

## Granskningsutlåtande Detaljplan för Täbylundsvägen, del av Nälsta 5:2 m.fl. i stadsdelen Nälsta i Stockholm Dp 2015- 13680

### Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>1</b>
<b>Bakgrund</b> .....	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	3
<b>Synpunkter inkomna under granskning</b> .....	<b>3</b>
Remissinstanser .....	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	6
Övriga.....	10
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande</b> .....	<b>11</b>
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts</b> .....	<b>16</b>
<b>Ändringar inför godkännande</b> .....	<b>16</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande</b> .....	<b>16</b>

### Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus på en obebyggd yta utmed Täbylundsvägen vid Nälstråket. Vidare är syftet 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 ställdes ut för granskning 2020-09-23 – 2020-10-20. Under granskningen har 23 yttranden inkommit. Remissinstanserna tillstyrker planförslaget varav ett par framför

#### Stadsbyggnadskontoret

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

synpunkter i sak, framför allt vad gäller förtydliganden av trafikfrågor och brandutrymning. Sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är kritiska till att platsen bebyggs med flerbostadshus då det förändrar området karaktär. Synpunkter om höga trafikflöden på Täbylundsvägen och för lågt parkeringstal lyfts också. Boende i direkt anslutning till planområdet framför att de kommer att få försämrade solförhållanden och utsikt samt att värdet på den privata bostaden minskar. Kontoret bedömer att förslaget utgör en lämplig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär alltid konsekvenser för de som bor och verkar i det aktuella området. I en växande stad behöver denna typ av förändringar för omgivningen normalt accepteras om det bostadspolitiska målet ska kunna uppfyllas och inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna nås.

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. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan godkänns av stadsbyggnadsnämnden och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus på en obebyggd yta utmed Täbylundsvägen vid Nälstastråket. Vidare är syftet 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 kan rymma cirka 86 nya lägenheter. Förslaget innebär fem flerbostadshus varav de tre västra husen föreslås vara tre våningar och de två östra husen två våningar. Föreslagna planlösningar bygger på en förhöjd våningshöjd där ett sovloft kan tillskapas. Mellan husen finns en upphöjd gårdsyta med ett till viss del underbyggt garage. Öster om

bebyggelsen föreslås en ny kvartersgata som fungerar som angöring till bostäderna och garaget.

### **Granskning**

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 2020-09-23 – 2020-10-20. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Vällingby bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

### **Synpunkter inkomna under granskning**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

### **Remissinstanser**

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

#### **Lantmäteriet**

Har inga synpunkter.

#### **Trafikverket**

Har inget att erinra.

#### **Trafikförvaltningen**

Trafikförvaltningen har inga ytterligare synpunkter än de som lämnades i samrådet. Synpunkterna berörde då behov av samråd för att kunna kollektivtrafikförsörja busshållplats under byggtiden, utredning kring stomlinjedragning mellan Spångavägen och Täbylundsvägen samt hänsynstagande till högspänningskablar till ställverket vilka kraftförsörjer tunnelbanan.

#### **Stockholms brandförsvaret**

SSBF önskar ett förtydligande om framkomlighet på Täbylundsvägen samt hur framkomlighet säkerställs vid ett 100-årsregn. SSBF kan inte utläsa vilken den tänkta utrymningsstrategin är och lyfter frågor att beakta beroende på val av lösning. Träd och annan vegetation får bl.a. inte hindra räddningstjänstens framkomlighet.

#### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

De synpunkter som nämnden framförde i samrådsskedet har beaktats i tillfredsställande utsträckning till granskningskedet. MHN har därmed inget att erinra.

#### Stockholm Exergi

Stockholm Exergi kan erbjuda fjärrvärme, dock kan en anslutningsavgift behöva tas ut.

#### Idrottsförvaltningen

Idrottsförvaltningen hänvisar till remissvar under samrådsskedet där det bl.a. framgår att förvaltningen vill kunna utveckla verksamheten vid bollplanen i framtiden, oberoende av aktuellt detaljplaneförslag. De framför även att eventuella skyddsåtgärder för att minska störningar, framförallt i form av ljus och ljud, från bollplanen ska hanteras inom aktuellt planområde.

I övrigt vill idrottsförvaltningen informera om att Nälsta bollplan är bokningsbar fram till kl. 22.00 samt att spontanspel kan ske utanför de bokningsbara tiderna.

#### Fastighetskontoret

Fastighetskontoret yttrar sig som förvaltare av den till detaljplanen angränsande Nälsta BP som idrottsförvaltningen i sin tur har drifts- och utvecklingsansvar för.

I dagsläget kan planen bokas till kl. 22.00. Spontanspel efter kl. 22.00 kan även förekomma under sommarmånaderna, vilket inte sällan leder till klagomål från närboende.

I samrådsyttrandet framfördes att insatser för att minska risken för bullerstörningar måste hanteras inom det aktuella projektet. Eftersom en bullerskärm enligt Structors omgivningsbullerutredning för att ha effekt måste vara mycket hög anser fastighetskontoret att det är av synnerlig vikt att bullerdämpande åtgärder på byggnaderna vidtas vid byggnationen.

Även ljus från bollplanens master kan vara störande på omkringliggande bostäder. Denna fråga hanteras inte i detaljplanen men bör beaktas i den fortsatta projekteringen.

#### Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på att det byggs bostäder med korta avstånd till kollektivtrafik och stadens huvudcykelstråk. Trafikkontoret önskar att ett antal punkter kring åtgärder på stadens mark inom planområdet förtydligas.

Utfartsförbudet som föreslås ut mot Täbylundsvägen bör även inkludera förbud mot infart.

Ett nytt övergångsställe och farthinder illustreras på Täbylundsvägen, sydväst om den planerade bebyggelsen. Trafikkontoret önskar förtydligande kring vem som avses ansvara för anläggandet av detta och framför riktlinjer kring utformningen.

Det bör framgå tydligt från utformningen, t.ex. med hjälp av beläggning, att gående och cyklister passerar en in- och utfart där kvartersgatan ansluter till Täbylundsvägen. Då Täbylundsvägen är huvudled bör kvartersgatan regleras genom lokal trafikföreskrift med väjningsplikt mot fordon på Täbylundsvägen.

Trafikkontoret önskar ett förtydligande kring syfte och uppförande av inritad angöringsficka på Täbylundsvägen.

Trafikkontoret begär ett förtydligande i planbeskrivning att all sophertering för fastigheten ska ske via kvartersgatan.

Trafikkontoret begär vidare tydligare redovisning kring cykelbana längs med Täbylundsvägen samt söder om föreslagen bebyggelse. Vidare önskar de mer information kring planerade cykelrum samt cykelparkeringstal.

#### Ellevio

Ellevio hänvisar till tidigare yttrande vid samråd och lämnar aktualiserade kontaktuppgifter. I samrådet informerade Ellevio om befintliga markkabelförband och önskat förhållningssätt till dessa.

#### Stockholm Vatten och Avfall

Befintliga vatten, spill och dagvattenledningar finns i Täbylundsvägen, Vitklöverbägen samt på gångvägen mellan Täbylundsvägen och Vitklöverbägen. Anslutning kan ske till ny spillvattenledning som måste anläggas för att ansluta kvarteret till befintligt nät sydost om området. Vattenanslutning kan beredas via anslutning till befintlig vattenledning i Täbylundsvägen. Intern pumpstation och tryckstegring bekostas inte av Stockholm Vatten och Avfall.

Stockholm Vatten och Avfall ser fortsatt positivt på den planerade avfallshanteringen. Vid nybyggnationer ska system för insamling av grovavfall alltid planeras in, exempelvis genom att dimensionera för plats i miljörum eller utforma uppställningsyta för container på kvartersmark. Stockholm Vatten och Avfall är positiva till att kvartersgatan planeras bredare för att möjliggöra att övrig trafik kan framföras även under hämtning. Vid angöring med hämtfordon ska tillfartsväg och vändplan ges tillräckligt med utrymme för tunga fordon enligt BK II. Stockholm Vatten och Avfall vill även uppmärksamma om säkerhetsavstånd vid tömning av

bottentömmande behållare. Fullständiga riktlinjer framgår av *Projektera och bygg för god avfallshantering*.

