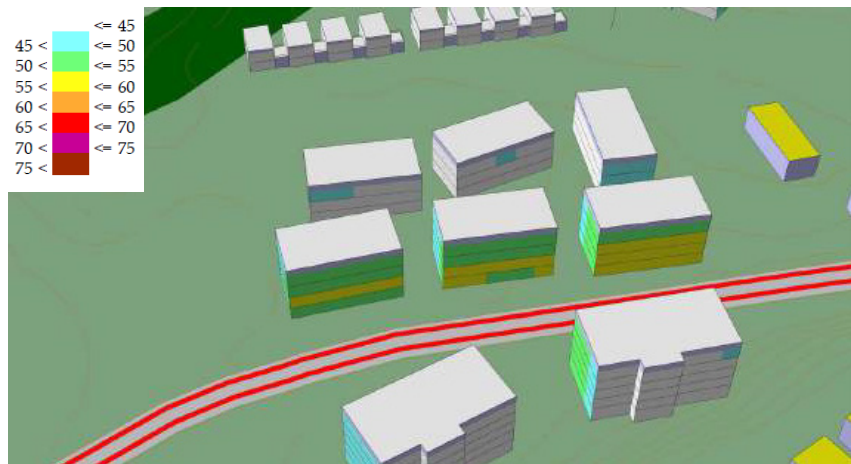
Dygnskvivalent ljudnivå vid fasad, 2 meter ovan mark för kvarter D. Bild: Akustikbyrån.



Dygnskvivalent ljudnivå vid fasad, 2 meter ovan mark för kvarter E. Bild: Akustikbyrån

Kvarter F (NRE)

Samtliga fasader för kvarter G beräknas erhålla en ekvivalent ljudnivå under 60 dBA. Planlösning och lägenhetsstorlekar behöver därför inte begränsas. Ljudnivån på bostadsgård eller del av bostadsgård till samtliga bostäder, 1,5 meter över mark, är lägre än 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå.



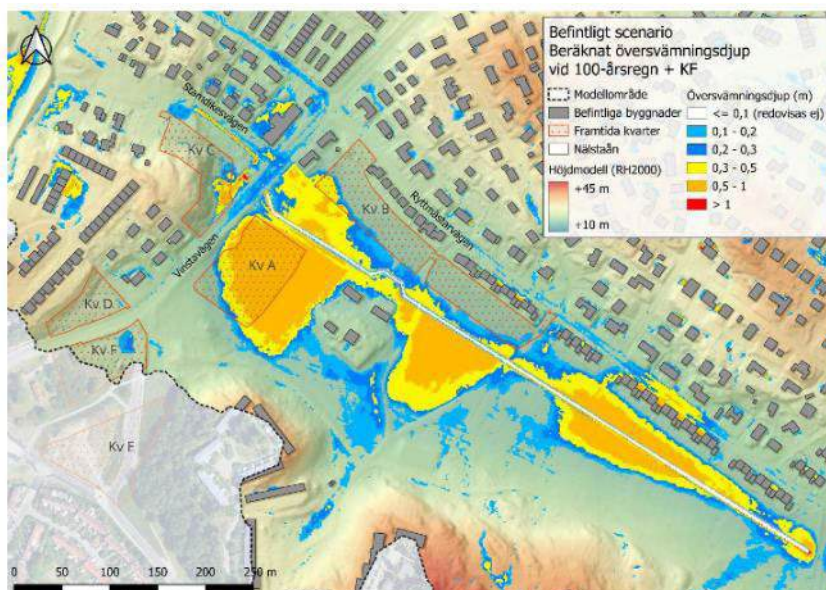
Dygnskvivalent ljudnivå vid fasad, 2 meter ovan mark för kvarter G. Bild: Akustikbyrå.

Vibrationer

En vibrationsutredning har utförts intill Vinstavägen för de planerade radhusen i kvarter B. Vibrationsnivåerna konstateras vara låga. Ingen risk för kännbara vibrationer ovan riktvärdena bedöms föreligga. Grundläggning bör stämmas av med akustiker för att säkerställa att vibrationerna inte förstärks i byggnaderna.

Översvämningsrisker

Planförslaget innebär att lågpunkter bebyggs där vatten samlas vid ett 100-årsregn. Det innebär att bebyggelsen behöver skyddas genom att marken höjs till en nivå som säkerställer att vattnet inte orsakar skada. Det får konsekvensen att vatten trängs undan och riskerar att påverka översvämningssituationen i andra delar av området. Därför behöver kompensationsytor tillskapas som motsvarar det bortträngda vattnet. Flödesvägar kan också behöva tillskapas, som tillåter vattnet att rinna mot avsedda översvämningsytor.

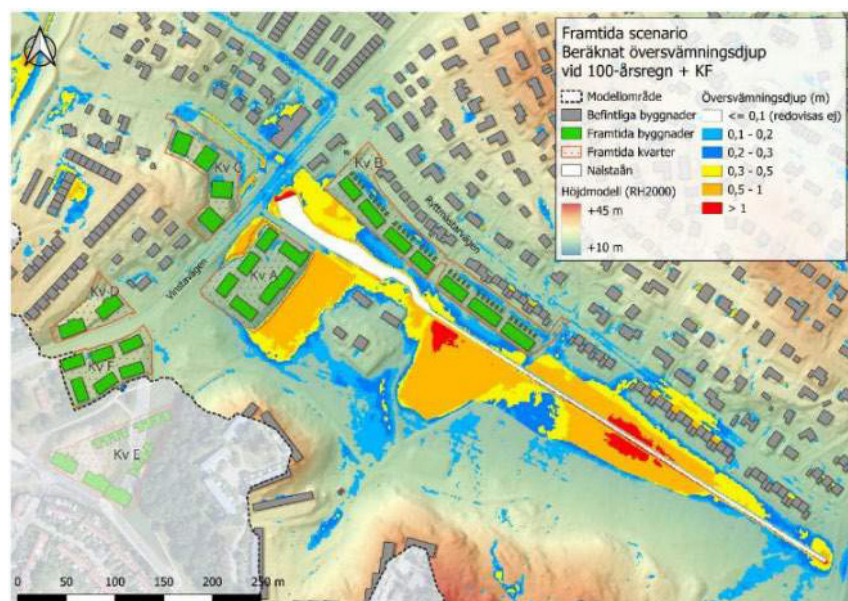


Kartan redovisar högsta översvämningsdjup vid 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 för befintlig markanvändning. Framtida kvartersgränser markerade i rött. Bild: Ramboll

De åtgärder som föreslås för att kompensera för det bortträngda vattnet är att sänka ett cirka 2 ha stort område inom parken med 30 cm. Det leder till att en volym på cirka 5 300 m³ tillskapas. En del av Nälsta dike föreslås få en meandrande utformning vilket leder till en fördröjningsvolym på cirka 2 400 m³. Schaktmassor kan med fördel återanvändas inom projektet där markhöjningar krävs. Kvarterensmarken ska ha en höjdsättning och utformning som möjliggör ytlig avrinning mot skyfallstråk. Entréer och andra byggnadsdelar som kan vara översvämningskänsliga bör inte placeras under nivån +17,34 möh i anslutning till översvämningsområdet vid Nälsta dike. Om möjligt bör minst 20 cm marginal finnas.



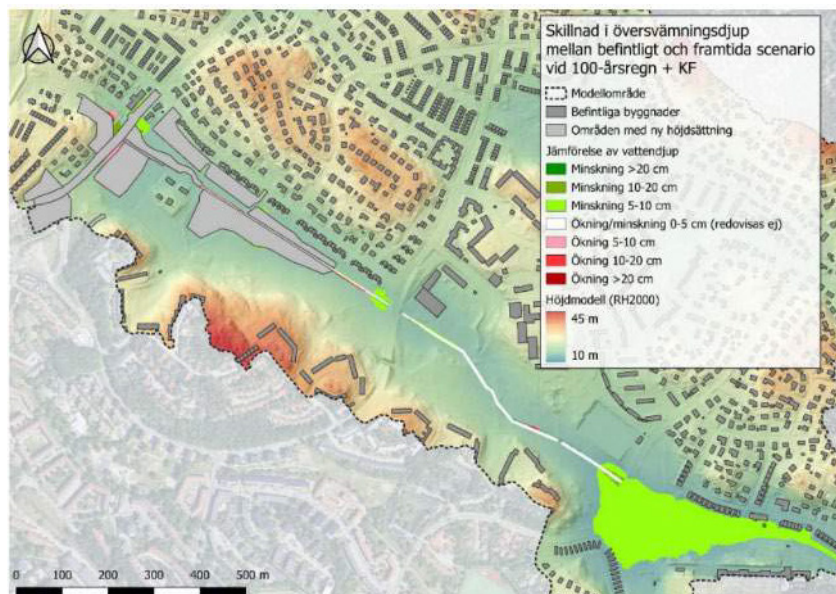
Åtgärder för skyfall i form av nedsänkta ytor (svart) och upphöjda kvarter (rött) samt ny åfära (blått). Bild: Ramboll.



Kartan redovisar högsta översvämningsdjup vid 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 med framtida bebyggelse och kompensationsåtgärder. Bild: Ramboll.

För att säkerställa att planerad exploatering tillsammans med skyfallsåtgärderna inte leder till ökade översvämningsdjup inom befintliga områden har de beräknade maximala vattendjupen i det befintliga och framtida scenariot jämförts. Skillnad i vattendjup inom områden där marknivåer förändras är inte relevant och redovisas därför inte. Resultatet visar på att den framtida utformningen inklusive skyfallsåtgärderna leder till minskat vattendjup på cirka 7 cm inom ett större översvämmat område längre nedströms i höjd med Täbylundsvägen. Det minskade vattendjupet är ändå relativt litet i relation till det generella

vattendjupet i området (över 1 m) och leder inte till att färre byggnader översvämmas. Inom utredningsområdet ses en minskning av vattendjup öster om Vinstavägen/Stamdikesvägen, samt två områden med ökat vattendjup utanför kvarter C och A. De två försämringarna sker inom naturmark och bedöms inte påverka befintlig bebyggelse negativt.



Karta som visar skillnaden i vattendjup mellan befintligt och framtida scenario med kompensationsåtgärder. Bild: Ramboll.

Grundläggningsmetoder och risk för ras och skred

Kvarter A och F (NRE)

För planerad bebyggelse rekommenderas att grundläggning sker med stålrörspålar eller borrarade pålar med anledning av de block som finns i friktionsjorden. Pålar ska dimensioneras avseende påhängslaster då marken runt husen behöver fyllas upp. Utkilning runt byggnader med lättfyllning ska göras för att undvika sättningar intill hus och entréer. Leran kan vara sättningsskänslig. Vid större markuppfyllningar ska lastkompensering utföras eller leran förstärkas med exempelvis KC-pelare. För delar av den planerade bebyggelsen föreslås garage under mark. Jorden bedöms som normalschaktad och släntlutning kan ansättas till 1:1,5 till 1 m djup och över grundvattennivån. För djupare schakt erfordras spont.

Kvarter B (JM)

För planerade radhus behöver grundläggningen ske med pålar. Pålar ska dimensioneras för påhängslaster då marknivån under

husen höjs. Markhöjningar kan öka lasten på leran och orsaka sättning- och stabilitetsproblem med skador som följd. För att förhindra skador på de planerade pålade konstruktionerna och på omkringliggande konstruktioner (vägar, ledningar m.m.) kan förstärkningsåtgärder, så som kalkcementpelare eller lättfyllning, komma att krävas.

Höjning av marken kan innebära risk för stabilitetsbrott vid Nälsta dike. De planerade radhusen ligger i eller ovan befintlig marknivå och schakt under grundvattennivån bedöms inte bli aktuellt. En bedömning är att kvarter B är lämpligt att bebygga men ytterligare utredningar behövs för att säkerställa stabilitet och eventuellt behov av skyddsåtgärder mot sättningar.

Följande undersökningar rekommenderas för kommande skede:

- Jordbergsondering (JB-2) för att utreda friktionslagrets mäktighet och djup till berg.
- Viktsondering (Vim) och skruvprovtagning (Skr) för att kartlägga lerlagret samt friktionslagret.
- Sondering för att utvärdera lerans materialegenskaper.
- Ostörd provtagning (kolv) med tillhörande laboratorieanalyser (CRS) av leran för att fastställa lerans deformationsegenskaper.
- Installation av grundvattenrör för mätning av grundvattentrycknivåer i området.

Kvarter C (Nrep)

Bergnivån varierar och en kombinerad grundläggning kan bli aktuell. Byggnaderna kan grundläggas på pålar i kombination med plattgrundläggning på fast berg eller packad sprängbotten där ytnära berg eller berg i dagen finns. Grundläggning mot Vinstavägen föreslås utföras i nivå med befintlig marknivå. Vid lägre grundläggningsnivå kan trycket från det höga grundvattnet orsaka upplyft samt risk för översvämningar. Marken består av sättningsbenägen lera som kan påverka intilliggande konstruktioner vid en eventuell markhöjning. Eventuellt behov av att förankra den planerade bebyggelsen eller säkra med vattentät konstruktion behöver utredas vidare.

Ingen risk för ras eller skred bedöms föreligga. Laster från planerade bebyggelse i lermark överförs genom pålar till bärkraftig mark för att inte påverka totalstabiliteten. Blocknedfall

bedöms inte påverka planerade byggnader. Ett förändrat klimat bedöms inte påverka risken för ras och skred inom området.

Kvarter D (Ikano)

För planerad byggnation inom-kvarter D-med garage under befintlig marknivå bedöms grundläggning kunna ske med en kombination av plattgrundläggning på packad sprängbotten och borrade stålrörspålar. För planerad byggnation utan garage bedöms grundläggning kunna ske med borrade stålrörspålar och fribärande plattor.

Utifrån föreslagna garagenivåer kommer schakt behöva utföras under uppmätta grundvattennivåer i naturligt avlagrad friktionsjord, vilket kommer kräva tillfällig bortledning av grundvatten under produktion. Schakter kommer kräva spontkonstruktioner på grund av utrymmesbrist inom vissa delar, t.ex. mot Vinstavägen. Övrigt behov av spont behöver utredas vidare.

Bergschakt kommer utföras för garage under befintlig marknivå. En hylla på minst 1,5 meter rensad från jord ska utföras ovanför bergskränet. Bergschakten förutsätts utföras med släntlutning 5:1. Efter bergschakt ska slänten inspekteras av bergssakkunnig för bedömning av nödvändig förstärkning.

Konstruktioner under dimensionerande grundvattennivå måste utföras som tät konstruktion. Förankring för att motverka upplyftning kan bli nödvändig. Dränering placeras i nivå med, eller över, dimensionerande grundvattennivå.

Vid garage i marknivån bedöms schaktdjup bli maximalt cirka två meter. Grundare schakter är positivt då spontkonstruktion troligtvis inte krävs och påverkan på grundvattnet minskar. Grunda jordschakter ovan grundvattennivån bedöms kunna utföras med släntlutning 1:1,5.

Fyllningsarbeten inom kvarteret bedöms inte utveckla några skadliga sättningar.

Kvarter E (Ikano)

Lamellhusen inom kvarter E är placerade i det område där jorddjupet och lermäktigheten bedöms vara som störst. Planerade lamellhus rekommenderas att pågrundläggas med fribärande bottenplattor. De planerade grundläggningsnivåerna innebär risk för bottenuppträckning och schakt under grundvattenytan.

Grundvatten kan behöva avledas från platsen. Schakter upp till cirka fyra meters djup bedöms krävas för planerat garageplan. Spontkonstruktion bedöms helt eller delvis krävas för schakter för garageplan.

Radhusen bedöms kunna utföras med en ytlig grundläggning men behov av pålad grundläggning kan inte uteslutas i detta skede.

Kvarter F (NRE)

Kvarter F består till viss del av ett mäktigt lerlager som är känsligt för sättningar vid en ökad belastning. Utvärderat förkonsolideringstryck visar på att leran är lätt överkonsoliderad vilket begränsar sättningarnas utveckling vid mindre tillskottsspänningar (tillkommande laster). Vid en markhöjning på över en meter skulle leran uppleva tidigare inte kända spänningsnivåer vilket medför att större sättningar utvecklas. Vid en markhöjning på två meter bedöms sättningarna uppgå till dryga tio centimeter, utan hänsyn till krypsättningar.

Vid markhöjningar i områden med lera bör hänsyn tas till intilliggande konstruktioner, exempelvis ledningar och vägar, för att säkerställa att inga skador uppkommer på dessa. För att minimera risken för långsiktiga sättningar rekommenderas det att den planerade marknivån anpassas efter befintliga marknivåer. Om marken, på grund av översvämningsrisk, rekommenderas höjas kan åtgärder mot sättningar komma att krävas, exempelvis lättfyllning eller KC-pelare.

Topografin för kvarter D och F är huvudsakligen plan och risker gällande ras eller skred bedöms inte föreligga. Laster från planerade byggnader i områden med lera överförs till bärkraftig mark genom pålar och ger inte upphov till ökade laster som negativt påverkar totalstabiliteten.

Det finns ingen risk för blocknedfall som skulle påverka planerad byggnation.

