

**Handläggare**  
Matilda Nilsson  
Telefon 08-508 27 335**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Godkännande av förslag till detaljplan för Täbylundsvägen, del av Nälsta 5:2 m.fl. i stadsdelen Nälsta (ca 86 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan godkänns.
2. Överlämna planförslaget till kommunfullmäktige för antagande, efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse på en obebyggd yta utmed Täbylundsvägen vid Nälstastråket.

Planförslaget möjliggör för ett bostadskvarter med lamellhus med en gemensam gård mellan husen. Planförslaget innehåller cirka 86 lägenheter som avses upplåtas som bostadsrätter, vilka är fördelade i fem bostadshus. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och markanvisades till Svenska Hem i Bromma 2015-02-19.

Planförslaget ställdes ut för granskning 2020-09-23 – 2020-10-20. Under granskningen har 23 yttranden inkommit. Remissinstanser tillstyrker planförslaget. Boende anser att bebyggelsen är för hög samt att flerbostadshusen inte passar in i områdets karaktär. Ökad insyn, försämrad utsikt, negativ påverkan på solförhållanden och parkeringsproblematik lyfts av flera. Kontoret bedömer att dessa förändringar behöver accepteras när staden växer och kompletteras med nya bostäder och för att inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna nås. Inkomna synpunkter föranleder i stort inga ändringar av förslaget.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan samt överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

## UTLÅTANDE

### Syfte

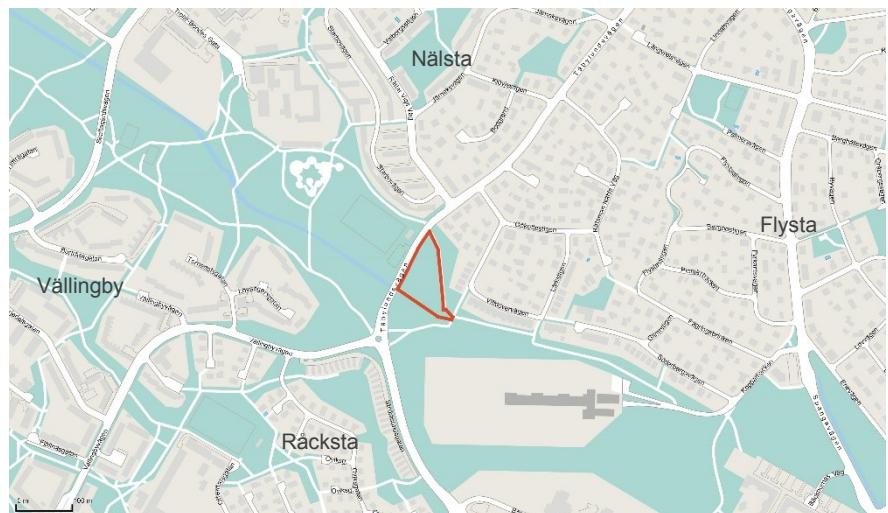
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus på en obebyggd yta utmed Täbylundsvägen vid Nälstastråket. Vidare är syftet att bebyggelsen ska möta Täbylundsvägen med entréer och förgårdsmark mot gatan för att stärka kvalitén i gaturummet. En ny gång- och cykelväg ska följa gatans östra sida. Därtill syftar detaljplanen till att garagefasad med anslutande markområden ska utgöra en naturlig och grön övergång till parkstråket för att fasaden inte ska upplevas som en baksida. Taken ska ha en lätt lutning för att visa hänsyn till befintlig bebyggelse.

Planförslaget möjliggör för ett bostadskvarter i lamellhusstruktur med en gemensam gård mellan husen. Studerat förslag inrymmer cirka 86 nya lägenheter vilka är fördelade i fem bostadshus.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet ligger i Nälsta, i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnds-område och omfattar del av fastigheterna Nälsta 5:2 och Nälsta 5:1. Området omfattar en yta på cirka 7000 m<sup>2</sup>. Området avgränsas av Täbylundsvägen, kvarteret Donatus och Nälstaån som är kulverterad utmed planområdets södra gräns.



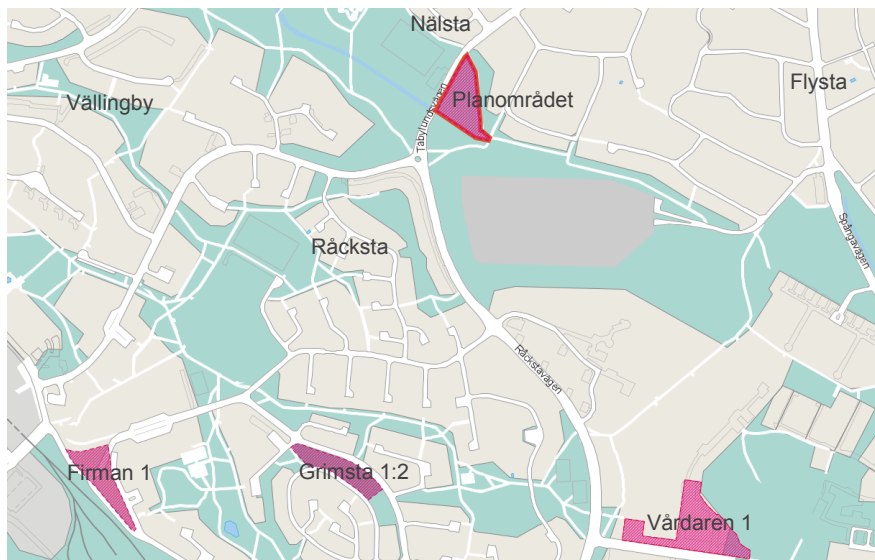
*Planområdet markerat med orange figur.*

#### Gällande detaljplan

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

## Pågående detaljplaner i området

Närmast pågående detaljplaner återfinns i Råcksta där nya bostäder planeras inom fastigheterna Vårdaren 1, 3 och Parkträdet 1 m m (cirka 160 bostäder), Grimsta 1:2 invid Solleftegatan (cirka 100-120 bostäder) samt Firman 1 och del av Grimsta 1:2 (cirka 100 bostäder).



*Pågående detaljplaner i närområdet.*

## Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.

## Övergripande beslut och styrande dokument

## Översiktsplan

Förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen. Nälsta beskrivs som ett område med vissa möjligheter till stadsutveckling, framförallt i samband med nedmonteringen av kraftledningen i Nälstråket. I stråkets nordvästra del finns möjligheter till kompletteringsbebyggelse varvid stråket bör utvecklas till ett attraktivt rekreationsområde med stärkta samband mellan Nälsta och Vällingby. Täbylundsvägen är utpekad som stadsgata av lokal karaktär.

## Riksintressen

Planområdet ligger strax utanför Bromma flygplats influensområde för flygbuller. Influensområdet är en del i flygplatsens riksintresseprecisering.

Kommunala beslut i övrigt

Marken inom planområdet markanvisades till Svenska Hem i Bromma 2015-02-19 av exploateringsnämnden.

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

Planområdet ligger mellan Nälsta, Flysta, Räcksta och Vällingby. Den omgivande strukturen är därför varierad. Flysta har en småskalig bebyggelsestruktur med villor och radhus. Nälsta har en mer varierad karaktär med flerbostadshus och radhus. Andelen småhus i Nälsta är 76 %. Strukturen i Räcksta och Vällingby härstammar ifrån 1950- och 60-talet med en tydlig hierarki i gatunätet. Nälstråket, vilket utgör en stadsdelsavskiljare, ligger i en dalgång som är en förkastningsspricka och del av Mälardalens karaktäristiska sprickdalslandskap. Genom hela stråket rinner Nälstaån, med karaktären av ett åkerdike.

### Kulturmiljö

Planområdet angränsar till, men innefattas inte av, Vällingby som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården.

### Trafik och kollektivtrafik

Direkt väster om planområdet löper Täbylundsvägen som sträcker sig mellan Bromstensvägen i norr och Bergslagsvägen i söder. Närmaste busshållplats heter Täbylundsvägen och ligger inom planområdet. Närmaste spårbunden trafik finns i Vällingby, drygt en kilometer från planområdet.

### Miljö

Planområdet är en del av Nälstråket vilket har en central roll i grönstrukturen med kopplingar mot både Sundby friområde och Kälvesta vidare mot Järva. Nälstråkets kvaliteter är främst av friluftskaraktär snarare än som naturområde. Stråket domineras av stora gräsytor med enstaka träd och med skogsmark på den sydvästra delen. Här finns stora naturvärden i eckbackarna och dikesmiljön. Planområdet består i huvudsak av en öppen gräsbevuxen yta med tre uppvuxna lövträd, innehållande få rekreativa funktioner.

### Vattenfrågor

Planområdet utgör i princip ett delavrinningsområde ner mot Nälstaån med area 1 ha. Ett större delavrinningsområde (76 ha) avrinner ner längs Täbylundsvägen och ansluter till Nälstaån innan den kulverteras under Täbylundsvägen.

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Bällstaån. Bällstaån är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusklassningen för Bällstaån bedöms vara *dålig* och den kemiska statusen bedöms som *uppnår ej god*.

#### Störningar och risker

Cirka 70 meter sydost om planområdet ligger Beckomberga ställverk. Ställverket ger upphov till elektriska och magnetiska fält. För Beckomberga ställverk gäller strålningsrisken främst för den starkströmsledning om 400 kV som löper förbi planområdet för att sedan ledas in till ställverket.

Planområdet har provtagits i syfte att undersöka om det finns några markföroreningar. Påvisade föroreningshalter i jord och grundvatten bedöms inte utgöra ett hinder för planerad markanvändning.

Trafik på Täbylundsvägen och aktiviteter på Nälsta BP, väster om Täbylundsvägen, bedöms vara de största källorna till buller i området. Planområdet utsätts inte för FBN (flygbullernivå) över 55 dBA eller markbullernivåer över riktvärdena för verksamhetsbuller.

Översvämningsrisker har studerats med hjälp av en modell framtagen för Nälsta dike. Resultatet visar att trycknivån för diket överstiger Täbylundsvägen vid ett 100-årsregn. Detta leder till att vatten tar sig över vägen och ansamlas i en lågpunkt söder om planområdet.

#### Service, idrott och kultur

Närmaste livsmedelsbutik ligger i Flysta, knappt en kilometer från området. Övrig service samt idrott- och kulturverksamheter återfinns närmast i Vällingby centrum, drygt en kilometer bort.

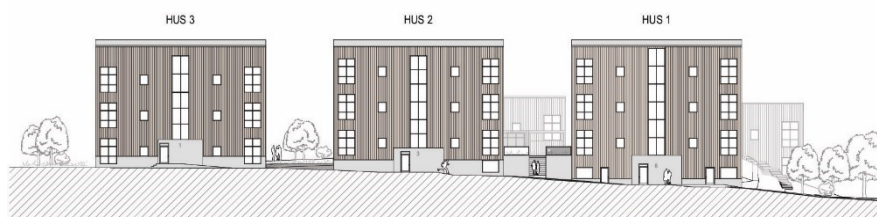
#### **Planförslaget**

Detaljplanen möjliggör för ett bostadskvarter i lamellhusstruktur med en gemensam gård mellan husen. Förslaget innebär fem flerbostadshus varav de tre västra husen föreslås vara tre till fyra våningar och de två östra husen två våningar. Föreslagna planlösningar, vilka illustrationerna visar, bygger på lägenheter om cirka 25 m<sup>2</sup> med en förhöjd våningshöjd där ett sovloft kan tillskapas. Detaljplanen medger en extra våning utöver det som illustreras, förutsatt att en normal våningshöjd väljs. Detta innebär att fyra till fem våningar tillåts mot Täbylundsvägen i väster, tre våningar mot öster. Planförslaget kan rymma cirka 86 bostäder. Öster om föreslagen bebyggelse föreslås en ny kvartersgata. Mellan husen finns en upphöjd gårdsyta med ett till viss del underbyggt garage.



*Situationsplan. Illustration: Reflex*

Tre hus placeras ut mot Täbylundsvägen dit huvudentréer ska vända sig. De tre gathusen ligger indragna från en ny gång- och cykelbana längs Täbylundsvägen. En stadsmässig karaktär skapas genom att bebyggelsens fasader ligger parallellt med gatan. Detta ligger i linje med översiktsplanens intentioner om att utveckla Täbylundsvägen till en stadsgata. Entréerna mot gatan föreslås vara utskjutande byggnadsdelar från huskroppen vilket skapar en kontrast mot fasaden i övrigt, synliggör entréerna och bidrar till en mänsklig skala. Mot gårdssidan samt på gavlarna föreslås balkonger. Alla lägenheter har balkong eller uteplats. En gemensam uteplats finns ovanpå garaget. I markplan på hus 1 föreslås ett cykelrum med fönster ut mot gata och gavel.



*Fasad mot väster (Täbylundsvägen). Illustration: Reflex*





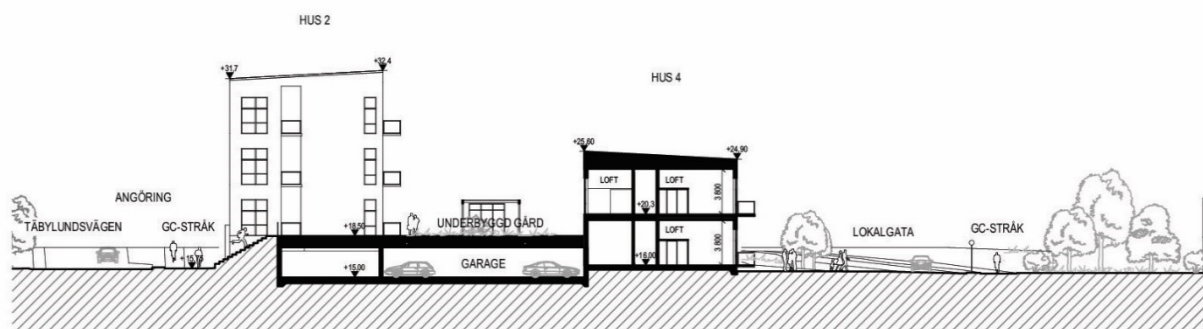
*Perspektiv från söder. Bilden visar en möjlig utformning. Illustration: TMRW*

Gårdshusen, hus 4 och 5, har samma utformning som gathusen men är två våningar med förhöjd våningshöjd för att möta upp den låga villabebyggelsen och skapa bättre solförhållanden. Balkonger och uteplatser föreslås mot den befintliga gång- och cykelvägen i öster.



*Fasad mot öster. Illustration: Reflex*

Det projektspecifika parkeringstalet för bilparkering i detta läge med föreslagen lägenhetssammansättning har bedömts till 0,4 platser per lägenhet. Detaljplanen skapar möjlighet att uppföra ett garage samt markparkering inom delar av planen. Parkeringsgaraget förläggs i souterräng mellan de fyra husen i söder. Mot parkstråket i söder uppstår en höjdskillnad vilket gör att det bildas en tydlig gräns mellan den privata upphöjda gården och det offentliga parkstråket. Det är av yttersta vikt att bebyggelsens södra fasad och anslutande markområde ges en god gestaltning som bl.a. omges av grönska för att skapa en naturlig och mjuk övergång till parkstråket. I norr är nivåskillnaderna mindre vilket gör att det bildas en något uppåtgående slänt till den del av gården som är underbyggd med garaget. In- och utfart till garaget föreslås ske via den nya kvartersgatan, mellan hus 4 och 5.



*Sektion från väst till öst. Täbylundsvägen till vänster i bild. Illustration: Reflex*

Staden planerar för en utbyggnad av en gång- och cykelväg i Nälstastråket, strax söder om föreslagen bebyggelse. Planen föreslår också en ny gång- och cykelväg längs med Täbylundsvägens östra sida, utöver den som idag finns utmed vägens västra sida.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Detaljplanen bidrar till stadens bostadsmål genom ett tillskott av cirka 86 bostäder i flerbostadshus i ett område med övervägande småhusbebyggelse. Området ligger i direkt närhet till rekreationsområden och nära kollektivtrafik.

#### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Ett ökat befolkningsunderlag kan på sikt ge upphov till bättre lokal service i stadsdelen.

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

Området Nälsta har som helhet en blandad karaktär och innehåller både flerbostadshus i lägre skala och villor. Projektets tillskott med mindre, uppbrutna lamellhus, bedöms passa väl in i denna övergripande karaktär. Nälstastråket kommer fortsatt att fungera som en stadsdelsavskiljare då en utbyggnad enligt förslaget lämnar en grön korridor på cirka 80 meter.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Detaljplanen bidrar till att stärka sambandet mellan Nälsta och Vällingby genom att tillföra bebyggelse med entréer samt en ny gång- och cykelväg längs Täbylundsvägen. Förslaget bidrar också till att tillskapa mer blandade boendeformer i området.

#### **Trygghet**

Bebyggelsen kommer bidra till skapandet av ett tydligt gaturum med entréer ut mot Täbylundsvägen. Mer rörelse i gaturummet är



positivt för den upplevda tryggheten. Även parkrummet i söder kan komma att upplevas mer tryggt då det får ögon på sig.

#### Jämställdhet

Planområdet har direkt närhet till hållplats för busstrafik och förslaget innebär en utbyggnad av nya gc-vägar. Ett genomförande av planen väntas öka rörelsefriheten och skapar goda förutsättningar för fotgängare att röra sig på ett tryggt sätt. I närhet till de planerade bostäderna finns lokaler för service, förskolor och skolor, parker och lekplatser.

#### Trafik och mobilitet

Positiva konsekvenser väntas för gående och cyklister genom utbyggnaden av gc-vägarna. Täbylundsvägen ligger utanför planområdet men projektet föranleder justeringar av vägen. I den södra delen, i anslutning till ny gc-väg i parkstråket, planeras ett nytt övergångsställe. Befintlig busshållplats flyttas cirka 40 meter norrut. Befintlig körbana behålls.

### God offentlig miljö

#### Arkitektur och gestaltning

Den föreslagna bebyggelsen bidrar till ett tydligare gatu- och parkrum. Den tillkommande bebyggelsens skala, som har en högre höjd än den direkt omkringliggande villabebyggelsen, bedöms vara lämplig och visa hänsyn till befintlig bebyggelse. Bebyggelsens gestaltning kommer vittna om ett modernt tillskott.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innebär att parkyta minskar. Den del som exploateras bedöms ha låga rekreativa värden. Tillgången till bostadsnära grönska och rekreativsmöjligheter kommer vara god även efter ett genomförande av planen.

### En klimatsmart och tålig stad

#### Grön och vattennära stad

För att uppnå Stockholms stads åtgärdsnivå om omhändertagande och rening av dagvatten föreslås en kombination av växtbäddar och översilningsytor. De enskilda träd som finns inom planområdet kommer inte bevaras. Dessa lövträd har inte något större ekologiskt värde förutom att de i allmänhet bidrar till biologisk mångfald. Planområdet utgörs av en gräsmatta vilket har ett lågt ekologiskt värde. Området ingår i habitatnätverket för eklevande arter men de största värdena finns längst den södra kanten av dalgången.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Givet att dagvattenåtgärder anläggs med de volymer för rening och fördröjning som krävs för att uppfylla åtgärdsnivån, enligt vad som

redovisas i framtagna dagvattenutredning, beräknas ingen ökning av föroreningsmängder ut från området ske efter exploateringen. Detaljplanen bedöms därmed inte ha någon negativ påverkan på möjligheten för recipienten Bällstaån att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Bostadshusens avstånd till ställverket samt högspänningsledning öster om planområdet, under jord, innebär att Strålskyddsmyndighetens riktlinjer för försiktighet (0,4 µT) efterföljs.

För att undvika översvämning för bebyggelsen till följd av stående vatten i Nälstråket reglerar detaljplanen nivå för färdig golvnivå med hänsyn till eventuell översvämning i stråket vid ett 100-årsregn.

Påvisade föroreningshalter i jord och grundvatten bedöms inte utgöra ett hinder för planerad markanvändning och marken bedöms som lämplig för genomförandet av planförslaget.

De mest bullerutsatta fasaderna på hus 1-3, de som vetter mot Täbylundsvägen, erhåller som högst 65 dBA dygns ekvivalent ljudnivå. Detaljplanen innehåller planbestämmelser avseende buller. Buller från idrottsplanen har studerats.

#### Teknisk försörjning

Det finns möjlighet att ansluta planområdet till ledningar för vatten, el och fjärrvärme.

### **Planprocess**

#### **Process**

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Planförslaget sändes ut på samråd 2019-11-19 – 2020-01-14. Under samrådet inkom 44 yttranden varav en namninsamling med närmare 100 namn. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 2019-12-03 i Nälstaskolan där cirka 45 personer närvarade.

Planförslaget ställdes ut för granskning 2020-09-23 – 2020-10-20. Under granskningen har 23 yttranden inkommit.

#### **Samlade synpunkter**

Remissinstanserna tillstyrker planförslaget i granskningen varav ett par framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller förtydliganden av trafikfrågor och brandutrymning. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter har i stort liknande synpunkter

som under samrådet. De är kritiska till att platsen bebyggs med flerbostadshus då det förändrar områdets karaktär. Synpunkter om för lågt parkeringstal vilket väntas leda till problematik på villagatorna lyfts av en majoritet. En ny utfart till Täbylundsvägen väntas förvärra köbildningen under rusningstrafik och utfartens placering ifrågasätts. Boende i direkt anslutning till planområdet menar att de kommer att få försämrade solförhållanden och utsikt. En mer omfattande solstudie efterfrågas.

Kontoret bedömer att dispositionen med lägre bebyggelse mot villabebyggelsen och högre mot Täbylundsvägen, där höjderna minskas något jämförs med samrådet, är en lämplig avvägning mellan behovet av bostäder och hänsynstagande till befintlig bebyggelse. I granskningsförslaget har garageinfarten flyttats från ett läge söder om bebyggelsen, i anslutning till parkstråket, till ett nytt läge via kvartersgatan. Denna flytt skapar goda förutsättningar för att skapa en naturlig och grön övergång till parkstråket för att fasaden inte ska upplevas som en baksida. Kontoret bedömer att det förslag som ställdes ut för granskning har utvecklats i en positiv riktning med lägre byggnadshöjder och förbättrade möjligheter att skapa en bra övergång mellan bebyggelsen och det offentliga parkstråket.

En kompletterande solstudie bifogas planhandlingarna inför godkännandet. Solstudien visar att vissa av de intilliggande tomtarna, framförallt med adress Vitklövervägen, har nåtts av skugga vid kl. 19 under juni och juli. Under mars-maj och augusti-september har de nåtts av skugga vid kl. 18. Villor med adress Täbylundsvägen påverkas endast i mindre utsträckning under mars.

Projektets parkeringstal följer stadens riktlinjer. Ett lägre parkeringstal i ett nytt bostadsområde där parkeringsutbudet är begränsat ger generellt ett lägre incitament för boende att äga en bil, vilket är ett övergripande mål för att minska bilanvändandet i Stockholm. Projektet har med gatuprojektörer studerat placeringen av utfarten och finner förslaget lämpligt. En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär normalt ökad trafik, något kontoret bedömer är en konsekvens som behöver accepteras. Trafikkontoret framför att utfartsförbudet som föreslås mot Täbylundsvägen även bör inkludera förbud mot infart. Kontoret instämmer i detta och avser att justera plankartan inför godkännandet. Planbeskrivningen kompletteras med ett antal förtydliganden enligt granskningssynpunkterna.

**Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Ärendet behandlades i nämnden 2017-02-23 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. I samband med planstart uttalade nämnden att en högre exploatering kan prövas. I start-PM föreslogs flerbostadshus i tre till fyra våningar. Kontoret har prövat en högre exploatering och funnit att tre till fem våningar är lämpligt.

**Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

**Tidplan**

Godkännande SBN	december 2020
Antagande i KF	mars 2021

**Planavtal**

Planavtal har tecknats med Svenska Hem i Bromma för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontorets sammanvägda bedömning är att föreslagen bebyggelse lämpar sig väl i området och att förslaget bidrar till goda boendekvaliteter. Bebyggelse på platsen möjliggjordes i samband med nedmonteringen av kraftledningen i Nälstastråket.

Ny bebyggelse är i överensstämmelse med översiktsplanen, som pekar ut Täbylundsvägen som stadsgata av lokal karaktär. Föreslagen bebyggelse väntas bidra till ett tydligare definierat gaturum med bebyggelse och entréer ut mot gatan vilket skapar mer rörelse i gaturummet samt stärker kopplingen mellan Nälsta och Vällingby. Projektets nya bostäder i flerbostadshus kompletterar Nälsta som till stor del består av småhus, något kontoret ser som mycket positivt.

Boende anser att bebyggelsen är för hög samt att flerbostadshus inte passar in i områdets karaktär. Vidare framförs en kritik från de närmaste grannarna, vilka väntas få ökad insyn, försämrad utsikt och negativ påverkan på solförhållanden. Den föreslagna bebyggelsen innebär självklart en förändring av platsen vilket får konsekvenser för de som bor och verkar i det aktuella området. Kontoret bedömer att dessa förändringar, exempelvis nya

ljusförhållande, förändrad utsikt och mer trafik, behöver accepteras när staden växer och kompletteras med nya bostäder och för att inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna nås. Ny bebyggelse håller ett avstånd på mellan 40 och 60 meter till befintliga hus. Bebyggelsen är högre mot Täbylundsvägen och lägre mot öster och villabebyggelsen. Kontoret bedömer att avståndet om minst 40 meter samt föreslagna byggnadshöjder i öster visar lämplig hänsyn till befintliga bostäder.

Inkomna synpunkter föranleder i stort inga ändringar av förslaget. Ett antal förtydliganden görs i planbeskrivningen i enlighet med granskningssynpunkterna. Utfartsförbudet mot Täbylundsvägen justeras på plankartan så att det blir både in- och utfartsförbud.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan samt överlämnas till kommunfullmäktige för antagande, efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

**SLUT**