

**Handläggare**  
Jonas Rissén  
Telefon 08-508 27 429**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av del av Grimsta 1:2 och Ringpärmen 1 i stadsdelen Vällingby (ca 360 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson  
Tf. stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder      Louise Heimler  
Tf. avdelningschef      Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder i ett läge nära grönområden och kollektivtrafik i Vällingby. Planförslaget ska utgöra ett väl gestaltat komplement inom riksintresset Vällingby-Råcksta och bidra till utvecklingen av Bergslagsvägen till ett urbant stråk. Vidare är syftet att stärka Fornkullens rekreativa värden och trivseln på platsen. Förslaget innehåller cirka 360 bostäder, vilka avses upplåtas som bostadsrätter och hyresrätter. Staden äger marken inom planområdet. Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning till AB Svenska Bostäder och ByggVesta AB 16 december 2021.

Vällingbys kulturhistoriska värden, naturvärden samt buller och risk från Bergslagsvägen är de främsta frågorna som ska studeras vidare i planarbetet. Planförslaget ska utvecklas så att hänsyn tas till både fornlämningar på kullen och drivmedelstation vid Årevägen. Vid Årevägen kan ny bebyggelse, med rätt utformning och innehåll, stärka kopplingen mellan Bergslagsvägen och tunnelbanan.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget och anser att det kan bidra till en värdeskapande komplettering i området. En utveckling av planområdet bidrar till Bergslagsvägens omvandling till en levande stadsmiljö som kopplar samman Vällingby med Hässelby och Vinsta-Johannelund.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och goda boendemiljöer nära grönområden, kollektivtrafik och service. Planen ska möjliggöra för centrumfunktioner i strategiska lägen och bidra till utvecklingen av Bergslagsvägen till ett urbant stråk. Vidare syftar planen till att skapa ett väl gestaltat komplement till riksintresset för kulturmiljön Vällingby-Råcksta.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet är beläget vid Bergslagsvägen i stadsdelen Vällingby och omfattar del av fastigheten Grimsta 1:2 och fastigheten Ringpärmén 1. Området vid Fornkullen inom Grimsta 1:2 omfattar cirka 4,6 hektar och området vid Ringpärmén 1 cirka 3 700 kvadrater.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

#### Pågående detaljplaner i området

- *Firman 1*, dnr 2019-15762, cirka 115 bostäder. Planen är i granskningsskede.
- *Program för Vinsta-Johannelund*, dnr 2019-12309, cirka 3500-4000 bostäder och cirka 3000 arbetsplatser. Programmet är i programskede.



*Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner och program i närområdet.*

### Gällande detaljplaner

- För del av Grimsta 1:2 gäller sedan 2005 detaljplan 2001-13106 som medger användningen park.
- För Ringpärmén 1 gäller sedan 1950 stadsplan PL3763 som medger användning för garageändamål.

Ingen genomförandetid återstår för någon av de gällande planerna.

### Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad.

### Relaterade beslut och styrande dokument

#### Riksintressen

- Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Vällingby-Råcksta (AB 120).
- Bergslagsvägen (väg 275) ligger i anslutning till planområdet och är ett riksintresse för kommunikationer.
- Planområdet ligger inom influensområdet för riksintresset Bromma flygplats.



### **Översiktsplan**

Översiktsplanen anger att Vällingby har möjligheter till stadsutveckling inom befintlig stadsbyggnadsstruktur. En utveckling av platsen kan stärka det lokala sambandet mellan Vällingby, Grimsta och Hässelby strand. Bebyggelse längs Bergslagsvägen är också förenligt med målet om att utveckla Bergslagsvägen till ett urbant stråk och kan i förlängningen stärka det strategiska sambandet mellan Hässelby gård, Vinsta och Vällingby.

### **Stockholms byggnadsordning**

Planområdet ligger inom stadsbyggnadskaraktären *tunnelbanestad*. Stadslandskapet präglas av öppna naturstråk och bebyggelse som är högre närmst centrum och trappas ner längre ut. Bebyggelsestrukturen har sedan år 2000 kompletterats med punkthus och lamellhus.

För att värna områdets stadsbyggnadskaraktär är det viktigt i det kommande planarbetet att utforma nya byggnader utifrån en sammanhållen gestaltningsidé och en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Dessutom är det viktigt att ta tillvara och utveckla den gröna karaktären genom bland annat förgårdsmark i gaturummet.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Beslut om markanvisning till Byggvesta AB och AB Svenska Bostäder togs i exploateringsnämnden 16 december 2021.

