

Handläggare
Rhoda Hersson-Ringskog
Telefon 08-508 27 421**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Nälstastråket, del av fastigheten Vällingby 4:1 med flera i stadsdelarna Nälsta, Vinsta och Vällingby (440 bostäder, skola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att pröva ny bebyggelse inom delar av fastigheterna Vällingby 4:1 och Vinsta 5:1 i stadsdelarna Nälsta, Vinsta och Vällingby. Detaljplanen föreslår en utveckling med cirka 440 nya bostäder i form av flerbostadshus och radhus. Bostäderna upplåts som bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt. Förslaget innehåller även en skola för cirka 600 elever. Planförslaget föreslår också utveckling av det befintliga parkstråket, Nälstastråket, som rekreationsstråk med nya mötesplatser, bevarade ekologiska samband samt nya gång- och cykelkopplingar. Området ska utvecklas till en attraktiv, levande och varierad plats med hög arkitektonisk kvalitet.

Marken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning till NRE Stråket AB, JM AB, NREP AB och Ikano Bostadsutveckling AB den 25 november 2021. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska kunna bedrivas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Syftar med detaljplanen är att pröva ny bebyggelse vid Vinstavägen/Skattegårdsvägen samt Nälstastråket. Detaljplanen föreslår en utveckling med cirka 440 nya bostäder i form av flerbostadshus och radhus samt möjlighet till lokaler för bostadskomplement och verksamheter i bottenvåningen. Förslaget innehåller även en skola för cirka 600 elever. Planförslaget föreslår också utveckling av det befintliga parkstråket, Nälstastråket, som rekreationsstråk med nya mötesplatser, bevarade ekologiska samband samt nya gång- och cykelkopplingar.

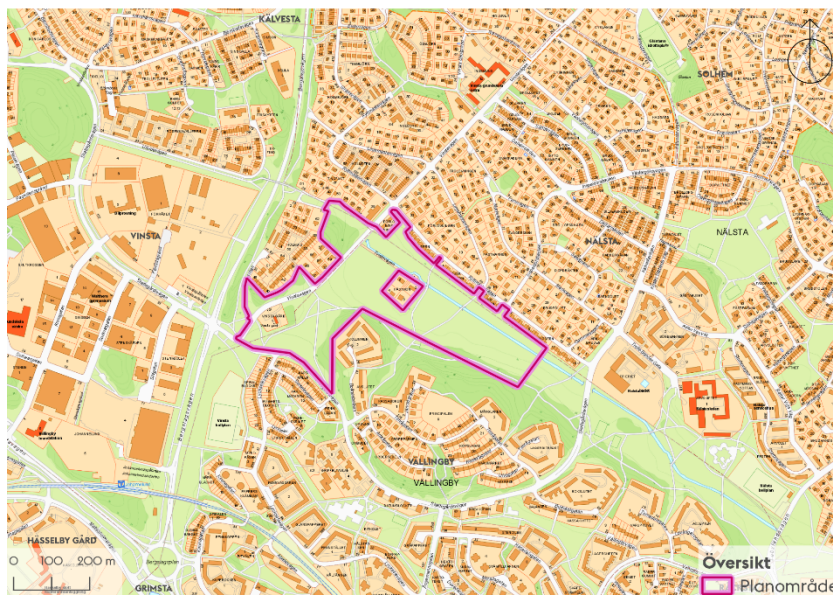
Planförslaget ska bidra till en variation av byggnadstyper, med en tydlig bebyggelsefront mot Vinstavägen och Skattegårdsvägen. Lokaler i bottenvåningar i strategiska lägen ska bidra till aktiva fasader och skapa mer liv och rörelse. Den tillkommande bebyggelsen ska också bidra till Vinstavägens utveckling från genomfartsled till en tryggare, tätare och mer urban gata. Skala och typologi ska på ett medvetet sätt förhålla sig till befintlig bebyggelsestruktur, och den nya bebyggelsen ska anpassas till landskapsrummet och bidra till att förstärka entréerna in till parkstråket. Planförslaget ska även bidra till väl utformade offentliga rum.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 17 hektar och ligger i stadsdelarna Nälsta, Vinsta och Vällingby. Den exakta avgränsningen av planområdet kommer att göras under detaljplanearbetet.

Planområdet ligger både öster och väster om Vinstavägen i gränsen mellan stadsdelarna Nälsta, Vinsta och Vällingby. Det angränsar i öster till Nälstastråket, i norr till villabebyggelse i Nälsta och i söder till Vinsta Gård och Skattegårdsvägen. Planområdet är i dag allmän platsmark/parkstråk med stora öppna gräsmattor och utgör en entré till Nälstastråket. De fyra befintliga villorna ingår inte i planområdet.



Karta som visar planområdets avgränsning, med röd linje. Den exakta avgränsningen av planområdet kommer att göras under detaljplanearbetet.

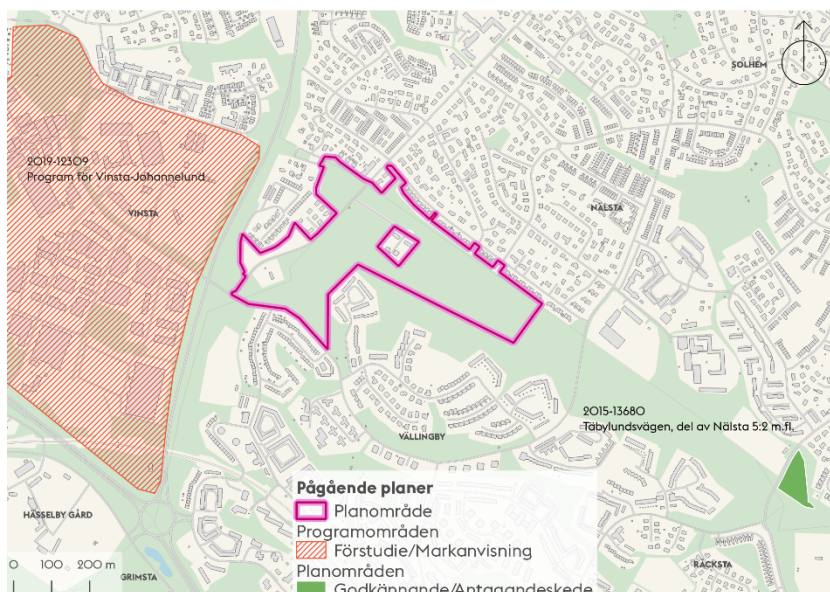
Gällande detaljplaner

För planområdet gäller två detaljplaner:

- Detaljplan Pl 6386 anger användningen parkmark för merparten av planområdet.
- Detaljplan Pl 5916A anger användningen parkmark för marken öster och väster om Vinstavägen.

Pågående detaljplaner i området

Programarbete pågår för Vinsta-Johannelund, dnr 2019-12309, vilket syftar till att utreda planeringsförutsättningarna för Vinsta verksamhetsområde. Målet är att området i framtiden ska utvecklas till en stadsdel med cirka 4 000 bostäder och cirka 3 000 arbetsplatser, samt skolor, parker och torg. Detaljplan för Täbylundsvägen, dnr 2015-13680, syftar till att pröva cirka 86 nya bostäder i form av flerbostadshus på en obbyggd yta utmed Täbylundsvägen vid Nälstråket.



Karta som visar planområdets avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner och program.

Markägoförhållanden

Stockholms stad äger marken inom planområdet.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planområdet ligger i Hässelby-Vällingby, som är utpekad som ett område med stadsutvecklingsmöjligheter. Det innebär att området kan utvecklas med bostäder, arbetsplatser, centrumfunktioner, kultur, service och gator.

Nälstråket är också identifierat som en av stadens viktiga mötesplatser. Dessa platser har stor betydelse för att uppnå målet om en sammanhängande stad och en god offentlig miljö. Ett mål med dessa mötesplatser är att de ska bidra till att människor med varierande bakgrund möts, samtidigt som stadsdelarnas lokala identitet stärks.

Stockholms byggnadsordning

I Stockholms byggnadsordning karaktäriseras Vällingby som tunnelbanestad. Enligt byggnadsordningen ska tunnelbanestäderna utvecklas med utgångspunkt från de centrala parkstråken, de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna, vanligtvis höga punkthus och flerbostadshus i tre till fyra våningar. Därutöver ska nya byggnader utformas utifrån befintlig struktur samt en tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Ny bebyggelse ska planeras utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet ska värnas. Det centrala parkstråkets samband med omgivande grönstruktur ska

beaktas. Enligt byggnadsordningen ska parkering undvikas på förgårdsmark och bostadsgårdar.

Riksintressen

Stockholm-Bromma flygplats är ett riksintresse enligt miljöbalken kapitel 3. Planområdet omfattas av hinderbegränsande yta kopplat till riksintresse för Bromma flygplats.

Planområdet ligger till viss del inom riksintresset Vällingby-Råcksta AB 120.



Riksintressegränsen är markerat med gult.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning till NRE Stråket AB, JM AB, NREP AB och Ikano Bostadsutveckling AB den 25 november 2021. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska bedrivas.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Nälstastråket är ett parkstråk beläget i västra delarna av Stockholm mellan Vällingby, Vinsta och Nälsta. Platsen var tidigare ett odlingslandskap. Genom hela stråket rinner också Nälsta bäck, med karaktären av ett åkerdike. I dag kantas det öppna stråket av bebyggelse av varierat slag från olika tidsepoker. I direkt anslutning ligger främst flerfamiljshus, radhusbebyggelse samt områden med villor. I söder avgränsas platsen av en tät skog/brynzon som topografiskt också reser sig högre än själva stråket.

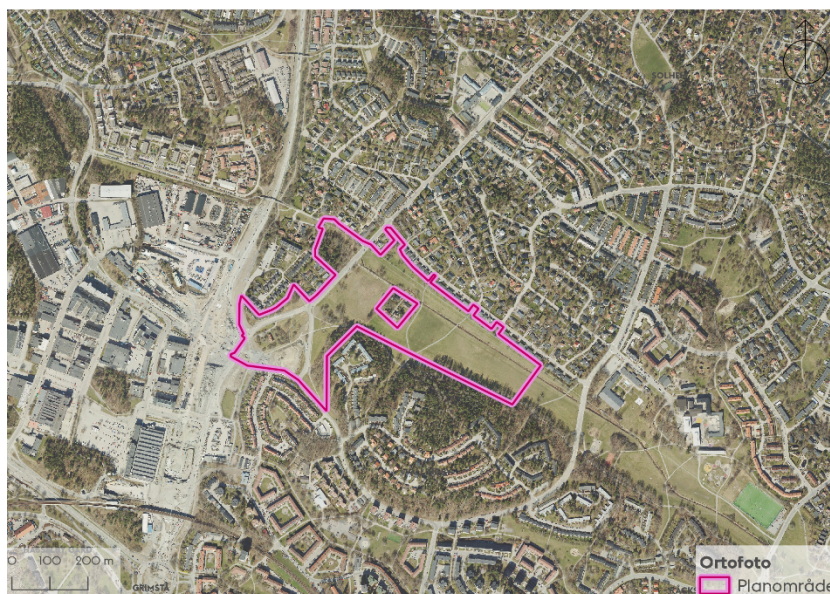
Vällingby, som invigdes 1954, planerades som en självförsörjande förort och var landets första så kallade ABC-stad (Arbete-Bostäder-Centrum) med goda kommunikationer via tunnelbanan in till Stockholms innerstad. Bebyggelsestrukturen kännetecknas av den låga centrumbebyggelsen, omgiven av en krans av punkthus och en gradvis nedtrappning i skala med radhus och villor i ytterkanterna. Här kombinerades socialt bostadsbebyggande med arbetsplatser och en arkitektoniskt väl genomarbetad gestaltning i relation till

landskapets förutsättningar. Under början av 2000-talet kompletterades de centrala delarna med handelsytor och bostäder.

Kulturmiljö

I Nälstastråket finns flera bebyggelseområden som är gul-, grön- eller blåklassade av Stadsmuseet. Det finns fyra befintliga villor inom planområdet, varav två är grönklassade, vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. De andra två är gulklassade, vilket innebär att fastigheterna har positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde. Intill Nälstastråket finns ett radhusområde, Omega, som är blåklassat. Fastigheterna har kulturhistoriska värden som innebär att de utgör byggnadsminne enligt kulturmiljölagen. Klassificeringen av kulturmiljön belyser stadsbyggnadsgreppen och de arkitektoniska detaljerna som är typiska för 50-talet, däribland naturens betydelsefulla roll.

Riksintresset för Vällingby och den typiska ABC-stadstypologin måste beaktas i utformningen av ny bebyggelse inom området.



Flygbild över planområdet. Planområdets ungefärliga läge inom röd markering.

I den södra delen av planområdet finns ett fornlämningsområde i form av ett gravfält. Vidare utgör bytomten invid Vinsta Gård ett fornlämningsområde. Därutöver finns ett antal stensättningar utmed stigen strax väster om befintliga tennisbanor. Fornlämningarna kommer att beaktas under planarbetet.

Trafik och kollektivtrafik

Nälstastråket ligger i ett bra kollektivtrafikläge. Tunnelbanestationerna Vällingby och Johannelund ligger knappt en kilometer från planområdet. Spånga pendeltågstation ligger nästan två

kilometer från planområdet. Det finns flera busslinjer som tangerar stråket, båda i väster längs Vinstavägen, i mitten längs Täbylundsvägen och i öster längs Spångavägen.

Vinstavägens utformning/gatusektion inbjuder i dag till höga hastigheter för biltrafiken och en delvis osäker trafikmiljö för cyklister och gångtrafikanter. Längs korsningen mellan Vinstavägen och Skattegårdsvägen planeras vägdragning och uppfarter som ingår i Förbifart Stockholm.

Inom Nälstastråket finns flera gång- och cykelstråk, men Nälstastråket har potential att bli en viktig komponent i ett lokalt och regionalt cykelnät.

Miljö

Naturmarken i området (öppna gräsmarker, skog och vattendraget Nälsta bäck) utgör ett habitatnätverk för ek, som bidrar till spridning av eklevande arter i området. Planområdet ingår även i ett habitatnätverk för groddjur. Under planarbetet kommer habitatnätverk och naturvärden att utredas. Därutöver kommer bebyggelseförslaget i relation till grönytefaktorn att studeras under projektet.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Bällstaåns och Strömmens tekniska avrinningsområden. Delar av planområdet avvattnas till Nälsta bäck/Bällstaån, medan dagvattnet från andra delar går till Bromma reningsverk och sedan ut i Strömmen. Både Bällstaån och Strömmen har dålig ekologisk status och uppnår inte heller god kemisk status.

Riskfrågor

Översvämning

Inom planområdet finns risk för översvämning. Nälstastråket med Nälsta bäck är en dalgång där stora mängder vatten riskerar att samlas vid kraftiga skyfall. Större andel hårdgjord mark inom planområdet kommer att leda till minskad infiltration i marken, vilket i sin tur ökar översvämningsrisken i området. Ett helhetsgrepp behöver därför tas i fråga om Nälstastråket och vattenhanteringen. Nälstastråket utreds inom arbetena för det lokala åtgärdsprogrammet (LÅP) för Bällstaån och det stadsdelsvisa åtgärdsprogrammet för biologisk mångfald (SÅP) i Bromma-Hässelby-Vällingby. Detaljplanearbetet för Nälstastråket bör samordnas med arbetet avseende de lokala åtgärdsprogrammen.

Buller

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

Vibrationer

Marken inom planområdet består huvudsakligen av lera. Höjderna inom och runtom planområdet utgörs av morän och berg. Planområdet genomkorsas av tung trafik i form av bussar och andra fordon, och det förekommer vibrationsstörningar i området, särskilt längs med Skattegårdsvägen.

Markföroreningar

Det finns inte några kända markföroreningar inom planområdet. Väster om planområdet ligger Vinsta industriområde, vars verksamhet kan ha påverkat marken och grundvattnet i området. Miljöförvaltningen rekommenderar att en miljöteknisk markundersökning genomförs för att undersöka förekomsten av föroreningar.

Service, idrott och kultur

Planområdet ligger cirka 1–1,5 kilometer från Vällingby centrum med ett större serviceutbud, sim- och idrottshall med mera. Planområdet ligger också nära fristående och kommunala förskolor samt en grundskola.

Teknisk försörjning

Nälsta parkstråk fungerar som ett strategiskt viktigt ledningsstråk. Flera ledningsägare finns redan i området. Stockholms Ström håller just nu på att gräva ner de kraftledningar som tidigare gick genom Nälsta dalgång. Det finns såväl planerad som förväntad ökning av antalet ledningar, vilket kommer att kräva samordning i fortsatt planering. Ellevio, Stockholm Exergi och Svenska kraftnät planerar på sikt förläggning av nya ledningar intill Nälstastråket.

Planförslaget

Planförslaget innebär cirka 440 nya bostäder i form av flerbostadshus med möjlighet till lokaler i bottenvåningarna, radhus, och en skola för cirka 600 elever.

Planområdet består av sju kvarter med bostadsbebyggelse och ett kvarter för skola. Parkeringsbehovet ska lösas i underjordiska garage inom planområdet. Bottenvåningar ska utföras med omsorg och särskild hänsyn till parkstråkets offentliga karaktär. Även rummen mellan byggnaderna måste utformas med hänsyn till

parken. Planområdets exakta avgränsning kommer att göras under planarbetet.



Karta som visar gränserna för de sju kvarteren A–G, med möjlig utvecklingspotential. Ledningsstråket ligger inom de områden som är markerade med rosa, med begränsade bebyggelsemöjligheter. Vattendraget är markerat med blått.

Inför markanvisningen genomfördes ett jämförelseförfarande där olika förslag bedömdes och strukturen studerades utifrån platsens förutsättningar och den arkitektoniska idén. Fyra byggaktörer valdes ut att medverka i planarbetet, vilka beskrivs nedan.

Kvarter A – NRE Stråket AB

Förslaget innebär cirka 150 bostäder i kluster av låga, täta flerbostadshus om 3–4 våningar med gemensamma gröna gårdar och varierad skala och taksilhuett. Passager, utblickar, gårdar, platser och mjuka övergångar till grönområden bildar huvudmotiv i detta kvarter. Bostäderna i kvarter A avses bli upplåtna som bostadsrätter.



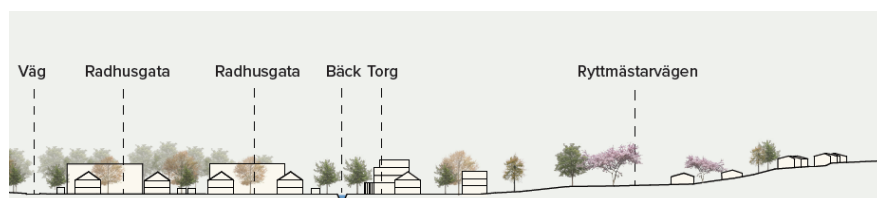
Bilden visar en tidig skiss över kvarter A markerat med blått. Utformning och gestaltning kommer att bearbetas under planeringsarbetet. Illustration: AART.



Sektion som visar tidigt förslag på bebyggelse inom kvarter A. Illustration: AART.

Kvarter B – JM AB

Förslaget innebär ett mindre flerbostadshus mot Vinstavägen med cirka 20 lägenheter samt 25–30 radhus norr om Nälsta bäck. Byggnaderna föreslås bli placerade invid bäcken, och den nuvarande trädridån mot de befintliga bostäderna föreslås bli bevarade. Radhusen i två våningar föreslås vara lägre än husen bakom, vilket gör att de delvis behåller sin utsikt över parken. Utformningen kommer att förstärka kopplingarna till parken, med gångvägar och planteringar. Bostäderna i kvarter B avses bli upplåtna som både bostadsrätter och äganderätter för radhus.



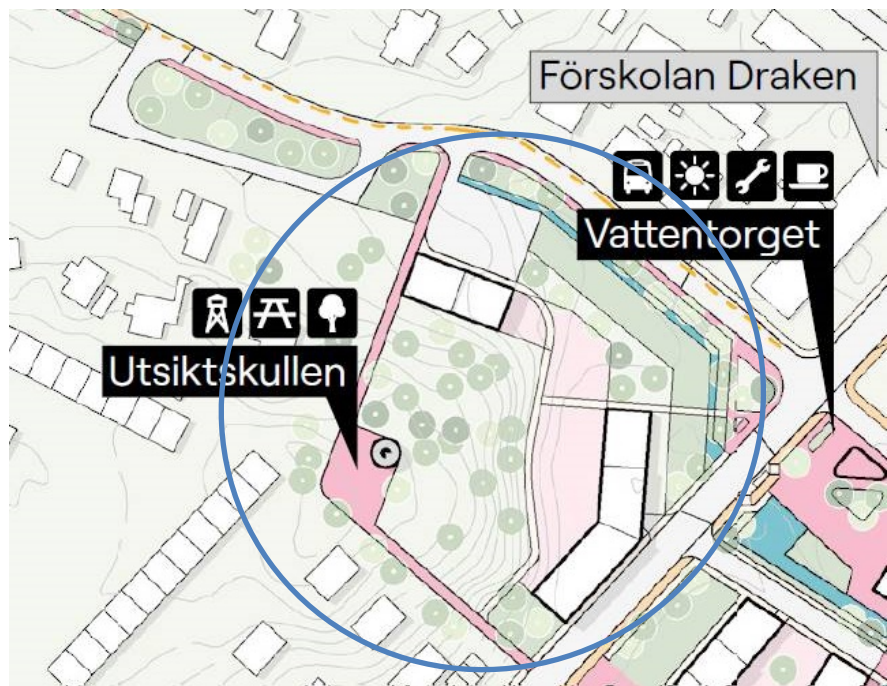
Sektion som visar tidigt förslag på bebyggelse inom kvarter B. Illustration: Ettelva Arkitekter.



Bilden visar en tidig skiss över kvarter B in mot Nälstastråket och bäcken. Utformning och gestaltning kommer att ske under planeringsarbetet. Illustration: Ettelva Arkitekter.

Kvarter C – NREP AB

Förslaget innebär cirka 100 nya bostäder i form av flerbostadshus. Kvarteren omfattar lamellhus- och punkthusbebyggelse. Förslaget innebär att parkstråket förlängs till den västra sidan av Vinstavägen. Bostäderna i kvarter C avses bli upplåtna som hyresrätter.

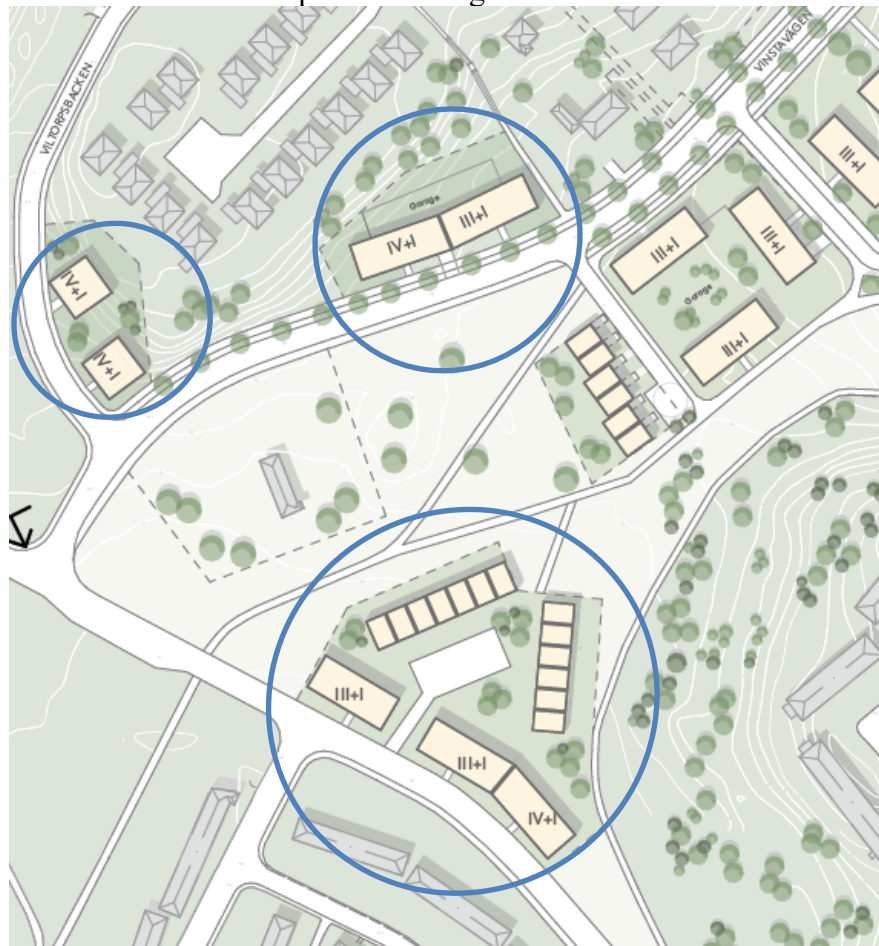


Bilden visar en tidig skiss över kvarter C. Aktuellt område är markerat med blått. Utformning och gestaltning kommer att ske under planeringsarbetet. Illustration: Arkemi.

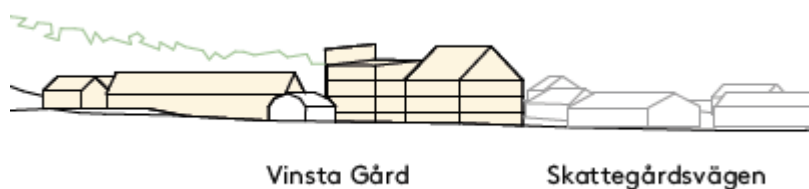
Kvarter D, E, F – Ikano Bostadsutveckling AB

Förslaget för kvarter D, E, F innebär cirka 130 bostäder i form av flerbostadshus. Därutöver föreslås cirka 10–15 radhus. Kvarter D omfattar lamellhus vid Vinstavägen. Vid kvarter E föreslås punkthus. Kvarter F omfattar lamellhus och cirka 10–15 radhus. Bebyggelsen utgör en entré till Nälstastråket och bidrar till att

omvandla delar av Vinstavägen och Skattegårdsvägen till stadsgator. Cirka 50 procent av de 130 bostäderna avses bli upplåtna med hyresrätt, och 50 procent avses bli upplåtna med bostadsrätt. Radhusen planeras bli äganderätter.



Bilden visar en tidig skiss över de kvarter som Ikano kommer att utveckla. Utformning och gestaltning kommer att ske under planeringsarbetet. Illustration: ÅWL Arkitekter.



Sektion som visar tidigt förslag på bebyggelse mot Skattegårdsvägen och Vinsta Gård. Illustration: ÅWL Arkitekter.

Kvarter G

Inom kvarter G planeras en skola med cirka 600 elever. Kvarter G ligger i närheten till Vinsta Gård. Skolans placering mitt på tomten utgör en naturlig avdelare mellan olika vistelsezoner.



Bilden visar en tidig skiss över kvarter G markerat med blått. Utformning och gestaltning kommer att bearbetas under planeringsarbetet. Illustration: AART.

Nälstastråket/parken

Nälstastråket är ett viktigt parkstråk både socialt och ekologiskt, och därför bör stråket fortsätta att uppfattas tydligt både rumsligt och funktionellt. Arbetet med Nälstastråket bör syfta till en upprustning och utveckling av det befintliga parkstråket. Stråket bör utvecklas med mötesplatser, rekreationsmöjligheter, bevarade ekologiska samband, utvecklade gång- och cykelstråk samt bättre kopplingar med angränsande områden. Exploateringskontoret ansvarar för projektering och genomförande.

Bebyggelsens möte med parkstråket och naturmark ska utformas så att det är tydligt var de privata bostadskvarteren slutar och var de allmänna park- och grönområdena börjar.

Relation till befintlig bebyggelse

Bebyggelsen ska i huvudsak placeras i liv med gatan för att skapa en tydlig gräns mellan offentliga och privata miljöer. Nya byggnaders skala och typologi ska förhålla sig medvetet till befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen ska förhålla sig väl till landskapsrummet och bidra till att förstärka entréerna in till parkstråket.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsförsörjningsmålen samt att skapa goda boendemiljöer invid grönområden med möjligheter till rekreation.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Med fler bostäder i området ökar möjligheterna för lokal etablering av verksamheter, vilket kan leda till ytterligare arbetsplatser i området. Därutöver planeras en ny skola i samband med projektet, vilket kommer att leda till förbättrade utbildningsmöjligheter både för planområdet och för omkringliggande områden.

Kulturmiljö i en växande stad

Ny bebyggelse inom eller i anslutning till riksintresset behöver en god anpassning till de befintliga kulturmiljövärdena på platsen. Därutöver ska den tillkommande bebyggelsen utföras med en hög arkitektonisk kvalitet.

Riksintressen enligt miljöbalken tillåter prövning av ny mer omfattande kompletteringsbebyggelse i riksintresseområdets nära omgivningar. Den befintliga och typiska ABC-stadstypologin måste beaktas i utformningen av ny bebyggelse inom området, och ny bebyggelse ska bevara de unika kulturhistoriska värdena.

Påverkan på kulturhistoriska värden kommer att behandlas under planarbetet. Även fornlämningarna inom området kan påverkas av förslaget och ska utredas.

En sammanhängande stad

Trygghet

Planförslaget innebär ett betydande antal nya bostäder i området, vilket bedöms leda till mer liv och rörelse och en ökad trygghetsupplevelse i området under fler timmar av dygnet.

Jämställdhet

Planförslaget innebär nya bostäder i närheten av kapacitetsstark kollektivtrafik, vilket bedöms positivt ur jämställdhetssynpunkt. Därutöver planeras en ny skola mitt i området, vilket kan underlätta vardagen för både nya och befintliga boende i området.

Trafik och mobilitet

Framkomlighetsstrategin ska tillämpas i utvecklingen av området, bland annat genom förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik. En konsekvens av förslaget är att gångstråket genom Nälstastråket utvecklas med ökade möjligheter för aktivitet och rekreation. Underlaget för förbättrad kollektivtrafik ökar med nya bostäder. Därutöver ökar underlaget för kommersiell och kommunal service, vilket kan minska resbehovet i området.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen ska utformas för att skapa en attraktiv och trivsamt stadsmiljö med kvarter där husen möter gata och skapar ett tydligt gaturum. Projektet eftersträvar en tydlighet mellan privat och offentligt. Förslaget innebär småhus och lägre flerbostadshus. Nya byggnader utförs i en låg skala med material och färgsättning som är anpassad till den befintliga bebyggelsen.

Kulturliv, idrott och rekreation

Nälstastråket utvecklas och får fler möjligheter till aktivitet och rekreation. Boende i området får goda möjligheter till rekreation, både i Nälstastråket och i det närliggande Grimsta naturreservat. Därutöver finns ett befintligt badhus (Nälstabadet) samt ett utegym i närheten av planområdet.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

En naturvärdesinventering behöver tas fram under planarbetet, då planområdet innehåller träd och naturmiljöer med potentiellt höga naturvärden. Därutöver behöver dagvatten- och skyfallshanteringen i området utredas noggrant med tanke på befintliga markförhållanden och att det finns en betydande översvämningrisk i delar av planområdet. Det nya planförslaget ska bidra till ekosystemtjänster och biologisk mångfald i området.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget kommer att innebära mer hårdgjord yta i ett område som i dag främst består av grönområde och öppet fält. Med anledning av detta kommer dagvattenhanteringen i bebyggelseförslaget att anpassas så att miljö kvalitetsnormerna för recipienten inte påverkas negativt. Det finns i dag översvämningrisk i flera delar av området, vilket kommer att behöva hanteras för att marken ska vara lämplig att bebygga med bostäder. Planområdet har i dag låga bullervärden, även om bebyggelsen närmast Vinstavägen kan behöva anpassas. Luftkvaliteten i området är god. Det finns heller inga övriga riskfrågor att beakta.

Teknisk försörjning

Området fungerar redan i dag som ett ledningsstråk och tillgången till teknisk infrastruktur bedöms vara god. Den nya bebyggelsen kan innebära att ytterligare en elnätstation blir nödvändig i området. Ellevio, Stockholm Exergi och Svenska kraftnät planerar på sikt förläggning av nya ledningar intill projektet.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden är vid redovisning av samråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Preliminär tidplan:

Start-PM	december 2021
Samråd	maj 2023
Granskning	maj 2024
Antagande	november 2024

Tidplanen förutsätter att planavtal skrivs, att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller uppdragas nya omständigheter, som inte kunnat förutses.

Planavtal

Planavtal ska tecknas med de ingående byggaktörerna efter genomförda markanvisningar för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att påbörja planläggning av aktuellt område. Nälstastråket har stor potential att förtätas med nya bostäder, samtidigt som det befintliga grönområdet bibehåller höga rekreativvärden med hög tillgänglighet för allmänheten.

Därutöver finns god tillgång till kollektivtrafik och befintlig infrastruktur i området, vilket innebär ett effektivt markutnyttjande.

Några av de knäckfrågor och avvägningar som tidigt behöver hanteras i planarbetet är:

- hänsyn till befintliga naturvärden och träd inom området
- utformning av ny bebyggelse i förhållande till befintliga bostäder i området samt riksintresseområdet
- hantering av översvämningsrisk i området
- dagvattenhantering och påverkan på miljökvalitetsnormerna
- placering och utformning av den nya skolan
- bevarande och utveckling av Nälstastråket som rekreatiionsstråk
- placering av ny bebyggelse för att stärka upp gaturummet
- skapande av tydliga entréer till Nälstastråket
- placering av möjliga lokaler i bottenvåningen
- koppling till omkringliggande områden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT