

**Handläggare**  
Per Hansson  
Telefon +46 08-508 27 571**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Gröndal 1:1 i stadsdelen Gröndal (Cirka 70 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder  
tf. AvdelningschefPia Ölvebro  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget som syftar till nybyggnad av ca 70 bostäder i flerbostadshus i ett centralt och attraktivt läge med förutsättningar för goda boendekvaliteter. Ny bebyggelse kan även bidra till ett tryggare och trivsammare gaturum. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Bostäder av typ Stockholmshus ska provas i planarbetet.

Marken ägs av staden och exploateringsnämnden fattade den 11 november 2024 beslut om markanvisning till AB Stockholmshem för del av fastigheten Gröndal 1:1.

Planområdet är beläget vid Fregattvägen i Gröndal, i en sluttning öster om E4/E20 i anslutning till bebyggelsen vid Fregattvägen. Frågor om trafikbuller, risk och luftföroreningar behöver hanteras i planarbetet. Planområdets visuellt exponerade läge på ett krön i Mälarens spricklandskap ställer höga krav på en gestaltning anpassad till stadsbilden och varsam inplacering i landskapet med hänsyn till naturvärden. Nya byggnader behöver även anpassas till närliggande, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret 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

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att komplettera området med ca 70 bostäder i flerbostadshus. Den nya bebyggelsen ska utgöra ett värdeskapande tillskott och bidra med goda boendekvaliteter i ett attraktivt läge. Nya entrélägen och möjlighet till lokaler ger förutsättningar för en ökad trygghet och trivsel i gaturummet. Platsen är högt belägen och visuellt exponerad i anslutning till E4/E20 vilket ställer höga krav på gestaltningen ur såväl stadsbildssynpunkt med bl a siluettverkan, som anpassning till det direkta närområdet.

### Bakgrund

#### Plandata

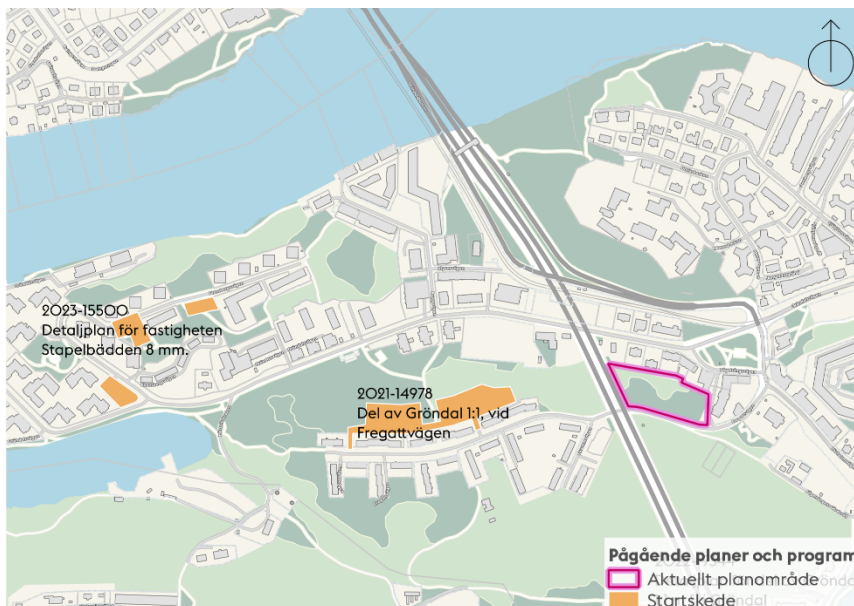
Planområdet ligger i stadsdelen Gröndal och omfattar del av fastigheten Gröndal 1:1 och är cirka 5500 kvadratmeter stort.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

#### Pågående detaljplaner i området

- Stapelbädden 8 Dp 2023-15500, cirka 100 nya bostäder. Planen ska ställas ut på samråd.
- Fregattvägen Dp 2021-14978, cirka 100 bostäder. Planen ska ställas ut på samråd.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

### Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är Stadsplan 2064A, för del av stadsdelen Gröndal från 1939. Planområdet är detaljplanlagt som park eller planterad allmänplats samt med en byggrätt för en kioskbyggnad betecknad med bestämmelse Q. Planens genomförandetid har gått ut.

### Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad.

### Relaterade beslut och styrande dokument

#### Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för kommunikation, hindersfritt område för flygtrafik upp till 90–100 meter. Planområdet är i direkt anslutning till E4/E20, som även är riksintresse för kommunikation.

#### Översiktsplan

Platsen är utpekad i översiktsplanen som stadsutvecklingsområde lämpligt för komplettering med ny bebyggelse med utgångspunkt och kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Gröndals stadsdelscentrum bör stärkas med mer bebyggelse för ett utökat underlag för befintliga verksamheter och service samt nyetableringar.

### Stockholms byggnadsordning

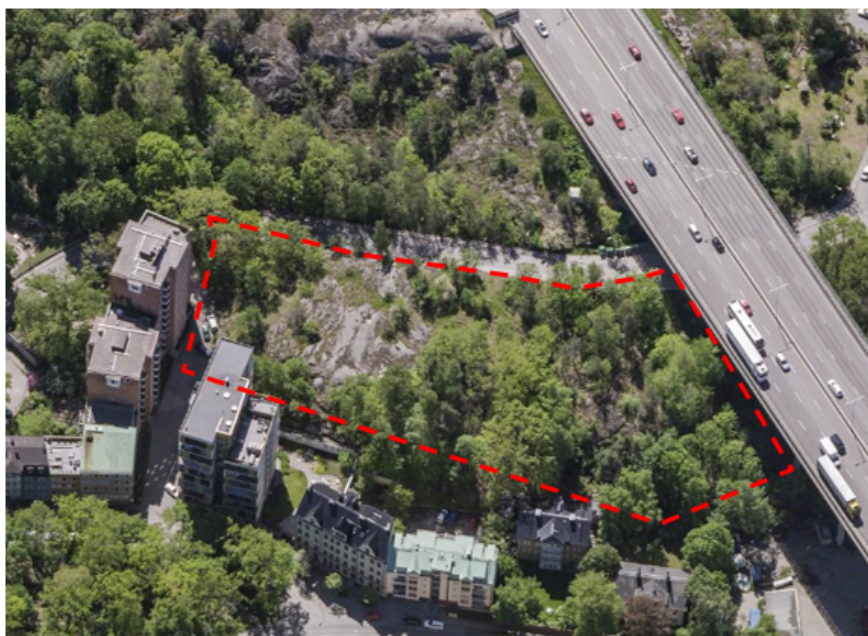
Gröndal kategoriseras som äldre förstad i Stockholms byggnadsordning. I vägledningen står bland annat att de äldre förstäderna ska utvecklas med utgångspunkt i det organiskt formade gatumönstret, husens placering i gatulivet, de

gemensamma bostadsgårdarna, stadsdelarnas kulörton och de enhetliga hushöjderna med enstaka högre byggnadsdelar. Tillägg av nya hus ska utformas i grupper utifrån en sammanhållen gestaltningsidé och kompletteringsbebyggelse i anslutning till de äldre förstädernas ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv. Närliggande bebyggelses ska beaktas.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Planområdet är markanvisat till AB Stockholmshem i exploateringsnämnden i november 2024.

### **Nuvarande förhållanden**



*Flygbild från norr. Planområdet inom röd markering.*

Området gränsar i väster till E4/E20 och i söder till Fregattvägen och en kuperad naturmark med hålltallmark och ädellövskog. Norr och öster gränsar planområdet till kvarteret Barlasten med bebyggelse från olika tider. Närmast berörd fastighet är byggnaderna inom Barlasten 6 och 8 där den senare är uppförd efter ritningar av Backström och Reinius.

### **Markanvändning**

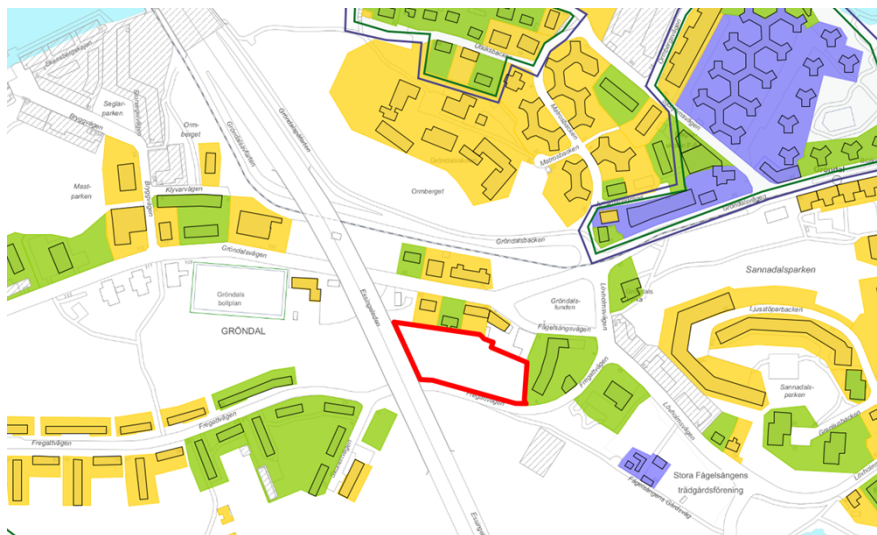
Planområdet är idag obebyggt.

### **Stadsbild och karaktär**

Planområdet karaktäriseras av en kuperad topografi med tydliga branter. Längs med Fregattvägen, väster om aktuellt område på andra sidan E4/E20, finns en sammanhållen smalhusbebyggelse från 1940-talet. Bebyggelsen är i tre till fyra våningar och utförd i rött tegel eller puts i ljusa kulörer.



Norr om aktuellt område, utmed Gröndalsvägen, finns en blandad bebyggelse i form av flerbostadshus i puts uppförda på 1980- och 90-talen samt ett antal äldre flerfamiljshus och villor i puts och trä.



Karta med kulturhistorisk klassificering. Planområdet inom röd markering.

### Kulturmiljö

Angränsande bebyggelse är till stor del grönklassad, det vill säga av Stadsmuseet utpekad som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Det finns också ett flertal gulklassade byggnader intill området. Gulklassad bebyggelse innebär bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Området direkt söder om planområdet utgörs av naturmark med höga naturvärden.

### Trafik och kollektivtrafik

Närmsta hållplats för tvärbanan ligger i Gröndals centrum, cirka 300 meter från planområdet. Busslinje 133 trafikerar Gröndalsvägen mellan Ekensberg och Liljeholmens centrum.

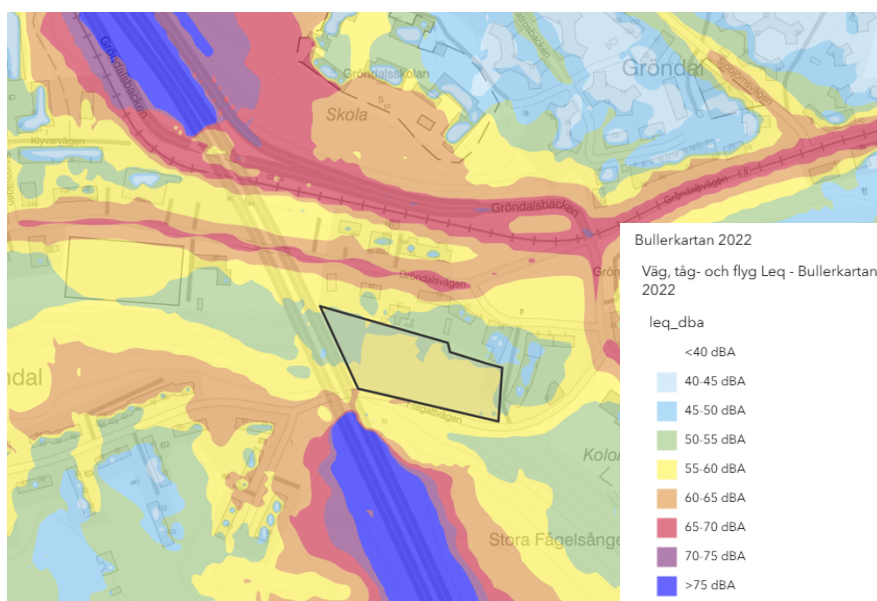
### Miljö

Området består i huvudsak av ädellövskog och hålltallmarker med ekar och barrträd. Det ingår i stadens blågröna infrastruktur (ESBO) som sträcker sig från Vinterviken till Trekantens grönområden. Området är livsmiljö för barrskogsmesar, eklevande insekter och fladdermöss.

Ett kombinerat ledningssystem används för både spillvatten och dagvatten, vilket betyder att både spillvatten och dagvatten avleds i samma ledningar via reningsverk till recipienten Strömmen, som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv vilken omfattas av miljökvalitetsnormer.

## Störningar och risker

Planområdet utsätts för störningar och risker från framför allt Essingeleden. Ljudnivån i planområdet är 55-60 dBA på 2 meters höjd ovan mark enligt stadens bullerkarta. På högre höjder kan ljudnivån vara högre då närliggande Essingeleden passerar området på en upphöjd motorvägsbro.



Stadens bullerkarta. Planområdets ungefärliga gräns är markerad med svart linje

Miljö kvalitetsnormen för luft är nära att överskridas för delar av planområdet i dagsläget, enligt stadens luftföroreningskarta för 2020.

Stockholms stads skyfallsmodellering visar att det inte finns några större lågpunkter inom planområdet. Flödesvägar finns i anslutning till planområdet vid Fregattvägen och Essingeleden. Inga kända markföroreningar finns på platsen.

## Teknisk försörjning

Närmast E4 finns ett stråk med en optisk kabel. I övrigt är inga tekniska anläggningar identifierade inom planområdet. I anslutning till planområdet i gata finns serviser för el och VA.

## Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

AB Stockholmshem har inkommit med skisser som i huvudsak utgår från byggnadstypologier av Stockholmshusmodellen.

Volymgestaltningen bygger på en vinkelställd grupp av lamellhus där långsidor skärmar mot buller från E4/E20 och som möter

Fregattvägen med potentiella entrélägen och stärkt koppling till gatan. Skisserna redovisar en våningsskala i på cirka 6-7 våningar.

Förslaget omfattar cirka 7200 kvadratmeter BTA vilket innebär en exploatering motsvarande cirka 70 bostäder. Förslagen är schematiskt redovisade och ska utvecklas under planarbetet. Skala, volym och gestaltning skall utredas utifrån en arkitektonisk idé som skall stärka kringliggande bebyggelse och samtidigt hantera närheten till E4/E20 och platsens naturvärden. Inom planarbetet ska mobilitet och parkering utredas vidare, inklusive lösningar som kan involvera andra aktörer i närområdet. För en attraktiv och trygg gatumiljö ska garage inte mynna i fasad direkt mot gata.



*Princip för lamellhus i grupp utifrån skisser AB Stockholms hem inom röd ring.*

### Arkitektonisk idé

Utgångspunkt för planarbetet är att skapa en ny bebyggelsegrupp med hög arkitektonisk kvalitet och en volymhantering anpassad till omkringliggande bebyggelse. Den nya bebyggelsen ska samspela med sin omgivning. En arkitektonisk idé behöver inbegripa hela skalan från stadslandskapet och dess siluettverkan, närområdets bebyggelse och mötet med direkt anslutande kvarter och naturmark.





*Området idag, inom ring, sett från Gröndalsrampen. En kommande bebyggelse i skala på 6-7 våningar skulle tangera och bryta dagens trädsilhuett.*

Målsättningen är att stärka och aktivera Fregattvägen och samtidigt hantera buller, risk och luftmiljö utifrån en övergripande gestaltningsidé. Olika typologier inklusive Stockholmshus ska studeras tidigt i planskedet utifrån platsens förutsättningar. Volymerna ska placeras varsamt i landskapet med hänsyn till naturmark. Arkitekturen ska ha ett väl avstämt förhållningssätt till befintlig bebyggelse i form, kulörton och materialitet. Fasadmaterial ska hålla hög kvalitet och detaljer utföras med omsorg.



*Planområdet österut med anslutande punkthus i bakgrunden.*

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till målet om en växande stad med ca 70 nya bostäder i ett attraktivt, service- och kollektivtrafikhärläge. Bostäderna utgör ett viktigt tillskott för att uppfylla Stockholms bostadsmål.



### En socialt sammanhållen stad

Planen bidrar genom ökad entrétäthet till att aktivera Fregattvägen och skapa förutsättningar för ökad trygghet. Förslaget innebär också ett tillskott av hyresrätter i Gröndal där den största andelen bostäder idag är bostadsrätter.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget innebär att Gröndal stärks med bostäder, vilket ger utökat underlag för befintliga verksamheter och service samt för nyetableringar.

### Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget ska samspela med och stärka den omkringsliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

### Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet och skapa en sammanhållen helhet med befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen är högt belägen och kommer bli synlig från ett flertal punkter i staden. Planområdet ligger cirka 150 meter från riksintresset Gröndal.

### Trafik och mobilitet

Förslaget bedöms primärt inte ge någon stor påverkan på befintliga gator i området. Projektet behöver utreda mobilitet och parkering vidare, inklusive lösningar som involverar andra aktörer i närområdet. Bilparkering ska ske i garage. Markparkering bedöms inte vara lämpligt.

### Grön och vattennära stad

En naturvärdesinventering för att identifiera ekologiska värden och spridningssamband krävs i ett tidigt skede.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i ett läge nära till natur, vatten, rekreation, kulturmiljö och idrott.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

En översiktlig analys av planförslagets klimatpåverkan bör göras. Inom planområdet finns det en risk att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids, särskilt nära Essingeleden. Bebyggelsens placering och utformning ska ta hänsyn dessa förutsättningar.

### Teknisk försörjning

Om bebyggelsens kommande effektbehov föranleder ny elnätstation bör den integreras i det nya kvarteret.

## Planprocess

### Process

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 kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Den aspekt som gör att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan är luftkvalitet.

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	april 2025
Samråd	april 2026
Granskning	april 2027
Antagande SBN	oktober 2027

### Planavtal

Planavtal ska tecknas med byggaktören AB Stockholmshem för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Planen innebär ett tillskott av cirka 70 bostäder i ett attraktivt läge i staden, med närhet till en mängd olika stadskvaliteter, såsom natur, förskolor och kollektivtrafik.

Intrång i naturmark har vägts mot tillskottet av bostäder i form av hyresrätter i en central del av staden och möjligheten att utveckla Fregattvägen med ökad aktivitet och trygghet. Med en hög

arkitektonisk kvalitet, ett varsamt förhållningssätt till naturen och ett finstämt förhållningssätt till befintlig bebyggelse, ska den nya bebyggelsen skapa ett mervärde för området.

Utredningar avseende buller, luftkvalitet och naturvärden ska tas fram i ett tidigt skede under planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT