

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet utgörs av en tämligen smal skogbevuxen norrsluttnings utmed Tyska Bottens Väg. Området är ca 5 400 kvm. År 2013 godkände stadsbyggnadsnämnden ett program för västra Nockebyhov. I den bedömdes planområdet möjligt för radhus.

Detaljplanens syfte är att uppföra 17 radhus. Ett närmare 1 450 kvm stort parkstråk och spridningskorridor kvarligger mellan de två nya radhuslängorna. Parken utgör drygt en fjärdedel av planområdet. Närmast befintliga radhus i väster (Mälarblick) anges ett smalare vegetationsstråk. Öppningen mellan längorna är ca 50 meter vilket tillsammans med övrig grönska bidrar till viss naturupplevelse och möjligheterna att avläsa topografin. Radhusens parkering ordnas som ytparkering på kvartersmark. Dagvattnet tas om hand genom bl a dagvattenmagasin och makadamdiken. Dag- resp spillvattnet separeras i nya ledningar samband med ombyggnad av gatan. Byggaktör är Småa AB.

Planerade radhus är i två våningar samt en suterrängvåning mot Tyska Bottens Väg. De appellerar till den befintliga radhuskaraktern på ömse sidor om planområdet. Avståndet till de högre belägna befintliga radhusbebyggelsen vid Mälarblick varierar med mellan ca 20 till 30 meter. Den nya bebyggelsen genererar ringa nya skuggor på omgivande bebyggelse. Tyska Bottens Väg förses med gångbana på nybyggnadssidan där även kantstensparkering tillåts. Entréer mot gatan bidrar till ett mer levande gaturum och kan öka känslan av trygghet. Ny bebyggelse förstärker Tyska Bottens Väg som är något av ett huvudstråk i stadsdelen.

Nockebyhov består av en blandning av olika hustyper. Planområdet är beläget i ett uppskattat och i staden välbeläget område med begränsad trafik. Närhet till förskola, F-3 skola och fotbollsplan ger planområdet goda lägeskvaliteter inte minst för barn. Planförslaget innebär sammantaget att parkmark med grönkvaliteter mm i huvudsak överförs till kvartersmark för bostäder. Förslaget följer Program för västra Nockebyhov och översiktsplanen samt bidrar till att uppfylla stadens mål om att bygga 80 000 bostäder till 2025.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som

åsyftas i Plan och bygglagen eller Miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Stadsdelens karaktär och bebyggelse	6
Mark och vegetation	7
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden	9
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig service	11
Kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	12
Ny bebyggelse.....	13
Övergripande.....	13
Parkområde	15
Gator, trafik och parkering	16
Teknisk försörjning	16
Gestaltungsprinciper.....	17
Konsekvenser	18
Behovsbedömning.....	18
Naturmiljö och rekreation	18
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	19
Landskapsbild/stadsbild	19
Ljusförhållanden och lokalklimat	20
Störningar, risker och buller	20
Tillgänglighet	21
Barnkonsekvenser	21
Genomförande	21
Organisatoriska frågor	21
Verkan på befintliga detaljplaner	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor.....	22
Tekniska frågor	23

Genomförandetid.....	23
----------------------	----

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Samrådsförslagets omfattade från början två flerbostadshus och 20 radhus. Efter redovisning av samrådet beslöt nämnden 2017-08-31 att dela detaljplanen i två delar. Delen med flerbostadshus, Dp 2014-19532, gick vidare och antogs i nämnden 2017-12-14. Genom att planområdet inledningsvis omfattade även flerbostadshus innebär det att gjorda utredningar avser ett större område än aktuell plan. Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Nockebyhov 2:22, Trafikbuller, rapport 273608-A* (Tyréns, 2016-10-20)
- *Utredning av dagvattenhantering Tyska Bottens väg – Nockeby* (Nova Mark, 2016-11-25)
- *Trädbesiktning vid Tyska Bottens väg/Mälarblick, Bromma* (Svartsjö Trädkonsult 2016-11-29)

Övrigt underlag

- *Program för västra delen av Nockebyhov, dnr 2011-05829* (godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07)
- *Trafikutredning Västra Nockebyhov* (Tyréns, 2014-04-24)
- *Parkeringsinventering Västra Nockebyhov, Sweco jan 2017*
- *Påverkan på ekologiska värden av föreslagen bebyggelse i Nockebyhov* (Friman Ekologikonsult och Conec, 2014-03-25)
- *Nockebyhov, Landskaps-PM* (Tengbom, 2014-06-16)

Medverkande

Planen är framtagen av Peter Lundevall, stadsplanerare på stadsbyggnadskontoret med konsultmedverkan av WSP, Marianne Dufva, samt Lisen Lans m fl på exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att uppföra 17 radhus. Parkering ordnas som ytparkering på kvartersmark. Tyska Bottens Väg förses med gångbanor. Parkmark överförs till kvartersmark för i huvudsak bostadsändamål. Mellan de två radhuslängorna kvarstår naturmark ("park") och närmast Mälarblick löper ett vegetationsstråk. Dagvattnet omhändertas genom bl a dagvattenmagasin, genomsläpplig mark och separata dag- respektive spillvattenledningar.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Nockebyhov 2:22, beläget i en skogbevuxen norrlutning utmed Tyska Bottens Väg mellan Gubbkärrsbacken och en förskola vid Tältgatans mynning. Planområdet är 5 400 kvm. Marken ägs av Stockholms stad.



