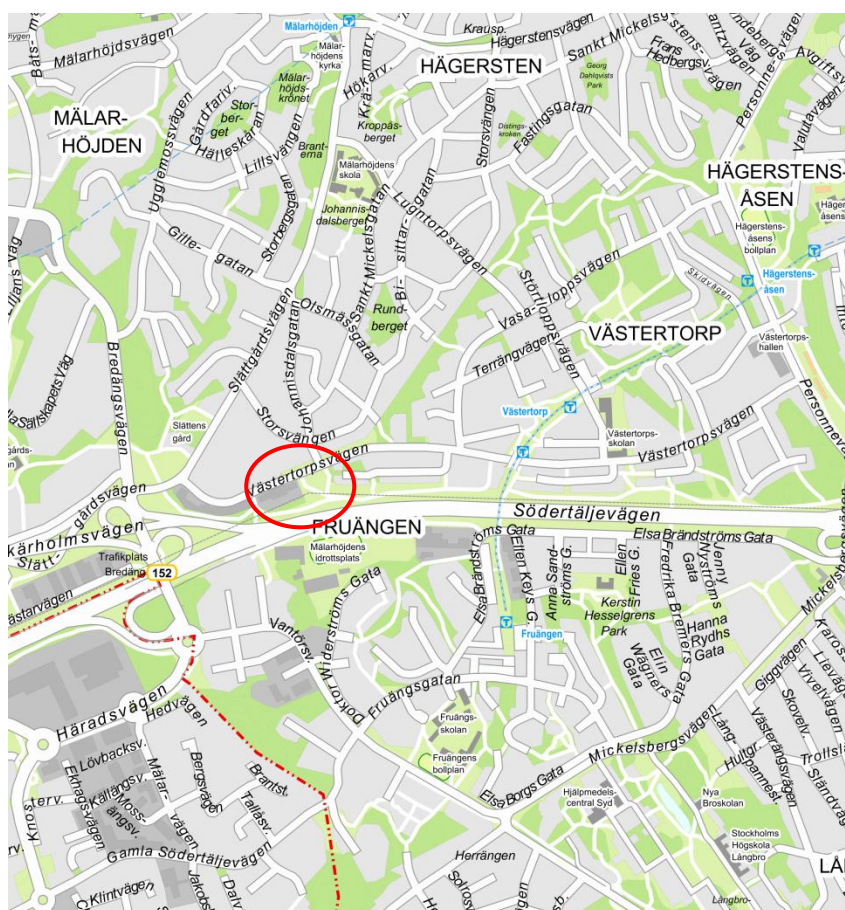


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Fotsacken 1 m fl. i stadsdelarna Västertorp och Mälarhöjden, S-Dp 2016-16140



Orienteringskart. Ungefärligt planområde är inringat på kartan.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med cirka 100 lägenheter i flerbostadshus enligt Stockholmshusprojektet. Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla.

Detaljplaneförslaget möjliggör även uppförande av cirka 165 studentbostäder genom nybyggnation av ett flerbostadshus samt påbyggnad av befintligt hotell inom fastigheten Fotsacken 1. Total innehåller planförslaget cirka 265 bostäder.

Planområdet ligger mellan Västertorpsvägen och E4/E20 (Södertäljevägen) och omfattar fastigheten Fotsacken 1, del av Västberga 1:1 samt ett mindre del av fastigheten Sättra 2:1. Marken inom det aktuella planområdet ägs av Stockholms stad. Fotsacken 1 är upplåten med tomträtt till AEVS Smörkniven AB.

Exploateringsnämnden markanvisade 2017-02-02 del av Västberga 1:1, i området intill kv. Fotsacken i stadsdelen Västertorp till AB Stockholmshem för ny bostadsbebyggelse om cirka 110 hyresrättslägenheter inom Stockholmsprojektet. Exploateringsnämnden beslutade den 21 september utökning av planområdet mot väster, med fastigheten Fotsacken 1, för ny bostadsbebyggelse om cirka 150 studentbostäder. Inriktningsbeslutet togs på delegation

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 8 december 2016 om uppdrag till stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för 110 bostäder inom Stockholmshusprojektet. Stadsbyggnadskontoret är positivt till utökningen av planområdet.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner, strategi fyra att främja en levande stadsmiljö i hela staden och stadsbebyggelsen ska utvecklas successivt med utgångspunkt från de lokala förutsättningarna.

Planområdet är utsatt för trafikbuller och farligt gods på grund av närheten till E4/E20 (Södertäljevägen). Risk för förhöjda elektromagnetiska fält finns med anledning av den markförlagda högspänningsledningen som löper genom planområdet.

Planförslaget har goda förutsättningar att ge ett tillskott av nya bostäder i ett område med goda boendekvaliteter och bra kollektivtrafikläge. Den föreslagna bebyggelsen kan väl inordnas i befintlig bebyggelsestruktur samtidigt som den föreslås utgöra ett modernt tillägg i anslutning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Den nya bebyggelsen förslås placeras längs Västertorpsvägen med entréer och grön förgårdsmark vända ut mot gatan i syfte att skapa ett mer levande gaturum och trygghet i den offentliga miljön. Ett lågt p-tal är en förutsättning för att möjliggöra Stockholmshus inom det föreslagna området för att ingreppet i parkmarken ska bli så litet som möjligt.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	28 november 2017 – 30 januari 2018
Granskning	2:a kvartalet 2018
Antagande	3:e kvartalet 2018

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	11
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig service	13
Kommersiell service	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	14
Planförslag	15
Ny bebyggelse	16
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	29
Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen	31
Konsekvenser	34
Behovsbedömning	34
Naturmiljö	34
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	34
Landskapsbild/ stadsbild	35
Kultuhistoriskt värdefull miljö	35
Störningar och risker	36
Ljusförhållanden och lokalklimat	40
Barnkonsekvenser	41
Trygghet och social hållbarhet	42
Tidplan	42
Genomförande	42
Organisatoriska frågor	42
Verkan på befintliga detaljplaner	43
Fastighetsrättsliga frågor	43
Ekonomiska frågor.....	45
Tekniska frågor	45
Genomförandetid	46

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Bullerutredning Västberga 1:1(Åkerlöf Hallin Akustik AB , 2017-10-06)
- Bullerutredning Fotsacken 1, Åkerlöf Hallin Akustik AB, 2017-11-13)
- Dagvattenutredning, Fotsacken (WSP 2017-10-20)
- Riskanalys, Västberga 1:1 (Brandskyddslaget 2017-11-20)
- Solstudier (Larsson Arkitekter, 2017-10-25)

Medverkande

Planen är framtagen av Tara Nezhadi på Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Olga Holmström på Exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med cirka 100 lägenheter i flerbostadshus enligt Stockholmshusprojektet. Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla.

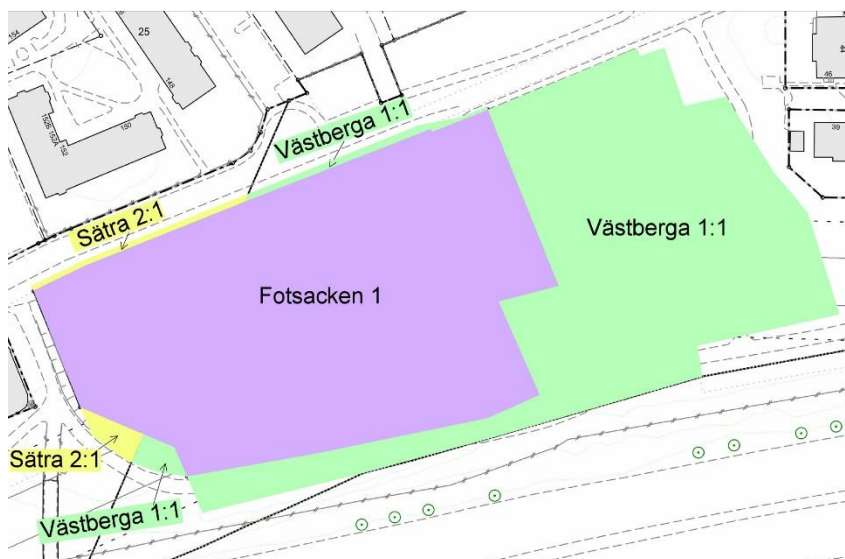
Detaljplaneförslaget möjliggör även uppförande av cirka 165 studentbostäder genom nybyggnation av ett flerbostadshus samt påbyggnad av befintligt hotell inom fastigheten Fotsacken 1. Total innehåller planförslaget cirka 265 bostäder.

Den nya bebyggelsen förslås placeras längs Västertorpsvägen med entréer mot gatan för att bidra till ett aktivt stadsliv genom förbättrad kontakt mellan det privata och det allmänna och därmed även upplevelse av ökad trygghet i området. Ambitionen är att gården mellan byggnaderna utformas med omsorg och vara så grön som möjligt, träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt och förgårdsmark finnas mellan gatumark och bebyggelsen.

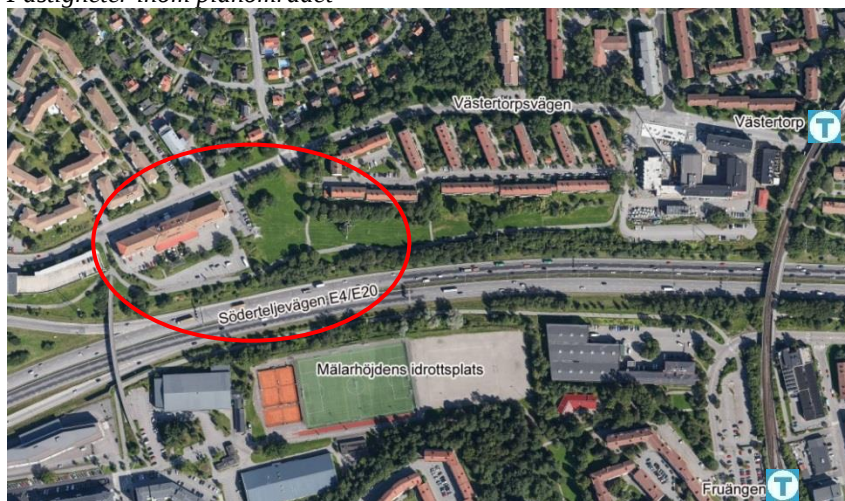
Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Det aktuella planområdet ligger mellan Västertorpsvägen och E4/E20 (Södertäljevägen) och omfattar total (ca 17700 kvm) varav 9750 kvm fastigheten Fotsacken 1, 7700 kvm del av fastigheten Västberga 1:1 och 250 kvm del av Sätra 2:1. Marken inom det aktuella planområdet ägs av Stockholms stad. Fotsacken 1 är upplåten med tomträtt till AEVS Smörkniven AB. Del av Västberga 1:1 utgörs av parkmark. Marken är ganska plan. Inom Fotsacken 1 finns en hotellbyggnad.



Fastigheter inom planområdet



Flygbild

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

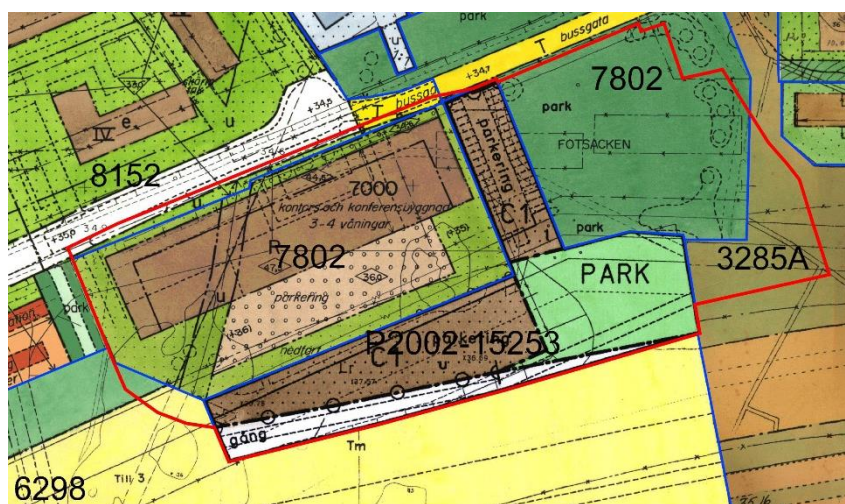
Enligt översiktsplanen är Västertorp ett område med tät stadsbebyggelse. Området ligger i det utpekade sambandet mellan ”tyngdpunkten” Fruängen och stadsutvecklingsområdet Telefonplan. Dessa områden ska utredas för en mer omfattande förtätning

Detaljplan

Gällande detaljplaner inom planområdet är:

Planområdet är idag planlagt som parkmark i tre olika

- Stadsplan Pl 3285A, fastställd 1947-02-28 , som anger parkmark.
- Stadsplan Pl 6298, fastställd 1965-07-02, som anger parkmark.
- Stadsplan Pl 7802, fastställd 1981-02-05, som anger användningen R, kommersiellt ändamål för kontor och konferensbyggnad i 3-4 våningar, parkmark, mark som inte får bebyggas och terrassbyggnad och parkering.
- Stadsplan Pl 8152, fastställd 1984-04-18, anger kvartersmark och gatumark för berörd del inom planområdet.
- Dp 2002-15253, lagakraft 2004-04-15, (genomförandetiden löper ut 2019-04-15.) som anger användningen C1 för hotell, parkering, mark som inte får bebyggas och parkmark.



Gällande detaljplaner inom planområdet

Pågående detaljplan

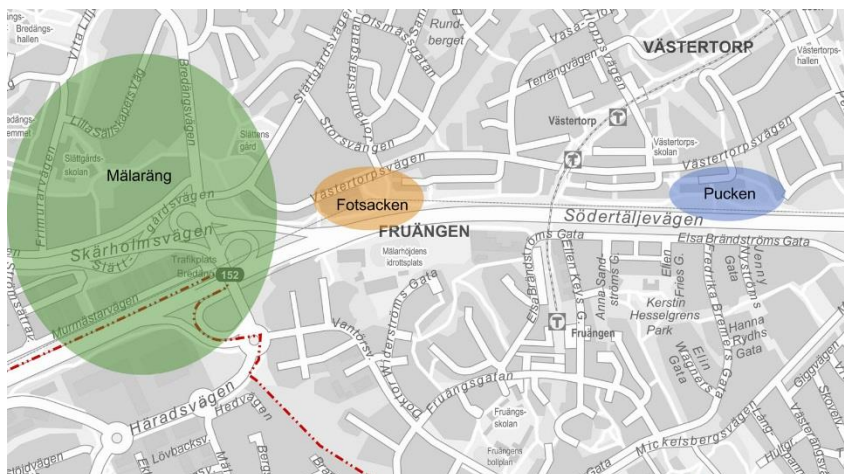
Dp 2016-15389.

Detaljplan för **Mälaräng** i stadsdelarna Bredäng, Mälarhöjden och Fruängen. Detaljplanen möjliggör cirka 1100 lägenheter, en

separat förskola med 8 avdelningar, en F-9 skola med plats för 900 elever, ca 7000 kvm tillkommande ytor för handel samt centrumändamål i bottenvåningar och flyttad drivmedelstation.

Dp 2016-15055

Detaljplan för del av Västberga 1:1 vid kvarteret **Pucken** för cirka 80 bostäder inom Stockholmshusprojektet.



Pågående detaljplanearbeten i närområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmshusen

I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2017-02-02 del av Västberga 1:1, i området intill kv. Fotsacken i stadsdelen Västertorp till AB Stockholmshem för ny bostadsbebyggelse om cirka 110 hyresrättslägenheter inom Stockholmsprojektet. Exploateringsnämnden beslutade den 21 september utökning av planområdet mot väster, med fastigheten Fotsacken 1, för ny

bostadsbebyggelse om cirka 150 studentbostäder.
Inriktningsbeslutet togs på delegation.

Riksintressen

E4/E20 (Södertäljevägen) ligger söder om planområdet och utgör ett riksintresse. Utöver detta berörs planområdet inte av några riksintressen.

Förutsättningar

Natur

Parkmarken där flerbostadshusen ska ligga består i huvudsak av gräsytor med enstaka träd längs Västertorpsvägen och längs gångvägen som löper öster om parken. Trädbeståndet består till största delen av lönn. Marken inom Fotsacken 1 består i huvudsak av hårdgjord yta med parkeringsplatser och hotellbyggnad och ett mindre grönyta på gården.

Naturvärden

Enligt sociotopskartan ingår parkmarken i en grön oas längs Södertäljevägen för naturlek och promenad. En inledande analys har inte funnit några högre naturvärden med avseende på enstaka träd. Den befintliga parkmarken har lågt värde som grönyta då den är störd av vägbuller. Fotsacken 1 är idag till största delen hårdgjord och innehåller inga höga naturvärden.

Rekreation och friluftsliv

Bebyggelse i Västertorp är byggt som hus i park och gårdarna mellan husen har sociala och rekreativa värden. Söder om planområdet finns en grön oas längs E4/E20 (Södertäljevägen) för naturlek och promenad men den är buller störd.

Slättens gård är det närmaste naturområdet i väster (cirka 500 meter) som är en relativt välanvänd park och en av få parker med plana öppna gräsytor som finns i närområdet.

Naturmarkskullen norr om parken är ett omtyckt utflyktsmål för bland annat barn för pulkaåkning.

På andra sidan E4/E20 (Södertäljevägen) finns Mälarhöjden idrottsplats för bollspel, skridskoåkning och utegym.

Geotekniska förhållanden

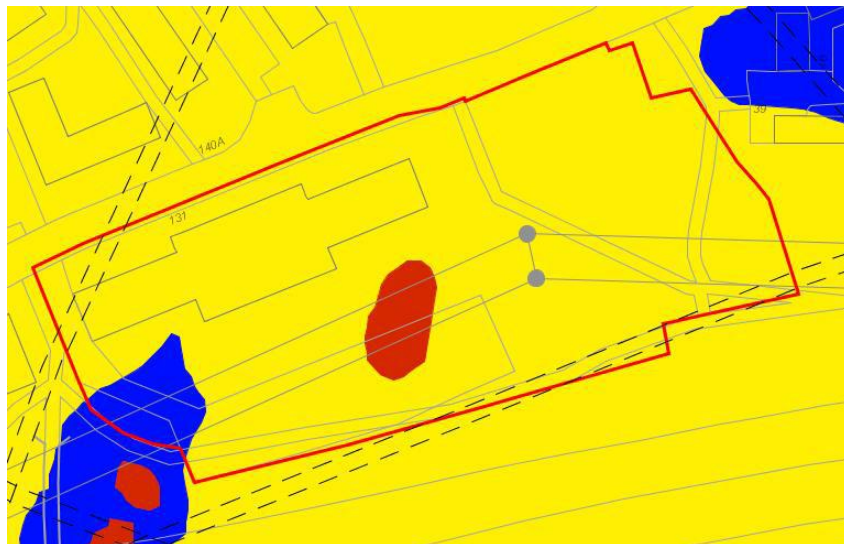
Markförhållanden

Jordarter samt ledningar

Det är inga större topografiska variationer i planområdet utan tomtytan är relativt plan. Vid fastighetsgränsen längs

Västertorpsvägen finns ett dike. De geologiska förhållandena för

området är postglacial lera och fyllningsmaterial i anslutning till E4/E20 (Södertäljevägen).



Byggnadsgeologiska kartan, Jordart består av gul: lera, röd: berg i dagen och blå: morän

Längs motorvägen löpte en högspänningsledning som nu har förlagts i marken. Det finns ett antal ledningar i marken som behöver flyttas.

Markradon

Radonundersökningar ska göras under genomförandet av detaljplanen för att klargöra om byggnader behöver utföras radonsäkert.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad indikerar att det idag finns lågpunkt i mitten av planområdet vilket riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall (100-års regn). En risk bedömning har därför gjorts med avseende på översvämningsrisken. Se vidare under kapitlet konsekvenser.

Vattenskyddsområde

Planområdet är beläget i avrinningsområdet tillhörande Mälaren-Fiskarfjärden.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget i avrinningsområdet tillhörande Mälaren-Fiskarfjärden. Fiskarfjärden klassificeras enligt VISS (2017) som god ekologisk status. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormerna anges till god ekologisk

status samt god kemisk ytvattenstatus, med tidsfrist till 2027 för tributyltennföreningar och antracen samt mindre stränga krav för kvicksilver och bromerad difenyleter, som bedöms överskrida gränsvärdet i samtliga vattenförekomster i Sverige.

Dagvatten

Inom del av fastigheten Västberga 1:1 finns en dagvattenledning med upptag från tillsynsbrunn och två dagvattenbrunnar, som sedan ansluter till det kombinerade nätet i den nordöstra delen av Del av fastighet Västberga 1:1. Inom Fotsacken 1 finns i dagsläget inga befintliga dagvattenledningar och spill och vattenledning leds från norra sidan av hotellbyggnaden till de allmänna ledningarna i Västertorpsvägen.

Befintlig bebyggelse

Inom Fotsacken 1 finns en fyravånings hotellbyggnad från 1980-talet med hörntorn och envånings paviljongtillbyggnader mot norr och söder. Sockel i gråmålad betong, fasad i ljusgul puts med fältindelning och plåtinklädda hörntorn. Hotellet innehar 200 rum.

Bebyggelsen runt kvarteret består av blandade typologier från olika tider. Norr om planområdet ligger Västertorpsvägen som är områdets huvudgata samt ett villaområde från 50- till 70-talet och norr om hotellet finns ett 80-talsområde med halvöppna kvarter i fyra våningar.

I öster avgränsas planområdet av smalhusbebyggelse i två till tre våningar från mitten av 1950-talet. Karaktäristiskt för denna bebyggelse är lameller fint infogade i naturen med mycket grönska mellan husen. Husens fasader är i spritputs i varma jordfärger och grå med fönsteromfattningar i ljus, slät puts. Direkt öster om planområdet finns ett gångstråk som delvis kommer att flyttas.

Väster om hotellet ligger ett postmodernistiskt parkeringshus och kontorsbyggnader.

I söder avgränsas planområdet av E4/E20 (Södertäljevägen). Längs E4/E20 (Södertäljevägen) finns ett regionalt gång-cykelstråk som via trafikseparerade broar kopplar till andra sidan E4:an. Det finns bra kopplingar till tunnelbanestationerna Västertorp och Fruängen.



Befintliga träd på kanten av parkmarken. kraftledningen har grävts ner i marken.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet ligger i Västertorp som till största del planlades och byggdes på 1950-talet som karakteriserades som hus i park. Stadsbilden kring planområdet består av flerbostadshus från 50-talet, småhusbebyggelse samt storskalig bebyggelse från 70-talet.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Kulturlandskap

Det aktuella planområdet ligger i kulturrehistoriskt värdefull miljö. Hotellbyggnaden är gulklassad. Bebyggelsen öster om planområdet är enligt stadsmuseets klassificering grön- och gulklassad. Bebyggelsen norr om planområdet är inte klassad.

Grönklassningen innebär ett högt kulturrehistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturrehistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gult innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturrehistoriskt värde.



Kulturhistorisk klassificering

Offentlig service

Skola och förskola

Planområdet ca 800 meter från Västertorpsskolan och Fruängsskolan. Västertorpsskolan är en skola från förskoleklass till årskurs 6 med cirka 540 elever. Fruängens skola är en kommunal grundskola med barn och ungdomar från förskoleklass till åk 9. med cirka 650 elever. I närområdet finns flera kommunala förskolor men det behövs nya förskoleplatser för framtida behov vid planerad nybebyggelse i stadsdelen.

Kommersiell service

Närservice finns i Fruängen centrum och Västertorp. Ett större utbud av service finns vid Älvsjöcentrum, Skärholmencentrum och Kungens Kurva.

Gator och trafik

Gatunät

I norr avgränsar planområdet av Västertorpsvägen, som utgör områdets huvudgata.

Parkering

I april 2017 hade AB Stockholmshem enstaka lediga parkeringsplatser inom de befintliga fastigheterna i närområdet. Avgiftszonen för gatuparkering är inte införd än på Västertorpsvägen i dagsläget. Inom Fotsacken 1 finns ett mindre garage samt markparkering för hotellverksamheten.

Gång- och cykeltrafik

Söder om planområdet, längs E4/E20 (Södertäljevägen) finns ett regionalt cykelstråk samt ett gångstråk som dessutom kopplar via

trafikseparerade broar till andra sidan E4an. Det finns även ett gångstråk inom parkmarken som delvis behövs flyttas men dagens funktion och kopplingar ska finnas kvar.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det ca 600 meter till Västertorps tunnelbanestation och 900 meter till Fruängens tunnelbanestation.

Västertorpsvägen är bussgata med en endast nattbuss.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Längs motorvägen löpte en högspänningsledning som nu är markförlagd. Det elektromagnetiska fältet för markförlagda ledningar är betydligt lägre än motsvarande avstånd för luftledning. Byggnader för stadigvarande vistelse bör inte placeras närmare än tio m från ledningen.

Förorenad mark

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar Inom planområdet.

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 35- 50 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 48- 60 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³. Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för höga bullernivåer från trafiken på E4/E20 (Södertäljevägen) och Västertorpsvägen.

E4/E20 (Södertäljevägen) trafikeras med ca 120 000 passerande fordon per dygn intill planområdet. De ekvivalenta ljudnivåerna närmast vägen ligger mellan 65-70 dBA och 60 -65 längre ifrån. Planområdet exponeras även för buller från Västertorpsvägen. Längs E4/E20 (Södertäljevägen) finns en vall med ett bullerplank som ger visst bullerskydd. Se vidare under kapitlet konsekvenser.



Planområdet är utsatt för trafikbuller

Farligt gods

Området angränsar i söder till E4/E20 (Södertäljevägen), som är transportled för farligt gods. En riskbedömning har därför gjorts med avseende på farligt gods som transporteras på vägen. Se vidare under kapitlet konsekvenser.

Översvämningsrisk

Skyfallsmodellering för Stockholms stad indikerar att det idag finns lågpunkt i mitten av planområdet vilket riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall (100-års regn). Översvämningsrisk vid skyfall behöver beaktas under planarbetet.

Planförslag

Övergripande

Förslaget innebär cirka 100 lägenheter genom byggnation av fyra lameller vid Västertorpsvägen inom Stockholmshusprojektet och cirka 165 studentbostäder genom nybyggnation av ett flerbostadshus samt påbyggnad av befintligt hotell inom fastigheten Fotsacken 1. Total innehåller planförslaget cirka 265 bostäder. Mellan Stockholmshusen och nybyggnationen i Fotsacken 1 möjliggörs en ny kvartersgata.



Ny bebyggelse

Stockholmshusen

Tredje etappen av Stockholmshusen där del av Västberga 1:1 vid kvarteret Fotsacken ingår började hösten 2016 och har preliminär byggstart 2019.

Förslaget innehåller ett öppet kvarter med fyra lameller i fyra till sex våningar och i olika längder. En lamell föreslås placeras längs Västertorpsvägen (Hus 1) och en längre lamell (Hus 3) mot E4/E20 (Södertäljevägen). Mellan dessa placeras två kortare lameller (Hus 2 och 4).

Hus 1 och 4 placeras i nittio graders vinkel mot varandra och med sina långfasader mot Västertorpsvägen respektive den nya kvartersgatan. Hus 2 och 3 förhåller sig riktningsmässigt istället till E4/E20 (Södertäljevägen) och till det regionala cykelstråket. Sammantaget ger de här två olika riktningarna en slutnare struktur mot den bullriga södra sidan, medan det istället öppnar upp kvarteret något mot Västertorpsvägen i det nordöstra hörnet.



Illustrationsplan

Mot Västertorpsvägen, mot Bjällervägen, samt mot den nya kvartersgatan i väster uppförs husen i fyra våningar, medan lamellen närmast E4/E20 (Södertäljevägen) uppförs i sex våningar. Den högre lamellens översta våning ges en avvikande gestaltning för att bryta ned skalan. Som helhet medlar skalan på förslaget mellan den lägre bebyggelsen i öster respektive norr och den framtida nybyggnationen inom kvarteret Fotsacken 1 i väster (inom aktuell detaljplan).

Huvudentréer förläggs till gatusida mot Västertorpsvägen och kvartersgatan. För huset i öster läggs huvudentrén så att den vetter mot Bjällervägen och mot gångstråket som ansluter till det regionala cykelstråket. För den södra lamellen läggs tre entréer på E4/E20 (Södertäljevägen) sida. De entréer som inte ligger mot gata läggs alltså ändå mot kvarterets utsida och så att de hamnar mot gång och cykelstråk. De bidrar därmed till ökad trygghet och stadsmässighet i området.

Lamellerna färgsätts per huskropp och nedersta våningen gestaltas som sockelvåning med en något mörkare kulör samt

skugglist ovan. Fönster är rytmiskt placerade och omgärdade av fönsteromfattningar som sticker ut något från fasadliv. Balkonger placeras mot såväl gata som gård och utformningen av fönster och fönsterdörr vid balkong inordnar sig i den övergripande gestaltningen. Taken utformas som symmetriska sadeltak med en takvinkel på 30 grader. Hisstopp och fläktrum inryms inom dessa.



Fasad mot norr, Västertorpsvägen



Fasad mot väster



Längdsektion- kvarteret Slädnätet till kvarteret Fotsacken

Lägenheter fördelar sig på 2 RoK 33%; 3 RoK 52%; 4 RoK 15%. Samtliga lägenheter har tillgång till balkong eller uteplats, samt invändiga förråd. Trapphus med genomgång från gata till gård skapar en genomsläpplighet och visuell kontakt med den gröna gården innanför. Förgårdsmark med uteplatser anordnas längs alla entréfasader. Då gården ligger något högre än befintlig marknivå på Västertorpsvägen, hamnar också första bostadsplanet mot gatan några trappsteg upp, vilket även det ger visst insynsskydd. Förslaget utgörs totalt av sex trespännare och en fyrespännare, alla med hiss.

Stockholmshusen som koncept innehåller en högre bottenvåning än resterande våningar (3,2 meter), för flexibel framtida användning. I nuläget är bedömningen dock att underlag för verksamhet inte föreligger i området och bottenvåningarna avses därför användas för bostäder. Den högre våningshöjden i bottenplan innebär dock att en eventuell framtida förändring av dessa förhållanden medger ändrad användning utan att byggnaden behöver rivas.



Vy från öster/Västertorpsvägen



Vy från väster/Västertorpsvägen

Gemensamhetsytor för Stockholmshusen

Bostadsgården utformas förutom med träd och planteringar också med lekutrustning, gräsytor samt hårdgjorda ytor med sittmöbler. Vistelseytorna förläggs i första hand på gårdens soligaste halva. Delar av de hårdgjorda gemensamhetsytorna får av ljudskäl tak med bullerdämpning.

Studentbostäder fastigheten Fotsacken 1

Totalt planeras 167 studentlägenheter och dessa fördelar sig på 1 RoK 91% och 2 RoK 9%. Det beräknas rymma 126 lägenheter i nybyggnaden och 41 inom påbyggnaden till hotellet. Samtliga lägenheter om 1 RoK är 35 kvm eller mindre. Nybyggnadens lägenheter vänder sig mot gården och nås via tre trapphus med korridorer på södersidan. Uppdelningen i separata trapphusenheter har gjorts av sociala trygghetsskäl och respektive trapphus serverar 7-8 lägenheter per våningsplan. Av utrymningsskäl kopplas dock korridorerna samman med nödutrymningsdörrar, men dessa hålls i normalfallet stängda. Alla lägenheter får balkong och fönsterpartier mot gården – i princip hela lägenhetens norra yttervägg glasas upp för ljusinsläpp.

Påbyggnaden på hotellet görs indragen i två steg från fasadliv och utförs huvudsakligen med loftgångar mot gårdssidan och balkonger mot Västertorpsvägen. Några lägenheter på nedre

påbyggnadsplanet nås via en central korridor med ensidiga lägenheter på vardera sidan. De lägenheter som enbart vänder sig mot gården får balkonger åt detta håll istället för mot Västertorpsvägen. Lägenhetsstorlekarna varierar i påbyggnaden eftersom förslaget tar upp rytm och stomindelning från hotellet nedanför, men alla lägenheter blir 1 RoK och mindre än 35 kvm. Förråd till merparten av lägenheterna byggs i källare/garageplan.

Den nya lamellbyggnaden har en långsmal form liknande hotellets och placeras parallellt mellan E4:an. Huskroppen fyller därmed också en viktig funktion som ljudbarriär för både hotellet och Stockholmshusen. Bostadslamellen orienteras parallellt med E4/E20 (Södertäljevägen) och det södra Stockholmshuset och vinkeln som därmed bildas mot hotellet öppnar upp gårdsytan mot Stockholmshusen.

Bostadslamellen ligger i suterräng och består av totalt sju våningar mot gården och sex våningar mot E4/E20 (Södertäljevägen) men upplevs som lägre och mindre dominant tack vare dess indragna fasad i entréplan och på översta våningen. Nybyggnaden får tre entréer mot gården och tre entréer mot södra sidan.



Nybyggnad: fasad mot E4/Södertäljevägen

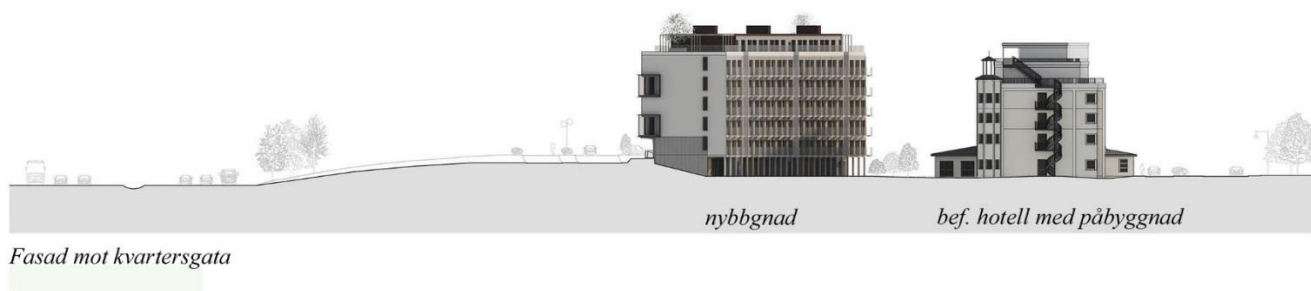


Nybyggnad: fasad mot gård

Den södra sidan av byggnaden karakteriseras av en slät fasad som bryts upp horisontellt och vertikalt av rektangulära fönsterpartier, vilka också går över hörn mot gavlarna. Fönsterpartiernas storlek leker med skalan och ger intryck av att byggnaden är mindre än vad den är. Genom fönstren kan den förbipasserande på E4:an eller cykelstråket få en glimt av livet innanför väggarna och genom att förlägga lägenheternas entréer och korridorsytan ut mot fasad slipper de boende såväl insyn som buller från vägen i lägenheterna. Nedersta planet mot E4/Södertäljevägen utförs som en indragen våning och kommer att ges en fasadbeklädnad som avviker från övriga våningar. Väl gestaltad utvändig belysning under den utkragande delen av byggnaden hjälper till att skapa en tryggare och mer inbjudande miljö.

Lamellhusets norra fasad, som vänder sig inåt mot gården och hotellet, ger ett öppnare och lite mjukare intryck. Här möts man av en fasad huvudsakligen i trä, glaspartier och utanpåliggande balkonger. Träfasaden bryts upp av ett ramverk av betong samt av tre indragna fasadpartier där trapphusen ligger. Ramverket och fönsterplaceringen skapar rytmer som gestaltningsmässigt får gårdsfasaden att samspela väl med hotellet och påbyggnaden. Nedersta och översta våningen utförs indragna från fasadlivet och i bottenplan skapas en pelararkad.

Högst upp återfinns två stora takterrasser i öster och väster, vilka ger de boende goda möjligheter till såväl rekreation som sociala möten grannar emellan. Terrasserna ges också varsin pergola där växter kan trivas. Pergolan skulle vid behov kunna kompletteras med bullerskydd i glas utan att gestalten som helhet påverkas. Den indragna våningen gestaltas mot södra sidan som takvåning med fasadmateriel av cortenplåt alternativt vanlig falsad plåt.

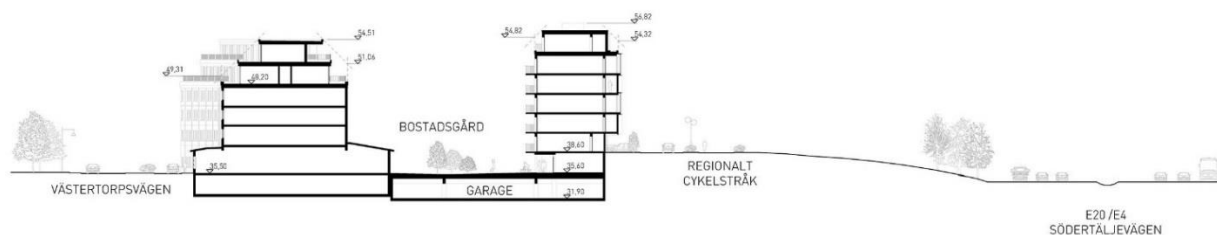




Påbyggnad: fasad mot Västertorpsvägen



Påbyggnad: fasad mot gård



Tvärsektion

Påbyggnaden av den gulklassade hotellbyggnaden är tänkt att påverka utseendet på det befintliga hotellet i så liten utsträckning som möjligt. Nedanför takfot kommer byggnaden inte att ändras. Påbyggnaden dras in från fasadliv i två steg och lägger sig därmed relativt nära befintlig gestalt med sitt valmade sadeltak. Element från hotellet – rytmer, pilastrar och lister – tas upp i form av linjespel i påbyggnadens fasad, medan material och kulör skiljer gammalt från nytt. Räcken utförs som delvis täckta på ett sätt som får dem att smälta samman med takfrisen tillhörande våningen nedanför. Ett respektfullt avstånd hålls till de karakteristiska tornen i hotellbyggnadens två södra hörn. Befintliga utrymningstrappor byggs på så att de når upp till påbyggnaden och den översta våningen får mindre dominanta, raka utrymningstrappor då den är ytterligare indragen.

Hotelllets bottenvåning är en kommersiellt fungerande verksamhet idag. Mittendelen innehåller lobby &

reception och är öppen mot Västertorpsvägen. Östra flygen inrymmer en träningsanläggning i botten- och källarplan. Västra flygeln har golvnivåer som inte relaterar till gatan utanför. En halv trappa ned ligger ett garage och en halv trappa upp finns första hotellrumsvåningen.

I nybyggnadens bottenvåning/suterrängvåning mot gården placeras gemensamhetslokal, cykelrum, teknikutrymmen, miljörum, och tvättstugor. Våningen utförs indragen från fasadliv med en arkad framför. En trappa upp finns första bostadsplanet som ligger i marknivå på södra sidan. Även på denna sida utförs nedersta våningen indragen. Tre uppglasade entréer med koppling till parkering och till cykelstråk ger fasaden mer urbana kvaliteter. Mellan entréerna glasas fasaden upp mera sparsamt och under utkragningen sätts belysning som riktas mot fasaden.



Stockholmshuset och studentbostäder syn från gång- och cykelvägen

Gemensamhetsytor inom Fotsacken 1

Bostadsgården blir relativt stor, men på grund av byggnadernas orientering skuggig. Detta kompenseras dock av två gemensamma takterrasser för de soliga delarna av året. Gården utformas förutom med träd och planteringar också med utegym, gräsytor samt hårdgjorda ytor med sittmöbler. Vistelseytorna förläggs i första hand på gårdens soligaste del – där den är som bredast.

I direkt anslutning till gårdens uteplats finns också möjlighet att ordna en gemensam lokal i bottenvåningen. Då studenter är målgruppen för bostäderna bedöms behovet av lekutrustning vara minimalt.



Stockholmshuset vy från gården på Fotsacken 1

Gator och trafik

Gatunät

Västertorpsvägen kommer att vara huvudgatan i området med angränsning till fastigheterna inom planområdet. En ny kvartersgata möjliggörs mellan den nya fastigheten med stockholmshuset och Fotsacken 1.

Framför hotellet finns en liten bit cykelväg som inte fortsätter varken åt öster eller väster. Här föreslås att cykelvägen utgår och att en ca 1,7 meter bred remsa övergår till kvartersmark.

För att minimera draglängd till hämtningsfordon för Stockholmshuset föreslås att befintlig busshållplats flyttas ca 60 meter västerut. Det nya läget för busshållplatsen har också bättre förutsättningar för en väntkur i den händelse att dagens nattbuss kompletteras med fler reguljära linjer

Angöring

Stockholmshuset angörs från Västertorpsvägen, samt via en ny kvartersgata mellan Stockholmshuset och nya bebyggelsen inom fastigheten Fotsacken 1. Kvartersgatan görs till gemensamhetsanläggning för de två fastigheterna och har fått sin bredd utifrån behovet av tväreställda parkeringar mot gatan. Hus 2 (närmast Bjällervägen) angörs via körbar gångyta på bostadsgården.

Befintligt hotell samt påbyggnad angörs via en existerande angränsningsgata på kvartersmark, parallellt med Västertorpsvägen.

Framför hotellet finns en liten bit cykelväg som inte fortsätter varken åt öster eller väster. Här föreslås att cykelvägen utgår och att en ca 1,7 meter bred remsa övergår till kvartersmark. På det sättet kan en liten bit grön förgårdsmark skapas mellan angöringsgatan och trottoaren istället för dagens metallstaket. Hotellet har redan ett mindre garage med access via en infart vid byggnadens västra gavel. Befintlig infartsgata föreslås nyttjas för angöring till nybyggt garage under bostadsgården, samt till markparkeringar söder om nybyggnaden. Den nya garageinfarten förläggs i nybyggnadens bottenvåning, i västra änden av norrfasaden. Nybyggnaden angörs från Västertorpsvägen via kvartersgatan.

Bilparkering

Stockholmshusen

Utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” erbjuds byggaktören en frivillig rabatt på parkeringstalet baserad på mobilitetstjänster. Ett PM för parkeringstal har tagits fram. Det lägesspecifika parkeringstalet har identifierats till 0,48 platser per lägenhet för det aktuella projektet. Talet motiveras av det lite perifera läget långt från City. Planområdet ligger utanför centrala stadens utvidgning med distans på cirka 8 km till Stockholm city.

AB Stockholmshem planerar för en normal fördelning på olika lägenhetsstorlekar. I dialog mellan staden och AB Stockholmshem har det överenskommits att använda gröna parkeringstal med mobilitetsåtgärder som motsvarar medelnivå. Därigenom har parkeringstalet kunnat sänkas till 0,41 platser per lägenhet.

Byggaktören anger vid bygglov vilken nivå och på vilket sätt som avses utföras i särskilt PM. De mobilitetstjänster som föreslagits i aktuell detaljplan är följande:.

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resmöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering.
- Lätt nåbara cykelrum
- Förbättrade cykelfaciliteter (ex fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum etc)
- Tillgång till dedikerade parkeringsplatser för bilpool i området

- Prova-på-kort på kollektivtrafik –erbjudande under viss tid.
- Förbättrade cykelfaciliteter (ex reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel, besöksparkering nära entrén etc)
- Cykelpool med bl a lastcykel, cykelkärra och elcykel.

För Stockholmshusen anordnas parkeringsplatser på kvartersmark och dessa anordnas i huvudsak i uppbrutna delar med planteringsytor mellan. Merparten av markparkeringarna placeras mellan den södra lamellen och det regionala cykelstråket. Med anledning av den högsämningsledning som löper genom fastigheten finns begränsningar för växtlagrets djup och därmed vilka planteringar som kan ordnas. Ett pilotprojekt för lägre p-tal inom alla Stockholmshusprojekt har påbörjats och eventuellt kan detta hinna påverka även denna plan. Antalet markparkeringar skulle i så fall kunna minskas avsevärt.

Fotsacken 1

Byggnaderna med **studentlägenheter** är undantagna ovanstående resonemang och behöver enligt budgetbeslut endast förses med de platser som krävs för att tillgodose tillgänglighet för rörelsehindrade.

Det tillkommande parkeringsbehovet är mycket litet då hela bostadsbeståndet kommer upplåtas som mindre studentlägenheter. För de lägenheter som är större än 35 kvm anordnas 4 till 10 platser beroende på hur behovet för de större lägenheterna beräknas.

Befintligt parkeringsbehov hos hotellet och gymmet gör ändå att det totala parkeringsbehovet hamnar kring 100-120 platser. Totalt anordnas cirka 80 platser i ett nytt garage under bostadsgården. Resten av parkeringsplatserna ordnas inom kvarteret, men bryts upp och sprids ut för att bli mindre dominerande. Cirka 20 platser skapas söder om nybyggnaden, cirka 13 längs kvartersgatan och cirka 13 mellan hotellets västra del och nybyggnaden.

Befintliga markparkeringar mot Västertorpsvägen behålls i huvudsak, men några platser tas bort för att ge plats för grönytor.

Intentionen är att parkeringsytan mellan huskropparna kan dedikeras till bilpool vilket skapar ett stort mervärde för lägenhetsinnehavarna men även till hotellgäster. På sikt kommer detta resultera i att mindre markparkeringar erfodras då färre

hotellgäster och lägenhetsinnehavare behöver egen bil. Denna parkeringsyta skärmas av tydligt mot bostadsgården med plantering, vilket resulterar i en tydlig avgränsning mellan allmänt gång- och cykelstråk och bostadsgemensam yta.

Gång- och cykeltrafik

För **Stockholmshusen** anordnas väderskyddad cykelparkering med 3 cyklar per 100 kvm BTA och merparten av dessa (216 platser) i låsbara komplementbyggnader med dubbelvåningsställ. Resterande del (54 platser) ordnas under öppna cykeltak med spaljévägg på södra sidan där utrymmet är för begränsat för låsbara byggnader. Lastcykelpool och faciliteter för enklare reparationer ska finnas. Utöver detta anordnas även cykelställ utomhus i anslutning till entréer eller sekundärentréer.

För **studentbostäderna** anordnas väderskyddad cykelparkering för 1,5 cyklar per lägenhet mindre än 35 kvm och 2,5 cyklar per lägenhet större än 35 kvm. Merparten av dessa placeras i låsbara utrymmen i nybyggnadens bottenvåning, där utrymme också kan ordnas för enklare reparationer och service. Väderskyddad cykelparkering kan också skapas under utkragande byggnadsdelar utomhus.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom gångavstånd till såväl Västertorps som fruängens tunnelbanestationer vilka nås inom ca 600 meter respektive 900 meter.

Tillgänglighet

För **Stockholmshusen** görs samtliga huvudentréer tillgängliga och med gångavstånd under 25 meter. I alla fall utom ett blir angöringsavståndet under 10 meter, medan det för entrén längst i sydväst hamnar på ca 14 meter. Parkering för personer med rörelsehinder kan anordnas på innergården inom 10 meter från respektive sekundärentré. Tre entréer – de mot Västertorpsvägen samt den mot kvartersgatan – behöver förse med ramp för att göras tillgängliga på grund av nivåskillnaden mot gården. Detta är inte idealt, då rampen hamnar precis framför fönster till lägenheter på bottenplan. En ramp placeras mellan parkeringsplatserna ovan Ellevios lednings och entréyta för entréerna mot E4/E20 (Södertäljevägen).

Gångbanor anläggs med en maximal lutning på 1:20 (5%) och en första översiktlig höjdsättning indikerar att max 3% lutning borde vara möjligt.

Nybyggnaden på **Fotsacken 1** får tre entréer mot gården och tre entréer mot södra sidan. Angöring med taxi/färdtjänst sker från södersidan och här kan även parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas inom 10 meter från respektive entré. Entrén längst österut på södersidan förses med ramp på grund av markförhållandena.

Påbyggnaden till hotellet angörs via existerande lobby. Gångbanor anläggs generellt med en maximal lutning på 1:20 (5%) och en första översiktlig höjdsättning indikerar att max 3% lutning borde vara möjligt. På grund av höjdskillnaden mellan gårdssidan och södersidan kan dock kopplingen till det regionala cykelstråket få brantare lutning än så, men alternativa vägar finns både i östra och västra delen av planområdet. Det borde även vara möjligt att lokalisera kopplingen från kvartersgatan något längre österut och därmed få en mindre brant lutning. Körbanor ordnas med en maximal lutning på 8%.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Anslutningspunkt finns i anslutning till Fotsacken 1 och i närheten av planerade bebyggelsen för Stockholmshusen. Anslutning ska ske till befintliga ledningar.

Dagvatten

Dagvatten ska utgå från Stockholms stads dagvattenstrategi. Det innebär att dagvatten så långt det är möjligt fördröjas och tas om hand inom fastigheten, att föroreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden samt att dagvattnet ska kunna utgöra en resurs i stadsmiljön.

Inom fastigheten med **Stockholmshusen** planeras för lokalt omhändertagande av dagvatten. Huvudsakligen klaras detta genom regnbäddar och fördröjningsmagasin under bostadsgården. Sedumtak på komplementbyggnader hjälper också till i viss utsträckning. Höjdsättning av området görs så att avrinning i första hand sker norrut, för att inte stora vattenmassor ska ledas mot Ellevios ledning i områdets södra del.

Inom Fastigheten **Fotsacken 1** planeras för lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta klaras genom regnbäddar och fördröjningsmagasin. Höjdsättning av området görs så att avrinning i första hand sker norrut, för att inte stora vattenmassor

ska ledas mot Ellevios ledning i områdets södra del. Avrinning sker även till lokala lågpunkter där fördröjning ordnas.

El/Tele

Ledningar och möjlighet till anslutning till elnät och fiber finns i närheten av den planerade bebyggelsen.

Energiförsörjning

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter skall ske med berörda ledningsägare.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer. Hushållsavfall hanteras i första hand genom system för mobil sopsug. Systemet planeras med två platser för sopnedkast i varsin ände av gården och för två fraktioner – komposterbart avfall och brännbart restavfall. Längsta gångavstånd blir cirka 40 meter för Stockholmshusen och cirka 42 meter för Fotsacken 1. Tömning med sugbil sker vid vändplats till kvartersgatan.

För Stockholmshusen hanteras övrigt avfall genom ett miljörum placerad mot Västertorpsvägen, med ett längsta gångavstånd på ca 75 meter. För att minimera draglängd till hämtningsfordon föreslås att befintlig busshållplats flyttas ca 60 meter västerut.

För studentbostäderna hanteras övrigt avfall genom ett miljörum i nybyggnadens bottenvåning. Gångavståndet från den entré i nybyggnaden som ligger längst bort blir ca 80 meter och gångavståndet från hotellets baksidesentré blir drygt 90 meter. Uppställning vid hämtning sker vid vändplats till kvartersgatan. Befintlig avfallshantering för hotellet och träningsanläggningen förblir oförändrad från dagens situation.

Räddningstjänst

Bebyggelsen inom planområdet nås via Västertorpsvägen och är tillgänglig för räddningsfordon.

För **Stockholmshusen** utförs lamellerna i sex våningar med Tr2-trapphus för att undvika att behöva dimensionera gården för räddningsfordon. Lamellerna i fyra våningar utryms med bärbar stege i händelse av brand.

Placeringen nära primär transportled för farligt gods ställer särskilda krav på bebyggelsen. Förslaget har därför placerats på ett sådant avstånd (mer än 50 meter från E4/E20 (Södertäljevägen) att endast enklare åtgärder ska behöva vidtas.

Placering på detta avstånd till vägen sammanfaller även med säkerhetsavståndet för elektromagnetisk strålning från de nedgrävda högspänningskablarna.

Nybebyggelsen inom **Fotsacken 1** placeras cirka 35 meter från E4/E20 (Södertäljevägen). Denna placering sammanfaller även med säkerhetsavståndet för elektromagnetisk strålning från de nedgrävda högspänningskablarna söder om byggnaden. Då lägenheterna av ljudskäl behöver vetta mot gårdssidan ligger lägenhetsentréerna mot södersidan. Den södra fasaden byggs därför som en inbyggd loftgång/korridor, huvudsakligen i betong. Korridoren utgör utrymningsväg och utformas så att den klarar brandpåverkan under tiden det tar att utrymma. Den förbinder också trapphusen med varandra via nödutrymningsdörrar. Trapphusen i sin tur avskiljs från korridoren, så att det går att passera varje trapphus och ta sig vidare till nästa i den händelse att trapphuset skulle vara rökfyllt. Utrymning från trapphusen sker mot gårdssidan. För detaljerad beskrivning av risksituationen, se Riskutredning.

Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar samt kulörer för Stockholmshusen. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse f2.

- Byggnad ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljomsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare kulör. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad. Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt. Fönster i sockeln ska vara högre än standardfönstren i bostadsvåningarna.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet bestå av glas och ask eller ek.

- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.



Fasadens komposition utförs med regelbunden placering av fönster och med få fönstertyper. Fönster anpassas i proportion efter den förhöjda sockelvåningen. Huvudentré placeras mot gata. Illustration Larsson Arkitekter.



Sockelvåningen utförs i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen helt eller delvis bekläs med tegel i kulör i likhet med fasad. Teglet muras på högkant. Entréparti utförs i ask eller ek samt med glas. Entrépartiet utförs något indraget och med skärmtak. Det kompletteras med identitetsbärande detaljer för Stockholmshusen såsom sittbänk, draghandtag och adresssiffra. Bild Dinell Johansson.



Sockelvåningen markeras med en plåtlist i samma kulör som övriga plårdetaljer. Fönster i sockelvåning är högre än på övriga våningsplan. Bild White.















Balkongdörr- och fönsteromfattningar utförs i samma kulör som fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. Bild Dinell Johansson.



Balkong med pinnräcke. Den kan även utföras med perforerad korrugeradplåt. Balkongplattan i betong får en ursparning i framkant så att den upplevs nättare. Bild White.



Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar. Det skyddar fasaden och ger byggnaden ett lättare intryck. Referensbild Dinell Johansson

PLÅT/FÖNSTERALT.1	PLÅT/FÖNSTERALT.2	PLÅT/FÖNSTERALT.3
 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KOPPARMETALLIC FÖNSTER INTERPON MARS 2525 SABLE*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*
 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KOPPARMETALLIC FÖNSTER INTERPON MARS 2525 SABLE*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*
 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KOPPARMETALLIC FÖNSTER INTERPON MARS 2525 SABLE*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*
 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KOPPARMETALLIC FÖNSTER INTERPON MARS 2525 SABLE*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*

Möjligen kulörer för plåtdetaljer enligt gestaltungsprogrammet. Varje huskropp eller trapphus ska endast ha en kulör på plåtdetaljerna.

PUTSFÄRG	SOCKEL
 GRÖN NCS: S3005-G20Y	 NCS: S3005-G20Y
 BRUN NCS: S3005-Y50R	 NCS: S3005-Y50R
 SAND NCS: S3010-Y30R	 NCS: S3010-Y30R
 VARMVIT NCS: S3005-Y20R	 NCS: S3005-Y20R

Möjligen kulörer för puts enligt gestaltungsprogrammet. Val av kulör utgår ifrån omgivningens förutsättningar.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Parkmarken som är avses för **Stockholmshusen** består i huvudsak av gräsytor med enstaka träd. Merparten av dessa behöver tas ned för att åstadkomma planerad bebyggelse. En inledande analys har dock inte funnit några högre naturvärden med avseende på enskilda träd. Östra delen av området är något mer trädbevuxet idag och längst norrut vid Västertorpsvägen kan ett antal träd bevaras.

Huvuddelen av den mark som avses för **studentbostäder** utgörs idag av markparkeringar. Då underjordiskt garage anordnas behöver samtliga befintliga träd tas ned för att åstadkomma planerad bebyggelse. En inledande analys har dock inte funnit några högre naturvärden med avseende på enskilda träd.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget i avrinningsområdet tillhörande Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Genom att vidta föreslagna åtgärder kan dagvattenflödet fördröjas enligt Stockholm stads riktlinjer. Detaljplanen bör inte medföra några stora förändringar av föroreningstransporten till Mälaren-Fiskarfjärden då åtgärdsnivån för dagvatten i Stockholm stad efterföljs med rening och fördröjning i flera olika steg. Genom de föreslagna kombinationerna av reningsåtgärder så är förutsättningarna att uppnå miljökvalitetsnormerna goda.

För att hantera höga flöden och undvika instängda områden vid skyfall så är det viktigt att säkra ytliga flödesvägar från gården ut mot gator.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokaltomhändertagande av dagvatten (LOD). Förslaget innebär exploatering av ytor som idag består av parkmark och parkeringsytor och dagvattenflödet från området bedöms därför öka. Genom att vidta föreslagna åtgärder kan dagvattenflödet fördröjas enligt Stockholm stads riktlinjer.

Dagvattenhanteringen är i linje med Stockholms stads åtgärdsnivåer. Dimensioneringen är baserad på det bedömda behovet av föroreningsreduktions som krävs för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvattenlösningarna leder dagvatten till grönytor, växtbäddar och infiltrationsytor med fördröjning innan det kopplas vidare på ledning. En skötselplan bör tas fram för de dagvattenlösningar som väljs.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär att stadsbilden får ett nytt tillskott med bebyggelse längsmed gatan. Stockholmshuset vid Västertorpsvägen passar bra in då det typologisk blir en förlängning av lamellhusen på Bjällervägen med förgårdsmark och entréer mot gatan. Det blir en märkbar skillnad jämfört med befintlig bebyggelse som vänder mot gatorna och är placerade som hus i park.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen kring Västertorpsvägen har ett kulturhistoriskt värde. Grönskan mellan byggnaderna och vid gatorna är ett viktigt karaktärsdrag från denna tid.

Det aktuella planområdet ligger i kulturhistoriskt värdefull miljö. Hotellbyggnaden är gulklassad. Bebyggelsen öster om planområdet är enligt stadsmuseets klassificering grön- och gulklassad. Bebyggelsen norr om planområdet är inte klassad.

Mot Västertorpsvägen, mot Bjällervägen, samt mot den nya kvartersgatan i väster uppförs husen i fyra våningar, medan lamellen närmast E4/E20 (Södertäljevägen) uppförs i sex

våningar. Den högre lamellens översta våning ges en avvikande gestaltning för att bryta ned skalan. Som helhet medlar skalan på förslaget mellan den lägre bebyggelsen i öster respektive norr och den framtida nybyggnationen inom kvarteret Fotsacken 1 i väster (inom aktuell detaljplan).

Påbyggnaden av den gulklassade hotellbyggnaden är tänkt att påverka utseendet på det befintliga hotellet i så liten utsträckning som möjligt. Nedanför takfot kommer byggnaden inte att ändras. Påbyggnaden dras in från fasadliv i två steg och lägger sig därmed relativt nära befintlig gestalt med sitt valmade sadeltak. Element från hotellet – rytmer, pilastrar och lister – tas upp i form av linjespel i påbyggnadens fasad, medan material och kulör skiljer gammalt från nytt.

Området närmast E4/E20 (Södertäljevägen) har en mycket eklektisk karaktär, där till exempel det befintliga hotellet knappast liknar något annat i sin omgivning. Tvärs över vägen ligger Mälarhöjdens ishall och Shurgards lagerbyggnad – båda mycket storskaliga – och bakom dessa återfinns ett nybyggt bostadsområde där husen närmast motorvägen är 6 våningar höga. Väster om hotellet ligger ett postmodernistiskt parkeringshus och kontorsbyggnader. Förslagets förhållningssätt till det befintliga liknar det förhållningssätt som historiskt använts i området – det vill säga att lägga till ett nytt tidsenligt lager. Volymmässigt förhåller sig den nya byggnaden väl till den storskaliga bebyggelse som återfinns längs stora delar av E4/E20 (Södertäljevägen). Österut finns ett äldre lamellhusområde i en mindre skala, men mellan detta och tillbyggnaden till hotellet kommer de nya Stockholmshusen snart att överbrygga skalskillnaden med sina fyra till sex våningar.

Störningar och risker

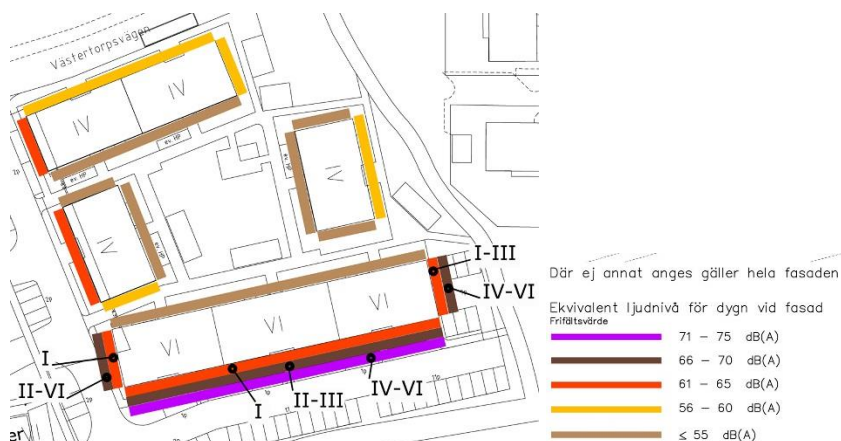
Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Södertäljevägen och Västertorpsvägen. Två bullerutredningar har utförts av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB.

Förordningen med riktvärden för trafikbuller SFS 2015:216 tillämpas i ärenden påbörjade från och med den 2 januari 2015. Kontoret bedömer att aktuell detaljplan påbörjades efter detta datum då beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden den 8 december 2016. Den 11 maj 2017 tog regeringen beslutat om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. Förordningsändringarna trädde i

kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner. Kontoret bedömer att aktuell detaljplan är påbörjad och ännu ej avslutad och därmed kan de nya riktvärdena tillämpas för bostäder i denna plan.

Stockholmshuset utsätts för trafikbuller från flera håll. Främst från E4/E20 (Södertäljevägen) men även från busstrafik på Västertorpsvägen.



Byggnaderna närmast Södertäljevägen får ekvivalentnivåer över 70 dB(A) vid fasad. Samtliga byggnader får minst en sida med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå

Byggnaderna har orienterats så att samtliga lägenheter i förslaget klarar att uppnå tyst sida för minst hälften av boningsrummen. Enskilda balkonger kommer finnas i lägen där normkraven för tyst uteplats ej klaras. En gemensam uteplats med bullerdämpande tak ordnas på gården. Nybyggnationen inom Fotsacken 1 skärmar också av buller för Stockholmshusens blivande bostäder och är en förutsättning för att uppnå gällande riktvärden vilka anges i bullerutredningen för del Västberga 1:1.

Nybyggnaden inom **Fotsacken 1** utsätts för trafikbuller främst från E4/E20 (Södertäljevägen), medan påbyggnaden på hotellet även blir utsatt för visst buller från Västertorpsvägen..



Byggnaderna närmast Södertäljevägen får ekvivalentnivåer över 70 dB(A) vid fasad. Samtliga byggnader får minst en sida med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå

Nybyggnadens bostäder vänder sig alla mot gårdssidan och bedöms klara tyst sida. Merparten av lägenheterna är under 35 kvm och omfattas därför av undantagsregler i trafikbullerförordningen. Påbyggnaden (och det befintliga hotellet) får ljuddämpning av nybyggnaden, men har lägenheter som vänder sig både mot gårdssidan och mot Västertorpsvägen. I påbyggnaden är dock samtliga lägenheter mindre än 35 kvm. Enskilda balkonger kommer finnas i lägen där normkraven för tyst uteplats ej klaras. En gemensam uteplats med bullerdämpande tak ordnas på gården. De lägenheter som eventuellt kan få svårt att klara normkraven är lägenheterna större än 35 kvm, men förhoppningsvis kan det i så fall lösas med särskilda byggåtgärder. Alternativet är att dessa minskas till under 35 kvm.

Den nya bebyggelsen kommer att verka som bullerskärm och minska bullernivån för befintliga bebyggelser i närområdet. Nybyggnationen inom Fotsacken 1 skärmar också av buller för Stockholmshusens blivande bostäder och är en förutsättning för att uppnå gällande riktvärden vilka anges i bullerutredningen för del Västberga 1:1.

Det är viktigt för människors hälsa och välbefinnande att bebyggelsen planeras så att gällande riktlinjer kan uppfyllas. I bullerexponerade lägen behöver bostäderna därför utföras så att hälften av bostadsrummen får tillgång till en bullerdämpad sida enligt riktvärdena i bullerförordningen 2015:216 § 4. Detta regleras på plankartan med utformningsbestämmelsen ”minst hälften av rummen i varje lägenhet ska orienteras mot en bullerdämpad sida”. Det gäller även små lägenheter (högst 35

kvm) som exponeras för mer än det som avses i 2015:216 § 3. Den bullerskyddade sidan bör även klara 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasaden. Angivet värde får inte överskridas oftare än fem gånger per natt och aldrig mer än 10 dBA.

Elektromagnetisk strålning

Längs motorvägen löpte en högspänningsledning som nu är markförlagd. Det elektromagnetiska fältet för markförlagda ledningar är betydligt lägre än motsvarande avstånd för luftledning.

Ny bebyggelse inom planområdet har placerats med minst tio meters avstånd till högspänningsledningen.

Farligt gods

En riskanalys har upprättats i samband med planarbetet.

I analysen har en inventering gjorts av transporter med farligt gods på E4/E20 (Södertäljevägen). Antalet transporter är relativt omfattande. Den dominerande volymen utgörs av brännbara vätskor och brännbara gaser som tillsammans utgör ca 70 % av alla transporter med farligt gods. Utifrån inventeringen har ett antal möjliga olycksscenarier identifierats. En kvalitativ värdering har sedan gjorts av dessa. För scenarier med bedömt hög risk har en mer detaljerad analys genomförts. Denna visar att individrisknivån är acceptabel inomhus i de planerade bostäderna samt för områden utomhus över 40 meter från vägen. Samhällsriskerna är dock höga och föranleder behov av säkerhetshöjande åtgärder.

Inom studerade exploateringsområden planeras ny bebyggelse i huvudsak 35 meter eller mer från E4/E20 (Södertäljevägen). Det innebär att det främst är olyckor med ämnen som kan leda till stora skadeområden som kan påverka den planerade bebyggelsen. Störst påverkan på risknivån medför olyckor med brännbara gaser (gasol, naturgas).

Vid ny bebyggelse inom planområdet bedöms följande preliminära åtgärder kunna bli nödvändiga att vidta:

- Obebyggda ytor inom 40 meter från E4/E20 (Södertäljevägen) ska utföras så att de ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Bostadshus inom 75 meter från E4/E20 (Södertäljevägen) ska utföras med:

- utrymningsvägar placerade och utformade så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på E4/E20 (Södertäljevägen).
- friskluftsintag placerade mot trygg sida, antingen bort från E4/E20 (Södertäljevägen) eller på tak.
- ventilationssystem utformas så att de på ett enkelt sätt kan stängas av, exempelvis genom central nödavstängning. Mekanisk ventilation utförs med manuell avstängning.
- Fasader exponerade mot E4/E20 (Södertäljevägen) ska utföras i obrännbart material eller med konstruktioner som uppfyller brandteknisk avskiljning avseende täthet och isolering, motsvarande klass EI 30.
- fönster och glaspartier som exponeras mot E4/E20 (Södertäljevägen) utförs så att de är intakta vid, samt klarar brandpåverkan från, en gasmolnsexplosion. Detta bedöms kunna uppnås genom att utföra fönster och glaspartier i härdat och laminerat glas som klarar 300°C i 30 minuter inom 40 meter från vägen och enbart härdade och laminerade glas 40-75 meter från vägen.

Ovanstående åtgärder omfattar bebyggelse direkt exponerad av vägen. Byggnader eller fasader som skyddas av topografi eller framförvarande bebyggelse omfattas inte av redovisade åtgärder.

På plankartan finns planbestämmelser som säkerställer att ovanstående åtgärder som avser bebyggelsens utformning och avstånd till E4/E20 (Södertäljevägen) uppfylls.

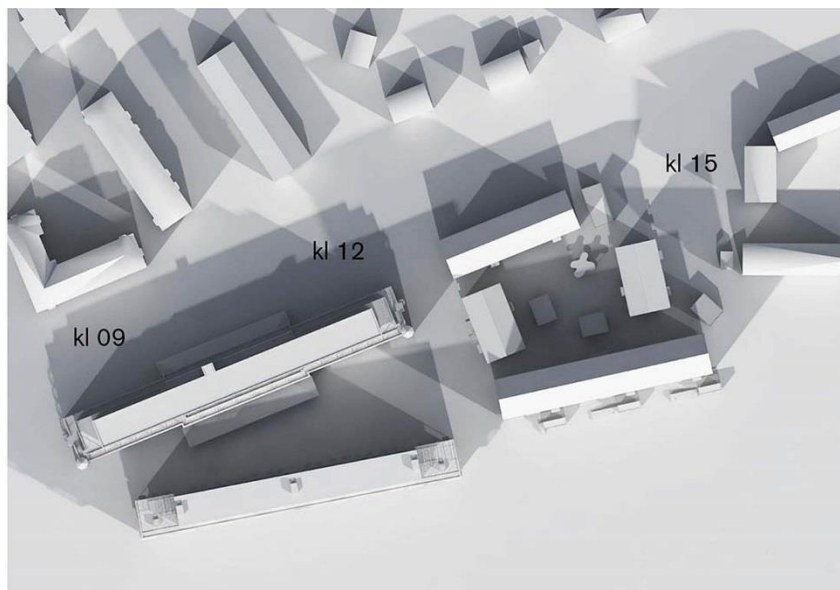
Stockholmshuset placerats på ett sådant avstånd (mer än 50 meter från E4/E20 (Södertäljevägen) att endast enklare åtgärder ska behöva vidtas. Lamellerna mot söder utförs med Tr2-trapphus.

Nybyggnaden inom Fotsacken 1 placeras som närmast ca 35 meter från E4/E20 (Södertäljevägen). Då lägenheterna av ljudskäl behöver vetta mot gårdssidan ligger lägenhetsentréerna mot södersidan. Den södra fasaden byggs därför som en inbyggd loftgång/korridor, huvudsakligen i betong. Korridoren utgör utrymningsväg och utformas så att den klarar brandpåverkan under tiden det tar att utrymma. Den förbinder också trapphusen med varandra via nödutrymningsdörrar. Trapphusen i sin tur avskiljs från korridoren, så att det går att passera varje trapphus och ta sig vidare till nästa i den händelse att trapphuset skulle vara rökfyllt. Utrymning från trapphusen sker mot gårdssidan.

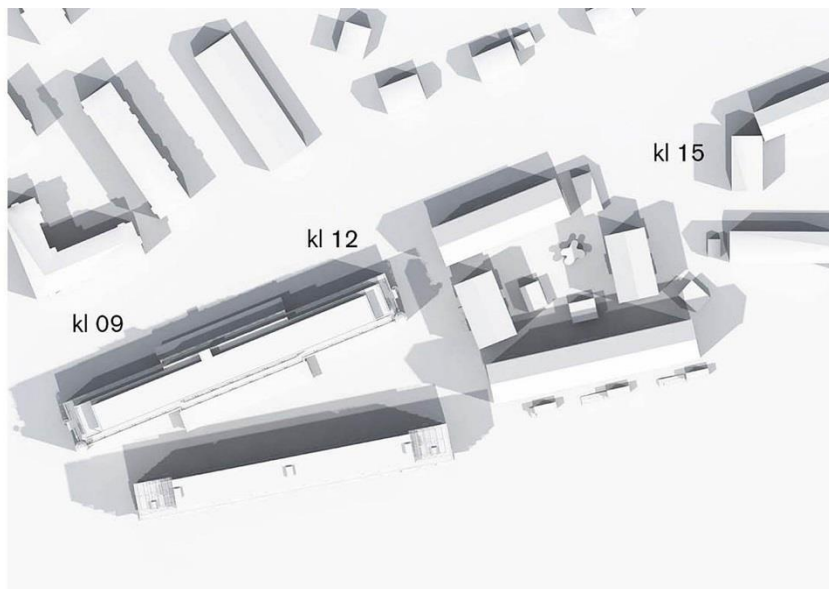
Åtgärdernas riskreducerande effekt bedöms därför vara tillräcklig.

Ljussförhållanden och lokalklimat

Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka befintliga bostäder i någon större utsträckning.



Vår- och höstdagjämning, (Larsson Arkitekter)



Midsommar, (Larsson Arkitekter)

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att obebyggd naturmark delvis tas i anspråk för bebyggelse vilket gör att möjliga lekytor i naturmark minskas något. Stora delar av naturmarken behålls och kommer fortsättningsvis vara tillgängligt. Generellt finns det god tillgång till rekreationsområden och lekplatser i anslutning till

planområdet. Tryggheten längs Västertorpsvägen bedöms öka genom att entréerna vänder sig mot gatan och fler människor rör sig i området när fler bostäder placeras längs gatan.

Trygghet och social hållbarhet

I Stockholmshusen placeras entréer mot gata Västertorpsvägen, befintligt cykelstråk och den nya kvartersgatan för att bidra till ett aktivt stadsliv genom förbättrad kontakt mellan det privata och allmänna och därmed även upplevelse av ökad trygghet i området. För den södra lamellen läggs tre entréer på E4/Södertäljevägen-sidan. De entréer som inte ligger mot gata läggs alltså ändå mot kvarterets utsida och så att de hamnar mot gång och cykelstråk. De bidrar därmed till ökad trygghet och stadsmässighet i området.

Hotellet har en bemannad reception dygnet runt och träningsanläggningen har generösa öppettider. Sammantaget resulterar detta i en näst intill konstant rörelse i området vilket främjar trivsel och bidrar till en trygghet som utan dessa verksamheter är svår att uppnå. Denna rörelse av människor kommer givetvis också resultera i ökad trygghetsupplevelse för Stockholmshusen intill. God belysning är också en viktig aspekt för trygghetsupplevelsen vilket givetvis kommer tillämpas i detta projekt. På södra sidan används det för att stärka tryggheten för passerande på gång och cykelväg, genom ljussättning av nedersta våningens fasad. Trygghetsmässigt kommer nybyggnaden utgöra ett stort lyft utifrån dagens parkeringsplats.

Tidplan

Samråd	28 november 2017 – 30 januari 2018
Granskning	2:a kvartalet 2018
Antagande	3:e kvartalet 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt för myndighetsutövning vid bygglov.
- Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildning som initieras av och bekostas av fastighetsägaren.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal och överenskommelser.

- Tomträttsinnehavarna ansvarar för genomförandet av nybyggnationen och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark utgörs av parkmark och gata. Stockholms stad är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan byggaktörer och exploateringsnämnden. Avtal ska träffas innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga stadsplaner Pl 7802, Pl 8152, Pl 3285A och Pl 6298 helt upphör att gälla inom planområdet. Detaljplan Dp 2002-15253 upphör i sin helhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

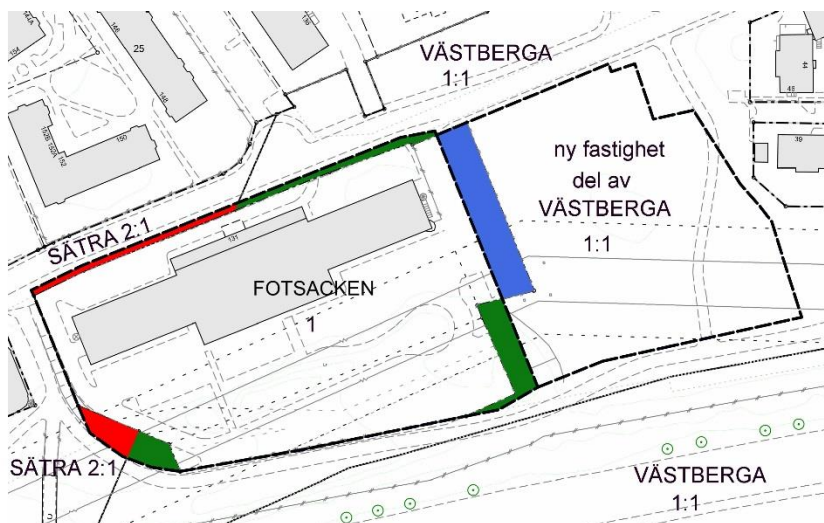
Det aktuella planområdet omfattar total (ca 16500 kvm) varav 9750 kvm fastigheten Fotsacken 1, 6500 kvm del av fastigheten Västberga 1:1 och 250 kvm del av Sättra 2:1. Marken inom det aktuella planområdet ägs av Stockholms stad. Fotsacken 1 är upplåten med tomträtt till AEVS Smörkniven AB.

Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, studentbostäder, hotell, kontor och lokaler för centrumändamål.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten svarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämpligheten avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.

Genom planförslaget övergår cirka 6000 kvm av fastigheten Västberga 1.1 från att vara allmän platsmark (park) till kvartersmark (nya fastigheten för bostäder).

Blåa området (cirka 530 kvm) ska överföras från fastigheten Fotsacken 1 till del av Västberga 1:1 (nya fastigheten för Stockholmshusen).

Gröna områden (cirka 475 kvm) ska överföras från Västberga 1:1 till fastigheten Fotsacken 1.

Röda områden (cirka 250 kvm) ska överföras från Sätra 2:1 till fastigheten Fotsacken 1.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för angöring bildas i lantmäteriförrättning efter ansökan av tomträttsinnehavarna.

Rättigheter

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter och servitut

Inom planområdet finns tre befintliga ledningsrätter för starkströmsledningar, optisk fiberkabel och högspänningsledningar, rättighetsnummer 0180K-2000-04492.5, 0180K-2006-08879.1 och 0180K-2006-08879.2. Ledningshavare är Ellevio AB. De befintliga ledningsrätterna behöver ändras så att rättigheterna gäller inom u-området i planförslaget, vilket görs genom lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Byggaktören svarar för anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för fastigheten.

Gatukostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och avslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på fastigheten, till exempel belysning och flytt av busshållplatsen.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden kommer att upplåta mark med tomträtt till AB Stockholms hem för bostäder och till AEVS Smörkniven AB för studentbostäder.

El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktören.

Kostnader för staden

Exploateringskontoret bekostar flytt av erforderliga ledningar inom tillkommande kvartersmark.

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbete regleras genom planavtal och mellan stadsbyggnadsnämnden och byggaktörerna.

Byggaktörerna står för plantkostnader och alla investeringar inom kvartersmarken. Under byggtiden har de aktuella byggaktörerna hela ansvaret för eventuella skador på befintlig bebyggelse.

Tekniska frågor

Ledningar

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, el finns framdragna i anslutning till området. Ett antal ledningarna behöver flyttas.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Eventuella markföroreningar hanteras i enlighet med miljöbalken.

Radon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggherren ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Susanne Werlinder
planchef

Tara Nezhadi
stadsplanerare

Illustrationer: LARSSON ARKITEKTUR AB och Novamark AB