

**Handläggare**  
Louise Forsvik  
Telefon 08-508 272 68**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Friherregatan, del av Grimsta 1:2, i stadsdelen Hässelby gård (55 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson  
Tf stadsbyggnadsdirektörMartin Schröder  
Tf avdelningschefLouise Heimler  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med planförslaget är att komplettera del av Friherregatan, i stadsdelen Hässelby gård, med 55 bostäder. Planförslaget möjliggör att bostäder kan tillskapas i ett kollektivtrafikhärläge med närhet till service, natur och rekreation. Förslaget följer översiktsplanens utvecklingsstrategier för Hässelby gård och bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål.

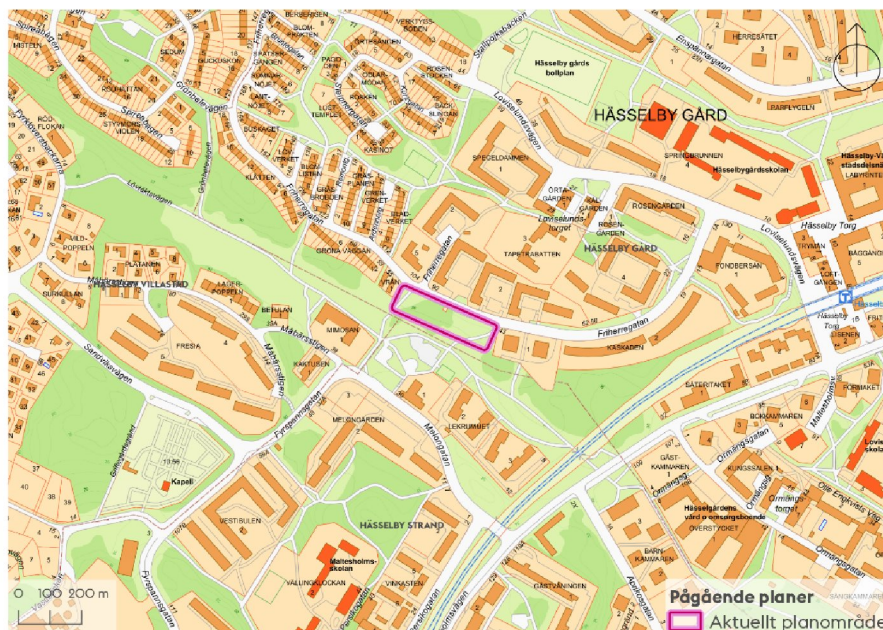
Planområdet är idag parkmark och utgör en entré till Melonparken. Platsens naturvärden, vilka träd som kan skyddas, byggnadernas placering och hur föreslagen bebyggelse möter parken behöver studeras i planarbetet.

Fastigheten Grimsta 1:2 ägs av Stockholms stad. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter för seniorer. Del av aktuell fastighet markanvisades av exploateringsnämnden till AB Svenska Bostäder 21 oktober 2021.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget som innebär att goda boendemiljöer möjliggörs nära kollektivtrafik, service och natur.

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



Orienteringsbild. Planområdet är markerat med lila streck.

## UTLÅTANDE

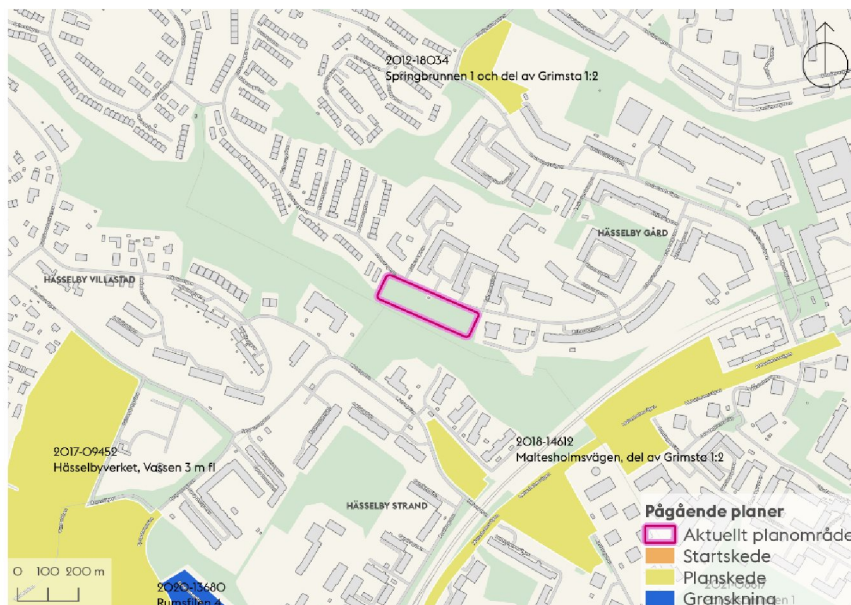
### Syfte

Syftet med planförslaget är att inom del av fastighet Grimsta 1:2 pröva att komplettera Friherregatan med två flerbostadshus. Förslaget syftar till att skapa en sammanhållen bebyggelsesekvens i samspel med den befintliga bebyggelsen längs med Friherregatan. Bebyggelsen ska ansluta och förhålla sig till Melonparken på ett omsorgsfullt sätt samt möta Friherregatan så att god rumslighet kan skapas. Mot gatan föreslås fyra våningar och mot parken möter en suterrängvåning upp nivåskillnaden. Förslaget möjliggör 55 bostäder som avses upplåtas som hyresrätter för seniorbostäder.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet utgörs av del av fastigheten Grimsta 1:2 och är beläget cirka 700 meter väster om Hasselby gårds tunnelbanestation. Planområdet avgränsas i norr av Friherregatan och i söder av parkmark. Arean uppgår till cirka 5000 kvadratmeter.



Karta som visar planområdets ungefärliga läge samt pågående detaljplaner i närområdet.

### Pågående detaljplaner i området

- Maltesholmsvägen, del av Grimsta 1:2 (dnr 2018-14612). Planförslaget möjliggör ca 600 nya bostäder och lokaler. Planförslaget är i planskede.
- Rumsfilen 4 (dnr 2020-13680). Planförslaget möjliggör en kompletterande flerbostadsbebyggelse inom fastigheten Rumsfilen 4 samtidigt som befintlig lamell bekräftas genom utökad byggrätt. Planen är i granskningsskede.
- Hässelbyverket, Vassen 3 m.fl. (dnr 2017-09452). Planförslaget möjliggör en omvandling av området för Hässelby värmeverk till ett nytt bostadsområde innehållande 1500 bostäder. Planen är i planskede.
- Springbrunnen 1 och del av Grimsta 1:2 (dnr 2012-18034). Planförslaget möjliggör ca 60 lägenheter i två flerbostadshus längs Loviselundsvägen i Hässelby gård, samt utökad byggrätt för befintlig idrottsbyggnad. Planen är i planskede.

### Gällande detaljplaner

Planområdet är idag planlagt som parkmark samt elnätstation enligt detaljplanen Dp 90137, antagen 1992. Ingen genomförandetid kvarstår.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Grimsta 1:2 ägs av Stockholms stad.



## Relaterade beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Planförslaget ligger i stadsdelsområdet Hässelby gård som har möjligheter till stadsutveckling främst inom befintlig stadsbyggnadsstruktur. Det innebär att området kan utvecklas och kompletteras med bland annat bostäder, verksamheter och service där infrastruktur i huvudsak finns utbyggt. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Planförslaget är i linje med översiktsplanens intentioner och uppfyller stadens bostadsmål, då goda bostäder kan skapas i ett kollektivtrafikhärläge med närhet till service, natur och rekreation.

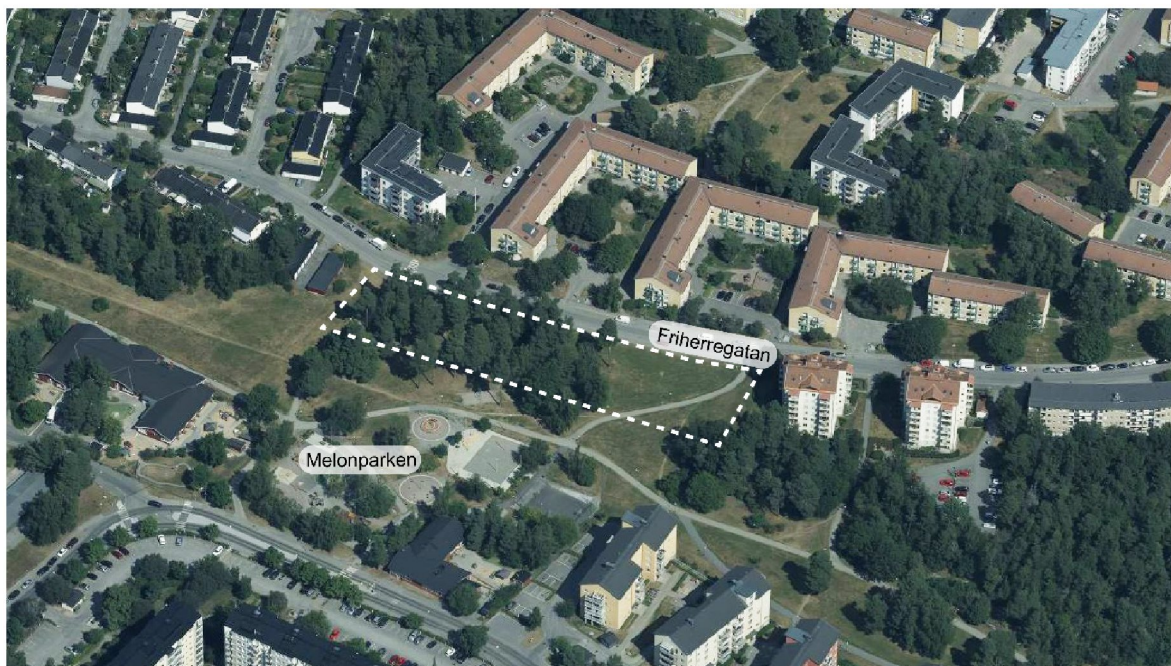
### Stockholms byggnadsordning

Planområdet är beläget inom stadsdelen Hässelby gård, vars stadsbyggnadskaraktär i byggnadsordningen kategoriseras som *tunnelbanestad*. Följande vägledningar är relevanta för planförslaget:

- Utveckla tunnelbanestäderna med utgångspunkt ur de centrala parkstråken, de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna som utgörs av höga punkthus kring centrum, flerfamiljshus i tre till fyra våningar och områden av småhus i stadsdelarnas utkanter.
- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Utforma grupper av nya hus utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till tunnelbanestäderna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Ta tillvara och utveckla den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet och de centrala parkstråkens samband med omgivande grönstruktur som skapar ett nätverk av gröna promenader. Undvik parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgårdar.

Planförslaget bedöms ge goda förutsättningar att arbeta vidare i linje med utpekade strategier för *tunnelbanestad*.





*Planområdets ungefärliga avgränsning samt omgivande bebyggelse.*

## Nuvarande förhållanden

### Markanvändning

Planområdet består av parkmark vars mellersta och västra del har ett flertal träd och vegetation. Den östra delen utgörs av gräsyta. Planområdet utgör en del av ett parkstråk i öst-västlig riktning, vilken fungerar som en grön passage mellan de större grönområdena, Grimsta i öster och Karl Bondes skog i väster. Platsen är kuperad och sluttar från Friherregatan ned mot Melonparken. En elnätstation finns intill Friherregatan.

### Stadsbild och karaktär

Byggandet av det moderna Hässelby gård skedde huvudsakligen åren 1953 till 1955. År 1956 var tunnelbanan klar fram till Hässelby gård. Hässelby gård är en stadsdel med välplanerad miljö där terrängen och kommunikationslederna delar upp bebyggelsen i flera enklaver med delvis olika arkitektoniska uttryck. Stadsbilden är luftig och omväxlande, med grupper av bebyggelse inbäddad i grönska.



*Bild av Friherregatan sett från väst mot öst. Till vänster i bild är befintliga lameller i tre våningar från 1950-talet. I fonden syns punkthus i sju våningar från 1990-talet. Planområdet är till höger.*

Bebyggelsen som angränsar till planområdet är varierad. Väster om planområdet ligger ett radhusområde medan det norr om finns lamellhus i tre våningar, uppföra under 1950-talet. Flera kompletteringar har gjorts i närområdet under 1990- och 2000-talen, bland annat de två punkthus i sju våningar som angränsar till planområdet i öster. I söder, i dalsänkan, angränsar ett parkstråk i öst-västlig riktning, vilken leder till Grimsta naturreservat i öster.

#### Kulturmiljö

Delar av bebyggelsen runt planområdet har av Stadsmuseet getts en grön klassning som särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Hässelby gård som helhet är utpekad som ett område av särskilt kulturhistoriskt värde. Motiveringen till utpekandet belyser stadsbyggnadsgreppen och de arkitektoniska detaljerna som är typiska för 50-talet, däribland naturens betydelsefulla roll. En central del av planeringen för Hässelby gård var det sammanhängande systemet av grönstråk mellan husgrupper och omkring stadsdelen.

#### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger längs Friherregatan, cirka 700 meters promenadavstånd från tunnelbanestationen Hässelby gård vilken trafikeras av den gröna linjen mellan Hässelby strand och Hagsätra. Genom gångstråk i parken nås Maltesholmsvägen som är trafikerad av busslinje 119. Två stycken gång- och cykelstråk, som fungerar som entréer till Melonparken, ligger inom planområdet.



### Miljö

Planområdet i sig består av gräsmark med inslag av äldre tallar, ek och andra lövträd. Vegetationen i planområdet fungerar bland annat som livsmiljöer för fåglar och insekter samt som en del av områdets dagvattenhantering.

Naturområdet inom planområdet kan hysa arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen.

Dagvatten leds idag via kombinerat system till Bromma reningsverk som ingår i Strömmens tekniska avrinningsområde. Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Det finns miljö kvalitetsnormer för vatten och skyddsföreskrifter som ska uppfyllas för dessa.

### Störningar och risker

Planområdet påverkas av trafikbuller från främst personbilar på Friherregatan.

Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att det idag inte finns någon plats inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall, ett så kallat 100-års regn. Däremot är det risk för vattensamlingar direkt söder om planområdet, i Melonparken.

## Planförslaget

### Förslag som ligger till grund för detaljplanen

AB Svenska Bostäder har fått markanvisning på del av fastigheten Grimsta 1:2 där syftet är att pröva två flerbostadshus om 55 bostäder. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter för seniorer. Förslaget innebär en förändrad markanvändning från parkmark till bostadsändamål.

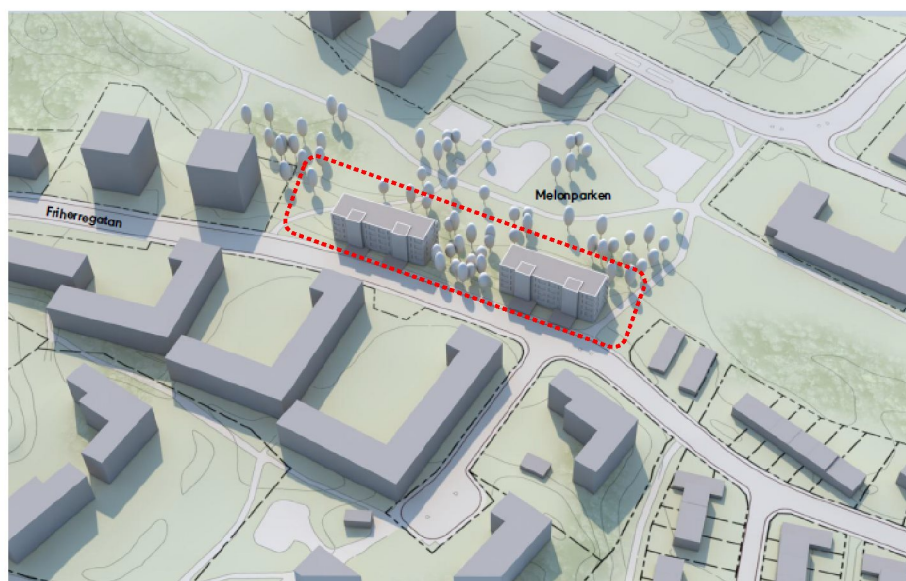
Planförslaget utgår från att två flerbostadshus i form av lameller placeras parallellt med Friherregatan som ska syfta till att skapa en sammanhållen bebyggelsesekvens i samspel med befintlig bebyggelse. Platsens förutsättningar av en kuperad slänt gör att fyra våningar föreslås mot Friherregatan och mot parkstråket i söder föreslås en suterrängvåning.

Markparkering bedöms inte vara möjligt inom planområdet. Parkering ska främst lösas på AB Svenska Bostäders angränsande fastigheter där det finns ett överskott av parkeringsplatser.





*Tidigt förslag av bebyggelsens placering. Planområdets ungefärliga gräns är markerat i rött. Förslaget utgörs av två lameller i fyra våningar mot gata och en suterrängvåning mot söder. Illustration: Bergkrantz arkitektur.*



*Tidig schematisk bild av bebyggelsens volym. Planområdets ungefärliga gräns är markerat i rött. Utformning och gestaltning ska studeras i planarbetet. Illustration: Bergkrantz arkitektur.*

## Arkitektonisk idé

### *Gestaltning, placering och sammanhållen bebyggelsesekvens*

Föreslagen bebyggelse ska anpassa sig och ha ett medvetet förhållningssätt till den befintliga bebyggelsens utformning, skala och volym för att bli en del av Friherregatans och Hässelby gårds sammanhang. Det görs genom en medveten och tydlig gestaltungsidé med god omsorg av material och detaljer. Bebyggelsen ska utgöra ett samtida tillskott.

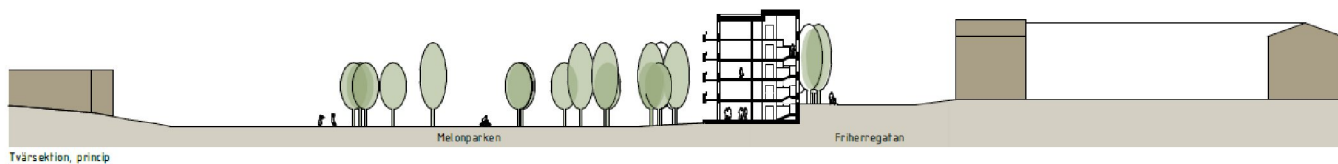
Under planarbetet kommer byggnadernas placering och hur de förhåller sig till närmiljön att studeras för att säkerställa visuell och rumslig entré till Melonparken, kopplingar och släpp mellan byggnaderna samt att beakta naturvärden som finns på platsen.

### *Mötet med Melonparken*

Föreslagen bebyggelse ska ansluta och förhålla sig till Melonparken på ett omsorgsfullt sätt. Suterrängvåningen ska upplevas öppen och inbjudande, där gårdsentréer, bottenvåningens användning och fönster mot parken ska studeras. Grönska och vegetation ska vara en naturlig del av kvartersmarken samt att gränsdragningen mellan kvartersmark och allmänplats blir tydlig för att parkstråket fortsatt ska upplevas som en park, både rumsligt och funktionellt.



*Schematisk bild av förslagets arkitektoniska idé.*



*Tvärsektion. Bebyggelsen möter Friherregatan med fyra våningar och Melonparken med en suterrängvåning. Båda bottenvåningarna ska ansluta mot gata och parkrummet på ett omsorgsfullt sätt. Illustration: Bergkrantz arkitektur.*

### *Mötet med Friherregatan*

Utgångspunkten i bebyggelsens möte med Friherregatan är att bottenvåningarna ska vara väl gestaltade och inbjudande för att skapa en god rumslighet. Det görs genom att säkerställa entréer och en viss uppglasning av dessa samt att byggnaderna placeras en bit från gatan så förgårdsmark kan skapas.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget bidrar till bostadsmålen genom att möjliggöra för fler bostäder i form av hyresrätter. Det ger fler människor tillgång till områdets goda boendemiljöer med närhet till service och natur i ett kollektivtrafiknära läge.

### **En socialt sammanhållen stad**

Planförslaget bidrar med bostäder längs med Friherregatan, vilket stärker sambandet i stadsdelen med bostäder, service och andra funktioner och tillgängligheten till stadskvaliteter samt att rörelser och sociala utbyten kan öka.

### **Trygghet**

Den planerade bebyggelsen skapar ett större underlag för rörelser längs med gatan, vilket ger förutsättningar för en förbättrad trygghet på platsen. Genom att byggnaderna möter gatan med fler entréer och med en inbjudande bottenvåning, kan det bidra till ett tryggare och ett mer upplevelserikt gaturum. Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för tryggheten i området.

### **Jämställdhet**

Planområdets närhet till kollektivtrafik, natur, service samt skolor och andra vardagsfunktioner bedöms ge goda förutsättningar för ett jämställt vardagsliv.

### **Kulturmiljö i en växande stad**

Planförslaget bedöms anpassa sig till Hässelby gårds



kulturhistoriska värden genom att utforma bebyggelsen efter stads- och landskapsbilden. Förslaget följer områdets bebyggelsestruktur med grön förgårdsmark och entréer mot gatan. Enligt Stadsmuseets bedömning är de föreslagna byggnaderna möjliga att tillföra utan att några kulturhistoriska värden påverkas i någon stor omfattning.

### Arkitektur och gestaltning

De föreslagna byggnaderna är tänkta att utgöra ett samtida tillskott i Hässelby gårds befintliga bebyggelse och samtidigt harmonisera med omgivande bebyggelse. Lamellhus bedöms som lämpliga på platsen för att undvika ett större intrång i parken. Under planarbetet kommer byggnadernas placering och hur de förhåller sig till närmiljön att studeras för att säkerställa en visuell och rumslig entré till Melonparken, kopplingar och släpp mellan byggnaderna samt att beakta de naturvärden som finns på platsen.

### Trafik och mobilitet

Förtätning har flera positiva konsekvenser för vårt resande. Redan idag finns närhet till service och kollektivtrafik inom gång- och cykelavstånd. Eftersom utgångspunkten är att parkeringsbehovet ska lösas på AB Svenska Bostäders angränsande fastigheter är det en fråga som behöver studeras tidigt i planarbetet.

### Grön och vattennära stad

Fler bostäder i närheten av Melonparken, Grimsta naturreservat och i närområdet till Mälaren, bidrar till att fler människor får tillgång till gröna och vattennära miljöer. Sammantaget har platsen en god tillgång till grönytor och den aktuella platsen som berörs, bedöms som liten i sammanhanget. En naturvärdesinventering med fokus på värdefulla träd bör genomföras tidigt i planarbetet. Utgångspunkten i förslaget är att begränsa hårdgjord yta, studera vilka träd som kan skyddas och låta grönska vara en naturlig del av kvarteretsmarken.

Att möta det bostadsbehov som finns, samtidigt som bostäder ska kunna erbjudas inom områden där det redan finns infrastruktur, innebär att vissa natur- och parkytor behöver tas i anspråk.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innebär att parkmark tas i anspråk. Delen som bebyggs är liten sett till parken i sin helhet. För boende i de nya bostäderna kommer Melonparken vara en tillgång då parken erbjuder goda möjligheter till rekreation och lek.

I planområdet östra del finns en pulkabacke. Om den påverkas av förslaget behöver ses över i samband med att byggnadernas placering utreds.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Det bedöms inte finnas någon större risk för vattensamlingar från ett kraftigt skyfall inom planområdet. Däremot är det risk för vattensamlingar i Melonparken, som är lokaliserad direkt söder om planområdet. Mindre flödesstråk samt infiltrations- och avrinningsförhållanden behöver beaktas. Det behöver säkerställas att översvämningens risk för omkringliggande fastigheter inte förvärras. En dagvattenutredning ska tas fram och skyfallsfrågor ska beaktas under planarbetet.

Elnätsstationens placering i relation till ny och befintlig bebyggelse ska beaktas. Det framtida behovet av el gör att en större anläggning än vad som finns på platsen idag behöver studeras i planarbetet.

Trafikbuller från Friherregatan ska beaktas i bebyggelsens utformning samt säkerställandet att en god boendemiljö uppnås.

### Planprocess

#### Process

Planarbetet bedrivs 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

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	december 2022
Samråd	november 2023
Granskning	maj 2024
Antagande SBN	november 2024

### Planavtal

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

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget som innebär att goda boendemiljöer möjliggörs nära service, natur och kollektivtrafik. Planförslaget följer översiktsplanens utvecklingsstrategier för Hässelby gård och bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Föreslagen bebyggelse vänder sig både mot Friherregatans gaturum och Melonparkens parkrum och syftar att bli ett samtida tillskott i samspel med befintlig bebyggelse och parken.

Planområdet är idag parkmark och utgör en entré till Melonparken. Utgångspunkten i förslaget är att begränsa hårdgjord yta, studera naturvärden och vilka träd som kan skyddas samt låta grönska vara en naturlig del av kvartersmarken. Relevanta utredningar ska tas fram för att utreda platsens förutsättningar och säkerställa en lämplig boendemiljö.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**SLUT**