Markradon

Utförda mätningar visar att kvarter A och F står på normalradonmark. Bebyggelse på låg- och normalradonmark ska utföras med radonskyddad grundkonstruktion. Inga mätningar har gjorts för kvarter B, D och E. Marken under kvarter B antas bestå av högradonmark och planerade byggnader kan behöva utföras radonsäkert och behov av skyddsåtgärder ska utredas.

Kompletterande undersökningar rekommenderas för ovannämnda

kvarter. Otillräckliga mätningar gjordes inom kvarter C. Kompletterande mätningar med gammaspektrometer rekommenderas efter utförd bergschaktning. Sprängstensmassor bör radonundersökas innan byggnation.

Markföroreningar

Kvarter A & F (NRE)

Massorna från kvarteren överskrider inte riktvärden för känslig markanvändning (KM). Massorna från kvarter A innehåller lakande fluorider och arsenik. Fluoriden gör att massorna måste hanteras på en anläggning som tar emot icke-farligt avfall. Arseniken antas vara naturligt för området och kräver ingen åtgärd. Om schaktmassor från kvarter F fraktas bort bör de tas till en anläggning som hanterar massor som bedöms motsvara kriterierna för KM, alternativt hanteras på intern deponi. Kompletterande prover av grundvattnet bör tas under och efter byggnation för att bedöma eventuell påverkan.

Kvarter B (JM)

Inga markmiljöundersökningar har utförts för kvarter B. Inför hantering av schaktmassor behöver markundersökningar göras för att utesluta risk för spridning av lättflyktiga kolväten från Vinsta området och andra eventuella föroreningar.

Kvarter C (Nrep)

Inom området har det påvisats halter som överskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM). Inför byggnation bör kompletterande prover tas för avgränsning av massor över känslig markanvändning (KM) och eventuell återanvändning av massor. I det fall överskottsmassor uppstår behöver laktest utföras för klassificering mot gällande deponerings-föreskrifter. Övriga massor från området innehåller sannolikt halter över MRR. De får inte återanvändas fritt utan att kontakt tas med tillsynsmyndighet där de avses återanvändas.

Kvarter D och E (Ikano)

Inom området har det påvisats halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning). Det är förhöjda kobolt- och nickelhalterna som förekommer i torrskorpelera och kan därför anses motsvara den naturliga bakgrundshalten snarare än en tillförd förorening. Inga ämnen överstiger riktvärde för MKM (mindre känslig markanvändning).

I grundvattnet påvisas enligt SGUs (Sveriges geologiska undersökning) bedömningsgrunder låg halt zink och PAH-H i halt strax över SPIs (Svenska petroleum institutet) rekommendation för dricksvatten. Då inga kända källor till förorening förekommer inom området samt att de uppmätta halterna generellt sett är låga bedöms det inte föreligga något hinder för exploatering.

Kompletterande prover rekommenderas inför byggnation för avgränsning av massor över KM och eventuell återanvändning av massor.

Då merparten av analyserade prover överskrider nivåer för MRR (mindre än ringa risk enligt Naturvårdsverket) indikerar detta att övriga massor från området sannolikt innehåller halter över MRR. Därmed kan de inte återanvändas fritt utan att kontakt tas med tillsynsmyndighet.

Vid schaktarbete kan det uppstå behov av att länshålla inträngande grundvatten. De påvisade låga halterna i grundvattnet indikerar inget behov av rening innan utsläpp till dagvattennät, men för att säkerställa detta bör ytterligare grundvattenprovtagning och analys genomföras innan schaktning påbörjas. Utöver detta bör dialog med tillsynsmyndighet alltid föregå ett eventuellt utsläpp av länshållningsvatten till dagvattennät.

Ljusförhållanden och lokalklimat

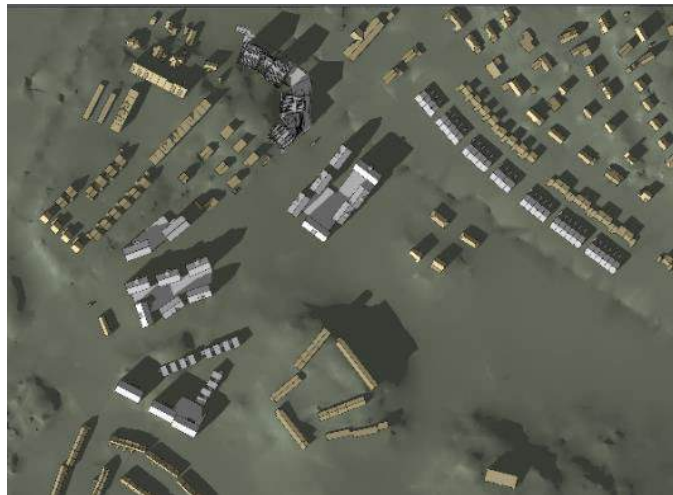
Solstudier visar hur den föreslagna bebyggelsen kan komma att skugga befintliga byggnader och ytor under dygnet och året. Solstudierna nedan visar hela planområdet och är framtagna av stadsbyggnadskontoret.

De föreslagna byggnaderna har i samtliga kvarter placerats på sådant avstånd att knappt någon skuggning sker på befintlig bebyggelse eller gårdsyta någon gång under dygnet eller året. Under vår, höst och sommar skuggar Kvarter D delar av uppfarten och garaget på Vinstavägen 96 under delar av eftermiddagen.

Solstudier från vår- och höstdagjämning visar att de föreslagna flerbostadshusens innergårdar kommer att vara skuggade kl. 12 samt kl. 15. Solstudier från sommarsolståndet visar att stora delar av gårdarna i kvarter C är skuggade under hela dagen.



20 mars kl. 12.



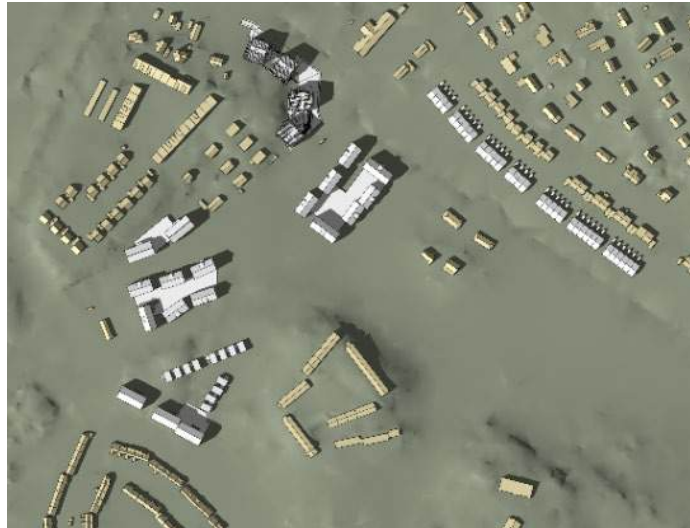
20 mars kl. 15.



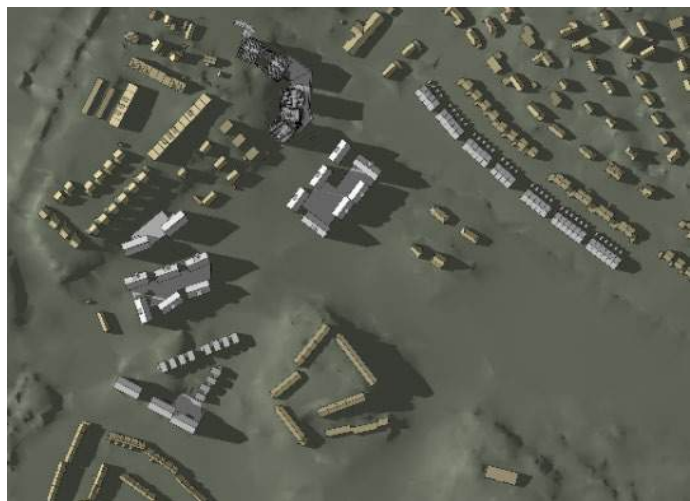
20 mars kl. 18.



21 juni kl. 12.



21 juni kl. 15.



21 juni kl. 18.

Barnkonsekvenser

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget inte genererar behov av skola eller förskola. Stadsdelsnämnden har indikerat att det finns förskolor i stadsdelen som täcka behovet om det uppstår.

Bebyggelseförslaget tar parkmark i anspråk vilket innebär att mindre parkyta kommer nyttjas av fler. Bedömningen är att parkytan som bevaras utgör en tillräckligt stor friyta för framtida barn och unga. Bedömningen är föreslagna trottoarer, separering av buss- och cykeltrafik kommer att öka trafiksäkerheten för barn och unga i området. De föreslagna byggnaderna skyddar parken från trafiken på vägarna. Planförslagets bebyggelse och nya kvaliteter och funktioner i Nälstastråket delar upp den öppna parkytan i mer definierade stråk och rum, vilket kan bidra till ökad orienterbarhet och omväxlande utemiljöer för barn och unga. Vidare bedöms planförslaget gynna barn och unga genom att exempelvis:

- Det föreslagna gång- och cykelstråket längs med diket bedöms kunna bidra till barn och ungas möjlighet att röra sig tryggt mellan stadsdelar.
- De föreslagna små gångbroarna över diket kan göra det möjligt för barn och unga att korsa diket eller närma sig vattnet och de djur och naturupplevelser som finns där.
- Den föreslagna träspången kan fungera som en skridskoåkning och uppmuntra till utevistelse även på vintern (på den översvämmande ytan mellan kvarter A och B).
- Det föreslagna rekreationsområdet mellan kvarter A och F kan uppmuntra till naturlek och samvaro utomhus och nyttjas av skol- och förskoleklasser på utflykt.
- Nya sittplatser i parken kan vara värdefulla för äldre barn och ungdomar.
- Fler boende i området kan innebära ökad upplevd trygghet för barn och ungdomar när de rör sig i området.
- Bostadsgårdar föreslås utformas med ytor för olika typer av samvaro, lek och aktiviteter som är lämpliga för barn.

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samråd	20 maj – 1 juli 2025
Granskning	oktober 2026
Antagande	april 2027

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ.

Exploateringskontoret, som markägare, ansvarar för avtal och överenskommelser om exploatering och upplåtelse/försäljning av mark. Exploateringskontoret ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark.

Byggaktörer ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark liksom anslutningar mot allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark som gator, park och naturområden genom berörda förvaltningar.

Avtal

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att stadsplanerna 6386, 5916A, 3932 och 4312B upphör att gälla inom planområdet. Tomtindelningen B145/1971 upphör att gälla inom planområdet (Fästmön 1).

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar del av fastigheterna Nälsta 5:1, Vällingby 4:1 och Vinsta 5:1 samt hela fastigheten Fästmön 1.

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Marken ägs av Stockholms kommun.

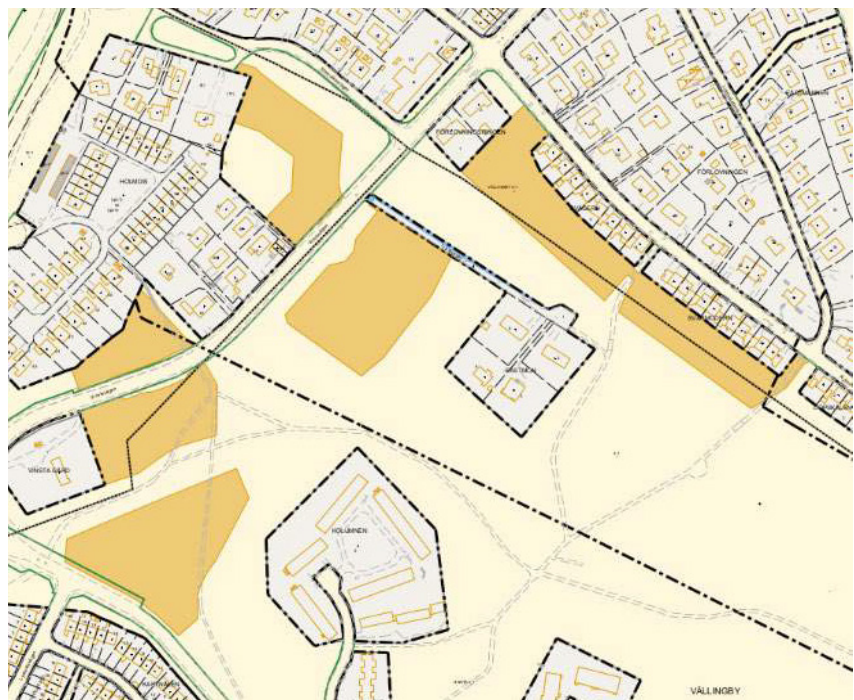
Användning av mark

Planförslaget visar avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder och teknisk anläggning - en elnätstation. På allmän platsmark tillåts förändringar av gator för fordons-, gång- och cykeltrafik, samt park.

Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov. Områden utlagt som kvartersmark kommer utgöra flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.



Gulmarkerade områdena kommer att överföras från allmän platsmark till kvartersmarks för kvarter A-F. Ljusblått område längs Tvistevägen avses föras från Fästmon 1 till Vällingby 4:1 genom fastighetsreglering. Karta: SBK.

Gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggning har avsatts för att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för trafikändamål. Detta regleras i plankartan med (g) och rättigheten kan säkras genom inrättande av gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätter

Svenska kraftnät har ledningsrätt i området. Ledningsrätten i sin helhet påverkas inte, men förslaget kommer nära dess gränser. Riktlinjen från SVK är att 10 meter avstånd från närmaste kabel till byggnad ska eftersträvas på grund av magnetfältsnivån.

Markreservat för allmännyttiga ändamål har avsatts för att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Detta regleras i plankartan med (x) och rättigheten kan säkras genom att ett servitut upprättas. Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (u).

Ekonomiska frågor

Ledningar

Kostnader för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan staden och ledningsägare. Nyanläggning av ledningar för den tillkommande bebyggelsen bekostas av respektive ledningshavare och finansieras med anslutningsavgifter från kommande brukare.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB svarar för projektering och utbyggnad av ledningsnätet. Anslutningsavgift för fastighet som friköps tas ut av berörd byggaktör vid anslutning till det kommunala vatten- och ledningsnätet avlopps- (VA) enligt vid tid gällande taxa. Staden svarar för VA-anslutningsavgiften.

Gatukostnader

Står för utbyggnad av gata och park på allmän plats. Byggaktörer står för anslutning till den allmänna gatan.

Staden har utgifter kopplade till ombyggnad av Vinstavägen och Tvistevägen samt för övrig gatuutbyggnad inom planområdet. Utgifter finns också för anläggande och investering i parkområden, habitatförstärkande åtgärder, skyfalls- och dagvattenanläggningar och nya gång- och cykelbanor och flytt av befintliga ledningar.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Markförsäljnings- och markupplåtelseintäkter uppstår vid försäljning respektive upplåtelse av mark i samband med detaljplanens genomförande.

Fastighetsbildning

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

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

Område utlagt som allmän platsmark (gata, GC-väg och park) ska ingå i av Stockholms stad ägd fastighet.

El och tele m.m.

Exploateringskontoret står för kostnader av eventuell flytt av ledningar inom den blivande kvartersmarken. Respektive byggaktör bekostar anslutning till ledningsnät för el och tele med mera.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden svarar för marksaneringsåtgärder (för mindre känslig markanvändning) inom allmän platsmark.

Grönkompensation

Genomförande av åtgärder för grönkompensation och övriga åtgärder som utförs av exploateringskontoret kommer att beslutas av exploateringsnämnden före antagande av detaljplanen.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Befintliga vatten- och dagvattenledningar ligger i Vinstavägen, Skattegårdsvägen och Ryttnästarvägen. Därifrån kan ledningar byggas ut för att ansluta till den nya bebyggelsen. Nya VA-ledningar bör dras så att de undviker att korsa elledningar.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi.

Dagvatten på kvartersmark ska till största möjliga mån fördröjas

inom kvartersmarken innan den leds ut till det kommunala ledningsnätet.

EI/Tele

Ellevio har en befintlig nätstation där Vinstavägen korsar Ryttmästarvägen. En ny nätstation och om- och utbyggnad av nätet behövs att möta effektbehovet i området. Placering av en ny nätstation är under utredning. Förslag på lägen är nordost om kvarter F samt sydväst om kvarter A.

Svenska Kraftnät planerar nya ledningar från Viltorpsbacken, runt Vinsta gård och upp till Nälstastråket och vidare österut. Ledningarna antas vara i drift år 2029. Den nya bebyggelsen föreslås minst 15 meter från ledningarna.

Samordning sker även med Skanova och Stokab rörande försörjning av området med ny infrastruktur för tele m.m.

Skyddsvärda träd står i riskzonen under SVK, Ellevio och Stockholm Exergis entreprenad, söder om kvarter A. Vid ledningsschakt kan skyddsåtgärder behövas för att bevara träden.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi kräver ingen ny pumpstation i området. Ny bebyggelse kan ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet. Nya anslutande ledningar behövs och kan förläggas från befintliga ledningar i Viltorpsbacken och Stamdikesvägen. Hänsyn ska tas till Ellevios befintliga högspänningskabel samt Stockholm Exergis planerade sammanbindningsledning mellan kvarter E och F. Sammanbindningsledningen planeras gå genom Nälstastråket mellan Lövstaverket och centrala Stockholm.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det planen fått laga kraft.