Planområdet för radhusen är markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet i stadsdelen Nockebyhov är beläget drygt två km från Brommaplan. En i översiktsplanen 2010 (gällde under samrådsskedet) utpekad tyngdpunkt. Kompletteringsbebyggelse i Nockebyhov som markeras som gles stadsbebyggelse stödjer tyngdpunkten Brommaplan och det långsiktiga målet om mångsidiga stadsmiljöer som innehåller en blandning av boende, parker, verksamheter och service. Judarskogen (naturreservat) och stranden vid Mälaren inklusive Gubbkärrsskogen i planområdets närområde anges i översiktsplanen som områden/samband inom den regionala grönstrukturen. I Översiktsplanen 2018 anges Brommas småhusstadsdelar söder om Drottningholmsvägen att ”de behöver kompletteras för en större variation i bostadsbeståndet med flera hyresrätter... Nockebyhov har en något större potential och bör utvecklas med en blandad bebyggelse”. Nockebyhov är även utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö där särskild uppmärksamhet behöver ägnas åt de kulturhistoriska värdena.

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 fyra radhuslängor med totalt 13 radhus.

Detaljplan

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

Naturresevat/Natura 2000

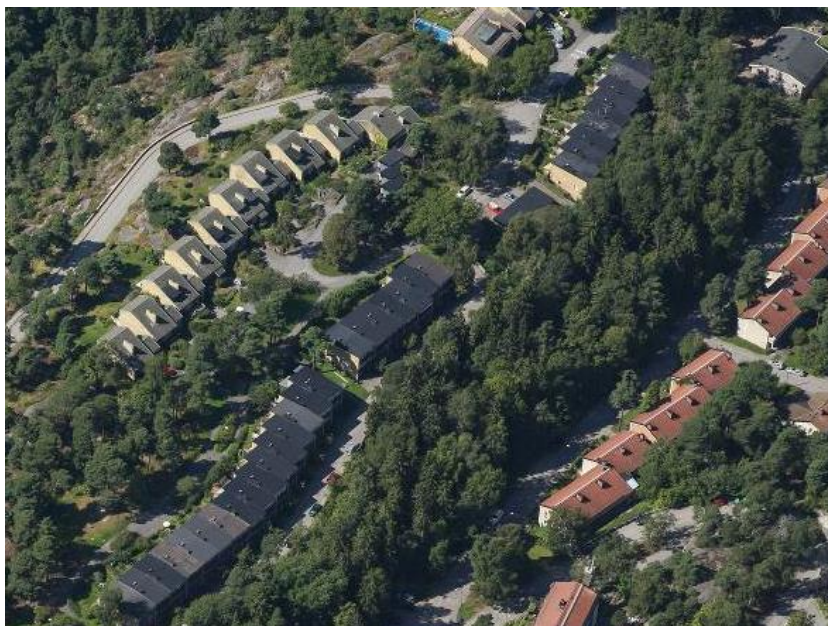
Planområdet ligger ca 175 meter från naturresevatet Judarskogen som även är ett Natura 2000-område.

Kommunala beslut i övrigt

Förslaget bidrar till att uppfylla stadens delmål om att bygga 40 000 bostäder till 2020 och 80 000 till 2025.

Markanvisning

För planområdet har markanvisning tilldelats Småa AB för ca 19 radhus (2015-12-10). Markanvisningsavtal har upprättats med byggherren.



Mälarblicks radhustak till vänster och Tyska Bottens Vägs radhusliknande hus (Nockebyhovs servicehus) till höger i bilden. Planområdet utgörs av grönstråket däremellan. Förskola högst upp till höger.

Förutsättningar

Stadsdelens karaktär och bebyggelse

Västra delen av Nockebyhov mellan Gubbkärrsvägen och Mälaren präglas av ett kuperat landskap med förkastningsbranter mot Mälaren och flera höjdparter. Bebyggelsen från främst 1950-60-talen är av god kvalitet och väl anpassad till landskapet.

Gatorna är följsamma till terrängen. Det finns ofta en intimitet mellan gata och hus. De avgränsade bebyggelseenheter har stark identitet. Som något av en stadsdelsgata löper Tyska Bottens Väg från Nockeby (Grönviksvägen) tvärs igenom området. Västra Nockebyhov inramas av Judarns naturreservat i öster och Gubbkärsskogen och Mälaren i väster.

I samband med att Stockholm inköpte en stor del av marken i västra Nockebyhov i mitten på 1930-talet utarbetades en omfattande detaljplan. Planen från 1939 (PL 2175) visade villa-bebyggelse i två våningar för aktuellt planområde. En ny plan antogs 1945 då villabebyggelsen utgick. År 1949 togs en ny detaljplan fram som redovisade en två våningar hög garageanläggning vid Tyska Bottens Väg och ett område för barnavårdsändamål i hörnan Tyska Bottens Väg och Mälarblick. Rådande detaljplan antogs 1960 och visar parkmark för aktuellt planområde samt radhusen vid Mälarblick. Efter uppförande av Nockebys ålderdomshem och Ceremoniens servicehus på 1970-1980-talen, två mindre bostadshus vid Dalgångens mynning på 2000-talet samt bostäder i kv Ceremonien mm 2017 vid Drottningholmsvägen har i stort inga nya byggnader tillkommit i stadsdelen. Två tredjedelar av Nockebyhovs bostäder utgörs av lägenheter i flerbostadshus. Något som tillsammans med den närvarande naturen och de tydliga bebyggelseenheter ger stadsdelen en egen karaktär bland serien av trädgårdsstadsdelar på Brommalandet från Äppelviken till Södra Ängby.

Befolkning och antal bostäder

Befolkningsantalet i Nockebyhov har sedan 50-talet varit påtagligt konstant. År 1954 bodde 2 814 personer i stadsdelen jämfört med 3 182 i december 2016. Bostadsrätterna har genom främst omvandling av hyresrätter, ökat från en procent 1990 till 35 procent 2014 (senaste statistikår).

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en skogbevuxen nordostsluttning med barr- och lövträd där gran är vanligt förekommande. Marken sluttar svagt i söder och närmast Tyska Bottens Väg men blir brantare högre upp i sluttningen mot Mälarblick. En stig går genom området som kallas "Hundskogen" eller "Fågelskogen". I övre delen av sluttningen är berg synligt men moränmark dominerar i övrigt. Sluttningen korsas av en asfalterad gångväg med stenlagd trappa som förbinder Tyska Bottens Väg med Ferievägen/Mälarblick.

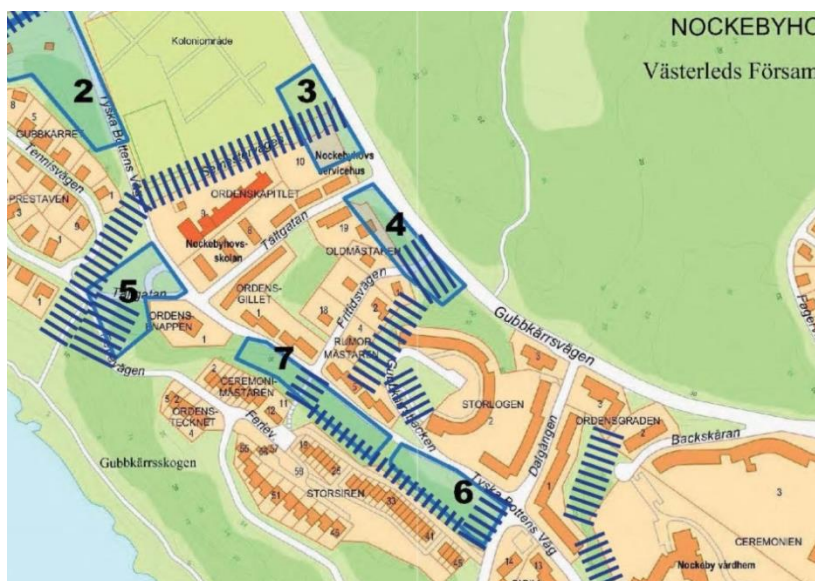


Centralt grönstråk - en spridningskorridor som bevaras - med trappa/ gångväg som korsar planområdet i riktning mot Fritidsvägen.

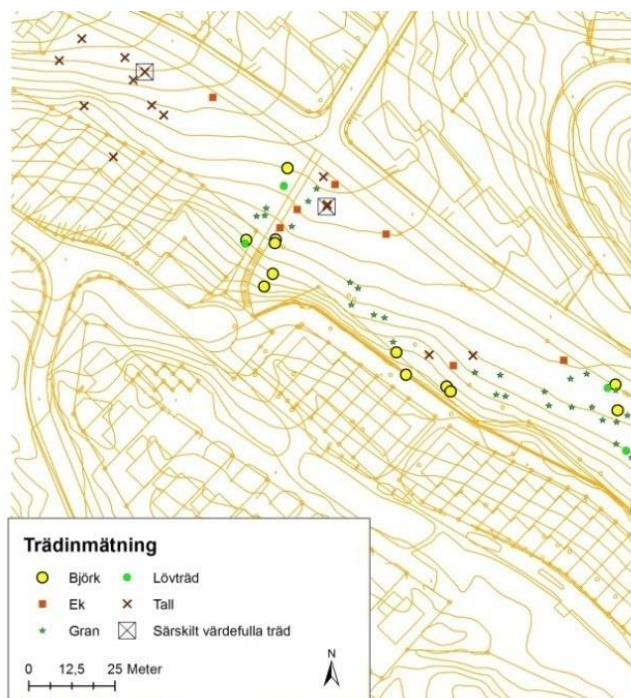
Djur- och Naturvärden

Planområdet ligger inom en spridningszon för ett ekologiskt betydelsefullt område, ESBO. Delar av området ingår även i ett habitatnätverk för groddjur, eklevande arter och barrskogsfågel.

Delar av planområdet ingår i en spridningskorridor mellan Judarn och Gubbkärrsskogen. En smal spridningskorridor finns utmed slänten närmast Mälarblick, utmed gångvägen/trappan och närmast korsningen Mälarblick/Tyska Bottens Väg.



Rastrerade områden är områden med viktiga ekologiska samband. Ytor med siffror är utbyggnadsområden enligt planprogram 2013. Planförslaget berör område 7.



Trädinventering.

Rekreation och friluftsliv

Nockebyhov är generellt välförsörjt med grönområden och det finns goda möjligheter till rekreation. Inom ca 175 meter från planområdet nås Judarskogens naturreservat, Gubbkärrsskogen och Mälarens strand. Stråket mellan Judarskogen och Mälarstranden, via Fritidsvägen, är ett viktigt gångstråk för rekreation.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken längs Tyska Bottens Väg utgörs till största del av morän med inslag av berg. Planområdet berörs av ledningar för el, opto, tele och fjärrvärme.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) sep 2016 har Mälaren-Fiskarfjärden god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. God kemisk status skulle ha uppnåtts 2015.

Dagvatten

Dagvatten avleds idag till kombinerat ledningssystem i Tyska Bottens Väg och vidare till Bromma reningsverk. För minskad belastning i ledningar och reningsverk finns planer vid genomförande av planförslaget att dag- och spillvatten separeras i olika ledningar. Anslutningspunkt kommer då att finnas för exploateringsområdet.

Befintlig bebyggelse

Stadsdelen Nockebyhov utgörs av en blandning av villor, radhus och flerbostadshus. I den aktuella delen av Nockebyhov är antalet villor begränsat medan bostäder i radhus och flerbostadshus dominerar. Befintlig bebyggelse är anpassad till det kuperade landskapet, ofta med suterrängvåningar. Mellan bebyggelsegrupperna finns sparad natur. Ovan sluttningen, sydväst om planområdet, finns radhusområdet Mälarblick (även en gata på kvartersmark är benämnd Mälarblick). Radhusen är i tre våningar inkl suterrängvåningen. Höjdskillnaden mellan planområdet och de befintliga radhusens angoringsgata i Mälarblick, tas i den södra delen upp av en stödmur. Utmed Tyska Bottens Väg mitt emot planområdet ligger radhusliknande flerbostadshus (Nockebyhovs servicehus) i två våningar. I nordväst finns en förskola i två våningar.

Landskapsbild/stadsbild

Den delen av Nockebyhov som omfattas av planområdet präglas av en karakteristisk 1950-1960-talsarkitektur med ett omsorgsfullt och kvalitetspräglad bostadsbyggande. Husen är placerade en bit från gatan så att förgårdsmark bildas.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

De intilliggande radhusen på Mälarblick från tidigt 1960-tal är av stadsmuseet blåklassade (dvs av byggnadsminnesklass). Övrig bostadsbebyggelse är grönklassad (större kulturhistoriskt värde) och förskolan är gulklassad (positiv betydelse för stadsbilden). Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.



Utsnitt ur
Stadsmuseets
karta för
"Kulturhistorisk
klassificering av
bebyggelse".

Offentlig service

Skola, förskola och sjukvård

Cirka 150 meter nordost om planområdet vid Tyska Bottens Väg /Semestervägen ligger Nockebyhovsskolan med årskurs F-3.

Inom 2-3 tre km finns flera grundskolor upp till årskurs 9. Fler minde förskolor finns i närområdet. Det finns behov av att utöka både antalet förskoleplatser och skolplatser i närområdet. Vårdcentral finns vid Brommaplan ca två kilometer från planområdet.

Kommersiell service

En restaurang finns i korsningen Dalgången/Tyska Bottens Väg. En lokal matbutik finns i närheten av Nockebybron ca 370 meter från planområdet. Mer omfattande handel och kommersiell service finns att tillgå vid Brommaplan drygt två km från planområdet. På något längre avstånd finns Blackebergs torg med tunnelbana, handel och service.

Gator och trafik

Gatunät

Tyska Bottens Väg är en lokalgata som går genom hela stadsdelen och ansluter i söder till Grönviksvägen i stadsdelen Nockeby. Tyska Bottens Väg förbinds med Gubbkärrsvägen via bl a Dalgången, Fritidsvägen och Tältgatan.

Biltrafik

Gatorna närmast planområdet har skyltad hastighet 30 km/h.

Parkering sker utmed Tyska Bottens Väg dels som gatuparkering på vägens sydvästra sida, dels på en yta för 7-dygnsarkering i planområdets södra del med 19 markerade platser. Parkering sker längs anslutande gator.



Elnätstationen och 7-dygnsarkeringen utmed Tyska Bottens Väg. Planområdet ligger norr om parkeringen, längst bort i bilden.

Gång- och cykeltrafik

Gångtrafik sker längs gatorna på trottoarer med varierande bredd. Tyska Bottens Väg har, i höjd med planområdet, en 1,5 meter bred gångbana på norra sidan. På den södra sidan av vägen, där nya bostäder planeras, saknas gångbana. Vid korsning Dalgången/Mälarblick är övergångsställen placerade. Tvärs genom skogsslänten löper en gångväg med trappa som förbinder Tyska Bottens väg med Ferievägen/Mälarblick.

Cykling sker i blandtrafik på lågt trafikerade gator. En dubbelriktad cykelbana finns utmed Gubbkärrsvägen. Den utgör ett viktigt stråk som ansluter till pendlingstråk på Drottningholmsvägen.



Huvudstråk enligt stadens cykelplan i rött. Planområdet markerat som svart oval.

Kollektivtrafik

Närmaste tunnelbanestation är Ängbyplan som är belägen ca 1,5 km från planområdet. Nockebybanans ändhållplats i Nockeby är belägen på ett gångavstånd om drygt 700 meter. Brommaplan med tunnelbana och flera busslinjer ligger drygt två km österut. Nockebyhovs västra del trafikeras av busslinje 127 som går mellan Nockebyhov och Brommaplan. Det finns även tillgång till busslinjer mot Brommaplan och Ekerö på Drottningholmsvägen som nås inom ca 500 meter från planområdet.

Störningar och risker

Luft, Buller, vibrationer

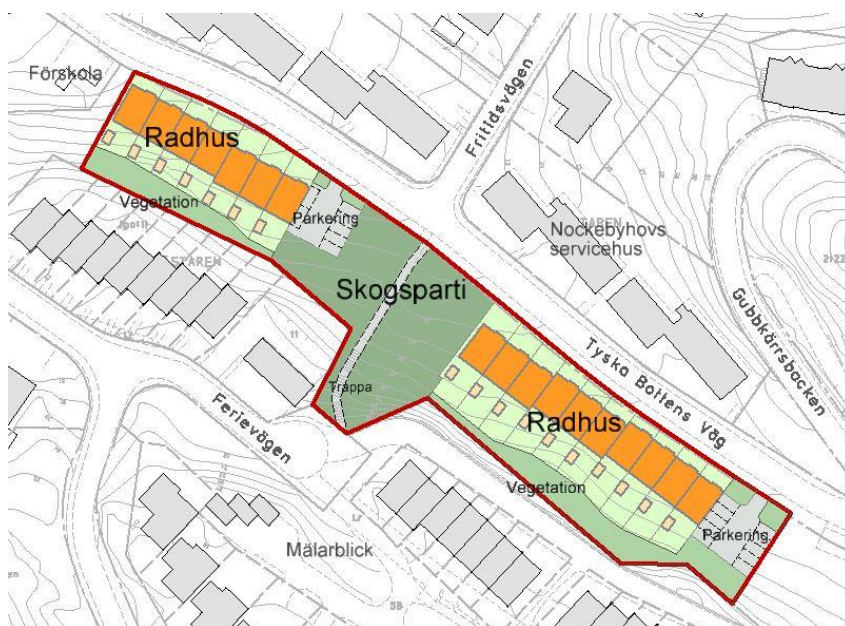
Enligt kartläggning av Östra Sveriges luftvårdsförbund år 2010 ligger halterna av NO₂ och partiklar (PM10) med god marginal under miljökvalitetsnormerna (MKN). Enligt stadens bullerkartering varierar nivåerna inom planområdet mellan 45 och 60 dBA dvs under gränsvärdena.

Ny bebyggelse

Övergripande

Planförslaget innebär att 17 radhus möjliggörs utmed Tyska Bottens Väg. Gatan i västra delen av Nockebyhov kopplas via Grönviksvägen till angränsande Nockeby och Brommas trädgårdsstäder. Den smala skogskorridor som planeras att delvis bebyggas bedöms främst ha gröna kvaliteter. Föreslagen bebyggelse inom planområdet och de planerade flerbostadshusen inom Nockebyhov 2:22 omedelbart söder om planområdet, torde förstärka Tyska Bottens Vägs roll som huvudstråk och kan bidra till ökad känsla av trygghet. De planerade flerbostadshusen längre norrut i hörnan Tyska Bottens Väg och Ferievägen (laga kraftvunnen detaljplan 2017) understryker Tyska Bottens Vägs stråkkaraktär.

De planerade flerbostadshusen inom Nockebyhov 2:22 (Dp 2014-19532) möter befintliga flerbostadshus i hörnan Tyska Bottens Väg och Dalgången. Längre norrut möter de planerade radhusen - Nockebyhovs servicehus – med två våningar höga hus. Radhusen placeras utmed Tyska Bottens Väg fördelade på två huslängor. Befintligt parkstråk med trappa i förlängningen av Fritidsvägen behålls och fungerar som en ca 50 meter bred spridningskorridor mellan naturreservatet Judarn och Gubbkärrsskogen.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse

Radhus

Radhusen, som avses uppföras som bostadsrätter alternativt äganderätter, uppförs i två radhuslängor om tio respektive sju

hus. Radhusen inpassas i slänten och uppförs i tre våningar varav den nedersta är en suterrängvåning. Det innebär tre våningar mot Tyska Bottens Väg och två våningar på gårdssidan. Alla radhus har förgårdsmark med varierande djup. Höjdskillnader tas upp genom att suterrängvåningens höjd varierar samt en entrétrappa i en eller två steg. Plats för ramp (för tillgängligheten) finns vid behov på förgårdsmarken. Radhusen följer den lutande gatan varför taklinjen trappas ner. Genom fasadvisa sidoförskjutningar och varierad takfotshöjd skapas viss dynamik i uttrycket. Radhusens placering och förskjutningar refererar till de lägre flerbostadshusen på motstående sidan av gatan. Upplägget öppnar upp gaturummet kring det centrala parkstråket. Tillsammans med färgsättningen (alt puts) bidrar detta till variation i gaturummet.

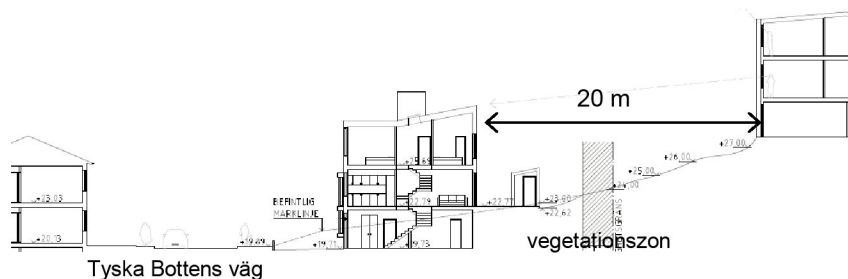


Radhuslängornas fasader, mot Tyska Bottens Väg, 10 respektive 7 radhus. Föreslagna färger med alt. puts (Andersson Arfwedson Ark)

Föreslagna radhus har en bostadsyta på ca 170 kvm och en bruttoarea på ca 190 kvm. På plankartan regleras byggrätten med 66 kvm byggnadsarea per hus (yta på mark). Till varje radhus får dessutom ett förråd på högst 6 kvm uppföras på gårdssidan.



Vy över föreslagna radhus i höjd med parkstråket som korsar planområdet. Hus i tegel med burspråk. Frontespis skjuter upp ovan takfot. (Andersson Arfwedson Ark)



Sektion som visar det kortaste avståndet, ca 20 m, mellan nytt radhus och befintligt radhus på Ferievägen. (Andersson Arfwedson Ark)

På baksidan har varje radhus en egen tomt. En vegetationszon redovisas närmast Mälarblicks fastighetsgräns. Träd och buskar bör här bevaras i så stor utsträckning som möjligt för att bevara ekologiska värden och ge avskärmning.

Parkering samlas på två parkeringsytor inom kvartersmark, sju p-platser respektive 10 p-platser. Parkeringsytorna ligger nedschaktade i sluttningen och avslutas med en planterad terrass mot naturmarken. Parkeringstalet är 1,0 per radhus.

Utökad lovplikt

Radhusen är omsorgsfullt placerade i enhetligt sammanhängande längor med en mindre uteplats på gårdssidan. Radhustomterna är små. För att kunna bibehålla en önskad enhetlighet krävs bygglov för att få uppföra en komplementbyggnad utöver det förråd som illustrerats på varje radhustomt. Detta regleras med en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt på plankartan.

Parkområde

Genom radhusområdet bevaras ett ca 50 meter brett parkstråk (bredden mellan radhuslängorna) med befintlig trappa, som leder upp till Mälarblick. Parken om närmare 1 450 kvm på ömse sidor om trappan är bl a till för att bevara ett viktigt ekologiskt spridningssamband och göra topografin mer läsbar. Trappan är tänkt att rustas upp och förses med sittplatser för vila. Eventuell nyplantering och gallring planeras för att bidra till att det ekologiska spridningssambandet bibehålls. Förutom "park" vid befintlig trappa går fastighetsgränsen för de befintliga radhusen i Mälarblick en liten bit söder om deras angöringsgata och stödmur. Dessa mindre naturpartier kvarligg och är parkmark i befintlig äldre detaljplan. Mälarblicks norra radhuslänga har ca 10 meter djupa naturtomter i sluttningen ned mot nämnda vegetationszon och de planerade radhusen. Parkpartiet kring trappan, vegetationsremsan, Mälarblicks parkparti nedanför dess lokalgata och de befintliga radhusens ca 10 meter djupa naturtomter samt de nya radhusens mindre tomter bidrar till att ge en grönskande karaktär.

Gator, trafik och parkering

I samband med att ny bebyggelse uppförs byggs Tyska Bottens Väg om utmed hela planområdets längd. Närmast de föreslagna radhusen anläggs en 2,5 meter bred gångbana som löper hela vägen ner till förskolan på samma sida. Den idag varierande körbanebredden justeras så att körbanan blir 5,9 meter. Befintlig smal gångbana och belysning på vägens norra sida behålls.

Den parkeringsplats med 19 platser som ligger på Tyska Bottens Vägs södra sida utgår på grund av planerat nytt flerbostadshus (se ovan). Kantstensparkering behålls i stor utsträckning längs Tyska Bottens Vägs sydvästra sida men anpassas till nya in-/utfarter. Även efter att planerad bebyggelse har realiserats finns således möjligheter till kantstensparkering. Enligt beslut i kommunfullmäktige har parkeringsavgifter för gatuparkering införts i Nockebyhov från 2018 vilket kan komma att påverka parkeringsbehovet i stadsdelen. Radhusens parkering inom Nockebyhov 2:22 samlas på två parkeringsytor dimensionerad för en bilplats per radhus. Därmed undviks förgårdsparkering med backande bilar över gångbana.

Gång- och cykeltrafik

Närmast de nya husen anläggs en 2,5 meter bred gångbana som löper utmed hela planområdet och hela vägen till förskolan i nordväst. Cykeltrafik avses ske i blandtrafik. Befintlig trappa som förbinder Tyska Bottens Väg med Mälarblick och Ferievägen rustas upp och förses med vilobänkar.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt och i andra hand fördröjas innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet. I utförd dagvattenutredning har planområdet delats in i delområden. Utredningen är baserad på att avrinningen från varje delområde till det allmänna dagvattensystemet inte ska öka efter exploatering.

Från den norra delen av radhusområdet (norr om parkstråket) beräknas dagvattenflödet öka från ca 11 till ca 30 l/s (liter i sekunden) och från den södra delen av radhusområdet från ca 15 till ca 36 l/s. Även föroreningshalterna riskerar att öka efter exploateringen. För att omhänderta ökade flöden och föroreningshalter föreslås en principlösning där dagvatten leds, via ledningar eller på mark, till flera olika fördröjningsmagasin. Ytor som behövs för fördröjning beror på val av lösning. För att omhänderta dagvatten från radhusområdet behövs fördröjande åtgärder med

en effektiv total volym på ca 14 m³ resp. ca 13 m³. Inom radhusområdet kan de gemensamma parkeringsytorna användas för ytliga växtbäddar (n2 och n3 på plankartan) och underjordiska dagvattenmagasin. Inom planområdet bör det eftersträvas att hårdgjorda ytor i första hand begränsas och i andra hand utförs med genomsläppligt material (mellan gatan och radhusen anges n1 där minst hälften av markytan per radhustomt ska utföras med genomsläppligt material). Med genomsläppligt material avses t.ex. markplattor med öppna fogar, grus eller gräsarmering. Mellan skogsslänten och radhustomterna kan avskärande makadamdiken anläggas.

Vattenförsörjning, spillvatten

Planerade byggnader ansluts till det kommunala VA-nätet.

El/Tele

De nya radhusen försörjs av en ny elnätstation som avses att uppföras på andra sidan (östra sidan) av Tyska Bottens Väg.

Avfallshantering

Radhusen förses med kärl på egen tomt.

Gestaltungsprinciper

Radhusen placeras i suterräng med förgårdsmark med varierande djup. Radhusen följer liksom de planerade flerbostadshusen söderut gatans lutning (dnr 2014-19532, ej laga kraft hösten 2018).

Planbestämmelsen n3 reglerar att den slänt som blir kvartersmark bakom radhusen mot väster, utgörs av markvegetation. Det bör eftersträvas att slänten planteras med den typ av vegetation som växer där naturligt. De gemensamma parkeringsytorna ramas in av små planteringar mot gatan i form av växtbäddar som även hanterar dagvattnet (n3 på plankartan). De i slutningen inskjutna två parkeringsytorna avslutas med en terrasserad stödmur med plantering 1,5 meter över närliggande parkeringsyta (n4).

Radhus

Radhusen anpassas till gatans lutning och befintliga slutning genom en suterrängvåning. Husen förskjuts sektionsvis i höjddled och förses med flacka plåttak och fasader i tegel eller puts. Taken utformas som pulpettak med takfall mot gata. Takutformningen regleras med högstanockhöjd och minsta taklutning där frontespiser undantas kravet på taklutning. Radhusen ges en varierad färgsättning. Tillsammans med sido- och höjdförskjutningar bidrar det till att ge gaturummet ett varierat men enhetligt uttryck inom ramen för omgivningens grundanslag. Mot gatan utformas radhusen med ett burspråk som sträcker sig över de två nedre

våningsplanen Fönstren mot gata har franska balkonger. Entréer placeras mot gatan och bidrar till att levandegöra gatan. Uteplats (n5) anordnas på gårdssidan i nivå med radhusets bjälklagshöjd på våning två. De små redskapsbodarna på gårdssidan kan uppföras i trä eller puts med pulpettak.

Parkstråk

I det centrala parkstråket vid trappan föreslås viss nyplantering av träd som ersättning för en del befintliga träd. Nyplanteringar ska bidra till att det ekologiska spridningssambandet bibehålls.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö och rekreation

Planområdet har gröna kvalitéer och upplevelsevärden. Grönstråkets norrsluttning, relativt begränsade utbredning och bitvis branta terräng försvårar till del nyttjandet. Naturmarken minskar genom planförslaget men bevarat parkstråk kring trappan utgör fortsatt ett ekologiskt spridningssamband. Nyplantering och gallring planeras för att bidra till att det ekologiska spridningssambandet bibehålls. Förutom parkpartiet redovisas en smalare vegetationsremsa väster om de planerade radhusen. Mälarblicks fastighetsgräns angränsar till planerade radhus och dess vegetationsremsa. Mälarblicks radhus i nordväst har därtill ca 10 meter djupa naturtomter. Västra delen av Nockebyhov är generellt väl försedd med grönska. Avståndet till Judarns naturreservat respektive och Gubbkärrsskogen vid Mälaren är ca 175 respektive ca 120 meter.

Grönkompensation

Som kompensation för ianspråktagande av parkmark planeras olika åtgärder för att stödja ekologiska och rekreativa värden i

området väster om Gubbkärrsvägen. Åtgärderna hanteras gemensamt för de områden som pekats ut för möjlig ny bebyggelse enligt Program för västra delen av Nockebyhov (Dnr 2011-05829). Medel om 16-22 miljoner kronor för detta har avsatts av exploateringsnämnden. Vid Mälarens strand utreds möjligheten för upprustning av den befintliga gångvägen. För att underlätta rörelser för gångtrafikanter i området samt tydliggöra kopplingen mellan Judarskogen och Mälaren utreds en förlängning av Semestervägens gångstråk för att knyta samman Tyska Bottens Väg och Gubbkärrsvägen.

I anslutning till Judarskogens naturreservat utreds möjligheten att anlägga en eller flera groddjursdammar. Längs Semestervägen avses en dränerad våtmark att återskapas som ett led i att stärka den ekologiskt viktiga kopplingen mellan Judarn och Mälaren. Genom bl a denna åtgärd förbättras situationen för groddjur.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs och renas till viss del inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Tyska Bottens Väg. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/stadsbild

Nockebyhov har en blandad bebyggelsestruktur med radhus och flerbostadshus samt friliggande småhus. Närmast planområdet dominerar radhus och flerbostadshus. Planerat flerbostadshus utmed Tyska Bottens Väg är drygt en våning högre än närmast motstående flerbostadshus.

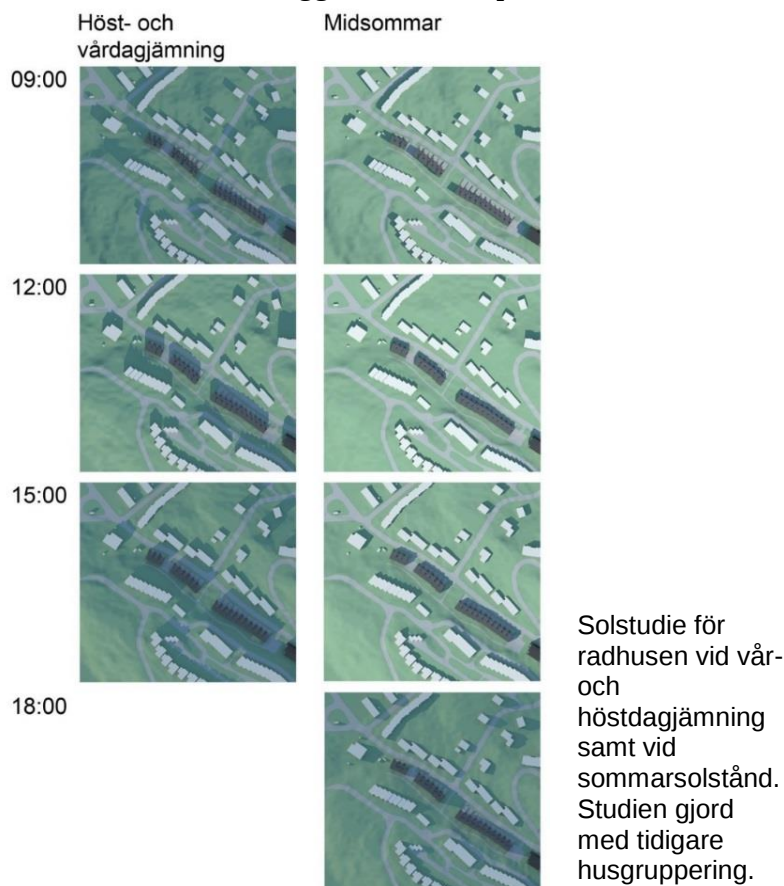
De planerade radhusen är i skala anpassade till den lägre radhusliknande flerbostadshusbebyggelsen på motsatta sidan av Tyska Bottens Väg - Nockebyhavs servicehus. Radhusen tar också upp materialval (om puts väljs), riktning och sidoförskjutning som de

Nockebyhovs servicehus på andra sidan gatan. De planerade radhusen är i tre våningar inklusive suterrängvåningen. Det är i överensstämmelse med Mälarblicks radhus.

Stadsbilden kommer att påverkas genom att den idag obebyggda skogsslänten bebyggs. Karaktären på Tyska Bottens Väg förändras då gatan får dubbelsidig bebyggelse. Det kan förutom det allmänna bostadsbehovet, motiveras av att Tyska Bottens Väg är något av ett huvudstråk i Nockebyhov. Gatan är kopplad till grannstadsdelen Nockeby via Grönviksvägen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudie visar att de nya radhusen kan ge upphov till skuggor på befintliga flerbostadshus norr om Tyska Bottens Väg sena eftermiddag vår och höst. Flerbostadshusen skuggas emellertid idag av träden inom planområdet. Trädens höjd uppskattas motsvara tre till fem våningar vilket innebär att befintliga flerbostadshus mittemot de nya radhusen redan skuggas vid dessa tidpunkter. Mälarblicks radhus skuggas inte av de planerade radhusen.



Störningar, risker och buller

Enligt bullerutredning för flerbostadshusen utmed Tyska Bottens Väg överstiger inte den ekvivalenta nivån vid fasad 55 dBA för

flerbostadshusen och den maximala nivån är lägre än 70 dBA. Någon särskild bullerutredning har därför inte gjorts för radhusen då bullernivåerna minskar längre västerut samt att radhusens planlösningar kan utföras med så kallad tyst sida.

Tillgänglighet

Radhusen följer gatans lutning och huvudentrén kan med ramper uppfylla BBRs krav på tillgänglighet. Suterrängvåningen kan utformas för sovrum, toalett och kök.

Barnkonsekvenser

Det är inte närmare utrett hur stor utsträckning den norrvända 25-35 meter breda skogsslänten används av barn. Den inbjuder inte direkt till mer omfattande lek. Området består av blandskog med sly och en enstaka stig som uppges nyttjas som skolväg. Att området tas i anspråk för bebyggelse bedöms inte medföra några avgörande konsekvenser för barn då det fortsatt finns möjlighet till naturlek i närheten av området.

Även om Nockebyhov generellt inte bedöms som otryggt kan den nya bebyggelsen i viss mån bidra till att stärka känslan av trygghet utmed planområdets ca 175 meter långa idag skogbevuxna del. Nockebyhavs servicehus på motstående sida av gatan har entréerna på baksidan medan de nya husen får entréer mot gatan. Vägen får i samband med exploateringen gångbana även på den sydvästra sidan vilket ökar trafiksäkerheten.

Tillgången till förskolor och skolor i närområdet är begränsat vilket kan försvåra möjligheten att gå i skola i närområdet för de eventuella barn som flyttar till de nya husen. Skolförvaltningen är informerad om bostadsplanerna för västra delen av Nockebyhov.

Nybyggnadsområdet är ur ett barnperspektiv välbeläget. Närmaste granne är en friliggande förskola och det är även nära till bl a F-3 skola och fotbollsplan som ska få konstgräs.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och bekostar åtgärder på allmän plats (gatumark) samt åtgärder för grönkompensation för ianspråktagen parkmark.

Byggherren ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark samt för anslutningar till omgivande gata och parkmark.

Fastighetsbildning utförs av Lantmäterimyndigheten på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och Småa AB avseende kostnader för detaljplanens framtagande. En överenskommelse om exploatering upprättas mellan staden och byggherren. Avtalet reglerar överlåtelse av marken och andra frågor som gäller genomförandet av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 5341A upphör att gälla inom de delar som denna detaljplan berör.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Nockebyhov 2:22 som ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Förslaget möjliggör markanvändning för bostäder. På den allmänna platsmarken medges park. Den mark som tas i anspråk är planlagd som parkmark och gatumark idag.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder) ska utgöra två eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning från Nockebyhov 2:22.

Rättigheter

Några markrättigheter för servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Teknisk försörjning

Nyanläggning av allmänna ledningar bekostas av ledningsägande bolag. Flytt av allmänna ledningar till följd av exploateringen ansvarar och bekostas av byggherren tillsammans med lednings-

ägande bolag. Byggherren ansöker om anslutning till kommunala och andra ledningsnät.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning söks av staden och bekostas av byggherren.

Grönkompensation

Grönkompensation är beslutat av exploateringsnämnden och planeras i form av olika ekologiska och rekreativa åtgärder i närliggande parkmark. Åtgärderna bekostas och utförs av staden.

Tekniska frågor

Vegetationsstråk

Återplantering av träd och buskar inom vegetationsområde på kvartersmark avses vid behov göras i samråd med trädexpertis. Syftet är bl a att behålla ekologiska värden och etablera insynsskydd mellan Mälarblick/Ferievägen och ny bebyggelse. Åtgärderna bekostas av byggaktören.

Vatten och avlopp

Planområdet kan anslutas till vatten- och avloppsledningar i Tyska Bottens Väg.

Dagvatten

Längs Tyska Bottens Väg finns idag en kombinerad ledning för dag- och spillvatten. Inriktningen är att denna ledning ska bytas ut till ett separat system för dagvatten respektive spillvatten i samband med ombyggnad av gatan. Planområdet ska följa stadens dagvattenstrategi.

Fjärrvärme/ El/Tele

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet. Befintlig elnätsstation söder om Tyska Bottens Väg planeras att ersättas av en ny med större kapacitet på vägens norra sida. Ledningar för el, tele och opto kan beröras av upprustning inom parkmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Karin Norlander
planchef

Peter Lundevall
stadsplanerare