### **Sakägare enligt fastighetsförteckningen**

CW, BW, AD, TD, KL, CL, LK, RH, MH

Placeringen av husen bedöms blockera den enda utsikt av värde som de boende har. De anser att husen är för höga och ligger för nära den privata bostaden vilket kommer leda till en oacceptabel insyn.

De framhåller att skuggstudierna är ofullständiga och menar att de kommer att få skugga under sommarkvällar. Idag har de sol fram till kl. 21 juli och kl. 20 under augusti. De boende kräver en mer omfattande skuggstudie för att klarlägga att de kommer få minskad soltid med 2-2,5 timmar.

De är inte nöjda med de gestaltningsmässiga justeringar som har skett sedan samrådet och beskriver granskningsförslaget som fyrkantiga klossar som fortfarande är för höga.

Parkeringsstalet anses vara för lågt och det framhålls att parkeringar huvudsakligen bör placeras under jord. Markparkeringsplatser kommer hamna nära de privata tomterna. De tror att närliggande gator kommer att få parkeringsproblematik och undrar hur man ska styra att boende inte ställer sig på villagatorna.

De befarar skador på den privata bostaden som en följd av pålning och sprängning och ändrade grundvattenförhållanden. De är rädda att lukt och buller från avfallshanteringen kommer att drabba dem.

De protesterar mot att tre träd kommer fällas och anser att träden har högt ekologiskt värde.

Den nya utfarten väntas leda till förvärrad köbildning och ökade avgasutsläpp. Utfarten anses hamna för nära övergångsställe och utfart till Nälsta BP. De anser att kvartersgatans dragning intill gc-vägen måste vara skilda från varandra och vill att en lösning redovisas. Det finns en oro att boende kommer störas av Nälsta BP och de vill därför att bollplanens existens skyddas i planen.

En värdeminskning av bostaden väntas, särskilt små lägenheter anses påverka negativt då bostäderna kommer attrahera främst ungdomar. De undrar hur staden avser att kompensera för värdeminskningen.

LN, BB, YL, MF

Skuggstudierna beskrivs fortfarande som ofullständiga. De vill se hur skuggorna faller timmarna före kl. 18 och hur de påverkas vid samma tid i april-maj samt augusti-september. De är inte nöjda med de gestaltningsmässiga justeringar som har skett sedan samrådet och beskriver granskningsförslaget som fyrkantiga klossar som fortfarande är för höga.

Parkeringsstalet anses vara för lågt och det framhålls att parkeringar huvudsakligen bör placeras under jord. Markparkeringsplatser kommer hamna nära de privata tomterna. De tror att närliggande gator kommer att få parkeringsproblematik och undrar hur man ska styra att boende inte ställer sig på villagatorna.

De befärrar skador på den privata bostaden som en följd av pålning och sprängning och ändrade grundvattenförhållanden. De protesterar mot att tre träd kommer fällas och anser att träden har högt ekologiskt värde.

Den nya utfarten väntas leda till förvärrad köbildning och ökade avgasutsläpp. Utfarten anses hamna för nära övergångsställe och utfart till Nälsta BP. De anser att kvartersgatans dragning intill gc-vägen måste vara skilda från varandra och vill att en lösning redovisas. Det finns en oro att boende kommer störas av Nälsta BP och de vill därför att bollplanens existens skyddas i planen.

En värdeminskning av bostaden väntas, särskilt små lägenheter anses påverka negativt då bostäderna kommer attrahera främst ungdomar. De undrar hur staden avser att kompensera för värdeminskningen.

De befärrar skador på den privata bostaden som en följd av pålning och sprängning och ändrade grundvattenförhållanden. Finner inte beslut om åtgärder och ersättning för berörda fastighetsägare. Undrar hur de kommer kompenseras för olägenheter i form av damm under byggtiden.

EF, PF

Är kritiska till förslaget och framför att en ny situation med bebyggelsen kommer omkullkasta deras vardag då deras fastighet påverkas på flera sätt.

De framför att nya boende kommer se rakt in på deras tomt och in i huset vilket de inte godtar eller accepterar. Den privata bostaden kommer inte kunna nyttjas på samma sätt. Lägre byggnader och inga balkonger mot deras tomt föreslås.

De accepterar inte om de skulle bli berövade på minsta sol. De anser att solstudien är knapphändig och vill försäkra sig om att de får behålla sina soltimmar.

De är övertygade om att värdet på deras fastighet kommer att minska och undrar hur planen för kompensation ser ut.

De protesterar mot att tre träd kommer fällas och anser att träden har högt ekologiskt värde.

Parkeringsstalet anses vara för lågt och de framhålls att parkeringar huvudsakligen bör placeras under jord. Markparkeringsplatser kommer hamna nära de privata tomterna. De tror att närliggande gator kommer att få parkeringsproblematik och undrar hur man ska styra att boende inte ställer sig på villagatorna.

Den nya utfarten väntas leda till förvärrad köbildning och ökade avgasutsläpp. Utfarten anses hamna för nära övergångsställe och utfart till Nälsta BP. Det finns en oro att boende kommer störas av Nälsta BP och de vill därför att bollplanens existens skyddas i planen.

#### Brf

Anser att parkeringstalet är för lågt med földeffekten att befintliga villagator kommer belastas. Vägarna beskrivs redan idag vara hårt belastade på grund av besökare till Nälsta servicehus, Nälstaskolan och Nälsta BP. Anser att det är orimligt att den redan svåra trafikmiljön ska förvärras ytterligare av en fastighet som inte hanterar sin egen trafik och parkering. Framför vidare att planförslagets plats och utformning förstör Nälstastråkets kvaliteter som friluftsområde och dess kopplingar mot andra friområden.

#### KB, CB

Parkeringsstalet anses vara för lågt och det framhålls att parkeringar huvudsakligen bör placeras under jord. De tror att närliggande gator kommer att få parkeringsproblematik.

De befarar skador på den privata bostaden som en följd av pålning och sprängning och ändrade grundvattenförhållanden. De protesterar mot att tre träd troligen måste fällas och kräver att planen för dessa träd presenteras.

Framför att de inte ser någon fördel med ny gc-väg över Nälstastråket, från Vinstavägen till Täbylundsvägen.

Framför att det är köbildning på Täbylundsvägen under rusningstid och ytterligare en utfart till gatan väntas leda till förvärrad köbildning och ökade avgasutsläpp.



Det finns en oro att boende kommer störas av Nälsta BP och de vill därför att bollplanens existens skyddas i planen. Oroar sig för flygtrafiksrelaterade problem samt skugga på den privata fastigheten.

Sammanfattningsvis framförs att den planerade höghusbebyggelsen ger upphov till betydande olägenhet främst utsikt, insyn och att husen kommer att skugga de privata fastigheterna enligt kap 2 § 9 enligt Plan och bygglagen samt att kap 2 § 3 beaktas och följs.

MP, NM

Är negativa till utformningen av husen och dess höjd som inte följer områdets karaktär. Bebyggelsen väntas medföra radikalt förändrad utsikt, olämplig skuggning och negativ inverkan på boendemiljö, möjlighet till odling samt minskat värde av hus. Ettor vilka attraherar yngre människor väntas leda till en högre ljudbild.

Anser att solstudien är undermålig och inte visar en rättvis bild. Fotografier från oktober bifogas för att visa att tillkommande bebyggelse kommer skugga den privata bostaden långt innan solnedgång.

Parkeringsstalet anses vara för lågt och det framhålls att parkeringar huvudsakligen bör placeras under jord. Markparkeringsplatser kommer hamna nära de privata tomterna. De tror att närliggande gator kommer att få parkeringsproblematik.

De är inte nöjda med de gestaltningsmässiga justeringar som har skett sedan samrådet och beskriver granskningsförslaget som fyrkantiga klossar.

De befärrar skador på den privata bostaden som en följd av pålning och sprängning och ändrade grundvattenförhållanden. De protesterar mot att tre träd kommer fällas och anser att träden har högt ekologiskt värde.

Den nya utfarten väntas leda till förvärrad köbildning och ökade avgasutsläpp. Utfarten anses hamna för nära övergångsställe och utfart till Nälsta BP. De anser att kvartersgatans dragning intill gc-vägen måste vara skilda från varandra och vill att en lösning redovisas.

En värdeminskning av bostaden väntas, särskilt små lägenheter anses påverka negativt då bostäderna kommer attrahera främst ungdomar. De undrar hur staden avser att kompensera för värdeminskningen.

## Övriga

### DÅ

Är negativ till att parkmark tas i anspråk för privat markanvändning då det blir begränsningar för människor och djurliv, historiska värden med sammanhängande grönstråk går förlorade och att stråket blir trångt vid denna plats. Befarar att Nälstastråket fortsätter bebyggas med bostäder. Området beskrivs vara unikt med höga värden. Riksintresset, allmänna intressen och närliggande bostäder påverkas negativt. Det framhålls en risk för att eklevande arter, obrutna cykelstråk och dikesmiljön påverkas. Gestaltningen anses bryta mot områdets stil och byggnaderna anses vara för höga. Trafikmängden i området kan öka. Risk för att fastigheten omfattas av förordnande enligt § 113 byggnadslagen.

### PF, KF

Är negativ till att parkmark tas i anspråk för privat markanvändning. Befarar att Nälstastråket fortsätter bebyggas. Anser att andra platser lämpar sig bättre för bebyggelse.

### UJ, SJ

Anser att antal parkeringsplatser är lågt vilket kommer medföra parkerade bilar på villagatorna. Detta medför försämrad trafiksäkerhet för cyklister och gående. Många barn rör sig idag i området och det saknas ofta trottoarer. Redan nu är parkeringen vid Nälsta BP full på helgerna.

### ÅH

Är negativ till planförslaget och tycker att mer hänsyn ska tas till de som bor intill. Föreslagen bebyggelses anses inte smälta in i området, trafiksituationen förväntas bli än värre, trafiksäkerheten för barn försämras och avgasutsläppen öka. Anser att parkeringstalet är för lågt och tror att villagatorna kommer att påverkas, framförallt Vitklöverbägen. Undrar hur staden ska styra att boende inte parkerar på villagatorna. Om det ska byggas anses villor/kedjehus/radhus lämpa sig bättre. Önskar att så mycket grönområden som möjligt bibehålls. Vill inte ha flerfamiljshus i området. Boende är övertygad om att det kommer påverka värdet på den privata bostaden och undrar hur staden avser att kompensera för detta.

## Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Allmänt om föreslagen bebyggelse

Sakägare samt övriga är kritiska till att platsen bebyggs alternativt kritiska till att det är flerbostadshus som planeras.

Stockholm är en av Europas snabbast växande städer. Det har lett till en hög bostadsefterfrågan som i sin tur lett till ett historiskt sett högt bostadsmål om 140 000 bostäder till 2030. Stockholm växer i hela staden, inklusive Nälsta. Bebyggelse på platsen möjliggjordes i samband med nedmonteringen av kraftledningen i Nälstråket. Stockholms stads översiktsplan pekar ut Täbylundsvägen som stadsgata av lokal karaktär vilket innebär att gatan föreslås få ny blandad bebyggelse. Nälsta består av 77 % småhus, 13 % hyresrätter och 10% bostadsrätter. Tillskottet av föreslagna bostadsrätter bedöms bidra till ett mer blandat bestånd av boendeformer.

Kritik framförs över att bebyggelse föreslås i grönområde. En exploatering enligt förslaget skulle innebära att det finns en grön korridor på cirka 80 meter kvar. Planområdet består till största del av en öppen gräsyta som innehåller få rekreativa funktioner. Kontoret bedömer att Nälstråket kan behålla sitt rekreativa syfte samt upplevelsen av ett grönt landskapsrum även efter en exploatering på platsen. Kontoret bedömer inte att förslaget utgör en skada för riksintresset. Kontoret kan hänvisa till kulturförvaltningens samrådsyttrande där de framförde att kulturmiljön inte påverkas negativt av att platsen bebyggs samt att grönstråket fortsatt kommer att fungera som en stadsdelsavskiljare. Kontoret bedömer vidare att detaljplaneförslaget är förenligt med kap 2 § 3 enligt plan- och bygglagen.

Olägenheter för grannar

Sakägare framför stark kritik och oro, framförallt på grund av olägenheter och påverkan på den privata sfären som väntas uppstå till följd av förslaget. Bebyggelsen anses vara för hög och ligga för nära de privata bostäderna. Detta väntas leda till minskat solljus vilket i sin tur får negativa upplevelsekvantiteter på tomterna. Tydligare solstudier efterfrågas. Andra negativa konsekvenser väntas vara insyn och försämrad utsikt. Nu befäras minskat marknadsvärde på den privata bostaden och de undrar hur staden kommer kompensera för detta. Sakägare är kritiska till att ett or planeras då dessa attrahera ungdomar vilket förändrar boendemiljön och kan leda till ökad ljudbild, vilket i sin tur påverkar värdet på den privata bostaden än mer.

En kompletterande solstudie bifogas planhandlingarna inför godkännandet. Solstudien visar att vissa av de intilliggande

tomterna, framförallt med adress Viktklövervägen, 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 Täblundsvägen påverkas endast i mindre utsträckning under mars månad. Det program som tar fram solstudien fungerar så att alla former av ytor som är i vägen för solen skapar en skugga på marken vilken redovisas med en intensitet på 100 %. Detta innebär att även terrängen kan ge skuggor på marken. Solstudien bör läsas med denna information för att förstå att alla skuggor inte tvunget ska härledas till den planerade bebyggelsen, exempelvis i bilderna 20 april kl. 19 och 20 september kl. 18. Solstudien visar en estimerad framtidsbild och ska inte ses som en absolut sanning.

Den föreslagna bebyggelsen innebär självklart en förändring av platsen. En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär alltid konsekvenser för de som bor och verkar i det aktuella området. Dessa konsekvenser är normalt ökad trafik, ändrad parkeringssituation på gata, ianspråktagande av ytor som inte är bebyggda, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt i närliggande bebyggelse. I en växande stad behöver denna typ av förändringar för omgivningen normalt accepteras om det bostadspolitiska målet ska kunna uppfyllas och 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. Kontoret bedömer att viss skuggning för befintlig bebyggelse är acceptabelt i en stadsmiljö.

Fastigheters värde påverkas av många olika faktorer. Alla fastigheter är unika och hur ett näraliggande detaljplaneprojekt eventuellt påverkar är individuellt för varje fastighet. Det man kan säga är att värdet eventuellt kan komma att förändras men att det inte i det här skedet går att säga om, hur eller hur mycket. Projektet är i överensstämmelse med Stockholms stads översiktsplan med det övergripande målet att Stockholm ska vara en stad för alla med täta och sammanhållna stadsmiljöer där bebyggelse och grönstruktur samspelar och ger förutsättningar för goda livsmiljöer. Stadsbyggandet utgör en unik möjlighet till förbättringar och utveckling som förhoppningsvis hela Stockholm kan dra nytta av. Staden ger ingen ekonomisk kompensation till fastighetsägare i anslutning till planerade exploateringsprojekt.

Det framförs en kritik mot att ettor planeras. Kontoret vill informera om att detaljplanen inte styr val av lägenhetsstorlekar.

### Gestaltning

Gestaltningen anses bryta mot områdets stil och byggnaderna anses vara för höga. Boende är inte nöjda med de gestaltningsmässiga justeringar som har skett sedan samrådet och beskriver granskningsförslaget som fyrkantiga klossar.

Vid start-PM i stadsbyggnadsnämnden i februari 2017 föreslogs tre till fyra våningar. I samband med det politiska beslutet att starta planarbetet gavs ett medskick från politiken att pröva en högre exploatering på platsen. Det stora behovet av bostäder har generellt medfört att utnyttjandegraden har ökat vid nybyggnad i Stockholms stad. 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. Likt samrådet så reglerar detaljplanen bebyggelsens nockhöjd samt att fasader ska utformas utan synliga elementskarvar. 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.

### Gator och trafik

Sakägare och övriga som yttrat sig anser att parkeringstalet är för lågt och befärrar att villagatorna kommer belastas med fler bilar. Bedömning av p-talet 0,4 har gjorts med utgångspunkt av stadens riktlinjer där hänsyn tas till områdets förutsättningar i form av avstånd till olika samhällsfunktioner, men även lägenhetssammansättningen i projektet. Exempelvis ger mindre lägenhet rabatt på parkeringstal och större lägenheter ett påslag på parkeringstalet. 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. Tillåten parkering på gatumark är tillgänglig för allmänheten och inte reserverat för specifika boenden på en specifik gata. Om tillåten parkering på gatumark anses olämpligt på en specifik gata finns det möjlighet att kontakta stadens trafikkontor för en bedömning.

Från boende framförs en kritik kring att en ny utfart planeras på Täbylundsvägen där köerna redan är långa under morgonrusningen. Den nya utfarten anses hamna för nära befintligt övergångsställe. Staden har detaljerat studerat placeringen av utfarten

tillsammans med gatuprojektörer. Det aktuella övergångsstället är så kallat bevakat med signalreglering och kommer fortsatt vara det när projektet är byggklart. Ny bebyggelse innebär normalt ökad trafik, något kontoret bedömer är en konsekvens som behöver accepteras.

Boende anser vidare att det behöver vara en tydlig gräns mellan befintlig gc-väg och kvartersgatan och kräver att en lösning presenteras. En detaljerad lösning i form av materialbeläggning och val av vegetation styrs inte i detaljplanen. Byggaktören avser att studera detta i framtida projektering. Mellan kvartersgatan och gc-vägen kommer en gräsremsa på cirka 1 meter ligga kvar på allmän plats. Mellan gräsremsan och kvartersgatan blir det ur ett skötselperspektiv viktigt att gränsen mellan allmän plats och kvartersmark blir tydlig, exempelvis med hjälp av material, vegetation eller liknande.

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 förtydliganden enligt trafikkontorets yttrande. Projektet har noterat medskick angående utformningsriktlinjer för gata och gc-väg, frågorna hanteras i detaljprojekteringen. Trafikkontoret och trafikförvaltningen framför att det nya busshållsläget behöver samrådats med trafikförvaltningen. Projektet avser att ha en dialog med trafikförvaltningen.

#### Hälsa och säkerhet

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen framför att eventuella skyddsåtgärder för att minska störningar från bollplanen måste hanteras inom planområdet. Fastighetskontoret lyfter att det är av synnerlig vikt att bullerdämpande åtgärder på byggnaderna vidtas vid byggnationen, detta med tanke på att en bullerskärm måste vara mycket hög för att få effekt. Många privatpersoner lyfter en oro över att boende i de nya husen kommer störas av aktivitet på Nälsta BP. De framhåller vikten av att bollplanen ska kunna fortsätta att bedriva sin verksamhet.

Buller från idrottsplatser bedöms inte som verksamhetsbuller, men kan jämföras mot riktvärdena för att få en bild av bullersituationen. Buller från Nälsta BP är inkluderat i bullerutredningen. Kontoret bedömer att frågan har hanterats på ett tillfredställande. Bullerutredningen framhåller att bulleranpassningar som görs med avseende på trafikbuller, så som god fasadisolering och lägenhetsplanering, minskar eventuell störning från buller från bollplanen.

Brandförsvaret framför önskemål om ett antal förtydligande. Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande kring att bebyggelsen beräknas att vara tillgänglig vid ett 100-årsregn via Täbylundsvägen samt val av utrymningsstrategi.

#### Miljö

Det framhålls en risk för att eklevande arter och dikesmiljön påverkas negativt. Nälstaån har visst ekologiskt värde men dock inte längst den kuverterade sträckan söder om planområdet. Placeringen av ny gc-väg söder om planerad bebyggelse har beaktat att det i framtiden kan bli aktuellt att öppna upp ån. Området ingår i habitatnätverket för eklevande arter men de största värdena finns längst södra kanten av dalgången, med andra ord inte inom planområdet.

Flertalet yttranden är kritiska till att träd behöver tas ned. De träd som finns är bl.a. en sälg, två aspar och några små rönnar. Staden vidhåller sin bedömning att dessa träd inte har något större ekologiskt värde förutom att lövträd i allmänhet bidrar till biologisk mångfald.

Boende hänvisar till kap 2 § 3 enligt plan- och bygglagen vilket innefattar att planläggning inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Mätningar av grundvattennivån har utförts inom planområdet. Rekommendationerna från den geotekniska undersökningen är att konstruktioner under nivån +14 m preliminärt ska utformas vattentäta. Fler mätningar av grundvattnets trycknivå kommer behövas. Den geotekniska bedömningen är att marken är stabil under nuvarande förhållanden och att det inte föreligger någon risk för skred.

Det framförs av boende en oro över risk för skador på befintliga bostäder under byggtiden. I detaljplanen regleras inte eventuella störningar vid byggnation. Det är byggaktören som ansvarar för att byggnationen sker på ett sådant sätt att det inte skadar omgivande bebyggelse. En byggarbetsplats följer alltid enligt de lagkrav och regler som finns. Inför markarbeten utför en sakkunnig en riskanalys, vilken är grunden till en säker entreprenad för byggaktören, entreprenören och omgivningen. Inspektion och besiktning av alla fastigheter inom bedömd riskzon genomförs innan byggstart, även vibrations-/ljudmätare utplaceras vid särskilt utsatta lägen. Efterbesiktning sker när arbetena är klara. På det här

sättet har byggaktören en god och direkt kontroll över pågående markarbeten.

#### Övriga frågor

I ett yttrande lyfts att det finns en risk för att fastigheten omfattas av förordnande enligt § 113 byggnadslagen. Lantmäterimyndighetens bedömning är att detta bara kan vara aktuellt inom område där det finns en byggnadsplan och de enda kvarvarande byggnadsplanerna i Stockholm (6 st) finns vid Sundby och Bromsten. Dessutom gäller sådana förordnanden efter årsskiftet 2018/2019 endast om det pågår förrättning/inlösen eller prövning i domstol, vilket inte är fallet.

#### **Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**

- Platsen borde inte bebyggas och privatiseras.
- Bygg inte flerbostadshus.
- Förändrad utsikt.
- Den privata fastigheten skuggas.
- För höga hus.
- Inga balkonger mot befintliga hus.
- Husen ligger för nära de befintliga bostäderna.
- Insyn i bostad och på tomt.
- Undermålig gestaltning.
- För lågt p-tal vilket kan leda till problematik på villagator.
- Fällning av träd.
- En ny utfart (förvärrad köbildning och ökade avgasutsläpp).
- Detaljstuderad lösning över gränsen mellan gc-väg och kvartersgata.
- Kompensation för värdeminskning av bostaden.
- Kompensation för olägenheter under byggtiden.

#### **Ändringar inför godkännande**

- Utfartsförbudet mot Täbylundsvägen justeras på plankartan så att det blir både in- och utfartsförbud.
- Tänkt utrymningsplan vid brand förtydligas i planbeskrivningen.
- Cykelparkeringstal, utformning av gata och gc-vägar samt vem som ansvarar för utbyggnaden etc. förtydligas i planbeskrivningen efter önskemål från trafikkontoret.

#### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Kontorets sammanvägda bedömning är att föreslagen bebyggelse lämpar sig väl i området och att förslaget bidrar till goda boendekvalitéer.



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, negativ påverkan på solförhållanden och minskat värde av den privata bostaden. 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 om det bostadspolitiska målet ska kunna uppfyllas och 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 och utgör en lämplig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.

Ny bebyggelse är i överensstämmelse med översiktsplanen. Bebyggelse på platsen möjliggjordes i samband med nedmonteringen av kraftledningen i Nälstastråket. Stockholms stads översiktsplan pekar ut Täbylundsvägen som stadsgata av lokal karaktär. Föreslagen bebyggelse väntas bidra till ett tydligare definierat gaturum med bebyggelse och entréer ut mot gatan. 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. Den nya bebyggelsen tillsammans med planerad utbyggnad av gc-väg längs Täbylundsvägen väntas stärka sambandet mellan Nälsta och Vällingby. Projektets nya bostäder i flerbostadshus kompletterar Nälsta som till stor del består av småhus, något kontoret ser som mycket positivt.

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.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan godkänns av stadsbyggnadsnämnden och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Louise Heimler  
planchef

Matilda Nilsson  
stadsplanerare