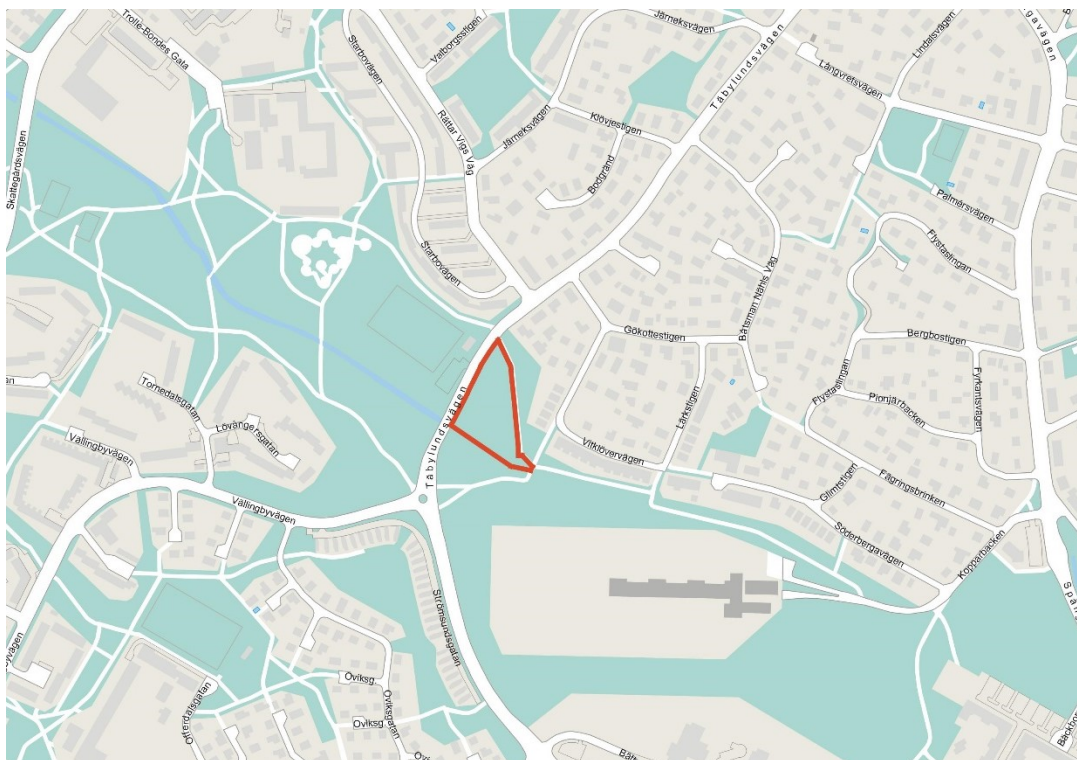


Planbeskrivning

Förslag till detaljplan för Täbylundsvägen, del av Nälsta 5:2 m.fl. i stadsdelen Nälsta, Dp 2015-13680



Planområdets lokalisering markerad med orange figur.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden	6
Hydrologiska förhållanden	7
Stadsbild	9
Landskapsbild	9
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig service	10
Kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	11
Planförslag	15
Bebyggelse	15
Omgivande park och gaturum	21
Gestaltning	22
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	23
Konsekvenser	24
Behovsbedömning	24
Naturmiljö	24
Miljökvalitetsnormer för vatten	24
Miljökvalitetsnormer för luft	25
Landskapsbild/stadsbild	25
Störningar och risker	25
Ljusförhållanden och lokalklimat	29
Barnkonsekvenser	31
Tidplan	31
Genomförande	31
Organisatoriska frågor	31
Verkan på befintliga detaljplaner	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Ekonomiska frågor	32
Tekniska frågor	33
Genomförandetid	33

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Ramböll, 2020)
- *Omgivningsbullen* (Structor, 2020)
- *Geoteknik* (Geomind, 2020)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Kemakta, 2020)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (Geomind, 2017)

Övrigt underlag

- *Solstudie* (Reflex, 2020)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Matilda Nilsson och kartingenjör Lina Hallberg. Från exploateringskontoret har Frida Månsson, Emma Zetterman och Mickael Bogale medverkat. I planens tidigare skede har även stadsplanerare Matilda Toft och Anton Nylander medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus på en obebyggd yta utmed Täbylundsvägen vid Nälstastråket. Vidare är syftet bebyggelsen ska möta Täbylundsvägen med entréer och förgårdsmark mot gatan för att stärka kvalitén i gaturummet. En ny gång- och cykelväg ska följa gatans östra sida. Därtill syftar detaljplanen till att garagefasad med anslutande markområden ska utgöra en naturlig och grön övergång till parkstråket för att fasaden inte ska upplevas som en baksida. Taken ska ha en lätt lutning för att visa hänsyn till befintlig bebyggelse.

Planförslaget möjliggör för ett bostadskvarter i lamellhusstruktur med en gemensam gård mellan husen. Studerat förslag kan rymma cirka 86 nya lägenheter. Förslaget innebär fem flerbostadshus varav de tre västra husen föreslås vara tre våningar och de två östra husen två våningar. Föreslagna planlösningar bygger på en förhöjd våningshöjd där ett sovloft kan tillskapas. Mellan husen finns en upphöjd gårdsyta med ett till viss del underbyggt garage. Öster om

bebyggelsen föreslås en ny kvartersgata som fungerar som angöring till bostäderna och garaget.



Flygfoto. Planområdet markerat i rosa.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Nälsta i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämndsområde och omfattar del av fastigheterna Nälsta 5:2 och Nälsta 5:1. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och omfattar en yta på cirka 7000 m². Området avgränsas av Täbylundsvägen, kvarteret Donatus och Nälstaån som är kulverterad utmed planområdets södra gräns.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stockholms stads översiktsplan, laga kraft 23 mars 2018, beskriver ett snabbt växande Stockholm där alla stadens delar behöver utvecklas med värdeskapande kompletteringar för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna nås. Förslaget till detaljplan för Nälsta 5:2 vid Täbylundsvägen är förenligt med Stockholms stad översiktsplan. Nälsta beskrivs som ett område med vissa möjligheter till stadsutveckling, framförallt i samband med nedmonteringen av kraftledningen i Nälstråket. I parkstråkets nordvästra del finns möjligheter till kompletteringsbebyggelse varvid stråket bör utvecklas till ett attraktivt rekreationsområde med stärkta samband mellan Nälsta och Vällingby. Täbylundsvägen är utpekad som stadsgata av lokal karaktär. Detta innebär att gatan föreslås omvandlas till stadsgata med ny blandad bebyggelse längs hela sträckan eller på delsträckor. Stadsgatan ska utformas som ett

attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil.

Vad gäller de översiktliga stadsbyggnadsmålen stämmer följande väl in med detaljplanens intentioner:

En växande stad

Stockholm ska ha ett variationsrikt bostadsutbud som möjliggör för alla samhällsgrupper att ta sig in på bostadsmarknaden. Till det ska samhällsfunktioner byggas ut i takt med befolkningstillväxten.

En sammanhängande stad

Stockholm ska byggas med ett sammanhängande nätverk av stadsrum – gator, stråk och platser. Tvärkopplingar ska skapas för att öka genomströmningen mellan stadsdelar.

Detaljplan

Den gällande detaljplanen 5269B från 1963 föreskriver park inom hela området.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

2015-02-19 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning till Svenska Hem i Bromma AB för cirka 80 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus.

Start-PM

Beslut om att påbörja planarbetet fattades av stadsbyggnadsnämnden 2017-02-23.

Riksintressen

Planområdet ligger strax utanför Bromma flygplats influensområde för flygbuller. Influensområdet är en del i flygplatsens riksintresseprecisering.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består i huvudsak av öppen gräsbevuxen yta. I den södra delen finns tre uppväxta lövträd. Längs planområdets södra sida finns den kulverterade Nälstaån som omges av ett antal yngre träd. Planområdet sluttar lätt från fastighetsgränsen i norr och i syd-sydostlig riktning. Inom planområdet är höjdskillnaden cirka + 3,5 meter. Längst i norr ligger marken på cirka + 17,5 meter och längs den södra gränsen på cirka +14 meter.



Foto över planområdet. Ungefärlig plangräns markerad i orange.

Naturvärden

Området består idag av gräsmark. Planområdet ligger i anslutning till ett kärnområde för eklevande arter.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet är en del i det stora parkstråket, Nälstastråket, som sträcker sig från Vinsta gård i väster till Täbylundsvägen i öster. Området domineras av stora gräsytor med enstaka träd och med skogsmark på den sydvästra delen. Ett dike, Nälstaån, rinner genom Nälstastråket. Området i sin helhet fyller funktionen av en grön oas och har funktioner som lek, promenadstråk, bollspel, picknick, pulkaåkning m.m. I nära anslutning till planområdet ligger Nälsta bollplan. Intill bollplanen finns en lekplats. Den del av stråket som ligger inom planområdet innehåller få rekreativa funktioner.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

I samband med planarbetet har en geoteknisk undersökning utförts inom området (Geomind, 2020). Där konstateras att marken är uppbyggnad av ett övre lager av fyllningsjord, därefter ett lager av lera som vilar på underliggande berg. Leran har torrskorpekaraktär de översta 0,5-2,5 meterna räknat från fyllningsjordens underkant. Bergnivån inom området varierar mellan 0,8-11 meter under befintlig markyta. Då planområdet består av lera kan det blir aktuellt med vibrationsdämpande åtgärder.

Längs med Täbylundsvägen finns en förekomst av berg i dagen och i planområdets nordöstra del förekommer ett mindre område av morän enligt SGU:s jordartskarta från 1972.

Det har även utförts mätningar av grundvattennivån inom planområdet. Grundvattennivån har varierat mellan +13,30-13,75. Mätningar av grundvattennivån har gjorts under ett år med ett varierande grundvattendjup på cirka 0,6-1 meter.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Nälstaån kulverteras i samband med passage under Täbylundsvägen. Under Täbylundsvägen är ledningsdimension 800 mm för att sedan övergå i 1600 mm. Öster om planområdet kommer en gång- och cykelväg ner i nord-sydlig riktning från Vitklöverbägen. I denna gång- och cykelväg går en ledning som ansluter till den kulverterade Nälstaån sydöst om planområdet.

SVOA önskar att planområdet ska anslutas till det kommunala dagvattennätet någon stans längs den ledning som kommer från Vitklöverbägen. Exakt var anslutningen kan och bör ske utreds i projekteringsskedet.

Planområdet utgör i princip ett delavrinningsområde ner mot Nälstaån med area 1 ha. Ett större delavrinningsområde (76 ha) avrinner ner längs Täbylundsvägen och ansluter till Nälstaån innan den kulverteras under Täbylundsvägen. Ytligt avrinnande vatten lämnar planområdet både i sydväst och i sydöst. Inga större rinnstråk passerar genom planområdet. Enligt dagvattenutredningen (Ramböll, 2020) är flödet vid ett 10-årsregn (utan klimatfaktor) före exploatering 8 l/s, vid ett 20-årsregn (utan klimatfaktor) 10 l/s.

Enligt Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten gäller följande: Vid ny- och större ombyggnation ska dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjas och renas i hållbara dagvattensystem. Systemen ska dimensioneras med en våtvolymer på 20 millimeter och ha en mer långtgående rening än sedimentation. För att ge tillräcklig avskiljning ska våtvolymer utformas som en permanentvolymer eller en volym som avtappas under cirka 12 timmar via ett filtrerande material.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Bällstaån. Bällstaån är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för

vattenförekomsten. Den ekologiska statusklassningen för Bällstaån bedöms vara *dålig* och den kemiska statusen bedöms som *uppnår ej god*.

God ekologisk status ska uppnås till 2027. Tidsundantaget till 2027 gällande ekologisk status avser vattendragets morfologi samt övergödning. På grund av administrativa begränsningar bedöms ekologisk status med avseende på näringsämnen ej kunna uppnås till 2021 och tidsundantag till 2027 har därför tillkommit. Trots detta är det viktigt att åtgärder för att nå god ekologisk status utförs i så stor utsträckning som möjligt innan 2021.

God kemisk ytvattenstatus ska uppnås i Bällstaån till 2021. Mindre stränga krav har dock applicerats för bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Även gränsvärdet i vatten för benso(b)flouraten och benso(g,h,i)perylene överskrids i recipienten. För dessa ämnen är påverkansbilden komplex och mest effektiva åtgärder för att uppnå god kemisk ytvattenstatus med avseende på dessa ämnen har ej fastställts (VISS, 2017-06-16).

Stockholms stad driver ett strukturerat arbete för att uppnå en god vattenstatus i sjöar och vattendrag, så att miljö kvalitetsnormerna ska kunna följas. Stadens ”Dagvattenstrategi” och ”Handlingsplan för god vattenstatus” är grundläggande för detta arbete.

Handlingsplanen för god vattenstatus konkretiseras i lokala åtgärdsprogram för alla vattenförekomster i Stockholm. De lokala åtgärdsprogrammen belyser aktuell status på vattnet, lokala påverkanskällor, vilket förbättringsbehov som finns samt redovisar vilka platsspecifika åtgärder som behöver genomföras för att uppnå god vattenstatus. För Bällstaån finns ett förslag till lokalt åtgärdsprogram framtaget. Stadens åtgärdsnivå för dagvatten ska tillsammans med åtgärderna i det lokala åtgärdsprogrammet bidra till att uppnå god vattenstatus.

Markavvattning

I detaljplanens södra del ligger båtlandsområdet för Beckomberga-Flysta torrlägningsföretag, Nählsta-Vellingby torrlägningsföretag (AB_3_1064) som fastställts år 1945. Dokument som styrker att företaget är aktivt har inte återfunnits.

Företaget startade innan det kommunala vatten- och avloppssystemet byggdes ut. Det ursprungliga syftet med markavvattningen var att avvattna marken för odling. Detta syfte kvarstår inte utan diket/kulverten används idag för att avleda

dagvatten. SVOA uppger att diket/kulverten är hårt belastad vid kraftig nederbörd, det vill säga att flödet är större än kapaciteten. Enligt utlåtande från SVOA är bedömningen att ytterligare fördröjning utöver åtgärdsnivån inte är behövd för planområdet men att det är viktigt att anslutningen sker en bit upp i systemet.

Stadsbild

Planområdet ligger mellan Nälsta, Flysta, Räcksta och Vällingby. Den omgivande strukturen är därför varierad. Flysta har en småskalig bebyggelsestruktur med villor och radhus. Nälsta har en mer varierad karaktär med flerbostadshus och radhus. Andelen småhus i Nälsta är 76%. Strukturen i Räcksta och Vällingby härstammar ifrån 1950- och 60-talet med en tydlig hierarki i gatunätet.

Landskapsbild

Nälstastråket ligger i en dalgång som är en förkastningsspricka och del av Mälardalens karaktäristiska sprickdalslandskap. Platsen var tidigare ett odlingslandskap med åker på lermark mellan blandskogsbeklädda moränholmar och brantare berg. Genom hela stråket rinner Nälstaån, med karaktären av ett åkerdike. Idag kantas det öppna stråket av bebyggelse av varierat slag från olika tidsepoker. Nälstastråket har en central roll i grönsstrukturen med kopplingar både mot Sundby friområde och Kälvesta vidare mot Järva. Nälstastråkets kvaliteter är främst av friluftskaraktär snarare än som naturområde. Här finns dock stora naturvärden i ekbackarna och dikesmiljön. Nälstastråket har också viktiga regionala kopplingar vidare mot Bromma.



Flygfoto över planområdet med omgivning.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

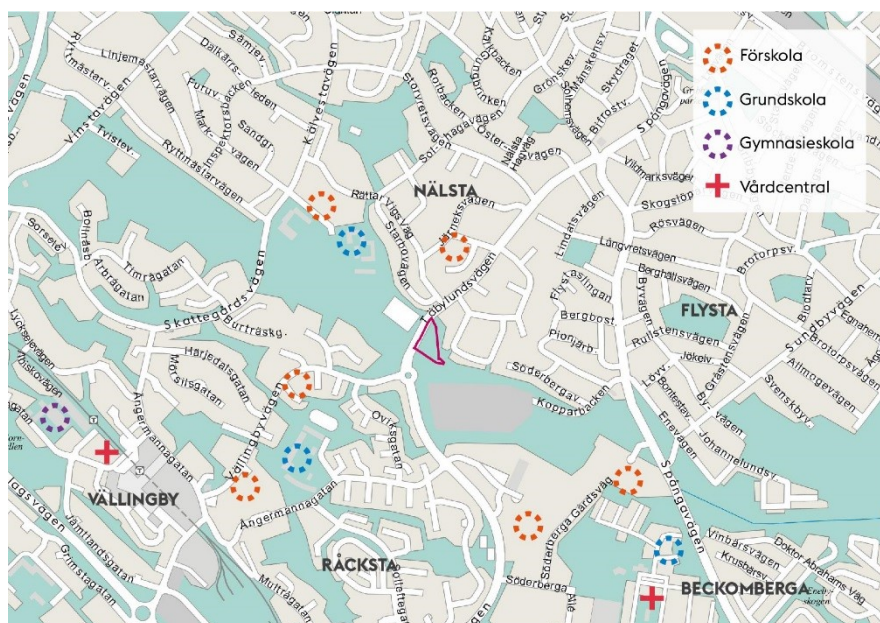
Bebyggelse

Planområdet angränsar till, men innefattas inte av, Vällingby som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Motiveringen lyder: *"Efterkrigstidens ideala förortsmiljö, uppbyggt som en självförsörjande förort längs tunnelbanan på grundval av idén om den s.k. ABC-strukturen (Arbete-Bostad-Centrum). Förebild för planering, gestaltning och socialt program för bostadsområden i Sverige och internationellt".*

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med byggande och iordningställande av tomten måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Offentlig service



Karta över offentlig service.

Skola och förskola

Närmaste förskola finns i Vällingby cirka 500 meter sydväst om planområdet respektive i Nälsta cirka 300 meter nordost om planområdet. Närmaste grundskola (F-6) är Nälstaskolan cirka 250 meter väster om planområdet och närmsta skola för årskurs 7-9 finns i Vällingby. Gymnasiskolor finns cirka 1 km norr om planområdet i centrala Spånga samt 1 km sydväst om planområdet i centrala Vällingby.

Sjukvård

Vårdcentraler finns i bl.a. Beckomberga, Vällingby och Spånga.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik ligger i Flysta, knappt en kilometer från området. Övriga verksamheter återfinns närmast i Vällingby centrum, drygt en kilometer bort.

Gator och trafik**Biltrafik**

Direkt väster om planområdet löper Täbylundsvägen som sträcker sig mellan Bromstensvägen i norr och Bergslagsvägen i söder.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning löper längs med planområdets östra gräns. Vägen är en del av det gång och cykelstråk som löper genom Nälstastråket. Inom planområdet finns även upptrampade stigar som vittnar om flöden genom området.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats heter Täbylundsvägen och ligger inom planområdet. Närmaste spårbunden trafik finns i Vällingby, drygt en kilometer från planområdet.

Störningar och risker**Elektromagnetiska fält**

Cirka 70 meter sydost om planområdet ligger Beckomberga ställverk. Ställverket ger upphov till elektriska och magnetiska fält. För Beckomberga ställverk gäller strålningsrisken främst för den starkströmsledning om 400 kV som löper förbi planområdet för att sedan ledas in till ställverket. Denna ledning kräver enligt Svenska Kraftnät ett avstånd på 5,1 meter till närmaste bebyggelse och får inte asfalteras över för att vara åtkomlig. Enligt uppgift från Ellevio, som äger Beckomberga ställverk, finns inom ställverksområdet diverse anläggningsdelar med spänning från 30 kV upp till och med 220 kV. Ellevio planerar också för en framtida starkströmsledning om 400 kV.

Den försiktighetsprincip som ska följas är den enligt miljöbalken (MB). Elektriska fält avskärmas bra av vegetation och byggnadsmaterial och därför orsakar inte yttre källor några betydande sådana fält inomhus. Magnetfält avskärmas däremot inte på samma sätt och därför kan yttre källor signifikant höja magnetfältsnivån inomhus. Riktlinje för försiktighet enligt Boverket och Strålskyddsmyndigheten är 0,4 μ T.

Förorenad mark

Det finns inga potentiellt förorenande verksamheter inom eller i direkt anslutning till området. På historiska ortofoton från 1960 och 1975 ser markanvändningen ut att likna den befintliga idag.

Påvisade halter i jord och grundvatten inom genomförd miljöteknisk markundersökning (Kemakta, 2020) är generellt låga. I grundvattnet påvisades inga organiska ämnen över laboratoriets rapporteringsgräns och metallhalterna var låga. I jorden utgörs halter över generella riktvärden för KM (känslig markanvändning) till störst del av kobolt i torrskorpeleran. Kobolt har en benägenhet att binda till lermineral och förekommer naturligt i högre halter i leror än i sand och morän. Det är inte ovanligt att naturligt förekommande halter av kobolt i lera överstiger riktvärden för KM.

Storstadsspecifika riktvärden (SSRV) överstegs i två provpunkter. I en av dessa överstegs SSRV för bly endast med avseende på markanvändningsscenariot parkmark. På området där denna provpunkt är belägen planeras dock för bostadshus vilket gör att uppmätt halt egentligen ligger under SSRVs riktvärde. I den andra punkten var uppmätt halt av arsenik strax över riktvärdet för SSRV för markanvändningsscenarierna bostadshus samt parkmark. Medelhalten av bly och arsenik inom området är båda betydligt lägre än SSRV för aktuella markanvändningsscenarier.

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 18-24 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Öster om planområdet ligger en avloppspump. Ny bebyggelse föreslås hålla ett avstånd på 50 meter från anläggningen. SVOA har inga onormala driftstörningar att rapportera enligt deras underhållssystem. Varken SVOA eller miljöförvaltningen kan se några inrapporterade klagomål på lukt från allmänheten. Stationens tillrinningsområde är fastigheterna på Vitklövervägen, Lärkstigen samt husen närmast vändplan på Söderbergavägen. Eftersom det är förhållandevis få abonnenter påkopplade till denna station kan den upplevda störningen antas vara begränsad.

Buller, vibrationer

Trafik på Täbylundsvägen och aktiviteter på Nälsta BP bedöms vara de största källorna till buller i området. Ljudnivån utmed Täbylundsvägen är enligt stadens bullerkarta cirka 60-70 dBA ekvivalent ljudnivå. Planområdet ligger strax utanför Bromma

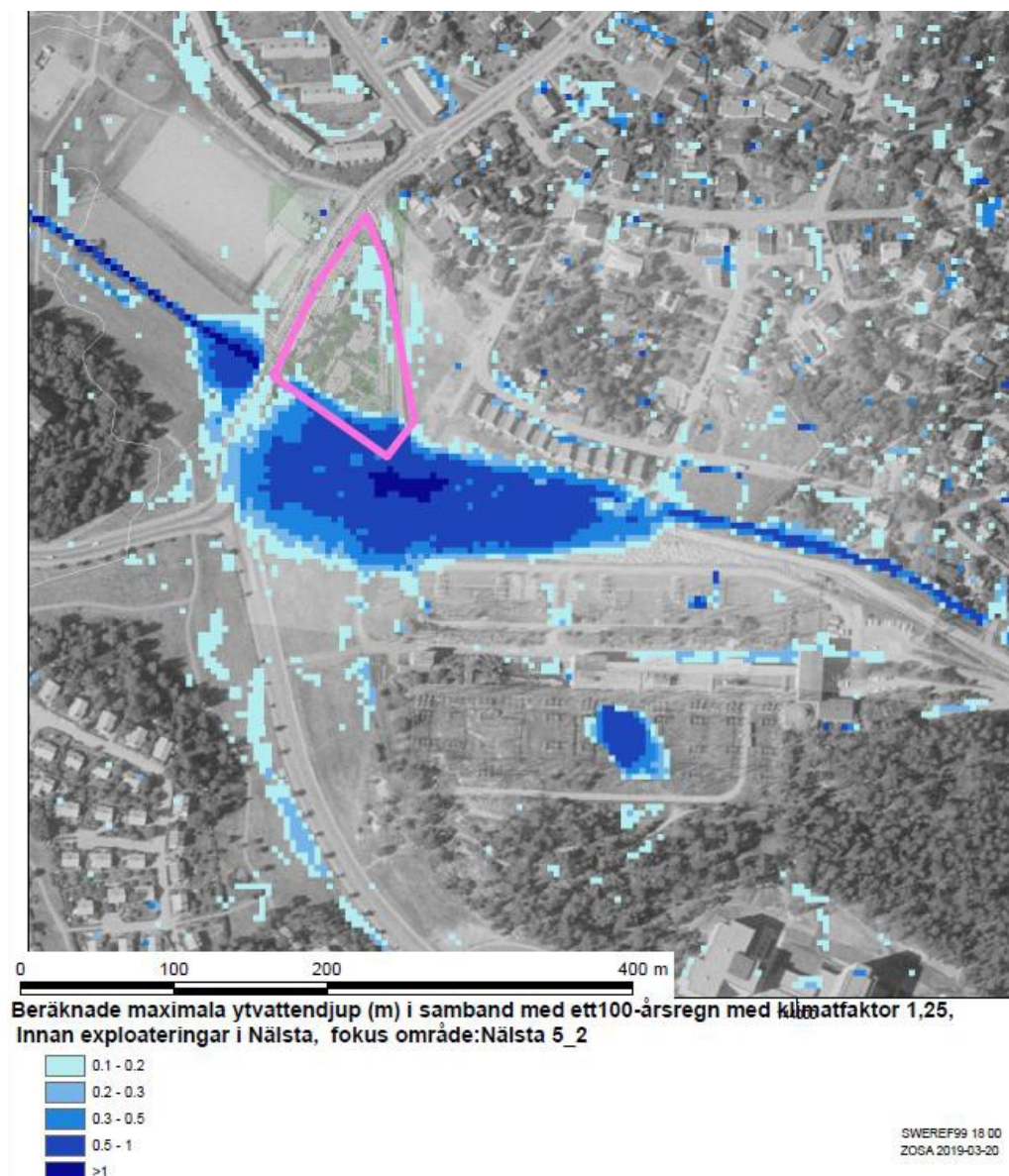
flygplats influensområde för flygbuller. Planområdet utsätts ej för FBN (flygbullernivå) över 55 dBA eller markbullernivåer över riktvärdena för verksamhetsbuller. Bostäderna kan därmed planeras utan hänsyn till flyg- och markbuller.

Idrottsplats

Ljud frambringat av människor är ofta spontant och tillfälligt. Verksamheten är inte heller alla gånger i egentlig mening organiserad. Rådighet över sådant buller blir ofta diffus och praxis är inte entydigt. Buller från fotbollsmatcher och andra aktiviteter på idrottsplatsen bedöms ej som verksamhetsbuller, men kan jämföras mot riktvärdena för att få en bild av bullersituationen. Nälsta BP består av en 11-manna bollplan med konstgräs. Enligt anläggningsansvarig sker aktiviteter på idrottsplatsen främst på eftermiddagar och kvällar under högsäsong, dock inte efter kl. 21. Exakta tider är inte kända. Inget högtalarsystem används. Ljudnivån från Nälsta BP uppgår till som högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid de planerade fasaderna. Det finns också belysning i form av master vid bollplanen som eventuellt kan upplevas störande.

Översvämningsrisker

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Vid bedömning av översvämningsrisker ska därför Bällstaåmodellen användas istället för den skyfallsmodell som Stockholms stad vanligtvis använder sig av. DHI Sverige har på uppdrag av Stockholm Vatten tagit fram en modell för enbart Nälsta dike som är en vidarearbetning och förfining av Bällstaåmodellen. Modellen har gjorts mer noggrann och kalibrerats mot uppmätta verkliga regn. Denna modell, Nälsta dike, är mer detaljerad, ny och kalibrerad och beskriver bättre vad som sker vid större regn kring Nälsta dike. Då Täbylundsvägen ligger utefter Nälsta dike är rekommendationen att använda resultaten från modellen över Nälsta dike. Resultatet visar på att trycknivån för diket överstiger Täbylundsvägen vid ett 100-årsregn. Detta leder till att vatten tar sig över vägen och ansamlas i lågpunkten söder om planområdet. Simulerade vattennivåer ligger som högst på +14,4 meter. Marknivån är som lägst +13,6 meter i planområdets södra del.



En planbild över belastningssituationen vid planområde Nälsta 5:2 med befintliga belastande ytor vid 100-årsregn och klimatkfaktor 1,25. Illustration: DHI Sverige

Planförslag

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för ett bostadskvarter i lamellhusstruktur med en gemensam gård mellan husen. Förslaget innebär fem flerbostadshus varav de tre västra husen föreslås vara tre våningar och de två östra husen två våningar. Föreslagna planlösningar bygger på lägenheter om cirka 25 m² med en förhöjd våningshöjd där ett sovloft kan tillskapas. Planförslaget kan rymma cirka 86 bostäder. Öster om föreslagen bebyggelse föreslås en ny kvartersgata. Mellan husen finns en upphöjd gårdsyta med ett till viss del underbyggt garage.



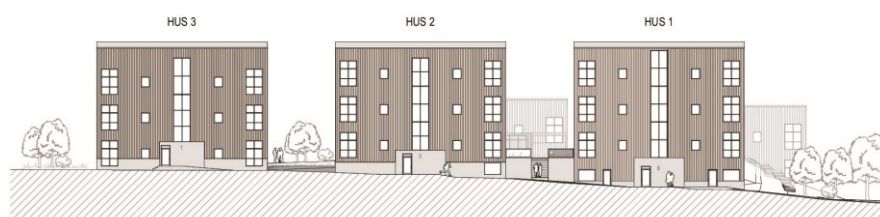
Situationsplan. Illustration: Reflex



Perspektiv från söder. Bilden visar en möjlig utformning. Illustration: TMRW

Byggnader

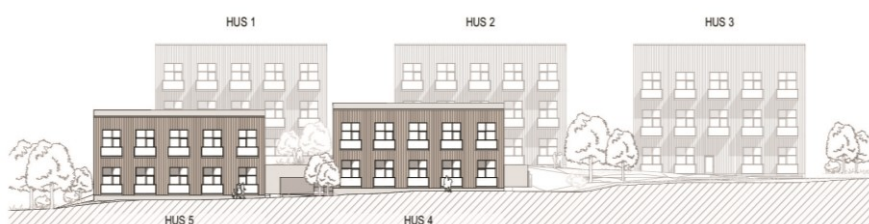
Tre hus placeras ut mot Täbylundsvägen dit huvudentréer ska vända sig. De tre gathusen ligger indragna från gång- och cykelbanan på Täbylundsvägen. Mellan husen och trottoaren föreslås förgårdsmark som är planterad och bäddar in husen i grönska. En stadsmässig karaktär skapas genom att bebyggelsens fasader ligger parallellt med gatan. Detta ligger i linje med översiktsplanens intentioner om att utveckla Täbylundsvägen till en stadsgata. Entréerna mot gatan föreslås vara utskjutande byggnadsdelar från huskroppen vilket skapar en kontrast mot fasaden i övrigt, synliggör entréerna och bidrar till en mänsklig skala. De tre husen mot gatan bildar en rad där sockeln föreslås trappa sig ner och följa gatans svaga lutning. Husen föreslås ha tre våningar vilket regleras genom höjdbestämmelser på plankartan. Föreslagna planlösningar bygger på en förhöjd våningshöjd (invändig höjd 3,8 meter) där ett sovloft kan tillskapas. Mot gårdssidan samt på gavlarna föreslås balkonger. Alla lägenheter har balkong eller uteplats. I markplan på hus 1 föreslås ett cykelrum med fönster ut mot gata och gavel.



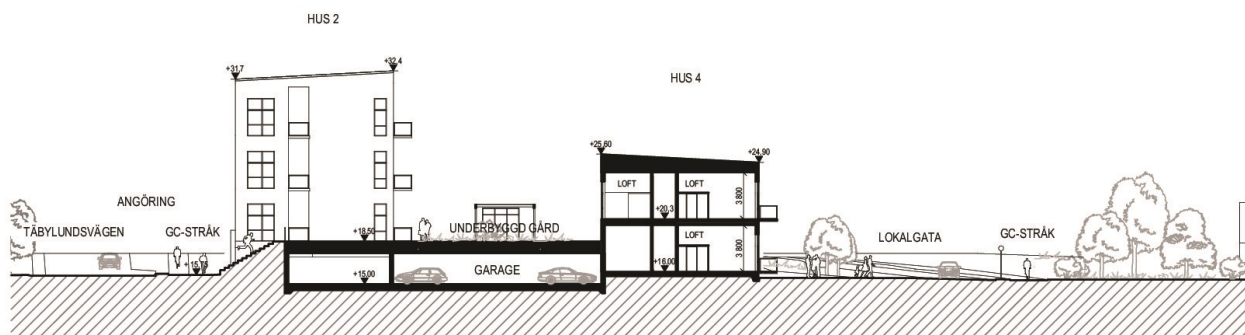
Fasad mot väster (Täbylundsvägen). Illustration: Reflex

Gårdshusen, hus 4 och 5, har samma utformning som gathusen men är två våningar för att möta upp den låga villabebyggelsen och skapa bättre solförhållanden. Balkonger och uteplatser föreslås mot den befintliga gång- och cykelvägen i öster.

Detaljplanen medger en mindre byggnad utmed kvartersgatan. Byggnaden föreslås vara ett miljöhus för vilken volym och höjd regleras. I övrigt tillåter detaljplanen byggnader för bostadskomplement inklusive skärmtak om sammantaget 40 m².



Fasad mot öster. Illustration: Reflex



Sektion från väst till öst. Täbylundsvägen till vänster i bild.

Illustration: Reflex

Parkering

Det projektspecifika parkeringstalet för bilparkering i detta läge med föreslagen lägenhetssammansättning har bedömts till 0,4 platser per lägenhet. Om 86 lägenheter tillkommer ger det ett behov av totalt 35 parkeringsplatser. Detaljplanen skapar möjlighet att uppföra ett garage samt markparkering inom delar av planen. Parkeringsgaraget förläggs i souterräng mellan de fyra husen i söder. In- och utfart till garaget föreslås ske via den nya kvartersgatan, mellan hus 4 och 5. Detaljplanen medger markparkering på utvalda ytor genom bestämmelsen *korsmark*. På övriga ytor inom kvartersmarken regleras parkering bort med hjälp av egenskapsbestämmelsen *ej parkering*. För det planerade garaget finns en bestämmelse (f1) som anger att bostäder inte får inredas.

Illustration som visar läge för garage och entréplan. Illustration: Reflex

I förslaget ges de boende, förutom balkonger och uteplatser, en gemensam uteplats ovanpå garaget som regleras genom att marken får byggas över och under med planterbart bjälklag. Högsta tillåtna bjälklagshöjd i meter över nollplanet regleras på plankartan. Detaljplanen medger att en mindre komplementbyggnad för gemensamt bruk kan uppföras på gården.

Då planområdet sluttar från norr till söder med en höjdskillnad på cirka 3,5 meter ligger garaget i suterräng. Mot parkstråket i söder uppstår en höjdskillnad vilket gör att det bildas en tydlig gräns mellan den privata upphöjda gården och det offentliga parkstråket. I norr är nivåskillnaderna mindre vilket gör att det bildas en något uppåtgående slänt till den del av gården som är underbyggd med garaget. Marken från norr ska ansluta till gården ovanpå garaget. Detaljplanen har därför i anslutning till gården en föreskriven höjd över nollplanet som är samma som högsta tillåtna bjälklagshöjd i meter över nollplanet.

Gården föreslås nås via trappor i väster (mot Täbylundsvägen) och från söder (parkstråket). Mellan hus 2 och 3 föreslås en grön slänt som ansluter till gården.

Gårdens funktioner samlas vid den nord-sydgående stigen, som även förbinder entréer i hus 1, 2 och 3 med grönstråket i söder och parkering och sopkasuner i öster.

Längs Täbylundsvägen föreslås planteringar mellan byggnaderna och trottoaren. Husens tak lutar ut från gården och dagvatten hanteras i förgårdsmark och på kvartersmark öster om bebyggelse.

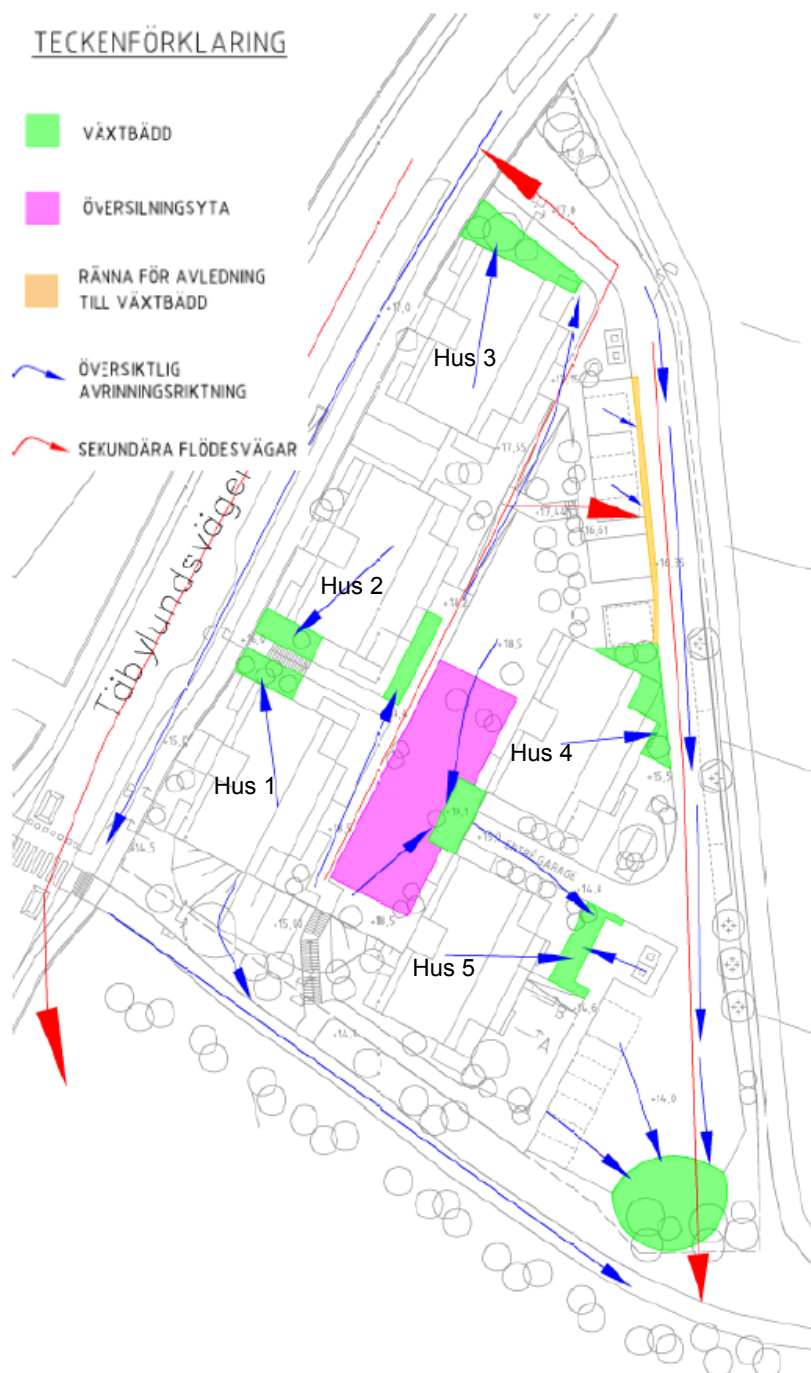
Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). I andra hand får det i samråd med Stockholm Vatten ledas till det kommunala nätet.

För att uppnå Stockholms stads åtgärdsnivå om omhändertagande och rening av 20 mm föreslås en kombination av växtbäddar och översilningsytor. Inom planområdet behöver 66 m³ fördröjas och renas enligt LOD (Ramböll, 2020).

Taken på hus 1, 2 och 3 föreslås avvattnas via stuprör västerut till växtbäddar på förgårdsmarken intill Täbylundsvägen. Taken på hus 4 och 5 avvattnas via stuprör österut till växtbäddar.

Det underbyggda garaget begränsar möjligheterna till infiltration. Utöver detta är den dominerande jordarten inom planområdet lera vilket begränsar infiltrationsmöjligheterna ytterligare. Den underbyggda gården utformas med fördel med grusade eller beväxta ytor där vattnet kan röra sig ner till dräneringsledningar vilka i sin tur avvattnar bjälklaget, så kallad översilningsyta.



Föreslagen dagvattenhantering inom området. Illustration: Ramböll

Parkerings- och andra körbara ytor avvattnas mot intilliggande växtbäddar. En större växtbädd föreslås i planområdets sydöstra hörn. Dagvatten från dessa ytor avleds i största möjliga mån ytlades till växtbäddarna för maximal rening.

För att erhålla tillräcklig fördröjningsvolym föreslås växtbäddar och makadamstråk med en reglervolym på 0,2 m. I och med att grundvattennivån inom området ligger relativt högt, som högst cirka

0,6 m under markytan, föreslås dagvattenanläggningarnas djup vara max 0,6 m. Djupare anläggningar kan behöva vara täta i botten för att säkerställa att anläggningsvolymen ej fylls av uppträngande grundvatten.

Vändplanen i den södra delen av området föreslås utformas som skålad med underliggande makadam för att skapa möjlighet till fördröjning och rening. Den föreslås nedsänkt med 0,2 m för att erhålla god möjlighet till fördröjning och rening. Genom anläggande av en upphöjd kupolbrunn tillåts vatten tillfälligt bli stående i vändplanen vid höga flöden för att sedan brädda via kupolbrunnen till ledning.

SVOA önskar att planområdet ska anslutas till det kommunala dagvattennätet någonstans längs den ledning som kommer från Vitklövervägen.

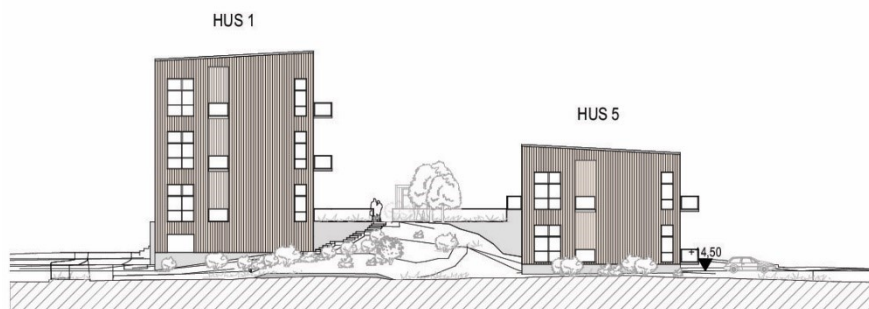
Ovan beskriven utformning är förslag och dagvattenhanteringen kommer att studeras mer i detalj i samband med projekteringen. Hantering av dagvatten regleras inte i detaljplanen men detaljplanen möjliggör för föreslagna dagvattenlösningar. Lösningarna kan anläggas på ytor som inte är hårdgjorda i form av kvartersgata och parkering. Gården regleras med *prickmark*, *korsmark* och *ring-korsmark* samt i stor omfattning av egenskapsbestämmelsen *ej parkering* vilket möjliggör för hantering av dagvatten.

100-årsregn

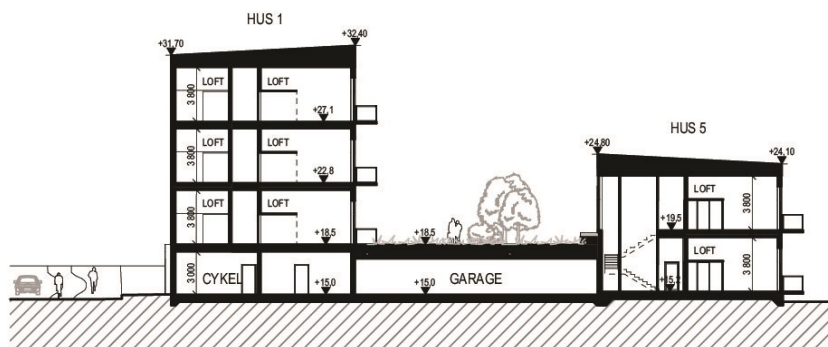
Nivån för färdigt golv är reglerat på plankartan till +15,0 meter över nollplanet. Nivån har anpassats utefter vad som är lämpligt med hänsyn till nivåer för ett 100-årsregn. För vidare information om hur risker vid skyfall hanteras, se *Konsekvenser*.

Omgivande park och gaturum

Då området utgör en del av Nälstråket är det viktigt att ianspråktagandet kompenseras genom att stråkets kvalitéer stärks. Detta kan bl.a. åstadkommas genom att fönster och balkonger vänder sig mot parken och stärker trygghetsupplevelse. Det är också av yttersta vikt att bebyggelsens södra fasad och anslutande markområde ges en god gestaltning som bl.a. omges av grönska för att skapa en naturlig och mjuk övergång till parkstråket. Bilden nedan presenterar en eftersträvarsvärd utformning med en påfyllnad av jord som skapar en terrasserad övergång mellan befintlig marknivå upp till bostadsgården. En trappa föreslås ansluta till nya marknivåer.



Fasad sett från söder (parkstråket). Bilden visar utformning med påfyllnad av jord och trappa. Illustration: Reflex.



Sektion genom bebyggelsen och garaget. Täbylundsvägen till vänster i bild. Illustration: Reflex

Gestaltning

Bebyggelse

Detaljplanen reglerar bebyggelsens volymer genom begränsningar av markens nyttjande samt genom bestämmelsen *högsta nockhöjd i meter över nollplanet*.

Fasadutformning

Byggnaderna föreslås utformas med en fasad av träpanel och skivmaterial och en sockel av betong. Detaljplanen reglerar att fasad ska utföras utan synliga elementskarvar.

Balkonger och uteplatser

Balkonger och uteplatser föreslås utmed lamellernas långsidor mot öst och väst. På gavlarna föreslås indragna balkonger. Balkonger medges på *korsmark* och *ring-korsmark*. Balkong medges lägre än 3,0 meter ovan mark till ett maximalt djup om 1,5 meter.

Tak

Taken är låglutande pulpettak ut mot gatorna för att hantera dagvattnet och för att hålla ner hushöjden för bäst möjliga

solförhållande i utemiljön. Detaljplanen reglerar att taken ska ha en minsta lutning om tre grader.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten angörs idag från Täbylundsvägen som sträcker sig längs med planområdets västra sida. En ny kvartersgata föreslås längs med planområdets östra gräns.

Biltrafik

Öster om de föreslagna bostäderna planeras en kvartersgata för att angöra de två östra lamellhusen samt garaget. Detaljplanen reglerar att utfart inte är tillåtet på övrig sträcka där kvartersmarken möter Täbylundsvägen. De tre västra husen angörs från Täbylundsvägen samt via det planerade garaget.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig allmän gång- och cykelväg som sträcker sig diagonalt utmed planområdets östra sida kvarstår. Staden planerar också för en utbyggnad av en gång- och cykelväg strax söder om föreslagen bebyggelse. Planen föreslår också en ny gång- och cykelväg längs med Täbylundsvägens östra sida, utöver den som idag finns utmed vägens västra sida. Gångbanan planeras få en bredd på 2,5 meter och cykelbana på 1,5 meter. Detaljplanen möjliggör en utökning av befintligt gaturum för att den nya gång- och cykelvägen ska rymmas.

Tillgänglighet

Byggnaderna kommer att kunna angöras med bil samt ha tillgång till parkering för rörelsehindrade inom 25 meter från bostadsentréerna. Tillgängliga vägar för avlämningsplatser för avfallshantering klaras under 50 meter.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Anslutningspunkt finns i anslutning till fastigheten.

Ei

Ledningar och möjlighet till anslutning till elnät och fiber finns i närheten av den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter skall ske med berörda ledningsägare.

Energiförsörjning

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter skall ske med berörda ledningsägare.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer. Underjordiska behållare alternativt moloker för mat och hushållsavfall placeras längs kvartersgata. Separat miljöhus för övriga fraktioner placeras längs kvartersgata.

Räddningstjänst

Förslaget är anpassat för att klara av krav på uppställning och framkomlighet för utryckningsfordon. Längs med Täbylundsvägen är det möjligt att ställa upp med höjdfordon. Utrymning från gård är möjligt med hjälp av bärbara stegar. Uppställningsplatser för stegar har studerats. Rökluckor i garage säkerställs i projektering och bygglov.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

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

Naturmiljö

Den föreslagna bebyggelsen tar parkyta i anspråk. Påverkan på naturvärden bedöms vara måttlig på grund av områdets karaktär av en öppen gräsbeväxt yta med endast ett fåtal träd. Planförslaget medför att närboendes möjlighet att använda området försvinner då platsen privatiseras. Planområdet innehåller idag få rekreativa funktioner varför påverkan på rekreationsvärden bedöms vara låg. En utbyggnad enligt förslaget lämnar en grön korridor på 80 meter varför Nälstråket funktion av ett grönt stråk för lek och rekreation väntas kvarstå.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Givet att dagvattenåtgärder anläggs med de volymer för rening och fördröjning som krävs för att uppfylla åtgärdsnivån, enligt vad som redovisas i dagvattenutredningen (Ramböll, 2020), beräknas ingen ökning av föroreningsmängder ut från området ske efter exploateringen.

Dagvattenutredningen redovisar ett spann för respektive studerat ämne inom vilket beräknade halter kan väntas ligga. Vid jämförelse mellan beräknat spann för nuläget och framtida förhållande överlappar spannen för alla ämnen förutom krom och nickel. För krom skiljer spannen med 0,1 g/år och för nickel skiljer spannen med 0,5 g/år. Skillnaden i halt mellan spannen är så liten att belastningen bedöms likvärdig för de båda scenariona med hänsyn till övriga osäkerheter i bräkningarna som exempelvis avrinningskoefficient.

Detaljplanen bedöms därmed inte ha någon negativ påverkan på möjligheten för recipienten Bällstaån att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Miljökvalitetsnormer för luft

Staden bedömer att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Landskapsbild/stadsbild

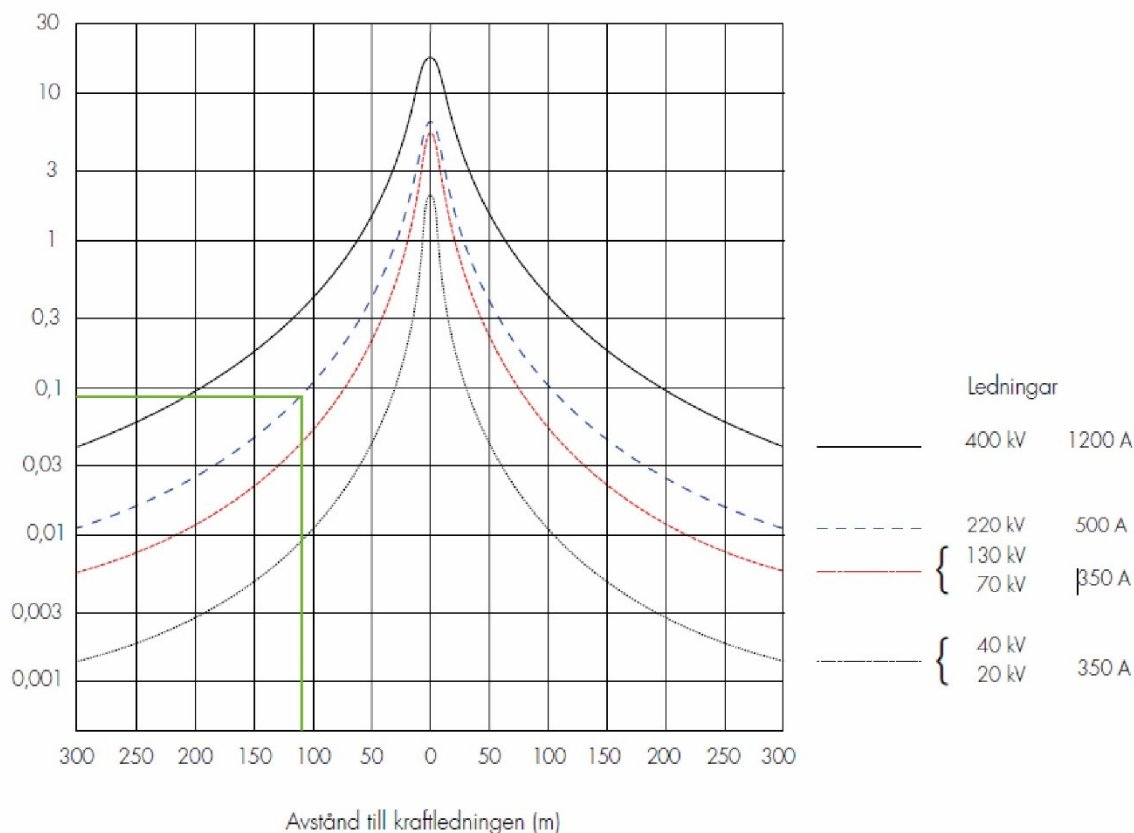
Påverkan på stads- och landskapsbilden består främst i en omvandling av nulägets parkmark till bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsens skala, som har en högre höjd än den direkt omkringliggande villabebyggelsen, bedöms som acceptabel. Området Nälsta har som helhet en blandad karaktär och innehåller både flerbostadshus i lägre skala och villor. Projektets tillskott med mindre, uppbrutna lamellhus, bedöms passa väl in i denna övergripande karaktär. Bebyggelsen kommer bidra till skapandet av ett tydligt gaturum. Planförslaget bidrar också till att parkrummet kan upplevas mer tydligt och förhoppningsvis kan även trygghetsupplevelsen stärkas.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

I planförslaget ligger det närmaste bostadshuset på cirka 110 meters avstånd från ställverkets fastighetsgräns. Detta betyder att gränsvärdet för elektromagnetisk spänning ligger på cirka 0,1 μ T för 220 kV-anläggningarna inom ställverksområdet vilket följer Boverket och Strålskyddsmyndighetens riktlinjer för försiktighet (0,4 μ T). Den planerade bebyggelsen håller det rekommenderade säkerhetsavståndet på 5,1 meter som gäller för den 400 kV-ledning som ligger öster om planområdet, under jord.

Magnetfält i mikrottesla (μT)



Graf hämtad från Strålskyddsmyndigheten. Gröna linjer utläser nivån för mikrottesla som kommer från ställverksområdet (220 kV, se blå streckad linje) beläget 110 meter från planområdet.

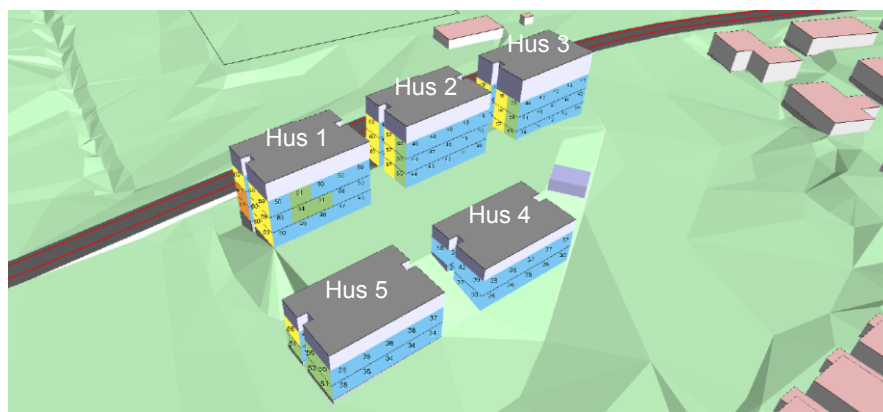
Buller

De mest bullerutsatta fasaderna på hus 1-3, de som vetter mot Täbylundsvägen, erhåller som högst 65 dBA dygnsekvivalent och 81 dBA maximal ljudnivå. Mot gården fås som högst 51 dBA dygnsekvivalent och 66 dBA maximal ljudnivå. Eftersom den dygnsekvivalenta ljudnivån ej överskrider 65 dBA och samtliga lägenheter föreslås vara mindre än 35 m² innehålls riktvärdet utan åtgärder.

Hus 4-5 erhåller som högst 57 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, varmed riktvärdet innehålls för samtliga lägenheter utan åtgärder.

För att klara målet för trafikbuller inomhus krävs mycket god isolering hos fönster, fönsterdörrar och fasad för de mest bullerutsatta gavellägenheterna i hus 1-3 närmast Täbylundsvägen. Uteluftsdon bör inte placeras mot den mest bullerutsatta sidan i hus 1-3. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen.

Enskilda uteplatser (balkonger) som innehåller riktvärdet om 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på den östra sidan av hus 1-3 samt i flera lägen på hus 4-5. Gemensamma uteplatser som innehåller riktvärdena kan anordnas öster om hus 4 och 5 samt på innergården mellan hus 2 och 4.



Dygnsekvivalent ljudnivå i dBA

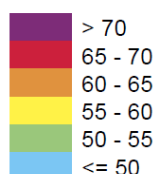


Illustration som visar dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad.

Buller från idrottsplatser bedöms ej som verksamhetsbuller, men kan jämföras mot riktvärdena för att få en bild av bullersituationen. Ljudnivån från Nälsta BP uppgår till som högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid de närmsta fasaderna. Hus 4 erhåller som högst 41 dBA och hus 5 som högst 40 dBA.

I jämförelse med riktvärdena för verksamhetsbuller innebär detta att zon A enligt Boverkets vägledning 2015:21 innehålls vardagar dagtid men ej kvällstid och helger för hus 1-3. Hus 4 och 5 innehåller riktvärdena enligt zon A både dag- och kvällstid. Natttid pågår ingen aktivitet på idrottsplatsen. Ljuddämpad sida (högst 45 dBA) erhålls vid samtliga lägenheter (de enkelsidiga ettorna mot Täbylundsvägen erhåller ljuddämpad sida vid de indragna balkongerna).

För att erhålla högst 45 dBA kvällstid vid fasader till hus 1-3 (dvs för att innehålla riktvärdet kvällstid/helger enligt zon A) krävs en mycket hög skärm, cirka 7 m, mellan bollplanen och bostadsområdet längs bollplanens kortsida. En lägre skärm ger en mycket liten bullerdämpande effekt vid de översta våningarna. Eftersom samtliga lägenheter erhåller ljuddämpad sida samt buller från fotbollsplanen kommer från samma håll som trafikbullret, bedöms att en bullerskyddsskärm på 7 m inte är motiverad. Bulleranpassningar som görs med avseende på trafikbuller, så som god fasadisolering och lägenhetsplanering, minskar eventuell störning från buller från bollplanen.

Detaljplanen reglerar att enkelsidiga lägenheter mot Täbylundsvägen ska vara högst 35 kvadratmeter. För lägenheter mot Täbylundsvägen större än 35 kvadratmeter, där 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid bostadsbyggnadens fasad, ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida där 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids.

Översvämningsrisker

Då dagvattenutredningen (Ramböll, 2020) togs fram jämfördes Stockholm stads skyfallsmodell med DHIs modell. Stockholms stads modell uppskattar vattennivån till +14,0 meter och DHIs modell +14,4 meter. I framtagna dagvattenutredning bedöms DHIs skyfallsmodell över Nälsta dike ge ett mer rättvisande resultat då den är mer detaljerad och bättre beskriver lokala förutsättningar och faktorer inom området. Det ska dock noteras att även om DHIs modell ger ett mer rättvisande resultat råder dock viss osäkerhet då en modell aldrig kan representera verkligheten fullt ut.

Ytor inom planområdet som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn ligger framförallt i område med användningen PARK. För att undvika översvämnning för bebyggelsen till följd av stående vatten i Nälstråket är det viktigt att fastställa en nivå för färdig golvnivå med hänsyn till eventuell översvämnning i stråket vid ett 100-årsregn. Till följd av de osäkerheter som finns i modellen samt planrådets utsatta läge och tidigare kända översvämnningar är det viktigt att färdig golvnivå höjdsätts med tillräcklig säkerhetsmarginal. Då beräknad vattennivå vid ett 100-årsregn enligt modell ligger på +14,4 meter rekommenderas att färdigt golv inte placeras lägre än +15,0 meter för att erhålla god marginal till simulerad översvämningsyta. Färdigt golv regleras i detaljplanen till +15,0 meter över nollplanet.

Geotekniska förhållanden

Grundläggning av husen föreslås utföras med pålar alternativt platta på packad fyllning av bergkrossmaterial på berg.

Vid schaktarbetet skall föreskrifter och rekommendationer i Arbetsmiljöverkets/SGIs handbok "Schakta säkert - en handbok om säkerhet vid schaktning" beaktas. Ingen schakt för husen överstiger 2 meter och ingen schakt utförs under grundvattenytan.

Marken är stabil under nuvarande förhållanden och någon risk för skred föreligger ej (Geomind, 2020). Marken sluttar svagt mot söder och vattendraget och planerade marknivåer varierar mellan +17 och +14 men anpassas i huvudsak till befintliga marknivåer och medför därför ingen risk för stabilitetsbrott.

I södra och nordöstra delen med de sämsta markförhållanden planeras en höjning av markytan med maximalt 0,7 meter respektive 1,0 meter inom planområdet vilket innebär en påförd last på marken. Utförd överslagsberäkning visar att säkerhetsfaktorn mot brott $F_c > 2$ vilket innebär att ingen risk för stabilitetsbrott föreligger vid denna belastning. Pålning av husen kommer inte påverka risken för stabilitetsbrott.

Inga åtgärder är nödvändiga med hänsyn till risk för skred. För att minska risken för framtida sättningar i de delar med sättningsbenägen lera kan lättfyllning vara aktuellt. En minskad last på marken innebär också säkerhetsfaktorn mot skred ytterligare ökar.

Förorenad mark

Påvisade halter i jord och grundvatten bedöms inte utgöra ett hinder för planerad markanvändning och marken bedöms som lämplig för genomförandet av planförslaget (Kemakta, 2020).

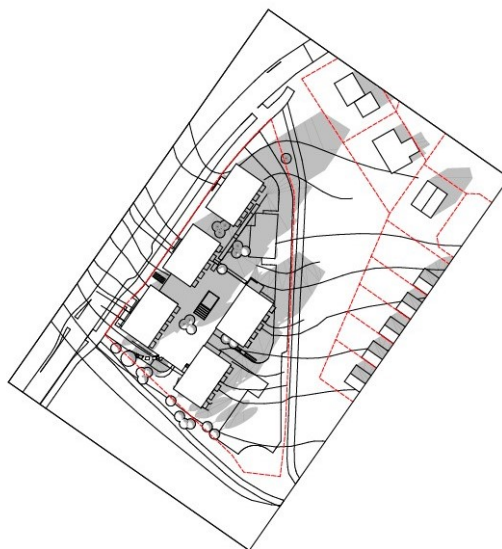
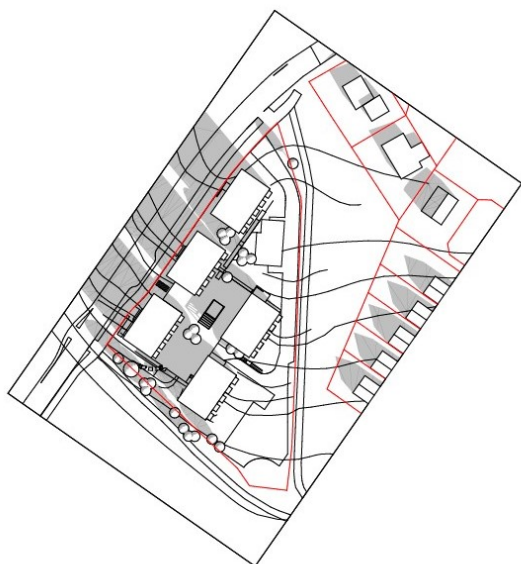
Resultaten i genomförd utredning kan användas för att översiktligt bedöma hur massor ska hanteras under entreprenadarbeten. Kompletterande provtagning eller miljökontroll av överskottsmassor kan dock behövas för att erhålla tillräckligt med underlag för en mer noggrann massklassificering.

Ljusförhållanden och lokalklimat

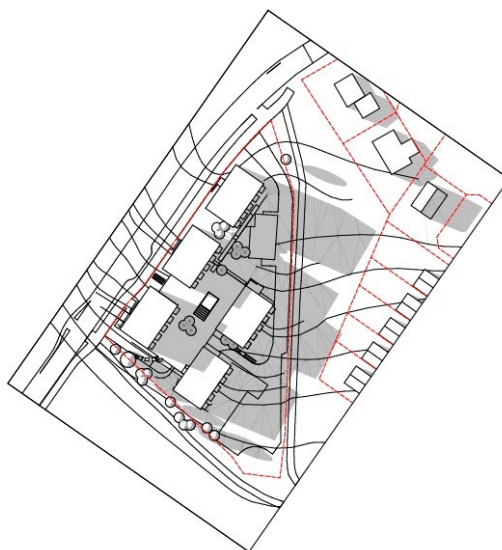
Solstudier har utförts för vårdagjämning den 20 mars, sommarsolstånd den 20 juni för att visualisera vilka skuggeffekter som planförslaget antas kunna medföra. Vegetation såsom träd har inte tagits med i beräkningarna av ljusförhållanden och har en

påverkan på mängden ljusinsläpp på befintlig och tillkommande bebyggelse.

Ny bebyggelse väntas inte ge någon skuggeffekt som påverkar befintlig bebyggelse och dess fastigheter. Se illustrationer på nästa sida. Bilden för 20 mars klockan 18.00 visar skuggbildning. Vid denna tidpunkt på året går solen ner kl. 18.00 vilket kan förklara situationen. Solstudien, inkluderande fler klockslag, finns att ta del av som bifogad handling.



20 mars kl. 09.00 och 20 mars kl. 15.00



20 mars kl. 18.00 och 20 juni kl. 18:00

Barnkonsekvenser

Planförslaget kan anses ge negativa konsekvenser för barn då tillgången på parkyta minskar. Den befintliga gång-och cykelvägen utmed planområdets östra gräns kommer att finnas kvar så möjlighet att röra sig på allmänt stråk i parkstråket påverkas inte. I och med föreslagen detaljplan kommer även en gång- och cykelbana anläggas längs med Täbylundsvägen samt söder om planerad bebyggelse vilket skapar trafiksäkrare och tryggare förutsättningar för barn att röra sig i och genom området.

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Granskning	23 september – 20 oktober 2020
Godkännande SBN	december 2020

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

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov. Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter. Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ. Gång- och cykelbanorna i området ligger på parkmark och driftas därmed av stadsdelsförvaltningen vilket de även kommer att göra inom föreslagen detaljplan.

Huvudmannaskap

Staden har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet (gata och park).

Avtal

Innan detaljplan antas ska en överenskommelse om exploatering upprättas mellan staden och byggaktören. Överenskommelsen reglerar kostnader, ansvar, tidplan m.m.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av den befintliga detaljplanen (5269B) upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Nälsta 5:2, ägs av Stockholms kommun.
- Nälsta 5:1, ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik samt parkområde.

Fastighetsbildning

Planen medger bildande av en eller flera fastigheter för bostadsändamål och en fastighet för parkeringsändamål. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. provas vid lantmäteriförrättning.

Område utlagt som kvartersmark i planförslaget är beläget inom område utlagt som allmän platsmark med användning park i nuvarande plan. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder) ska utgöra en eller flera nya fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

Område utlagt som allmän platsmark (gata och park) ska fortsätta ingå i av Stockholm ägd fastighet.

Rättigheter

Inom del av planområdet finns en befintlig ledningsrätt (0180K-2000-04492.1) för elektrisk starkström. Den tidigare luftburna kraftledningen är nedgrävd och den ledningsrätt som berör planområdet ska upphävas

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

Ekonomiska frågor

Gatukostnader och övrig allmän plats

Staden ansvarar för och bygger ut den allmänna platsmarken. Exploateringen medför kostnader för staden för ombyggnad av Täbylundsvägen.

Kostnader inom kvartersmark

Byggaktören står för plankostnader samt samtliga exploateringskostnader inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet, byggaktören bekostar anslutning.

Ersättning vid markförvärv

Byggaktören ska efter fastighetsbildning förvärva blivande kvartersmark från staden.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktören.

Grönkompensation

Grönkompensation sker i form av utbyggnad av gång- och cykelväg söder om ny bebyggelse.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till planområdet.

El/Tele/Fjärrvärme

Planområdet kommer att anslutas till de befintliga ledningarna för el, tele och fjärrvärme.

Genomförandetid

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

Louise Heimler
Planchef

Matilda Nilsson
Stadsplanerare