

**Handläggare**  
Tara Nezhadi  
Telefon 08-508 27 251**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Antagande av förslag till detaljplan för fastigheten Fotsacken 1 m fl. i stadsdelarna Västertorp och Mälarhöjden (255 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi  
Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll  
Avdelningschef

Pia Ölvebro  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget omfattar cirka 90 bostäder i ett kvarter med fyra huskroppar vid Västertorpsvägen inom Stockholmshusprojektet och cirka 165 studentbostäder genom nybyggnation av ett smalt lamellhus mot Södertäljevägen samt påbyggnad av befintligt hotell inom fastigheten Fotsacken 1. Totalt innehåller planförslaget cirka 255 bostäder. Mellan Stockholmshuskvarteret och nybyggnationen i Fotsacken 1 möjliggörs en ny kvartersgata.

Bostäderna är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

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

På grund av närheten till E4/E20 Södertäljevägen har buller, luftkvalitet och riskfrågor utretts grundligt. Om byggnaderna utförs i enlighet med de regleringar som planen föreskriver så bedöms de riskreducerande åtgärderna få en tillräcklig effekt. Genom byggnadernas och bostädernas placering och utformning samt förslagna åtgärder uppnås riktlinjerna för trafikbuller. Luftkvaliteten inom området där de nya bostadshusen planeras klarar redan idag gällande gränsvärden. Miljökvalitetsnormen för partiklar, PM10,

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Bilagor: Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, samrådsredogörelse och  
granskningsutlåtande

beräknas dock överskridas längs med E4/E20 och i dess närhet oavsett om ny bebyggelse tillkommer eller ej. Inom planområdet finns det risk för överskridanden av miljökvalitetsnormen för vistelsezoner närmast E4/E20.

Samråd genomfördes under perioden 28 november 2017– 30 januari 2018. Synpunkter som framförts från remissinstanser gällde främst den nya bebyggelsens höjd och placering, gång- och cykelvägar, hantering av dagvatten och riskfrågor. Efter ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden 2018-05-23 att fortsätta planarbetet med vissa förändringar skickades förslaget ut på granskning 20 juni – 29 augusti. De förändringar av förslaget som gjordes till granskningen berörde Stockholmshusens höjd och placering. Lamellen mot E4/E20 Södertäljevägen sänktes från sex till fem våningar och husen längs Västertorpsvägen försågs med förgårdsmark.

Under granskningen inkom totalt tio yttranden. Länsstyrelsen och trafikverket har lämnat synpunkter gällande risk, buller, luft och översvämningsrisker. Skanova vill säkra befintliga ledningar inom Fotsacken 1. Två sakägare motsätter sig planförslagets byggnadshöjd och p-tal. De vill bevara parkmarken och anser att nybebyggelsen skulle innebära skuggning, skymd utsikt för närliggande bebyggelse och trafiksvårigheter på Västertorpsvägen. Brist på parkeringsplatser skulle leda till att gatorna i villaområden används som parkeringsplatser och skapa svårigheter för boende.

Inkomna synpunkter undergranskningen föranledde uppdatering av genomförda utredningar och revidering av planförslaget.

Planförslaget bidrar med 255 hyreslägenheter i ett kollektivtrafiksnära läge. Ny bebyggelse med entréer mot gatan bidrar till ökad trygghet och stadsmässighet i området. Bostäderna är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas i enlighet med detta utlåtande.



Orienteringskarta. Ungefärligt planområde är inringat på kartan.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med cirka 90 bostäder i flerbostadshus enligt Stockholmshuskonceptet. Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott av bostäder och Västertorpsvägen ska utvecklas som stadsgata. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de arkitektoniska 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. Totalt innehåller planförslaget cirka 255 bostäder.

Planen säkerställer riskfrågorna från E4/E20 Södertäljevägen.

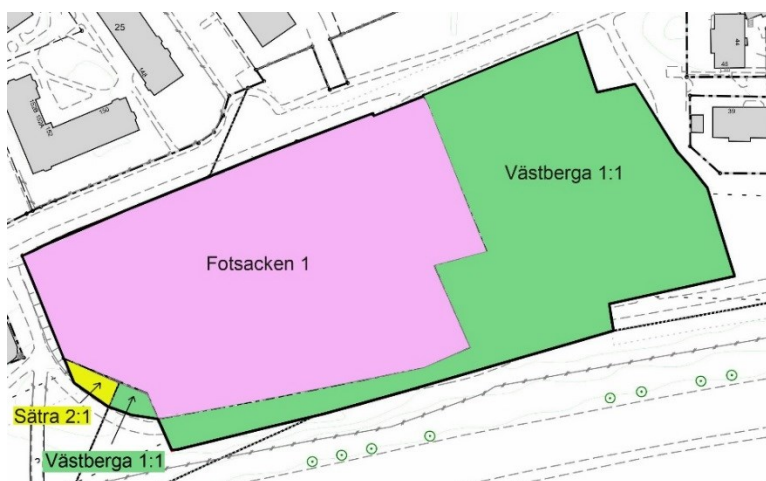
Den nya bebyggelsen är föreslagen att placeras längs Västertorpsvägen med entréer mot gatan för att bidra till ett aktivt stadsliv. Visuellt kontakt mellan bostäderna, portarna och gatan ger en ökad trygghet i området.

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.

## Bakgrund

### Plandata

Det aktuella planområdet ligger mellan Västertorpsvägen och E4/E20 Södertäljevägen och omfattar total (ca 17600 kvm) varav ca 9750 kvm fastigheten Fotsacken 1, ca 7750 kvm del av fastigheten Västberga 1:1 och ca 100 kvm del av Sättra 2:1.



*Fastigheter inom planområdet*

### Gällande detaljplan

Det finns fyra gällande stadsplaner och en detaljplan inom planområdet. Genomförandetiden för Dp 2002-15253 (lagakraft 2004-04-15) löper ut 2019-04-15.

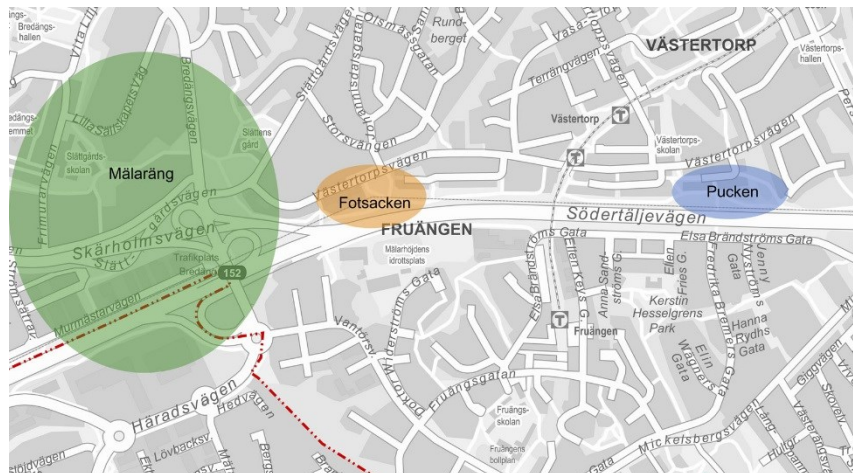
### Pågående detaljplaner i närområdet

#### 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 cirka 900 elever, 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.*

### Markägoförhållanden

Marken inom det aktuella planområdet ägs av Stockholms stad.

Fotsacken 1 är upplåten med tomträtt till AEVS Smörkniven AB.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

Förslaget är förenligt med översiktsplan för Stockholms stad.

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.

#### Vision 2040

Stockholms stads vision, Vision 2040 – Ett Stockholm för alla, beslutades i kommunfullmäktige den 30 januari 2017.

Vision 2040 - Ett Stockholm för alla lyfter fram fyra teman som ska utmärka Stockholm 2040: ett Stockholm som håller samman, ett klimatsmart Stockholm, ett ekonomiskt hållbart Stockholm och ett demokratiskt hållbart Stockholm. Att överbrygga de sociala skillnader som finns i staden är ett centralt tema i visionen.

#### Riksintresse

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

#### Kommunala beslut i övrigt Stockholmshusen

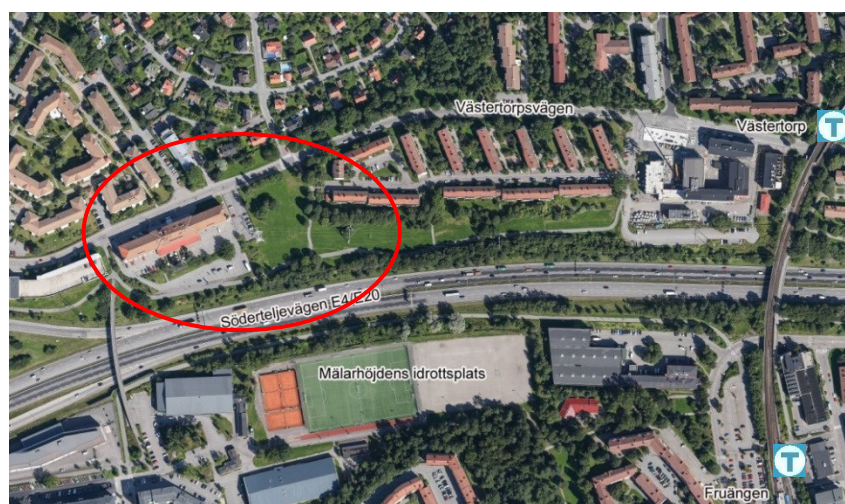
I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de



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 arkitektur och material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild



*Flygbild*

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.

### Kulturmiljö

Det aktuella planområdet ligger i kulturhistoriskt värdefull miljö. Hotellbyggnaden är gulklassad. Bebyggelsen öster om planområdet är enligt stadsmuseets klassificering grönklassad. 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.

### Trafik och kollektivtrafik

I norr avgränsas planområdet av Västertorpsvägen som utgör områdets huvudgata. 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. Från planområdet är det ca 600 meter till Västertorps tunnelbane-station och 900 meter till Fruängens tunnelbanestation. Västertorpsvägen är bussgata som trafikeras endast av nattbuss.

#### Miljö

Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid klaras vid planområdet. Miljökvalitetsnormen för partiklar, PM10 överskrids längs med E4/E20 och i dess närhet. Inom planområdet finns det risk för överskridanden av miljökvalitetsnormen för vistelseytor närmast E4/E20.

#### Vattenfrågor

Planområdet är beläget i avrinningsområdet tillhörande Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

#### Riskfrågor

Planområdet är utsatt för trafikbuller och farligt gods på grund av närheten till E4/E20 Södertäljevägen.

#### Trygghet, jämställdhet

Andelen personer som är oroliga för att gå ut sent på kvällen i Västertorp är 6 % enligt den senaste trygghetsmätningen 2017, en siffra som är oförändrad från 2014. En ökning har skett gällande dem som är oroliga för att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön från 9% till 12% .

#### Service, idrott och kultur

Närservice finns i Fruängen centrum och Västertorp. Ett större utbud av service finns vid Älvsjö centrum, Skärholmen centrum och Kungens Kurva. Söder om planområdet på andra sidan av E4/E20 Södertäljevägen ligger den Mälarhöjdens- idrottsplats och ishall.

#### Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av vatten och avlopp, el och tele, fjärrvärme, fjärrkyla finns i området och kan försörja nybebyggelse.

### **Planförslaget**

Planförslaget omfattar cirka 90 bostäder i ett kvarter med fyra huskroppar vid Västertorpsvägen inom Stockholmshusprojektet och cirka 165 studentbostäder genom nybyggnation av ett smalt lamellhus mot Södertäljevägen samt påbyggnad av befintligt hotell inom fastigheten Fotsacken 1. Totalt innehåller planförslaget cirka 255 bostäder. Mellan Stockholmshuskvarteret och nybyggnationen i Fotsacken 1 möjliggörs en ny kvartersgata.



*Illustrationsplan med flygfoto,*

### **Ny bebyggelse**

#### **Stockholmshusen**

Planförslaget innehåller ett kvarter med fyra lameller i fyra till fem våningar och i olika längder.

Mot Västertorpsvägen och mot Bjällervägen, samt mot den nya kvartersgatan i väster uppförs husen i fyra våningar, medan huskroppen närmast E4/E20 Södertäljevägen uppförs i fem våningar. Som helhet varierar skalan på förslaget för att möta dels den lägre trevåningsbebyggelsen från 1950-talet i öster, villabebyggelsen i norr och den framtida nybyggnationen inom kvarteret Fotsacken 1 i väster (inom aktuell detaljplan).



*Illustrationsplan, Larsson Arkitektur AB*



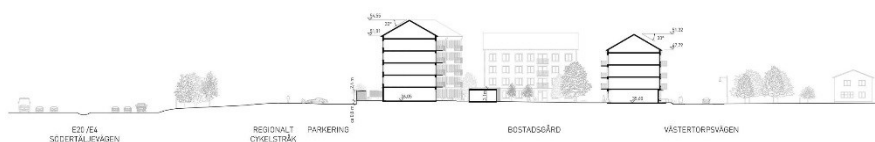
Huvudentréer planeras till gatusidan mot Västertorpsvägen, kvartersgata och gångstråk för att bidra till ökad trygghet och stadsmässighet i området. Förgårdsmark med uteplatser anordnas längs alla entréfasader.



*Fasad mot norr, Västertorpsvägen. 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*



*Sektion genom kvarter med Stockholmshus. Bild Larsson Arkitektur AB*



*Vy längs med Västertorpsvägen från öster. Stockholmshusen som koncept innehåller en högre bottenvåningshöjd än resterande våningar (3,2 meter) för flexibel framtida användning. Bild Larsson Arkitektur AB och White Arkitekter.*



*Vy längs med Västertorpsvägen från väster. 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 och White Arkitekter.*

### Studentbostäder i fastigheten Fotsacken 1

Totalt planeras 167 studentbostäder fördelade på 126 bostäder i den nya byggnaden och 41 inom påbyggnaden till hotellet.

Den nya byggnaden ges en långsmal form liknande hotellets och placeras parallellt mellan E4/E20 Södertäljevägen. Huskroppen fyller därmed också en viktig funktion som ljudbarriär för både hotellet och det andra bostadskvarteret. Den nya byggnadens bostäder vänder sig mot gården och nås via tre trapphus med inbyggd korridor på södersidan mot E4/E20 Södertäljevägen. För

att öka tryggheten föreslås uppdelning i separata trapphusenheter så att korridorerna inte blir för långa. Entréer planeras både mot gården och mot södra sidan. Alla bostäder ges balkong och fönsterpartier mot gården. Hela bostadens norra yttervägg är planerad att glansas upp för ett gott ljusinsläpp.

Bostadshuset ligger i suterräng och består av totalt sju våningar mot gården och sex våningar mot E4/E20 Södertäljevägen



*Ny byggnad: fasad mot E4/E20 Södertäljevägen. Fasad mot E4 ska utformas med inbyggd korridor med stora glaspazier. Takterrass med pergola och bullerskyddad glaspazier syns i bilden. Larsson Arkitektur AB.*



*Ny byggnad: Fasad mot gård. Larsson Arkitektur AB.*

Högst upp planeras två stora takterrasser i öster och väster, vilka ger de boende goda möjligheter till såväl rekreation som sociala möten grannar emellan.



*Fasad mot kvartersgata. Larsson Arkitektur AB*

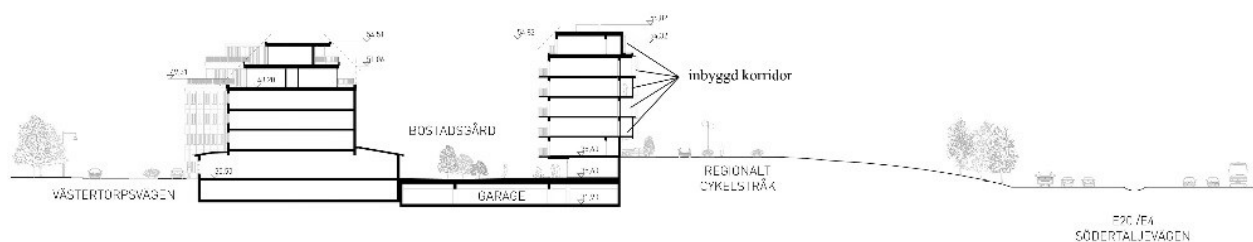




*Påbyggnad: fasad mot Västertorpsvägen. Påbyggnaden på hotellet ska göras indragen i två steg från fasadliv och utförs huvudsakligen med loftgångar mot gårdssidan och balkonger mot Västertorpsvägen*



*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.*



*Tvärsektion. Larsson Arkitektur AB*



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





*Stockholmshusen vy från gården på Fotsacken 1. Tillbyggnaden i Fotsacken i höger. Larsson Arkitektur AB och White Arkitekter.*

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Västertorpsvägen kommer att vara huvudgata i området för angöring till fastigheterna inom planområdet. En ny kvartersgata möjliggörs mellan det nya kvarteret med Stockholmshusen och Fotsacken 1. Förslaget medför att befintlig busshållplats behöver flyttas ca 60 meter västerut.

### **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.

### **Bilparkering**

#### **Stockholmshusen**

Parkeringstalen för bil beräknas enligt ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad”. Det lägsspecifika parkeringstalet har identifierats till 0,48 platser per

lägenhet för det aktuella projektet. I dialog mellan staden och AB Stockholmshem har det överenskommit att utgå ifrån gröna parkeringstal med mobilitetsåtgärder som motsvarar medelnivå. Därigenom har parkeringstalet kunnat sänkas till 0,41 platser per lägenhet.

För Stockholmshusen anordnas parkeringsplatser på kvartersmark och dessa anordnas i huvudsak i mindre delar, separerade av planteringsytor. Merparten av markparkeringarna placeras mellan kvarterets södra del 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.

#### *Fotsacken 1*

För studentbostäder behövs endast parkeringsplatser för personer med funktionshinder. För de lägenheter som är större än 35 kvm anordnas cirka 10 platser.

Befintligt parkeringsbehov för hotellet och gymmet är 100-120 platser. Totalt anordnas cirka 80 platser i ett nytt garage under bostadsgården. Resten av parkeringsplatserna ordnas som markparkeringar inom kvarteret men fördelas i grupper för att bli mindre dominerande.

#### **Cykelparkering**

För Stockholmshusen anordnas väderskyddad cykelparkering med 3 cyklar per 100 kvm BTA. Merparten av är placerade i låsbara komplementbyggnader med dubbelvåningsställ.

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.

#### **Dagvatten**

Inom kvarteret med Stockholmshusen planeras för lokalt omhändertagande av dagvatten huvudsakligen genom regnbäddar, skelettjord och fördröjningsmagasin under bostadsgården. Sedumtak på komplementbyggnader bidrar i viss utsträckning till fördröjning av dagvattnet.

Inom Fastigheten Fotsacken 1 planeras för lokalt omhändertagande av dagvatten genom regnbäddar och fördröjningsmagasin. Höjdsättning av hela planområdet området ska hindra att stora vattenmassor leds mot Ellevios ledning i områdets södra del.

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

I planförslaget finns ca 255 bostäder (hyresrätter).

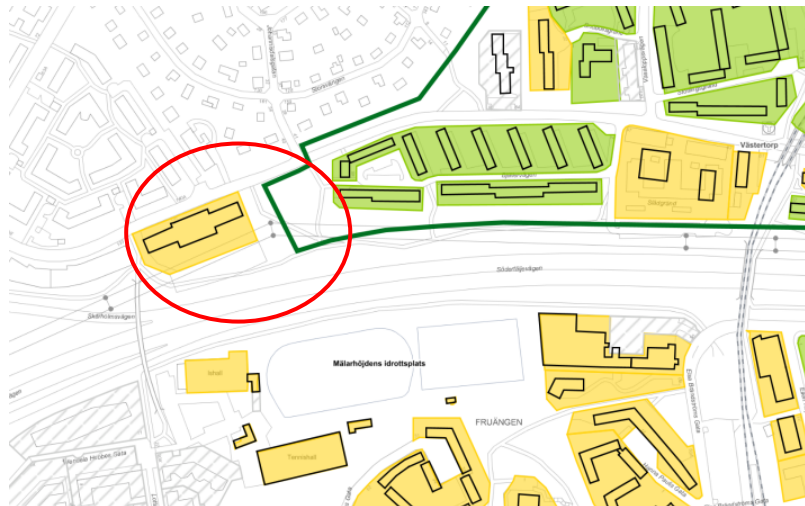
#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Möjlighet till centrumändamål finns i hotellbyggnadens bottenvåning inom fastigheten Fotsacken 1. Planförslaget kan innebära risk för försämrad situation för förskolefrågan. Förskolor ingår inte i projektet för Stockholmshusen. Placering av en förskola med 4/5 avdelningar har studerats inom Fotsacken 1 men bedömdes inte möjligt. Placering i konferensdelen av befintligt hotell anses inte möjligt på grund av rumshöjd (2,50 meter istället för ett minimiått av 2,70m). En tidig utredning visade att det är svårt ytmässigt att samtidigt på innergården få en bra uteplats för barnen, hotellets befintliga uteservering och en gård dedikerad till nya bostäderna. Riskanalysen tillåter inte placering av gård och utevistelse på E20 sidan av nybyggnaden.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Planområdet ligger i kulturhistoriskt värdefull miljö.

Hotellbyggnaden är gulklassad. Bebyggelsen öster om planområdet är enligt stadsmuseets klassificering grönklassad. Bebyggelsen norr om planområdet är inte klassad.



*Kulturhistorisk klassificering*

Som helhet binder förslaget för Stockholmshuskvarteret skalmässigt ihop den lägre bebyggelsen i öster respektive norr och den framtida nybyggnationen inom kvarteret Fotsacken 1 inom aktuell detaljplan. Ambitionen med påbyggnaden av den gulklassade hotellbyggnaden är att påverka utseendet på det befintliga hotellet i så liten utsträckning som möjligt. Planförslagets förhållningssätt till det befintliga liknar det förhållningssätt som historiskt använts i

området - att lägga till ett nytt samtida lager. Volymmässigt förhåller sig den nya bebyggelsen även till den storskaliga bebyggelse som återfinns längs stora delar av E4/E20 Södertäljevägen.

Föreslagen bebyggelse anpassas till omgivande bebyggelse genom att den höjdmässigt tar upp de olika skalorna i området för att på så sätt fungera som en medlande länk mellan dessa. Planförslaget är i huvudsak genomförbart utan att kulturhistoriska värden påverkas i avgörande grad. Planförslaget innebär Västertorpsvägen stärks som stadsgata genom ett tillskott av ny bebyggelse. Kvarteret med Stockholmshus förlänger typologin med lamellhus på Bjällervägen, med förgårdsmark och entréer mot gatan. Planförslaget som helhet innebär en märkbar skillnad jämfört med intilliggande bebyggelse som är placerade som hus i park.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Social hållbarhet, barnkonsekvenser, jämställdhet och trygghetsfrågor har genomsyrat arbetet med detaljplanen men inte utretts separat.

#### **Barnkonsekvenser**

Planförslaget innebär att obebyggd naturmark delvis tas i anspråk för bebyggelse vilket gör att möjliga lektytor i naturmark minskas något. Samtidigt skapar det nya kvarteret en tryggare lekmiljö, eftersom en huskropp avskiljer gården från gatan.

#### **Trygghet och social hållbarhet**

I kvarteret med Stockholmshus placeras entréer mot Västertorpsvägen, befintligt cykelstråk och den nya kvartersgatan. Detta bidrar till ett ökat flöde av människor och förbättrad kontakt mellan bottenvåningar och de offentliga rummen och bidrar därmed till ökad trygghet i området. För den södra huskroppen läggs tre entréer mot E4/Södertäljevägen. De entréer som inte ligger mot gata läggs alltså ändå mot kvarterets utsida så att de vetter mot gång och cykelstråk och bidrar därmed också till ökad trygghet och stadsmässighet i området.

Hotelllets reception är bemannad dygnet runt och träningsanläggningen har generösa öppettider. Detta resulterar i en näst intill konstant rörelse i området vilket bidrar till en tryggare miljö även för bostadskvarteren intill, som utan dessa verksamheter skulle vara svår att uppnå.



### Jämställdhet

Tillskott av ny bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge bidrar till en mer jämställd och trygg stadsmiljö. Kvinnor använder sig av kollektivtrafik i större utsträckning än män.

### Trafik och mobilitet

Planförslaget innebär ingen förändring avseende gång-, kollektiv- och biltrafik. Det finns även ett gångstråk inom parkmarken som delvis behöver flyttas men dagens funktion och kopplingar ska finnas kvar. Parkeringstalen för Stockholmshusen är 0,41 platser per lägenhet. För studentbostäder behövs endast parkeringsplatser för personer med funktionshinder. Befintligt parkeringsbehov för hotellet och gymmet är 100-120 platser.

### God offentlig miljö

#### Arkitektur och gestaltning

Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de arkitektoniska kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla.

Ambitionen med påbyggnaden av den gulklassade hotellbyggnaden är att påverka utseendet på det befintliga hotellet i så liten utsträckning som möjligt. Nedanför takfot kommer byggnaden inte att ändras. Påbyggnaden ska dras in från fasadliv i två steg. Element från hotellet – dess rytm, pilastrar och lister – tas upp i form av linjespel i påbyggnadens fasad, medan material och kulör skiljer befintligt från nytt.

Området närmast E4/E20 Södertäljevägen har en mycket disparat karaktär, där till exempel det befintliga hotellet inte liknar något annat i sin omgivning. Väster om hotellet ligger ett postmodernistiskt parkeringshus och dito kontorsbyggnader. Österut finns ett äldre lamellhusområde i en trevåningsskala. Mellan detta och tillbyggnaden till hotellet planeras de nya Stockholmshusen att överbygga skalskillnaden med sina fyra till fem våningar. På motstående sida av E4/E20 ligger den storskaliga Mälarhöjdens ishall och lagerbyggnader och bakom dessa återfinns ett nybyggt bostadsområde där husen närmast motorvägen är 6 våningar höga.

Planförslagets förhållningssätt till det befintliga liknar det förhållningssätt som historiskt använts i området - att lägga till ett nytt samtida lager. Volymmässigt förhåller sig den nya bebyggelsen även till den storskaliga bebyggelse som återfinns längs stora delar av E4/E20 Södertäljevägen.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattade bedömning är att föreslagen bebyggelse anpassas till omgivande bebyggelse

genom att den höjdmässigt tar upp de olika skalorna i området för att på så sätt fungera som en medlande länk mellan dessa. Planförslaget är i huvudsak genomförbart utan att kulturhistoriska värden påverkas i avgörande grad.

### **En klimatsmart och tålig stad**

#### **Grön och vattennära stad**

Parkmarken som tas i anspråk 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 hos på enskilda träd.

Huvuddelen av ytan inom Fotsacken 1 som avses för studentbostäder utgörs idag av markparkeringar. Samtliga befintliga träd behöver tas ned för att åstadkomma ett underjordiskt garage för planerad bebyggelse. En inledande analys har dock inte funnit några högre naturvärden med avseende på enskilda träd.

#### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

##### **Buller**

Planområdet utsätts för höga trafikbullernivåer, främst från E4/E20 Södertäljevägen. Mycket stor hänsyn till trafikbullret måste tas vid utformningen av byggnaderna och lägenheterna så att avstegsfall B, enligt Stockholmsmodellen, högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet kan uppnås.

När hela området är utbyggt kommer större delen av bostäderna att klara gällande riktvärden avseende trafikbuller utan tekniska lösningar.

##### **Luftkvalitet**

Det är viktigt att planen genomförs så att människor inte uppmuntras till vistelse i områden med höga partikelhalter. Till exempel kan gemensamma ytor och uteplatser placeras avskilt från den utsatta sidan mot E4/E20 Södertäljevägen. I nuläget passerar gång och cykelbanor längs E4/E20 Södertäljevägen och söder om den planerade bebyggelsen. Bebyggelsens utformning som en skärm mot E4/E20 Södertäljevägen skyddar bakomliggande områden, men beräknas inte påverka halterna längs cykelbanan där miljö kvalitetsnormen beräknas överskridas även utan bebyggelsen, till följd av trafiken på E4/E20. Det är däremot viktigt att tilluften för ventilation inte tas från fasader som vetter mot E4/E20 Södertäljevägen, utan från taknivå eller från andra sidan av byggnaden.

### Elektromagnetiska fält

Längs E4/E20 Södertäljevägen är en tidigare luftburen högspänningsledning nu markförlagd. Det elektromagnetiska fältet för markförlagda ledningar är betydligt lägre än motsvarande avstånd för luftledning. 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 är ny bostadsbebyggelse inom planområdet placerad med minst tio meters avstånd till högspänningsledningen.

### Farligt gods

E4/E20 Södertäljevägen är primär transportled för farligt gods och samma klassificering bedöms gälla i framtiden. Riskkällor och händelser förknippade med transporter av farligt gods längs E4/E20 Södertäljevägen är de händelser som identifierats kunna ge förhöjda risknivåer enligt upprättad riskanalys. Utifrån riskanalysen har ett antal möjliga olycks-scenarier 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. Risknivån som närheten till E4/E20 Södertäljevägen innebär att ett antal riskreducerande åtgärder ska genomföras och som därför också regleras på plankartan.

Om byggnaderna utförs i enlighet med de regleringar som planen föreskriver så bedöms de riskreducerande åtgärderna få en tillräcklig effekt.

### 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 omgivande gator. En tydlig höjdsättning av gården krävs för att byggnaderna inte ska skadas vid exempelvis ett 100-årsregn. Mark och entréer ska höjdsättas så att vatten rinner bort från byggnaderna mot innergård och gata. Innergårdar ska höjdsättas så att de i sin tur avrinner mot gata vid kraftiga flöden. Nedfart till planerat underjordiskt garage ska översvämningssäkras, exempelvis genom att infarten höjs jämfört med omkringliggande mark, för att förhindra att yttlig avrinning sker ner i garaget.

### Ljusförhållanden och lokalklimat

Den nya bebyggelsen bedöms under merparten av året inte påverka befintliga bostäder i någon större utsträckning.

### Teknisk försörjning

Nybyggnad ansluts till befintliga nät för vatten, avlopp, dagvatten, el, tele, fjärrvärme och fjärrkyla.

## Planprocess

### Process och samlade synpunkter

Planförslaget genomförts med standardförfarande.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 28 november 2017 till och med 30 januari 2018. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 5 december 2017 i Tekniska Nämndhuset där tre personer närvarade. Granskning genomfördes från och med 20 juni 2018 till och med 29 augusti 2018.

### Samråd, samlade synpunkter

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 28 november 2017 till och med 30 januari 2018. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 5 december 2017 i Tekniska Nämndhuset där tre personer närvarade. Under samrådet inkom 23 yttranden och remissvar. Flertalet remissinstanser var positiva till planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller byggnadshöjd, placering och gestaltning, gång- och cykelvägar, hantering av dagvatten, befintliga ledningar, buller, riskfrågor och farligt gods. Skönhetsrådet avstyrkte planförslaget i sin helhet. Flera sakägare och övriga boende framförde negativa synpunkter om byggnadens höjd, placering och gestaltning i förhållande till den omkringliggande bebyggelsen och antalet parkeringsplatser. Boende vill bevara parkmarken och anser att bebyggelsen kommer att innebära skuggning, skynd sikt och värdeminskning för närliggande villor. Brist på parkeringsplatser befaras leda till att gatorna används som parkeringsplatser och skapa svårigheter för boende. De önskar även att staden ser över gång- och cykelvägen på södra sidan av Västertorpsvägen.

Inkomna synpunkter om bland annat hantering av riskfrågor och dagvatten, befintliga ledningar och byggnadernas höjd och placering och gång- och cykelväg ledde till att planförslaget reviderades. Efter samrådet justerades stockholmshusen placering för att möjliggöra större gård samt framtida gång- och cykelbana vid Västertorpsvägen. Huskroppen mot E4/E20 Södertäljevägen sänktes från sex till fem våningar för bättre anpassning till områdets övergripande stads- och landskapsbild samt för att minska skuggning och skynd utsikt.

### Granskning, samlade synpunkter

Under granskningen har tio yttranden inkommit. Länsstyrelsen och trafikverket har lämnat synpunkter gällande risk, buller, luftkvalitet och översvämningsrisker. Skanova vill säkra befintliga ledningar



inom Fotsacken 1. Två sakägare motsätter sig planförslagets byggnadshöjd och p-tal. De vill bevara parkmarken och anser att nybebyggelsen skulle innebära skuggning, skymd utsikt för närliggande bebyggelse och trafiksvårigheter på Västertorpsvägen. Brist på parkeringsplatser skulle leda till att gatorna i villaområden används som parkeringsplatser och skapa svårigheter för boende.

#### Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter under granskningen föranledde uppdatering av genomförda utredningar och revidering av planförslaget. Nya bestämmelser angående buller och risk har införts på plankartan. Uppförande av en bullerskärm har möjliggjorts i Fotsacken 1. Nya markhöjder mot Västertorpsvägen har införts för att minska översvämningsrisker. Skanovas befintliga teleanläggningar har säkrats inom områden markerat med u och u1. I planbeskrivningen har texter om risker justerats i enlighet med plankartan och uppdaterade utredningar.

Revideringen innebär inte att förslaget behöver granskas på nytt.

#### Tidigare ställningstaganden i ärendet

##### Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 8 december 2016 att ge uppdrag till stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete. Detaljplanen genomförs med standardförfarande.

##### Ställningstagande och revidering inför granskning

Efter samrådet togs planen upp för ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden 2018-05-23. Nämnden beslöt då att godkänna redovisningen av plansamrådet samt att ett slutligt planförslag skulle upprättas och ställas ut för granskning. Nämnden anförde också i ett särskilt uttalande att de ansåg att hotellets - och gymmets parkeringsgarage borde samnyttjas med tillkommande bostäder, för att minska ytan för markparkeringar och ge bättre möjlighet att plantera trädridåer som skydd mot buller och luftföroreningar från motorvägen. Nämnden förordade även att den gångstig med lönnar som finns i planområdets östra del bör i möjligaste mån bevaras.

Möjligheten att hotellets garage samnyttjas med tillkommande bostäder har prövats men konstaterats svårt att genomföra. Hotellets garage har plats för 80 bilar vilka behövs för hotellverksamheten. Möjligheten att bevara gångstråket med lönnar har också prövats men konstaterats oförenlig med den nya bostadsbebyggelsen. Del av gångstråket måste flyttas och ett antal träd behöver tas bort för att ge plats till de nya bostadshusen men ambitionen är att bevara träd i så stor utsträckning som möjligt.

**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.

**Tidplan**

Antagande i Stadsbyggnadsnämnden: December 2018

**Planavtal**

Planavtal har tecknats med exploatörerna (AEVS Smörkniven AB och AB Stockholmskem) för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

En intressekonflikt finns mellan kringboendes övervägande negativa synpunkter på byggnadens omgivningspåverkan och behovet av nya bostäder.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget med ovan redovisade ändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Planens konsekvenser är inte större än att de uppvägs av det allmänna intresset av nya bostäder i stadsdelen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen bebyggelse anpassas till omgivande bebyggelse genom att den med sin volym höjdmässigt tar upp de olika skalorna i området och på så sätt fungerar som en länk mellan dessa. I sitt uttryck bedöms den fungera väl i stadsbilden. De nya byggnaderna bedöms inte ha negativ påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Tillägg av ny bebyggelse i redan byggda miljöer påverkar befintlig boendemiljö, till exempel i form av förändrad utsikt och brist på extra parkeringsplatser för enskilda villor vilket är negativt för de boende men en konsekvens av förtätning. Planförslaget innebär förändringar av befintlig boendemiljö och det offentliga rummet men inte i sådan utsträckning att det inte kan accepteras i en växande stad. Kontorets sammanfattande bedömning är att bostadsförsörjningsaspekten väger tyngre än boendes framförda erinringar mot förslaget.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Planförslaget skapar även ett tillskott av cirka 260

hyreslägenheter i ett kollektivtrafikhärläge.  
Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar  
att förslag till detaljplan antas.

SLUT