### **Nuvarande förhållanden**

#### **Markanvändning**

Området vid Fornkullen utgörs idag av en park i naturmiljö. På platsen finns några genomgående gångstråk och en grusplan som tidigare använts som en evenemangsyta. Dessutom finns två fornlämningar i form av en mindre stensättning och ett större gravfält. Området vid Ringpärmen utgörs idag av en gatuköksbyggnad samt markparkering.





*Vy norrut från Fornkullens grusplan, med befintliga punkthus i bakgrunden.*



*Vy mot nordöst från Bergslagsvägen över Ringpärmen, med markparkering och gatuköket i förgrunden och befintliga lamellhus i bakgrunden.*

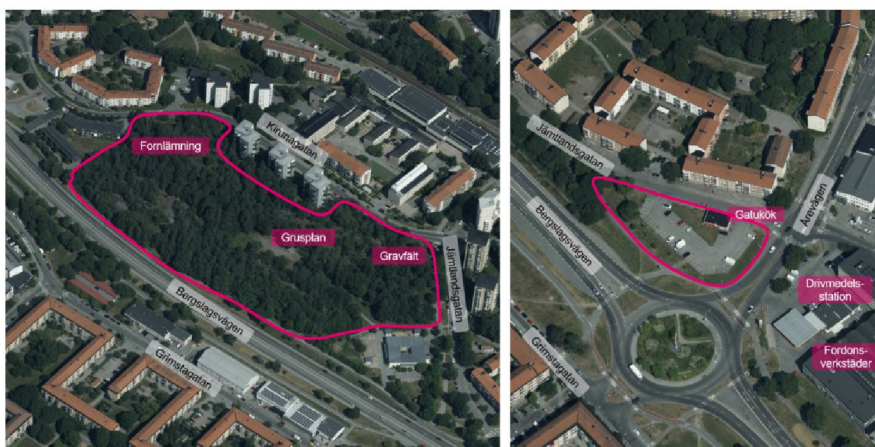
### Stadsbild och karaktär

Stadsbilden karakteriseras av ABC-stadens planeringsideal, med en struktur av lamellhus, punkthus, radhus och småhus. Inslag av mindre butiker förekommer och sammanhängande grönområden finns mellan husgrupperna. Fornkullen utgör ett sådant utsparat grönområde.

Sedan 2000-talet har delar av grönområdet utmed Kirunagatan och Jämtlandsgatan kompletterats med ny bebyggelse. Den består av punkthus, radhus och en förskola. Bebyggelsen mot Kirunagatan saknar till stor del entréer och utformning som bidrar till gatans vistelsevärden.

Bergslagsvägen utgör idag en barriär mellan Vällingby och Grimsta och kännetecknas av ett trafikseparat storskaligt gaturum. Korsningar i plan saknas vid Fornkullen och Vällingby och Grimsta kopplas samman genom gångtunnel under Bergslagsvägen.

Ringpärmen ligger i gränslandet mellan olika stadsbyggnadskaraktärer. På ena sidan finns Vällingbys typiska lamellstruktur och på andra sidan Årevägen ett brokigt handels- och verksamhetsområde.



*Snedbild över Fornkullen och Ringpärmen, med ungefärlig avgränsning av planområdet.*

### Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Vällingby-Råcksta. Intill båda delarna av planområdet finns gulklassade byggnader och vid Fornkullen finns även grönklassade byggnader. Grön klassning innebär ett högt kulturhistoriskt värde och att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull. Gul klassning innebär att bebyggelsen bedöms ha en positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.

### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning, med cirka 200 meter till Vällingbys tunnelbanestation från Fornkullen och cirka 400 meter från Ringpärmen. I anslutning till Fornkullen finns en



busshållplats som trafikeras av flera busslinjer och vid Ringpärmen finns en hållplats som trafikeras med nattrafik. Gång- och cykelkopplingarna är goda inom Vällingby men kopplingen över Bergslagsvägen begränsas till tunnel vid Fornkullen. Vid Ringpärmen finns övergångsställen i plan och området fungerar idag som en passage för att ta sig till tunnelbanan. Utmed Bergslagsvägen löper ett regionalt cykelstråk. Vid Fornkullen finns upptrampade stigar och i den östra delen en trafikseparerad gångtunnel. Förskolan intill Fornkullen saknar idag gata för angöring och leveranser.

### Miljö

Planområdet vid Fornkullen består av naturmark i brant kuperad terräng som bidrar med olika ekosystemtjänster. Trädskiktet utgörs av blandad barr- och lövskog med höga naturvärden. Rödlistade arter i form av ask samt olika fåglar har noterats på platsen. Vid Ringpärmen har grönstrukturen en öppen karaktär med inslag av träd.

Större delen av dagvattnet vid Fornkullen går i duplicerat dagvattennät till Råcksta träsk. Dagvattnet vid Ringpärmen går i kombinerat dagvattennät till reningsverk och vidare ut i Strömmen. Råcksta träsk är inte längre en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för hela planområdet.

### Störningar och risker

#### *Buller och vibrationer*

Trafikbuller från Bergslagsvägen påverkar båda delarna av planområdet. Även angränsande lokalgator påverkar med trafikbuller. En bullerskärm löper längs delar av Bergslagsvägen. Verksamhetsbuller från drivmedelstationen och fordonsverkstäderna öster om planområdet vid Ringpärmen kan förekomma.

Marken vid Ringpärmen utgörs av lera vilket utgör risk för spridningen av vibrationer från trafik.



### *Risk*

Verksamheterna öster om planområdet vid Ringpärmen hanterar kemikalier och ämnen med brand- och explosionsrisk.

Drivmedelstationen vid Ringpärmen är en utpekad riskkälla då avståndet till planområdet är mindre än 100 meter.

Drivmedelstationen nordväst om planområdet vid Fornkullen har ett längre avstånd och utgör därmed ingen riskkälla. Bergslagsvägen är en sekundär transportled för farligt gods.

### *Skyfall*

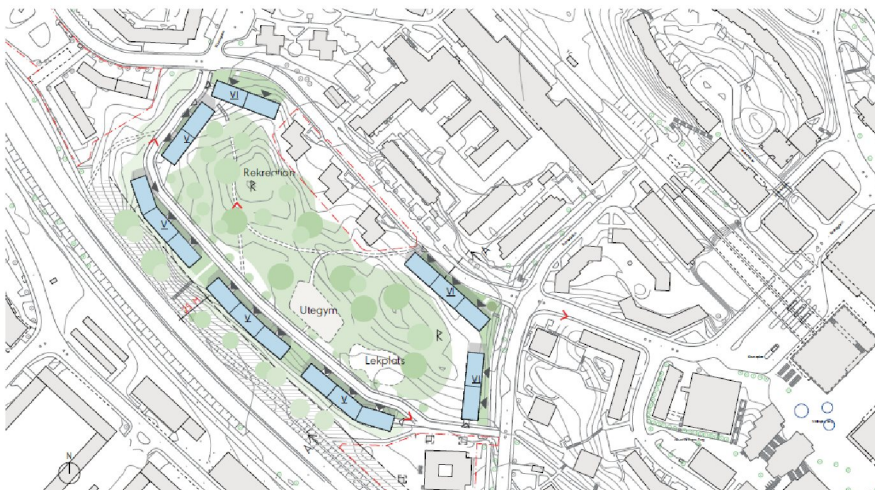
Stadens skyfallsmodellering visar att vatten riskerar att samlas inom planområdet vid Ringpärmen vid kraftigt skyfall. För planområdet vid Fornkullen samlas inte vatten vid ett skyfall. Skyfallsstråk går både genom Fornkullen och Ringpärmen.

## **Planförslaget**

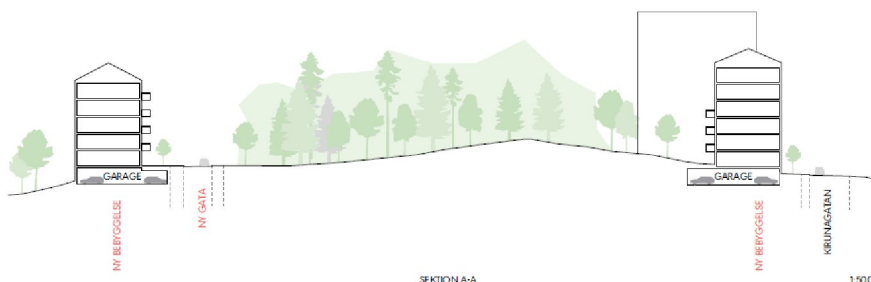
Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Ett tidigt förslag till bebyggelse vid Fornkullen och Ringpärmen har tagits fram av AB Svenska Bostäder och ByggVesta AB. Förslaget ska bearbetas under den fortsatta planprocessen.

Förslaget består av cirka 310 bostadsrätter och hyresrätter fördelade på sju lamellhus vid Fornkullen. Förslaget har en bebyggelsestruktur anpassad efter topografin och som relaterar till områdets befintliga bebyggelse. Vid Fornkullen ramar lamellerna in kullen och skapar platser för rekreation och lek inuti naturområdet. Vid Ringpärmen föreslås ca 50 bostäder i lamellhus.



*Tidigt förslag till situationsplan och möjlig bebyggelsestruktur, med lamellhus utmed Fornkullen. Illustration: Bergkrantz Arkitektur.*



*Sektionen visar ett tidigt förslag på bebyggelse vid Fornkullen. Illustration: Bergkrantz Arkitektur.*



*Volymskissen visar ett tidigt förslag av bebyggelse vid Fornkullen. Illustration: Bergkrantz Arkitektur.*

### Arkitektonisk idé

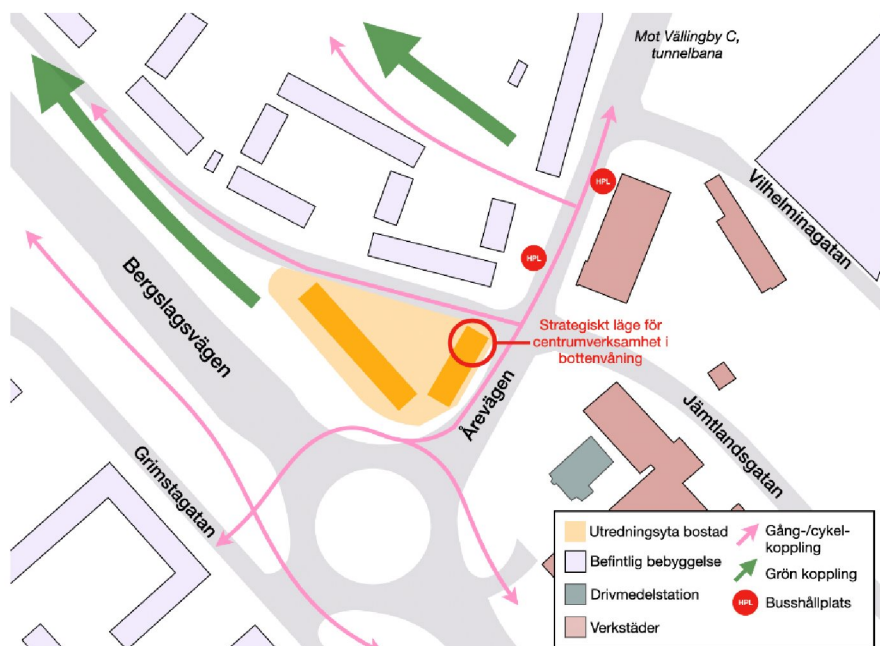
Den arkitektoniska idén utgår från ABC-stadens gestaltungsprinciper. Bebyggelsen ska inordna sig i områdets stadsplanestruktur och komplettera den befintliga strukturen.

Bebyggelsen kring Fornkullen ska anpassa sig efter topografin och naturmiljön. Släpp mellan huskropparna med bevarad naturmark skapar gröna och visuella kopplingar som bjuder in allmänheten till parkrummet från omkringliggande gator. Bebyggelsen bör hålla en skala om cirka fyra till fem våningar för att möta befintlig bebyggelse.



*Illustration över kopplingar och princip för möjlig placering av ny bebyggelse vid Fornkullen.*

Vid Jämtlandsgatan bör den nya bebyggelsen med sitt uttryck beakta de intilliggande lamellhusen från 1950-talet. Bebyggelsens skala, form och funktion ska bidra till att definiera korsningen och stärka kopplingen över Bergslagsvägen och vidare till tunnelbanan.



*Illustration över kopplingar och princip för möjlig placering av ny bebyggelse vid Ringpärmen.*



## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget bedöms kunna bidra till bostadsmålen genom att möjliggöra för fler bostäder. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter och bostadsrätter, vilket bidrar till ett utbud av olika upplåtelseformer. Planförslaget möjliggör för fler människors tillgång till områdets goda boendemiljöer, med närhet till natur i ett kollektivtrafikhärläge.

### **En socialt sammanhållen stad**

Planförslaget bedöms kunna bidra med bostäder, entréer och verksamheter längs Bergslagsvägen. Det möjliggör för gatan att bli ett funktionsblandat och socialt stråk som får Vällingby, Hässelby och Vinsta-Johannelund att växa ihop. Bebyggelseförslaget vid Fornkullen tar delar av grönyta i anspråk som används av bland annat förskolan i anslutning till planområdet. Samtidigt möjliggör planförslaget för att parkområdet utvecklas och sociala kopplingar genom området förstärks.

### **Trygghet**

Planförslaget möjliggör för fler boende i området och att parkrummet vid Fornkullen utvecklas och förstärks, bland annat med flera nya kopplingar över kullen. Tillsammans gör det att platsen befolkas och att den upplevda tryggheten i området kan stärkas.

### **Jämställdhet**

Planförslaget möjliggör fler bostäder nära offentlig och kommersiell service, kollektivtrafik och grönområde. Det ger goda förutsättningar för ett jämställt vardagsliv.

### **Kulturmiljö i en växande stad**

Bebyggelsen bedöms kunna bidra med en samtida arkitektur som bekräftar det kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområdet. Placering av bebyggelse ska anpassas utifrån att de fornlämningar som finns vid Fornkullen fortsatt skyddas och bevaras. Genom att grönområdet vid Fornkullen utvecklas, kan befintliga fornminnen tas omhand och synliggöras för fler.

### **Arkitektur och gestaltning**

Ny bebyggelse på platsen bedöms kunna utformas till ett väl gestaltat tillägg som kan bidra positivt till stadsbilden och

komplettera den påbörjade årsringen. Ett planförslag väl anpassat till platsen kan levandegöra Bergslagsvägen och stärka entréerna till Fornkullen. En utveckling av platsen har möjlighet att bygga vidare på de goda boendekvaliteter som stadsbyggnadskaraktären har.

Upplevelsen från Bergslagsvägen vid Fornkullen förändras genom de nya byggnaderna. Dessa skapar en inramning av parken på ena sidan vägen och en urban stadsfront på andra sidan som möter upp bostadsbebyggelsen.

#### Trafik och mobilitet

En utveckling av platsen ger möjlighet att stärka de gång- och cykelkopplingarna som finns vid Fornkullen. Båda delar av planområdet har nära till kollektivtrafik vilket skapar möjlighet till hållbart resande. För att angöra de nya bostäderna behövs en ny gata inom Fornkullen. Lämpliga anslutningar till lokalgator ska studeras vidare under planarbetet. Parkering ska i första hand ske i garage under mark. Mobilitetsåtgärder kan minska parkeringstalet och möjliggöra mindre sprängning och schaktning för garage under naturmarken.

#### Grön och vattennära stad

Fler bostäder i anslutning till Fornkullen innebär att fler människor får tillgång till gröna miljöer och kan nyttja de kulturella ekosystemtjänsterna. Planförslaget bedöms kunna bevara stora delar av grönområdet och dess biologiska mångfald samt naturvärden. Dagvatten fördröjs och renas lokalt.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

Genom att parkrummet vid Fornkullen utvecklas och förstärks bedöms planförslaget kunna skapa en mer tillgänglig yta för rekreation som kan nyttjas av boende i område.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms kunna hantera frågor rörande klimat, miljö, hälsa och säkerhet. Förslaget innebär delvis ianspråktagande av hårdgjord mark och parkering, vilket bidrar till en effektivare markanvändning. Bebyggelse kring Fornkullen bedöms kunna placeras så att stora delar av grönområdet bevaras. Det gynnar bland annat vattenhantering och temperaturreglering. Bebyggelse mot Bergslagsvägen kan verka bullerdämpande för befintlig bebyggelse och för parkområdet på Fornkullen.

## 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 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	mars 2024
Granskning	maj 2025
Antagande SBN	september 2025

### Planavtal

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

## STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret ser positivt på planförslaget och bedömer att det kan ge ett tillskott av bostäder nära grönområden, kollektivtrafik och service. Förslaget är förenligt med översiktsplanens utvecklingsstrategier för Vällingby och är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Ett planförslag, väl anpassat till platsen, kan stärka Fornkullens rekreativa värden, levandegöra Bergslagsvägen och skapa sammanhang mellan befintliga stadsdelar.

De huvudsakliga intressekonflikterna handlar om enskilda intressen av att bevara den befintliga naturmiljön och allmänna intressen av att utveckla platsen och förstärka naturområdet. Framöver kommer



planarbetet fokusera på att utreda platsens förutsättningar och hur bebyggelsen kan utformas för att på bästa sätt anpassas efter områdets kultur- och naturvärden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT