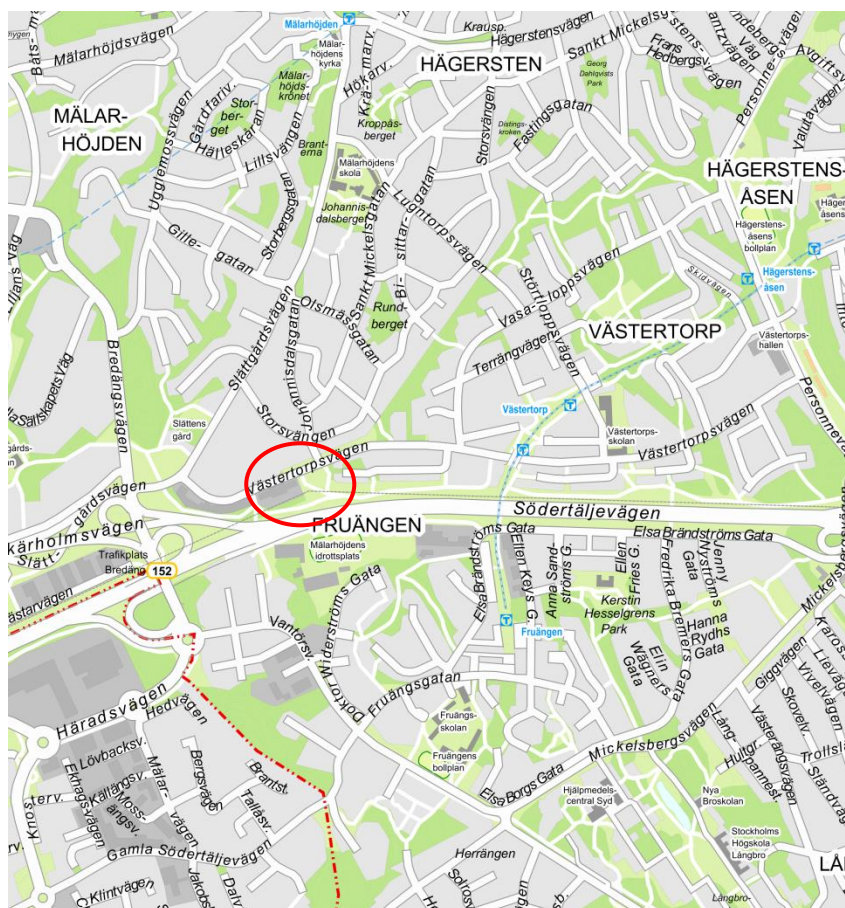


Planbeskrivning

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



Orienteringskarta. 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

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.

Detaljplanen innebär cirka 90 bostäder 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 255 bostäder. Mellan Stockholmshusen och nybyggnationen i Fotsacken 1 möjliggörs en ny kvartersgata.

Stockholmshusen har ett öppet kvarter med fyra lameller i fyra till fem våningar. En lamell i fyra våningar föreslås placeras längs Västertorpsvägen och en längre lamell i fem våningar mot E4/E20 Södertäljevägen. Mellan dessa placeras två kortare lameller i fyra våningar. Stockholmshusen ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplaneförslaget reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla.

Påbyggnaden på hotellet ska göras indragen i två steg från fasadliv och utförs huvudsakligen med loftgångar mot gårdssidan och balkonger mot Västertorpsvägen. Den nya lamellbyggnaden får en långsmal form liknande hotellets och placeras parallellt mellan E4:an. 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 genom indragen fasad i entréplan och på översta våningen.

Västertorp planlades och byggdes till största delen på 1950-talet. Bebyggelsen kring Västertorpsvägen har ett kulturhistoriskt värde. Grönskan mellan byggnaderna och vid gatorna är ett viktigt karaktärsdrag från denna tid. Stadsbilden kring planområdet består av flerbostadshus från 50-talet, småhusbebyggelse samt storskalig bebyggelse från 70-talet. Del av planområdet som omfattar Stockholmshusen ligger i kulturhistoriskt värdefull miljö. Hotellbyggnaden är gulklassad.

Som helhet medlar skalan på förslaget för Stockholmshuset mellan den lägre bebyggelsen i öster respektive norr och de högre byggnaderna i väster. Påbyggnaden av den gulklassade hotellbyggnaden är tänkt att påverka utseendet på det befintliga hotellet i så liten utsträckning som möjligt.

På grund av närheten till Södertäljevägen E4/E20 har buller, luftkvalitet och riskfrågor utretts grundligt. Genom byggnadernas och bostädernas placering och utformning uppnås riktlinjerna för trafikbuller. Luftkvaliteten inom området där de nya bostadshusen planeras klarar redan idag gällande gränsvärden. Bebyggelsens utformning som en skärm mot E4/E20 riskerar att försvåra för att miljökvalitetsnormen klaras längs gång- och cykelvägen längs E4/E20 Södertäljevägen.

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

Som konsekvens av de nya bostadshusen i planområdets östra del flyttas del av gångstråket och ett antal träd behöver tas bort men ambitionen är att bevara träd i så stor utsträckning 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 | 20 juni – 29 augusti 2018 |
| Antagande | 4: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..... | 10 |
| Hydrologiska förhållanden | 10 |
| Befintlig bebyggelse | 11 |
| Landskapsbild/stadsbild | 12 |
| Kultuhistoriskt värdefull miljö | 12 |
| Offentlig service | 13 |
| Gator och trafik | 13 |
| Störningar och risker | 14 |
| Planförslag | 16 |
| Ny bebyggelse | 17 |
| Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen | 20 |
| Gestaltungsprinciper för Studentbostäder inom Fotsacken | 24 |
| Gator och trafik | 28 |
| Teknisk försörjning | 31 |
| Störningar och risker | 34 |
| Konsekvenser | 38 |
| Behovsbedömning | 38 |
| Naturmiljö | 38 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten..... | 39 |
| Landskapsbild/ stadsbild | 39 |
| Kultuhistoriskt värdefull miljö | 39 |
| Störningar och risker | 40 |
| Ljusförhållanden och lokalklimat | 41 |
| Barnkonsekvenser | 42 |
| Trygghet och social hållbarhet | 43 |
| Tidplan | 43 |
| Genomförande | 43 |
| Organisatoriska frågor | 43 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 44 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 44 |
| Ekonomiska frågor..... | 45 |
| Tekniska frågor | 46 |
| Genomförandetid..... | 47 |

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

- Trafikbulerutredning Fotsacken, Västberga 1:1 (Åkerlöf Hallin Akustik AB, 2018-05-18)
- Dagvattenutredning, Fotsacken (WSP 2017-10-20, reviderad 2018-02-05)
- Detaljerad riskanalys, Fotsacken och Pucken (Västberga 1:1) (Brandskyddslaget reviderad 2018-05-29)
- Luftkvalitetsutredning (Östra Sveriges Luftvårdsförbund, 2018-05-16)
- Solstudier (Larsson Arkitekter, 2018-05-18)

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 90 bostäder 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 255 bostäder.

Planen säkerställer riskfrågorna från E4/E20 Södertäljevägen.

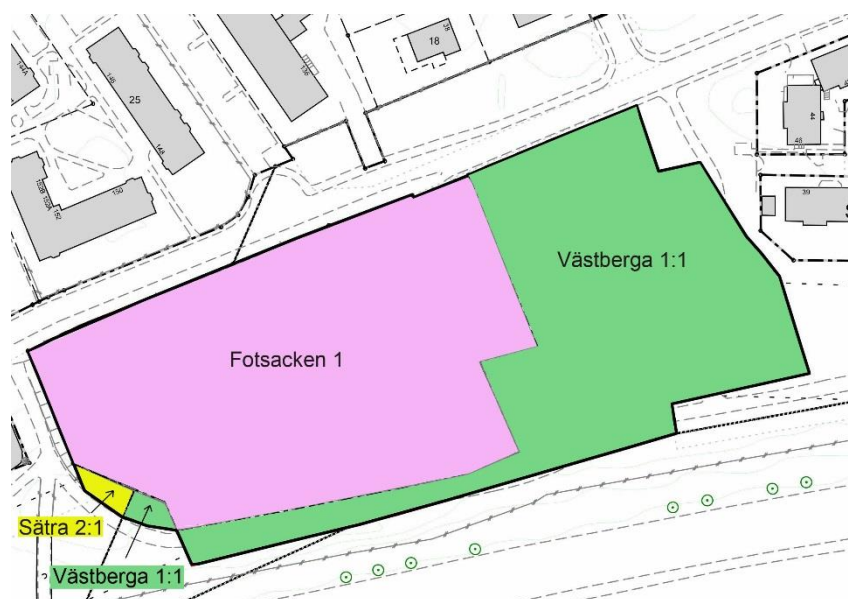
Den nya bebyggelsen förslås placeras längs Västertorpsvägen med entréer mot gatan för att bidra till ett aktivt stadsliv genom förbättrad kontakt mellan det privata och det allmänna och därmed även upplevelse av ökad trygghet i området. Ambitionen är att gården mellan byggnaderna utformas med omsorg och blir

så grön som möjligt, träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt och planterad förgårdsmark finnas mellan gatumark och bebyggelsen.

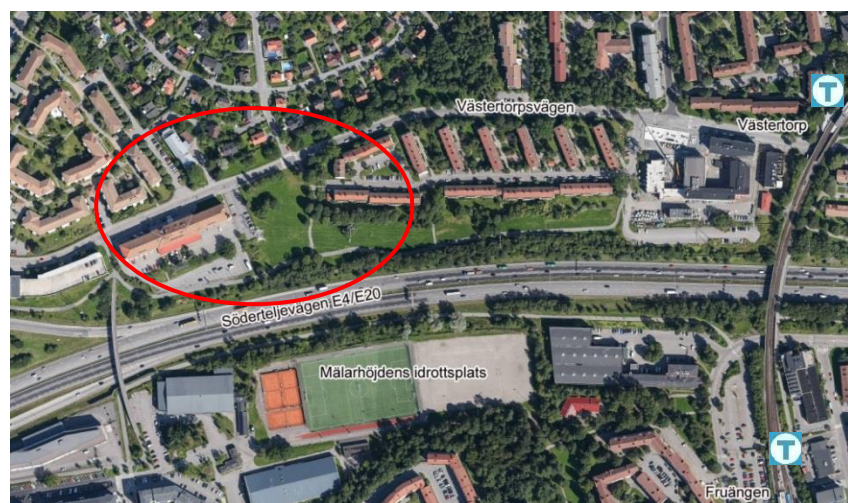
Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Det aktuella planområdet ligger mellan Västertorpsvägen och E4/E20 Södertäljevägen och omfattar totalt cirka 17600 kvm varav fastigheten Fotsack 7750 kvm och del av Sättra 2:1 cirka 100 kvm. 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 relativt plan. Inom Fotsacken 1 finns en hotellbyggnad.



Fastigheter inom planområdet



Flygbild

Tidigare ställningstaganden

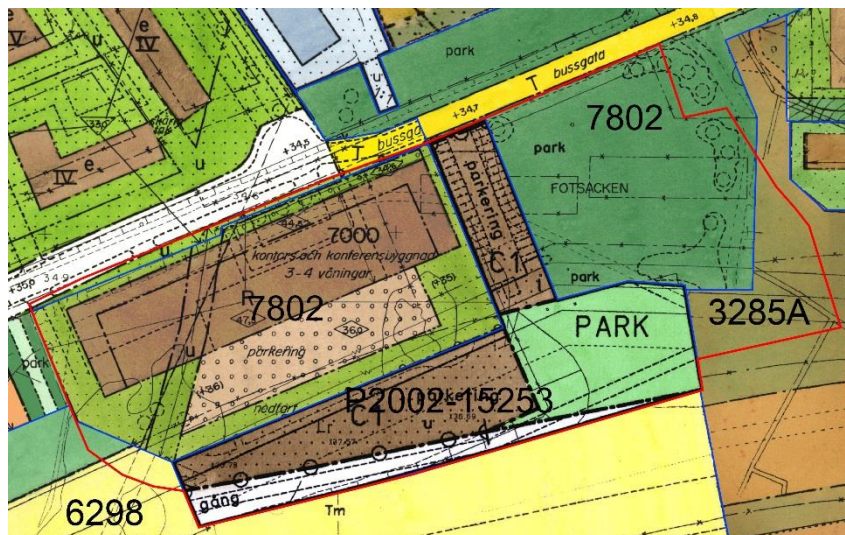
Översiktsplan

Förslaget är förenligt med översiktsplan för Stockholms stad 2018. Översiktsplanen har fyra stadsbyggnadsmål, en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. Planområdet ligger i område där komplettering kan prövas. Komplettering, kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap av nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Stadsdelen har vissa möjligheter till stadsutveckling genom komplettering av bebyggelse vid stråk, gator och torg. Bebyggelsen kan också bidra till mer levande och trygga gator och integrera grönområden med omgivande stadsrum.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner inom planområdet är:

- Stadsplan Pl 3285A, fastställd 1947-02-28 , som anger parkmark.
- Stadsplan Pl 6298, fastställd 1965-07-02, som anger parkmark och trafikområde.
- 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 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

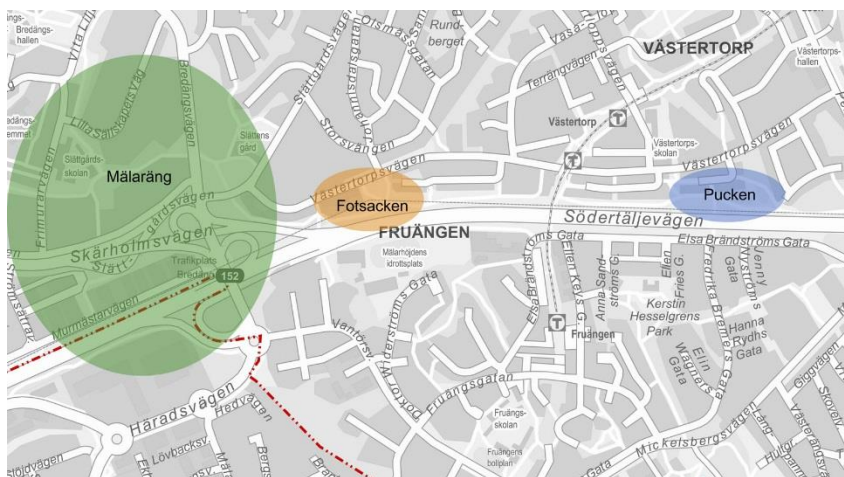
Pågående detaljplan

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 160 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, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafikinämnden 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 beslutade om markanvisning den 2 februari 2017 för 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.

Startpromemoria

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

Riksentressen

E4/E20 Södertäljevägen ligger söder om planområdet och utgör ett riksentresse. Utöver detta berörs planområdet inte av några riksentressen.

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 bullerstörd liksom parkmarken som tas i anspråk.

Slättens gård är det närmaste (cirka 500 meter) naturområdet i väster 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 pulkaåkning. På andra sidan E4/E20 Södertäljevägen finns

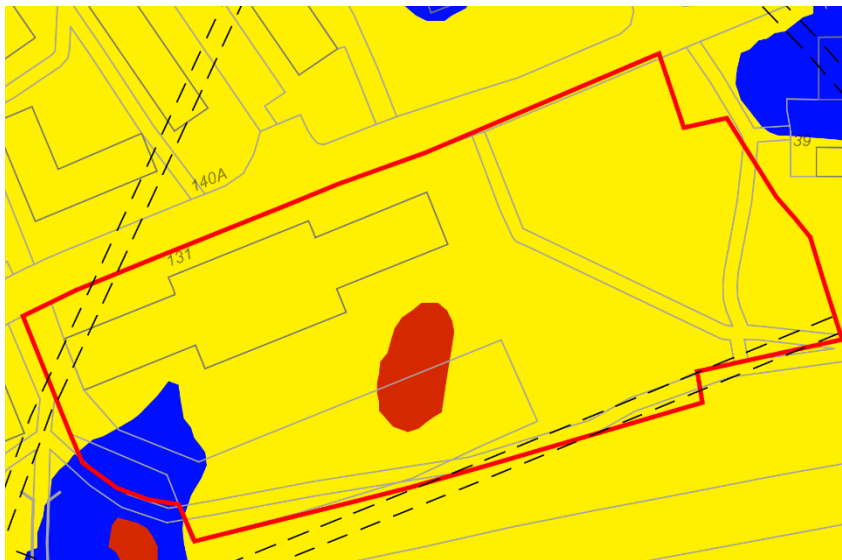
Mälarhöjdens idrottsplats för bollspel, skridskoåkning och utegym.

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 luftburen 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 riskbedömning har därför gjorts med avseende på översvämningsrisken. Se vidare under kapitlet konsekvenser samt dagvattenutredningen.

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 leder till Älvsjö-Mälartunneln som avleder dagvatten. Ledning som förbinder dessa brunnar till ledningsnätet korsar en planerad byggnad i den nya planen. Med den nya exploateringen slopas ledning och tillhörande brunnar och avvattning åläggs fastighetsägaren.

Dagvattnet från fastigheten Fotsacken 1 har en befintlig servis kopplad till D800 ledning i Västertorpsvägen, som i sin tur leder vidare till Älvsjö-Mälartunneln. En större dagvattenledning (800 mm) som sedan övergår i kombinerad ledning finns norr om de planerade fastigheterna

Befintlig bebyggelse

Inom Fotsacken 1 finns en fyra våningars hotellbyggnad från 1980-talet med hörntorn och envåningars 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 smalusbebyggelse 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 motorvägen. Det finns bra kopplingar till tunnelbanestationerna Västertorp och Fruängen.



Befintliga träd på kanten av parkmarken. Kraftledningen är nu markförlagd.

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.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturlandskap

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.

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



Kulturhistorisk klassificering

Offentlig service

Skola och förskola

Planområdet ligger 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 årskurs 9 med cirka 650 elever. I närområdet finns flera kommunala förskolor. Stadsdelsförvaltningen ser ett behov av nya förskoleplatser i stadsdelen med anledning av att flera detaljplaner Fotsacken (aktuell detaljplan), Pucken och Mälaräng med flerbostadshus håller på att tas fram i närområdet. Ingen förskola planeras inom aktuellt detaljplaneförslag.

Kommersiell service

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

Gator och trafik

Gatunät

I norr avgränsas planområdet av Västertorpsvägen som utgör områdets huvudgata.

Parkering

I april 2017 hade AB Stockholmshem enstaka lediga parkeringsplatser inom de befintliga fastigheterna i närområdet. 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 behöver 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 som trafikeras endast av nattbuss.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Det elektromagnetiska fältet för markförlagda ledningar är betydligt lägre än för luftledningarna. Det finns inget fastslaget säkerhetsavstånd avseende elektromagnetiska fält. Staden tillämpar emellertid en försiktighetsprincip om 0,4 mikrotelsla som årsmedelvärde för ytor där människor vistas stadigvarande. Med hänsyn till försiktighetsprincipen bör därför inte byggnader där människor vistas stadigvarande placeras närmare än 10 meter från ledningarna.

Förorenad mark

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar inom planområdet.

Luft, lukt

En luftkvalitetsutredning visar att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, NO₂ beräknas klaras i hela plan- och beräkningsområdet år 2020. Längs med E4/E20 är halterna högst och ligger i intervallet 36-48 µg/m³.

Miljökvalitetsnormen för partiklar, PM₁₀, beräknas överskridas längs med E4/E20 och i dess närhet. Inom planområdet finns det risk för överskridanden av miljökvalitetsnormen för vistelsezoner närmast E4/E20. Inom planområdet överskrider miljömålet för PM₁₀ och halterna ligger i intervallet 30-50 µg/m³. För partiklar, PM₁₀ finns två olika normvärden definierade i lagstiftningen om miljökvalitetsnormer (SFS 2010:477). Det som

normalt sett är svårast att klara gäller för dygnsmedelvärden. Dygnsmedelvärdet av PM10 får inte överstiga halten 50 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter) mer än 35 gånger under ett kalenderår.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för höga bullernivåer från trafiken på E4/E20 Södertäljevägen och Västertorpsvägen. E4/E20 Södertäljevägen trafikeras med cirka 120 000 passerande fordon per dygn intill planområdet och cirka åtta procent av dessa består av tung trafik. Högsta tillåtna hastighet är 80 km/timmen. De ekvivalenta ljudnivåerna närmast vägen ligger mellan 65-70 dBA och 60-65 längre ifrån. Planområdet exponeras även för buller från Västertorpsvägen. Västertorpsvägen trafikeras med cirka 5300 passerande fordon per dygn och cirka sju procent av dessa består av tung trafik. Högsta tillåtna hastighet är 30 km/timmen. Längs E4/E20 Södertäljevägen finns en vall med ett bullerplank som ger visst bullerskydd. Se vidare under kapitlet konsekvenser.



Planområdet är utsatt för trafikbuller

I trafikbullerförordningen SFS 2015:216 från regeringen finns angivet riktvärden för trafikbuller vid bostadsbebyggelse. Dessa anger:

| | Ekvivalent ljudnivå | Maximal ljudnivå |
|-------------|---------------------|------------------|
| Vid fasad | 60/65 ^a | - |
| På uteplats | 50 | 70 ^b |

För mindre bostäder om högst 35 m² gäller det högre värdet. Angiven ljudnivå bör inte överskridas med mer än 10 dBA fler än fem gånger per timme mellan klockan 22.00 och 06.00.

Ekvivalent ljudnivå betecknar den genomsnittliga ljudnivån under ett dygn.

Om riktvärden vid fasad överskrids bör minst hälften av sovrummen ha en så kallad tyst sida. Det innebär en

dygnsekvivalent ljudnivå under 55 dBA och en maximal ljudnivå under 70 dBA mellan klockan 22.00 och 06.00.

Farligt gods

Området angränsar i söder till E4/E20 Södertäljevägen, som är primär led för farligt gods. Antalet transporter med farligt gods är relativt stort och domineras av transporter med brännbara vätskor och frätande ämnen. Olyckor som leder till gasmolnexplosion är den största riskkällan.

Planförslag

Övergripande

Förslaget innebär cirka 90 bostäder vid Västertorpsvägen i nya byggnader inom Stockholmshusprojektet och cirka 165 studentbostäder genom nybyggnation av ett flerbostadshus samt påbyggnad av befintligt hotell inom fastigheten Fotsacken 1. Totalt innehåller planförslaget cirka 255 bostäder. Mellan Stockholmshusen och nybyggnationen i Fotsacken 1 möjliggörs en ny kvartersgata.



Illustrationsplan med flygfoto

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 fem våningar och i olika längder. En lamell föreslås placeras längs Västertorpsvägen (Hus 1) och en (Hus 3) mot E4/E20 Södertäljevägen. Mellan dessa placeras två kortare lameller (Hus 2 och 4).

Hus 1, 2 och 4 placeras i nittio graders vinkel mot varandra och relaterar till Västertorpsvägen respektive den nya kvartersgatan. Hus 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, Larsson Arkitektur AB

Mot Västertorpsvägen, mot Bjällervägen, samt mot den nya kvartersgatan i väster uppförs husen i fyra våningar, medan lamellen närmast E4/E20 Södertäljevägen uppförs i fem våningar. 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 där gång- och cykelstråket finns. De bidrar därmed till ökad trygghet och stadsmässighet i området.

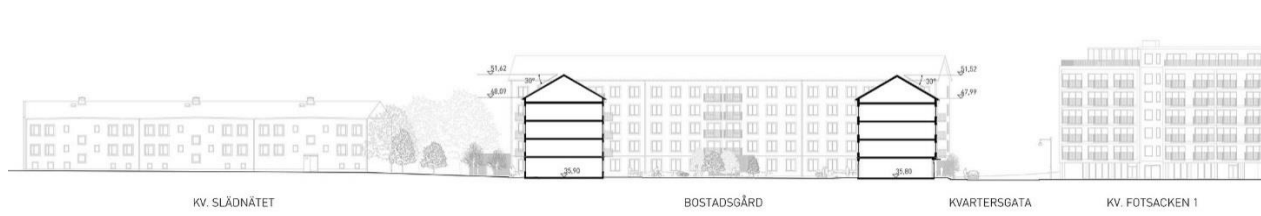
Lamellerna färgsätts per huskropp och nedersta våningen gestaltas som sockelvåning med en något mörkare kulör samt skugglist ovan. Fönster är rytmiskt placerade och omgärdade av fönsteromfattningar som sticker ut något från fasadliv. Balkonger placeras mot såväl gata som gård och utformningen av fönster 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. Mot Västertorpsvägen, mot Bjällervägen, samt mot den nya kvartersgatan i väster uppförs husen i fyra våningar medan lamellen närmast E4/E20 Södertäljevägen uppförs i fem våningar. Huvudentréer förläggs till gatusida mot Västertorpsvägen och kvartersgatan. Förgårdsmark med uteplatser anordnas längs alla entréfasader. Bild Larsson Arkitektur AB



Fasad mot väster. Bild Larsson Arkitektur AB



Längdsektion- kvarteret Slädnätet till kvarteret Fotsacken. Larsson Arkitektur AB

Samtliga lägenheter får 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.

Stockholmshuset som koncept innehåller en högre bottenvåningshöjd än resterande våningar (3,2 meter) för flexibel framtida användning.



Vy från öster/Västertorpsvägen. Stockholmshuset som koncept innehåller en högre bottenvåningshöjd än resterande våningar (3,2 meter) för flexibel framtida användning. Bild Larsson Arkitektur AB

Gemensamhetsytor för Stockholmshuset

Bostadsgården är planerad att 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 bullerskäl tak med bullerdämpning.

Gestaltungsprinciper för Stockholmshuset

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshuset. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar samt kulörer för Stockholmshuset. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshuset 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 detaljsorg. 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. Sockelvåningens fasad ska markeras med en list av plåt och vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåning. 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. 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 Stockholms husen såsom sittbänk, draghandtag och adresssiffra. Bild Dinell Johansson



Sockelvåningen markeras med en plåtlist i samma kulör som övriga plåtdetaljer. 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

Studentbostäder fastigheten Fotsacken 1

Totalt planeras 167 studentlägenheter och är planerade att fördelas 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 blir 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 ska serva 7-8 lägenheter per våningsplan. Av utrymningsskäl kopplas dock korridorerna samman med nödutrymningsdörrar, men dessa ska i normalfallet hållas stängda. Alla lägenheter får balkong och fönsterpartier mot gården – i princip hela lägenhetens norra yttervägg glasas upp för ljusinsläpp.

Påbyggnaden på hotellet ska göras 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.

Den nya lamellbyggnaden får 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 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 genom indragna fasad i entréplan och på översta våningen. Nybyggnaden får tre entréer mot gården och tre entréer mot södra sidan.



Påbyggnad: fasad mot Västertorpsvägen. Påbyggnaden på hotellet ska göras indragen i två steg från fasadliv och utförs huvudsakligen med loftgångar mot gårdssidan och balkonger mot Västertorpsvägen



Påbyggnad: fasad mot gård. Element från hotellet – rytmer, pilastrar och lister – tas upp i form av linjespel i påbyggnadens fasad, medan material och kulör skiljer gammalt från nytt.



