

**Handläggare**  
Christoffer Jusélius  
Telefon 08-508 27 214

**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## Startpromemoria för planläggning av Don Carlos 9 i stadsdelen Vinsta (fyra bostäder)

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz  
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder  
Bitr. avdelningschef

Louise Heimler  
Enhetschef

### SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det medger nya bostäder med goda boendemiljöer samt bidrar till översiktsplanens mål om en växande stad.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fyra nya radhus inom fastigheten Don Carlos 9, utmed Björnbodavägen i Vinsta. Fastigheten är en privatägd villatomt. Radhusen avses bli upplåtna med äganderätt. På fastigheten finns en befintlig byggnad från 1930-talet, som föreslås rivas.

Nya radhus ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet. Utformningen ska vara omsorgsfull i sin volymhantering, materialitet och detaljering. Ny bebyggelse ska anpassas till skyfallssituationen på fastigheten. Marken inom fastigheten ska till stor del utföras genomsläpplig. Angöringen ska fungera avseende avfallshantering samt räddningstjänst.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

#### Stadsbyggnadskontoret

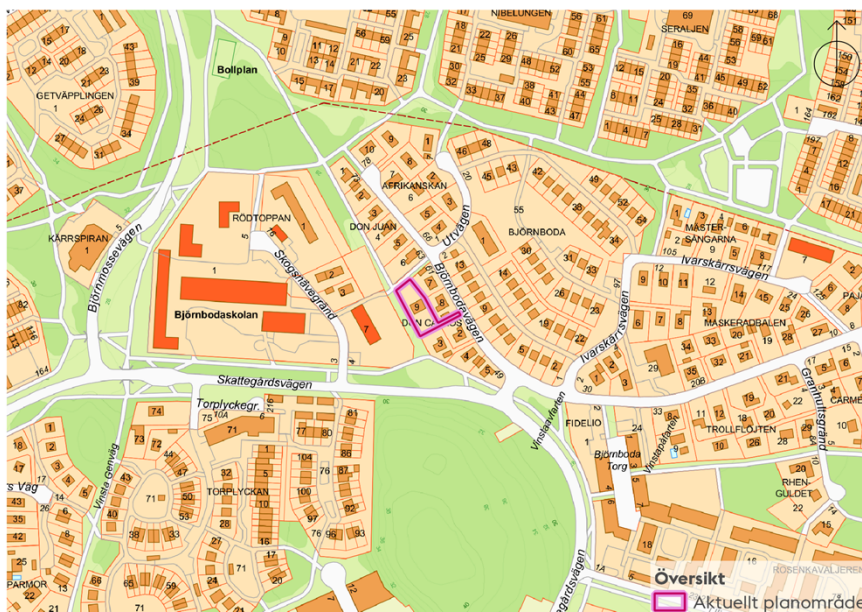
Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Syfte

## Bakgrund

Plandata

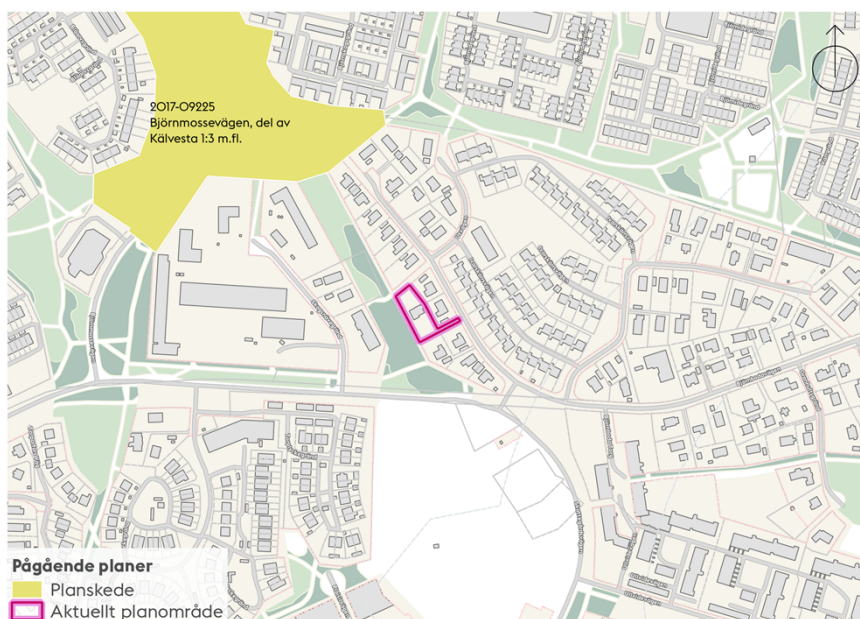
Fastigheten Don Carlos 9 är belägen i Vinsta, öster om Björnbodaskolan och strax norr om det befintliga verksamhetsområdet. Fastigheten har en areal om 1169 kvadratmeter. Närområdet präglas av villor, kedjehus och radhus. Väster om fastigheten finns ett parkstråk.



*Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.*

## Pågående detaljplaner i området

Norr om planområdet pågår en detaljplan för byggnation om cirka 300 bostäder (Björnmossevägen, dnr 2017-09225). Planen är i planskedet.



*Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.*

### **Gällande detaljplaner**

Det aktuella området omfattas av detaljplan Pl 7245 från 1971 och anger bostäder i form av villor om högst två våningar. Varje tomt får bebyggas med högst en fjärdedel av tomtens areal.

För planområdet gäller också en fastighetsplan (FP 88002) från 1988. Planen syftar till att möjliggöra avstyckning och indelning i tre tomter. Tomterna är avsedda för friliggande enfamiljshus. Bestämmelser kring minsta tomtstorlek saknas för området.

Väster om planområdet har en detaljplan tagits fram för Björnbodaskolan, vilken fick laga kraft 15 mars 2021. Detaljplanen avser skola och idrottshall.

### **Markägförhållanden**

Fastigheten ägs av Ivato Sverige AB.

### **Relaterade beslut och styrande dokument**

#### **Översiktsplan**

Vinsta bebyggdes med radhus, kedjehus och villor under 1970- och 80-talen. Enligt översiktsplanen kan Vinsta kompletteras med bostäder och verksamhetslokaler. Området kring Vinsta verksamhetsområde och Johannelunds tunnelbanestation har stor potential att utvecklas med fler verksamheter och service. De nya bostäderna i detaljplaneförslaget bedöms bidra till översiktsplanens mål om en växande stad.

**Stockholms byggnadsordning**

Den aktuella fastigheten är belägen inom ett område som kan betecknas som "villastad" enligt byggnadsordningens stadsbyggnadskaraktärer. De närmast intilliggande villorna har en varierande utformning. Öster om Björnbodavägen finns en grupp med kedjehus. Enligt byggnadsordningen ska villastäder utvecklas med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen. Därutöver ska utformningen av nya byggnader ta avstamp i en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. De föreslagna radhusen måste utföras med anpassning till den intilliggande villa- och kedjehusbebyggelsens struktur och skala.

**Varsam utveckling av småhus- och villaområden**

Enligt stadens strategi för varsam utveckling av småhus- och villaområden så ska villastäderna utvecklas med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker. Nya byggnaders utformning ska innebära en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Kompletteringsbebyggelse ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv och hänsyn ska tas till närliggande bebyggelse. De befintliga gaturummens gröna karaktär ska bibehållas och fler utfarter ska undvikas.

**Nuvarande förhållanden**

Villatomterna i området är omkring 600-800 kvadratmeter stora. Tomtstorleken för kedjehus är i genomsnitt runt 300 kvadratmeter.

Ett asfalterat parkstråk går på den västra sidan av fastigheten. Parkstråket kopplar ihop två grönområden söder respektive norr om Kälvesta.

**Markanvändning**

Fastigheten Don Carlos 9 används för bostadsbebyggelse. Väster om planområdet finns ett allmänt parkstråk.





*Flygbild över planområdet med Björnbodavägen till vänster och Björnbodaskolan till höger. Planområdet ungefärligt markerat med rosa linje.*

### Stadsbild och karaktär

Fastigheten Don Carlos 9 är belägen i norra Vinsta, som främst utgörs av småhusbebyggelse och är byggt under 1970- och 80-talen. Bostadsområdet karaktäriseras av fritt liggande villor men också kedjehus placerade med respektavstånd från tomtgräns. Byggnaderna är i huvudsak utförda i två våningar med sadeltak. Merparten av husen i närområdet har träfasader i vita, gula, bruna eller gråa kulörer.



*Foto som visar befintlig byggnad inom Don Carlos 9 från gång- och cykelstråket väster om fastigheten..*

### Kulturmiljö

Det finns ingen kulturhistorisk klassificering för området. Det befintliga bostadshuset uppfördes 1932 men har därefter byggts om.

Huset byggdes som en monteringsfärdig villa efter ritningar av Landsbro trävarubolag. Enligt Stadsmuseet saknar själva byggnaden kulturhistoriska värden, då den är kraftigt om- och tillbyggd. Det kulturhistoriska värde som kan tillskrivas fastigheten rör den ursprungliga villans läge i Vinsta. Till en början låg villan fritt i Vinstas jordbrukslandskap, men blev sedan omgiven av villa- och kedjehusbebyggelse, mestadels från 1970-talet. Bebyggelsen inom Don Carlos vittnar således om bebyggelsen innan stadsdelen planerades, men byggnaden är så pass ombyggd att den historiska läsbarheten är begränsad.

#### Trafik och kollektivtrafik

Fastigheten Don Carlos 9 är belägen utmed Björnbodavägen som är nio meter bred med trottoar i båda riktningarna. Närmaste busshållplats är belägen cirka 100 m från fastigheten. Med busslinje 119 kan man ta sig till Spånga station på cirka 10 minuter. Avståndet till Johannelunds tunnelbanestation är cirka 1,4 km. Med cykel tar det cirka 9 minuter till Vällingby centrum.

Den befintliga angöringsvägen till Don Carlos 9 är relativt smal med begränsad sikt mot Björnbodavägen. Frågan behöver studeras vidare under planprocessen för att säkerställa en ändamålsenlig och trafiksäker angöring för nya boende, avfallsbilar samt räddningstjänst.

#### Miljö

Planområdet ingår i Bällstaåns tekniska avrinningsområde (SE658718-161866). Enligt VISS (april 2024) har Bällstaån dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Planområdet berörs av ett lokalt åtgärdsprogram (LÅP) för Bällstaån, vars syfte är att ange vilka åtgärder som behöver genomföras för att uppnå god ekologisk och kemisk status i ån. Inga LÅP-åtgärder föreslås inom planområdet.

Planområdet angränsar i väster till Östra Mälarens vattenskyddsområde. Skyddsföreskrifter gäller för vattenskyddsområdet med syfte att säkra dricksvattenkvaliteten i Stockholmsområdet.

Enligt biotopkartan utgörs fastigheten av bebyggd och hårdgjord mark med 30-50% vegetation. I direkt anslutning till fastigheten, i sydväst, finns trädbevuxen naturmark med triviala lövträd.

Naturvärden har inventerats i samband med det närliggande projektet för Björnmossevägen. Inga höga naturvärden eller skyddade arter har identifierats inom planområdet. Växten knölvial har påträffats strax söder om fastigheten, men förekomsten bedöms vara lokal.

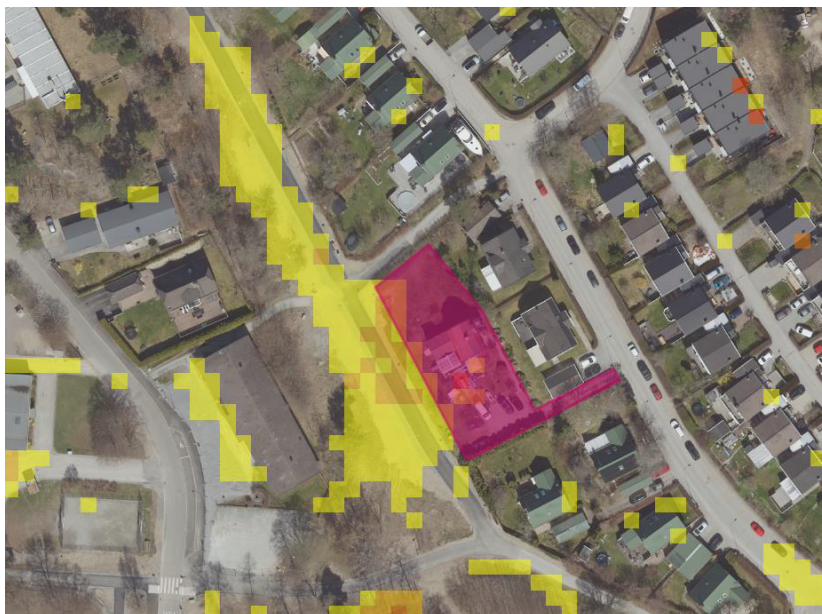
Naturvärdesinventeringen för Björnmossevägen ska kompletteras avseende fåglar. Fågelinventeringen skulle eventuellt kunna påverka detaljplanen för Don Carlos 9. Frågan utreds under planprocessen.

### Störningar och risker

I området kring Hässelby villastad har ett flertal handelsträdgårdar bedrivits. Med anledning av det kan markföroreningar förekomma i området. En miljöteknisk markundersökning ska tas fram inför samråd. Därutöver består marken i huvudsak av lera vilket innebär att en geoteknisk undersökning med förslag på grundläggningsmetod behöver tas fram.

Eftersom marken utgörs av lera finns en risk för vibrationsstörningar på fastigheten. Enligt trafikkontorets karta är risken för vibrationsstörningar till följd av passerande trafik medelstor.

Fastigheten Don Carlos 9 är belägen intill en lågpunkt och vid 100-årsregnet så ansamlas vatten invid fastighetens västra gräns, se bild nedan.



*Bild som visar lågpunkten i anslutning till den västra fastighetsgränsen.*



En ny detaljplan för Björnbodaskolan (skola, förskola och idrottshall) fick laga kraft 2021. Enligt detaljplanen ska en förskolegård placeras strax väster om Don Carlos 9. Ljudet från lekande barn kan därför väntas öka i området.

### Teknisk försörjning

Fastigheten har tillgång till kommunalt VA. Fjärrvärme finns framdraget i området. Sophämtning sker med avfallsbilar.

### Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

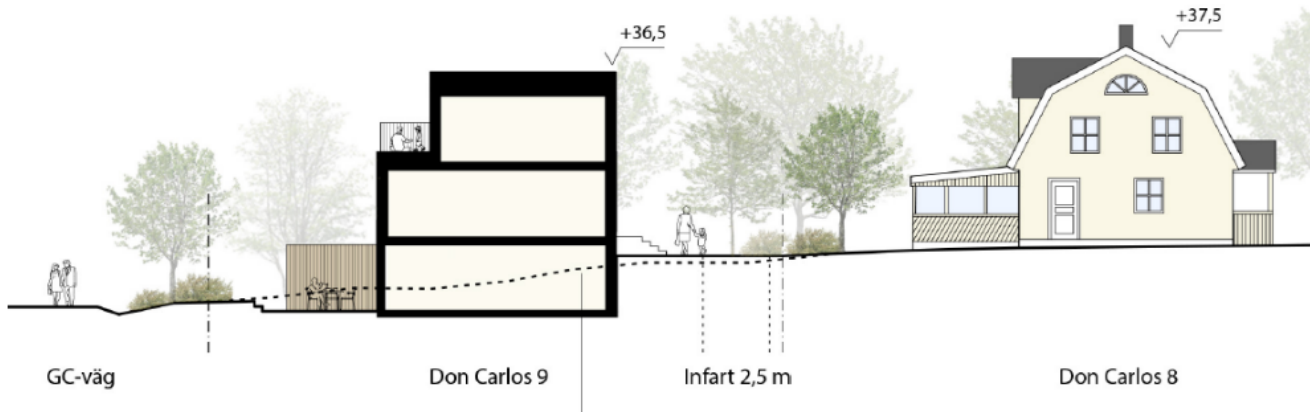
Bebyggelseförslaget innebär att en befintlig villa rivs och ersätts med fyra nya radhus i två våningar samt suterrängvåning. Radhusen upplåts med äganderätt. Bebyggelsens exakta placering, höjd och omfattning kommer att prövas inom ramen för detaljplaneprocessen.

Varje bostad får en egen parkeringsplats som angörs via befintlig skaftväg. Dagvattnet renas och fördröjs i regnbäddar och filterbrunnar innan det ansluts till det allmänna dagvattensystemet.



*Illustrationsplan med byggaktörens förslag på nya fastigheter/radhus  
(WUSP/Ivato Sverige AB).*





*Sektion med byggaktörens förslag på nya radhus (WUSP/Ivato Sverige AB).*

### Arkitektonisk idé

Nya radhus ska utföras med en medveten placering och utformning i relation till intilliggande parkstråk och fastigheter. Den nya gestaltningen ska ta avstamp i det befintliga områdets karaktär, men kan också tillföra nya gestaltningsvärden till området. Den nya bebyggelsen ska inordna sig i sitt sammanhang. Gestaltningen ska vara stillsam med en hög kvalitet. Hushöjderna ska anpassas till nockhöjder för befintliga hus i området. Därutöver ska bebyggelsens proportioner, takutformning samt material anpassas till områdets karaktär.

Nya tomter ska vara luftiga och gröna, ha en god anpassning till den befintliga strukturen samt skapa förutsättningar för dagvatten- och skyfallshantering. De nya bostäderna bidrar till att uppfylla översiktsplanens stadsbyggnadsmål om en växande stad. Under planprocessen kommer sekundärentréer mot parkstråket att prövas.

Under planprocessen blir det viktigt att studera hushöjden på radhusen samt vilket gestaltningsmässigt uttryck de nya radhusen ska ha. Därutöver behöver radhustomterna utföras på ett sätt som är förenligt med kraven på dagvatten- och skyfallshantering. Slutligen kommer en trafiksäker och ändamålsenlig angöring till fastigheten att bli en viktig fråga att utreda under planprocessen.

### Planförslagets konsekvenser

#### Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till fler bostäder med goda boendemiljöer i området.

### En socialt sammanhållen stad

Fler bostäder i området är positivt för att skapa liv och rörelse i delar av Vinsta som kan upplevas otryggt och ödsligt. Därutöver kan nya entréer mot parkstråket öka trygghetskänslan för de som rör sig där. Sekundärentréer mot parkstråket kan öka trygghetskänslan för de som rör sig genom stråket. De nya boendemiljöerna bedöms lämpliga för barn då det finns gott om utrymme för lek i anslutning till trygga och gröna miljöer. Detaljplanen bedöms inte ha en betydande påverkan på jämställdhetsfrågor.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Nya boende bidrar till underlaget för verksamheterna i området.

### Kulturmiljö i en växande stad

En befintlig villa från 1930-talet rivs till följd av planförslaget. Villan har dock byggts om på 1960-talet och saknar höga kulturhistoriska värden. Nya radhus ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet vilket kan bidra till kulturmiljövärden i området.

### Arkitektur och gestaltning

De nya radhusen kommer inte att vara väl synliga från Björnbodavägen. Däremot kan de nya radhusen bli mer synliga från parkstråket, väster om Don Carlos 9, i synnerhet om de utförs med sekundärentréer mot stråket. Nya radhus bedöms inte påverka befintliga fastigheter negativt då byggnadernas skala kommer att anpassas till den befintliga miljön.

### Trafik och mobilitet

Nya bostäder innebär ökad belastning på den befintliga, smala angöringsvägen. Avfallsbilens angöring behöver utredas samt hur hämtning ska ske. Samordning med Stockholm Vatten och Avfall samt räddningstjänsten behöver ske under planprocessen. Nya boende kommer att ha goda förutsättningar att göra resor med kollektivtrafik till arbetet, service eller andra aktiviteter.

### Grön och vattennära stad

Nya fastigheter ska utföras med en hög andel grönska och genomsläppliga ytor. Detta kommer att bidra till en god dagvattenhantering. Därutöver skapas goda förutsättningar för biologisk mångfald. Nya boende kommer att ha god tillgång till grönområden såsom det intilliggande parkstråket och Johannelundstoppen.

### Kulturliv, idrott och rekreation

I området finns kulturhuset stadsteatern i Vällingby. Där finns bland annat möjlighet till teater, dans, samtal och litteratur. I Grimsta finns en idrottsplats med fotbollsplaner och ishall.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Skyfallsfrågan ska studeras under planprocessen.

Bebyggelseförslaget ska utformas så att ny bebyggelse samt intilliggande fastigheter inte påverkas negativt vid ett 100-årsregn. De tillkommande tomterna ska utföras med en hög andel genomsläpplig yta. Därutöver kan ytterligare åtgärder för att hantera skyfall bli aktuella. En miljöteknisk markundersökning kommer att tas fram under planprocessen. Om föroreningar påträffas så kommer de att behöva åtgärdas så att fastigheten blir lämplig för nya bostäder.

Marken inom planområdet utgörs av lera vilket skapar risk för vibrationsstörningar. Nya byggnader inom Don Carlos 9 bör därför grundläggas med pålning, såvida leran inte har ett så litet djup att den kan grävas bort. Frågan om vibrationsstörningar behöver hanteras i den geotekniska utredningen som ska tas fram under planarbetet.

### Teknisk försörjning

Då det rör sig om ett lågt antal nya bostäder bedöms de inte innebära en betydande påverkan på den befintliga tekniska försörjningen i området.

## Planprocess

### Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

### Undersökning av 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

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	juni 2024
Samråd	maj 2025
Granskning	november 2025
Antagande SBN	mars 2026

### Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på nya radhus i Vinsta. Projektet bidrar till översiktsplanens mål om en växande stad. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. De nya bostäderna får goda boendemiljöer med närhet till grönska.

De nya radhusen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och med en skala som är anpassad till de befintliga småhusen i området. Påverkan på befintliga bostäder avseende insyn och skuggverkan behöver studeras under planarbetet. Utformningen av de nya radhusen ska vara omsorgsfull i sin volymhantering, materialitet och detaljering. De nya tomterna och byggnaderna ska anpassas till skyfallssituationen i området. Marken inom fastigheten ska till stor del utföras genomsläpplig.

En viktig fråga att studera under planprocessen är angöringen, då den befintliga angöringsvägen är smal och har begränsad sikt. Angöringslösningen ska fungera väl avseende parkering, avfallshantering och räddningstjänst.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**SLUT**