



Jan Hessel  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 264 94  
jan.hessel@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-11-15

## **Ändrad detaljplan för bostäder inom område beläget på fastigheten Västertorp 1:2 invid fastigheten Isläggen 1 i Västertorp, Hägersten. Remiss.**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för bostäder inom område beläget på fastigheten Västertorp 1:2 invid fastigheten Isläggen 1 i Västertorp, Hägersten, S-Dp 2007-00925-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder inom område beläget på fastigheten Västertorp 1:2 invid fastigheten Isläggen 1 i Västertorp, Hägersten. Planförslaget omfattar ca 18 nya lägenheter och är en del av programmet för nya bostäder i Västertorp. Planområdet är markanvisat till NCC Construction Sverige AB. Marken skall upplåtas med tomträtt. Projektet bedöms kunna byggstarta tidigast andra halvåret 2008.

### **Remissen**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder inom område beläget på fastigheten Västertorp 1:2 invid fastigheten Isläggen 1 i Västertorp, Hägersten. Remissen ska besvaras senast 2007-11-02.



Planområdet ligger vid korsningen av Lugntorpsvägen och Vasaloppsvägen, i nära anslutning till Västertorps centrum och tunnelbanestation. Inom planområdet finns idag en elnätsstation, som i samband med exploateringen flyttas till ett nytt läge i anslutning till kommande markparkering. Den omgivande bebyggelsen utgörs i huvudsak av bostadsbebyggelse. Planområdet ägs idag av Stockholms stad.

### **Tidigare beslut**

Stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 22 april 2004 om programarbete för bostäder i Västertorp. Marknämnden har därefter i beslut den 15 juni 2006 anvisat ett markområde inom fastigheten Västertorp 1:2 intill fastigheten Isläggen 1 för bostäder till NCC Construction Sverige AB, att upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet i januari 2007.

### **Förslag till ny detaljplan**

För planområdet gäller idag en stadsplan från 1947 enligt vilken området utgörs av parkmark. Det nya planförslaget innebär en planerad bebyggelse omfattande ett flerbostadshus med totalt ca 18 lägenheter på fastigheten Västertorp 1:2 öster om fastigheten Isläggen 1. Bostadslägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

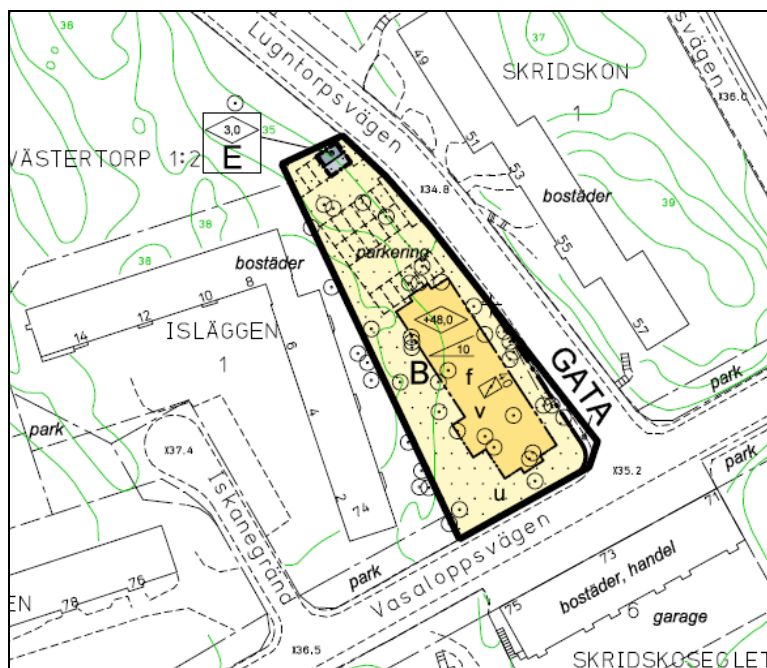
På den obebyggda markremsan mellan byggnaden på fastigheten Isläggen 1 och Lugntorpsvägen uppförs ett lamellhus med fyra våningar innehållande sammanlagt cirka 18 lägenheter. Entréerna till den nya bostadsbyggnadens två trapphus avses placeras i östläge mot Lugntorpsvägen.

Angöring till den nya bebyggelsen sker från Lugntorpsvägen till parkeringen norr om byggnaden. Parkeringsbehovet är beräknat med 1,0 bilplatser per lägenhet i enlighet med stadens parkeringsnorm, totalt ger det ett parkeringsbehov på ca 18 platser. Platserna anordnas i form av markparkering inom tomten. En parkeringsplats för handikappade kan anordnas inom 10 meter från entrén.

Kollektivtrafikläget är bra med Västertorps tunnelbanestation inom 300 meters gångavstånd från planområdet. Kommersiell service är främst lokaliserad vid Västertorps centrum, intill tunnelbanestationen. Närmaste skola är Västertorpskolan, ca 400 meter från det planerade området.

Den nya bebyggelsen avses anslutas till befintlig teknisk infrastruktur. Dagvatten skall så långt som möjligt omhändertas lokalt, på kvartersmark. Sophanteringen för den nya bebyggelsen föreslås lösas genom sopkär i soprum i byggnadens bottenvåning.

I bilaga 1 finns detaljplanehandlingarna samt en nedförminskad plankarta. Nedan visas ett utsnitt ur detaljplanekartan.



## **Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter**

### **-Tillgänglighet**

Inom planområdet och den angränsande gatumarken finns i princip inga höjdskillnader. Utemiljön kring byggnaderna planeras så att den blir tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

### **-Miljökonsekvenser**

Det föreslagna bebyggelseområdet består delvis av redan bebyggd mark och innehåller inga värdefulla biotoper. Området har litet rekreations- eller landskapsvärde och bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse. I planområdets närområde finns flera mindre grönområden i anslutning till övrig befintlig bostadsbebyggelse. Inom stadsdelen Västertorp finns flera närparker och promenadområden samt den större närliggande stadsdelsparken Lugnet.

Eventuella negativa konsekvenser av den föreslagna exploateringen kan främst orsakas av ökad trafik och parkering intill exploateringsområdet. I den kommande planeringen bör utformningen av området studeras vidare i dessa avseenden. Kontorets bedömning är att den föreslagna bebyggelsen i övrigt inte medför några betydande miljökonsekvenser.

### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

I den landskapsanalys som gjorts i samband med programarbetet för Västertorp ansågs marken inom planområdet inte ha några stora gröna värden. I programmet konstateras även att den planerade bebyggelsen inte kommer att utgöra någon allvarlig försämring av parktillgången i Västertorp då tillgången till närparker och promenadområden är god i området.

Inom ramen för programmet för nya bostäder i Västertorp genomförs en generell upprustning av gatu- och parkmiljön inom programområdet, bland annat i Västertorps Centrum, längs Personnevägen och i Mellanbergsparken och Lugnet. Kompensation för att obebyggd mark tas i anspråk i samband med exploatering för nya bostäder kan ske exempelvis genom röjning och gallring i parkmiljön på olika platser i Västertorps stadsdel.

### **-Ekonomiska konsekvenser**

En överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse kommer att upprättas mellan staden och NCC Construction Sverige AB. I överenskommelsen regleras kostnader för bygg- och anläggningsarbeten, ledningsomläggningar, skydd av intilliggande parkmark, etc.

Marken avses upplåtas med tomträtt och lägenheterna med bostadsrätt. Stadens intäkter i form av kapitaliserad tomträttsavgäld bedöms kunna täcka kostnaderna, som avser projektadministration, ledningsomläggningar, anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fastighetsbildning, belysning och eventuella grönkompensationsåtgärder. Inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader väntas uppstå.

#### **-Påverkan på barn**

Det föreslagna området för ny bebyggelse gränsar till en trafikerad gatukorsning. Dock är tillgången på friområden god i området i övrigt. De barn som kommer att växa upp i kvarteret kommer att ha det intilliggande grönstråket mellan Västertorp och Mälarhöjden som närmaste granne och även nära till skolverksamheter och lekplatser vid den närliggande Västertorpsskolan.

I samband med anläggandet av parkering och angöring till byggnaden är det angeläget att gatu- och trafikmiljön ges en för barn trafiksäker utformning.

#### **- Parkering**

Stockholm stads gällande parkeringsnorm är idag 1,0 bilplatser per lägenhet, vilket ger ett behov om ca 18 platser. Erforderligt antal platser för det föreslagna bostadshuset anordnas genom markparkering norr om byggnaden. Parkeringen angörs från Lugntorpsvägen. Parkeringsplats för handikappade kan anordnas inom 10 meter från byggnadens entréer.

#### **-Måluppfyllelse**

Programmet för nya bostäder i Västertorp och de planerade bostäderna intill kvarteret Isläggen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensivifiera arbetet med nya bostäder samt att verka för att öka bostadsbyggandet i goda kollektivtrafiklägen.

#### **-Näringsliv och jobb i regionen**

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, t ex ett ökat kundunderlag till Västertorps Centrum som ligger i närheten. Nya arbetstillfällen skapas under utbyggnadstiden och bebyggelsen möjliggör också ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

#### **-Genomförande**

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft, preliminärt första halvåret 2008, kan uppförandet av den nya bebyggelsen påbörjas. Byggstart bedöms preliminärt bli under andra halvåret 2008, och inflyttning under första halvåret 2010.



### **-Preliminär tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under första halvåret 2008.

Överenskommelse om exploatering, genomförandebeslut och tomträttsupplåtelse bedöms kunna ske inom ramen för kontorets delegation.

### **Exploateringskontorets förslag till beslut**

Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och NCC Construction Sverige AB varit delaktiga i planprocessen och kan konstatera att planförslaget följer intentionerna i det program för Västertorp, som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. Mindre detaljsynpunkter framförs fortlöpande i planarbetet. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Västertorp.

Vid utformningen och uppförandet av den nya bebyggelsen ska hänsyn tas till de träd inom planområdet, vilka idag står i angränsning till den planerade bebyggelsen.

Då kostnaderna för genomförande av projektet ryms inom kontorets delegation avser kontoret inte att återkomma med ytterligare redovisning i ärendet. Detta kommer därmed att vara den sista gången projektet redovisas för exploateringsnämnden om inte projektet förändras avsevärt.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

**Slut**