Tillbyggnad: Fasad mot gård. Larsson Arkitektur AB



Tillbyggnad: fasad mot E4/E20 Södertäljevägen. Fasad mot E4 ska utformas med fönsterpartier som ska ge en grafisk verkan. Takterrass med pergola syns i bilden. Larsson Arkitektur AB

Gestaltungsprinciper för Studentbostäder inom Fotsacken

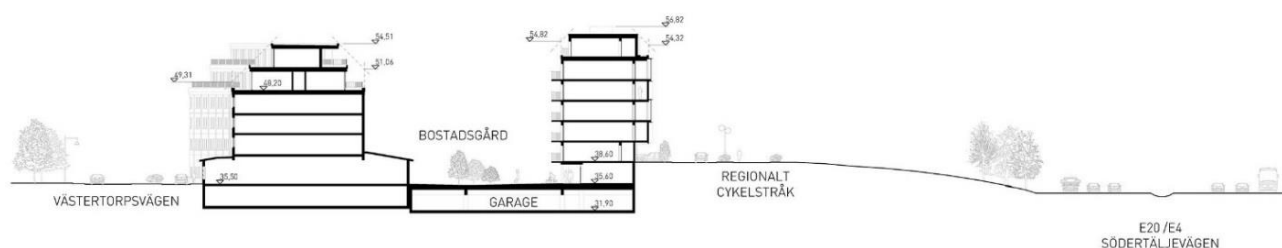
Den södra sidan av byggnaden ska karakteriseras av en slät fasad som bryts upp horisontellt och vertikalt av rektangulära fönsterpartier, vilka också går över hörn mot gavlarna. Genom fönstren kan den förbipasserande på E4:an eller cykelstråket få en glimt av livet innanför väggarna och genom att förlägga lägenheternas entréer och korridorsytan ut mot fasad slipper de boende såväl insyn som buller från vägen i lägenheterna. Nedersta planet mot E4/E20 Södertäljevägen utförs som en indragen våning och kommer att ges en fasadbeklädnad som avviker från övriga våningar. Utvändig belysning under den utkragande delen av byggnaden kan 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, glaspazier 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 fasadmateriäl av cortenplåt alternativt vanlig falsad plåt.



Fasad mot kvartersgata. Larsson Arkitektur AB



Tvärsektion. Larsson Arkitektur AB

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 och

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.



Vy från väster/Västertorpsvägen. Påbyggnaden på hotellet ska göras indragen i två steg från fasadliv. Nedanför takfot kommer byggnaden inte att ändras. Fasad på tillkommande våningar ska utföras så att den korrelerar med underliggande fasader. Larsson Arkitektur AB



Stockholmshuset och studentbostäder syn från gång- och cykelvägen. Larsson Arkitektur AB

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.



Stockholmshuset vy från gården på Fotsacken 1. Tillbyggnaden i Fotsacken i höger. Larsson Arkitektur AB.

Gator och trafik

Gatunät

Västertorpsvägen kommer att vara huvudgata i området med angöring till fastigheterna inom planområdet. En ny kvartersgata möjliggörs mellan den nya fastigheten med Stockholmshusen och Fotsacken 1.

För att minimera draglängd till hämtningsfordon för Stockholmshusen 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.

Del av gångstråket inom öster om parkmarken behöver flyttas men dagens funktion och kopplingar ska finnas kvar.

Angöring

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

Befintligt hotell samt påbyggnad angörs via en existerande angöringsgata på kvartersmark, parallell med Västertorpsvägen. Hotellet har ett mindre garage med access via en infart vid byggnadens västra gavel. Befintlig infartsgata föreslås för angöring till planerat garage under bostadsgården, samt till markparkeringar söder om nybyggnaden. Den nya garageinfarten förläggs i nybyggnadens bottenvåning, i västra änden av fasadens norra del. Nybyggnaden angörs från Västertorpsvägen via kvartersgatan.

Cykelparkering

För **Stockholmshusen** anordnas 246 cykelplaster plus 8 lastcyklar, 3 cyklar per 100 kvm BTA. Cykelparkering planeras i cykelrum eller väderskyddad cykelparkering utomhus. 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. Vädskyddad cykelparkering kan också skapas under utkragande byggnadsdelar utomhus.

Bilparkering

Det lägesbaserade parkeringstalet för bilparkering för **Stockholmshusen** har bedömts till 0,48 platser per lägenhet. Talet motiveras av det lite perifera läget långt från city. Planområdet ligger cirka 8 km från Stockholm city.

För att minska bilinnehavet och behovet av parkeringsplatser genomförs en rad mobilitetsåtgärder inom fastigheten. 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.

Utifrån dessa åtgärder kan antalet parkeringsplatser sänkas med 15 procent.

| | P-tal | Antal parkeringsplatser |
|----------------------|-------|-------------------------|
| Platsspecifika | 0,48 | ca 43 |
| Med mobilitetsåtgärd | 0,41 | ca 37 |

Byggaktören anger vid bygglov vilken nivå och på vilket sätt som avses utföras i särskilt PM.

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 högspänningsledning som

löper genom fastigheten finns begränsningar för växtlagrets djup och därmed vilka planteringar som kan ordnas.

Byggnaderna med **studentlägenheter** är undantagna ovanstående resonemang och behöver 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 färre 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.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom gångavstånd till såväl Västertorps som Fruängens tunnelbanestationer vilka nås inom ca 600 meter respektive 900 meter. För att minimera draglängd till hämtningsfordon för Stockholmshusen föreslås att befintlig busshållplats flyttas ca 60 meter västerut.

Tillgänglighet

För **Stockholmshusen** görs samtliga huvudentréer tillgängliga och med gångavstånd under 25 meter. I alla fall utom ett blir anföringsavståndet 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 och yta för entréer 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 förse 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 är även 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

Vattenanslutningar kan beredas till fastigheterna via befintliga ledningar i Västertorpsvägen. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkterna motsvarar nivån +90 m. Spillvattenanslutning kan beredas till fastigheterna via befintliga ledningar i Västertorpsvägen.

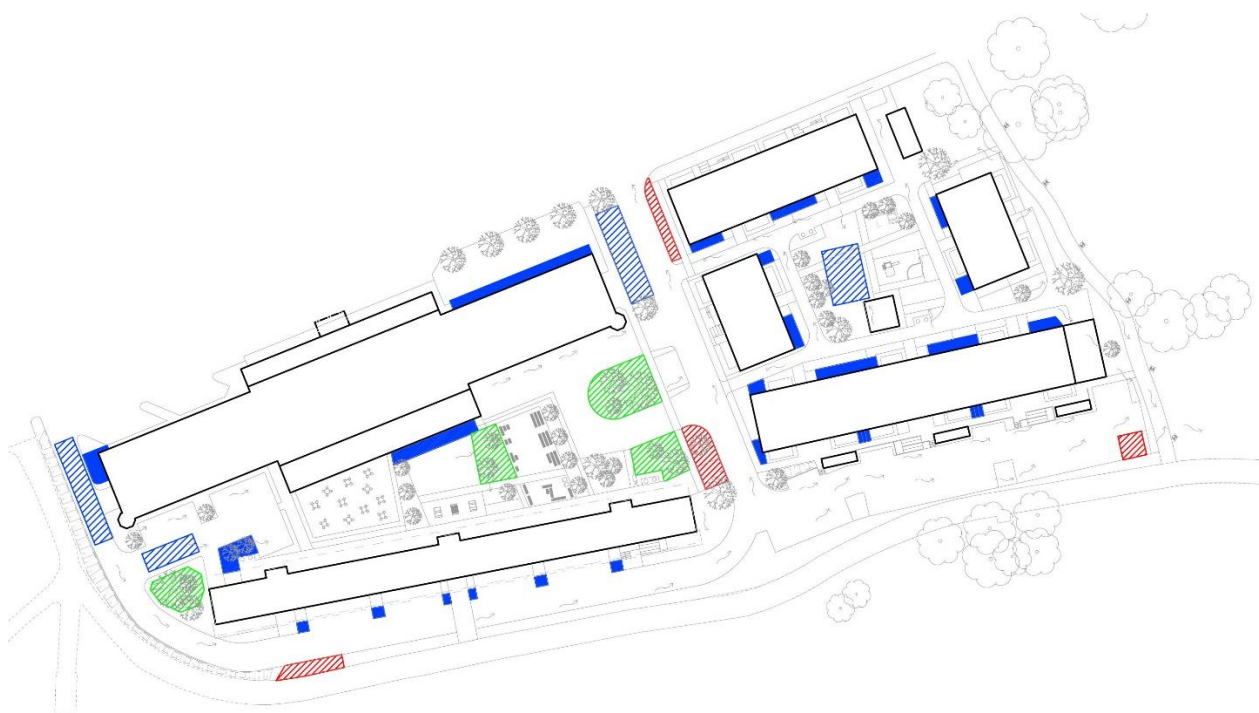
Dagvatten

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, skelettjord 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.

Genom att implementera föreslagna åtgärder så kan dagvattenflödet fördröjas och renas enligt Stockholm stads riktlinjer. Detaljplanen bör inte medföra några stora förändringar av föroreningstransporten till recipienten 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 miljö kvalitetsnormerna goda.



Illustration, fördröjning av dagvatten. Rött = skelettjord. Grönt = försänkta växtbäddar. Blått = regnbäddar.
Blå rastreat = underjordiskt fördröjningsmagasin

För att hantera höga flöden och undvika instängda områden vid skyfall så är det viktigt att säkra ytliga flödesvägar från gården ut om gator. En tydlig höjdsättning av gården krävs för att huskroppar ej skadas vid exempelvis ett 100-årsregn.

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.

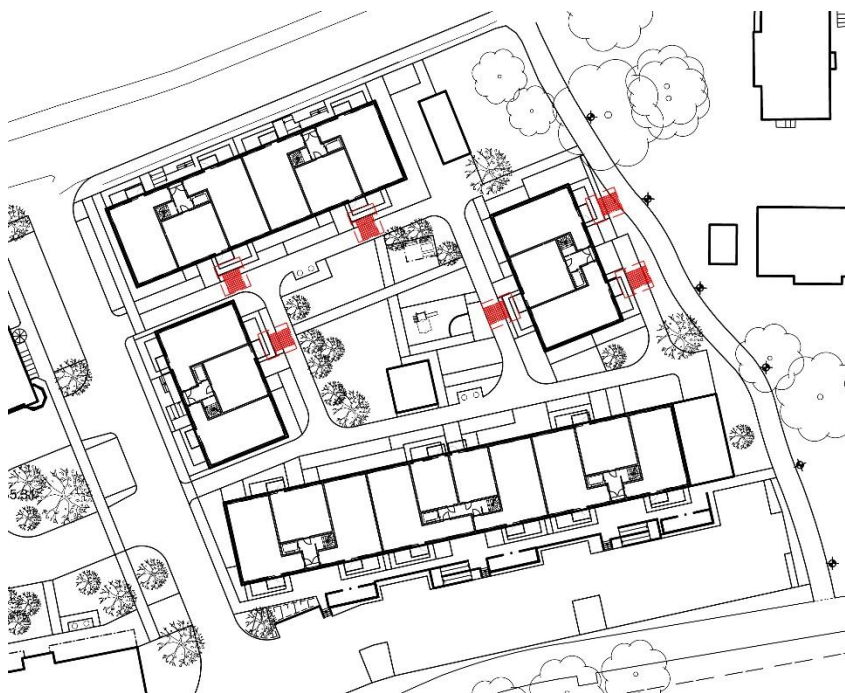
För Stockholmshusen hanteras övrigt avfall genom ett miljörum placerad mot Västertorpsvägen, med ett längsta gångavstånd på ca 75 meter. För att minimera draglängd till hämtningsfordon föreslås att befintlig busshållplats flyttas ca 60 meter västerut.

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 fem 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.



Illustration, Stegutställningsplatser. Långa lamellen utförs med Tr2 trapphus.

Störningar och risker

Farligt gods

Placeringen nära primär transportled för farligt gods ställer särskilda krav på bebyggelsen.

Stockholmshuset placerats 50 meter från E4/E20 Södertäljevägen. Placering på detta avstånd till vägen sammanfaller även med 10 meters kravet (försiktighetsprincipen) för elektromagnetiska fält från de nedgrävda högspänningskablar.

Nybebyggelsen inom Fotsacken 1 placeras cirka 35 meter från E4/E20 Södertäljevägen. Denna placering sammanfaller även med 10 meters kravet (försiktighetsprincipen) för elektromagnetiska fält från de nedgrävda högspänningskablar söder om byggnaden. Då lägenheterna av bullerskäl behöver lokaliseras 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.

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).

De skyddsåtgärder som krävs är följande:

- Byggnader som ligger närmare trafikleden än 75 meter ska utformas så att åtminstone en utrymningsväg finns bort från vägen. Utrymningsväg via balkong och fönster med hjälp av stegbil uppfyller inte dessa krav.
- Fönster som riktar sig mot E4/E20 Södertäljevägen på byggnader inom 75 meter från trafikleden ska uppföras intakta vid med laminerat glas och klarar 300°C i 30 minuter. Laminerat glas skyddar från glassplitter och eldsspridning inomhus vid gasmolnsexplosion, som är det riskscenario som har högst sannolikhet.
- För att farlig gas inte ska spridas in i husen ska friskluftsintag placeras bort från vägen. Ventilationen ska utformas på ett sådant sätt att de lätt kan stängas av, till exempel genom möjlighet till central nödavgängning.
- Hus inom 75 meter från Södertäljevägen E4/E20 ska uppföras med fasader och glaspartier som förhindrar brandspridning i minst 30 minuter. Det kan till exempel göras genom att täthet och isolering i fasaden uppfyller kraven för brandteknisk avskiljning motsvarande klass EI 30. Fönstren kan vara öppningsbara.

Obebyggda ytor inom 40 meter från E4/E20 Södertäljevägen ska utformas på ett sådant sätt att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Till exempel får inte lekpark, bollplan, sittgrupp eller grillplats anläggas.

Ovanstående krav/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.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Södertäljevägen och Västertorpsvägen.

Stockholmshusen utsätts för trafikbuller från flera håll. Främst från E4/E20 Södertäljevägen men även från busstrafik på Västertorpsvägen. Byggnaderna har utformats och orienterats så att målet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsrum kan innehållas för ca en tredjedel av bostäderna. Övriga bostäder får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen.

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. Med föreslagen byggnadsutformning och skisserad lägenhetsplanlösning samt projekterade bullerdämpande åtgärder får de flesta lägenheter högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid minst hälften av bostadsrummen. Sju smålägenheter, högst 35 m², för högst 60 dB(A) vid fasad.

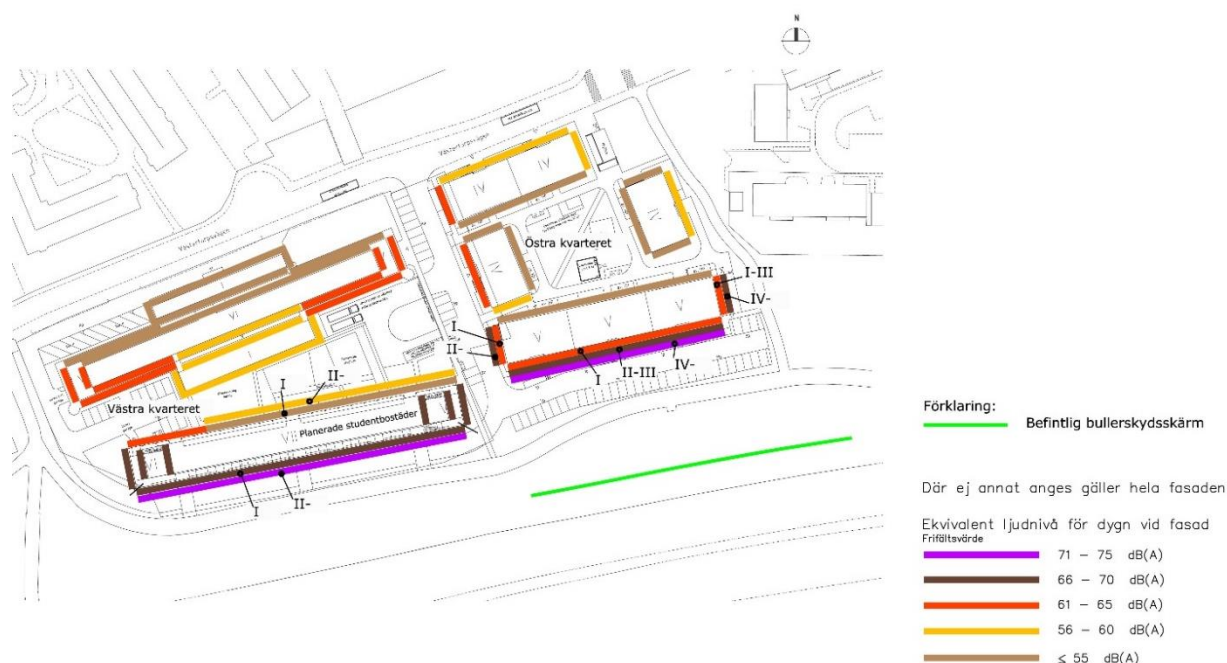
Alla bostäder har tillgång till gård med högst 70 dB(A) maximalnivå och 55 dB(A) ekvivalentnivå.

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 bullerskyddande 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.



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

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för partiklar, PM10, beräknas överskridas längs med E4/E20 och i dess närhet. Inom planområdet finns det risk för överskridanden av miljökvalitetsnormen för vistelsezoner närmast E4/E20. Inom planområdet överskrider miljömålet för PM10 och halterna ligger i intervallet 30-50 µg/m³.

Även om miljökvalitetsnormerna klaras i planområdet är det viktigt med så låg exponering av luftföroreningar som möjligt för människor som bor och vistas i området.

Det är viktigt att planen utformas så att människor inte uppmuntras till vistelse i områden med höga partikelhalter.

Det är också viktigt att tilluften för ventilation inte tas från fasader som vetter mot E4/E20, utan från taknivå eller från andra sidan av byggnaden.

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.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär att stadsbilden får ett nytt tillskott med bebyggelse längsmed gatan. Stockholmshusen 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

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

Störningar och risker

Farligt gods

Om byggnaderna utförs i enlighet med de regleringar som planen föreskriver så bedöms de riskreducerande åtgärderna få en tillräcklig effekt. Det innebär att byggnaderna uppförs med glas- och fasadpartier som står emot brand, åtminstone så länge som det tar att evakuera. Dessutom vänds friskluftsintagen bort från trafikleden och går att stänga av.

Buller

Genom placering av de nya husen och genom att bostäderna byggs och orienteras på ett sådant sätt att alla kan få en sida mot den tystare norrsidan på gården kan riktvärdena klaras för alla husen. För de balkonger som inte klarar riktvärdena för buller ska gemensamma uteplatser med tak ordnas på gård.

Översvämningsrisker

I händelse av skyfall finns risk för vattensamling inom planområdet. För att hantera höga flöden och undvika instängda områden vid skyfall så är det viktigt att säkra ytliga flödesvägar från gården ut mot gator. En tydlig höjdsättning av gården krävs för att huskroppar ej skadas vid exempelvis ett 100-årsregn.

Elektromagnetiska fält

Den nya bebyggelsen placeras utanför skyddsavståndet, som är tio meter från nedgrävda högspänningsledningen, vilket innebär att riktvärdet (försiktighetsprincipen) för elektromagnetiska fält klaras. Utomhusmiljön söder om de nya husen får av säkerhetsskäl inte utformas för stadigvarande vistelse.

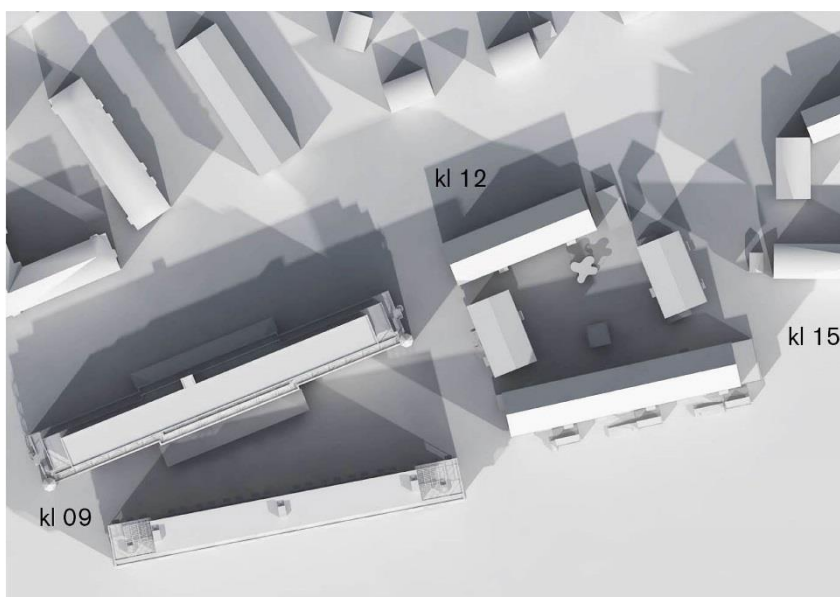
Luftkvalitet

För planområdet har beräkningar gjorts för partiklar PM10 och kväveoxid.

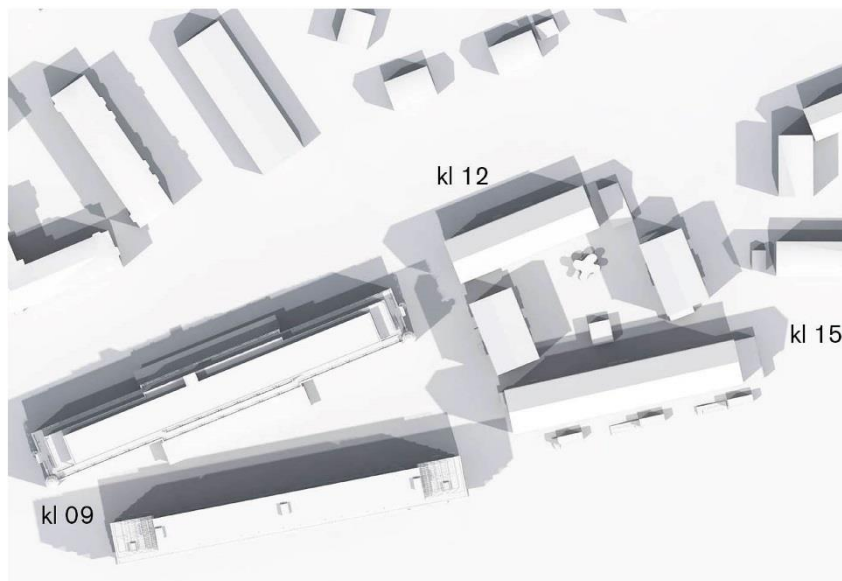
Spridningsberäkningar visar att nybebyggelsen kan antas avskärma spridningen av både partiklar PM10 och kväveoxid in i området och luftkvaliteten kan därmed antas förbättras för de boende. Luftkvaliteten på ytor mellan de nya husen och E4/E20 Södertäljevägen förväntas försämrats. Bebyggelsens utformning som en skärm mot E4/E20 riskerar även att försvåra för att miljö kvalitetsnormen klaras längs gång- och cykelvägen längs E4/E20 Södertäljevägen.

Ljuförhållanden och lokalklimat

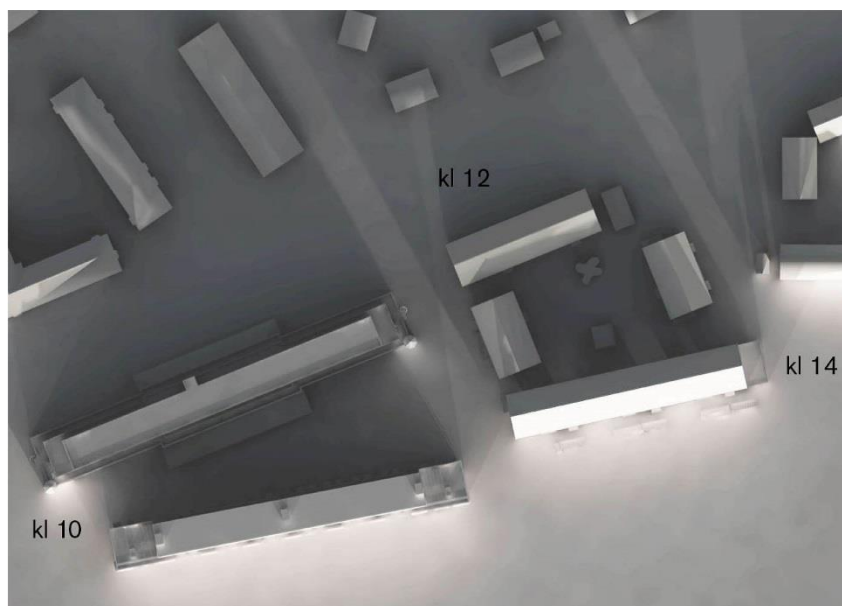
Sol och skuggstudier har gjorts för den nya bebyggelsen för vår och höstdagjämning, midsommar och vintersolstånd. Den nya bebyggelsen bedöms under merparten av året inte påverka befintliga bostäder i någon större utsträckning.



Vår- och höstdagjämning, (Larsson Arkitekter)



Midsommar, (Larsson Arkitekter)



Vintersolstånd, (Larsson Arkitekter)

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att obebyggd naturmark som är bullrig 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 Stockholmshuset 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 Stockholmshuset 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 | 20 juni – 29 augusti 2018 |
| Antagande | 4: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 område för gata och cykeltrafik. 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

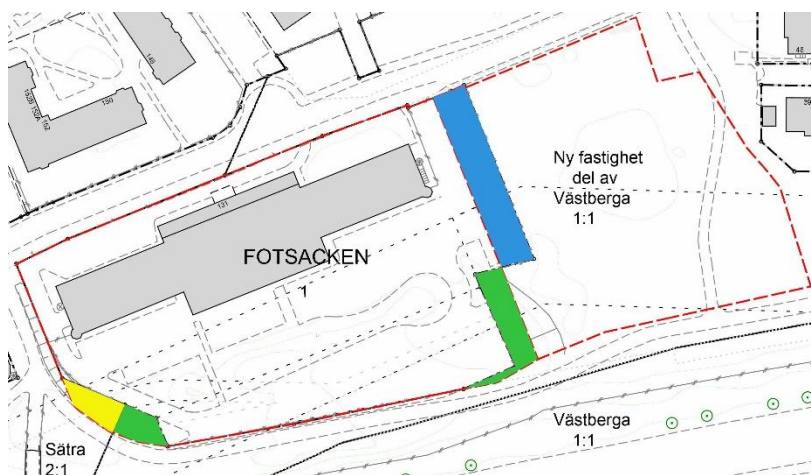
Det aktuella planområdet omfattar total (ca 17600 kvm) varav 9750 kvm fastigheten Fotsacken 1, 7750 kvm del av fastigheten Västberga 1:1 och 100 kvm del av Sättra 2:1. Marken inom det aktuella planområdet ägs av Stockholms stad. Fotsacken 1 är upplåten med tomträtt till AEVS Smörkniven AB.

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) kvartersmark ska överföras från fastigheten Fotsacken 1 till del av Västberga 1:1 (nya fastigheten för Stockholmshusen).

Gröna områden (cirka 350 kvm) allmän platsmark ska överföras från Västberga 1:1 till fastigheten Fotsacken 1.

Gula området (cirka 120 kvm) allmän platsmark ska överföras från Sättra 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 och Skanova. 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.

Parkväg och belysningsstolpar

Exploateringen i kvarter Fotsacken påverkar belysning längs en parkväg öster om exploateringsområdet som måste anpassas till ny sträckning av parkväg. Utmed Västertorpsvägen finns ingen belysning som påverkas av projektet. Enligt trafikkontoret måste förändringarna på parkvägen projekteras. Detaljprojektering kan göras direkt utan föregående systemhandling. Befintligt elmaterial i form av stolpar och armaturer kan återanvändas gällande parkvägen. Nya fundament och kablar i mark är däremot nödvändigt. AB Stockholmhem bekostar flytt av parkväg och tillhörande belysningsstolpar.

Belysning på ny kvartersgata bekostas av Byggherrarna och Fastighetsägarna.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Staden kommer att upplåta mark med tomträtt till AB Stockholmshem 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