

Planområdet markerat i rött.

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

Sammanfattning

Planområdet omfattar del av fastigheten Västertorp 1:1, belägen närmast Vasaloppsvägen i Västertorp. Marken ägs av Stockholms kommun och är markanvisad till byggaktör Botrygg AB.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av studentbostäder och 60 hyresrätter med sammanlagt cirka 110 bostäder.

Förtätningen innebär smala fotavtryck i kuperad terrängen. Bebyggelsen ska, för att möjliggöra förgårdsmark, vara indragen från gatan och vara uppdelad i två kvarter. Där förutsättningar finns för gemensamhetslokaler i markplan, så som tvättstuga och cykelrum, ska det prioriteras och utformas för att bidra med nya värden i stadsmiljön. För att minska intrånget i naturmarken har planförslaget begränsat den mark som ianspråktagas runt byggnaderna.

Volymerna ska utgå från närområdets byggnadshöjder. Fasaderna ska anpassas till befintlig bebyggelse genom jordnära kulörer med samma färgstyrka och ha fasadmaterial i puts men med inslag av tegel vid huvudentrén.

Planområdet ligger i ett kollektivtrafikhögt läge med direkt anslutning till gång- och cykelvägen längs Vasaloppsvägen.

Planen bidrar positivt till en socialt hållbar stadsmiljö genom fler bostäder med många entréer mot gata, förgårdsmark med planteringar och uteplatser som aktiverar gaturummet.

I översiktsplanen pekas planområdet ut som ett område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap av nuvarande karaktär, kvalitéer och behov.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Underlag har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret.

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	14
Hydrologiska förhållanden	15
Befintlig bebyggelse	17
Landskapsbild/stadsbild	21
Kultuhistoriskt värdefull miljö	21
Offentlig service	22
Kommersiell service	22
Gator och trafik	23
Störningar och risker	25
Planförslag	27
Arkitektonisk idé	27
Bebyggelsens utformning	29
Gator och trafik	41
Teknisk försörjning	41
Konsekvenser	42
Undersökning om betydande miljöpåverkan	42
Naturmiljö	42
Miljökvalitetsnormer för vatten	44
Landskapsbild/ stadsbild	44
Kultuhistoriskt värdefull miljö	45
Störningar och risker	45
Ljusförhållanden och lokalklimat	46
Barnkonsekvenser	48
Tidplan	49
Genomförande	49
Organisatoriska frågor	49
Verkan på befintliga detaljplaner	49
Fastighetsrättsliga frågor	49
Ekonomiska frågor	50
Tekniska frågor	51
Genomförandetid	51

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:

- *Trafikbuller, Vasaloppsvägen* (Thyréns, 2024-05-31)
- *Dagvattenutredning Vasaloppsvägen, Hägersten* (Thyréns, 2024-05-31)
- *Naturvärdesinventering, del av fasigheten Västertorp 1:1, Stockholm* (Ekologigruppen, 2024-05-27)
- *Fågelinventering Vasaloppsvägen* (Ekologigruppen 2024-06-14)
- *Teknisk PM, Översiktlig miljöteknisk bergsundersökning*, (Hylanders Geo-Byrå B, 2022-04-27)
- *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, MUR/Geo*, (Hylanders Geo-Byrå B, rev. 2024-05-23)
- *Projekterings PM Geoteknik, Geoteknisk undersökning för 2 bostadshus* (Hylanders Geo-Byrå B, rev. 2024-05-23)
- *Barnkonsekvensanalys, för Västertorp 1:1 kv Brättet* (Outer space arkitekter 2024-06-14)
- *PM- Vasaloppsvägen, Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Sweco. 2024-08-20)

Medverkande

Planen är framtagen av Jenny Åberg och Jenny Selin på stadsbyggnadskontoret.

Följande har även ingått i projektet: Jonas Rissén, Eric Brinkebäck, Britt Berntsson och Yusuf Ahmed på exploateringskontoret.

Planen har tagits fram i samråd med markanvisad byggaktör Botrygg AB.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att utveckla delar av Vasaloppsvägen med ny bostadsbebyggelse med sammanlagt cirka 110 student- och seniorbostäder. Projektet bidrar med bostäder i ett läge nära kollektivtrafik, service och naturområden.

Den nya bebyggelsen ska förhålla sig respektfullt till befintlig struktur och den kulturhistoriskt intressanta miljön i Västertorp. Bebyggelsens färgskala och materialval ska vara väl sammanhållen med omgivande arkitektur.

Den nya bebyggelsen ska anpassas till platsen och dess fotavtryck blir i grönområdets kuperade terräng. Förgårdsmarken ska stärka gaturummet och bibehålla dess gröna karaktär.

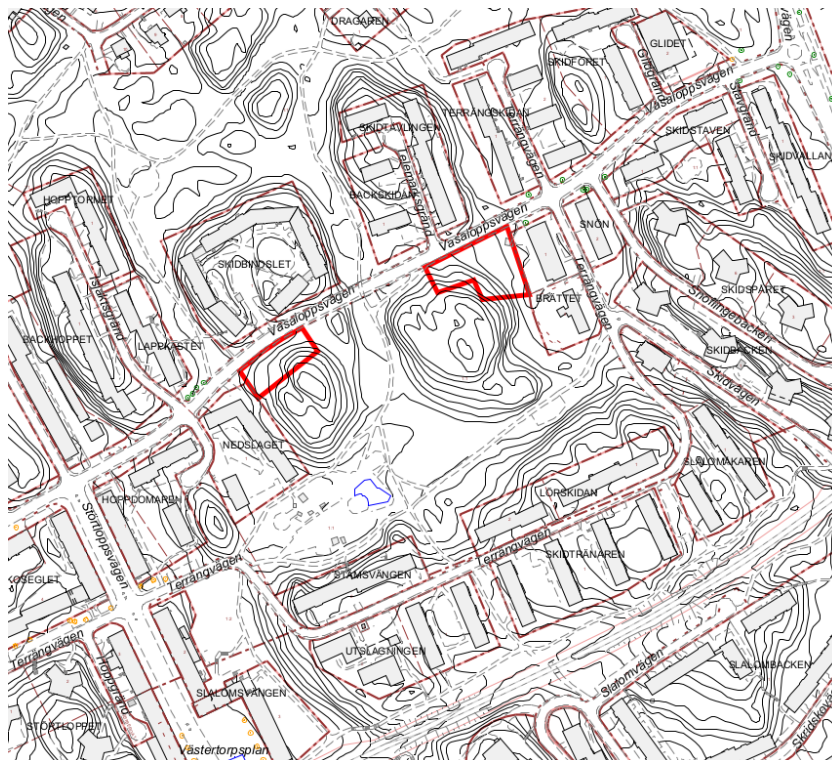
Komplettering med bostadsbebyggelse längs Vasaloppsvägen syftar även till att förstärka Vasaloppsvägen som stadsgata samt att planområdet förtydligar entrén till befintligt parkstråk. Bebyggelsens placering längs gatorna bidrar till tryggare och mer stadsmässiga gaturum. Vasaloppsvägen ska utvecklas som en lokalgata med stadskaraktär enligt översiktsplanen, som tydligare kopplar till omgivande stadsdelar och det i översiktsplanen utpekade urbana stråket Personnevägen.

Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt för studentbostäder och seniorbostäder. Upplåtelseformen kompletterar befintligt utbud i stadsdelen.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 3115 kvadratmeter och utgörs av del av fastigheten Västertorp 1:1. Planområdet är beläget vid Vasaloppsvägen i Västertorp. Stockholms stad genom exploateringskontoret äger fastigheten Västertorp 1:1.



Baskarta med fastigheterna i området.



Ortofoto över området.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Västertorp är i översiktsplanen utpekad som område med utvecklingsmöjligheter där komplettering kan prövas med utgångspunkt från nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Stadsdelen har möjligheter till stadsutveckling genom komplettering av bebyggelse vid stråk, gator samt torg och dess centrum har förutsättningar att kompletteras med ny bebyggelse för att stärka underlaget för befintlig handel och service.

Detaljplan

För området gäller detaljplan P1 3285A. Laga kraft 1947-02-28. Stadsplanen är framtagen av Sven Markelius och är planerad som en grannskapsenhet med bebyggelse som inordnar sig i sprickdalslandskapet med tydliga sammanhängande gröna stråk. Västertorps centrum är placerat invid tunnelbanestationen.



Stadsplan från 1947 för Västertorp.

Byggnadsordningen

Västertorp karaktäriseras som grannskapsenhet i Stockholms byggnadsordning. I vägledningen står bland annat att centrala stråk kan utvecklas med komplettering av ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Kvaliteter att ta tillvara och utveckla är anpassningen till terräng och natur samt de centrala parkstråken. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé med beaktande av närliggande bebyggelse.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Marken ägs av Stockholms kommun. Planområdet är markanvisat till byggaktör Botrygg AB den 27 maj 2021.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i ett skogsområde gränsande till Västertorpsparkens norra delar. Den inventerade ytan är större än planområdet och omfattar cirka 2,4 hektar.

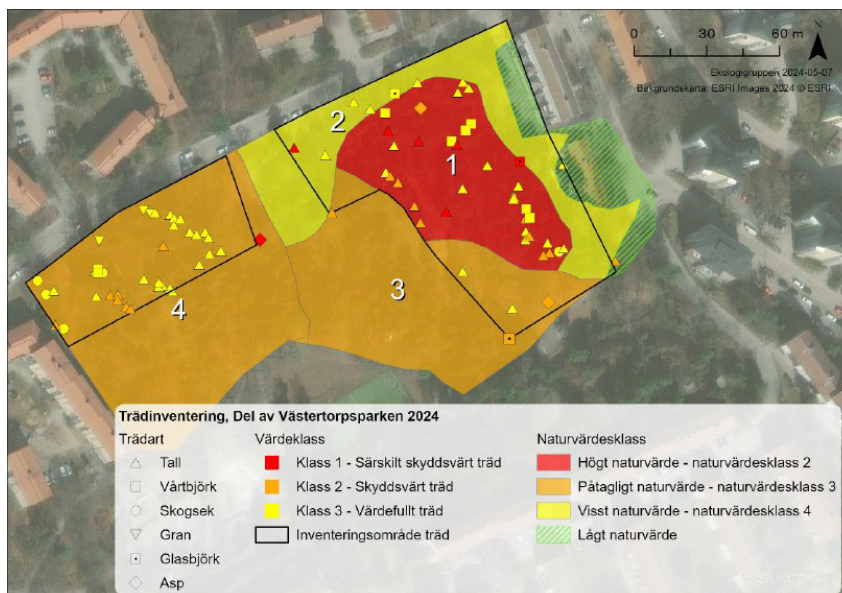
Höjderna i inventeringsområdet domineras av hållmarker med urbergsbergarten gråvacka och omges av lägre partier med glacial lera. Den dominerande naturtypen är skog, främst hållmarkstallskog och på marken växer bland annat blåbärsris.

Planområdet har kuperad terräng, med ett par meter i nivåskillnad, mot Vasaloppsvägen. Marken är lite solbelyst och ligger i norrlutning. Träden är i olika åldrar där de äldsta bedöms ha den genomsnittliga åldern med cirka 150 år, men att tallar över 200 år förekommer.

Planområdet ligger inte inom kärnområdet för Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO) eller inom habitatnätverket för fladdermöss och barrskogsmesar. Däremot ingår planområdet i habitatnätverk för groddjur och delar av området är i habitatnätverk för eklevande arter.

Naturvärden

Planområdet har område med höga naturvärden (klass 2), område med påtagligt naturvärde (klass 3) och område med visst naturvärde (klass 4).



Utredningsområde för naturvärdesinventeringen.

Området med höga naturvärden (naturvärdeklass 2) utgörs av en hällmarkstallskog med gamla samt mycket gamla tallar i solexponerat läge. De äldsta träden är över 200 år gamla och medelåldern i det högsta trädskiktet är runt 150 år. Varje enskilt objekt i naturvärdesklass 2 bedöms vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå samt bibehålla grön infrastruktur.

Området med påtagliga naturvärden (naturvärdeklass 3) har yngre respektive olikåldrig hällmarkstallskog med visst inslag av äldre träd och död ved i form av enstaka liggande döda tallar. Naturvärdet är knutet till äldre tallar i solexponerat läge vilket skapar livsmiljöer för olika arter, till exempel förekomst av den rödlistade skalbaggen reliktböck.

Område med visst naturvärde (naturvärdeklass 4) har inslag av strukturer viktiga för biologisk mångfald såsom tallar som är strax över 150 år gamla och död ved med bland annat torrträd. I områdena finns även förvildade trädgårdsväxter som spärroxbär och mahonia.

Träd

Inom inventeringsområdet är 86 träd karterade. Sju av träden bedöms vara särskilt skyddsvärda (klass 1), tjugo bedöms vara skyddsvärda (klass 2) och 59 av träden som värdefulla (klass 3).

Samtliga särskilt skyddsvärda träd utgörs av mycket gamla tallar (>200 år) varav två har spår av den rödlistade skalbaggen reliktböck.



Ett av de döda träden.

Fåglar

Inventeringsområdet för fåglar är cirka 3,5 hektar och inom det har 26 fågelarter påträffats. Av dessa är elva naturvårdsrelevanta fågelarter och 15 vanligt förekommande fågelarter.

För de elva naturvårdsrelevanta fågelarterna är tio rödlistade. Sju av dem har fortplantningsområde/revir i inventeringsområdet och med varierad födokälla där de framför allt äter daggmaskar, insekter, frukt/bär och några av dem matrester. Vissa av fåglarna är enligt Artskyddsförordningen § 4 skyddade arter.

Övrigt

I inventeringsområdet växer liljekonvaljer. De är skyddade enligt Artskyddsförordningen § 9. Dessa får inte grävas eller dras upp och får inte heller plockas eller på annat sätt samlas in för försäljning eller andra kommersiella ändamål.

Inventering av grodor har inte genomförts inom området men bedömningen är att det inte finns lekvatten eller andra förutsättningar för denna artgrupp.

Området bedöms ha inte ha goda möjligheter till födosök för skogslevande fladdermöss.



Nordöstra delarna av planområdet, bild tagen från Vasaloppsvägen.



Östra delarna av planområdet, bild tagen mot öster



*Nordvästra delarna av planområdet, bild tagen från
Vasaloppsvägen.*



Västra delarna av planområdet, bild tagen mot väster.

Rekreation och friluftsliv

Västertorp erbjuder stora sociala och rekreativa värden såsom promenader och möjlighet till lek. Söder om planområdet finns Västertorpsparken med parkleken "Lugnet" med café, grillplats och många olika lekmöjligheter för olika åldrar. På några minuter gångavstånd norrut sträcker sig grönområdet Västertorpsstråket mellan Personnevägen i nordost till Västertorpsvägen i sydväst.

Parkerna utgör målpunkter året runt för närboende samt förskolor och nyttjas till rekreation för alla åldrar.



Lekplatser i parkleken Lugnet.

Markförhållanden

Planområdet består till största delen av berg i dagen men har även inslag av lera och morän. De geotekniska förutsättningarna för infiltration är mycket begränsade. Uppskattat jorddjup är i västra delen av planområdet 0 meter och i den östra delens södra delar 0 meter samt 1-3 meter i östra delens norra delar. Det finns ingen misstanke om att det ska finnas betydande sulfidpåverkan inom området och översiktlig undersökning av berg visar att det undersökta berget inte är syreproducerande.

Fördjupade geotekniska undersökningar krävs för att säkerställa grundläggning inom planområdet och kommer att genomföras efter samråd.



Jordartskarta, planområdet redovisas med blå linje.

Källa: www.sgu.se, Sveriges geologiska institut.

Ras/skred

Enligt Statens geologiska undersökning (SGU:s) kartunderlag (www.sgu.se datum 2024-07-11) är planområdet inte utpekat som ett riskområde med avseende på ras, skred eller erosion.



Jorddjupskarta, planområdet redovisas med blå linje.

Källa: www.sgu.se, Sveriges geologiska institut.

Markradon

Enligt SGU:s kartunder (www.sgu.se datum 2024-07-11) över gammastrålning indikeras risk för förhöjda radonvärden i planområdet. Gammastrålningen från uran i berggrunden ligger på över 68 Bq/kg och i andra delar av planområdet är strålningen något lägre, kring 56-68 Bq/kg. Eftersom marken är uppbyggd mestadels av berg i dagen, men även morän, kan det klassas som normal- eller högradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Det finns inga närliggande vattendrag eller sjöar som kan översvämma planområdet vid höga vattenflöden/ vattenstånd. Planområdets topografi gör att vatten kan ansamlas mellan höjdpunkterna och sedan rinna vidare i nordvästlig riktning.

Vattenskyddsområde

Planområdet är placerat utanför skyddszon för vattenskyddsområde till Östra Mälaren.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är inom huvudavrinningsområdet Norrström med recipienter Mälaren-Fiskarfjärden, Himmerfjärden och Strömmen.

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden och inom det tekniska avrinningsområdet för Himmerfjärdsverket / Himmerfjärden i det kombinerade ledningsnätet.

Enligt VISS (juli 2024) har vattenförekomsterna Mälaren-Fiskarfjärden och Himmerfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för:

- Mälaren-Fiskarfjärden är god ekologisk status till 2039 och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist för tributyltenn-föreningar och antracen till 2027 och med helt undantag för bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.
- Himmerfjärden är god kemisk ytvattenstatus till 2027.

Enligt VISS (juli 2024) har vattenförekomsten Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för:

- Strömmen är att ha god ekologisk status uppnådd 2039 och god kemisk ytvattenstatus till 2027.

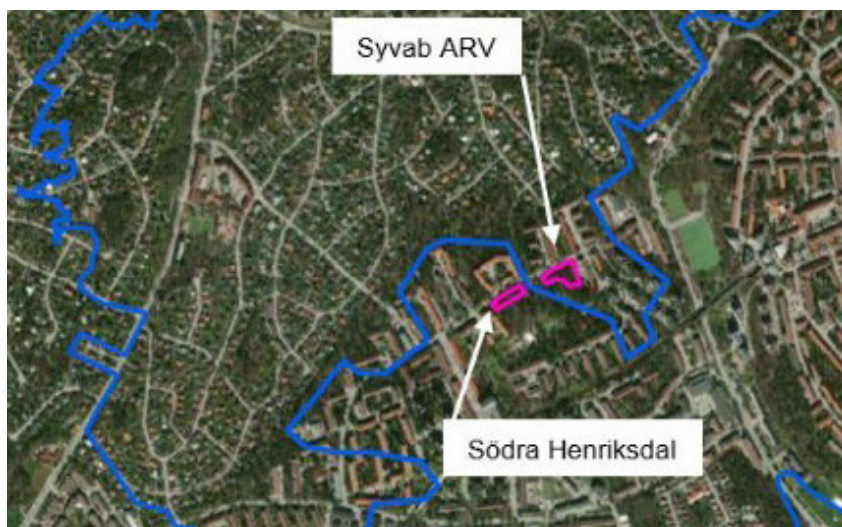


Bild: Dagvattenutredning Thyrens, urklipp från karta med avrinningsområden (redovisas med blå linje) och planområdets placering (redovisas med rosa linje).

Dagvatten

Marken inom planområdet är till största del naturmark med berg i dagen varför förutsättningarna för infiltration av dagvatten är mycket begränsad.

Avrinningen av dagvatten sker huvudsakligen via två tekniska avrinningsområden, där dagvattnet antingen leds till Syvabs reningsverk med utlopp i Himmerfjärden samt till Henriksdals reningsverk med utlopp i Strömmen. Dagvatten som avrinner ytligt från planområdet rinner slutligen till Mälaren-Fiskarfjärden, det bedöms dock vara en liten del då den huvudsakligen avrinningen sker via ledningsnät.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet saknas bebyggelse.

Grannhusens typologi är lamell- eller stjärnhus. Husen har sadel- eller mansardtak samt fasader i puts med jordnära kulörer. Husen har stora förgårdsmarker vilka bidrar med grönska och parkeringsmöjligheter längs gatorna.

Stjärnhusen är åtta våningar höga och lamellhusen är tre-fyra våningar. I Brättet 2 finns en byggnad i ett plan.

Majoriteten av balkongerna är små men med plats för två-tre stolar samt ett bord. De flesta balkongerna är utanpåliggande i plåt och smidesräcke men med undantag för franska balkonger som endast är i smidesräcke. I grannfastigheten Brättet 1 finns takterrass med räcken av trä på våning 1.

Lamellhusen har förhöjda bottenvåningar och i några av dem finns centrumverksamheter.



Lamellhus väster om planområdet.



Bostadshus öster om planområdet.



Verksamhetshus öster om planområdet.



Norr om planområdets östra del, lamellhus med gavel längs Vasaloppsvägen.



*Norr om planområdets västra del kvarteret Skidbindslet med
långsida mot Vasaloppsvägen.*



Stjärnhus längs Terrängvägen.

Landskapsbild/stadsbild

Västertorp började byggas ut från slutet av 1940-talet till mitten av 1950-talet och är planerat för separata gångvägar med planskilda korsningar vid matargatorna. Stadsdelen räknas som ett viktigt och tidigt exempel på trafikseparering i stadsplaneringen.

Stadsdelens typologi består framför allt av smala lamellhus i tre till fyra våningar samt stjärnhus i åtta våningar. Husen är anpassade till topografin och förskjuts vid nivåskillnader eller vid svängda gator. Stadsdelens centrum är tydliggjort med ett högt skivhus innehållande bostäder. I stadsdelen finns mycket goda exempel på utformning av grannskapsenheter med centrumtorg och gårdsbildande kvarter, som exempelvis kvarteren Skidbindslet, Vasaloppet och Slalombacken. Fasaderna är i de flesta fall putsade eller av tegel med socklar av sten samt glaspartier och dörrar av trä.

Stadsdelen är känd för de många skulpturer som placerats ut på torget och i grönområdena mellan husen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Området är utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö.

I Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering betecknas stora delar av bebyggelsen inom närområde med grön klassning men högsta klassningen, blå, saknas inom området.

Grön klass (se yta) är fastighet med bebyggelse med högt kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Gul klass (se yta) är fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Grön linje innebär kulturhistorisk värdefull miljö och omfattar större delen av Västertorp.



Kulturhistorisk klassificering.

Planområdets ungefärliga läge markerad med röd linje

Fornlämningar

Inga kända lämningar från människors verksamhet från äldre tider har hittats

Offentlig service

Skola och förskola

Planområdet har gångavstånd till tre kommunala grundskolor.

- Västertorpsskolan i Västertorp med årskurs F-6 för cirka 540 elever ligger inom 700 meter från planområdet.
- Hägerstensåsens skola i Hägersten med årskurs F-6 för cirka 530 elever ligger inom 900 meter från planområdet.
- Mälarhöjdens skola i Mälarhöjden med årskurs F-9 för cirka 1240 elever i ligger inom 1000 meter från planområdet.

Det finns flera förskolor i Västertorp. De närmaste till planområdet är förskolan Vasan med åtta avdelningar och föräldrakooperativet Grodan med 18 barn.

Sjukvård

Vårdcentralen i Fruängen ligger inom 1600 meter från planområdet.

Kommersiell service

Planområdet ligger cirka 500 meter från Västertorp centrum där det finns restauranger, café, butiker, och annan service. Det närmaste biblioteket ligger i Fruängen centrum. Längs Vasaloppsvägen finns västerut bageri/caféverksamhet och österut en bensinstation.



Störtloppsvägen söderut och delar av Västertorps centrum.

Gator och trafik

Gatunät

Vasaloppsvägen är en huvudgata och beräknas trafikeras av ungefär 2560 fordon per dygn (*Stockholms stads bullerkarta, 2024-07-05*). Vägen går i västöstlig riktning och är en länk mellan Västertorpsvägen och Personnevägen.

Biltrafik

Planområdet nås med bil via Vasaloppsvägen. Möjlighet till kantstensparkering finns längs vägens södra sida.

Gång- och cykeltrafik

Det trafikseparerade stråket längs Vasaloppsvägen är endast för gångtrafik. Cykling sker i blandtrafik.

Från Vasaloppsvägen till parkområdet Lugnet, del av Västertorpsparken, finns i sydvästlig riktning en gångväg. Gångvägen har en kraftig lutning ner till parkområdet. Vid planområdet har Vasaloppsvägen en viadukt vilket möjliggör för en gång- och cykelpassage under vägen i nordsydlig riktning.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger mellan tunnelbanestationerna Västertorp och Hägerstensåsen. Gångavstånden till dessa är cirka 600 meter.

Tillgänglighet

Vasaloppsvägen har, med utgångspunkt vid viadukten, lutning åt väst och öst. Längs Vasaloppsvägen, intill Brättet 1 och motsatt sida av vägen, finns busshållplats för närtrafiklinjen 907 (Fruängen-Liljeholmen). Kollektivtrafik som trafikerar i närtrafik är anpassad för äldre resenärer och eller för de som har svårt att röra sig.

Vid norra sidan av Vasaloppsvägen, väster om viadukten, finns parksoffor. Flertalet soffor finns även utplacerade i Västertorpsparken.



En av parksofforna längs Vasaloppsvägen och till vänster om den en av statyerna i Västertorp. Bild tagen mot norr.



Viadukten längs Vasaloppsvägen. Vid viaduktens högra del finns gångstråket upptill Vasaloppsvägen. Bild tagen från Västertorpsparken.



Två gångstråk, till vänster gångväg ner till Västertorpsparken och till höger gångväg längs Vasaloppsvägen. Bild tagen mot väster.

Störningar och risker

Förorenad mark

Området har ingen känd föroreningsproblematik, bortsett från de eventuella föroreningar som kan finnas i fyllnadsmassor och asfalt som använts när vägen byggdes.

I delar av den planerade kvartersmarken förekommer halter av PAH-H och PCB över känslig markanvändning (KM), men under storstadsspecifika riktvärden (SSRV), samt bly över SSRV på en plats. I det omkringliggande grönområdet finns PCB över KM samt bly och PAH-H över både KM och SSRV på enstaka platser.

I fyllningsjorden i västra delen, under asfalt och mark inom blivande kvartersmark, förekommer halter av arsenik, kadmium och kobolt i halter över mindre känslig markanvändning (MKM). På ett ställe är arsenik- och kadmiumhalterna över SSRV.

Objekt i närområdet, som identifierats i Länsstyrelsens databas över potentiella källor till förorening, är belägna på ett förhållandevis stort avstånd från planområdet och bedöms därför ha låg sannolikhet att påverka området. Dessutom utgör områdets topografi ett hinder för att föroreningsspridning ska ske till planområdet genom grundvattnet.

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20 -25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 24 -30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Vasaloppsvägen. Genomförd bullerutredning visar att byggnaderna överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA vid delar av fasader mot Vasaloppsvägen.

Planförslag

Planen möjliggör flerbostadshus med lamellhus i två kvarter, ett i väster och ett i öster. De rumsliga huvudprinciperna ska utgå från att Vasaloppsvägen är ett tryggt stråk med stadsqualitéer.

Byggrätter begränsas i utbredning samt volym, där syftet att säkerställa att planförslagets utformning ska efterlikna Västertorps typologi med smala och låga lamellhus.

Det västra kvarteret möjliggör cirka 2300 kvadratmeter BTA vilket motsvarar ca 52 studentlägenhet och det östra möjliggör cirka 4000 kvadratmeter BTA vilket motsvarar cirka 60 seniorbostäder.

En upplevelserik gatumiljö eftersträvas, där den nya bebyggelsen ska bidra till trygghet och en rik upplevelse av stadsmiljön. Kvarteren ska utgå från stadsdelens befintliga kvalitéer samt förutsättningar. De ska utformas med entréer från gatan och upphöjda bottenvåningar.

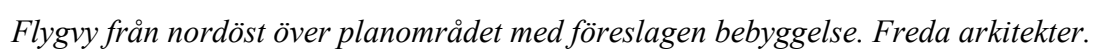
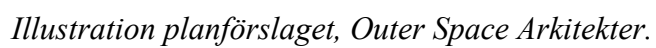
Arkitektonisk idé

Två lamellhus ska i varsitt kvarter placeras längs Vasaloppsvägen och vara i grönområdets terräng. Lamellhusen ska tillsammans med den befintliga strukturen forma tydligt gaturum med fasader vid gröna stråk och gata. Förgårdsmarken ska stärka gaturummet och bibehålla dess gröna karaktär.

Fasaderna ska med jordnära kulörer och färgstyrka anpassas till befintlig bebyggelse. Fasadmaterial ska till större delen vara i puts men även mindre ytor tegel medges genom plankartan. Husen avslutas med en låg ljusgrå sockel i betong.

Volymerna ska med femvåningsskala utgå från närområdets byggnadshöjder. Planförslaget blir något högre men med dess utformade sadeltak ska de följa omgivande takutformning med tegelpannor i röd kulör.

Utgångspunkten för föreslagen typologi är att ansluta till Västertorps typiska lamellstruktur.



Bebyggelsens utformning

Allmänt

Planförslagets bebyggelse ska med sina lamellhus samspela med befintlig bebyggelse i Västertorp och bidra till en gestaltningsmässigt sammanhållen helhet.

Byggnadernas utformning

Planområdet omfattar två fristående lamellhus, ett i väster och ett i öster. Båda huskropparna ska placeras indragna från Vasaloppsvägen, likt grannhusen.

Byggrätter begränsas i utbredning och volym i syfte att säkerställa att planförslagets utformning ska efterlikna Västertorps typologi med smala och låga lamellhus. Byggrätten för varje kvarter begränsas med ett maximalt exploateringsstal som anges i största tillåtna bruttoarea (BTA) i kvadratmeter ovan mark samt i högsta byggnadshöjd och nockhöjd i meter över nollplanet.

Volymerna ska bidra till en nedbruten skala och terränganpassning samt delas in i avskiljbara enheter. Genom planbestämmelse regleras byggnadernas längsta fasadlängder och att förskjutning ska finnas. Minst 2 meter förgårdsmark ska finnas mot GATA. Byggnaden ska anpassas till befintlig terräng och höjdskillnaden kan tas upp med suterrängvåning.



Seniorbostäder, Freda arkitekter.

Husen ska delas in i avskiljbara enheter genom förskjutning mellan husen och genom en varierad utformning av bottenvåningarna. Bilderna visar en möjlig utformning.



Studenthuset, Freda arkitekter.



Västra kvarteret, studentbostäderna, vy mot öster. Freda arkitekter.



Västra kvarteret, studentbostäderna, vy mot väster. Freda arkitekter.



Västra kvarteret, studentbostäderna, vy från naturområdet. Freda arkitekter.



Östra kvarteret, seniorbostäderna, vy mot öster. Freda arkitekter.



Östra kvarteret, seniorbostäderna, vy mot väster. Freda arkitekter.

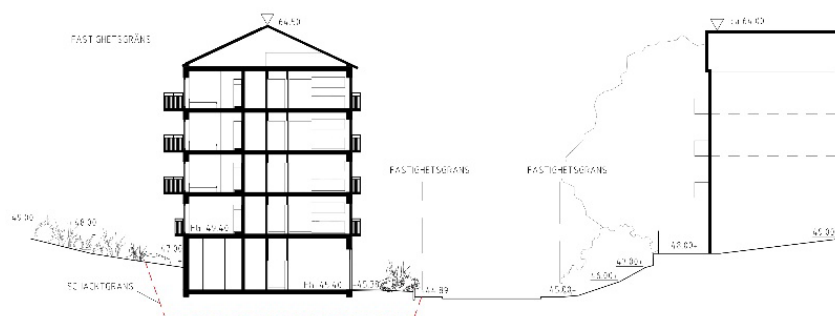
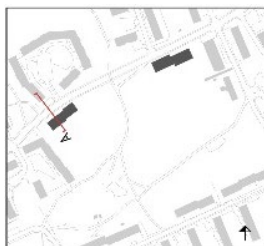


Östra kvarteret, seniorbostäderna, vy från naturområdet. Freda arkitekter.

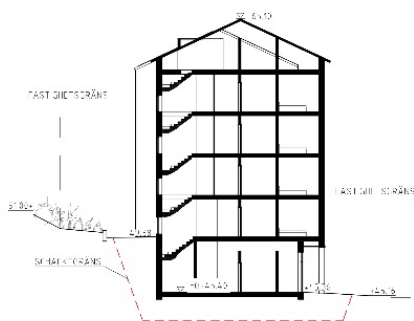
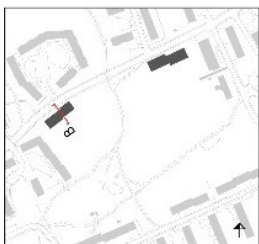
Volym och takutformning

Planförslaget ska följa nivåskillnader längs Vasaloppsvägen med höjdskillnader i topografi samt lägre volymer närmast befintlig bebyggelse i väst och öst.

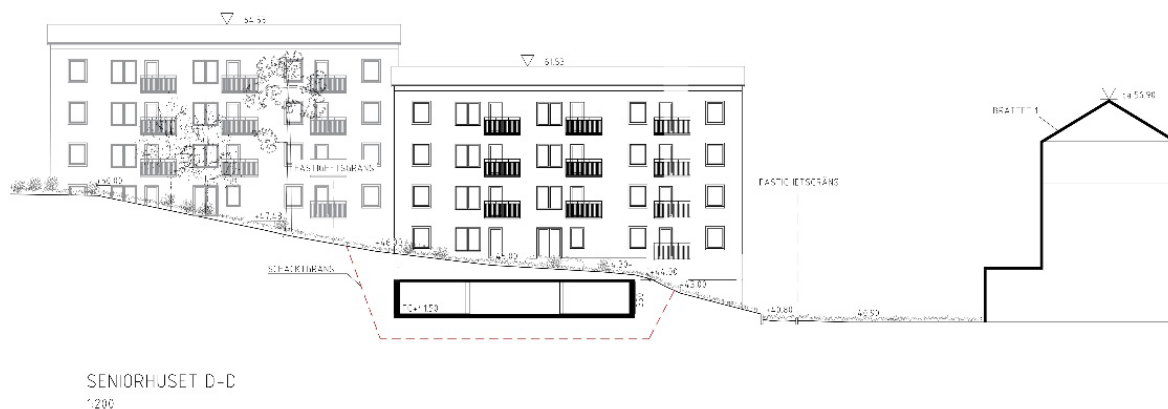
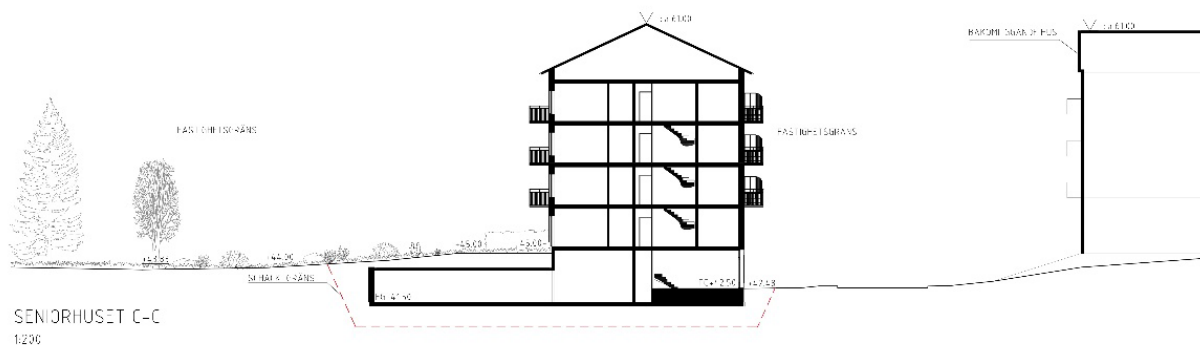
Takens utformning ska vara med sadeltak i rött taktegel och ha en taklutning i 25-30 grader. För att kunna hålla tillbaka husens volym kommer vindar inte få inredas.



STUDENTHUSET A-A
SKALA 1:200



STUDENTHUSET B-B
SKALA 1:200



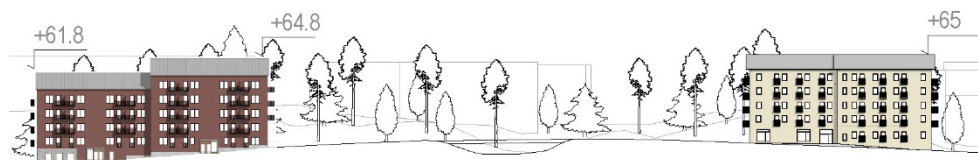
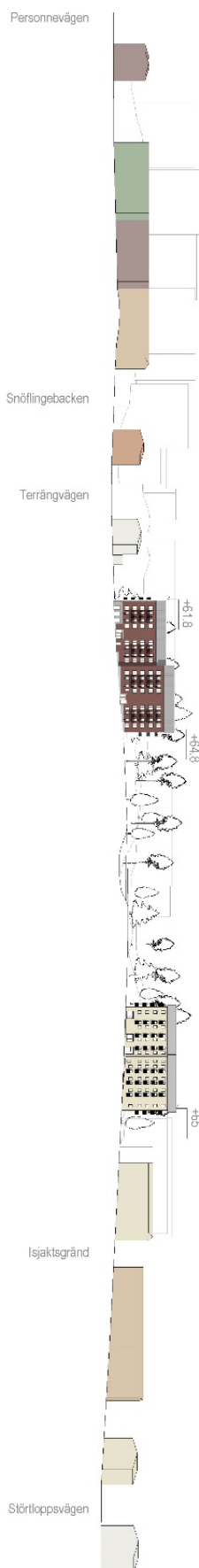


Bild ovan: Längsgående elevation över planområdet med fasader mot Vasaloppsvägen. Seniorbyggnaden till vänster och studenthuset till höger.

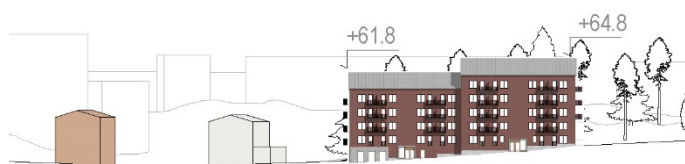


Bild ovan: Längsgående elevation med fasader mot Vasaloppsvägen. Seniorhuset med befintlig bebyggelse österut.

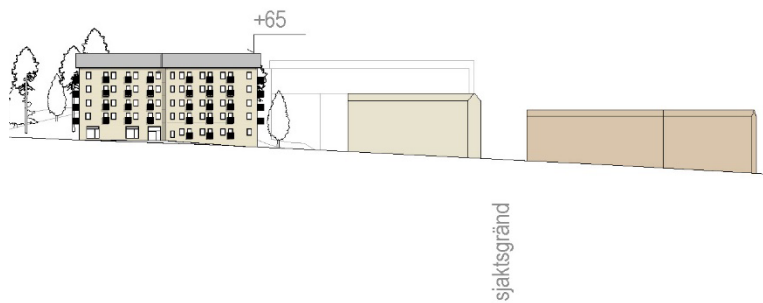


Bild ovan: Längsgående elevation med fasader mot Vasaloppsvägen. Studenthuset med befintlig bebyggelse västerut.

Bild till vänster: Längsgående elevation med fasader mot Vasaloppsvägen. Planområdet i sin helhet och de närmaste befintliga husen längs Vasaloppsvägen.

Material och kulör

Planförslaget ska med en sammanhållen kulörpalett i jordnära kulörer (till exempelvis beige, ockra, ljus umbra, ljus terrakotta, järnoxidgult, järnoxidbrunt, eller sandgult) harmonisera med Västertorps typiska kulörpalett.

Fasaderna ska utformas i puts men får vid indragen entré utformas med annat material. Fasader ska utformas utan synliga elementskarvar. Syftet är stödja omsorgsfullt gestaltade fasader. Sockeln ska utföras i natursten med avvikande kulör från byggnadens övriga kulör. Avvikande kulör för sockel får finnas och kommer samspela med övrig bebyggelse i Västertorp.



Putsstruktur och kulörexempel för fasad. Freda arkitekter.

Balkonger och fönster

Runt fönster får fönsterram i puts finnas. De ska harmonisera samt kontrastera till fasaden övriga yta. Fönsterramar ska utformas med annan struktur samt kulör än fasadens övriga yta.

Balkonger och uteplatser får finnas. Där balkonger och utkragande fasaddelar i planområdet blir en del av ett gaturum ska de samspela med miljön som helhet. Placering och utformning blir därför av stor vikt och de ska inte dominera i gatumiljön. Deras uppgift blir istället att bidra med att öppna upp mellan bostäder och gaturum. Balkongerna ska utföras med pinnräcke och deras djup från fasadliv regleras genom utformningsbestämmelse. Pinnräckets kulör ska samspela med fasadkulören. Lågt sittande balkonger ska placeras och utformas så att de inte hamnar i konflikt med rörelsestråk, entréplatser eller vistelsezoner.



- Balkonger, utkragande byggnadsdelar och skärmtak får kraga ut högst 0,5 meter utanför byggrätt mot Vasaloppsvägen samt ha en minsta fri höjd om 4,0 meter ovan mark.
- Balkonger och utkragande byggnadsdelar mot gård får kraga ut högst 1,5 meter utanför fasadliv med en minsta fri höjd om 3,0 meter från marknivå.
- Utkragande balkonger samt byggnadsdelar medges inte glasas in då de skulle upplevas volymskapande och motverka samspelet med befintlig bebyggelse i Västertorp, samt påverka gårdsrummen negativt.

Bottenvåning och entréer

Huvudentré till bostadshus ska placeras mot gata. De får vara indragna och ska ha en omsorgsfull gestaltning med till exempelvis tegel och partier med trä. Entréerna ska upplevas trygga, välkomnande och anpassade till byggnadens övriga arkitektur.

Entréerna ska i sin utformning samspela med entréerna i Västertorp. De får vara indragna men utanpåliggande skärmtak får inte finnas.

Entré mot gata måste vara tillgänglighetsanpassad och sekundär entré ska finnas mot gård.

Bottenvåningens upplevda höjd ska per kvartersida vara i genomsnitt minst 3,0 meter över mark mot GATA. Utförandet ska bidra till att skapa ett levande samt tryggt gaturum.



Indragen huvudentré, Freda arkitekter.

Lokalerna i bottenvåningen mot gata ska inrymma bostadskomplement, såsom soprum, tvättstuga och cykelrum. Lokalerna ska ha egna entréer där de bidrar till upplevelsen av en hög entrétäthet. För att skapa en levande gatumiljö ska fasader vid huvudentréer och lokaler utformas med minst 2,7 meter höga glasade partier.

Bottenvåningarna ska mot gatan vara omsorgsfullt gestaltade och urskilja sig från övriga våningar med till exempel materialval, fönstersättning och detaljering. Bottenvåningarna ska inte vara slutna och garage får inte uppta bottenvåningar mot gata.

Förgårdsmark

Förgårdsmark ska utformas med tydlig funktion och bidra till gaturummet. Den gröna zonen får vara något upphöjd från gatan och vid studentbostäderna ska bottenvåningen kompletteras med uteplatser mot GATA. Till uteplatserna ska varje bostad ha egen utgång.

Bostadsgårdar

För att säkerställa möjligheten till vegetation och åtgärder i linje med stadens grönytefaktor på kvartersmark ska minst 60 % av den totala kvartersmarken möjliggöra för grönyta.

Syftet med grönytefaktor är att gynna den biologiska mångfalden och dämpa effekten av klimatförändringar. Den ska ske genom plats för exempelvis dagvattenhantering samt kvalitativ plats för utevistelse tillskapas och säkerställs.

På bostadsgårdar kommer parkering ej tillåtas med undantag för parkering för rörelsehindrade.

Avfallshanteringsfordon ska inte behöva tillgång till gårdsytor och ska därför hanteras genom soprum i byggnadernas bottenvåningar.



Västra kvarteret- studentbostäderna Outer Space Arkitekter.



Östra kvarteret- seniorbostäderna. Outer Space Arkitekter.

Gårdarnas huvudsyfte är att erbjuda boende en lugn miljö för vistelse och som bidrar till gröna utblickar. De ska vara utformade för att kunna bevara naturlig vegetation och mötet mellan gård och natur ska samspela i växtlighet. För att säkerställa ett öppet möte mellan kvartersmark och allmän plats medges inga plank.

Där gårdarna inte är underbyggda ska kvartersmarken vara genomsläpplig för att främja infiltration av dagvatten och regleras i plankartan med n1.

Tillgänglighet

Avstånd om högst 25 meter mellan entré och parkering för rörelsehindrade uppnås för samtliga nya bostäder.

Entré till byggnaderna är tillgänglighetsanpassade och sträckorna från Vasaloppsvägen till entréerna får en lutning som uppfyller

tillgänglighetskraven. Angöring och lutning ska inte överstiga de krav som ställs i Boverkets byggregler (BBR).

Gator och trafik

Gatunät

Befintligt gatunät påverkas inte i någon större utsträckning och inga nya gator för motortrafik tillkommer.

Biltrafik

Infarterna till de två nya kvarteren sker från Vasaloppsvägen.

Inom kvarteret med seniorbostäder ska bilparkering ske genom garage under gårdsmark. Garaget kommer att ha möjlighet för 13 parkeringsplatser samt 2 platser för rörelsehindrade (prh). Lägesbaserat parkeringstal för bil blir 0,2 platser/lägenhet.

Inom kvarteret för studentbostäder medges ingen parkering annat än parkering för rörelsehindrade där det regleras med prh. Den medges utomhus och där lägesbaserat parkeringstal för bil är 0,05 platser/lägenhet.

Gång- och cykeltrafik

I planområdet möjliggörs vid bostadskvarteren en bredare gångbana vid Vasaloppsvägens södra sida.

Cykelparkering ska hanteras inom kvartersmark. Parkeringstal för cykel blir i seniorkvarteret 0,5 cykel/lägenhet och i studenthuset 1,5 cykel/lägenhet.

Kollektivtrafik

Planområdet får tillgång till befintlig kollektivtrafik och där de närmaste tunnelbanestationerna Västertorp och Hägerstensåsen finns med 500 till 800 meters avstånd från planområdet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet antas anslutas till det kommunala VA -ledningsnätet

El/Tele

Planområdet avses anslutas till det befintliga el - och telenätet.

Energiförsörjning

Bebyggelse i planområdet ska ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

Avfallshantering

Avfallshantering möjliggörs i kärl i miljörum i varje kvarter.

Räddningstjänst

Räddningstjänst når de flesta bostäder via uppställning på GATA/allmän plats. Där det inte möjligt ska uppställningsplats för bärbar brandstege anordnas vid varje kvarter på gård.

Enkelsidiga lägenheter, åt annat håll än gatan, kommer kräva att kvarteren har tillgång till brandsäkra trapphus, förslagsvis genom implementering av två oberoende trapphus alternativt Tr2-trapphus.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Kulturförvaltningen, Miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Föreslagen bebyggelse bedöms inordnas sig med befintlig bebyggelse i Västertorp och kommer att orienteras efter befintliga gator. Dess fotavtryck och volym följer övrig bebyggelse och dess utformning kommer styras genom planbestämmelser. Ett generöst släpp vid tunneln under Vasaloppsvägen ska beaktas.

Detaljplanen innebär påverkan på naturmark inom planområdet som till stora delar utgår och ersätts av bebyggelse. Naturområdet inom planområdet bedöms ha visst, påtagligt eller högt naturvärde. Påverkan på naturområdena bedöms dock ha en lokal påverkan men ingen påverkan på regionala gröna samband. Sammantaget bedöms förändringarna med planområdet inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa i sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

En planändring i Västertorp bedöms kunna bidra med bostäder i olika boendeformer i stadsdelen utan att ta alltför mycket parkmark i anspråk.

Exploatering ska utföras med stor hänsyn till park- och naturvärden och negativ påverkan på vistelsevärden ska begränsas.

I anslutning till den östra höjden är park- och naturvärdena lägre och negativ påverkan på vistelsevärden kan begränsas. Den västra höjden är mer integrerad i grönområdet.

Ökat slitage på vegetation riskerar i sin tur påverka naturupplevelsen och att vyn längs Vasaloppsvägen ändras. Ny bebyggelse kommer att placeras i en norrvänd sluttning och deras volymer beräknas inte förändra förutsättningarna för växt- och djurlivet nämnvärt.

Ekar inom ramen för detaljplanen kommer att avverkas men bedömningen är att den planerade bebyggelsen endast har en försumbar påverkan på habitatnätverk förekommande insekter.

Genomförandet av detaljplanen innebär att cirka 3115 kvadratmeter av grönområdet tas i anspråk för bostäder. Intrång i naturmarken medför trädfällning och/eller påverkan på grönskans rotsystem.

Naturvärdesobjekt

Den planerade bebyggelsen kommer dels placeras i ett område med höga naturvärden (klass 2) och ett område med påtagligt naturvärde (klass 3). Bebyggelsen är dock planerad så att endast mindre ytor av dessa naturvärdesobjekt ianspråk tas.

Ett område med påtagligt naturvärde kommer ianspråk tas samt medföra att objektet riskerar att förlora delar av sina värden och ha minskad kapacitet som livsmiljö för arter knutna till naturtypen.

I den sydöstra delen kommer ett underbyggt garage att byggas. Det innebär att det kommer att behöva sprängas/schaktas och sedan återfyllas för att garaget ska hamna i sluttningen. En mindre del av naturvärdesobjekt 2, med visst naturvärde, påverkas också av bebyggelsen i det östra planområdet.

Träd

Planläggningen i den västra delen innebär att ett skyddsvärt träd med klass 2 samt tio värdefulla träd med klass 3 kommer att avverkas. Strax utanför planområdet finns två träd, skyddsvärt respektive värdefullt träd, som troligen också kommer att påverkas.

Planläggningen i den östra delen innebär att två särskilt skyddsvärda tallar klass 1 kommer att avverkas samt en

skyddsvärd asp klass 2. Ytterligare elva värdefulla tallar och björkar med klassning 3 kommer att avverkas.

Fåglar

De naturvårdsrelevanta fågelarterna liksom vanligt förekommande fågelarter har ett starkt lagskydd. Påverkan på arterna som förekommer som häckande i detaljplaneområdet ska utredas och förslag på skyddsåtgärder i syfte att undvika störning av fågelarter bör göras.

För de elva naturvårdsrelevanta fågelarterna är tio rödlistade och några av fåglarna minskar i antal.

Övrigt

Liljekonvaljer finns i planområdet och de är skyddade i § 9 artskyddsförordningen. Arten är dock inte sällsynt i Stockholms stad och är vanlig i stora delar av kommunen. Exploatering i området där arten förekommer skulle troligen inte få någon negativ påverkan på de lokala populationernas bevarandestatus varför dispens för att avlägsna eventuell förekomst av arten inte behövs.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren- Fiskarfjärden.

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget skapar ett enhetligt arkitektoniskt uttryck med befintlig bebyggelse längs Vasaloppsvägen. Fotavtrycken är anpassade för leda till mindre ingrepp i grönområdet och de nya volymerna är anpassade efter topografin och skalan i omgivande bebyggelse. De nya bostadshusen ger fler entréfasader vilket bidrar till ett mer aktivt och omsorgsfullt utformat gaturum.

Stadsbyggnadsmässigt är bebyggelsens placering och volymer utformade för att relatera till och orientera sig mot Vasaloppsvägen och för att tillskapa en bebyggelsekaraktär som bidrar till en sammanhängande stadsbild i Västertorp.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget bedöms sammantaget inte leda till negativa konsekvenser för stadsdelens kulturhistoriska värden.

Planbestämmelser kommer styra att planförslaget inordnar sig i den befintliga miljön med dess skala, typologi, kulör och möte med gata samt natur.

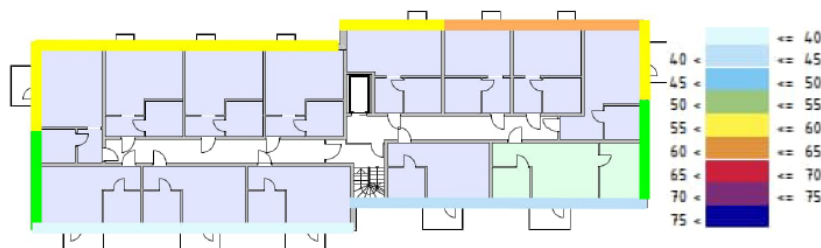
Störningar och risker

Buller

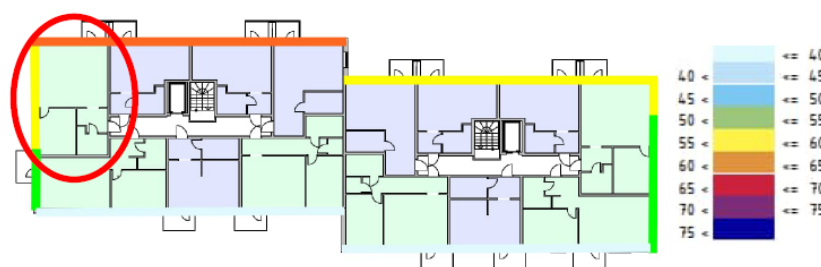
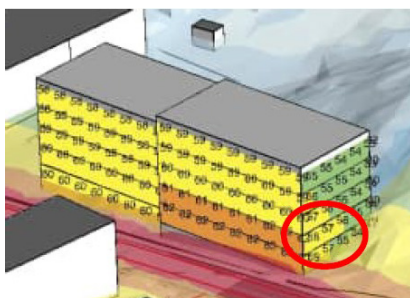
Ekvivalent ljudnivå vid husens fasad vid Vasaloppsvägen beräknas till mellan 55 till 65 dBA. Högre än 60 dBA är det endast vid de två nedre våningarna.

Föreslagen utformning av bebyggelsen möjliggör att bostäder kan planeras så att riktvärdena för trafikbuller klaras. I några lägenheter krävs dock genomgående lägenheter med tillgång till ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen.

I plan regleras att när trafikbuller vid fasaden överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska lägenheter större än 35 kvm utföras med minst hälften av boningsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.



Planlösningar för typplanet för studentboendet inklusive högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad. Lila lägenheter planeras vara högst 35m² i storlek.



Planlösningar för typplan för seniorboendet inklusive högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad. Området inringat med rött behöver planeras med genomgående lägenhet för att klara gällande riktvärden.

Översvämningsrisker

För planområdet finns inga närliggande vattendrag eller sjöar som kan översvämmas vid höga vattenflöden/vattenstånd. Inga befintliga flödesstråk kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen och det bedöms inte finnas någon översvämningsrisk.

Radon

Radonhalten i jorden ligger inom intervallet för radonskyddat utförande medan radonhalten i berg överstiger gränsvärden för krav på radonsäkert utförande. Nya byggnader ska därför uppföras radonsäkert och fördjupade geotekniska undersökningar med kompletterande mätningar ska genomföras inför granskning.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts med provtagningar i mark under asfalt och mark inom blivande kvartersmark.

Påträffade halter av bly och PAH-H bedöms inte medföra några akuta hälsorisker för människor som vistas i området.

Kompletterande provtagning och vidare utredning planeras under den fortsatta processen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Sol och skuggstudier har gjorts för den nya bebyggelsen för vår- och höstdagjämning samt sommarsolståndet. Den nya bebyggelsen bedöms under merparten av året inte påverka befintliga bostäder i någon större utsträckning. I studien har skuggning från vegetation inte beaktats.



Klockan 9:00



Klockan 12:00



Klockan 15:00

Solstudie vår- och höstdagjämning, 20 mars respektive 23 september. Freda arkitekter.

Klockan 18:00



Klockan 9:00



Klockan 12:00



Klockan 15:00

Solstudie midsommarafton. Freda arkitekter.



Klockan 18:00

Barnkonsekvenser

Det går att röra sig till och från olika målpunkter i Västertorp via gångtunnlar. En av dessa finns mellan planområdets två kvarter vilket kan vara positivt ur trygghetssperspektiv för barn. I och med att ingen bebyggelse finns vid tunneln upplevs den separerad från omgivningen

Planförslaget tar kvartersmark i anspråk för att möjliggöra en två meter bred trottoar längs Vasaloppsvägen. Prioritering av gång- och cykeltrafik bör ske om tillfälliga trafiklösningar ska genomföras under byggskedet.

Planområdet angränsar till Västertorpsparken och parkleken Lugnet. Topografi och terräng kan där vara en utmanande samt spännande miljö för barn att leka i och vegetationen bidrar med material som kan användas till fantasilek.

För att spara så mycket naturmark som möjligt kommer detaljplaneförslagets kvartersmark minimeras och merparten av fastighetsmarken schaktas för att byggnation ska vara möjlig men utan att bergväggar skapas.

Det är viktigt att utemiljöerna utanför planområdet är tillgängliga och godtagbara under byggtid.

Parklekens avskilda läge gör att den kan upplevas otrygg att vistas i under kvällstid. En möjlig positiv effekt av de nya flerbostadshusen är en ökad trygghet kopplat till ett ökat flöde av människor som rör sig i området. Utformningen av belysning på bostadsgårdar och vid nya parkentréer kan medföra större trygghetskänsla

Tidplan

Samråd	11 februari- 24 mars 2025
Granskning	tredje kvartalet 2025
Antagande	första kvartalet 2026

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan med tillhörande handlingar och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Exploateringskontoret ansvarar för att ta fram erforderliga avtal och överenskommelser.

Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan byggaktör och exploateringsnämnden. Avtal ska träffas innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintlig detaljplan Pl 3285A upphör helt att gälla inom planområdet. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar sammanlagt cirka 3115 kvadratmeter och utgörs av del av fastigheten Västertorp 1:1. Stockholms kommun äger fastigheten Västertorp 1:1.

Användning av mark

Merparten av marken planeras för bebyggelse med bostadsändamål och användningen GATA på allmän platsmark.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Områden utlagda som kvartersmark för bostad ska utgöra två fastigheter som bildas genom fastighetsreglering och/eller avstyckning. Områden utlagda som allmän plats (GATA) ska ingå i fastigheten Västertorp 1:1 som ägs av Stockholms stad.



Bilden ovan illustrerar ytor med orange färg. Dessa avses bilda nya bostadsfastigheter genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i anslutning till planområde. Ny bebyggelse ansluts till stadens vatten- och avloppsnät. Eventuell ny anslutningsavgift bekostas av byggaktören.

Gatukostnader

Byggaktören ska bekosta projektering och genomförande av den breddning av gångvägen som är aktuell invid blivande kvartersmark. Detta ska avtalas i överenskommelse om exploatering mellan exploateringskontoret och byggaktören vid antagande av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Stadens och byggaktörens kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättning regleras i överenskommelsen som byggaktören träffar med staden.

Vatten och avlopp, el och tele, fjärrvärme m.m

Byggaktören svarar för anslutningsavgifter till ledningsnätet för de nya fastigheterna.

Grönkompensation

Planförslaget medför att naturmark och träd tas i anspråk. Stockholms stad kommer att genomföra habitatförstärkande åtgärder i närområdet.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet. Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattennätet. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

El/Tele

Ledningar för el och tele finns i anslutning till planområdet.

Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme finns framdragna till fastigheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen fått laga kraft.