

Handläggare
Anton Nylander
Telefon 08-508 27 466**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Nälsta 5:2 m fl i stadsdelen Nälsta (ca 80 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas i enighet med utlåtandet.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Planarbetet syftar till att pröva möjligheten att uppföra ca 80 lägenheter i flerbostadshus i tre till fyra våningar, anpassade till platsens förutsättningar.

2015-02-19 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning till Svenska Hem för ca 80 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Förslaget bidrar till att variera bostadsutbudet i Nälsta då andelen småhus i stadsdelen är 76 % i dagsläget. Marken är planlagd som park och läget har goda kollektivtrafikförbindelser.

Då området utgör en del av Nälstråket är det av yttersta vikt att ianspråktagandet kompenseras genom att stråkets kvalitéer stärks. Därför kommer både gränsen mellan bebyggelsen och stråket samt hanteringen av mötet mellan offentligt och privat att studeras i planarbetet. En utgångspunkt kommer att vara att minst hälften av alla parkeringsplatser förläggs i garage *under* mark. Bebyggelsen ska anpassas till landskapet varför markutfyllnader och garage i suterräng ska undvikas.

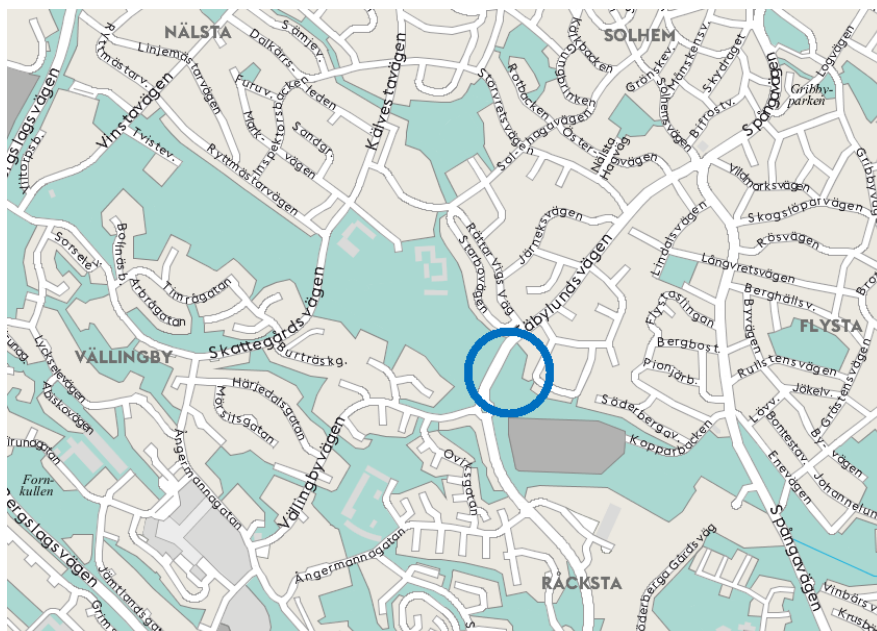
Genom området finns idag upptrampade stigar. Möjligheterna för gående att passera genom området ska fortsatt vara goda. Vidare bör bebyggelsen vara orienterad utåt för att samspela med närområdets bebyggelsekaraktär.

Stadsbyggnadskontoret

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

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att projektet har goda förutsättningar att tillföra stadskvalitéer och bidra till att kontorets bostadsmål kan uppfyllas och föreslår därför att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska starta.

Utlåtande



Översiktskarta. Planområdet markerat med blått.

Utlåtande

Syfte

Planens syfte är att pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus i tre till fyra våningar anpassade till platsens förutsättningar, med parkering delvis i garage.

Bakgrund

2015-02-19 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning till Svenska Hem i Bromma för ca 80 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Beslutet föregicks av en ansökan om markanvisning. Lägenheterna bidrar till stadens bostadsmål och tillför flerbostadshus i ett område med övervägande småhusbebyggelse. Exploateringen möjliggörs av den planerade nedmontering av den kraftledning som i dagsläget sträcker sig över området.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i Nälsta, i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämndsområde, ungefär en mil från city och omfattar en del av fastigheterna Nälsta 5:2 och Nälsta 5:1. Det markanvisade området omfattar cirka 8500 kvm och avgränsas av Täbylundsvägen, kvarteret Donatus och Nälstaån. Planens exakta omfattning kommer fastställas under processen.

Markägoförhållanden

Både Nälsta 5:1 och Nälsta 5:2 ägs av Stockholms Stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

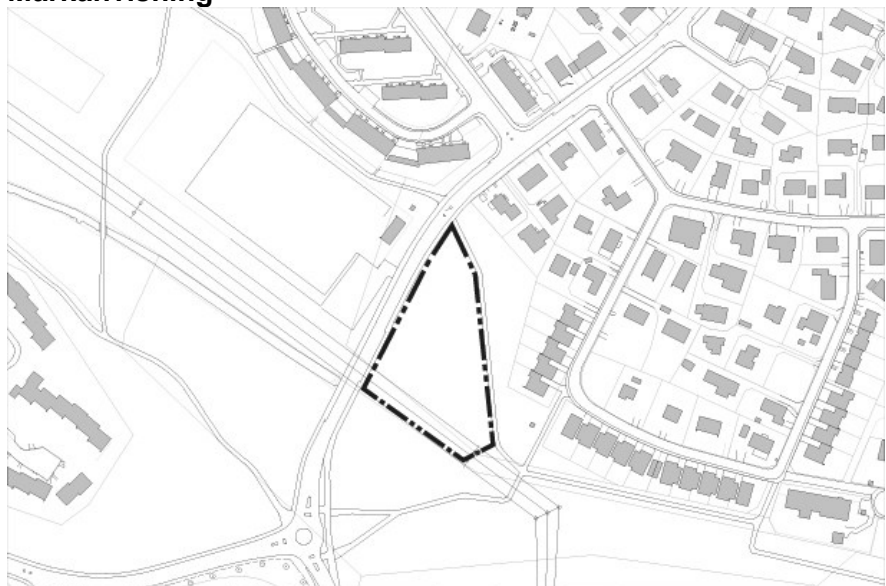
Övergripande pekar översiktsplanen ut ett antal fokusområden som anger planeringsinriktningarna. Vikten av en socialt sammanhållen och levande stad genom tillgänglighet och tillgång till service, handel och samhällsservice i närområdet lyfts fram. Vidare framhålls hållbart resande där resurseffektiva transportmedel ska prioriteras. Vad gäller bostadsförsörjning så efterfrågas ett varierat utbud av bostadsformer inom stadsdelar med enkelsidigt utbud.

Översiktsplanen innehåller fyra strategier. Komplettering av bebyggelse som ligger utanför den centrala staden och utanför tyngdpunkterna behandlas i strategi fyra – främja en levande stadsdel i hela staden. Strategi fyra föreskriver kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen och ett så effektivt markutnyttjande som möjligt. Enligt strategin kan ett effektivt markutnyttjande vara att pröva ny bebyggelse på grönområden och samtidigt förbättra kvaliteten för parker i närområdet, alternativt samla flera kompletteringar av bebyggelse i stråk för att tillsammans skapa en bättre stadsmiljö som kan bidra med mervärden till närmiljön.

Gällande detaljplan

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

Markanvisning



Markanvisat område.

2015-02-19 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning till Svenska Hem i Bromma AB för ca 80 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Beslutet föregicks av en ansökan om markanvisning av Svenska Hem.

Nuvarande förhållanden



Flygfoto över området från väster.

Planområdet

Planområdet är idag park och består av en öppen gräsyta med enstaka träd. Marken sluttar svagt åt söder och en upptrampad stig sträcker sig över området mellan intilliggande kedjehus och busshållplatsen *Täbylundsvägen*. Den kraftledning som skall monteras ned sträcker sig längs områdets södra gräns, där även Nälstaån rinner i kulvert.

Stadsbild

Planområdet ligger i gränslandet mellan Nälsta, Flysta, Råcksta och Vällingby. Den omgivande strukturen är därför varierad. Nälsta och Flysta domineras av villastadsbebyggelse medan strukturen i Råcksta och Vällingby härstammar ifrån 1950- och 60-talet med en tydlig hierarki i gatunätet. Planområdets omgivning domineras av Nälsta parkstråk, vilket översiktligt kan beskrivas som en flack och gräsbeklädd dalgång som avgränsas av en skogsriddå i söder och bebyggelse i norr.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats heter *Täbylundsvägen* och ligger alldeles intill planområdet. Linje 118, med sträckning Vällingby – Spånga – Rissne - Hallonbergen, trafikerar hållplatsen. Närmaste spårbunden trafik finns i Vällingby, drygt en kilometer från planområdet. En resa in till centralen tar drygt en halvtimme.

Service och kommersiella verksamheter

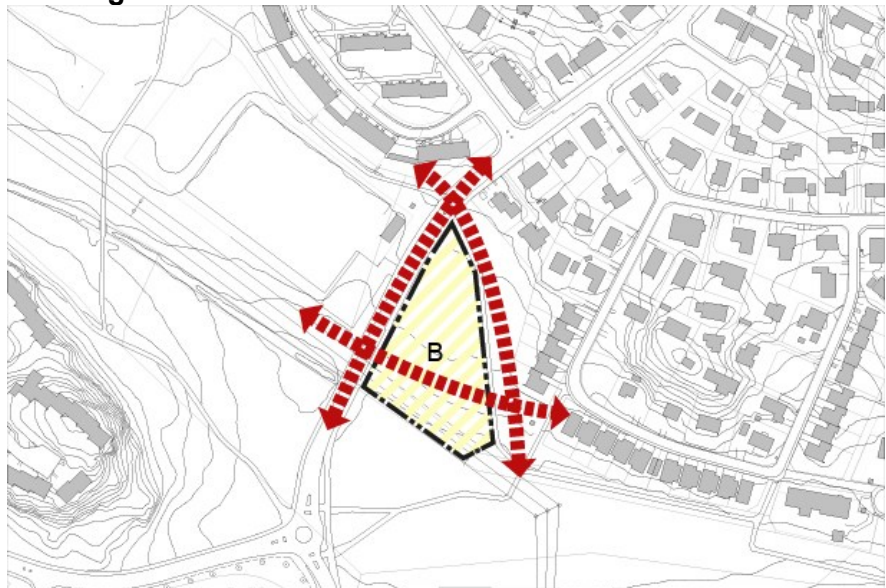
Närmaste livsmedelsbutik ligger i Flysta, knappt en kilometer från området. Övriga verksamheter återfinns närmst i Vällingby centrum, drygt en kilometer bort. Nälstaskolan, med grundskoleverksamhet (F-6), ligger i områdets närhet tillsammans med Nälsta Bollplan och Nälsta badhus. Behov av förskola och LSS-boende kommer utredas i planarbetet.

Rekreation

Planområdet ligger i direkt anslutning till Nälsta parkstråk, det grönområde som exploateringen delvis ianspråkar. I stadens sociotopkarta utpekas stråket som en friyta särskilt värdefull för utevistelse och friluftsliv. Vidare nämns att stråkets sociala och kulturella värden behöver utvecklas på grund av sitt läge och samband med omgivande stadsdelar.

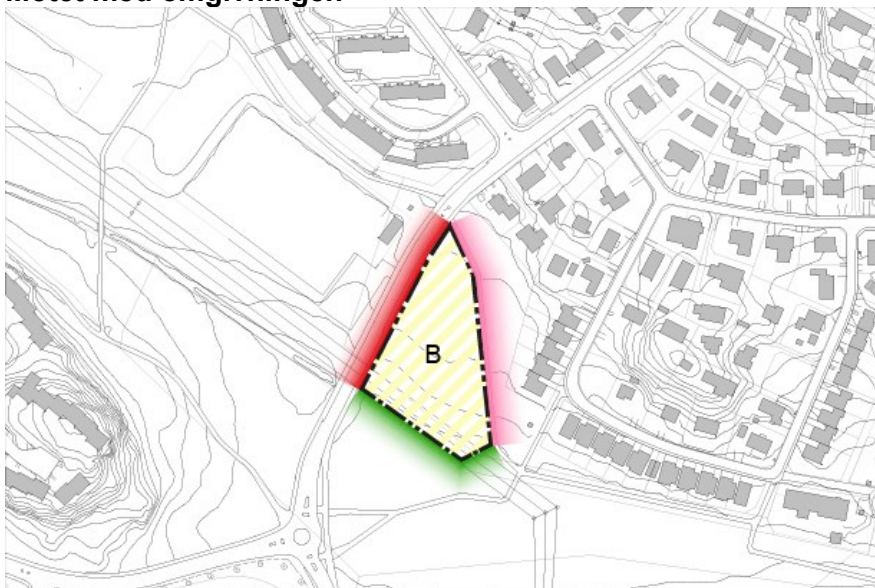
Utgångspunkter för planarbetet

Stadsbyggnadskontoret föreslår följande utgångspunkter för utvecklingen av området inom planprocessen. Samtliga diagram nedan visar ungefärlig planavgränsning.

Befintliga flöden

De befintliga flödena av människor i och kring området ska värnas. Planarbetet ska utreda i vilken mån det är möjligt att stärka stråken.

Mötet med omgivningen



För att bebyggelsen ska landa naturligt på platsen ska områdets möte med omgivningen anpassas till rådande förhållanden. På vilket sätt detta lämpligast sker ska studeras vidare i planarbetet.

Nälsta parkstråk



Stråket är en viktig rekreationskälla för flera stadsdelar och en del av värdet grundar sig i dess kontinuitet. Den tillkommande bebyggelsen ska säkerställa fortsatt kontinuitet.

Planförslaget

Planförslaget innebär ca 80 lägenheter i flerbostadshus i tre till fyra våningar med garage under mark för halva parkeringsbehovet. Bebyggelsen ska anpassas till platsens topografi och stadsbild. Enligt de bebyggelseförslag som presenterats i markanvisningen består exploateringen av sex stadsvillor med indragna toppvåningar.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

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

Närmiljö

Enligt översiktsplanen motiveras ianspråktagandet av grönytor för kompletteringsbebyggelse med att bebyggelsen kan tillföra mervärden i närmiljön. Konsekvensen av planförslaget blir minskade rekreationsytor till förmån för fler bostäder i området. Ianspråktagandet motiveras av närområdets stora tillgång till större grönytor, samt de förstärkningsmöjligheter för dessa som exploateringen innebär.

Varierat bostadutbud

Antalet bostäder i flerbostadshus i Nälsta år 2014 var 405 stycken, vilket är 24 % av det totala beståndet. Av dessa är 0 % allmännyttan, 48 % privata hyresrätter och 52 % bostadsrätter. I översiktsplanen läggs fokus på att åstadkomma ett varierat utbud av bostadsformer i stadsdelar med ett enkelsidigt utbud. Förslaget bidrar till att variera utbudet genom att tillföra cirka 80 lägenheter i flerbostadshus i ett område med övervägande småhusbebyggelse.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden föreslås bli vid antagandet. Om inriktning av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Preliminär tidsplan:

Start-PM i SBN	23 Februari 2017
Samråd	Q4 2017
Granskning	Q2 2018
Antagande i SBN	Q3 2018

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet regleras enligt planavtal med Svenska Hem i Bromma AB.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

I översiktsplanen läggs fokus på att åstadkomma ett varierat utbud av bostadsformer i stadsdelar med ett enkelsidigt utbud. Andelen småhus i Nälsta är 76 %. Planförslaget bidrar till att variera utbudet genom att tillföra lägenheter i flerbostadshus i ett område med övervägande småhusbebyggelse.

Planområdet ligger med närhet till Nälstaskolan och har relativt goda kollektivtrafikförbindelser med Stockholm city. Läget har gynnsamma förutsättningar att hysa ett hållbart boende.

Planförslaget innebär att parkmark tas i anspråk, vilket ska kompenseras genom att Nälstråkets kvalitéer ska stärkas. Gränsen mellan den tillkommande bebyggelsen och stråket samt hanteringen av mötet mellan offentliga och privata ytor kommer att studeras under planarbetet.

Den nya bebyggelsen, som föreslås ha en högre skala än de befintliga byggnadsvolymer som omger Nälstråket, ska samspela med områdets befintlig karaktär.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att projektet har goda förutsättningar att tillföra stadsqualitéer och bidra till att kontorets bostadsmål kan uppfyllas och föreslår därför att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska starta.

SLUT