

Planområdets läge markerat med röd ring.

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 skogbevuxen norrsluttnings utmed Tyska Bottens Väg. Området om ca 5 600 kvm har grönkvaliteter men bedöms ha begränsade rekreativa värden. I ett av stadsbyggnadsnämnden 2013 godkänt program för västra Nockebyhov bedömdes planområdet möjligt för radhus.

Detaljplanens syfte är att uppföra 17 radhus i två längor om tio respektive sju hus (byggherre är Småa AB). Närmast Mälarblicks fastighetsgräns (befintliga radhus väster om planområdet) anges ett smalare vegetationsstråk. Ett närmare 1 500 kvm stort parkstråk och spridningskorridor kvarligger mellan de två nya radhuslängorna. Öppningen mellan längorna är ca 50 meter vilket tillsammans med övrig grönska bidrar till viss naturupplevelse och möjligheterna att avläsa topografin. Radhusens parkering ordnas som ytparkering på kvartersmark. Dagvattnet tas om hand genom dagvattenmagasin, makadamdiken, planterade och genomsläppliga markytor (planbestämmelser) och att dag- resp spillvattnet separeras i samband med ombyggnad av gatan.

Planerade radhus är i två våningar samt en suterrängvåning mot Tyska Bottens Väg. De appellerar till de befintliga radhusliknande husen på andra sidan Tyska Bottens Väg. Avståndet mellan radhusen och den högre belägna befintlig radhusbebyggelsen vid Mälarblick varierar med mellan ca 20 till 30 meter. Den nya bebyggelsen genererar ringa skuggor på omgivande bebyggelse. Tyska Bottens Väg förses med gångbana på nybyggnadssidan. Ny bebyggelse förstärker Tyska Bottens Väg som är något av ett huvudstråk i stadsdelen. Entréer mot gatan bidrar till nya upplevelsevärden i gaturummet och ökad känsla av trygghet.

Nockebyhov består av en blandning av främst radhus och flerbostadshus. Planområdet är beläget i ett uppskattat och i staden välbeläget område med begränsad trafik. Planförslaget innebär sammantaget att parkmark i huvudsak överförs till kvartersmark för bostäder. Förslaget följer Program för västra Nockebyhov och översiktsplanen samt bidrar till att uppfylla stadens mål om att bygga 80 000 bostäder till 2025.

### Miljöbedömning

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

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Stadsdelens karaktär och bebyggelse .....	6
Mark och vegetation .....	7
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden .....	9
Befintlig bebyggelse .....	10
Landskapsbild/stadsbild .....	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	10
Offentlig service.....	11
Kommersiell service .....	11
Gator och trafik .....	11
Störningar och risker .....	13
<b>Ny bebyggelse.....</b>	<b>13</b>
Övergripande.....	13
Parkområde .....	16
Gator, trafik och parkering .....	16
Teknisk försörjning .....	17
Gestaltungsprinciper.....	18
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>19</b>
Behovsbedömning.....	19
Naturmiljö och rekreation .....	19
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	20
Landskapsbild/stadsbild .....	20
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	21
Störningar, risker och buller .....	22
Tillgänglighet .....	22
Barnkonsekvenser .....	22
<b>Genomförande .....</b>	<b>22</b>
Organisatoriska frågor .....	22
Verkan på befintliga detaljplaner .....	23
Fastighetsrättsliga frågor .....	23
Ekonomiska frågor.....	24
Tekniska frågor.....	24
Genomförandetid .....	24

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Samrådsförslagets omfattade från början två flerbostadshus och 20 radhus. Efter redovisning av samrådet beslöt nämnden 2017-08-31 att dela detaljplanen i två delar. Delen med flerbostadshusen gick vidare till granskning och antogs i nämnden 2017-12-14 (Dp 2014-19532, överklagad till Mark- och miljödomstolen). Radhusdelen skulle utredas ytterligare inför granskning. Genom att planområdet inledningsvis omfattade även flerbostadshus innebär det att de utredningar som är gjorda avser ett större område än aktuell plan. Utredningar som tagits fram under planarbetet är;

- *Nockebyhov 2:22, Trafikbullen, rapport 273608-A* (Tyréns, 2016-10-20)
- *Utredning av dagvattenhantering Tyska Bottens väg – Nockeby* (Nova Mark, 2016-11-25)
- *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, 2014-06-16)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Peter Lundevall, stadsplanerare på stadsbyggnadskontoret med konsultmedverkan av Marianne Dufva, WSP, samt Lisen Lans på exploateringskontoret.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att uppföra 17 radhus. Parkering ordnas som ytparkering på kvartersmark. Tyska Bottens Väg förses med gångbanor. Parkmark överförs till kvartersmark för i huvudsak bostadsändamål. Mellan de två radhuslängorna kvarstår naturmark ("park") och närmast Mälarblick löper ett vegetationsstråk. Dagvattnet omhändertas genom bl a dagvattenmagasin, genomsläpplig mark och separata dag- respektive spillvattenledningar.

## Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Nockebyhov 2:22, beläget i en skogbevuxen norrlutning utmed Tyska Bottens Väg mellan Gubbkärrsbacken och en förskola vid Tältgatans mynning. Planområdet är ca 5 600 kvm. Marken ägs av Stockholms stad.



Planområdet för radhusen är markerat med röd linje.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Planområdet i stadsdelen Nockebyhov är beläget drygt 2 km från Brommaplan – en i översiktsplanen 2010 utpekad tyngdpunkt. Kompletteringsbebyggelse i Nockebyhov som markeras som gles stadsbebyggelse stödjer tyngdpunkten Brommaplan och det långsiktiga målet om mångsidiga stadsmiljöer som innehåller en blandning av boende, parker, verksamheter och service. Judarskogen (naturreservat) och stranden vid Mälaren inklusive Gubbkärrsskogen i närområdet och anges i översiktsplanen som områden/samband inom den regionala grönstrukturen. I Översiktsplanen 2018 anges Brommas småhusstadsdelar söder om Drottningholmsvägen att ”de behöver kompletteras för en större variation i bostadsbeståndet med flera hyresrätter... Nockebyhov har en något större potential och bör utvecklas med en blandad bebyggelse”.

### 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 fyra radhuslängor med totalt 13 radhus.

#### Detaljplan

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

#### Naturresevat/Natura 2000

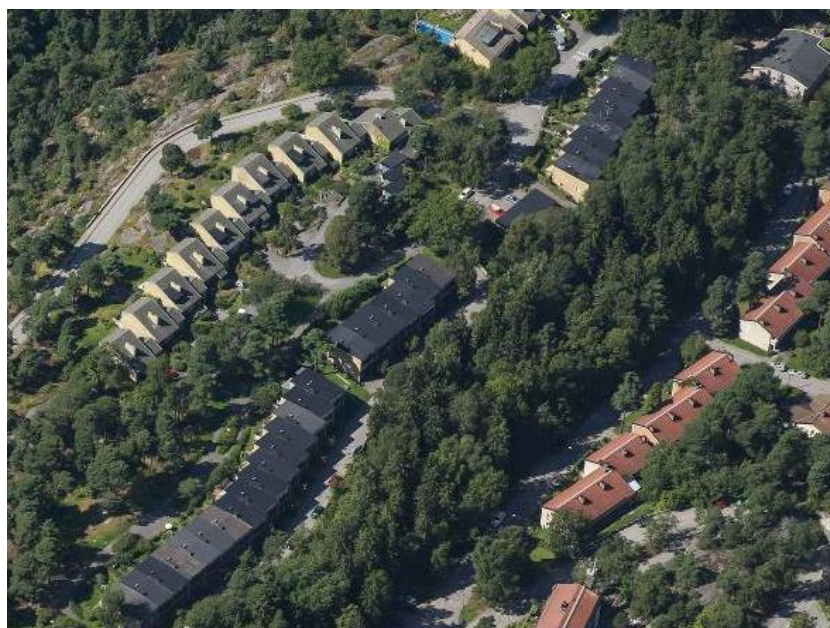
Planområdet ligger ca 175 meter från naturresevatet Judarskogen som även är ett Natura 2000-område.

#### Kommunala beslut i övrigt

Förslaget bidrar till att uppfylla stadens mål om att bygga 40 000 bostäder till 2020 och 80 000 till 2025.

#### Markanvisning

För planområdet har markanvisning tilldelats Småa AB för ca 19 radhus (2015-12-10). Markanvisningsavtal har upprättats med byggherren.



*Mälarblicks radhustak till vänster och Tyska Bottens Vägs flerbostadshus (Nockebyhovs servicehus) till höger i bilden. Förskolan vid Tältgatan högst upp till höger.*

### Förutsättningar

#### Stadsdelens karaktär och bebyggelse

Västra delen av Nockebyhov mellan Gubbkärrsvägen och Mälaren präglas av ett kuperat landskap med förkastningsbranter mot Mälaren och flera höjdparter. Bebyggelsen från främst 1950-60-talen är av god kvalitet och väl anpassad till landskapet. Gatorna är följsamma till terrängen. Det finns ofta en intimitet



mellan gata och hus. De avgränsade bebyggelseenheter har stark identitet. Som något av en stadsdelsgata löper Tyska Bottens Väg från Nockeby (Grönviksvägen) tvärs igenom området. Västra Nockebyhov inramas av Judarns naturreservat i öster och Gubbkärsskogen 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. År 1949 togs en ny detaljplan fram 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 samt radhusen vid Mälarblick. Efter uppförande av Nockebys ålderdomshem och Ceremoniens servicehus på 1970-1980-talen, två mindre bostadshus vid Dalgångens mynning på 2000-talet samt bostäder i kv Ceremonien mm 2017 vid Drottningholmsvägen har i stort inga nya byggnader tillkommit i stadsdelen. Två tredjedelar av Nockebyhovs bostäder utgörs av lägenheter i flerbostadshus. Något som tillsammans med den närvarande 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 2 914 år 2016. Genom åren har antalet boende endast skiftat med 200-400 personer. Under 2016-2017 har nya bostäder uppförts i kv Ceremonien vid Drottningholmsvägen. Bostadsrätterna har genom främst omvandling av hyresrätter, ökat från en procent 1990 till 35 procent 2014.

#### Mark och vegetation

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



*Centralt grönstråk - en spridningskorridor som bevaras - med trappa/gångväg som korsar planområdet i riktning mot Fritidsvägen.*

#### Djur- och Naturvärden

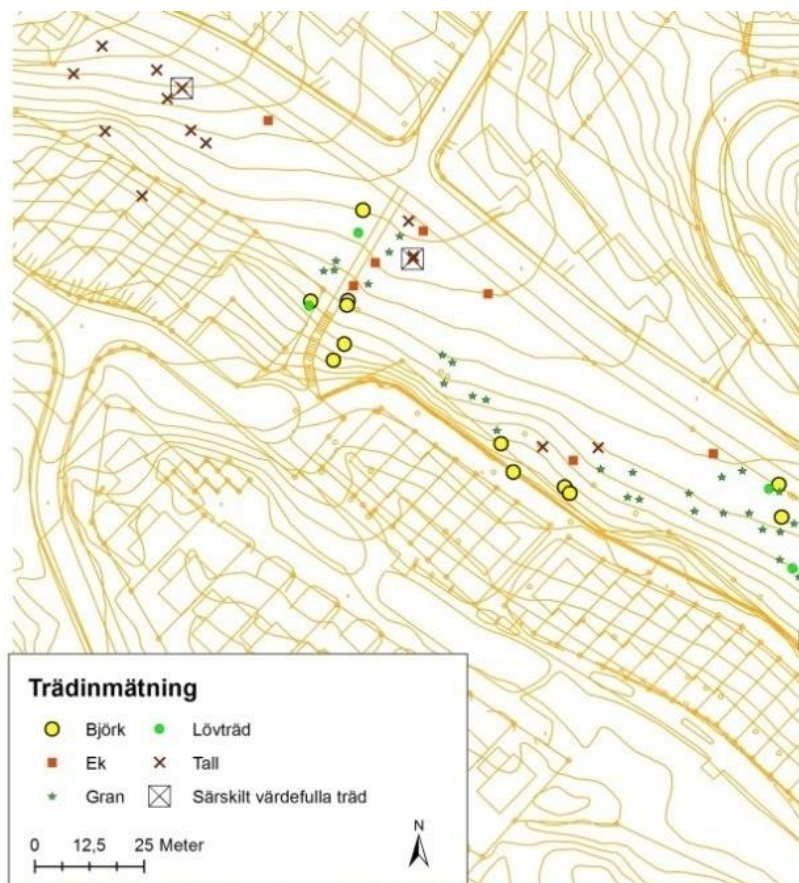
Planområdet ligger inom en spridningszon för ett ekologiskt betydelsefullt område, ESBO. Delar av området ingår även i ett habitatnätverk för groddjur, eklevande arter och barrskogsfågel.

Delar av planområdet ingår i en spridningskorridor mellan Judarn och Gubbkärrsskogen. En smal spridningskorridor finns utmed slänten närmast Mälarblick, utmed gångvägen/trappan och närmast korsningen Mälarblick/Tyska Bottens väg.



*Rastrerade områden är områden med viktiga ekologiska samband. Ytor med siffror är utbyggnadsområden enligt planprogram. Planförslaget berör område 7.*





*Trädinventering.*

#### Rekreation och friluftsliv

Nockebyhov är generellt välförsörjt med grönområden och det finns goda möjligheter till rekreation. Inom ca 175 meter från planområdet nås Judarskogens naturreservat, Gubbkärrsskogen och Mälarens strand. Stråket mellan Judarskogen och Mälarstranden, via Fritidsvägen, är ett viktigt gångstråk för rekreation.

#### Geotekniska förhållanden

##### Markförhållanden

Marken längs Tyska Bottens väg utgörs till största del av morän med inslag av berg. Planområdet berörs av ledningar för el, opto, tele och fjärrvärme.

#### 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 Bromma reningsverk. För att minska belastningen i ledningar och på reningsverken finns planer i samband med ett genomförande av planförslaget att separera dag- och spillvatten i separata ledningar. Anslutningspunkt kommer då att finnas för exploateringsområdet.

### Befintlig bebyggelse

Stadsdelen Nockebyhov utgörs av en blandning av villor, radhus och flerbostadshus. I den aktuella delen av Nockebyhov är antalet villor begränsat 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 (även en gata är benämnd Mälarblick). Radhusen är i tre våningar inklusive suterrängvåningen. Höjdskillnaden mellan planområdets sluttning och de befintliga radhusens angoringsgata i Mälarblick, tas i den södra delen upp av en stödmur. Utmed Tyska Bottens Väg mittemot planområdet ligger flerbostadshus (Nockebyhofs servicehus) i två våningar. I nordväst finns en förskola i två våningar.

### Landskapsbild/stadsbild

Den delen av Nockebyhov som omfattas av planområdet präglas av en karakteristisk 1950-1960-talsarkitektur med ett omsorgsfullt och kvalitetspräglat bostadsbyggande. Husen är placerade en bit från gatan så att förgårdsmark bildas.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

De intilliggande radhusen på Mälarblick från tidigt 1960-tal är av stadsmuseet blåklassade (dvs av byggnadsminnesklass). Övrig bostadsbebyggelse är grönklassad (större kulturhistoriskt värde) och förskolan är gulklassad (positiv betydelse för stadsbilden). Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.



*Utsnitt ur  
Stadsmuseets  
karta för  
"Kulturhistorisk  
klassificering av  
bebyggelse".*

### 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 två kilometer från planområdet.

### Kommersiell service

En restaurang finns i korsningen Dalgången/Tyska Bottens Väg. En lokal matbutik finns i närheten av Nockebybron ca 370 meter från planområdet. Mer omfattande handel och kommersiell service finns att tillgå vid Brommaplan drygt två km från planområdet. På något längre avstånd finns Blackebergs torg med handel och service.

### Gator och trafik

#### Gatunät

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

#### Biltrafik

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



*Elnätstationen och 7-dygnsparkeringen utmed Tyska Bottens Väg. Planområdet ligger norr om parkeringen, längst bort i bilden.*

#### 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. Vid korsning Dalgången/Mälarblick är övergångsställen placerade. Tvärs genom skogsslätten löper en gångväg med trappa som förbinder Tyska Bottens väg med Ferievägen/Mälarblick.

Cykling sker i blandtrafik på lågt trafikerade gator. En dubbelriktad cykelbana finns utmed Gubbkärrsvägen. Den utgör ett viktigt stråk som ansluter till pendlingstråk på 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 ändhållplats i Nockeby är belägen på ett gångavstånd om drygt 700 meter från planområdet. Brommaplan med tunnelbana och flera busslinjer ligger drygt två km österut. Nockebyhovs västra del trafikeras av busslinje 127 som går mellan Nockebyhov och Brommaplan. Det finns även tillgång till busslinjer mot Brommaplan och Ekerö på Drottningholmsvägen som nås inom ca 500 meter från planområdet.

#### Störningar och risker

##### Luft

Enligt kartläggning av Östra Sveriges luftvårdsförbund år 2010 ligger halterna av NO<sub>2</sub> och partiklar (PM10) med god marginal under miljökvalitetsnormerna (MKN).

##### Buller, vibrationer

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

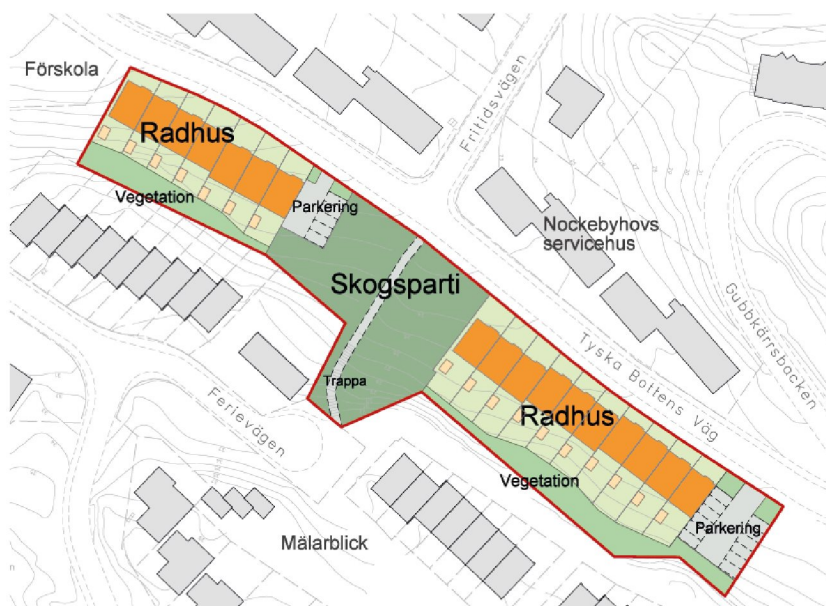
#### Ny bebyggelse

##### Övergripande

Planförslaget innebär att 17 radhus möjliggörs utmed Tyska Bottens Väg. Gatan kan ses som ett huvudstråk i västra delen av Nockebyhov då den via Grönviksvägen är kopplad till angränsande Nockeby och Brommas trädgårdstäder. Den smala skogskorridor som planeras att delvis bebyggas, har gröna kvaliteter men bedöms ha begränsade rekreativa värden. Föreslagen bebyggelse inom planområdet och de planerade flerbostadshusen inom Nockebyhov 2:22 omedelbart söder om planområdet, torde förstärka gatans roll som huvudstråk och kan bidra till ökad trygghet. De planerade flerbostadshusen längre norrut i hörnan Tyska Bottens Väg och Ferievägen (laga kraftvunnen detaljplan 2017) understryker Tyska Bottens Vägs karaktär som huvudstråk.

De planerade flerbostadshusen inom Nockebyhov 2:22 möter befintliga flerbostadshus i hörnan Tyska Bottens Väg och Dalgången. Längre norrut möter de planerade radhusen den lägre befintliga bebyggelsen (Nockebyhovs servicehus) på andra sidan gatan. Radhusen placeras utmed Tyska Bottens Väg fördelade på två huslängor. Befintligt parkstråk med trappa i förlängningen av Fritidsvägen behålls och fungerar som en ca 50 meter bred spridningskorridor mellan Judarn och Gubbkärrsskogen.





*Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse*

### Radhus

Radhusen, som avses uppföras som bostadsrätter alternativt äganderätter, uppförs i två radhuslängor om tio respektive sju hus. Radhusen inpassas i slänten och uppförs i tre våningar varav den nedersta är en suterrängvåning. Det innebär tre våningar mot Tyska Bottens Väg och två våningar på gårdssidan. Alla radhus har förgårdsmark med varierande djup. Höjdskillnader tas upp genom att suterrängvåningens höjd varierar samt en entrétrappa i en eller två steg. Plats för ramp (för tillgängligheten) finns vid behov på förgårdsmarken. Radhusen följer den lutande gatan varför taken trappar ner. Genom fasadvisa sidoförskjutningar och varierad takfotshöjd skapas viss dynamik i uttrycket. Radhusens placering och förskjutningar refererar till de lägre flerbostadshusen på motstående sidan av gatan. Upplägget öppnar upp gaturummet kring det centrala parkstråket. Tillsammans med en nyanserad färgsättning bidrar detta till variation i gaturummet.



*Radhuslängornas fasader, mot Tyska Bottens Väg, 10 respektive 7 radhus. Föreslagna färger med alt. puts (Andersson Arfwedson Ark)*

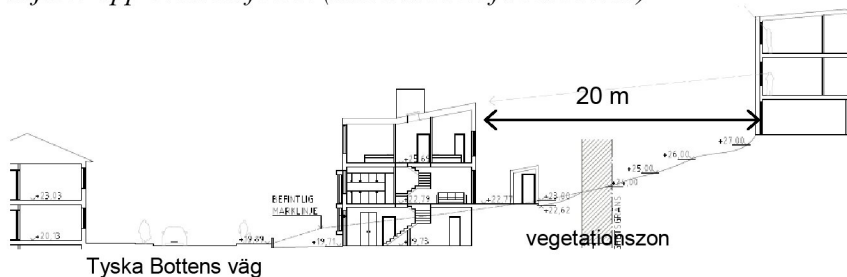
Föreslagna radhus har en bostadsyta på ca 170 kvm och en bruttoarea på ca 190 kvm. På plankartan regleras byggrätten med 66 kvm byggnadsarea per hus (yta på mark). Till varje radhus får dessutom ett förråd på högst 6 kvm uppföras på gårdssidan.



*Vy över föreslagna radhus i höjd med parkstråket som korsar planområdet. Hus i tegel med burspråk (Andersson Arfwedson Ark)*



*Vy med föreslagna radhus söderut från parkstråket. Frontespisen skjuter upp ovan takfoten. (Andersson Arfwedson Ark)*



*Sektion som visar det kortaste avståndet, ca 20 m, mellan nytt radhus och befintligt radhus på Ferievägen. (Andersson Arfwedson Ark)*

På baksidan har varje radhus en egen tomt. Slänten närmast Mälarblick och Ferievägen är tänkt att behållas som en samägd naturslänt. Större träd bör bevaras i så stor utsträckning som

möjligt och kompletteras med nyplanteringar för att bevara ekologiska värden och ge insynsskydd.

Parkering samlas på två parkeringsytor inom kvartersmark, 5 p-platser plus 12 p-platser,. Parkeringsytorna ligger nedschaktade i sluttningen och avslutas med en planterad terrass mot naturmarken. Parkeringstalet är 1,0 per radhus vilket medför att den större parkeringsplatsen delar två platser med den kortare radhuslängan (gemensamhetsanläggning, g1, på plankartan).

#### Utökad lovplikt

Radhusen är omsorgsfullt placerade i enhetligt sammanhängande längor med en mindre uteplats på gårdssidan. Radhustomterna är små. För att kunna bibehålla en önskad enhetlighet krävs bygglov för att få uppföra en komplementbyggnad utöver det förråd som illustrerats på varje radhustomt. Detta regleras med en administrativ bestämmelse på plankartan.

#### Parkområde

Genom radhusområdet bevaras ett ca 50 meter brett parkstråk (bredden mellan radhuslängorna) med befintlig trappa, som leder upp till Mälarblick. Det breda släppet om närmare 1 500 kvm på ömse sidor om trappan är bl a till för att bevara ett viktigt ekologiskt spridningssamband och göra topografin mer läsbar. En särskilt värdefull tall som växer på trappans södra sida kan behållas. Trappan är tänkt att rustas upp och förses med sittplatser för vila. Eventuell nyplantering och gallring planeras för att bidra till att det ekologiska spridningssambandet bibehålls. Förutom ”park” vid befintlig trappa går fastighetsgränsen för de befintliga radhusen i Mälarblick en liten bit söder om deras angöringsgata och stödmur. Dessa mindre naturpartier kvarligg som park i befintlig äldre detaljplan. Mälarblicks norra radhuslänga har ca 10 meter djupa naturtomter i sluttningen ned mot nämnda vegetationszon och de planerade radhusen. Parkpartiet kring trappan, vegetationsremsan, Mälarblicks parkparti nedanför dess lokalgata och de befintliga radhusens ca 10 meter djupa naturtomter samt de nya radhusens mindre tomter bidrar till att ge en grönskande karaktär.

#### Gator, trafik och parkering

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

Den parkeringsplats med 19 platser som ligger på Tyska Bottens Vägs södra sida utgår på grund av planerat nytt flerbostadshus (se ovan). Kantstensparkering behålls i stor utsträckning längs Tyska Bottens Vägs sydvästra sida men anpassas till nya in-/utfarter. Även efter att planerad bebyggelse har realiserats finns således 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 i stadsdelen. Radhusens parkering inom Nockebyhov 2:22 samlas på två parkeringsytor dimensionerad för en bilplats per radhus. Därmed undviks förgårdsparkering med backande bilar över gångbana.

#### 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. Cykeltrafik avses ske i blandtrafik. Befintlig trappa som förbinder Tyska Bottens Väg med Mälarblick och Ferievägen rustas upp och förses med vilobänkar.

#### Teknisk försörjning

##### Dagvatten

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

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. 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. Ytor som behövs för fördröjning beror på val av lösning. För att omhänderta dagvatten från radhusområdet behövs fördröjande åt-gärder med en effektiv total volym på ca 14 m<sup>3</sup> resp. ca 13 m<sup>3</sup>. Inom radhusområdet kan de gemensamma parkeringsytorna användas för ytliga växtbäddar (n2 och n3 på plankartan) och underjordiska dagvattenmagasin. Inom planområdet bör det eftersträvas att hårdgjorda ytor i första hand begränsas och i andra hand utförs med genomsläppligt material (mellan gatan och radhusen anges n1 där minst hälften av markytan per radhustomt ska utföras med

genomsläppligt material). Med genomsläppligt material avses t.ex. markplattor med öppna fogar, grus eller gräsarmering. Mellan skogsslänten och radhustomterna kan avskärande makadamdiken anläggas.

Vattenförsörjning, spillvatten

Planerade byggnader ansluts till det kommunala VA-nätet.

EI/Tele

De nya radhusen försörjs av en ny elnätstation som avses att uppföras på andra sidan (östra sidan) av Tyska Bottens Väg.

Avfallshantering

Radhusen förses med kärl på egen tomt.

### **Gestaltungsprinciper**

Radhusen placeras i suterräng med förgårdsmark med varierande djup. Radhusen följer liksom de planerade flerbostadshusen söderut gatans lutning (dnr 2014-19532, ej laga kraft våren 2018).

Planbestämmelsen n3 reglerar att den slänt som blir kvartersmark bakom radhusen mot väster, utgörs av markvegetation. Det bör eftersträvas att slänten planteras med den typ av vegetation som växer där naturligt. De gemensamma parkeringsytorna ramas in av små planteringar mot gatan i form av växtbäddar som även hanterar dagvattnet (n3 på plankartan). De i slutningen inskjutna två parkeringsytorna avslutas med en terrasserad stödmur med plantering 1,5 meter över närliggande parkeringsyta (n4).

Radhus

Radhusen anpassas till gatans lutning och befintliga sluttning genom en souterrängvåning. Husen förskjuts sektionsvis i höjded och förses med flacka plåttak och fasader i tegel eller puts. Taken utformas som pulpettak med takfall mot gata. Takutformningen regleras med högstanockhöjd och minsta taklutning där frontespiser undantas kravet på taklutning. Radhusen ges en varierad färgsättning. Tillsammans med sido- och höjdförskjutningar bidrar det till att ge gaturummet ett varierat men enhetligt uttryck inom ramen för omgivningens grundanslag. Mot gatan utformas radhusen med ett burspråk som sträcker sig över de två nedre våningsplanen. Fönstren mot gata har franska balkonger. Entréer placeras mot gatan och bidrar till att levandegöra gatan. Uteplats (n5) anordnas på gårdssidan i nivå med radhusets bjälklagshöjd på våning två. De små redskapsbodarna på gårdssidan kan uppföras i trä eller puts med pulpettak.



### Parkstråk

I det centrala parkstråket vid trappan föreslås viss nyplantering av träd 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 översiktsplan. 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

Skogsområdets läge utmed Tyska Bottens Väg, den relativt begränsade utbredningen och den bitvis branta terrängen gör att det rekreativa värdet bedöms som begränsat. Andelen naturmark minskar genom planförslaget men parkstråket kring trappan ger möjlighet för bevarande av ett ekologiskt spridningssamband. Eventuell nyplantering och gallring planeras för att bidra till att det ekologiska spridningssambandet bibehålls. Förutom parkpartiet redovisas en smalare vegetationsremsa väster om de planerade radhusen. Mälarblicks fastighetsgräns angränsar till de planerade radhusen/vegetationsremsan och den delen förblir parkmark. Mälarblicks radhus i nordväst har därtill ca 10 meter djupa naturtomter. Västra delen av Nockebyhov är generellt väl försedd med grönska. Avståndet till Judarns naturreservat respektive och Gubbkärrsskogen vid Mälaren är ca 175 respektive ca 120 meter.

### Grönkompensation

Som kompensation för ianspråktagande av parkmark planeras olika åtgärder för att stödja ekologiska och rekreativa värden i området väster om Gubbkärrsvägen. Åtgärderna hanteras gemensamt för de områden som pekats ut för möjlig ny bebyggelse enligt Program för västra delen av Nockebyhov (Dnr 2011-05829). Medel om 16-22 miljoner kronor för detta har avsatts av exploateringsnämnden. Vid Mälarens strand utreds möjligheten

för upprustning av den befintliga gångvägen. För att underlätta rörelser för gångtrafikanter i området samt tydliggöra kopplingen mellan Judarskogen och Mälaren utreds en förlängning av Semestervägens gångstråk för att knyta samman Tyska Bottens Väg och Gubbkärrsvägen.

I anslutning till Judarskogens naturreservat utreds möjligheten att anlägga en eller flera groddjursdammar. Längs Semestervägen kommer en dränerad våtmark att återskapas som ett led i att stärka den ekologiskt viktiga kopplingen mellan Judarn och Mälaren. Genom bl a denna åtgärd förbättras situationen för groddjur.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna 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**

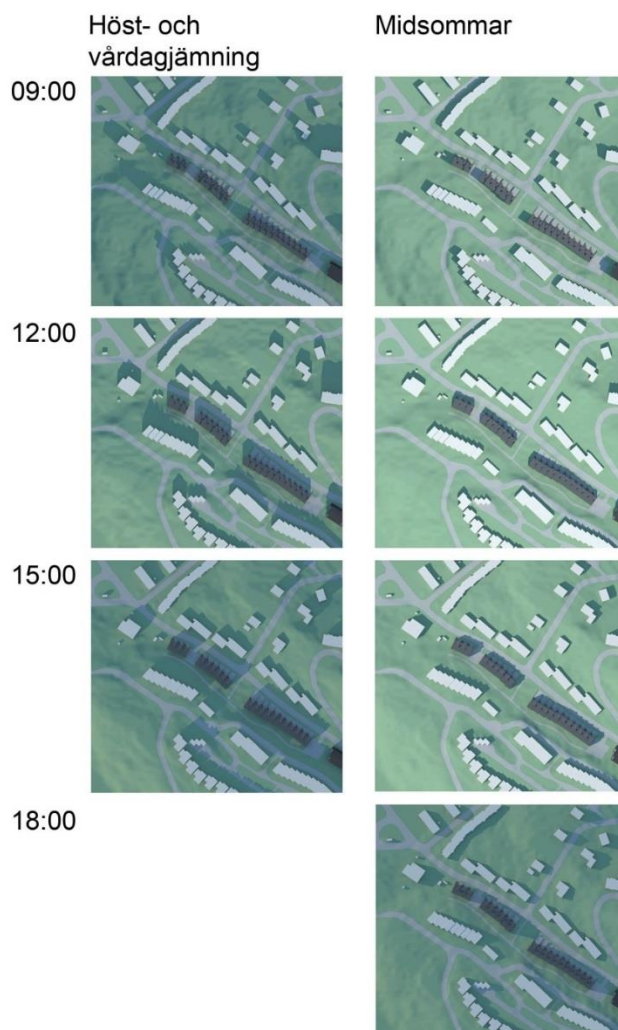
Nockebyhov har en blandad bebyggelsestruktur med radhus och flerbostadshus samt friliggande småhus. Närmast planområdet dominerar radhus och flerbostadshus. Planerat flerbostadshus utmed Tyska Bottens Väg är drygt en våning högre än närmast motstående flerbostadshus. Mot planerade radhus är flerbostadshusets närmaste del tre våningar för skalmässig anpassning.

De planerade radhusen är i skala anpassade till den lägre flerbostadshusbebyggelsen (Nockebyhovs servicehus) på motsatta sidan av Tyska Bottens Väg. Radhusen tar också upp materialval (om puts), riktning och sidoförskjutning som de radhusliknande flerbostadshusen äger på andra sidan gatan. De planerade radhusen är i tre våningar inklusive suterrängvåningen och ev i puts. Det är i överensstämmelse med Mälarblicks radhus.

Stadsbilden kommer att påverkas genom att den idag obebyggda skogsslänten bebyggs. Karaktären på Tyska Bottens Väg förändras då gatan får dubbelsidig bebyggelse. Det kan förutom det allmänna bostadsbehovet, motiveras av att Tyska Bottens Väg är något av ett huvudstråk i Nockebyhov. Gatan är kopplad till grannstadsdelen Nockeby via Grönviksvägen.

### Ljussförhållanden 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. Flerbostadshusen skuggas emellertid idag av träden inom planområdet. Trädens höjd uppskattas motsvara tre till fem våningar vilket innebär att befintliga flerbostadshus mittemot de nya radhusen redan skuggas vid dessa tidpunkter. Mälarblicks radhus skuggas inte av de planerade radhusen.



*Solstudie för radhusen vid vår- och höstdagjämning samt vid sommarsolstånd. Studien gjord med tidigare husgruppering.*

**Störningar, risker och buller**

Enligt bullerutredning för flerbostadshusen utmed Tyska Bottens Väg överstiger inte den ekvivalenta nivån vid fasad 55 dBA för flerbostadshusen och den maximala nivån är lägre än 70 dBA. Någon särskild bullerutredning har därför inte gjorts för radhusen då bullernivåerna minskar längre västerut samt att radhusens planlösningar kan utföras med så kallad tyst sida.

**Tillgänglighet**

Radhusen följer gatans lutning och huvudentrén kan med ramper uppfylla BBRs krav på tillgänglighet. Souterrängvåningen kan utformas för sovrum, toalett och kök.

**Barnkonsekvenser**

Det är ej närmare utrett hur stor utsträckning den norrvända 25-35 meter breda skogsslänten används av barn. Släntens karaktär och det allmänna intrycket är att den smala skogsklädda norrvända sluttningen inte nyttjas i någon större grad av barn. Området består av blandskog med sly och en enstaka stig. Att området tas i anspråk för bebyggelse bedöms inte medföra några avgörande konsekvenser för barn då det fortsatt finns möjlighet till naturlek i närheten av området.

Även om området generellt inte bedöms som otryggt kan den nya bebyggelsen i viss mån bidra till att stärka tryggheten utmed planområdets ca 175 meter långa idag skogbevuxna del. Nockebyhovs servicehus på motstående sida av planområdet har entréerna på baksidan medan de nya husen får entréer mot gatan. 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 försvåra möjligheten att gå i skola i närområdet för de eventuella barn som flyttar till de nya husen. Skolförvaltningen är informerad om bostadsplanerna för västra delen av Nockebyhov.

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

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

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

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

Fastighetsbildning utförs av Lantmäterimyndigheten på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### Avtal

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och Småa AB avseende kostnader för detaljplanens framtagande. En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan staden och byggherren. Avtalet reglerar överlåtelse av marken och andra frågor som gäller genomförandet av detaljplanen.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

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

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

##### Fastigheter och ägoförhållanden

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

##### Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Förslaget möjliggör markanvändning för bostäder. På den allmänna platsmarken medges park. Den mark som tas i anspråk är planlagd som parkmark och gatumark idag.

##### Fastighetsbildning

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

##### Rättigheter

Markreservat för gemensam parkering (g1) har avsatts. Rätten kan säkras genom inrättande av gemensamhetsanläggning. I gemensamhetsanläggningen ska samtliga fastigheter med radhus inom planområdet ingå, totalt 17 parkeringsplatser. Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.



## **Ekonomiska frågor**

### **Teknisk försörjning**

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

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning söks av staden och bekostas av bygg-herren.

### **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**

Återplantering av träd och buskar inom vegetationsområde på kvartersmark ska göras i samråd med trädexpertis i syfte att en trädridå för insynsskydd kan etableras mellan Mälarblick/Ferievägen och ny bebyggelse och bekostas av byggherren.

### **Vatten och avlopp**

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

### **Dagvatten**

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

### **Fjärrvärme/ El/Tele**

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet. Befintlig elnätsstation söder om Tyska Bottens Väg planeras att ersättas av en ny med större kapacitet på vägens norra sida. Ledningar för el, tele och opto kan beröras av upprustning inom parkmark.

## **Genomförandetid**

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

Karin Norlander  
Planchef

Peter Lundevall  
Stadsplanerare