



Planbeskrivning för fastigheten Åkertisteln 2 i stadsdelen Kälvesta, Dnr 2022-13775



Sammanfattning

Detaljplanens syfte

Detaljplanen prövar möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse med ett parhus på fastigheten Åkertisteln 2 i Kälvesta. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till områdets stadsbild samt platsens natur- och kulturvärden. Planen syftar även till att säkerställa en god boendemiljö. Inom fastigheten finns den invasiva arten parkslide, hantering av detta bestånd ska ske enligt gällande riktlinjer.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Samråd: 24 juni – 1 september 2025

Granskning: 1 april– 1maj 2026

Antagande: september, 2026

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	4
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	5
Kvartersmark	8
Befintligt	8
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Användningsbestämmelser	10
Egenskapsbestämmelser	10
Genomförandefrågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	12
Ekonomiska frågor	13
Organisatoriska frågor	13
Upplysningar	14
Planeringsunderlag	14
Utredningar	14
Planeringsförutsättningar	14
Kommunala	14
Riksentressen	17
Miljökvalitetsnormer	17
Mellankommunala intressen	18
Miljö	18
Hälsa och säkerhet	18
Geotekniska förhållanden	19
Kulturmiljö	19
Fysisk miljö	20
Teknik	22
Service	22
Trafik	23
Natur	23
Konsekvenser	23
Undersökning om betydande miljöpåverkan	23
Bostadsförsörjning	24
Natur	24
Miljö	25
Miljökvalitetsnormer	27
Hälsa och säkerhet	27
Social hållbarhet	27
Riksentresse	28
Trafik	28

Detaljplanens syfte

Detaljplanen prövar möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse med ett parhus på fastigheten Åkertisteln 2 i Kälvesta. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till områdets stadsbild samt platsens natur- och kulturvärden. Planen syftar även till att säkerställa en god boendemiljö.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Åkertisteln 2 i stadsdelen Kälvesta, Stockholms stad, Dnr 2022-13775, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 9 september 2023 § 10.

Planhandlingar

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

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

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Tony Andersson Benzein och kartingenjör Sanna Norrby.

Planens huvuddrag

Planområdet omfattar fastigheten Åkertisteln 2, som är belägen i stadsdelen Kälvesta i den nordvästra delen av Hässelby-Vällingby stadsdelsområde, inom Stockholms kommun. Fastigheten är privatägd. Planområdets area är cirka 700 kvadratmeter.



Flygfoto som visar planområdets avgränsning, markerad med röd linje.

Genomförandet av detaljplanen bidrar till två nya bostäder i Kälvesta. Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Fastigheten är planlagd för bostadsändamål (B) vilket kommer bekräftas i den nya detaljplanen. Planförslaget möjliggör nu uppförandet av en villa eller ett parhus med två våningar. Den nya byggnaden ska anpassas till omgivande bebyggelsestruktur och karaktär genom att anpassa höjden, byggnadsarean och placering i detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör att planområdet kan delas i två ungefär lika stora fastigheter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från det datum detaljplanen fått laga kraft.

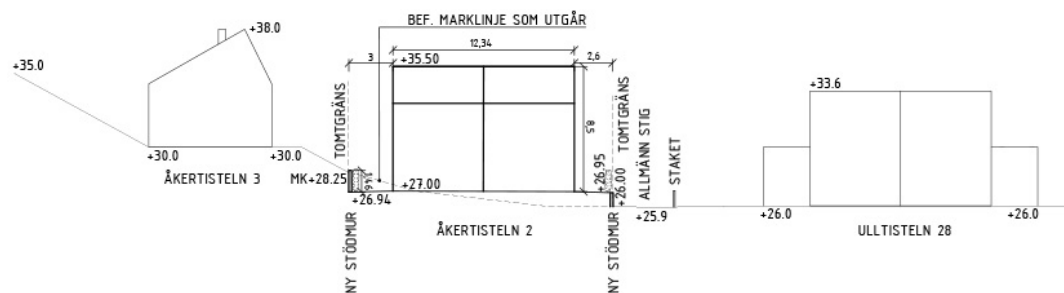
Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén bygger på att den nya byggnaden anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen i stadsdelen. Detta innebär att fastighetsstorlek, byggnadshöjd, byggnadsarea och förgårdsmark anpassas för att skapa en enhetlig stadsbild, liknande den angränsande villa- och parhusbebyggelsen.



Illustration av föreslagen utformning av platsen. Illustration: Bjerking AB

Byggnaden förhåller sig i höjd både till bebyggelsen på den västra och östra sidan om planområdet och den nya bebyggelsen kommer därav att uppföras med högst två våningar.



Sektion från söder till norr genom befintlig och föreslagen ny bebyggelse.

Illustration: Bjerking AB

Det arkitektoniska uttrycket föreslås vara samtida, vilket innebär att kulör- och materialval, byggnadsdelar och detaljer kan komma att spegla modern design och arkitektur.



Föreslagen utformning av platsen. Vy från söder. Illustration: Bjerking AB



Föreslagen utformning av platsen. Vy från öster, dagtid. Illustration: Bjerking AB



Föreslagen utformning av platsen. Vy från öster, kvällstid. Illustration: Bjerking AB



Föreslagen utformning av platsen. Vy från öster, vintertid. Illustration: Bjerking AB

Kvartersmark

Kälvesta är ett utpräglat bostadsområde och planförslaget förstärker detta genom att fortsatt möjliggöra markanvändning för bostadsändamål. Byggnaden anpassas till den omgivande strukturen genom planbestämmelser som reglerar exploateringsgrad och nockhöjd. Planen medger en byggrätt med en största byggnadsarea på 140 kvadratmeter. Nockhöjden regleras till 8,5 meter över medelmarknivå för att möjliggöra en byggnad i två våningar med sadeltak, likt de närliggande parhusen vid Björnmossevägen.

I anslutning till den nya byggnaden skapas utrymme för privata uteplatser för de boende.

De nya fastigheterna föreslås angöras från Brudsporregränd. Det finns utrymme inom fastigheten för parkering i nära anslutning till bostädernas entréer.

Markens höjdsättning har studerats för att säkra tillgängligheten till bostäderna samt för att uppnå en hållbar lokal dagvattenhantering och minska översvämningsrisken för aktuell och intilliggande fastigheter.

Befintligt

Planområdet är i vissa delar något kuperad och är i huvudsak obebyggd. Växtlighet utgörs av vanligt förekommande lövträd och bärande buskar. Planen medför att delar av marken kommer att hårdgöras med bostadsbebyggelse, komplementbyggnader och tillhörande hårdgjorda ytor såsom parkering och angöringsytor.



Vy västerut, vid gångvägens anslutning till Brudsporregränd. Foto: Bjerking, 2025.

Det finns ett äldre uthus som används som förråd och som tidigare har haft funktioner såsom hönshus, tvättstuga och verkstad. Uthuset är delvis placerat utanför fastighetsgränsen. Byggnaden har inventerats av Stockholms stadsmuseum och bedöms inneha visst kulturmiljövärde. Byggnadens värden beskrivs ytterligare i den Antikvariska förundersökning som tagits fram, av Bjerking, i samband med detaljplanen. Sammanfattning av dessa värden finns även under avsnittet "Planförutsättningar" i denna planbeskrivning. Byggnaden är i dåligt skick och anses inte möjlig att restaurera.



Vy söderut vid passage på gångvägen direkt norr om fastigheten. Foto: Bjerking, 2025.



Vy i sydvästlig riktning, sett från gångvägen på intilliggande allmänning. Foto: Bjerking, 2025.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

B [Bostäder]

Bestämmelsen möjliggör uppförandet av bostäder på platsen.

Egenskapsbestämmelser

Prickmark [Marken får inte förses med byggnad.]

För att säkerställa fullgod friyta och goda levandemiljöer för boende samt lämpliga bebyggelsefria avstånd till fastighetsgräns regleras marken med prickmark. Dessa ytor är avsedda för att hantera dagvatten, möjliggöra för grönska som bidrar till en trevlig utemiljö. Den byggbara ytan inom planområdet är anpassad efter de befintliga byggnadernas placering.

Korsmark [Marken får endast förses med komplementbyggnad.]

Syftet är att medge uppförande av komplementbyggnader som carport och förråd. Användningen säkerställer placering inom ett specifikt område som bedöms lämpligt med hänsyn till tomternas storlek och utformning. Placeringen säkerställer även att områdets enhetliga karaktär inte påverkas negativt.

[Minsta fastighetsstorlek är 300 m²]

Regleringen säkerställer att storleken på nya fastigheter inom planområdet överensstämmer med strukturen i närområdet.

h₁ [Högstanockhöjd är 8.5 meter.]

Huvudbyggnadens höjd regleras så att den förhåller sig till omkringliggande bebyggelses höjder.

h₂ [Högstnockhöjd är 4 meter.]

Syftet är att begränsa höjden för komplementbyggnader för att säkerställa en småskalig bebyggelse, med hänsyn till omgivningen.

p₁ [Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Huvudbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns.]

Syftet är att bevara karaktären av småhusområde med möjlighet till parhus och friliggande villa med rymlig tomt.

p₂ [Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.]

Möjlighet medges att uppföra komplementbyggnader sammanbyggda i fastighetsgräns eller 1 meter från fastighetsgräns för att bättre nyttja fastigheterna. Där sammanbyggande av komplementbyggnad ej sker ska ett avstånd säkerställas för att fastighetsägare ska kunna underhålla sina byggnader och skapa en distans till allmän platsmark som gata och natur.

Komplementbyggnader kan sammanbyggas i fastighetsgräns för att möjliggöra uppförandet av parhus. Vid sammanbyggda komplementbyggnader får skötsel och underhåll av byggnaderna samordnas mellan fastighetsägarna.

f₁ [Endast friliggande hus och parhus.]

Säkerställer att parhus och enbostadshus får uppföras på platsen.

f₂ [Tak ska utformas som sadeltak.]

Säkerställer att tak utformas som sadeltak.

n [Stödmur får anordnas till en höjd om högst 1,6 meter.]

Säkerställer att stödmur får anordnas med en högsta höjd om 1,6 meter.

e₁ [Största byggnadsarea är 140 m².]

Byggnadsarean begränsas för att säkerställa en småskalig bebyggelse som tar hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur.

e₂ [Största byggnadsarea är 30 m² för komplementbyggnad för respektive fastighet.]

Regleras för att möjliggöra en byggrätt för en eller flera komplementbyggnader. Föreslagen byggrätt är anpassad efter intilliggande bebyggelses struktur.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Åkertisteln 2 som är i privat ägo.

Rättigheter

Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Vid behov av rättigheter prövas detta i samband med fastighetsbildning vid lantmäteriförrättning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan DP 8448 helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Byggaktören avser att dela området i två lika stora fastigheter. Detaljplanen reglerar att den minsta fastighetsstorlek ska vara 300 kvadratmeter. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Fastighetsägaren ska följa Stockholm Vatten och Avfall AB:s riktlinjer vid dagvattenhantering. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt, i enlighet med dagvattenstrategin, innan det avleds från fastigheten.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten/fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Nya ledningar och anslutningspunkter kan behövas för att försörja de nya fastigheterna.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande fastigheter med äganderätt.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer och föreslås även fortsättningsvis ske från Brudsporregränd enligt framtagna trafikutredning (Bjerking, 2025). En vändplats för avfallsfordon finns i direkt anslutning till planområdet. Enligt Stockholm Vatten och Avfall AB krävs en vändplan med en diameter på minst 18 meter för att en normalstor sopbil ska kunna vända utan backrörelser. Den befintliga vändplanen uppfyller inte det kravet. Eftersom det redan finns fungerande avfallshantering för befintliga bostadshus och vändplanen inte påverkas av nybyggnationen, bedöms sophanteringen kunna fortsätta som idag med T-vändning.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Exploatören står för samtliga kostnader för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten och övriga arbeten som måste göras inom allmän plats vilka är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Byggaktören svarar för anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för tillkommande byggnader. Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägarna.

Planavgift

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren och ska täcka Stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättandet av ny detaljplan.

Drift vatten och avlopp

SVOA ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar i området.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Avtal med Stockholms stad om nyttjande av stadens mark under byggtiden kommer att tas fram.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	24 juni 2025 – 1 september 2025
Granskning	april–maj 2026
Antagande	september 2026
Laga kraft, tidigast	november 2026

Upplysningar

Ett bestånd av den invasiva arten parkslide (*Reynoutria japonica*) hittades inom planområdet vid naturvärdesinventeringen (Calluna, 2024). Parkslide är en aggressiv invasiv art som kan vara svår att bli av med och som kan skada både den biologiska mångfalden och byggnader. Den ska hanteras av fastighetsägaren innan exploatering.

Planeringsunderlag

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Naturvärdesinventering* (Calluna AB, 2024)
- *Trafikutredning* (Bjerking, 2025)
- *Dagvattenutredning* (Envigo, 2025)
- *Antikvarisk förundersökning* (Bjerking, 2025)
- *Solstudie, ingår i denna planbeskrivning* (Bjerking, 2025)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial, ingår i denna planbeskrivning* (Bjerking, 2025)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för del av kvarter Ulltisteln, Dnr. Dp 8448. Planen möjliggör byggnadskvarter för bostäder (B) och allmän plats i form av anlagd park/naturpark (PARK/NATURPARK) med egenskapen gång-och cykelväg. Fastigheten Åkertisteln 2 är planlagd som kvartersmark för bostäder i två våningar och endast friliggande hus får uppföras. Övriga fastigheter får bebyggas med parhus i två våningar.

Detaljplanen vann laga kraft 1989 och planens genomförandetid har gått ut.

Planbesked

Ett positivt planbesked lämnades den 29 september 2020 med bedömningen att det är lämpligt att utveckla fastigheten med parhus. Det inlämnade förslaget ansågs vara i linje med områdets karaktär och bedömdes bidra till ett utökat utbud av bostäder i området.

Översiktsplan

Stockholm växer och stadens alla delar behöver utvecklas för att nå stadens bostads- och hållbarhetsmål. Stadens ambition är att förtäta stadsmiljön genom att komplettera med nya bostäder på lämpliga platser i alla delar av Stockholm. Vid komplettering med ny bebyggelse är det viktigt att ta stöd i stadsdelarnas befintliga kvaliteter och unika prägel för att bevara Stockholms karaktär.

I översiktsplanen beskrivs möjligheterna till stadsutveckling där Kälvesta är lokaliserat inom stadsdelsområdet Hässelby-Vällingby. Kälvesta är ett småhusområde som till största del byggdes under 1960- och 1970-talen med tidstypiskt planmönster och arkitektur. Stadsutveckling i Kälvesta beskrivs i översiktsplanen som främst möjlig genom kompletteringar i befintlig bebyggelsestruktur.

Översiktsplanen lyfter även fram att stadsdelen ligger inom Bällstaåns avrinningsområde, vilket innebär att särskild hänsyn bör tas till översvänningsrisken.

Byggnadsordningen

Den aktuella fastigheten är belägen i Kälvesta, ett område som enligt Stockholms byggnadsordning klassificeras som en ”storskalig stadsdel”. Denna karaktärstyp har sitt ursprung i miljonprogrammets stadsbyggande under 1960- och 70-talen, där modernismens idéer om funktionsseparering, grönska samt ljus och luft i stadsrummet var vägledande. I Kälvesta tog detta sig uttryck i stora enheter av småhusbebyggelse, ofta friliggande villor, med en tydlig struktur och generösa grönområden.

Utveckling inom denna stadsbyggnadskaraktär ska, enligt byggnadsordningen, ske med ett helhetsperspektiv där kompletteringsbebyggelse utformas i nära samspel med den befintliga strukturen. Det är av stor vikt att hänsyn tas till den närliggande bebyggelsen vad gäller skala, uttryck och placering. Nya byggnader bör utformas som en samtida tolkning av platsens förutsättningar och den omgivande miljön. Förändringar inom sammanhållna grupper av småhus ska ske med hänsyn för helheten i gestaltning och utformning, för att säkerställa att områdets karaktär och identitet bevaras och stärks.

Detaljplanen utgår från den befintliga stadsbyggnadskaraktären och följer de vägledande principerna i byggnadsordningen. Den nya bebyggelsen placeras med omsorg för att harmoniera med områdets småskaliga karaktär och befintliga struktur. Utformningen tar hänsyn till närliggande bebyggelse vad gäller skala, placering och arkitektoniskt uttryck, vilket bidrar till att skapa en tydlig och väl sammanhållen stadsstruktur.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Strategin "Varsam utveckling av småhus- och villaområden" betonar vikten av att bevara och utveckla Stockholms småhus- och villaområden på ett sätt som respekterar deras unika karaktär och kvaliteter. Kälvesta, som är en del av stadsdelsområdet Hässelby-Vällingby, är ett småhusområde byggt huvudsakligen under 1960- och 1970-talen med tidstypiskt planmönster och arkitektur.

Strategin förespråkar att utvecklingen i Kälvesta ska ske genom varsamma kompletteringar inom den befintliga bebyggelsestrukturen. Detta innebär att nya byggnader och tillägg ska utformas med hänsyn till områdets karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer. Utformningen av nya byggnader ska baseras på en samtida tolkning av platsens förutsättningar och den närliggande bebyggelsen.

Kälvesta kännetecknas av ursprungligen stora tomter, där successiv tomtindelning har lett till en kontinuerlig förtätning och förändring. Husen är mestadels friliggande med olika karaktär i trädgårdslandskap, ofta med trädgård mellan gata och byggnad. Byggnaderna är fritt placerade i förhållande till gatulinjen och är vanligen placerade längre in på tomten med grön förgårdsmark. Detta skapar en öppen och grön miljö som är typisk för området.

Strategin betonar att husens placering ska ske med hänsyn till den befintliga bebyggelsestrukturen och områdets karaktär. Nya byggnader bör placeras så att de harmonierar med den omgivande arkitekturen och landskapet. Detta innebär att husens placering ska respektera befintliga byggnadslinjer och avstånd till grannar för att bevara områdets sammanhängande och enhetliga utseende.

Förgårdsmarken, som är den del av tomten som ligger närmast gatan, ska bevaras och utformas på ett sätt som förstärker områdets gröna och öppna karaktär. Strategin rekommenderar att förgårdsmarken används för att skapa gröna ytor med träd, buskar och gräsmattor, vilket bidrar till en trivsamt och estetiskt tilltalande miljö. Hårdgöring av förgårdsmarken bör undvikas för att upprätthålla den ekologiska balansen och estetiska värden.

Strategin lyfter också fram att Kälvesta ligger inom Bällstaåns avrinningsområde, vilket innebär att särskild hänsyn bör tas till

översvämningsrisken vid utveckling av området. Vidare rekommenderas att grönområden och träd bevaras för att upprätthålla den ekologiska balansen och estetiska värden. Exploatering som sker utan hänsyn till dessa värden kan få en negativ påverkan på områdets karaktär och kulturhistoriska värden.

Riksintressen

Trafik kommunikation

Planområdet omfattas av influensområde för Stockholm Bromma flygplats. Flygplatsens sammantagna influensområde är den yta utanför riksintresseområdet inom vilken hög bebyggelse eller anläggning anses kunna påtagligt skada riksintresset. Influensområdet med hänsyn till flyghinder definieras av alla gällande hinderytor i Bestämmelser för Civil Luftfart - Flygplatser (BCL-F).

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för detaljplanen. Halten av partiklar PM₁₀ är 20–25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 15–18 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån (SE61000). Bällstaån är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Enligt VISS maj 2025 har Bällstaån dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus år 2027 med undantag av Benso(a)pyrene och Benso(g, h,i)perylen. I denna vattenförekomst finns undantag även för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

Buller

Planområdet ligger vid slutet av en mindre lokalgata och har en god ljudmiljö. Enligt Stockholms bullerkarta utsätts fastigheten för bullernivåer som understiger 50 dBA ekvivalent.

Mellankommunala intressen

Miljö

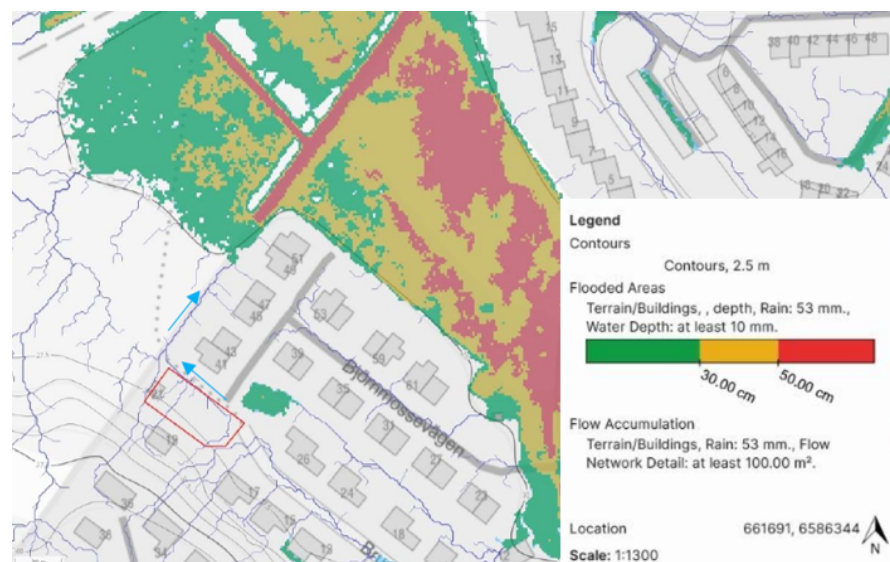
Dagvatten

Fastigheten är för närvarande inte hårdgjord. Dagvatten som genereras inom fastigheten fördröjs naturligt inom naturmarken men marken har begränsad infiltrationskapacitet på grund av att den till stor del består av postglacial lera. Vid större nederbörd leds dagvattnet mot en lågpunkt i norr, där det finns ett befintligt dike.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

En skyfallsmodellering för fastigheten Åkertisteln 2 och närområdet har utförts i SCALGO LIVE för ett 100-årsregn (Envigo, 2025).



Modellerat maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn för befintlig markanvändning på Åkertisteln 2. Modellen inkluderar även flödesvägar som markerats med mörkblå linjer och pilar. Planområdet är markerat med en röd rektangel (Envigo, 2025).

För befintlig topografi vid ett 100-årsregn förväntas inget vatten att ansamlas inom fastigheten Åkertisteln 2. Vattnet inom fastigheten förväntas avrinna mot nordöst till ett större obebyggt område.

Förorenad mark

Idag finns ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Norr om planområdet har det påträffats aska från avfallsförbränning som sedan sanerats. Enligt miljöförvaltningen kan det finnas en risk för fyllnadsmassor av varierande sammansättning och ursprung inom fastigheten.

Alla markföroreningar som upptäcks ska anmälas till miljöförvaltningen, enligt 10 kap miljöbalken respektive 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Det gäller även för sanering och efterbehandling av förorenat område.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består jordarten inom planområdet av postglacial lera.

Kulturmiljö

Åkertisteln 2 och 3 var tidigare en enda fastighet. På nuvarande Åkertisteln 2 finns idag ett mindre uthus, byggt i souterräng på kuperad mark. Byggnaden uppfördes 1929 och användes ursprungligen som tvättstuga, verkstad och hönshus. Uthuset hörde till ett enbostadshus från denna tid som stod på samma tomt, nuvarande Åkertisteln 3. Uthuset på Åkertisteln 2 står kvar på sin ursprungliga plats och ligger delvis utanför dagens fastighetsgräns. Bostadshuset på Åkertisteln 3 kan ha rivits eller utgör grunden till den tegelvilla som byggdes på 1970-talet (Antikvarisk förundersökning, Bjerking, 2025).

Uthuset bedöms vara bevarat i sitt ursprungsutförande men är i dåligt skick. Trots byggnadens tekniska skick har den ett kulturhistoriskt värde som ett av få bevarade exempel på egnahemsbebyggelse i Kälvesta. Byggnadens yttre uttryck har därav ett bevarandevärde. Byggnadens skick har undersökts av en konstruktör med kunskap om äldre byggnadssätt, och det har konstaterats att det inte går att rädda byggnaden.

Stadsmuseets klassificering

Bebyggelsen i Kälvesta inventerades och klassificerades av Stadsmuseet 2008. Klassificeringen är övervägande gul i stadsdelen, vilket innebär att bebyggelsen är positiv för stadsbilden och/eller kan ha ett visst kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen från 1960- och 1970-talet har ett enhetligt uttryck, och den tidstypiska moderna planeringen med grupper av småhus placerade som öar i ett parklandskap bedöms ha viss kulturhistorisk betydelse. Viktiga aspekter för förståelsen av kulturmiljön är stadsdelens tidstypiska gatustruktur, grönområdena med gångvägar mellan bostadsenheterna och huvudvägarna, den enhetliga arkitekturen samt småskaligheten.



Fastigheten Åkertisteln 2, markerat med rött, är grönklassad av Stadsmuseet.

Källa Stockholms stads kulturhistoriska klassificeringskarta. dpWebmap (stockholm.se)

Planområdet är ett grönklassificerat område. Grönklassade fastigheter eller byggnader anses vara särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. För sådan bebyggelse tillämpas 8 kap. 13, 14 och 17 §§ plan- och bygglagen (PBL). Klassificeringen beror på det befintliga uthuset, som tidigare använts som tvättstuga, verkstad och hönshus. Denna byggnad vittnar om stadsdelens äldre bebyggelse och den tidens levnadssätt, vilket bidrar till Kälvestas lokalhistoria.

Fysisk miljö

Den första stadsplanen för Kälvesta antogs 1963, och utbyggnaden sköttes av privata bolag från 1966. Standardisering av hustyper och byggnadsdelar möjliggjorde ett snabbt byggande, och fram till mitten av 1970-talet uppfördes närmare 2 000 småhus, främst radhus, kedjehus och villor. I västra Kälvesta finns även fristående villor som tillkommit sedan 1970-talet, samt några få villor från före 1960-talet.

Planområdet omgärdas av villor från 1970-talet längs med Brudsporregränd och parhus från 1990-talet längs med Björnmossevägen.



Fotot visar bebyggelsen väster om planområdet. Vy från Brudsporregränd. En huvudbyggnaden med fasad i tegel och trä, Söder om den finns en gästbyggnad, uppförd 2024. Källa: Bjerking, 2025.



Vy från Brudsporregränd. Till höger i bilden syns ett av flera parhus som uppförts i området under 1990-talet. Mellan dessa och Åkertisteln 2 löper en gångväg i riktning mot bakomliggande allmänning. Källa: Bjerking, 2025.

Villorna är uppförda i 1–2 våningar. Byggnaderna är till stor del i trä med sadeltak och takpannor i antingen rött eller svart. Det finns även en del tegelbyggnader. Färgsättningen skiftar mellan rött, gult, grått och vitt. Tomterna har en väl tilltagen förgårdsmark ut mot gatan och tomtgränserna är tydligt markerade med bland annat häckar, staket och murar.

Parhusbebyggelsen är än mer enhetlig med träfasader i rött eller gult med vita knutar. Parhusen är uppförda i två våningar och utformade med sadeltak och röda tegelpannor. Tomterna har en bred förgårdsmark och carports. På tomternas baksidor finns privata uteplatser. Även här är tomterna tydligt markerade med häckar eller staket.

Den låga bebyggelsen tillsammans med grönområden mellan kvarteren ger området en karaktäristisk utformning.

Väster om planområdet finns ett större grönområde som till största delen ligger i Järfälla kommun. Grönområdet sträcker sig längs med kommungränsen mellan Järfälla och Stockholm stad med kopplingar mot Järvakilen. Stråket är en del av ett större nät av sammankopplade gröna rekreationsytor i stadsdelsområdet. Området är utpekad som ett område med gammal skog och ingår i ett habitatnätverk för groddjur enligt stadens miljödatas.

Nordöst om fastigheten passerar ett gång- och cykelstråk som kopplar samman Brudsporregränd, via skogsområdet, med villabebyggelsen i Skälby.

Kälvesta är ett småskaligt bostadsområde med en tidstypisk gatustruktur där trafikslagen är separerade. Områdets karaktär bygger på terränganpassad bebyggelse med egna trädgårdar, omgiven av skogs- och parkmark, vilket ger stadsdelen ett grönt intryck. Mellan bostadsenheterna och huvudvägarna löper grönområden med gång- och cykelvägar. Smalare grönstråk finns mellan de olika kvarteren och på ömse sidor om huvudgatorna, bestående mestadels av gräs med enstaka skogsdungar. Den småskaliga bebyggelsen är väl anpassad till områdets terräng, och det finns bitvis stora höjdskillnader. Planområdet har en svag lutning från söder mot norr, som avslutas i ett dike precis norr om planområdet längs med gångvägen på kommunens mark. Västerut, utanför planområdet, är höjdskillnaden större, vilket gör att den angränsande fastigheten ligger högre än planområdet.

Teknik

Befintlig bebyggelse i stadsdelen är kopplad till befintliga vatten- och avloppsledningar samt el -, tele och fjärrvärmeledningar.

Service

Serviceutbudet i närområdet är generellt sett begränsat. Närliggande grundskolor är Björnbodaskolan och Sörgårdsskolan, vilka tillsammans cirka 600 elever. Det finns en livsmedelsbutik cirka 700 meter från planområdet. I angränsande stadsdelar, särskilt i Vällingby centrum, finns ett bredare utbud av både kommersiell och offentlig service.

Trafik

Det finns relativt goda kollektivtrafikförbindelser i närområdet, med en busshållplats cirka 300 meter från det aktuella planområdet längs Björnmossevägen. Med buss går det enkelt att ta sig till Vällingby centrum och Stockholm central.

Planområdet nås med bil från Brudsporregränd, en lokalgata med hastighetsbegränsningen 30 km/h och trottoar på ena sidan. Lokalgatorna i området leder endast till bostadsområdena, vilket innebär att de inte trafikeras av tung trafik som bussar, utan endast av sopbilar och leveranser. Parkering sker huvudsakligen på den egna fastigheten, men vid infarten till Björnmossevägen finns en besöksparkering och det är möjligt att parkera på Brudsporregränds högra del av körbanan i södergående riktning.

Gående och cyklister kan nå området från söder via Brudsporregränd, från öster via Björnmossevägen och från norr via gång- och cykelvägen som går genom det angränsande naturområdet. Området har god täckning av gatlyktor som lyser upp vägarna för gång- och cykeltrafikanter. Trottoarerna är breda och i gott skick, vilket bidrar till ett gott samspel mellan fordon, cykeltrafikanter och gångtrafikanter.

Natur

Nordost om planområdet finns diken och en sumpskog där mindre vattensalamander och vanlig groda har observerats.

Omkringliggande naturmark, norr om området, pekas även ut som potentiella övervintringsplatser i kommunens miljödatabas. Alla groddjur är fridlysta och skyddande enligt artskyddsförordningen och behöver därför inventeras och beaktas vid planläggning om det finns risk att de kan påverkas negativt.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningssrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller

inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Framkomligheten och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon bedöms vara god.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen under rubriken generella konsekvenser samt för Naturmiljö och Kulturmiljö.

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade försörjningsbehov av bostäder. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för två bostäder som avses uppföras med äganderätt. Genom att tillföra dessa nya bostäder bidrar detaljplanen till att möta det ökande behovet av bostäder i Stockholm.

Natur

Grönområde

En naturvärdesinventering utförd av Calluna år 2024 har genomförts för området i samband med framtagandet av detaljplanen. Planområdet bedöms ha ett visst naturvärde, klass 4. Området ingår i ett habitatnätverk för groddjur och fungerar som habitat under sommar, höst och vinter. Inga värdearter hittades inom planområdet vid inventeringen eller datasökningen, men närliggande fynd av vanlig groda och mindre vattensalamander kan knytas till området som födosöksområde. Inventeringsområdet bedömdes inte ha betydande värden för groddjurens fortlevnad, men hänsyn kan ändå behöva tas vid exploatering på grund av kumulativa effekter.

Vid inventeringen hittades även ett bestånd av den invasiva arten parkslide (*Reynoutria japonica*). Det är en aggressiv invasiv art som kan skada den biologiska mångfalden och vid spridning även ge upphov till skador på bebyggelse. Detta måste hanteras enligt gällande föreskrifter.

Landskapsbild

Förslaget integreras i och kompletterar stadsdelens befintliga bebyggelsestruktur med friliggande byggnader i form av villor och parhus, orienterade längs omkringliggande lokalgator, vilket gör att den nya bebyggelsen upplevs som ett naturligt tillägg i bostadsområdet.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att detaljplanen inte medför någon negativ påverkan på befintlig landskaps- och stadsbild.

Miljö

Dagvatten

Fastighetsägaren ska följa Stockholm Vatten och Avfall AB:s riktlinjer vid dagvattenhantering. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från fastigheten.

Dagvatten inom planområdet föreslås omhändertas i växtbäddar med infiltration med en fördröjningsvolym om 7,4 kubikmeter. Växtbäddar har god fördröjnings- och reningsförmåga samt utgör estetiskt tilltalande inslag i boendemiljön. Volymen som behöver fördröjas inom fastigheten är beräknad utifrån kravet på fördröjning av de första 20 mm enligt Stockholms stads åtgärdsnivå samt för att förbättra reningsgraden. Ytbehoven för dagvattenanläggningar har säkerställts i plankartan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den sammanlagda bedömningen är att planförslaget är möjligt, men som helhet påverkas den befintliga tomten och den befintliga byggnadens värden och uttryck negativt ur vissa avseenden.

Ljussförhållanden

En sol- och skuggstudie har genomförts av Bjerking, 2025 i syfte att visa hur den föreslagna bebyggelsen påverkar intilliggande byggnader och ytor vid olika tider på dagen och året. Studien redovisar vår-/höstdagjämning, sommarsolstånd och vintersolstånd vid fyra tidpunkter: klockan 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00.

Solstudie

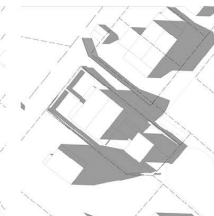
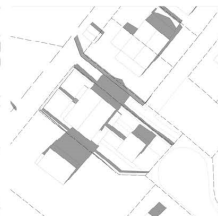
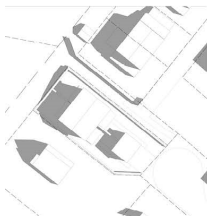
Klockan 9

Klockan 12

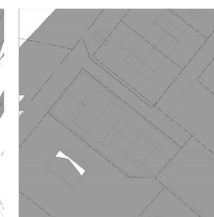
Klockan 15

Klockan 18

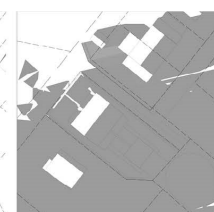
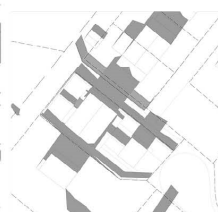
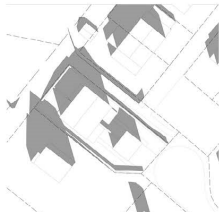
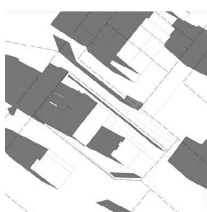
Sommarsolstånd



Vintersolstånd



Vår-/höstdagsjämning



Solstudie

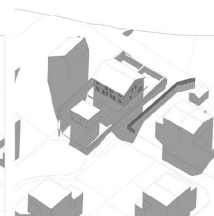
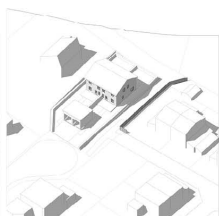
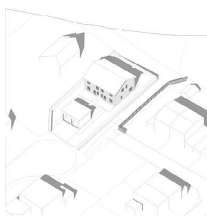
Klockan 9

Klockan 12

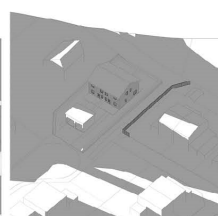
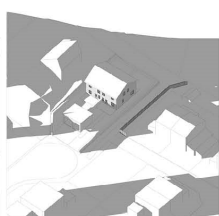
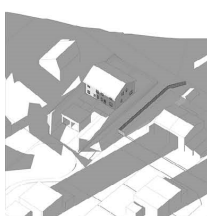
Klockan 15

Klockan 18

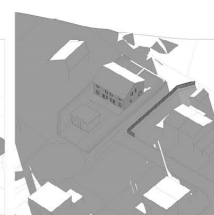
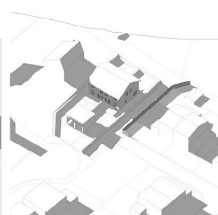
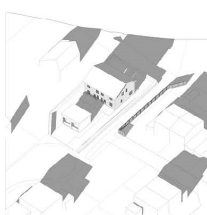
Sommarsolstånd



Vintersolstånd



Vår-/höstdagsjämning



De slagskuggor som uppkommer på intilliggande byggnader och ytor bedöms ha en begränsad påverkan. Studien visar att slagskugga från den nya bebyggelsen i delar når parhusbebyggelsen öster om

planområdet under eftermiddagarna på våren. Under sommaren påverkas inte bebyggelsen. Gällande plan medger en byggrätt med två våningar vilken innebär samma påverkan som i den nya planen. Området är idag redan påverkad av skugga från de höga träd som står på platsen, dock är omfattningen av denna påverkan osäker.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Den nya bebyggelsen på fastigheten bedöms inte påverka luftkvaliteten, som redan idag är god.

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån (SE658718-161 866) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Bällstaån. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherre får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Planerad markanvändning förväntas inte öka risken för vattenansamlingar inom Åkertisteln 2. Marken ska höjdsätts så att lokala lågpunkter undviks och därmed bedöms översvämningsrisken inom planområdet vara liten.

Social hållbarhet

Barn

Planförslaget bedöms inte få några betydande negativa konsekvenser för barn. Inga förändringar föreslås i gatunätet vilket gör att trafiksepareringen bibehålls. Det medför att det finns bilfria gång- och cykelvägar som kan användas av barn och unga utan att behöva passera trafikerade vägar när de rör sig i och genom området.

Jämställdhet

Om fastigheten bebyggs blir det fler ögon på gatan både vid vändplanen och gångstråket norr om planen vilket kan skapa en

ökad känsla trygghet för alla som rör sig i området under dygnets alla timmar.

Riksintresse

Planområdet är lokaliserat inom influensområde för Bromma Stockholm flygplats och zonen för hinderbegränsade ytor. Planförslaget kommer inte överskrida gällande höjdbegränsningar och bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Trafik

Planförslaget medför en mindre förändring i området och biltrafik, gång- och cykeltrafik bedöms inte påverkas av planen (Trafikutredning, Bjerking, 2025). Fastigheten gränsar till en vändplan, vilket innebär att ingen annan trafik än behörig trafik kommer att passera den nya bebyggelsen. Planområdet föreslås angöras från Brudsporregränd, vilket innebär att den befintliga gång- och cykelvägen inte påverkas negativt, och inte heller möjligheten att parkera längs med Brudsporregränd. Det finns utrymme att anordna privata parkeringar till de nya bostäderna inom den egna fastigheten. Det är viktigt att säkerställa att sikten är god vid de nya in- och utfarterna till fastigheterna, både under byggtiden och efter att exploateringen är genomförd.

Den befintliga vändplatsen är i enlighet med VGU dimensionerad för minst en normalstor lastbil, vilket innebär att inga åtgärder krävs i den befintliga gatan för att byggtrafik ska kunna ta sig fram till platsen.



Illustration av föreslagen utformning av platsen. Källa: Bjerking AB

Tillgänglighet

Förslaget uppfyller Stockholms framkomlighetsstrategi. Nuvarande lutningar på gator och gångvägar bibehålls. Markplanering, parkering och entréer ska utformas för att möta de tillgänglighetskrav som finns.