

**Handläggare**  
Anton Nylander  
Telefon +46 08-50827466  
Ays Alayat  
Telefon +46 08-50827556Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Grimsta 1:2 i stadsdelen Grimsta (70 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll   Monika Joelsson Vestlund

### **Sammanfattning**

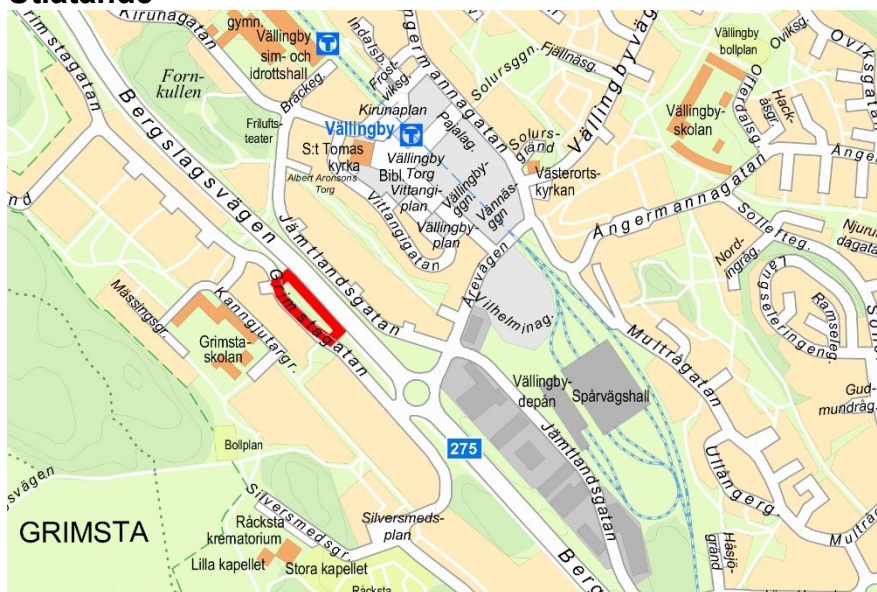
Planarbetet syftar till att möjliggöra flerbostadshus med cirka 70 lägenheter på ett obebyggt område mellan Grimstagatan och Bergslagsvägen. Planområdet ligger i gränslandet mellan Vällingby och Grimsta, det utgörs av en del av fastigheten Grimsta 1:2 som ägs av Stockholm Stad och är markanvisat till Borätt AB.

Planområdet utgörs av en sluttande gräsyta där Bergslagsvägen dominerar landskapsbilden. Strategiska frågor i planarbetet kommer att ha ett stort fokus på den tillkommande bebyggelsens förhållande till trafikleden. De närliggande byggnaderna härstammar huvudsakligen från Grimstas utbyggnad på 1950-talet och den tillkommande bebyggelsen kommer behöva förhålla sig till de kulturhistoriska värdena som omger platsen.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Utöver tillkommande bostäder bidrar projektet till en ökad trygghet för närboende och förbipasserande. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska startas.

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

## Utlåtande



*Ungefärligt planområde markerat med rött i sin omgivning.*

## Syfte

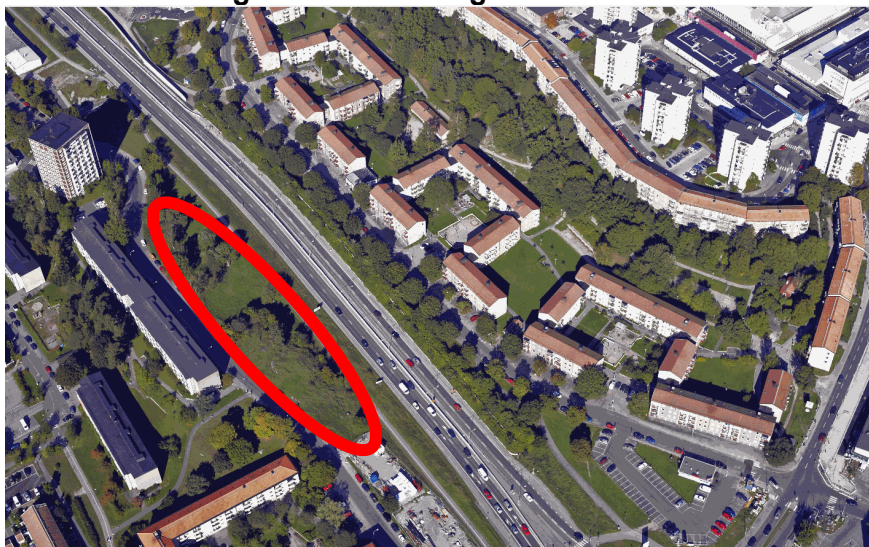
Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus i fem till sex våningar med garage under mark, anpassade till platsens förutsättningar. Tillskottet av bebyggelse ska bidra till en ökad trygghet till de närboende och förbipasserande.

Vidare syftar planen till att säkerställa att en framtida förändring av Bergslagsvägens karaktär inte omöjliggörs eller äventyras.

## Bakgrund

En ansökan om planändring för fastigheten Grimsta 2:1 inkom till stadsbyggnadskontoret från exploateringsnämnden den 4 februari 2016, då exploateringsnämnden fattat beslut om markanvisning till Borätt AB för cirka 70 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus.

## Planområdets läge och omfattning



*Flygfoto över platsen.*

Planområdet avgränsas av Bergslagsvägen och Grimstagatan och omfattar cirka 5 000 kvm. Området ligger omkring 500 meter från Vällingby centrum och har en pendlingstid till City på drygt 30 minuter. Planens exakta omfattning kommer att fastställas under planprocessen.

### **Markägförhållanden**

Området utgör en del av stamfastigheten Grimsta 1:2 som ägs av Stockholm stad. Framtida kvartersmark avses att säljas till Borätt AB.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplanen**

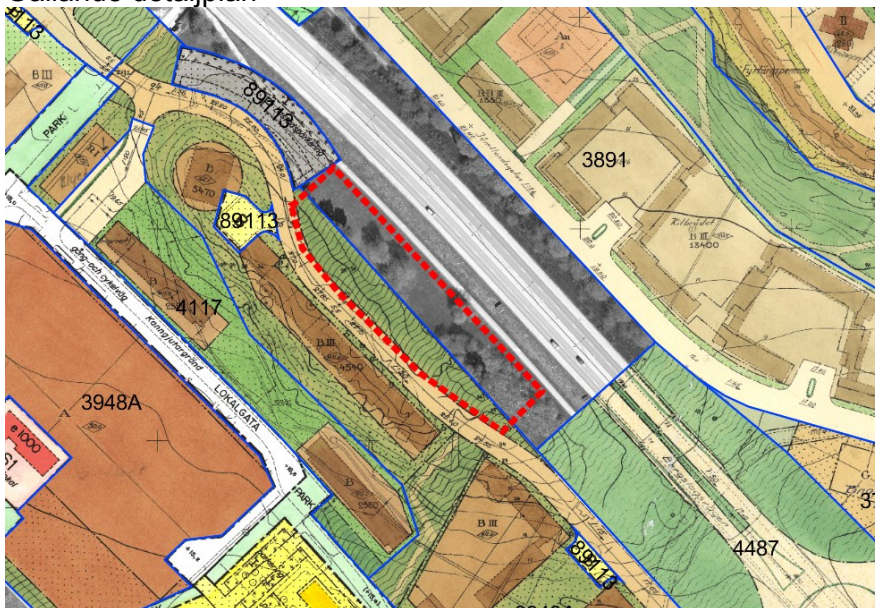
Översiktsplanen anger ”Tät stadsbebyggelse” för Grimsta. Där presenteras fyra strategier för stadens utveckling. Strategi 4 ”Främja en levande stadsmiljö i hela staden” är relevant för Grimsta och planområdets fortsatta utveckling. Följande vägledningar faller väl in i ramen för projektet:

- Tillvarata möjligheter att skapa ett rikt utbud av levande och trygga offentliga miljöer i alla områden.
- Planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen.
- Prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt.
- Planera för ett variationsrikt utbud av bostäder som attraherar många stockholmare.

En ny översiktsplan är under framtagande och i utställningsförslaget till denna anges att Bergslagsvägen bör omvandlas till ett urbant stråk. Detta innebär att den skall få levande stadsmiljö samtidigt som den behåller sin funktion som transportstråk.



### Gällande detaljplan



*Ungefärligt område i planmosaiken.*

I dagsläget består området av dels planlagd mark och dels icke detaljplanelagd mark. För området gäller detaljplan, Pl. 3948A från 1952, som förskriver park. Icke detaljplanelagd mark finns mot Bergslagsvägen.

### Riksintresse

Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövård i Vällingby. Även Bergslagsvägen utgör ett riksintresse.

### Kulturhistoriska värden

Vällingby-Räcksta, i anslutning till planområdet, berörs av riksintresse för kulturmiljövård. Kulturmiljövärdena utgörs av den låga centrumbebyggelsen, de olika byggnadstypologierna som är placerade på varierande avstånd från centrum, bebyggelsestrukturen samt park och grönstruktur.

### Stadsmuseets klassificering

Det aktuella planområdet angränsar till, av Stadsmuseet, grönklassad fastighet. Klassningen innebär att fastighet med bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

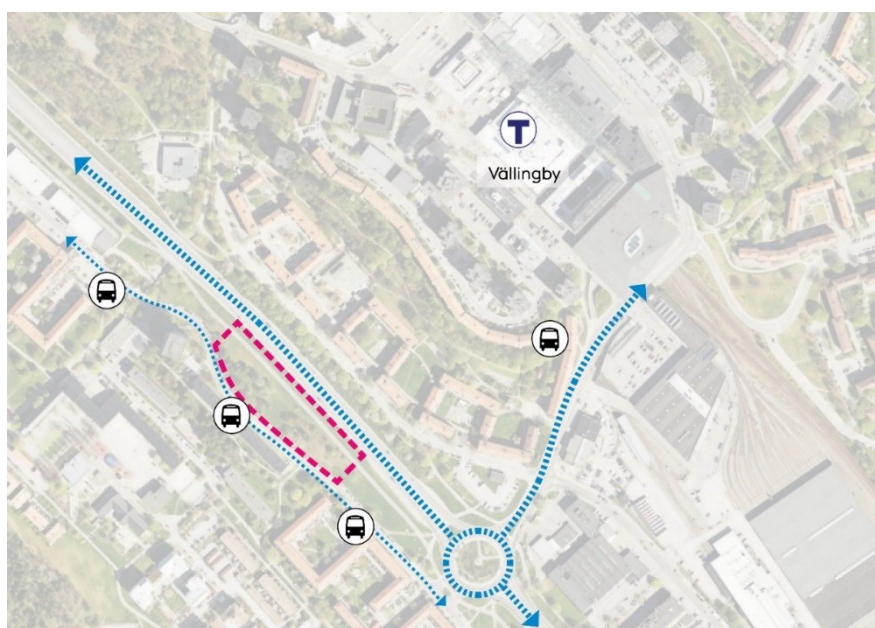
### Nuvarande förhållanden

#### Planområdet

Avståndet mellan Bergslagsvägen och Grimstagatan är knappt 50 meter. Planområdet utgörs av gräsbevuxen mark med enstaka löv- och barrträd men finns inte registrerat som park i stadens sociotopkarta. Marken sluttar måttligt, höjdskillnaden mellan Grimstagatan och Bergslagsvägen är cirka sju meter. Natur- och rekreationsvärden är låga inom området.

### Stadsbild

Grimsta byggdes ut som en del av tunnelbanestaden Vällingby. En ABC-stad, såsom Vällingby, bör bevaras och utvecklas efter sin grundidé. De storskaliga tunnelbanestäderna ska utvecklas och förändras med respekt för kvalitéer i den ursprungliga utformningen. Nya hus och husgrupper kan komplettera bebyggelsen. Gator, torg och parker bör utvecklas efter ursprungsidéerna, tillgängligheten för gångtrafikanter kan dock förbättras.



*Området markerat i rött tillsammans med närbelägen kollektivtrafik och huvudsakliga vägar.*

### Förskole- och skolbehov

Utbildningsförvaltningen har inte påvisat något behov av ny skola. Stadsdelsförvaltningen i Hässelby-Vällingby har påpekat att brist på förskoleplatser råder i Grimsta och Råcksta. Uppförandet av en ny förskola är inte aktuell inom denna plan, behovet kommer dock utredas vidare i planarbetet. Flera förskolor finns idag inom 200 meters radie och befintlig grundskola finns inom 100 meter.

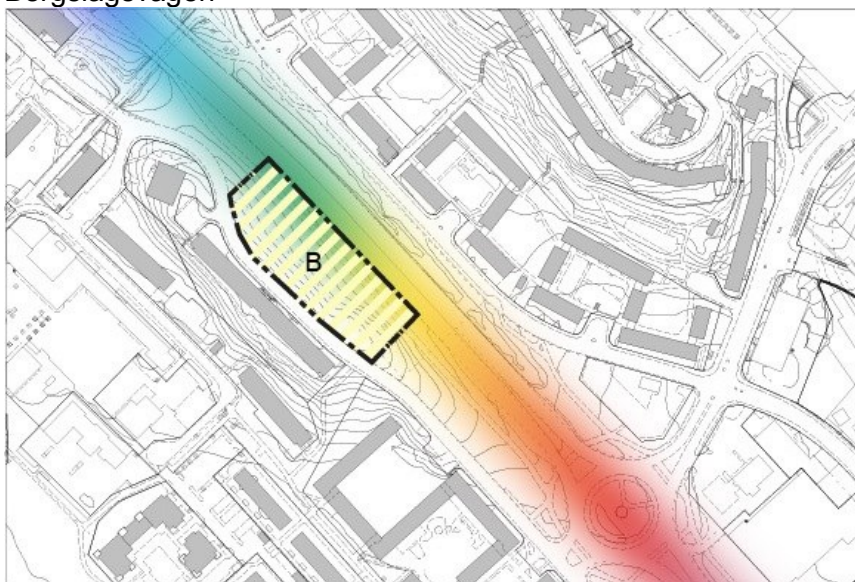
### Jämställdhetsanalys

Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att utveckla rutiner för jämställd stadsplanering. En målsättning är att det ska bli lättare och tryggare att röra sig i Grimsta. Under vissa tider på dygnet kan gång-och cykelvägen längsmed Bergslagsvägen vara mindre befolkad. Tillkommande bebyggelse bidrar till högre mängd människor i området vilket bör öka tryggheten för närboende och förbipasserande. Tillgänglighetsfrågor kommer att studeras i planprocessen, i synnerlighet kopplade till områdets lutning.

### Stadsbyggnadskontorets utgångspunkter

Projektet är det första i Grimsta som närmar sig Bergslagsvägen längs sträckan Bergsslagsplan –Vällingbyrondellen sedan utbyggnaden av stadsdelen på 1950-talet. Utmaningen att förhålla sig till ett framtida scenario med en förändrad Bergslagsvägen samtidigt som nuvarande förhållanden måste beaktas kommer att genomsyrar det kommande arbetet. Stadsbyggnadskontoret har identifierat en rad strategiska frågor som kommer att drivas i planarbetet. Samtliga nedanstående diagram visar på en ungefärlig planområdesgräns.

#### Bergslagsvägen



Hur den nya bebyggelsen möter Bergslagsvägen och vilka framtida möjligheter kommer behöver bevaras och vilka som kan undvaras utgör kärnfrågor i arbetet. Problem med risk och buller orsakade av Bergslagsvägen utgör en utmaning i strävan efter en öppen fasad och en gestaltning som skall bidra med trygghet för boende och förbipasserande.

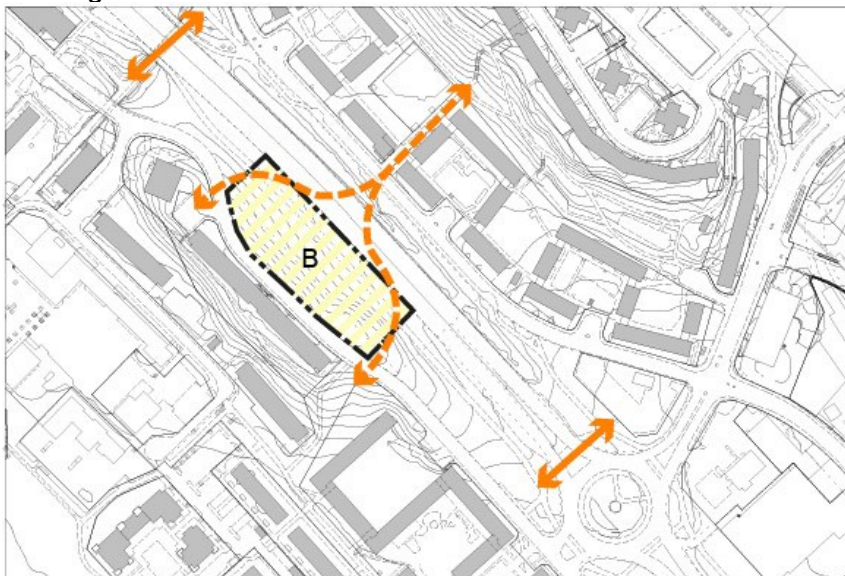


### Höjdanpassning



Planområdet ligger i en relativt brant nordostsluttning. Stadsbyggnadskontorets ambition är att den tillkommande bebyggelsen ska bidra till en ökad känsla av trygghet för boende och förbipasserande. Detta innebär exempelvis att stängda fasader och höga stödmurar skall undvikas åt samtliga väderstreck.

### Naturligt stråk



Planområdet ligger mitt emellan två passager över/under Bergslagsvägen. Ett stråk från Vällingby centrum leder ner genom bebyggelsen i riktning mot aktuellt planområde, det avbryts abrupt av Bergslagsvägen. Projektet skall ta i beaktning att en framtida passage kan bli aktuell och att detta stråk får en möjlighet att leda längre ner i Grimsta.

Utöver detta är anpassning till platsens rådande kulturhistoriska värden en viktig utgångspunkt vad gäller byggnadsvolym och typologi.

### **Planförslaget**

Det bebyggelseförslag som presenteras i markanvisningen består av bostäder i tre punkthus i fem till sex våningar placerad utmed Grimstagatan. Antalet lägenheter uppskattas till 70 stycken och byggnadsarean är cirka 400 m<sup>2</sup> per hus, vilket kan jämföras med befintligt punkthus nordväst om aktuellt område som har en byggnadsarea på cirka 450 m<sup>2</sup>. Angöring och entréer är vända mot Grimstagatan och garage i souterräng löper under samtliga hus. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är volymmässigt lämpligt men att bland annat parkeringslösningen och bottenvåningens utformning måste bearbetas i planprocessen.

### **Planförslagets konsekvenser**

#### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

#### **Närmiljö**

Enligt översiktsplanen motiveras ianspråktagandet av grönytor för kompletteringsbebyggelse med att bebyggelsen kan tillföra mervärden i närmiljön. Förslaget innebär exploatering på en grönyta som inte finns listad i stadsdelsnämndens parkplan som bedöms vara en ren impedimentsyta. I stadens sociotopkarta är området markerat som gles bostadsbebyggelse där friytor, likt denna, klassas som karaktärsskapande för grönstrukturen. Aktuellt område kan dock antas ha låga rekreationsvärden på grund av närheten till Bergslagsvägen. Föreslagen bebyggelse kommer att vara karaktärsskapande för Grimstagatan som, i närområdet, saknar bebyggelse längs den norra sidan.

#### **Grimstas bostadsutbud**

I dagsläget råder det en snedfördelning i Grimstas bostadsutbud, 85% av bostäderna i flerbostadshus är hyresrätter. Att förslaget bidrar med cirka 70 bostadsrättslägenheter är i linje med översiktsplanens intension om att åstadkomma ett varierat utbud av bostadsformer i stadsdelar med ensidigt utbud. Projektet bidrar även positivt till stadens bostadsmål.



**Riksintressen**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att riksintressena inte nämnvärt påverkas av planen.

**Planprocess**

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Preliminär tidsplan:

Start-PM i SBN	17 september 2017
Samråd	Q3 2018
Granskning	Q1 2019
Antagande i SBN	Q2 2019

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet regleras enligt planavtal med AB Borätt.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

I översiktsplanen läggs fokus på att åstadkomma ett varierat utbud av bostadsformer i stadsdelar med ett enkelsidigt utbud. Andelen hyresrätter i Grimsta är 85%, vilket medför att projektet bidrar till en jämnare fördelning av bostadsutbudet. Projektet bidrar även till att nå Stockholm bostadsmål.

Planområdet ligger nära Grimstaskolan, Grimsta naturreservat och Vällingby tunnelbanestation med en dryg halvtimmes pendlingstid till Stockholm City. Läget har gynnsamma förutsättningar att hysa ett attraktivt boende.

Planförslaget innebär att en grönyta som i dagsläget bedöms ha en låg användning tas i anspråk. De kulturhistoriska värdena som finns på platsen bedöms kunna bevaras med en genomarbetad gestaltningsidé.

Att bebyggelsen tar ett steg närmare ett transportstråk, såsom Bergslagsvägen, är en naturlig del av en växande stad där transportutvecklingens fokus ska ligga på gång-, cykel- och kollektivtrafik. Praktisk problematik kring buller och risk bedöms kunna lösas med tekniska verktyg.

Stadsbyggnadskontoret samlade bedömning är att projektet har goda förutsättningar att tillföra stadsqualitéer och bidra till att kontorets bostadsmål kan uppfyllas och föreslår därför att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska starta.

**SLUT**