

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Nockebyhov 2:22 vid Tyska Bottens väg i stadsdelen Nockebyhov, S-Dp 2014-19532



Planområdets läge markerat med röd oval.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet utgörs av en tämligen smal skogsbevuxen norrslutning. Området har grönkvaliteter men bedöms ha begränsade rekreativa och ekologiska värden. I ett av stadsbyggnadsnämnden 2013 godkänt program för västra Nockebyhov bedömdes planområdet möjligt för flerbostadshus och radhus.

Detaljplanens syfte är att uppföra 20 radhus och två flerbostadshus i 4-5 våningar med ca 60 lägenheter samt lokaler i delar av bottenvåningarna. Flerbostadshusens parkering sker i garage medan radhusens ordnas som ytparkering på kvartersmark. Tyska Bottens väg förses med gångbanor. Planförslaget innebär att en elnätstation ersätts med en ny norr om Tyska Bottens väg. Närmast Mälarblick anges ett vegetationsstråk med avverkningsförbud för vissa träd. Det gångstråk genom parkmark som förbinder Tyska Bottens väg med Ferievägen och Mälaren behålls. Öppningar mellan huskropparna skapar kontakt med sparad grönska.

En platsbildning i form av ett mindre torg skapas vid Mälarblick/Tyska Bottens väg. Det är den enda rätvinkliga korsningen i stadsdelen vilket förstärks genom planerade flerbostadshus och torget med lokaler. Flerbostadshusens höjd apelerar till befintliga närliggande flerbostadshus medan radhusen står emot en lägre bebyggelse. Avståndet mellan ny och befintlig radhusbebyggelse vid Mälarblick varierar med mellan 20 till drygt 30 m.

Byggherre för flerbostadshusen (bostadsrätter) är Lindbäcks Boende AB. För radhusen är Småa AB byggherre.

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

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd	1:a kvartalet 2017
Granskning	3:e kvartalet 2017
Antagande	4:e kvartalet 2017 – 1:a kv 2018

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Nockebyhov	7
Natur	8
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig service	12
Kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	14
Planförslag	14
Övergripande	14
Ny bebyggelse	16
Torg	19
Parkområden	20
Gator och trafik	20
Teknisk försörjning	21
Gestaltungsprinciper	23
Konsekvenser	25
Behovsbedömning	25
Naturmiljö och rekreation	26
Miljökvalitetsnormer för vatten	27
Landskapsbild/stadsbild	27
Störningar och risker	28
Ljusförhållanden och lokalklimat	28
Barnkonsekvenser	31
Tidplan	31
Genomförande	31
Organisatoriska frågor	31
Verkan på befintliga detaljplaner	32
Fastighetsrättsliga frågor	32
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	33
Genomförandetid	34

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

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

Övrigt underlag

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

Medverkande

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

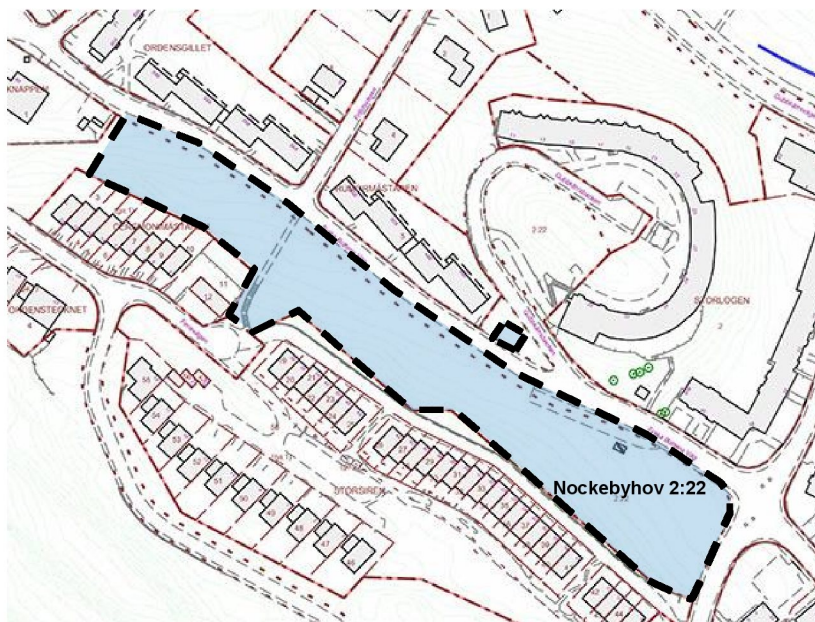
Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att uppföra 20 radhus och två flerbostadshus i 4-5 våningar med ca 60 lägenheter samt lokaler i delar av bottenvåningarna. En platsbildning i form av ett mindre torg skapas vid korsningen Mälarblick/Tyska Bottens väg. Flerbostadshusens parkering sker i garage medan radhusens ordnas som ytparkering på kvartersmark. Tyska Bottens väg förses med gångbanor. Planförslaget innebär att en elnätstation ersätts med en ny norr om Tyska Bottens väg. Planförslaget innebär att mark avsedd för park planläggs som kvartersmark för bostadsändamål och elnätstation samt torg. Närmast Mälarblick anges ett vegetationsstråk med bl a avverkningsförbud för vissa träd.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Nockebyhov 2:22, beläget i en skogsbevuxen norrlutning utmed Tyska Bottens väg mellan Mälarblick/Dalgången och en förskola vid Tältgatan. Planområdet är ca 0,9 ha. Marken ägs av Stockholms stad.



Översikt med fastighetsgränser. Planområdet markerat med streckad svart linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2010

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

Program för Västra Nockebyhov

Planområdet är utpekad för möjlig ny bebyggelse enligt Program för västra delen av Nockebyhov (Dnr 2011-05829), godkänt av Stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07. I programmet redovisades för det aktuella planområdet ett större och ett mindre flerbostadshus i fyra våningar och fyra radhuslängor med totalt 13 radhus.

Detaljplan

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

Naturreservat/Natura 2000

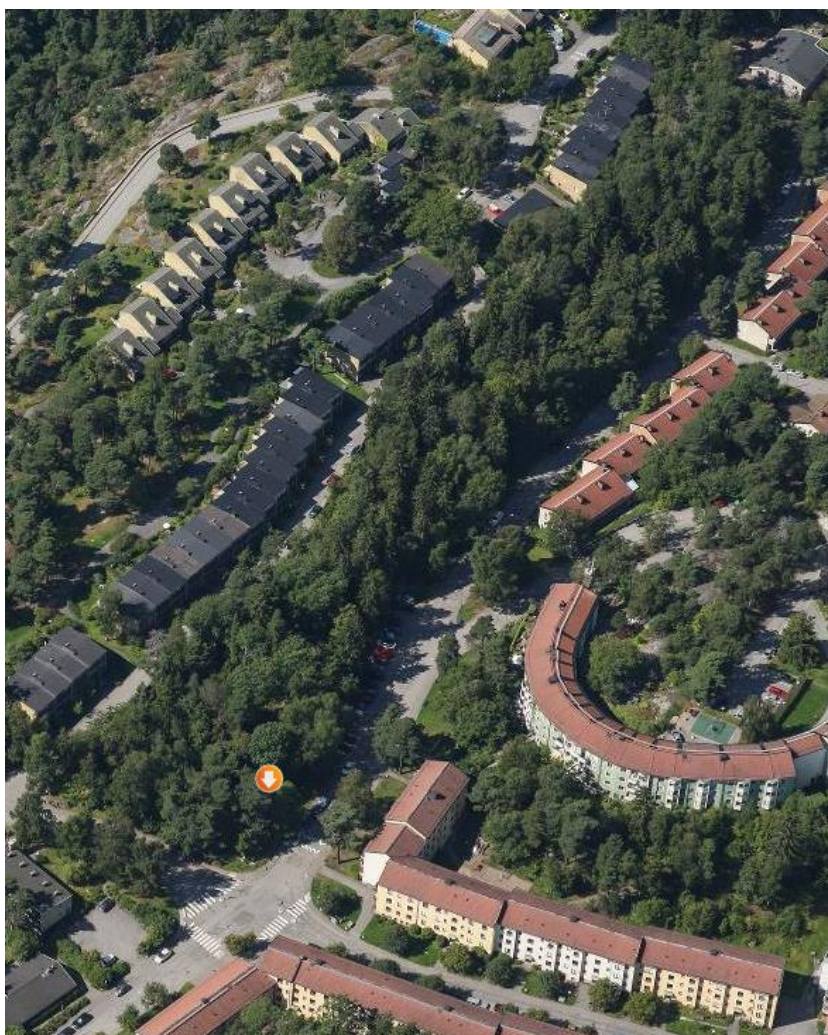
Planområdet ligger ca 150 meter från naturreservatet Judarskogen som även är ett Natura 2000-område.

Kommunala beslut i övrigt

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

Markanvisning

För planområdet finns två markanvisningar, som tilldelats Lindbäcks Boende AB för ca 60 lägenheter i flerbostadshus (2014-02-06) och Småa AB för ca 19 radhus (2015-12-10). Markanvisningsavtal har upprättats med respektive byggherre.



Tyska Bottens väg centralt i bilden, Mälarblicks radhus till vänster och Dalgångens flerbostadshus i nedre delen

Förutsättningar

Nockebyhov

Stadsdelens karaktär och bebyggelse

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

I samband med att Stockholm inköpte en stor del av marken i västra Nockebyhov i mitten på 1930-talet utarbetades en omfattande detaljplan. Planen från 1939 (PL 2175) visade villabebyggelse i två våningar för aktuellt planområde. En ny plan antogs 1945 då villabebyggelsen utgick men en ny detaljplan togs fram 1949 som redovisade en två våningar hög garageanläggning vid Tyska Bottens väg och ett område för barnavårdsändamål i hörnan Tyska Bottens väg och Mälarblick. Rådande detaljplan antogs 1960 och visar parkmark för aktuellt planområde. Efter uppförande av Nockebys ålderdomshem och Ceremonins servicehus på 1970-1980-talen samt två mindre bostadshus vid Dalgångens mynning på 2000-talet har i stort inga nya byggnader tillkommit i stadsdelen. Befolkningsantalet i Nockebyhov är lika stor idag som 1954. Genom årtiondena har befolkningsantalet varierat lite. Nu uppförs nya seniorbostäder mot Drottningholmsvägen. Två tredjedelar av Nockebyhofs bostäder utgörs av lägenheter i flerbostadshus. Något som tillsammans med den rikliga naturen och de tydliga bebyggelseenheter ger stadsdelen en egen karaktär bland serien av trädgårdsstadsdelar på Brommalandet från Äppelviken till Södra Ängby.

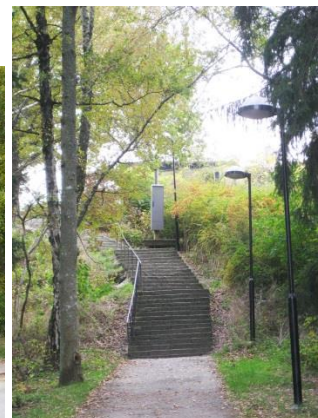
Befolkning och antal bostäder

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

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en skogbevuxen nordostsluttning med barr- och lövträd där gran dominerar. Marken sluttar svagt i söder och närmast Tyska Bottens väg, men blir brantare högre upp i sluttningen mot Mälarblick. En stig går genom området som kallas "Hundskogen" och används idag av närboende för hundrastning. I övre delen av sluttningen är berg synligt men moränmark dominerar i övrigt. Sluttningen korsas av en asfalterad gångväg med stenlagd trappa som förbinder Tyska Bottens väg med Ferievägen/Mälarblick.

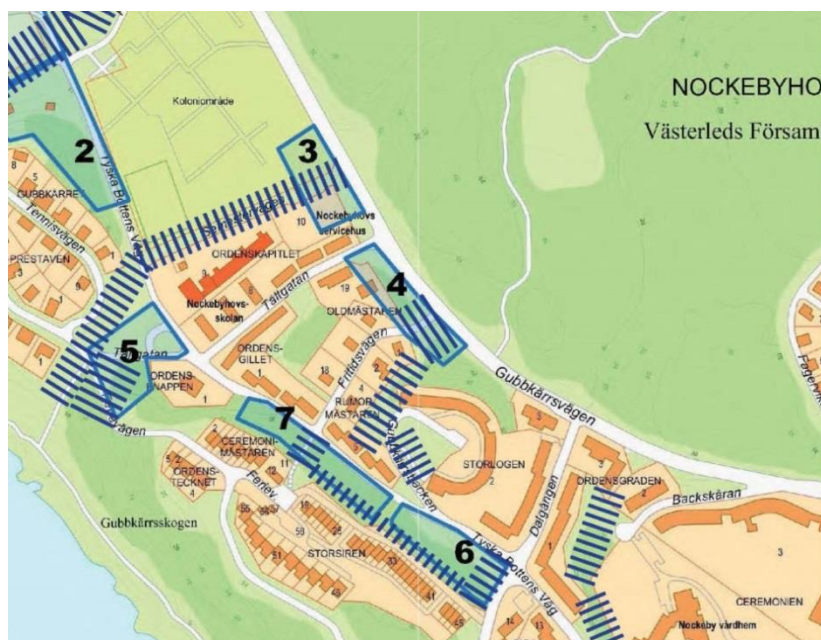


Planområdet vid korsningen Tyska Bottens väg/Mälarblick samt det gångstråk med trappa som korsar planområdet.

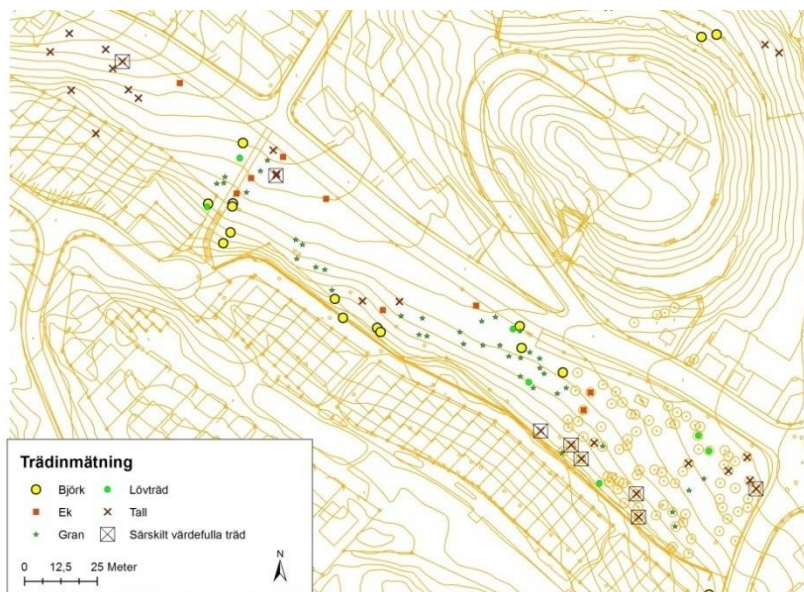
Djur- och Naturvärden

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

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



Utdrag ur utredning om påverkan på ekologiska värden. Rasterade områden är områden där det är viktigt att sambanden bevaras. Ytor med siffror är utbyggnadsområden enligt planprogram. Planförslaget berör område 6 och 7.



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

Rekreation och friluftsliv

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

Markförhållanden

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



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

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Dagvatten

Dagvatten avleds idag till kombinerat ledningssystem i Tyska Bottens väg till Brommareningsverk. För att minska belastningen i ledningar och på reningsverken finns planer på att separera dag- och spillvatten i separata ledningar. Två anslutningspunkter kommer då att finnas för exploateringsområdet.

Befintlig bebyggelse

Stadsdelen Nockebyhov utgörs av en blandning av villor, radhus och flerbostadshus. I den västra delen av Nockebyhov är antalet villor låg medan bostäder i radhus och flerbostadshus dominerar. Befintlig bebyggelse är anpassad till det kuperade landskapet, ofta med suterrängvåningar. Mellan bebyggelsegrupperna finns sparad natur. Ovan sluttningen, sydväst om planområdet, ligger radhusområdet Mälarblick. Radhusen är i tre våningar. Höjdskillnaden mellan sluttningen och angöringsgatan Mälarblick tas upp av en gjuten stödmur. Söder om korsningen finns lägre bostadsbebyggelse i gult tegel som är ett före detta barnhem och dess personalbostäder. Utmed Tyska Bottens väg mitt emot planområdet, ligger flerbostadshus i 2-4 våningar i olika utföranden. Närmast korsningen vid Dalgången är husen i fyra våningar utförda i puts. Längre norrut på Tyska Bottens väg mitt emot de planerade radhusen finns två vånings hus i ljusare eller mörkare puts. I nordväst finns en förskola i två våningar. Inom planområdet finns en mindre elnätstation.

Landskapsbild/stadsbild

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

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

De intilliggande radhusen på Mälarblick från tidigt 1960 tal är av stadsmuseet blåklassade (dvs av byggnadsminnesklass). Övrig bostadsbebyggelse är grönklassad (större kulturrehistoriskt värde) och förskolan är gulklassad (positiv betydelse för stadsbilden).



Utsnitt ur Stadsmuseets karta för "Kulturrehistorisk klassificering av bebyggelse" med planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Cirka 150 meter norr om planområdet utmed Tyska Bottens väg ligger Nockebyhovsskolan med årskurs F-3. Inom 2-3 km från planområdet finns flera grundskolor upp till årskurs 9. Ett flertal minde förskolor finns i närområdet. Det finns behov av att utöka både antalet förskoleplatser och skolplatser i närområdet.

Sjukvård

Vårdcentral finns vid Brommaplan ca 2 kilometer från planområdet.

Kommersiell service

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

Gator och trafik

Gatunät

Tyska Bottens väg är en lokalgata som går genom hela stadsdelen och ansluter i söder till stadsdelen Nockeby. Tyska Bottens väg förbinds med Gubbkärrsvägen via bl a den lite större gatan Dalgången samt Fritidsvägen och Tältgatan som är mindre bilvägar med smal gångbana på ena sidan.

Biltrafik

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



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

Gång- och cykeltrafik

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

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



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

Kollektivtrafik

Närmaste tunnelbanestation är Ängbyplan som är belägen ca 1,5 km från planområdet. Nockebybanans västra ändhållplats i Nockeby ligger ca 700 m från planområdet. Brommaplan med tunnelbana och flera busslinjer ligger ca 2,5 km österut.

Nockebyhovs västra del trafikeras av busslinje 127 som går mellan Nockebyhov och Brommaplan. Under vardagarna går bussen med halvtimmestrafik, under rusningstid varje kvart, och under helger med timmes och halvtimmestrafik. Närmsta hållplatser nås inom 150 meter från planområdets ytterkanter. Det finns även tillgång till busslinjer mot Brommaplan och Ekerö på Drottningholmsvägen som nås inom ca 500 m från planområdet.

Störningar och risker

Luft

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

Buller, vibrationer

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

Planförslag

Övergripande

Planförslaget innebär att 20 radhus och två flerbostadshus med totalt 60 lägenheter möjliggörs utmed Tyska Bottens väg och Mälarblick.

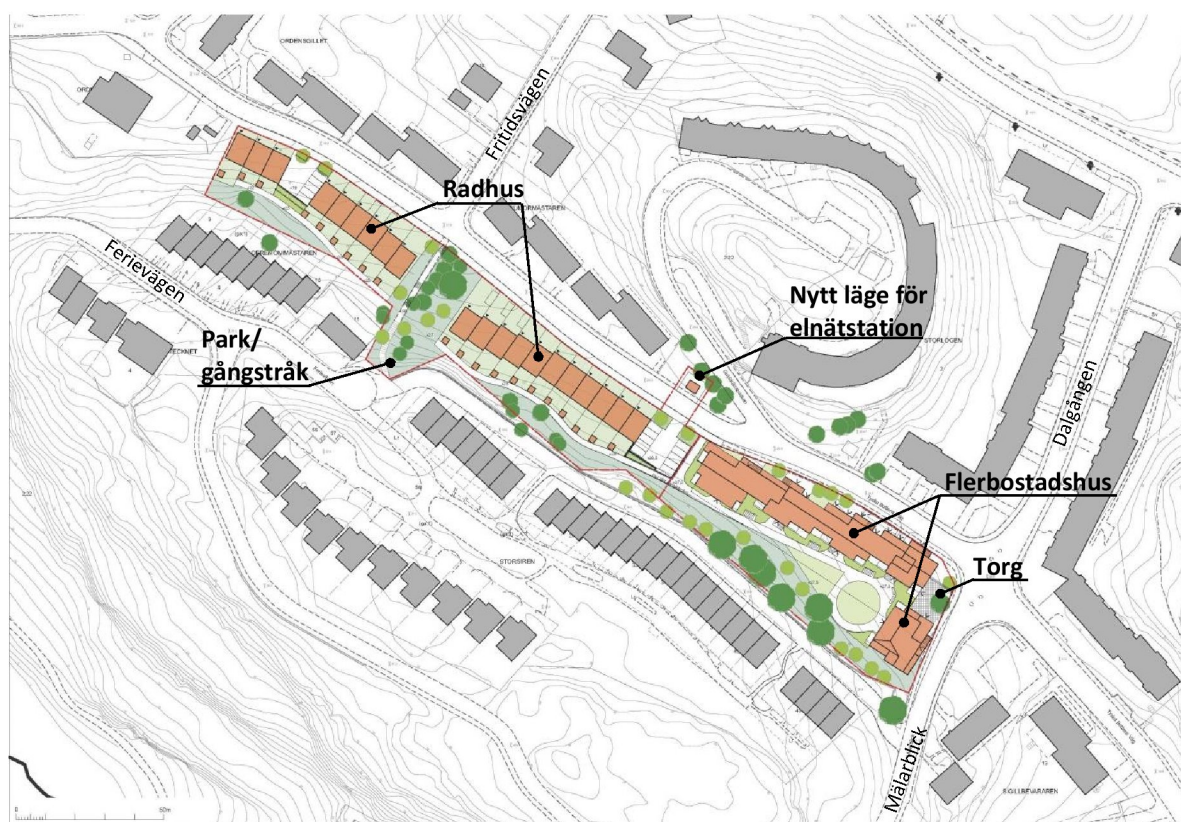
Tyska Bottens väg kan ses som en huvudgata i västra delen av Nockebyhov. Det är den enda genomgående gatan i området. Den smala skogskorridor som planeras att bebyggas har gröna kvaliteter. Detta parti av gatan ger emellertid med sina parkeringsplatser, avsaknad av gångbana (västra sidan) och skuggande barrträd en något diffus karaktär. Ny bebyggelse inom planområdet torde förstärka gatans roll som huvudstråk och kan ev bidra till ökad trygghet. Längre norrut bort mot Ferievägen planeras (i dec 2016 ej laga kraftvunnen plan) ytterligare flerbostadshus som ytterligare understryker Tyska Bottens vägs karaktär.

De planerade flerbostadshusen möter befintliga flerbostadshus i hörnan Tyska Bottens väg och Dalgången. Det är den enda rätvinkliga korsningen i stadsdelen vilket förstärks genom planerade

flerbostadshus och en mindre platsbildning. Längre norrut möter de planerade radhusen den lägre befintliga bebyggelsen.

Radhusen placeras utmed Tyska Bottens väg fördelat på tre huslängor. Befintligt parkstråk med trappa i förlängningen av Fritidsvägen behålls och fungerar som en spridningskorridor. Flerbostadshusen utgörs av en lång och en kort huskropp som genom dess placering bildar ett litet torg vid korsningen Tyska Bottens väg/Mälarblick. Närmast torget anordnas lokaler för kommersiella verksamheter för att skapa liv och rörelse kring platsen. Parkering anordnas inom kvartersmark.

Förslaget innebär också att en elnätstation flyttas från befintligt läge söder om Tyska Bottens väg och ersätts av en ny på vägens norra sida. Område för elnätstation är ca 70 m² med en tillåten byggrätt på 15 m² byggnadsarea. Nätstationen ska orienteras så att eventuella störande ljud minimeras för intilliggande bostäder. Avståndet till närmsta bostadshus är minst tolv meter.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse. (Arkitekter Engstrand & Speek, Andersson Arfwedson Arkitekter)

Ny bebyggelse

Flerbostadshus

De två flerbostadshusen är vinkelställda mot varandra och utgörs av en lång huskropp utmed Tyska Bottens väg och en kortare utmed Mälarblick. Husen sammanbyggs i bottenvåning med ett garageplan som byggs ut under större delen av gården. Det innebär inomhuspassage mellan huskropparna. Genom släpp mellan husen skapas möjlighet att från gatukorsningen blicka upp mot den vegetationsklädda slänten och radhusen på Mälarblick.

Tillsammans rymmer husen 59 lägenheter på 2-5 RoK med övervägande del 2 RoK. Husens totala bruttoarea (BTA) är 6 675 m² varav källar-/garageplanet utgör ca 1 700 m². Lägenheterna avses uppföras som bostadsrätter av Lindbäcks Boende AB.

Byggnaderna uppförs i tre till fem våningar med indrag och förskjutningar mot gatorna som följer den krökta gatan och delar upp byggnadens volym i mindre enheter. Våningshöjden trappar ner i riktning mot radhusen. Båda flerbostadshusen följer terrängen och gatornas lutningar. Det innebär bl a att det korta husets entrévåning ligger delvis i suterräng. Det långa huset har en jämn nockhöjd trots terränganpassningen, med undantag för ett fläktrum inom en begränsad del. Det korta huset har en nockhöjd som är 0,5 meter lägre.



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

Det långa huset angörs via ny angöringsplats på gatumark intill kantsten på Tyska Bottens väg. Infart till garaget sker via garageinfart från Tyska Bottens väg i husets östra del. Det korta huset angörs via Mälarblick intill kantsten.

Båda husen har entréer mot gata med en förgårdsmark som för det långa huset varierar i huvudsak mellan två och sju meter. Vid husets norra hörn i riktning mot radhusen och vid den södra entrén i närheten av torget finns dock inte plats för förgårdsmark. Det korta huset har en förgårdsmark på mellan en och tre meter. Förgårdsmark används till planteringar och cykelparkering under tak sammanbyggt med entrédelen. Sammantaget riktas fem bostadsentréer mot gata. Samtliga trapphus har även bostadsentréer mot gården. Mot förgårdsmarken finns även entréer till cykelrum och soprum.

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

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

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

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

Minsta avstånd mellan de nya husen och befintliga radhus på Mälarblick är 20 m vid det korta husets gavel och 21,5 m vid det långa husets nordvästra del. Däremellan varierar avståndet till över 30 m. Minsta avstånd till befintligt flerbostadshus på Tyska Bottens väg östra del är 20 m. Höjdskillnaden mellan Mälarblicks

angöringsgata och Tyska Bottens väg varierar med sju till nio meter.



Sektion som visar avstånd och höjdskillnader mellan de nya husen och befintliga radhus på Mälarblick. Avståndet mellan det korta husets gavel och befintliga radhus är minst 20,5 meter.



Sektion som visar avstånd och höjdskillnader mellan det nya långa huset och befintliga radhus på Mälarblick. Minsta avståndet mellan det långa huset och befintliga radhus är minst 21,5 meter. (Arkitekter Engstrand & Speak)

Radhus

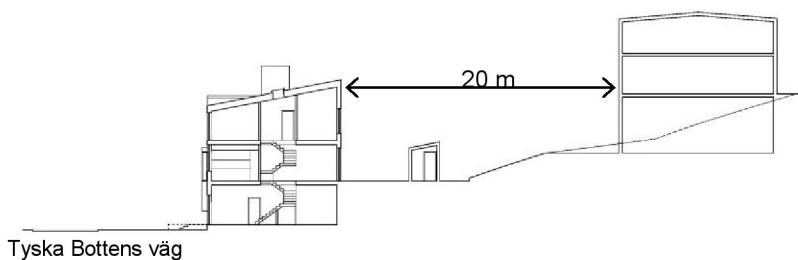
Radhusen, som avses uppföras som bostadsrätter alternativt äganderätter, uppförs i tre radhuslängor om elva, sex och tre hus. Radhusen inpassas i den befintliga slänten och uppförs i tre våningar varav den nedersta är en suterrängvåning. Det innebär tre våningar mot Tyska Bottens väg och två våningar på gårds-sidan. Höjdskillnaden tas upp genom att suterrängvåningens höjd varierar. Detta är dock inte tillräckligt varför husen har en entrétrappa med två eller tre steg. Plats för ramp reserveras på förgårdsmarken. Alla radhus har förgårdsmark med varierande djup. Radhusen följer den lutande gatan varför taken trappar ner. Genom sidoförskjutningar öppnas gaturummet upp kring det parkstråk som delar radhusområdet i två delar. Tillsammans med en varierad färgsättning bidrar detta till variation i gaturummet.

Föreslagna radhus har en bostadsyta på 170 m² och en bruttoarea på 192 m². På plankartan regleras bygggrätten med 65 m² byggnadsarea per hus (yta på mark). Till varje radhus får dessutom ett förråd på högst 6 m² uppföras.



Vy över föreslagna radhusmot söder i höjd med parkstråket som korsar planområdet. I fonden syns föreslaget flerbostadshus. (Andersson Arfwedson Ark).

Parkering sker huvudsakligen på gemensamma parkeringsplatser inom kvartersmark. Fem av radhusen har parkering på egen tomt. De gemensamma parkeringsplatserna ligger inschaktade i sluttningen med planterade terrasser mot en gångväg på samfällad mark på baksidan av husen.



Sektion som visar det kortaste avståndet mellan nytt radhus (till vänster) och befintligt radhus på Ferievägen.

På baksidan har varje radhus egen tomt men slänten närmast Mälarblick och Ferievägen är tänkt att behållas som en samägd naturslänt. Liksom vid flerbostadshusen bör större träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt inom den kvarvarande slänten för att bevara ekologiska värden och ge insynsskydd. Slänten bör kompletteras med nyplanteringar av träd och annan, snabbväxande, vegetation. Tomterna förbinds med en gångväg inom kvartersmark som för det södra radhusområdet enklast nås via den gångväg i söder som delas med flerbostadshusen. I den norra delen nås gångvägen via respektive radhus eller via parkstråket i mitten av planområdet.

Torg

I korsningen Tyska Bottens väg/Mälarblick/Dalgången skapas en mindre plats. Torget får grönska och sittplatser som ger möjlighet till pauser och möten. Platsen utformas med terrasser som tar upp höjdskillnaden. I den mån det är möjligt bevaras en tall som pekats ut som särskilt ekologiskt värdefull. Torgets utformning kommer att studeras mer inför planens granskningskede.

Parkområden

Genom radhusområdet bevaras befintligt parkstråk med trappa som leder upp till Mälarblick. Det breda släppet till trappan är till för att bevara ett ekologiskt samband. Den särskilt värdefulla tall som växer på trappans södra sida kan behållas. Befintliga träd på trappans norra sida behöver tas ner på grund av exploateringen. Borttagna träd kan delvis ersättas av nya men på annan plats i stråket. Trappan är tänkt att rustas upp och förses med barnvagnsramper och sittplatser för vila.

Gator och trafik

Gatunät

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

Biltrafik och parkering

Den parkeringsplats med 19 platser som ligger på Tyska Bottens vägs södra sida försvinner på grund av nytt flerbostadshus. Planförslaget innebär även förändringar för gatuparkering på Tyska Bottens väg mellan Tältgatan och Dalgången. Kantstensparkering behålls i stor utsträckning längs Tyska Bottens vägs sydvästra sida men anpassas till nya in-/utfarter. På Tyska Bottens Väg mellan Tältgatan och Ferievägen nyttjas idag parkeringsplatserna i liten utsträckning. Även efter att planerad bebyggelse har realiserats finns möjligheter till kantstensparkering. Enligt beslut i kommunfullmäktige i juni 2016 kommer parkeringsavgifter för gatuparkering att införas i Nockebyhov från 2018 vilket kan komma att påverka parkeringsbehovet. Eventuell parkering av personer som ej bor i Nockebyhov (infartsparkering) kan komma att påverkas om parkeringsavgifter på gata införs.

Parkering för de nya bostäderna sker i garage inom kvartersmark. Parkering för rörelsehindrade sker i garage där trapphusen nås direkt via hiss. En angränsningsplats för sophantering m m anordnas på gatemark intill kantsten framför det långa flerbostadshuset. Parkeringstalet för bil har beräknats enligt ”Riktlinjer för projekt-specifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad”, antagna av kommunfullmäktige 2015. Det har resulterat i det lägesspecifika p-talet 0,55 bilar per lägenhet inklusive besöksparkering om inga mobilitetsåtgärder vidtas. Ett projektspecifikt p-tal har tagits som

är 0,65 bilar per lägenhet. För flerbostadshuset sker parkering i underbyggt garage som rymmer 46 platser vilket motsvarar ett p-tal på 0,8 bilar per lägenhet. Mot bakgrund av de komplicerade parkeringsförhållandena i övrigt och att parkeringsplatser utgår p g a nybyggnadsförslaget bedöms 0,8 som en mindre marginal med möjlighet till uthyrning vara acceptabelt om byggherren finner det lämpligt.

För radhusen anordnas en bilplats per hus. Fem av radhusen har sådana förutsättningar att parkering kan ske på egen tomt, medan övriga har parkering på någon av de två gemensamma parkeringsplatserna.

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

Gång- och cykeltrafik

Närmast de nya husen anläggs en 2,5 meter bred gångbana som löper utmed hela planområdet och hela vägen till förskolan i nordväst. Befintlig trappa som förbinder Tyska Bottens väg med Mälarblick och Ferievägen rustas upp och förses med vilobänkar och barnvagnsramper.

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

Tillgänglighet

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

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

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt och i andra hand fördröjas innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet. I utförd

dagvattenutredning har planområdet delats in i fyra delområden. Utredningen är baserad på att avrinningen från varje delområde till det allmänna dagvattensystemet inte ska öka efter exploatering.

Från den norra delen av radhusområdet (norr om parkstråket) beräknas dagvattenflödet öka från ca 11 till ca 30 l/s (liter i sekunden) och från den södra delen av radhusområdet från ca 15 till ca 36 l/s. Inom flerbostadshusområdet beräknas flödet inom området närmast Tyska Bottens väg öka från 5 till 19 l/s och inom övriga delar från ca 18 till 40 l/s. Även föroreningshalterna riskerar att öka efter exploateringen. För att omhänderta ökade flöden och föroreningshalter föreslås en principlösning där dagvatten leds, via ledningar eller på mark, till flera olika fördröjningsmagasin.

Mellan skogsslätten och exploaterad mark kan avskärande makadamdiken anläggas. Inom radhusområdet kan de gemensamma parkeringsytorna användas för ytliga växtbäddar och underjordiska magasin. Inom flerbostadshusområdet kan ett underjordiskt magasin placeras på gården och rörmagasin kan placeras utmed förgårdsmark mot Tyska Bottens väg och under den gångväg som leder in till gården. Inom hela planområdet bör det eftersträvas att hårdgjorda ytor i första hand begränsas och i andra hand utförs med genomsläppligt material. Med genomsläppligt material avses t.ex. markplattor med öppna fogar, grus eller gräsarmering. Området för flerbostadshus omfattas av planbestämmelser (n2 och n3) som reglerar markens utförande.

De ytor som behövs för fördröjning beror på val av lösning. För att omhänderta dagvatten från radhusområdet behövs fördröjande åtgärder med en effektiv total volym på ca 14 m³ respektive ca 13 m³ och för flerbostadshuset ca 9 m³ respektive ca 16 m³.

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

El/Tele

De nya husen är tänkta att försörjas av den nya elnätstation som föreslås uppföras i planområdets norra del.

Avfallshantering

För flerbostadshuset föreslås hushållssopor omhändertas i två soprum som nås direkt från Tyska Bottens väg. Avstånden mellan soprummen och ny angöringsplats är tio respektive 20 m.

Radhusen förses med kärl på egen tomt.

Räddningstjänst

Mot gårdarna är våningstalet begränsat till fyra våningar vilket möjliggör utrymning med bärbar stege. Mot Tyska Bottens väg är avståndet mellan gångbana och fasad på flerbostadshuset som mest sju meter.

För radhusen är avståndet mellan gångbana utmed Tyska Bottens väg och fasad som mest drygt elva meter.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Gemensamt för flerbostadshuset och radhusen är att de placeras i suterräng med förgårdsmark med varierande djup, har flacka plåt- eller papptak och fasader i puts. Flerbostadshuset färgsätts i varierande kulörer som huvudsakligen ansluter till områdets befintliga bebyggelse. Balkonger medges mot gården som är den lämpligaste sett ur vädersträcket. Mot Tyska Bottens väg medges ej balkonger för att ge ett lugnare intryck mot gatan och låta fasadernas varierande uttryck komma till sin fulla rätt. På det mindre flerbostadshusets gavel mot torget kan balkonger appliceras i gynnsamt solläge.

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

Flerbostadshus

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

Det mindre huset mot Mälarblick har samma formspråk med sidoförskjutning och indraget övre våningsplan mot torget. Båda husen ges en markerad sockelvåning i avvikande material och kulör, exempelvis ljust klinker och trä, som håller samman kvarteret. Sockelvåningen lyfter även upp den första bostadsvåningen

för goda boendekvaliteter utan insyn. Entréer mot gatorna är uppglasade och tydligt markerade med avvikande material och på det långa huset skjuter entréerna ut från fasaden. Balkonger är placerade mot gård och gavlar.

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



Fasad mot Tyska Bottens väg (mot nordost). Nedtonat till vänster syns det mindre flerbostadshuset. (Arkitekter Engstrand & Speek)



Fasad söder

Fasad mot gård (mot sydväst). Gatuisidans tydliga indelning i volymer syns även på gårdssidan.



Fasad mot befintliga radhus på Mälarblick (mot sydväst).



Fasad mot Mälarblick och det föreslagna torget (mot sydost).

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

Radhus

Radhusen följer liksom flerbostadshuset gatans lutning. De anpassas så långt möjligt till befintliga marknivåer. Husens förskjutningar i höjdlid kommer att studeras vidare inför planens granskningsskede. Taken utformas som pulpettak med takfall mot gata. Takutformningen regleras med högstanockhöjd och minsta taklutning där eventuella frontespiser undantas kravet på taklutning. Radhusen föreslås ges en varierad färgsättning, som tillsam-

mans med sido- och höjdförskjutningar av husen bidrar till ett varierat uttryck. Mot gatan utformas radhusen med ett burspråk som sträcker sig över de två nedre våningsplanen. Burspråkens omfattning regleras av planbestämmelse. Fönstersektioner mot gata har olika höjd och form samt franska balkonger.



*Principutformning av radhusens fasader mot gata respektive mot gård.
(Andersson Arfwedson Arkitekter)*

De gemensamma parkeringsytorna ramas in av små planteringar, mot gatan i form av växtbäddar för hantering av dagvatten samt mot den gemensamma gångvägen av terrasserade stödmurar med planteringar.

Torg och parkstråk

Torget utformas som en plan och till största delen hårdgjord yta. Nivåskillnader mot gatorna tas upp med trappsteg så att torget kan angöras utmed hela korsningen. Befintlig särskilt värdefull tall bevaras i den mån det är möjligt. Torgets utformning med markhöjder och planteringar kommer att studeras vidare inför planens granskningsskede.

I parkstråket föreslås nyplantering av tall och lövträd som ersättning för en del befintliga träd. Nyplanteringar ska bidra till att det ekologiska spridningssambandet bibehålls.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

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

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

Naturmiljö och rekreation

Planförslaget innebär att andelen naturmark minskar. De delar av föreslagen kvartersmark som utgör ekologiska spridningskorridorer mot radhusen i Mälarblick bevaras till delar som naturmark. Den naturmark som påverkas av exploateringen kommer till vissa delar återplanteras. Parkstråket kring trappan ger möjlighet för det ekologiska spridningssambandet att bevaras. Av de åtta särskilt värdefulla tallarna inom planområdet kommer tre att kunna bevaras – en i parkstråket och två inom kvartersmark vilka skyddas mot fällning genom planbestämmelse (n1). Tre tallar kommer att fällas på grund av dåligt skick, en fälls på grund av föreslagna radhus och en som är placerad inom föreslaget torg klarar troligen inte den närliggande exploateringen.

Skogsområdets läge utmed Tyska Bottens väg och den bitvis branta terrängen gör att det rekreativa värdet bedöms som begränsat.

Grönkompensation

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

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

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

Landskapsbild/stadsbild

Nockebyhov har en blandad bebyggelsestruktur med friliggande småhus, radhus och flerbostadshus. Närmast planområdet dominerar radhus och flerbostadshus. Föreslagna radhus är i liknande skala som befintliga angränsande radhus på Ferievägen och Mälarblick. Föreslaget flerbostadshus utmed Tyska Bottens väg är en till två våningar högre än närmast motstående flerbostadshus. Skalan hålls dock nere genom att huset utförs med indrag som ger ett lägre våningstal närmast gatan.

Stadsbilden kommer att påverkas genom att den idag obebyggda skogsslänten bebyggs. Karaktären på Tyska Bottens väg förändras då gatan får dubbelsidig bebyggelse, något som, förutom det allmänna bostadsbehovet, kan motiveras av att Tyska Bottens väg är något av huvudgata i Nockebyhov. Den sluttande terrängen med inslag av vegetation kommer fortsatt kunna avläsas genom de 4-5 öppningarna mellan husen. Trädriddån närmast Mälarblick och Ferievägen kommer dock att minska kraftigt i omfattning även om enstaka träd skyddas och den kvarvarande slänten till viss del avses återplanteras.

Mötet Tyska Bottens väg och Dalgången/Mälarblick förstärks med den nya flerbostadsbebyggelsen. I en central plats i Nockebyhov skapas också en mindre torgbildning med möjlighet till möten och service. Det indragna hörnet följer upp motsvarande tema på motsatta sida av Tyska Bottens väg. Platsen annonseras även genom att det nya huset är fem våningar närmast torget.

Störningar och risker

Buller

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



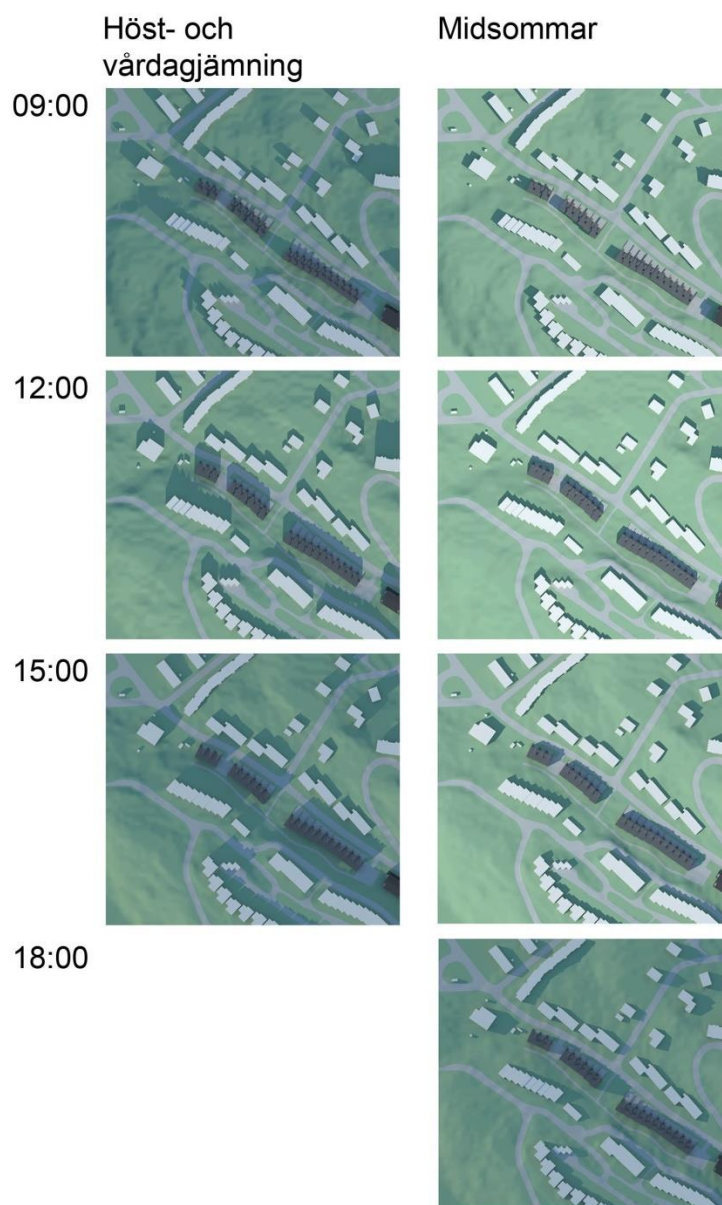
Utdrag ur bullerutredning. Av bilden framgår ekvivalenta bullernivåer för de mest bullerutsatta fasaderna på flerbostadshusen.

Någon särskild bullerutredning har inte gjorts för radhusen då bullernivåerna minskar längre västerut samt att radhusens planlösningar kan utföras med så kallad tyst sida.

Ljusförhållanden och lokalklimat

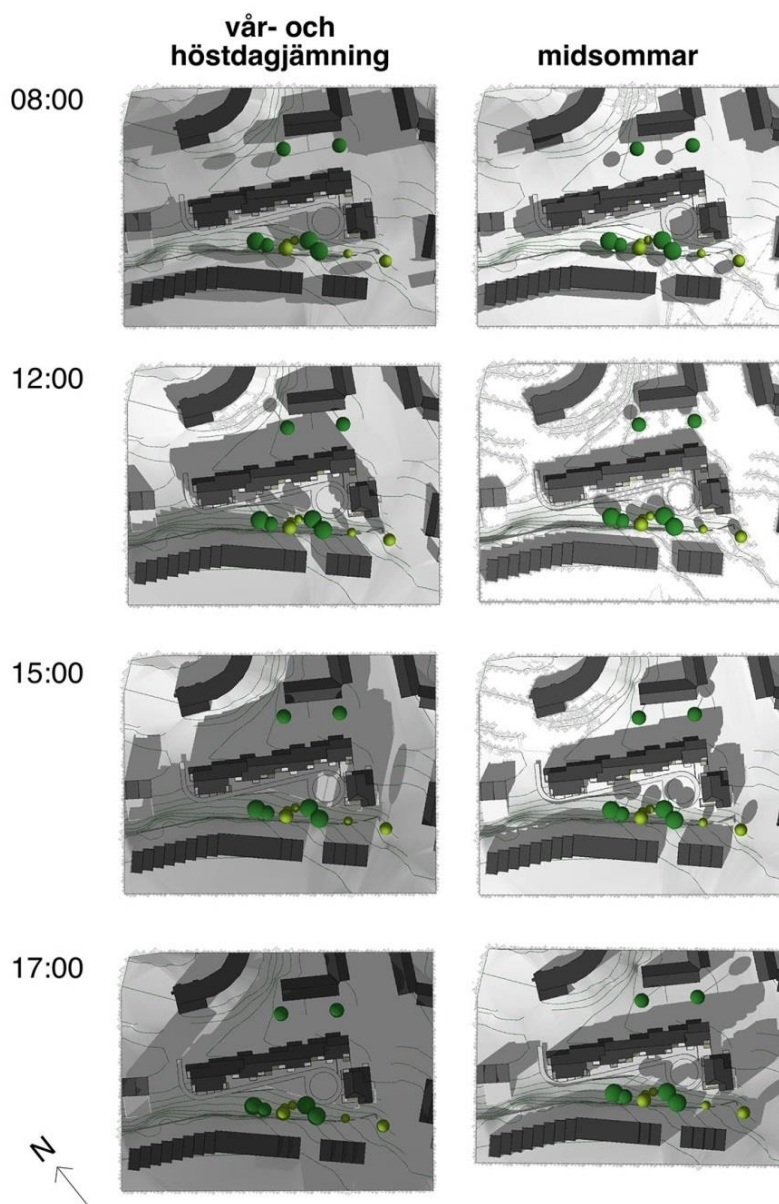
Solstudie visar att de nya radhusen kan ge upphov till skuggor på befintliga flerbostadshus norr om Tyska Bottens väg sena eftermiddag vår och höst. Befintliga flerbostadshus utmed Tyska

Bottens väg skuggas idag av träden inom planområdet. Trädens höjd uppskattas motsvara tre till fem våningar vilket innebär att befintliga flerbostadshus mitt emot de nya radhusen redan skuggas vid dessa tidpunkter.



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

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



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

Flerbostadshus utmed Tyska Bottens väg skuggas redan idag av träden inom planområdet. Planförslaget innebär att befintliga flerbostadshus närmast Dalgången eftermiddagar under vår och höst kommer utsättas för något mer skugga än i dag.

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

Barnkonsekvenser

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

Den nya bebyggelsen kan bidra till att stärka tryggheten utmed Tyska Bottens väg och gångstråket som korsar planområdet. Vägen får i samband med exploateringen gångbana även på den sydvästra sidan vilket ökar trafiksäkerheten. Tillgången till förskolor och skolor i närområdet är begränsat vilket kan begränsa möjligheten att gå i skola i närområdet för de eventuella barn som flyttar till de nya husen. Skolförvaltningen är informerad om bostadsplanerna för västra delen av Nockebyhov.

Tidplan

Samråd	1:a kvartalet 2017
Granskning	3:e kvartalet 2017
Antagande	4:e kvartalet 2017 – 1:a kv 2018

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

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

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

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

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

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

Verkan på befintliga detaljplaner

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

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

Användning av mark

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

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

Fastighetsbildning

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

Rättigheter

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

Markreservat för gemensamma parkeringsytor för radhusen har avsatts (g1). I gemensamhetsanläggningen avses alla radhusfastigheter ingå förutom de fem som har parkering på egen tomt.

Markreservat för gemensam gångväg bakom radhustomterna samt anslutande naturområde inom kvartersmark har avsatts (g2).

I gemensamhetsanläggningen avses alla nya radhusfastigheter ingå.

Markreservat för gemensam gångväg till flerbostadshusets gård respektive gångväg bakom radhustomter har avsatts (g3) för radhusfastigheternas rätt till gång över kvartersmark till allmän gata. Gångvägen ligger inom flerbostadshusets tänkta fastighet. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Teknisk försörjning

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

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder söks av staden och bekostas av byggherrarna.

Grönkompensation

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

Tekniska frågor

Skydd av träd

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

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

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

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

Fjärrvärme

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

El/Tele

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

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

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

Genomförandetid

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