

**Handläggare**  
Solveig Nilsson  
Telefon: 0850804052

**Till**  
Hässelby-Vällingby  
stadsdelsnämnd  
2022-01-27

## Samråd om förslag till detaljplan för del av Grimsta 1:2 intill Solleftegatan inom stadsdelen Räcksta.

Remiss från stadsbyggnadsnämnden, dnr S-Dp 2020–06528.

### Förvaltningens förslag till beslut

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen från stadsbyggnadsnämnden.

### Sammanfattning

Planförslaget syftar till att pröva möjligheten till flerbostadshus med 100-120 lägenheter utmed Solleftegatan i Räcksta.

Upplåtelseformen föreslås som hyresrätter. Bebyggelsen och närmiljön ska anpassas till platsen vad gäller topografi, naturvärden och kulturmiljö. Syftet är även att bevara och utveckla gröna kopplingar i strategiska lägen.

Förvaltningen är positiv till planförslaget under förutsättning att föreslagna kompensationsåtgärder för ianspråktagande av naturmark med påtagligt naturvärde genomförs. Den planerade exploateringen innebär en ökad andel hårdgjord yta som i sin tur medför ökade dagvattenflöden. Förvaltningen är därför särskilt positiv till förslaget om regnträdgårdsplanteringar längs gränsen mot naturmarken. Förutom att de lockar pollinerare och bidrar till biologisk mångfald så hjälper regnrabatterna till att fördröja och rena dagvattenflödet med syfte att avloppsnätet inte överbelastas vid skyfall. Det är särskilt nödvändigt att tillräckliga åtgärder vidtas för omhändertagande av dagvattenflöden från planområdet eftersom delar av det intilliggande radhusområdet på andra sidan Solleftegatan redan idag är utsatt för höga dagvattenflöden från den branta skogsslätten. I övrigt har förvaltningen uttryckt önskemål om ett samlat gruppboende på 6 lägenheter + 1 lägenhet för personal- och gemensamhetslokaler inom exploateringen.

## Bakgrund

Fastigheten Grimsta 1:2 ägs av Stockholms stad.

Exploateringsnämnden beslutade den 13 juni 2019 att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 till Wallenstam Fastigheter 289 AB.

## Sammanfattning av remissen

Nedan återges en kort sammanfattning av remissen. För att ta del av ärendets samtliga utredningar hänvisar förvaltningen till det fullständiga materialet som återfinns under följande länk:

[Bygg- och plantjänsten \(stockholm.se\)](https://bygg-och-plantjansten.stockholm.se)

Planområdets läge markerad med röd figur.



Planområdet omfattar del av fastigheten Grimsta 1:2 och ligger längs med Solleftegatan inom stadsdelen Råcksta. Planarbetet syftar till att pröva möjligheten till flerbostadshus med 100-120 lägenheter utmed Solleftegatan i Råcksta. Bebyggelsen och närmiljön ska anpassas till platsen vad gäller topografi, naturvärden och kulturmiljö. Syftet är även att bevara och utveckla gröna kopplingar i strategiska lägen.

Platsen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården för Vällingby-Råcksta. Tillsammans med Vällingby utgör Råcksta ett av de viktigaste bidragen till efterkrigstidens stadsbyggnadskonst. En central tanke med uppförandet av Vällingby-Råcksta var den så kallade ABC-staden, en ny typ av förort där arbete, bostäder och centrum skulle erbjudas i samma område.

Området släntar upp från Solleftegatan mot Långseleringen. Nivåskillnaden är cirka tio meter och är relativt brant i vissa delar. Planområdets dominerande naturtyp är blandskog, berg i dagen förekommer.

Ekologigruppen har gjort en naturvärdesinventering med trädinventering och spridningssamband samt en fågelinventering i när- och planområdet. Planområdet har naturvärdesklass 3, det innebär att det är ett område med påtagligt naturvärde och påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald. För att minimera planens påverkan bör naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde sparas i så stor utsträckning som möjligt. Exploatering inom området bör göras med stor försiktighet och med kompensationsåtgärder. Värdefulla träd och strukturer bör sparas om det är möjligt med hänsyn till den planerade bebyggelsen. En blandning av gamla och unga träd behöver säkerställas i området för att områdets värden inte ska gå förlorade.

Situationsplan. Ljusgrön yta markerar planens förslag till kvartersmark.



Planförslaget består av tre huskroppar längs Solleftegatan mellan Selångersgränd och Nordingrågatan. Huset längst i söder har två trapphus. Huset i mitten har tre trapphus och det norra huset har fyra. Alla tre husen har entré från Solleftegatan. Öppningarna mellan husen är placerade där Njurundagatan och gångvägen till grönstråket genom Vällingby ansluter till Solleftegatan.

Sammanlagt innehåller förslaget 117 lägenheter i varierande storlekar som byggaktören avser uppföra som hyresrätter. De föreslagna husen har tre våningar och en takvåning med bostäder. En halv trappa ned från gatan ligger ett källarplan med parkeringsplatser för bilar och cyklar. Angöringsplatser planeras inom tio meter från samtliga entréer. Parkering för rörelsehindrade kan ordnas inom 10 meter från entrén till hus ett vid Solleftegatan och i hus två och tre i garage. Varje hus har ett miljörum med sopkärl för hushållssopor och matavfall samt kärl för återvinningsfraktioner.

Illustration, situationsplan med befintliga träd, nya planteringar och dagvattenhanteringar.



Planområdet lämnar en remsa allmän mark i anslutning till Långseleringen. Befintliga träd och vegetation sparas i stor utsträckning. Ett grönt släpp och allmän platsmark sparas mellan två av husen. På gårdssidan har husen uteplatser för lägenheterna på den nedersta bostadsvåningen. Längs uteplatserna skapas planteringar mot den bergskärning som bildar gräns mot den bevarade naturmarken. Framför bergväggen föreslås buskplanteringar och regnträdgårdar. Dagvattenhanteringen är integrerad i landskapsgestaltningen och hanteras huvudsakligen i de långsmala regnträdgårdsplanteringarna. Planteringarna består bland annat av växtmaterial som gynnar fjärilar och andra insekter samt ger blomsterprakt och renar dagvatten.



på två meters höjd. Tillgången till kollektivtrafik från planområdet är bra. Tunnelbanestationerna Råcksta och Vällingby ligger båda inom en cirka tio minuters promenad mot söder eller nordväst. Närmaste busshållplatser finns på Ångermannagatan och Råckstavägen. Där passerar buss linje 115 och 158. De leder till Vällingby och Råckstas tunnelbanestationer. Buss 158 har dessutom en hållplats vid Spånga station där byte till pendeltåg är möjligt. Trafikseparerade gång- och cykelvägar som knyter ihop Råcksta med Vällingby och Beckomberga ansluter till Solleftegatan i närheten.

I Vällingby centrum, cirka 700 meter från planområdet, finns butiker, offentlig service och kulturverksamhet. Där finns kulturskolan, biograf, Folkets hus, bibliotek och en sim- och idrottshall. I Råcksta centrum finns ett mindre utbud av kommersiella lokaler.

I närheten av planområdet finns fem förskolor och tre grundskolor: Vällingbyskolan F-9, Vällingbysärskolan 6-9, och Pysslingen skolor Vällingbypark F-6. Närmaste gymnasieskolor är Blackebergs gymnasium, Spånga gymnasium och Spånga gymnasiesärskola.

#### **Preliminär tidplan för projektet:**

Samråd 21 december 2021 – 8 februari 2022.

Granskning 3:e kvartalet 2022.

Antagande 1:a kvartalet 2023.

#### **Ärendets beredning**

Detta ärende har utarbetats inom avdelningen för verksamhetsstöd och stadsmiljö.

#### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen är positiv till planförslaget under förutsättning att föreslagna kompensationsåtgärder för ianspråktagande av naturmark med påtagligt naturvärde genomförs.

Den planerade exploateringen innebär en ökad andel hårdgjord yta som i sin tur medför ökade dagvattenflöden. Förvaltningen är därför särskilt positiv till förslaget om regnträdgårdsplanteringar längs gränsen mot naturmarken. Förutom att de lockar pollinerare och bidrar till biologisk mångfald så hjälper regnrabatterna till att fördröja och rena dagvattenflödet med syfte att avlopps nätet inte överbelastas vid skyfall. Det är särskilt nödvändigt att tillräckliga åtgärder vidtas för omhändertagande av dagvattenflöden från planområdet eftersom delar av det intilliggande radhusområdet på andra sidan Solleftegatan redan idag är utsatt för höga dagvattenflöden från den branta skogsslänten.

Eftersom exploateringen innebär att delar av ett naturområde försvinner är det viktigt att grönytefaktor används som planeringsinstrument för beräkning av mängden grönska inom planområdet med hänsyn till områdets storlek och bebyggelse. Målet måste vara att bevara den biologiska mångfalden och utveckla ekosystemtjänster som rekreation, förbättrat lokalklimat och minskade översvänningsrisker.

I övrigt har förvaltningen uttryckt önskemål om ett samlat gruppboende på 6 lägenheter + 1 lägenhet för personal- och gemensamhetslokaler inom exploateringen.

Susanna Halldin Olsson  
Stadsdelsdirektör  
Hässelby-Vällingby  
stadsdelsförvaltning

Gunilla Söderholm  
Tf. avdelningschef  
Hässelby-Vällingby  
stadsdelsförvaltning

**Bilagor:**

1. Planbeskrivning.
2. Plankarta.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| <b>Namn</b>                               | <b>Datum</b> |
|---|--------------|
| Susanna Halldin Olsson, Stadsdelsdirektör | 2022-01-24   |