

Handläggare
Pontus Bodén
Telefon 08-508 27 300**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning inom del av Västberga 1:1 i stadsdelen Västertorp (80 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva komplettering av området med ca 80 hyresbostäder i flerbostadshus inom Stockholmshusprojektet. Utifrån platsens värden och Västertorps karaktär ska bostäderna utgöra ett kvalitativt tillskott till den befintliga boendemiljön.

Planområdet är lokaliserat i södra delen av stadsdelen Västertorp, intill kvarteret Pucken. Området avgränsas i norr av Västertorpsvägen och i söder av vägområdet för E4/E20. Området omfattar del av Västberga 1:1 som ägs av Stockholms stad. Platsen är idag obebyggd och består trädbevuxna gräs- och naturmarksytor. Det finns ett flertal gamla träd, bland annat tre stora ekar med höga ekologiskt värden, inom området.

Det nära avståndet till E4/E20 gör risk, luftkvalitet och buller till centrala frågor inom projektet. Tillsammans med dagvattenhantering och översvämningsrisk sätter de ramar om omfattning och placering av ny bebyggelse. Planförslaget ska ta utgångspunkt utanför Länsstyrelsens rekommenderade zon om 75 meter från motorvägens körbana.

Kontoret bedömer det lämpligt att pröva aktuellt område för nya bostadshus. Förslaget föreslås utgå utifrån Västertorps karaktär och byggnadsskala vid placering och volymhantering. Ny bebyggelse ska anpassas till Västertorps kulturhistoriska värden och placeras utifrån identifierade byggnadsriktningar i och stråk. Förgårdsmark är ett tydligt återkommande inslag för intilliggande bostäder och ska

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

finnas mellan gatumark och nya byggnader. Kopplingarna inom och genom området är etablerade och ska bevaras.

Området är ett habitatnätverk för eklevande arter och groddjur, vilket troligen kommer påverkas negativt. Vidare studier kommer göras bland annat avseende risk, buller, luftkvalitet, naturvärden, habitatnätverk, kulturmiljövärden, dagvatten samt bebyggelsestruktur och typologi.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.



Aktuellt område att pröva för nya bostäder markerat i rött.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva i vilken omfattning ett tillskott av ny kompletterade bebyggelse inom planområdet är lämplig. Marken utreds i första hand för ca 80 lägenheter i flerbostadshus som en del av Stockholmshusprojektet. Utifrån platsens värden och Västertorps karaktär ska bostäderna utgöra ett kvalitativt tillskott till den befintliga boendemiljön. Under planprocessens gång kommer risk-, buller-, luftkvalitet- och dagvattenutredningar visa lämplighet att eventuellt uppföra ytterligare bostäder, i form av bostadsrätter eller hyresrätter, i ett läge närmare E4/E20.

Västertorps kulturhistoriska karaktär och byggnadsskala ska beaktas vid placering och volymhantering. Byggnaderna ska placeras utifrån identifierade byggnadsriktningar i och stråk. Rummen mellan byggnaderna ska utformas med omsorg. Förgårdsmark är ett tydligt återkommande inslag för intilliggande bostäder och ska finnas mellan gatumark och nya byggnader. Stora ekar och träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Mötet mellan naturmark och byggnad ska ske på ett hänsynsfullt sätt. För att uppnå ovanstående kan parkering under mark krävas.

Kopplingarna inom och genom området ska bevaras varför bebyggelsen ska placeras så att det fortsatt är möjligt att röra sig genom planområdet.

Bakgrund

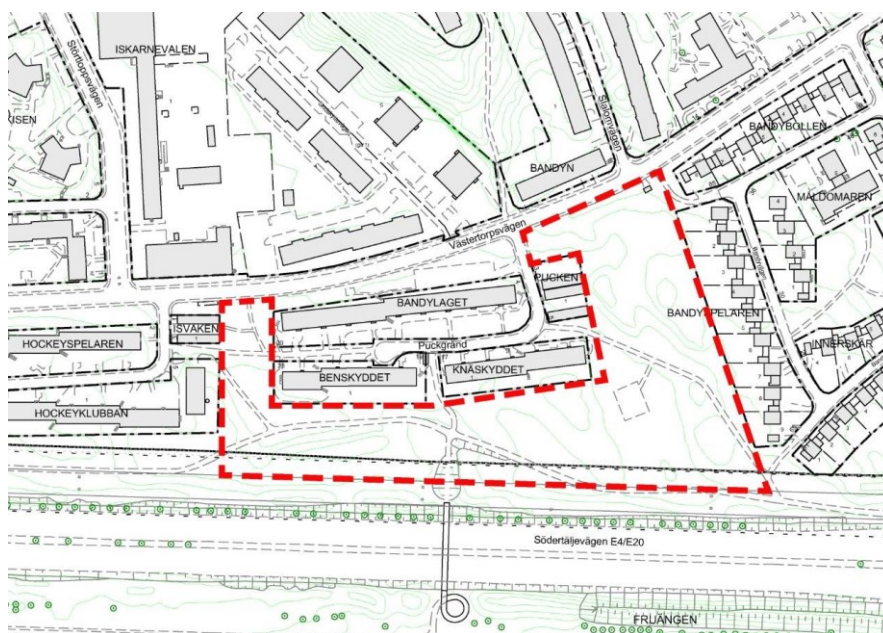
Stockholmshusen

Bristen på bostäder är en av stockholmsregionens största utmaningar. I Stockholms stads budget för 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter med rimliga hyror. Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 kompletteras med ett delmål om att bygga 40 000 lägenheter till 2020. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande och kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram ett koncept för att göra det möjligt. 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.

Till och med år 2020 ska 3 500-5 000 bostäder av stockholmshustyp vara byggstartade. Bostadsprojekten fördelas i två etapper per år och innehåller omkring 750 bostäder per etapp. Första etappen startade hösten 2015 och ska vara byggstartad under 2017. Den aktuella detaljplanen är en del av den tredje etappen.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är lokaliserat i södra delen av stadsdelen Västertorp, intill kvarteret Pucken. Området avgränsas i norr av Västertorpsvägen och i söder av vägområdet för E4/E20. I öster gränsar området till villakvarteret Bandyspelaren och i väster till kvarteret Hockeyklubban med flerbostadshus i tre våningar.



Markägförhållanden

Området omfattar del av Västberga 1:1 som ägs av Stockholms stad och är ca 15 000 kvm stort.

Avgränsning av planområdet. Det kan komma att revideras under processen

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

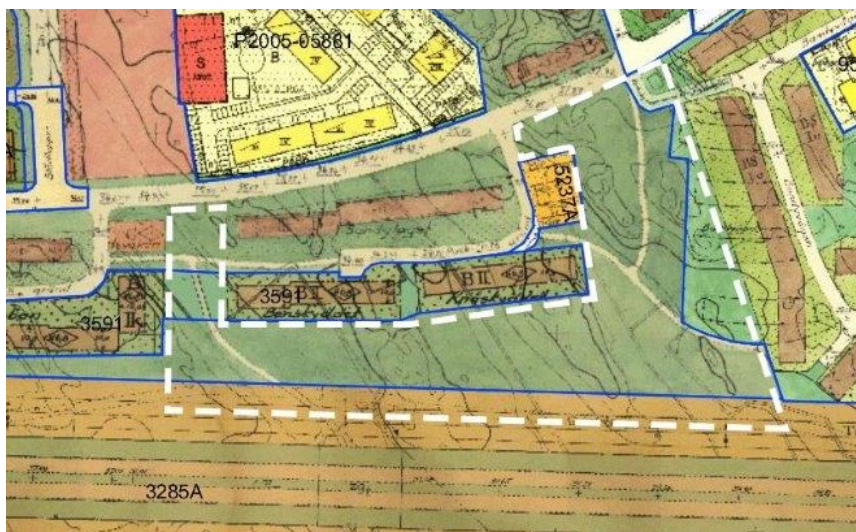
I översiktsplanen betecknas Västertorp som ett område med tät stadsbebyggelse.

Riksintresse

Södertäljevägen E4/E20 ligger i direkt anslutning till planområdets södra del och utgör ett riksintresse.

Gällande detaljplan

Planområdet är idag till stor del planlagt som parkmark i fyra olika detaljplaner: Pl 3500A (från 1948), Pl 3591 (från 1948) samt Pl 3683A (från 1950). Planområdets södra del är dock planlagt som trafikområde i Pl 3285A, från 1946. Ingen genomförandetid kvarstår för någon av detaljplanerna.



Planmosaik, ungefärligt planområde är markerat med vit streckad linje.

Markanvisning

Den 15 november 2016 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning för cirka 80 lägenheter till Familjebostäder inom del av fastigheten Västberga 1:1.

Nuvarande förhållanden



Snedbild över området sett från söder. Ungefärlig planområdesgräns markerad.

Planområdet är inkilat mellan Västertorpsvägen, Puckgränd och E4/E20. Planområdet är näst intill obebyggt och utgörs till största delen av trädbevuxna gräs- och naturmarksytor. Skogspartiet i den östra delen är tätare än i den västra. I planområdets nordöstra del, mot Västertorpsvägen, ligger en befintlig transformatorstation. Marken har mindre lokala höjdskillnader och genomkorsas av ett regionalt cykelpendlarstråk.



Lamellhus i kvarteret Benskyddet söder om Puckgränd.

Angränsande bebyggelse på Puckgränd är omsorgsfullt utformad och består av två- och trevåningslameller från 1950-talet med bland annat tidtypiska entrédörrar i trä. Gården mellan husen är lummig och innehåller grillplatser, trädgårdsmöbler samt lektytor. Garagelängor finns såväl öster som väster om kvarteret.



Lamellhus i kvarteret Bandylandet norr om Puckgränd.

Kvarteret Bandylandet norr om Puckgränd har trevånings lamellhus med en något mer stadsmässig karaktär än i kvarteret Pucken. Även här syns stor omsorg i utformning av detaljer, som balkongfronter, portar, färgsättning med mera.

På norra sidan av Västertorpsvägen ligger kvarteret Bandyn med ett lamellhus om tre till fyra våningar längs med vägen. Villakvarteret

Bandyspelaren i öster består av småhus med häckar i tomtgränsen mot skogspartiet i planområdet.

Kulturhistoriskt värde

Omgivningen i Västertorp är identifierat av Stadsmuseet som ett kulturhistoriskt värdefullt område genom sitt tydliga uttryck med 1950-talets bebyggelseideal. Bebyggelsen i stadsdelen är enhetlig, bestående av lamellhus i 3-5 våningar utplacerade i det skogsbeklädda landskapet samt stjärnformade punkthus lokaliserade intill tunnelbanestationerna.

Närmaste bebyggelse söder om Puckgränd kategoriseras som *”fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”*. Övrig bebyggelse representerar *”bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde”*. Stadsmuseet bedömer att tillkommande bebyggelse kan ske med hänsyn till kvalitéerna i 1950-talsområdet.

Teckenförklaring

Gul – bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.
Grön – kulturhistoriskt värdefullt område.



Kartan visar Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering i Västertorp. Röd markering illustrerar aktuella plats för ny bebyggelse.

Naturvärden

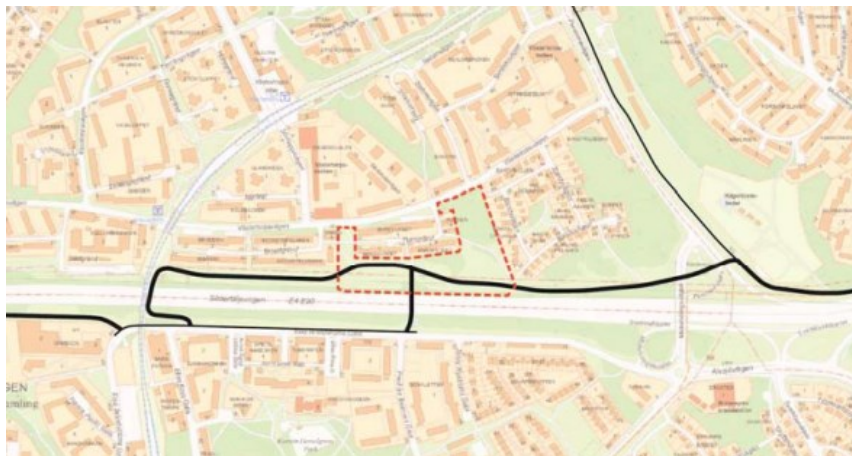
Planområdet är idag obebyggt och består av blandskog. Det finns ett flertal stora gamla träd, bland annat tre stora ekar med ekologiska värden inom området. Naturmarken i området bidrar med flera ekosystemtjänster. Området ingår i ett habitatnätverk för eklevande arter och groddjur.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger mitt emellan två tunnelbanestationer. Västertorps tunnelbanestation är belägen ca 500 m från planområdet och Hägerstensåsens tunnelbanestation är belägen ca 700 meter från området. Västertorpsvägen trafikeras av buss 192 mellan Stockholm C och Fruängens T-bana.

Gång- och cykelstråk

Längsmed E4/E20 löper ett regionalt cykelpendlarstråk som förbinder Stockholms city med stadens sydvästra förorter. Planområdet genomkorsas av flera gångvägar som bland annat ansluter till en gång- och cykelbro över motorvägen som förbinder stadsdelarna Västertorp och Fruängen med varandra.



Ett viktigt regionalt cykelpendlarstråk in till Stockholms city löper genom planområdet .



Bild tagen mot väst från gång- och cykelbro över E4/E20. Planområdet ligger till höger i bild. Högspänningsledningen håller nu på att monteras ner för att placeras i marken.

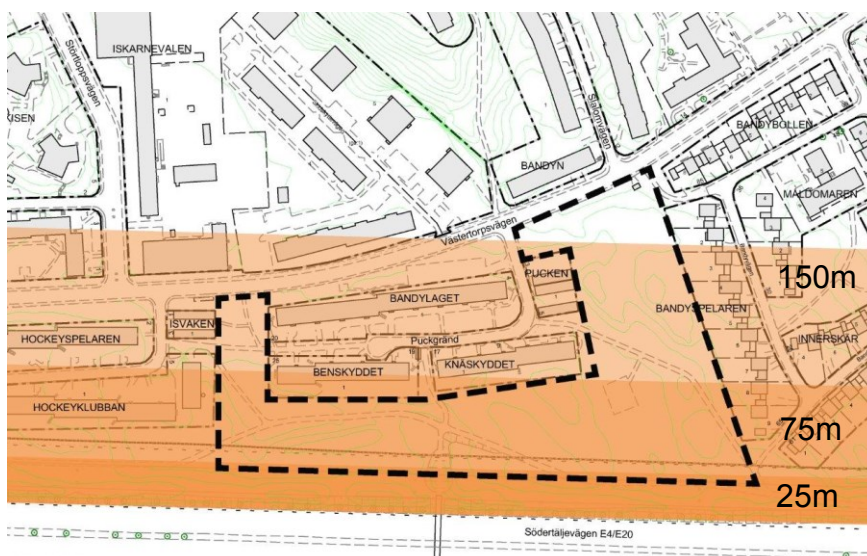
Risk, säkerhet och hälsa

Farligt gods

Området angränsar i söder till E4/E20 Södertäljevägen, som är primärled för farligt gods.

I ett tidigt utlåtande från Länsstyrelsen avråds bebyggelse inom 75 meter från vägkanten av E4/E20. Lämpligheten för all bebyggelse inom 150 meter från farligt gods-led måste särskilt motiveras. Bebyggelse närmare vägen kräver detaljerad riskutredning med föreskrifter om byggnadernas utformning. Länsstyrelsen rekommenderar en bebyggelsefri zon om minst 25 meter från

väggkant med transport av farligt gods, oavsett risknivå. Stora delar av planområdet ligger inom 75 meter från E4/E20s väggkant.



Karta som visar 25, 75 respektive 150 meter från E4/E20s vägkanter.

Elektromagnetiska fält

Längs motorvägen löper en högspänningsledning som nu håller på att markförläggas. Markförlagda ledningar ger betydligt lägre elektromagnetisk strålning än lufthängda ledningar. Jordart, ledningsdjup och spänning avgör hur stor strålningen blir.

Buller

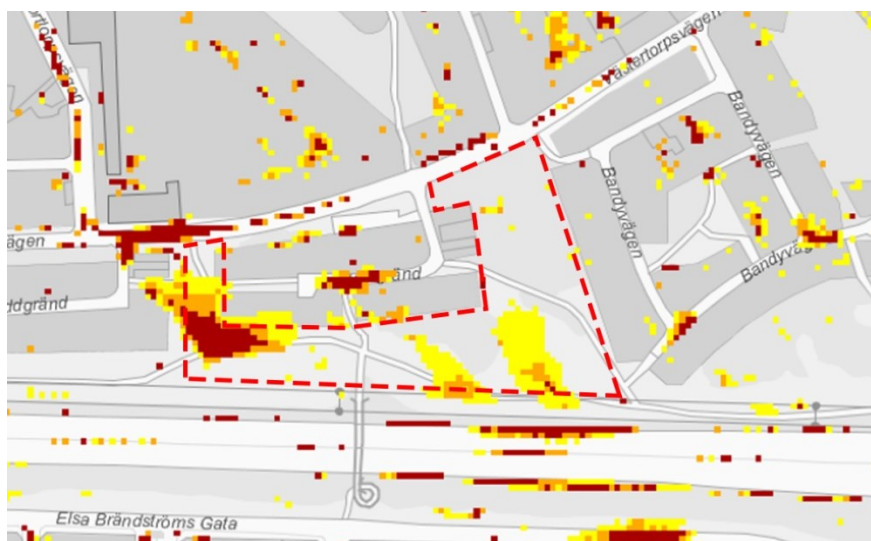
Planområdet är bullerstört från E4/E20 som trafikeras med ca 120 000 passerande fordon per dygn intill planområdet. De ekvivalenta ljudnivåerna närmast vägen ligger mellan 65-70 dBA och 60 -65 längre ifrån. Planområdet exponeras även för buller från Västertorpsvägen. I områdets nordöstra del är marken mer kuperad och längs E4/E20 finns en vall som ger visst bullerskydd.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras inte för hela planområdet. Halten av partiklar PM10 ligger på 35-50 µg/m³ (dygnsvärde) för större delen av planområdet men närmast vägen överskrider miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 36-48 (dygnsvärde) för större delen av planområdet. Närmast motorvägen ligger halterna på 48-60 µg/m³ att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad indikerar att det idag finns flera platser inom eller i närheten av planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall (100-års regn). Det ska beaktas i planarbetet.



Skyfallskartering – sannolikhet för översvämning med minst 0,1 m djup vid ett 100-årsregn (Stockholm vatten och miljöförvaltning, 2015).

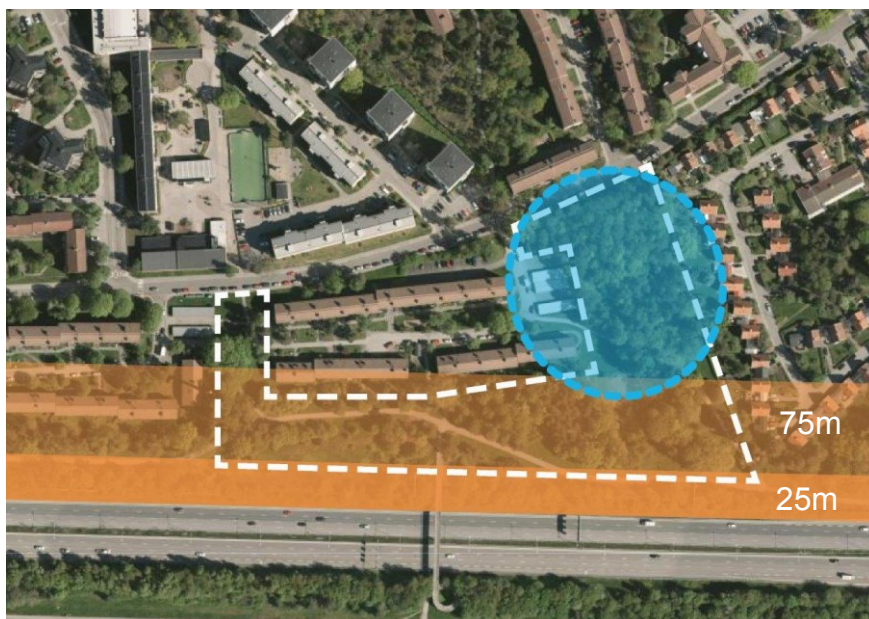
Markföroreningar

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar på platsen.

Planförslaget

Planarbetet ska pröva i vilken omfattning ett tillskott av ny kompletterade bebyggelse inom planområdet är lämplig. I första hand utreds marken för flerbostadshus av Stockholmskusttyp.

Det nära avståndet till E4/E20 gör risk, luftkvalitet och buller till centrala frågor inom projektet. Tillsammans med dagvattenhantering sätter de ramar om omfattning och placering av ny bebyggelse. Planförslaget ska ta utgångspunkt utanför Länsstyrelsens rekommenderade zon om 75 meter från motorvägens körbana. Under planprocessen får risk-, buller-, luftkvalitet- samt dagvattenutredningar visa lämplighet om eventuella ytterligare bostäder, bostadsrätter eller hyresrätter, kan möjliggöras närmare E4/E20. Mot bakgrund av det kommer i första hand marken i den nordöstra delen av planområdet utredas för ca 80 lägenheter i flerbostadshus.



Blå markering - del av planområdet som i första hand ska provas för flerbostadshus av Stockholmslustyp. Övriga ytors lämplighet för bostäder ska utredas ytterligare under planprocessen

Planförslaget ska visa hänsyn till områdets starka kulturmiljövärden samt den omkringliggande bebyggelsens skala, typologi och gestaltning. De närmsta intilliggande husen har en tydlig identitet med sammanhängande byggnadshöjd och generös förgårdsmark mot Puckgränd och Broddgränd.

Ny bebyggelse med lamellhus ska placeras mot Västertorpsvägen, för att stärka gaturummet, likt kvarteret Bandyn på motsvarande sida. Övrig bebyggelse ska placeras så att den förstärker riktningar hos den intilliggande bebyggelsen längsmed Puckgränd och Västertorpsvägen har.



Exempel på lamellhus mot gata utformat enligt Stockholmslustypens principer.

Planförslaget ska anamma den arkitektoniska gestaltningen på de intilliggande husen med livförskjutningar i fasad. Husen bör ha sadeltak och placeras i samma längdriktning som befintlig bebyggelse. Bebyggelsen ska utformas med genomgående entréer.



Exempel på hur ett lamellhus utformat enligt Stockholmshusens principer möter gaturummet.

Planarbetet ska vidare studera angöring samt parkeringslösningar. Det områdesspecifika parkeringstalet att utgå ifrån är 0,48 per lägenhet, vilket bland annat motiveras av närhet till tunnelbana. Om nya gator behövs för att klara angöringen ska befintliga strukturer och förutsättningar utnyttjas, så som en nordsydlig förlängning av Slalomvägen.

Under planarbetet ska följande frågor utredas.

- Placering av byggnader och volymstudier ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, kulturhistorisk värdefull miljö och befintlig skala.
- Risk, transporter av farligt gods på E4/E20 i syfte att kartlägga omfattning samt placering av bebyggelse.
- Buller och åtgärder för att klara riktvärdena.
- Luftkvalitet och åtgärder för att klara riktvärdena.
- Omhändertagande av dagvatten inom planområdet samt översvämningsrisk till följd av planens genomförande, speciellt i avseende till planområdets västra del.
- Säkerhetsavstånd till den nedgrävda kraftledningen.
- Naturvärdesinventering och trädinventering (biologisk och ekologiskt värde) för att klargöra vilka naturvärden och träd som bör sparas.
- Habitatets kvalitet och vilka konsekvenser ny bebyggelse innebär för den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster. Eventuellt kan kompensationsåtgärder komma att utredas.

- Angöring, nya gator, omledning av gång- och cykelvägar.
- Parkeringslösningar för bil och cykel inom kvartersmark.
- Kulturmiljöanalys i syfte att definiera på vilket sätt hänsyn bör tas till områdets 1950-tals bebyggelse typologi, dock inom ramen för gestaltungsprogrammet för Stockholms husen.
- Ledningar under mark.

Planförslagets konsekvenser

Stadsmiljö

Den framtida bebyggelsen ska utgöra ett smakfullt tillskott i Västertorps befintliga bebyggelse och samtidigt ansluta till omgivningen med placering och i skala och volym.

Park, natur och rekreation

Ett kuperat mindre naturområde som är en ekologisk spridningskorridor försvinner delvis. Planarbetet ska utreda möjligheten att bevara en tillräckligt bred korridor. Tre stycken i stadens ekdatabas kartlagda ekar ska bevaras.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den samspelar och förstärker befintlig kulturmiljö.

Störningar och risker

Bullerfrågan måste beaktas vid utformningen så att byggnader uppnår normer kring bullerstörningar. Bullerskyddsåtgärder behöver utredas och bulleraspekten behöver beaktas i tidigt skede i planeringen. En byggnadstyp som kan ge skyddad sida bedöms som en förutsättning för att klara riktvärdena.

Planområdet ligger inom 150 meters avstånd från farligt gods-led, varför en riskbedömning behöver göras. Tidigare utförda riskbedömningar för planer i närområdet och i anslutning till farligt gods-led (E4/E20) kan eventuellt användas efter aktualitetsprövning för att åstadkomma jämförelser som verkar för rättsäker bedömning.

Eftersom miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas för delar av planområdet behöver utredningar utföras. De ska redovisa hur bebyggelsen påverkar halterna och vilka luftföroreningshalter som förväntas i marknivå inom planområdet, både på exponerad och på skärmad sida.

Översvämningsrisk och dagvattenhantering

Med föreslagen exploatering kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden förändras. Översvämningsriskerna behöver

beaktas i dagvattenutredningen och kan komma att påverka förslagets struktur.

Behovsbedömning

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

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande, eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Stockholmshusen är ett samarbetsprojekt mellan stadens förvaltningar och bolag och tidplanen utgår från en handläggning där både tiden för samråd och granskning hålls så korta som plan- och bygglagen tillåter. Det innebär att nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, kan ärendet dock komma att redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Start-PM	december 2016
Samråd	3:e kvartalet 2017
Granskning	1:a kvartalet 2018
Antagande	2:a kvartalet 2018

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att platsens nordöstra del är lämplig att pröva för nya bostäder i form av ”Stockholmshus”.

Kontoret anser att den risk-, luft-, buller- och översvämningsproblematik som råder inom platsen inte gör möjligt att utgå från en högre exploatering än den föreslagna. Under planprocessen får vidare utredningar visa lämplighet för att eventuellt uppföra ytterligare bostäder mot E4/E20. En eventuell högre exploatering ställer i sin tur större krav på tillhörande samhällsservice samt allmänna ytor för vistelse och rekreation inom närområdet. Lämplig lokalisering kan inte garanteras inom utpekad plats varför stadsbyggnadskontoret ytterligare anser att den under rubriken ”planförslaget” nämnda exploateringen är att utgå ifrån.

En förutsättning för planarbetet är att bebyggelsen ges en skala och struktur med utgångspunkt från platsens värden och funktion, dess

betydelse i sitt sammanhang samt karaktärsskapande element i Västertorps bebyggelsemiljö. Förslaget är förenligt med översiktsplanen. Ett lågt p-tal är en förutsättning för att den föreslagna bebyggelsen kan inordnas i befintlig bebyggelsestruktur på ett positivt sätt. Uppvuxna träd ska sparas i så stor utsträckning det går och grön förgårdsmark ska finnas mellan gata och byggnad för att bygga vidare på en del av den gröna karaktär som Västertorp har idag. Att möta det bostadsbehov som finns, samtidigt som bostäder ska kunna erbjudas inom områden där det redan finns infrastruktur, innebär att vissa natur-/parkytor måste tas i anspråk. Stadsbyggnadskontoret bedömer det möjligt att utforma förslaget så att ny bebyggelse utgör ett stadsbildsmässigt positivt tillägg.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT