

**Handläggare**  
Kajsa Pärke  
Telefon: 08-50821083

**Till**  
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd  
2025-03-20

## Detaljplan för nya bostäder vid Vasaloppsvägen i Västertorp

Svar till stadsbyggnadskontoret

### Förvaltningens förslag till beslut

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

### Sammanfattning

Detaljplanen består av två nya bostadshus vid Vasaloppsvägen med 50 studentlägenheter respektive 60 seniorlägenheter, och ett underbyggt garage. Husen ligger i kanten av Västertorpsparken, inte långt från parkleken Lugnet.

Förvaltningen är tveksam till byggnadernas placering eftersom platsen har höga naturvärden med gamla träd, och parken har höga värden som rekreatiomsområde. Förvaltningen lämnar därutöver synpunkter på bland annat anslutningen till allmän plats och grönkompensation, samt föreslår att garaget utgår för att minska intrånget.

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram förslag till detaljplan för två nya bostadshus vid Vasaloppsvägen i Västertorp. Remisstiden sträcker sig till 24 mars 2025.

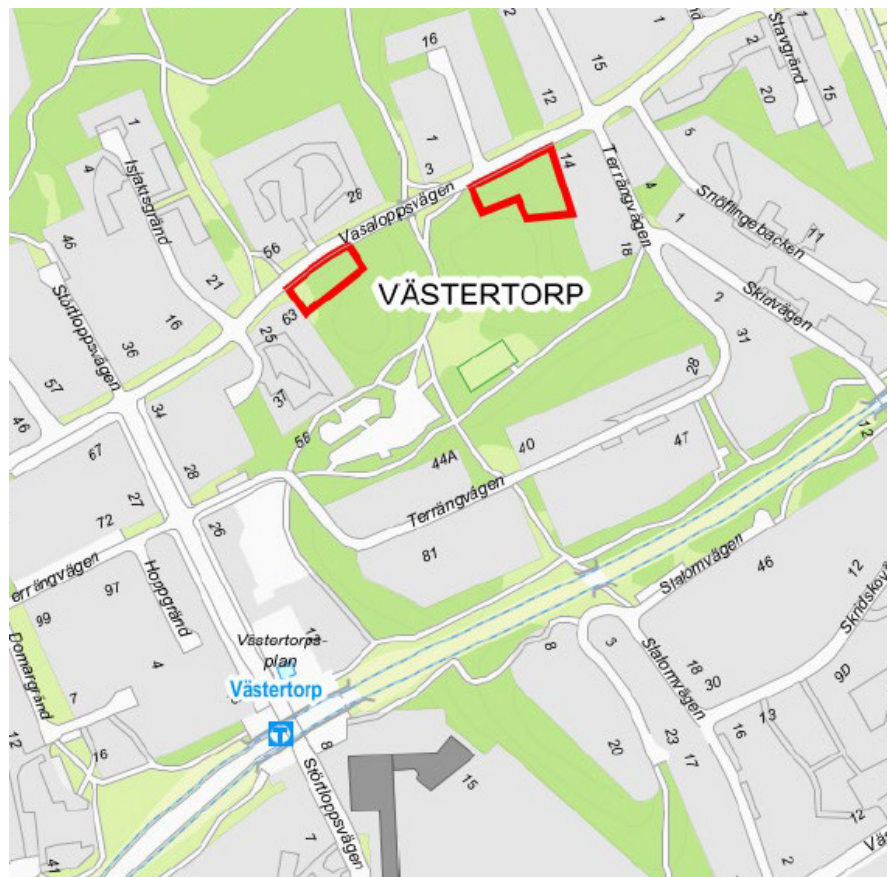
### Ärendet

Västertorp är i översiktsplanen utpekad som område med utvecklingsmöjligheter där komplettering kan prövas med utgångspunkt från nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Vasaloppsvägen ska utvecklas som en lokalgata med stadskaraktär, som tydligare kopplar till omgivande stadsdelar.

Planförslaget innehåller två lamellhus i två separata kvarter utmed Vasaloppsvägen. Det ena ska innehålla ca 50 studentlägenheter, och det andra ca 60 hyreslägenheter för seniorer. Planområdet är idag naturmark som markanvisades till byggaktör Botrygg AB 2021.

Den nya bebyggelsen ska förhålla sig respektfullt till befintlig struktur och den kulturhistoriskt intressanta miljön i Västertorp. Husen blir fem våningar, vilket är högre än befintlig bebyggelse, men i övrigt ska utformning och färg anpassas till omgivningen. Husen ska placeras indragna från gatan med minst 2 meter förgårdsmark.

Kvarterens huvudentréer placeras mot gatan. I bottenvåningen mot gatan placeras även lokaler för bostadskomplement, såsom soprum, tvättstuga och cykelrum. Lokalerna ska ha egna entréer där de bidrar till upplevelsen av en hög entrétäthet och levande gatumiljö. Fasader vid huvudentréer och lokaler utformas med minst 2,7 meter höga glasade partier.



*Planområdet markerat med rött.*

På baksidan av husen placeras gemensamma uteplatser. För att säkerställa ett öppet möte mellan kvartersmark och allmän plats medges inga plank mot naturmarken.

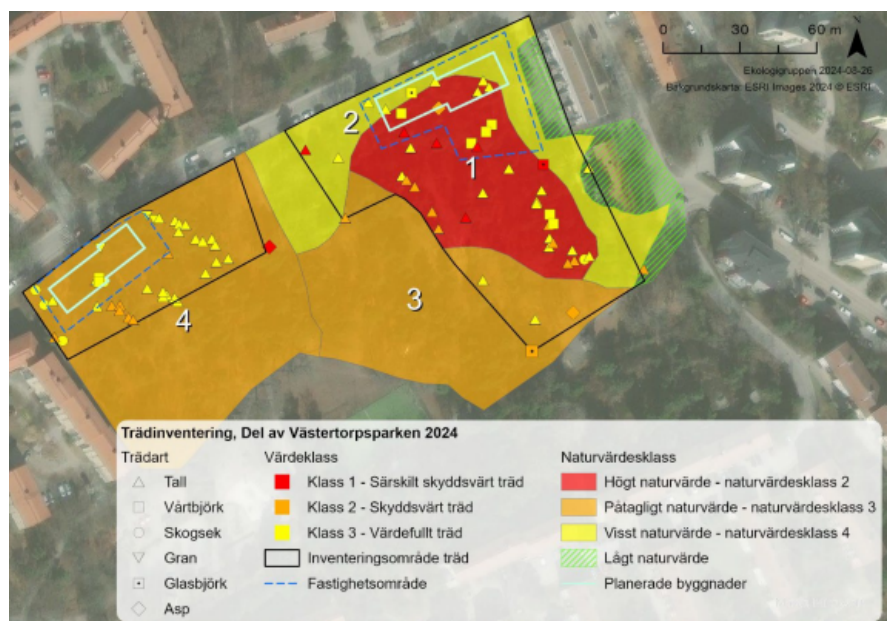
Kvarteret med seniorbostäder får 15 parkeringsplatser i garage. Studentbostäderna har inte någon parkering för boende, utöver en p-plats för rörelsehindrade. Däremot har studentboendet 1,5 cykelplatser per lägenhet.



*Västra kvarteret med studentbostäder. Vy mot öster.*

På de föreslagna platserna är marken kuperad och består av berg i dagen med hållmarkstallskog med höga respektive påtagliga naturvärden. De äldsta tallarna är över 200 år gamla och medelåldern i det högsta trädsiktet är runt 150 år.

Exploateringen ska utföras med stor hänsyn till park- och naturvärden och negativ påverkan på vistelsevärden ska begränsas. Bebyggelsen är planerad så att endast mindre ytor med höga naturvärden ianspråk tas. Ett antal träd som bedöms skyddsvärda respektive värdefulla kommer dock att behöva tas ner.



*Inventering av naturvärden och träd. Planerade byggnader markerade med vit linje. Det underbyggda garaget i det östra kvarteret är inte markerat.*



*Utdrag ur plankartan med östra kvarteret. Det underbyggda garaget markerat med större prickar.*

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhälle och service. De fackliga organisationerna informeras vid förvaltningsgrupp den 11 mars 2025.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Stadsdelen Västertorp är planerad som en grannskapsenhet med höga kulturhistoriska värden och en genomtänkt grönstruktur, med delvis höga naturvärden. Förvaltningen är tveksam till om den föreslagna platsen är lämplig att bygga på, framför allt utifrån de höga naturvärdena och parkens rekreativa värden. Om planen genomförs har förvaltningen några synpunkter på utformningen.

Västertorpsparken med Lugnets lekplats är ett centralt och mycket uppskattat rekreativområde i stadsdelen. Den bemannade parkleken har många besökare alla dagar i veckan, även från närliggande stadsdelar. Besökare uppger att ett stort värde i parken är att den omges av naturmark med skogskänsla. Barnen leker inte bara på de anlagda lektyorna, utan söker sig gärna ut i naturmarken.

Exploateringar i denna miljö blir utifrån detta extra känsliga. Den nu föreslagna bebyggelsen har dock ett mindre fotavtryck jämfört med stadsbyggnadskontorets start-pm för projektet från 2021. De två kvarteren vid Vasaloppsvägen har minskat i yta jämfört med tidigare förslag, men husen är istället högre. Det tidigare föreslagna kvarteret vid Terrängvägen har utgått helt.

De lektyor som finns i Lugnet nära Vasaloppsvägen, t.ex. en linbana, bedöms inte påverkas direkt av förslaget. Naturmarken närmast Vasaloppsvägen som föreslås bebyggas, är inte heller ytor som används för vistelse i större utsträckning, och det finns fortfarande en bred öppning kvar för visuell kontakt från

Vasaloppsvägen mot parken. Däremot innebär husen ett visuellt intrång, och en större del av parken än själva tomten, kommer att uppfattas som privat sfär. Ytterligare ett sätt som nya byggnader kan påverka parken på är att boende kan komma att klaga på olika parkfunktioner som genererar störningar, t.ex. högljudd lek sent på kvällen från linbanan. Klagomålen kan leda till att funktioner behöver flyttas, eller att förvaltningen undviker att placera parkfunktioner nära bostadshus. För att få en bild av hur de nya byggnaderna visuellt påverkar upplevelsen av parken skulle det behövas en illustration av hur det kommer att se ut när man går på parkvägen mot Vasaloppsvägen.

Planen föreskriver ett öppet möte mellan fastigheten och naturmarken, men förvaltningen anser att det istället är viktigt att tomtgränsen markeras tydligt med staket eller häck. Annars finns risk för dels att en del av parkmarken tas i anspråk för utemöbler och liknande, dels att den upplevda privata sfären hamnar långt ut i naturmarken. Vidare vill förvaltningen betona att om det uppstår höjder vid fastighetsgränsen så att det behövs staket som fallskydd från omgivande ytor så ska både bergsskärningen och staketet placeras innanför fastighetsgränsen och underhållas av fastighetsägaren.

De föreslagna nya kvarteren kommer att exploatera ytor med höga respektive påtagliga naturvärden (naturvärdesklass 2 och 3). I det västra kvarteret kommer ett skyddsvärt och tio värdefulla träd att behöva avverkas. I det östra kvarteret kommer två särskilt skyddsvärda träd (klass 1), ett skyddsvärt träd, och elva värdefulla träd att avverkas. I båda kvarteren finns ytterligare ett antal värdefulla träd direkt utanför fastighetsgränsen som riskerar att skadas vid bygget.

Förvaltningen är tveksam till att bygga i naturmiljö med så höga naturvärden då det står i konflikt med stadens mål om att öka den biologiska mångfalden. Observera att kartan över naturvärden i planbeskrivningen inte har de föreslagna byggnaderna inlagda. En sådan karta finns däremot i naturvärdesinventeringen och är inlagd i detta remissvar. Däremot saknas, även i den illustrationen, det underbyggda garaget i det östra kvarteret. Se inlagt utdrag ur plankartan med garaget markerat. Det västra kvarteret saknar garage eftersom det utgörs av studentlägenheter. Det östra kvarteret ska däremot bestå av seniorlägenheter och ett garage med 15 platser. Om detta kvarter istället skulle planeras för studentbostäder så skulle garaget kunna utgå och intrånget i naturmarken bli mindre.

Förluster av naturvärden vid exploatering ska kompenseras med åtgärder för biologisk mångfald i närområdet genom så kallad

grönkompensation. Förvaltningen vill betona att samtliga sådana åtgärder i naturmarken behöver planeras i samråd med stadsdelsförvaltningens ekolog, och det är viktigt att de större träd som tas ner inom exploateringen sparas för att kunna placeras ut som faunadepåer. Under byggtiden måste byggaktören hålla sig inom fastighetsgränsen och naturmarken får inte användas för schaktslänter, upplag eller transport. Naturmark som skadas kan inte återskapas.

De föreslagna bostäderna ska få flera entréer mot gatan, förutom till trapphus även från uteplatser och till bostadskomplement. Det är positivt med flera entréer, däremot är förvaltningen tveksam till om entréer och fönster till soprum, tvättstuga och cykelrum bidrar till en levande gatumiljö.

I Västertorp planeras för ytterligare förtätning och planbeskrivningen skulle behöva kompletteras med en genomgång av övriga aktuella planer för området. Då kan denna plan sättas i ett sammanhang så att läsaren får en översikt av områdets planerade utveckling.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner detta tjänsteutlåtande och lämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

Lars Wennberg  
tf stadsdelsdirektör  
Hägersten-Älvsjö  
stadsdelsförvaltning

Linda Palo  
avdelningschef  
Hägersten-Älvsjö  
stadsdelsförvaltning

## **Bilagor**

Remissunderlag ”Förslag till detaljplan för Västertorp 1:1 i stadsdelen Västertorp, S-Dp 2021-05148”.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Lars Wennberg, tf stadsdelsdirektör	2025-03-03
Linda Palo, avdelningschef	2025-03-03