

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

## **Startpromemoria för planläggning av del av fastigheten Västberga 1:1 vid kv. Fotsacken i stadsdelen Västertorp (ca 110 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

### **Sammanfattning**

Planförslaget innehåller nybyggnad av ca 110 lägenheter i flerbostadshus, så kallade Stockholmshus, vid Västertorpsvägen i Västberga. Byggherre är AB Stockholmshem och bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

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

Marken inom det aktuella planområdet vid kvarteret Fotsacken ägs av Stockholms stad och utgörs av parkmark. Planområdet ligger i en kil mellan Västertorpsvägen och Södertäljevägen E4/E20. Marken är plan och i utkanten av planområdet berörs ett antal uppvuxna träd av den nya bebyggelsen.

Planområdet är utsatt för trafikbuller och farligt gods på grund av närheten till E4/E20. Idag går en luftburen högspänningsledning över tomten. I samband med markförläggning av kraftledningen möjliggörs exploatering av platsen.

Exploateringsnämnden föreslår den 15 december 2016 att fatta besluta om markanvisning för ca 110 lägenheter till AB Stockholmshem för del av fastigheten Västberga 1:1.

**Stadsbyggnadskontoret**

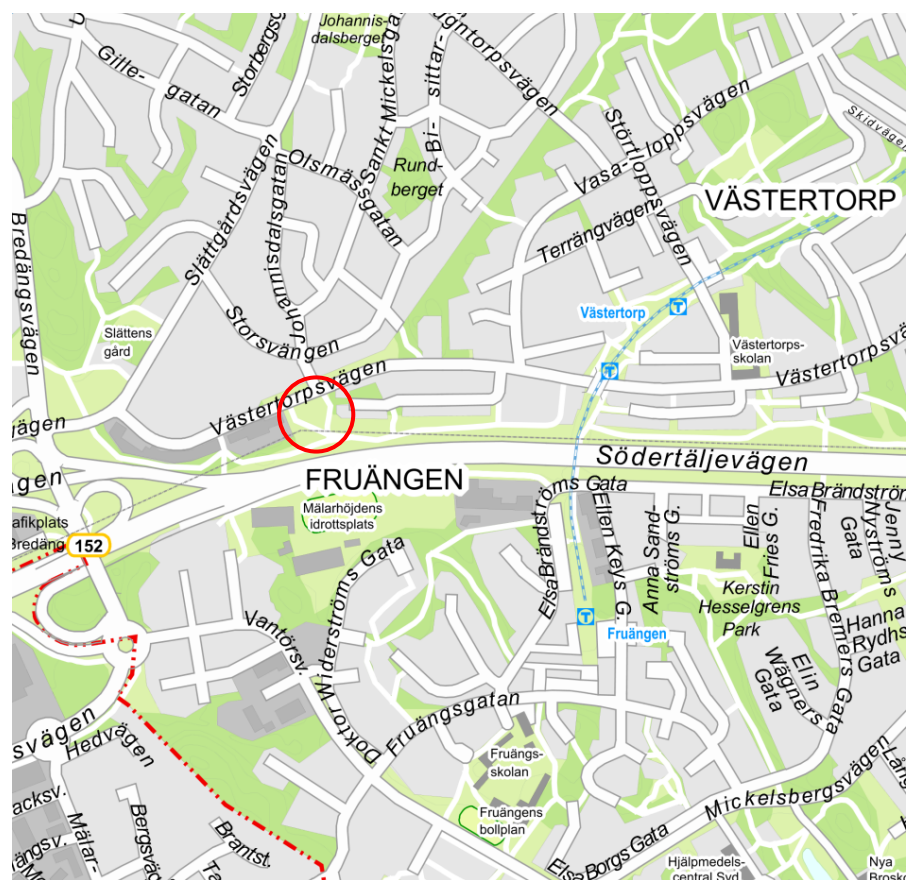
Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

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 placering längs Västertorpsvägen med entréer och grön förgårdsmark vända ut mot gatan. Ett lågt p-tal är en förutsättning för att möjliggöra Stockholmshus inom det föreslagna området för att ingreppet i parkmarken ska bli så litet som möjligt.

Kontoret bedömer att planarbete kan startas och avser att under planprocessen utreda planeringsförutsättningarna närmare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.



Ungefärligt planområde är inringat på kartan.

## Utlåtande

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med ca 110 lägenheter i flerbostadshus. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra för bostäder enligt Stockholmshusprojektet.

Den nya bebyggelsen förslås placering 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. Gården mellan byggnaderna ska utformas med omsorg och ska vara så grön som möjligt. Träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt och förgårdsmark ska finnas mellan gatumark och bebyggelsen.

I förstudien har ett p-tal på ca 0,48 (ca 35 bilplatser antagits).

De höga bullernivåerna gör att bullerskyddsåtgärder behöver utredas och bulleraspekten behöver beaktas redan från ett tidigt skede i planeringen och för hur byggnaderna utformas. En byggnadstyp som kan ge skyddad sida bedöms som en förutsättning för att klara riktvärdena.

### Bakgrund

#### Markanvisning

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden föreslås den 15 december 2016 besluta om markanvisning för 110 lägenheter till AB Stockholmshem för del av fastigheten Västberga 1:1.

#### 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.

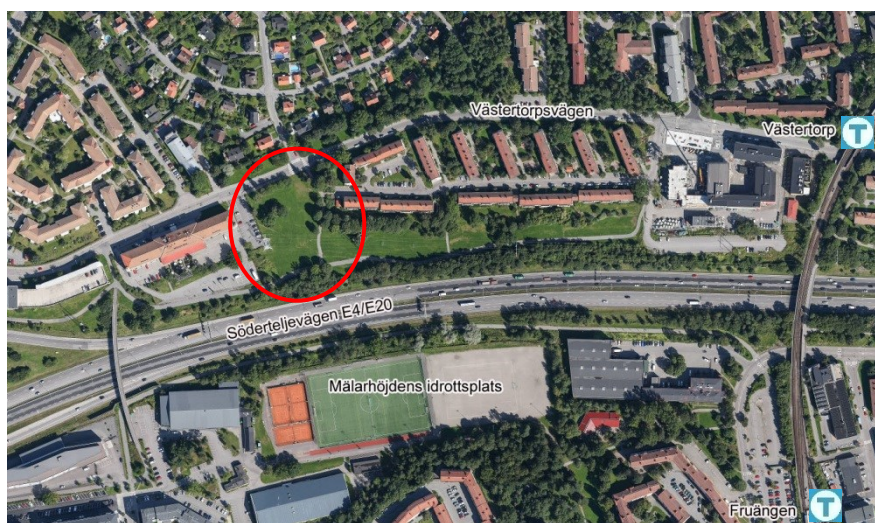
Till och med år 2020 ska 3500-5000 bostäder av stockholmslustyp vara byggstartade. Bostadsprojekten fördelas i två etapper per år som innehåller omkring 750 bostäder/etapp. Första etappen startade hösten 2015 och ska vara byggstartad under 2017.

#### Planområdets läge och omfattning

Det aktuella planområdet ligger mellan Västertorpsvägen och E4/E20 och omfattar del (ca 8000 kvm) av fastigheten Västberga 1:1.

#### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad



*Flygbild*

#### Tidigare ställningstaganden

##### **Översiktsplan**

Enligt Stockholms byggnadsordning utgör Västberga ett område som är uppbyggt efter grannskapsidealet med tydligt avgränsade bostadsenheter placerade kring en centrumanläggning.

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

##### **Riksintresse**

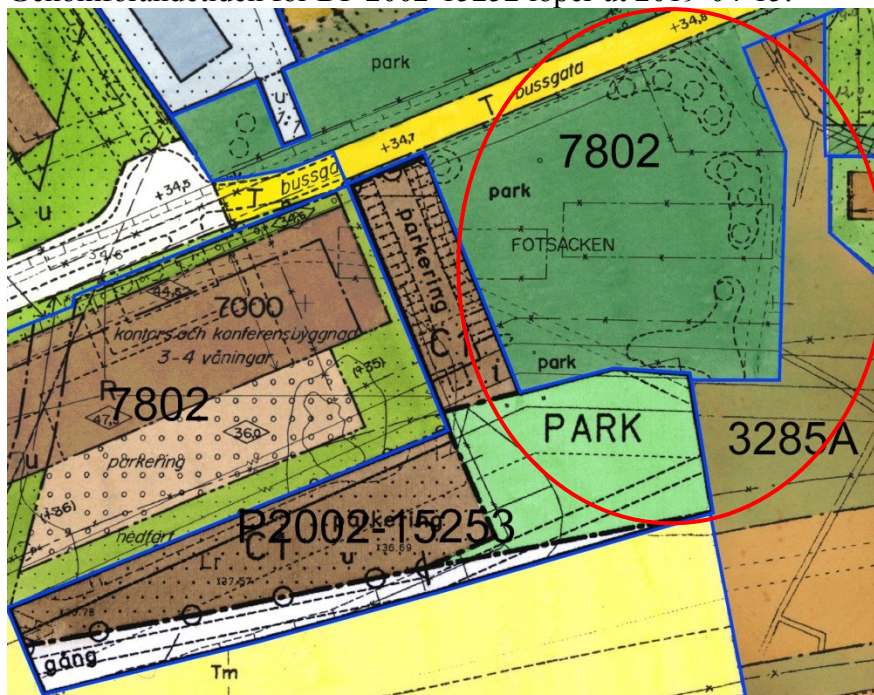
Södertäljevägen E4/E20 ligger ca 50 meter söder om planområdet och utgör ett riksintresse. Utöver detta berörs planområdet inte av några riksintressen.

##### **Gällande detaljplan**

Planområdet är idag planlagt som parkmark i tre olika stads- och detaljplaner; (P1 7802, fastställd 1981-02-05, P1 3285A, fastställd



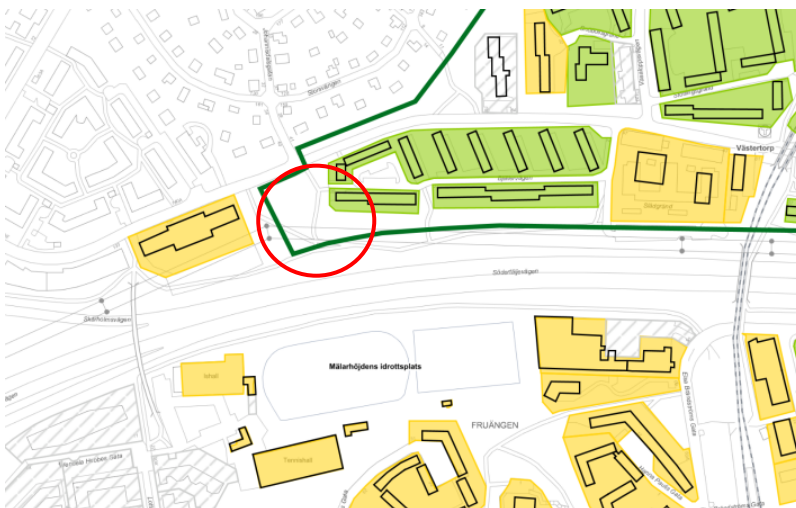
1947-02-28 och Dp 2002-15253, lagakraft 2004-04-15).  
Genomförandetiden för DP 2002-15252 löper ut 2019-04-15.



### *Kulturhistoriska värden*

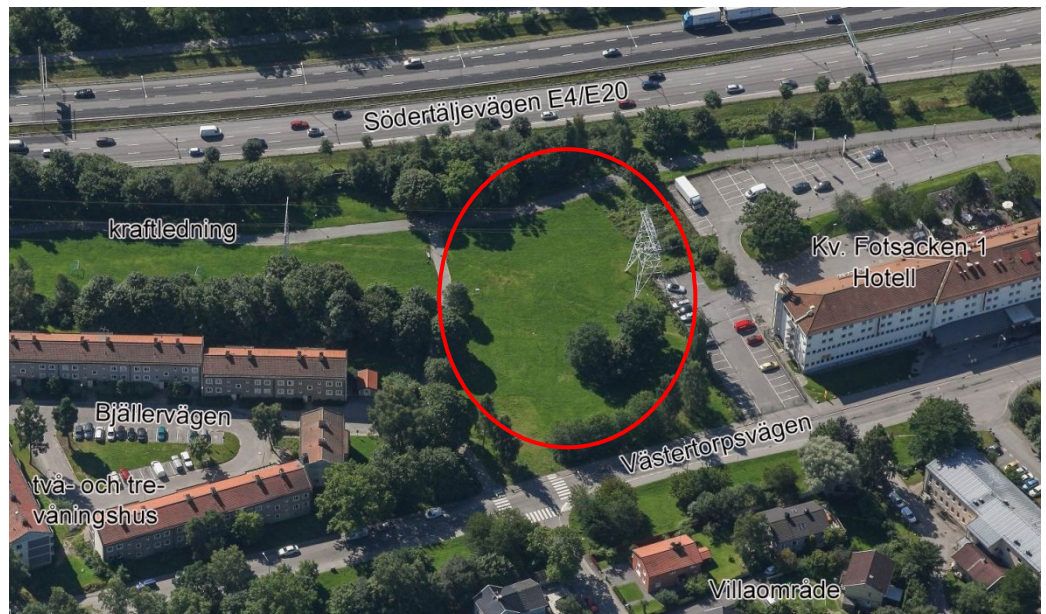
Det aktuella planområdet är inte klassat enligt stadsmuseet men ligger i kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Bebyggelsen öster om planområdet är enligt stadsmuseets klassificering grön- och gulklassad. Bebyggelsen norr om planområdet är inte klassad.

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*

## Nuvarande förhållanden



Ungefärligt planområde är inringat med oval. Flygbilden är tagen norrifrån.

Planområdet är idag obebyggt och utgörs av parkmark i en kil mellan Västertorpsvägen och E4/E20. Marken är plan och i utkanten av planområdet finns ett antal uppvuxna träd.

Norr om planområdet ligger Västertorpsvägen som är områdets huvudgata samt ett villaområde från 50- till 70-talet. I söder avgränsas planområdet av en gång- och cykelväg parallell med E4/E20.

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

I väster avgränsas planområdet av fastigheten Fotsacken, bebyggd med stor fyrvånings hotellbyggnad från 1980-talet med hörntorn och envåninga paviljongtillbyggnader mot norr och söder. Sockel i gråmålad betong, fasad i ljusgul puts med fältindelning och plåtinklädda hörntorn.

Längs E4/E20 finns ett regionalt gång- cykelstråk som via trafikseparerade broar kopplar till andra sidan E4:an. Det finns bra kopplingar till tunnelbanestationerna Västertorp och Fruängen. Direkt öster om planområdet finns ett gångstråk som kan behöva flyttas.





*Befintliga träd och kraftledningen som ska grävas under mark syns i bilden.*



*Tvåvåningshusen öster om planområdet*

### Kollektivtrafik

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

Västertorpsvägen är en bussgata.

### Störningar och risker

#### Farligt gods

Området angränsar i söder till E4/E20, 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 godsled måste särskilt motiveras. Bebyggelse närmare vägen kräver detaljerad riskutredning med föreskrifter om byggnadernas utformning. Länsstyrelsen rekommenderar en bebyggelsefri zon om minst 25 meter från vägkant med transport av farligt gods, oavsett risknivå. Stora delar av planområdet ligger inom 75 meter från vägkant till E4/E20.



*Flygblid som visar 50 och 75 meter avstånd från E4/E20s vägkant*

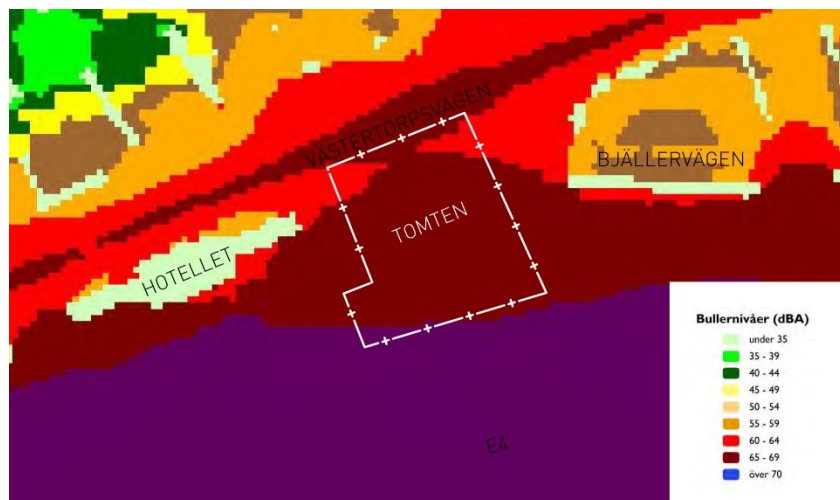
### Kraftledning

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. Längs E4/E20 finns en vall som ger visst bullerskydd.





*Planområdet är utsatt för trafikbuller*

#### Luft

Planområdet klarar MKN (miljökvalitetsnormen) för luft men höga halter av partiklar PM10 kan finnas, vilket behöver beaktas i planarbetet.

#### Översvämningsrisk

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

#### Markföroreningar

Markföroreningar kan förekomma, på fastigheten öster om planområdet har ytbehandling av metaller elektrolytiska/kemiska processer förekommit.

#### Vibrationsrisk

Marken består av lera och vibrationsrisken bör utredas.

### Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med ca 110 lägenheter i flerbostadshusenligt Stockholmshusprojektet.

Det nära avståndet till E4/E20 gör risk-, luftkvalitet- samt buller till centrala frågor inom projektet. Planförslaget ska ta utgångspunkt utanför Länsstyrelsens rekommenderade zon om 75 meter från motorvägens körbana. Det minsta avståndet från föreslagna ny bebyggelse till E4 är 50 meter.

Planförslaget ska visa hänsyn till områdets starka kulturmiljövärden samt den omkringliggande bebyggelsens skala, typologi och gestaltning.



*Föreslagen nybebyggelse*

Planförslaget innehåller ett öppet kvarter med fyra lameller i fyra till sex våningar. En lång lamell placeras längs Västertorpsvägen och en mot E4/E20. Mellan dessa placeras två kortare lameller.

Lamellen längs Västertorpsvägen föreslås i fem våningar, skalan förhåller sig mer till hotellet i väster. Byggnaden placeras något indragen från gatan för att möjliggöra grön förgårdsmark i enlighet med befintlig struktur i Västertorp. Entréer placeras mot gata för att bidra till ett aktivt stadsliv genom förbättrad kontakt mellan det privata och allmänna och därmed även upplevelse av ökad trygghet i området.

Lamellen i söder föreslås i sex våningar och är vinklat så att det förhåller sig till motorvägen och bebyggelsen i öster på Bjällervägen.

De två korta lamellerna föreslås i fyra våningar för att förhålla sig till befintlig skala i öster och möjliggör på så sätt mer solinsläpp från väster.

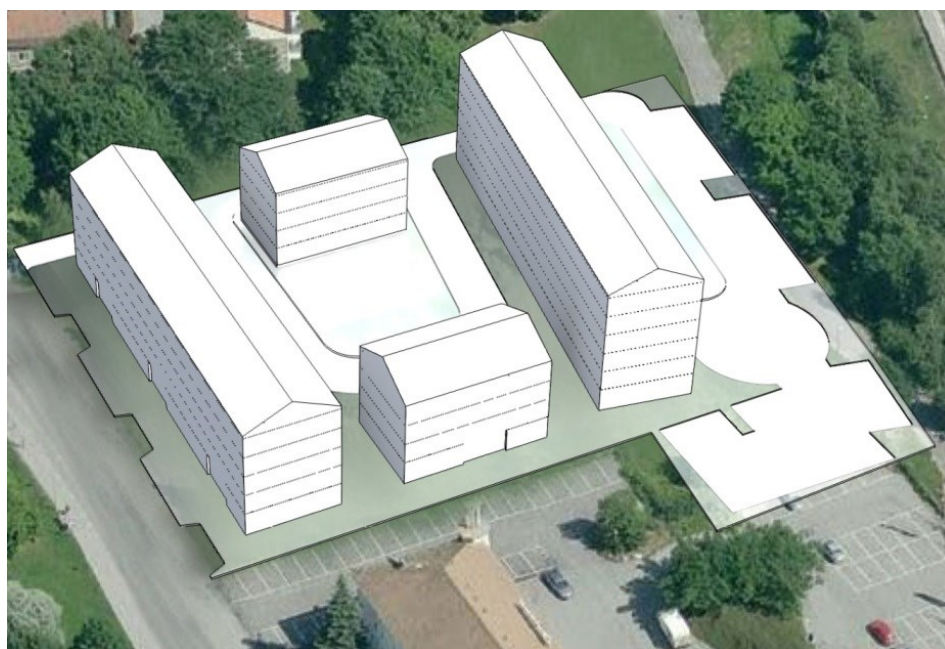
Mellan husen skapas en gård. Gården är dimensionerad för att klara räddning med brandbil för enkelsidiga lägenheter mot gården men ambitionen är att gården ska vara så grön som möjligt.

Förslaget har goda möjligheter att klara en tyst sida mot innergården. Parkering ska ske ovan mark med angöring från Västertorpsvägen för att biltrafiken inte ska korsa befintligt gångstråk i öste. Ett antal träd (ingen ek eller tall) kommer att fällas

i och med nya bebyggelsen men ambitionen är att träd ska bevaras i så stor stäckning som möjligt.



*Situationsplan, förlagen bebyggelse placeras med minst 50m avstånd från E4*



*Volymmodell inlagd i flygfoto*





Sektion A-A / fasad mot norr



Sektion B-B / fasad mot väst

### Bilparkering

I förstudien har ett p-tal på ca 0,48 (ca 35 bilplatser antagits). AB Stockholmshem avser utreda om så kallade mobilitetslösningar och gröna p-tal kan tillämpas i projektet samt om dessa kan motivera ett något lägre parkeringstal.

### Cykelparkering

Ett p-tal om ca 2,0 för cykelparkering har antagits vara tillämpligt beroende på andel smålägenheter och slutlig fördelning av lägenhetsstorlekar som ska ingå i stockholmshusen.

### Sophantering

Sophantering ska ske i nergrävda behållare på kvartersmark.

### Gestaltning

Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och det måste förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse. Visionen för gestaltningen av Stockholmshusen är att de ska upplevas som nyenkla, smarta och älskvärda. En förhöjd och markerad bottenvåning stärker känslan av stadsmässighet och offentlighet i stadsrummet. En högre våningshöjd ger samtidigt flexibilitet för framtida användning. En välkommande känsla uppnås genom ett generöst entrépart. En glasad entrédörr kompletteras av ett slutet sidostycke med fast sittbänk. Hela entrépartiet är något indraget och bekläds med panel av hårdträ. Husens tak kommer antingen vara sadeltak eller valmade tak och fasadmaterialet är glimmerputs i en färgskala som ska passa in i Stockholms förortsbebyggelse från 40- talet och framåt.



*Exempelbild på lamellhus mot gata utformat enligt Stockholmshusens principer.*



*Exempelbild på Stockholmshus entréparti*

## Planarbetets innehåll

I fortsatt planarbete ska följande frågor utredas:

- placering av byggnader och volymstudier för att anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, kulturhistorisk värdefull miljö och befintlig skala
- förekomst av betydande naturvärden inom planområdet
- angöring och trafiksäkerhet i anslutning till bostäderna
- parkeringslösningar både för bil och cykel
- sophantering
- omhändertagande av dagvatten inom planområdet
- buller och åtgärder för att klara riktvärdena
- flytt av befintliga ledningar
- luftkvalité och åtgärder för att klara riktvärdena.
- risk, transporter av farligt gods på E4/E20 i syfte att kartlägga vilken omfattning samt placering av bebyggelse som är lämplig inom planområdet.

- eventuell markförorening
- befintliga ledningar
- översvämningsrisk
- magnetfält, säkerhetsavstånd till den nedgrävda kraftledningen.
- solstudier, påverkan på omgivningen vad gäller skuggor

### **Planförslagets konsekvenser**

#### **Stadsmiljö**

Under planprocessen kommer byggnadernas placering och den föreslagna bebyggelsens förhållande till närmiljön att studeras vidare. De föreslagna byggnaderna är tänkta att utgöra ett modernt tillskott i Västbergas befintliga bebyggelse och samtidigt ansluta till omgivningen i skala och volym. Den nya bebyggelsen placeras utmed gatan med entréer och grön förgårdmark mot gatan för att bidra till stadslivet och stärka gaturummet. Det blir en tydlig skillnad jämfört med den befintliga bebyggelsen som vänder ryggen mot gatorna.

#### **Park, natur och rekreation**

Planområdet utgörs av parkmark som enligt sociotopskartan ingår i en grön oas längs Södertäljevägen och används för naturlek och promenad. Planförslaget innebär att parkmarken tas i anspråk för att möjliggöra nybyggnationen. Ambitionen är att spara en grön kil mellan tvåvåningshusen och ny bebyggelse så att ett stråk bevaras upp mot villaområdet samt Västertorpsstråkets parkområde. Dessutom kommer ett antal träd (ingen ek eller tall) fällas i och med nya bebyggelsen men ambitionen är att träd ska bevaras i så stor stäckning som möjligt.

#### **Kulturrehistorisk värdefull miljö**

Bebyggelsen kring Västertorpsvägen har ett kulturrehistoriskt värde. Grönskan mellan byggnaderna och vid gatorna är ett viktigt karaktärsdrag från denna tid. Dock kan Västertorpsvägen upplevas otrygg och mörk särskilt under vinterhalvåret. Bebyggelse längs Västertorpsvägen kan skapa mer stadsliv och tryggare gata.

#### **Buller**

Den nya bebyggelsen kan påverkas av buller från Södertäljevägen och Västertorpsvägen. Detta måste beaktas vid utformningen så att byggnaden uppnår normer kring bullerstörningar. De höga bullernivåerna gör att bullerskyddsåtgärder behöver utredas och bulleraspekten behöver beaktas redan från ett tidigt skede i planeringen och för hur byggnaderna utformas. En byggnadstyp som kan ge skyddad sida bedöms som en förutsättning för att klara riktvärdena. Samtidigt minskar en förtätning bullret från Södertäljevägen för småhusbebyggelsen norr om planområdet.



#### Befintliga ledningar

Det finns ett antal ledningar i marken som behöver flyttas.

#### 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.

#### Tidplan

Startpromemoria i SBN 8 december 2016

Antagande i SBN december 2017/våren 2018

#### Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att platsen är lämplig att pröva för nya bostäder i form av "Stockholmshus". Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen som anger att stadsbebyggelsen ska utvecklas successivt med utgångspunkt från de lokala förutsättningarna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att utforma förslaget så att ny bebyggelse utgör ett stadsbildsmässigt positivt tillägg.

Kollektivtrafikläget är bra och området har goda boendekvaliteter. 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 Västertorpsvägen har idag.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att möjliggöra för bostäder med rimliga hyror enligt Stockholmshusprojektet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT