

**Handläggare**  
Peter Lundevall  
Telefon 08-508 272 92**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Nockebyhov 2:22 vid Tyska Bottens Väg i stadsdelen Nockebyhov, Bromma (ca 80 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll      Monika Joelsson Vestlund

### **Sammanfattning**

Detaljplanens syfte är att i Nockebyhov vid Tyska Bottens väg och Mälarblick möjliggöra för ny bebyggelse med ca 80 bostäder.

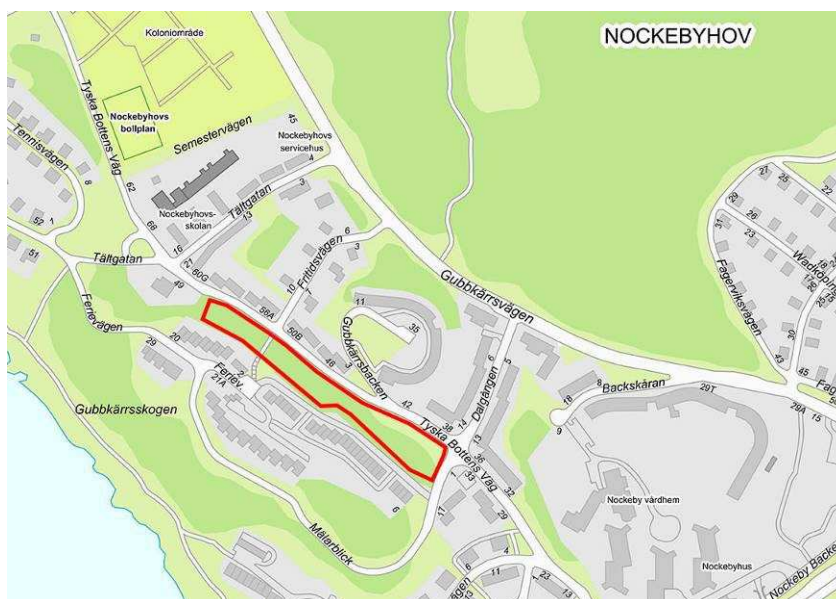
Aktuellt område är utpekad för möjlig ny bebyggelse i Program för västra delen av Nockebyhov 2011- 05829. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2013.

Planområdet är välbeläget i nära anslutning till både Mälarens strand och naturreservatet Judarn. Befintlig detaljplan anger området som parkmark men då området är norrvänt och har en relativt begränsande användning bedömer kontoret platsen lämplig för att pröva nya bostäder. Angränsande bebyggelse utgörs av radhus och flerbostadshus. Planförslaget är ett led i att utveckla Nockebyhov och uppnå stadens bostadsmål. Genom en väl studerad kompletteringsbebyggelse kan bostäder skapas i en attraktiv stadsdel. Möjligheten till grönkompensation studeras närmare under planprocessen i enlighet med exploateringsnämndens beslut i april 2015 om utökade ambitioner och investeringar avseende kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta i den västra delen av Nockebyhov. En lägesrapport godkändes i exploateringsnämnden den 4 februari 2016.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.



Planområdet markerat med röd gräns.

## Syfte

Detaljplanens syfte är att uppföra ca 20 radhus samt ett flerbostadshus med ca 60 lägenheter med lokaler i delar av bottenvåningen i samklang med den befintliga bebyggelsen avseende skala och karaktär. Avsikten är att skapa en mindre platsbildning kring ett litet torg vid korsningen Mälarblick/Tyska Bottens väg.

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

## Bakgrund

För planområdet finns två markanvisningar. Exploateringsnämnden beslutade 2014-02-06 att anvisa mark för bostäder inom Nockebyhov 2:22 till Lindbäcks Boende AB för ca 60 lägenheter i flerbostadshus. Inom samma fastighet längre norrut beslutade nämnden 2015-12-10 att anvisa mark till Småa AB för ca 19 radhus. Markanvisningsavtal har upprättats med respektive byggherre.

## Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget i en norrsluttning utmed Tyska Bottens väg mellan Mälarblick och en förskola som ligger i höjd med Tältgatan. Området utgörs av del av fastigheten Nockebyhov 2:22. Planområdet är ca 0,8 ha. Området för flerbostadshuset är 3 300 m<sup>2</sup> och för radhusen 4 500-5 000 m<sup>2</sup>.



*Snedbild mot söder med planområdet markerat.*

#### Markägoförhållanden

Stockholms stad är markägare.

#### Tidigare ställningstaganden

##### *Översiktsplanen*

Stadsdelen Nockebyhov är belägen i närheten av Brommaplan – en i översiktsplanen utpekad tyngdpunkt. En kompletteringsbebyggelse i Nockebyhov stödjer tyngdpunkten Brommaplan och det långsiktiga målet att skapa mångsidiga stadsmiljöer med en blandning av boende, parker, verksamheter och service. Naturreservatet Judarn och stranden vid Mälaren inklusive Gubbkärrsskogen ligger i närområdet och lyfts i översiktsplanen fram som områden och samband inom den regionala grönstrukturen.

##### *Program för västra Nockebyhov*

Planområdet är utpekad för möjlig ny bebyggelse enligt Program för västra delen av Nockebyhov (Dnr 2011-05829), godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07. I programmet redovisades för det aktuella planområdet ett större och ett mindre flerbostadshus i fyra våningar och fyra radhuslängor med totalt 13 radhus. I programmet föreslogs ytterligare ett antal områden möjliga för kompletteringsbebyggelse. Två områden förutom föreliggande är för närvarande föremål för detaljplaneläggning. Det är dels drygt 40 bostäder (bostadsrätt) vid Tyska Bottens väg och Ferievägen och dels ca 90 bostäder (hyresrätt) vid Gubbkärrsvägen. Sammantaget skulle de tre områdena ge ca 210 nya bostäder.

### *Gällande detaljplan*

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

### *Grönkompensation*

Exploateringsnämnden godkände den 4 februari 2016 en lägesrapport avseende grönkompensation inom programområdet för den västra delen av Nockebyhov. Ärendet redovisar bl. a. vilka utredningar som gjorts och pågår avseende grönkompensation. En utgångspunkt har varit exploateringsnämndens beslut i april 2015 där det uttalades att i ”den fortsatta projekteringen utöka ambitioner och investeringar avseende kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta”. Åtgärder och medel kommer att avsättas när planprojekt blir aktuella i denna del av Nockebyhov.

### *Nuvarande förhållanden*

Planområdet utgörs av en relativt smal sluttande naturmarksremsa i norrläge med barr- och lövträd. Området som kallas ”Hundskogen” används av närboende för hundrastning och promenader i viss mån. Förutom natur finns en markparkering om ca 20 parkeringsplatser och en nätstation. Det finns ännu ingen ny föreslagen placering av nätstationen.

Nockebyhov består av en blandning av villor, radhus och flerbostadshus. Ovan sluttningen sydväst om planområdet ligger ett radhusområde – Mälarblick – i tre våningar. Utmed Tyska Bottens väg nordost om planområdet ligger flerbostadshus i två till fyra våningar i olika utföranden. Söder om korsningen finns lägre bebyggelse som är ett f.d. barnhem och dess personalbostäder. I nordväst finns en förskola i två våningar.

## **Planförslaget**

### **Ny bebyggelse**

Förslaget innebär att området planläggs som kvartersmark för bostadsändamål med lokaler i flerbostadshusens bottenvåningar närmast korsningen med Mälarblick. Utgångspunkten är att en torgbildning närmast korsningen planläggs som allmän plats. Ett inslag av lokaler i bottenvåningen på den nya bebyggelsen främjar en levande stadsmiljö.

Förslaget innehåller nybyggnation av två flerbostadshus med närmare 60 bostadsrättslägenheter i varierande storlekar. En längre huskropp följer Tyska Bottens väg medan en kortare placeras vid Mälarblick. De ca 20 radhusen utmed Tyska Bottens väg har en yta



om 190 kvm bruttoarea per hus. Radhusen avses upplåtas med bostadsrätt alternativt äganderätt.

Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till topografi och omgivande bebyggelse. Av nämnda områdesprogram framgår att husen bör inordna sig i den relativt anspråkslösa 1950-talsarkitekturen med små åthävor, väl utformade detaljer och omsorgsfullt materialval. Detta liksom färgsättningen är en viktig utgångspunkt för utformningen av den nya bebyggelsen.



*Situationsplan med föreslagen bebyggelse utmed Tyska Bottens väg och Mälarblick. Illustration: Arkitekter Engstrand och Speek, Andersson Arfwedson arkitekter.*

Som en del av utvecklingen av hela Nockebyhov kommer Tyska Bottens väg att byggas om. Ombyggnaden innebär bl.a. att en gångbana anläggs utmed planområdet. Gångbana saknas idag på den sida av vägen som planområdet ligger på.

### **Flerbostadshus**

Lindbäcks Boende ABs projekt är uppdelat i två hus som är sammanbyggda i bottenvåningarna. En mindre husvolym i fyra till fem våningar placeras utmed Mälarblick. En längre huskropp placeras vid Tyska Bottens väg. Byggnaden har ett antal sidoförskjutningar för att följa den lätt krökta gatan och för att erhålla en mer livfull gestaltning. Våningshöjden trappar ner från sex till tre våningar i riktning mot radhusen. Det lägsta våningstalet utgör en mindre volym närmast gatan och de nya radhusen. Mot torget utförs husen med förhöjd bottenvåning för att möjliggöra lokaler. Alla bostäder ligger upphöjda från gatunivån för att förhindra insyn i lägenheterna. Lokaler ska inrymmas i bottenvåningarna kring en torgbildning vid korsningen Tyska Bottens väg/Mälarblick. Parkering ska helt lösas i garage under

byggnad och gård. Projektet eftersträvar att bevara de sex särskilt värdefulla tallarna som finns inom tomten. Möjligheten att bevara den tall som står på torget behöver dock utredas vidare.

Enligt förslaget har de nya husen en förgårdsmark med varierande djup på 1-3 meter mellan hus och gångbana, ett grepp som är tids- typiskt för områdets 1950-talsbebyggelse. Förgårdsmark ger vidare möjlighet till plantering, cykelparkering, respektavstånd till gångba- nan och utrymme för t ex nedsänkta sopkasuner.

Huvudentréer placeras mot gata. Angöringsfickor ordnas inom ca 10 meter från entréerna. En gemensam upphöjd gård är placerad ovan garaget. Gården kan även nå från de genomgående entréerna och via en gångväg som ansluter till Tyska Bottens väg. Husen ut- formas med balkong eller uteplats till varje lägenhet.



*Elevation mot öster som visar hur flerbostadshuset förhåller sig till radhusen på Mälarblick (till vänster) och flerbostadshuset utmed Tyska Bottens väg och Mälarblick (till höger). Föreslagna hus är sammanbyggda i bottenvåningen.*



*Visionsskiss som visar förslaget flerbostadshus intill korsningen Tyska Bottens väg/Mälarblick. Husens och torgets utformning kommer att studeras och utvecklas vidare under planprocessen. Illustration: Arkitekter Engstrand och Speek*

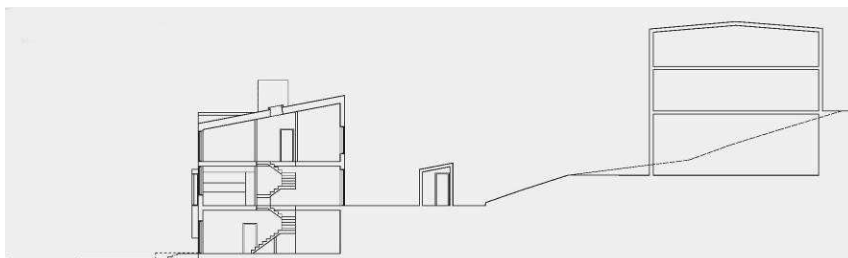
## Radhus

Enligt förslaget fördelas de 20 radhusen på tre radhuslängder med mellan tre och elva hus i varje. Den längsta längden är förskjuten för att skapa variation i gaturummet och associera till det planerade intilliggande flerbostadshuset med sin sidoförskjutna huskropp. Det breda släppet kring trappan mellan befintliga radhus på Mälarblick

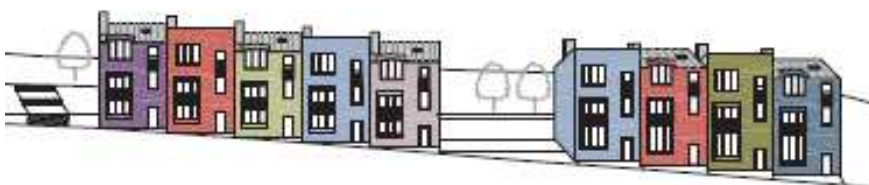
och Tyska Bottens väg är till för att bevara ett ekologiskt samband och bevara en särskilt värdefull tall.

Radhusen uppförs i tre våningar varav den nedersta är en tillgänglig souterrängvåning. Varje hus har egen tomt med uteplats och förråd på gårdssidan. Radhusen följer den lutande gatan varför taken trappas ner. Tillsammans med en varierad färgsättning bidrar detta till variation i gaturummet.

Längs husens gårdssida anläggs en gångväg på kvartersmark som ansluter till den allmänna gångvägen med en trappa upp till Mälarblick som korsar området. Den befintliga gångvägen med sin trappa behålls som allmän platsmark. Närmast de befintliga radhusen på Mälarblick kvarstår en smal remsa av naturmark på kvartersmark.



*Sektion som visar höjdförhållanden mellan nya och befintliga radhus. Sektionen är tagen där avståndet till befintliga radhus är som minst.*



*Skiss över den norra delen av radhusområdet som visar en preliminär gestaltning av husen. Placering, utformning och färgsättning kommer att studeras vidare under planprocessen. Illustration: Andersson Arfwedson arkitekter*

### Parkering

För flerbostadshuset sker bilparkering i garage under hus och gård. Garaget med infart från Tyska Bottens väg planeras rymma parkeringsplatser motsvarande ett parkeringstal på 0,8/lgh. Behovet kan bedömas till något lägre. Mot bakgrund av de komplicerade parkeringsförhållandena i denna del av Nockebyhov och att ca 20 platser på en befintlig parkeringsplats vid Tyska Bottens väg utgår i samband med byggandet av flerbostadshuset, bedöms en viss marginal för eventuell uthyrning vara motiverat. Antalet cykelplatser är planerat till 2,5/lgh som placeras i förråd i gatuplan och/eller garage eller utomhus på gården. Ett antal angoringsplatser anordnas på gatumark inom 10 meter från entréer.

För radhusen sker parkering främst på gemensamma parkeringar mellan och bredvid husen. Ett mindre antal platser ordnas på radhustomterna. P-talet är 1,0. Cyklar förvaras på den egna tomten.

#### Avfall

För flerbostadshuset planeras avfallshantering i nedsänkta sopkasuner på förgårdsmark och inom platsbildningen vid Mälarblick. Plats för hämtfordon reserveras på gatan i anslutning till kasunerna.

Radhusen planeras med kärl på egen tomt.

### Planförslagets konsekvenser

#### Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ utifrån nuvarande kunskapsunderlag.

#### Buller

Enligt stadens bullerkartering varierar nivåerna inom planområdet mellan 45 och 60 dBA. Det är främst flerbostadshuset som utsätts för buller då det placeras nära vägen. Föreslagen placering och utformning ger möjlighet att utforma lägenheter med tyst sida.

#### Dagvatten

Stadens dagvattenstrategi ska följas. Det är angeläget att i tidigt skede planera för lokalt omhändertagande av dagvatten och att finna tillräckligt med infiltrations- och fördröjningsytor. En dagvattenutredning ska upprättas inom ramen för planarbetet.

#### Kulturhistoriska värden

Den här delen av Nockebyhov präglas av en karakteristisk 1950-talsarkitektur med ett omsorgsfullt och kvalitetspräglad bostadsbyggande. De intilliggande radhusen på Mälarblick från tidigt 1960-tal är blåklassade av Stadsmuseet (av byggnadsminnesklass). Övrig angränsande bostadsbebyggelse är grönklassad (större kulturhistoriskt värde) och förskolan är gulklassad (positiv betydelse för stadsbilden).

#### Naturvärden

Planområdet ligger inom en spridningszon för ett ekologiskt betydelsefullt område, ESBO. Delar av området ingår även i habitatnätverk för groddjur, eklevande arter och barrskogsfågel. Planområdet ingår i en spridningskorridor mellan Judarn och Gubbkärrsskogen. De viktigaste sambanden finns utmed slänten närmast Mälarblick, utmed gångvägen/trappan och närmast korsningen Mälarblick/Tyska Bottens väg. De är områden som till stora delar avses bevaras som naturmark inom kvartersmark



förutom ovan nämnda trappa och platsen närmast korsningen som avses bli allmän plats. Sex till sju tallar, av totalt åtta, som pekats ut som särskilt värdefulla bevaras enligt förslaget. Planförslagets inverkan på spridningssambandet ska utredas i det fortsatta planarbetet liksom frågan om kompensationsåtgärder.

Exploateringsnämnden uttalade i april 2015 att i den fortsatta projekteringen för programområdet för västra delen av Nockebyhov "utöka ambitioner och investeringar avseende kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta". Nämnden godkände den 4 februari 2016 en lägesrapport avseende grönkompensation inom programområdet. Lägesrapporten redovisar vilka utredningar som har gjorts, pågår eller planeras kring kompensationsåtgärder. En preliminär lista med tänkbara åtgärder som berör föreliggande eller planerade planprojekt har upprättats. Det rör sig om plantering av träd, anläggande av damm, groddjurspassage, utplacering av död ved mm. En försiktig bedömning är att utgifterna för grönkompensationsåtgärder ligger i intervallet 16-22 miljoner kronor inom programområdet.

#### Allmänna och enskilda intressen

Nockebyhov är generellt välförsörjt med grönområden och det finns goda möjligheter till rekreation i närbelägna Judarskogens naturreservat samt vid Gubbkärrsskogen och Mälarens strand. Planförslaget innebär att allmän plats, parkmark, tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Kontoret bedömer att naturmarkens karaktär, norrsluttningen, planområdets förhållandevis begränsade yta och rekreativa värdet möjliggör omvandling av markanvändningen. Sett till bl. a. behovet av bostäder i ett attraktivt läge bedömer kontoret sammantaget att föreslagen planeringen av ca 80 bostäder är motiverat.

Utblickar från intilliggande bostäder kommer att förändras, men avståndet från den nya bebyggelsen till befintlig bebyggelse (Mälarblick) är emellertid mellan ca 20-57 meter. Den nya bebyggelsen ligger dessutom på en lägre nivå och med naturmark delvis bevarad däremellan. Kontoret bedömer att planerad bebyggelse inte utgör betydande olägenhet för kringliggande radhus och flerbostadshus.

Den nya bebyggelsen kan bidra till att stärka tryggheten utmed Tyska Bottens väg och gångstråket som korsar planområdet. En gångbana anläggs vilket ger ökad bekvämlighet och säkerhet. Planerad tillkommande lokal/lokaler och fler bostäder ger ökat underlag till lokal service.

**Planprocess**

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden föreslås emellertid bli i samband med en samrådsredogörelse innan granskning.

Tidplan	
Start-PM	15 mars 2016
Plansamråd	sep/okt 2016
Samrådsredovisning	december 2016
Granskning	februari 2017
Antagande	april 2017

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Nockebyhovs läge i staden, närheten till bl a Mälarens strand och naturreservatet Judarn, tillsammans med stadsdelens blandade bebyggelsekaraktär, ger förutsättningar till goda boendevärden inom föreslaget planområde.

Stadsbyggnadskontoret anser att planområdet är lämpligt att pröva för nya bostäder i flerfamiljshus och radhus. Genom en väl studerad kompletteringsbebyggelse kan ca 80 bostäder skapas i ett attraktivt område. Viktiga frågor att studera är:

- Stadsbild, gestaltning och Tyska Bottens vägs karaktär
- Utformning av torget och lokaler i bottenvåning
- Dagvatten
- Påverkan på ekologiska och biologiska värden, spridningskorridorer och behov av grönkompensation såsom möjlighet till nyplantering

Planförslaget är ett led i att uppfylla Stockholms bostadsmål och att åstadkomma goda boendemiljöer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT