

Ytterstadsavdelningen  
Tommy Jönsson  
Tfn 08-508 26 655

2004-03-03

SBK Dnr 2003-05305-53  
GFK Dnr 2003-411-03017  
2003-411-02184  
2003-411-03772

Region Ytterstad  
Andris Rozenbachs  
Tfn 08-508 270 25

Gatu- och fastighetsnämnden  
Stadsbyggnadsnämnden

**Startpromemoria för program samt markanvisningar till Bostaden, NCC,  
Stockholmshem, Heba och Seniorgården i Västertorp**

---

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att programarbete ska påbörjas med programsamråd för stadsdelen Västertorp.
2. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark till Bostaden, NCC, Stockholmshem, Heba och Seniorgården

Ingela Lindh

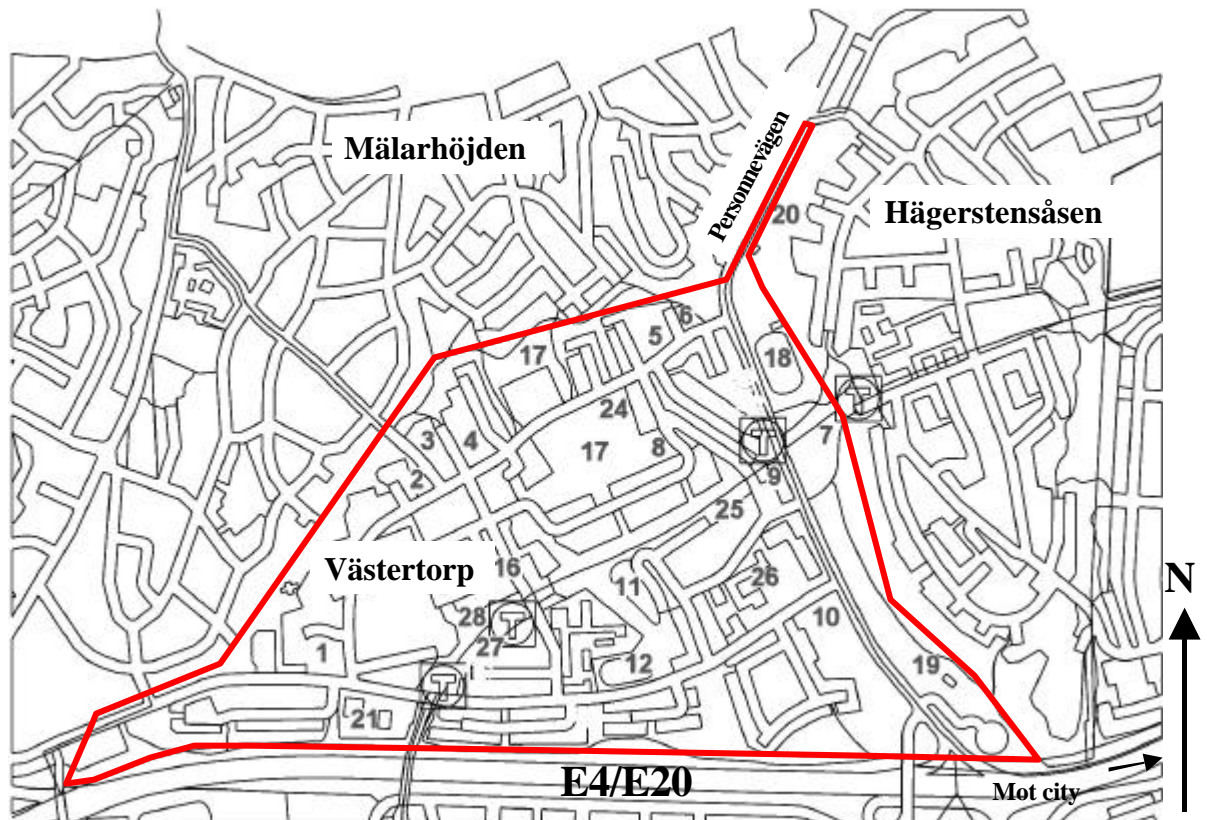
Olle Zetterberg

**SAMMANFATTNING**

Västertorp började exploateras under slutet av 1940-talet. Stadsdelen byggdes i princip ut under åren 1949-1954 och innehåller ca 3 200 lägenheter där merparten av bostäderna är 2 rum och kök. Ursprungligen bodde drygt 11 000 personer i stadsdelen och 2002 var motsvarande siffra 5500.

Bebyggelsestrukturen i Västertorp är tydligt uppbyggd med lameller i tre till fyra våningar grupperade kring stora gårdar. På höjderna finns två större punkthusgrupper och i centrum finns ett högt skivhus som markerar stadsdelens mitt.

I tjänsteutlåtandet för Västertorp föreslås 18 nya bostadsprojekt omfattande ca 730 lägenheter. Markanvisningar föreslås till Bostaden, NCC, Stockholmshem, Heba och Seniorgården. Dessutom har SSM och en bostadsrättsförening anmält intresse att exploatera på egen mark.



### **Bakgrund**

Västertorp började exploateras under slutet av 1940-talet. Grannskapstankens planering präglade utbyggnaden, där stadsdelen grupperades kring ett centrum med service. Stadsdelens trafikseparering är den först genomförda i Sverige efter 1945 års generalplan. För stadsplanen svarade Sven Markelius och Bertil Tideström. Stadsplanen påbörjades 1944 och fastställdes 1947.

Stadsdelen byggdes i princip ut under åren 1949-1954 och innehåller ca 3 200 lägenheter där merparten av bostäderna är 2 rum och kök. Ursprungligen bodde drygt 11 000 personer i stadsdelen och 2002 var motsvarande siffra ca 5500 och antalet lägenheter ca 3500. Redan från början var området välförsörjt med kollektivtrafik då spårvagnslinje 17 från Slussen trafikerade stadsdelen. 1964 ersattes den med tunnelbanan.

En av stadsdelens stora privata exploatörer, direktör Fritz H. Eriksson på Ohlsson & Rosenlund, donerade närmare tjugo skulpturer att placeras ut i stadsdelen. Skulpturerna är genomgående av hög klass och detta ger Stockholms största permanenta skulpturutställning.

### **Bebyggelsestruktur**

Bebyggelsestrukturen i Västertorp är tydligt uppbyggd med lameller i tre till fyra våningar grupperade kring stora gårdar. På höjderna finns två större punkthusgrupper och i centrum finns ett högt skivhus som markerar stadsdelens mitt.

Bebyggelsen ligger ofta en bit in från gatan. Vanligt är också att en sida av huset vänder sig mot en grön sida av kvarteret. Västertorps västra del består till stor del av kopplade och vinkelställda lameller som bildar stora, gröna gårdsrum. I vissa kvarter förhåller sig bebyggelsen fritt till gatan medan bebyggelsen i andra kvarter följer gatan och bildar ett tydligt gaturum. I stadsdelens östra del är bebyggelsen tydligare orienterad mot gatan med antingen längsplacerade eller vinkelställda hus mot gatan. I kvarteret Slalombacken bildar husen ett vackert gaturum där varje trapphus följer gatans topografi. I kvarteren Skidtränaren och Utslagningen bildare de tvärställda husens gavlar ett intressant gaturum som står fint mot de längsplacerade husen på andra sidan Terrängvägen.

I stadsdelen finns två punkthusgrupper placerade på höjderna dels väster om centrum dels intill Hägerstensåsens västra tunnelbaneentré, vid Skidvägen och Snöflingebacken. Båda husgrupperna består av stjärnhus i sex till åtta våningar och utgör tydliga landmärken i stadsdelen. Högre hus finns också i kvarteret Ytterskår samt i centrum, båda utformade som fristående solitärer. Centrumhuset är också stadsdelens högsta hus med sina 11 våningar.

En hel del radhus/kedjehus har byggts i stadsdelen samt allmänna byggnader som skolor och idrottshall. Stadsdelen har flera bollplaner o d.

Mindre kompletteringar i stadsdelen har gjorts under 1990-talet, dels kring centrum dels i kvarteret Isprinsessan i områdets sydöstra del.

### ***Rekommendation och förhållningssätt***

Stadsdelen upplevs som mycket sammanhållen och har en tydlig karaktär som är genomgående i all bebyggelse. Bebyggelsens skala är måttlig och detta bör gälla även vid kompletteringsbebyggelse. I de flesta lägen bör också befintlig struktur i form av gårdar, placering längs eller tvärs gatan etc. beaktas. Viktigt att beakta är också avståndet mellan gata och bebyggelse. I princip all befintlig bebyggelse har någon form av förgårdsmark, ibland grön, och detta bör gälla även vid kompletteringar.

I vissa lägen kan högre bebyggelse prövas. Det kan göras antingen som fristående nya grupper utan relation till det befintliga eller som komplettering av befintliga grupperingar för ytterligare höga hus.

### **Gatustruktur**

Gatustrukturen i Västertorp är tydligt uppbyggd med två genomgående matargator, Vasaloppsvägen och Västertorpsvägen. Utifrån dessa två gator går korta återvändsgator som försörjer bostäderna. Detta system medför stora bilfria grönytor som nås från de olika kvarteren. Terrängvägen och Störtloppsvägen, som skär genom stadsdelens inre, försörjer dessa delar.

På flera ställen finns gångvägar som passerar de större gatorna och tunnelbaneområdet planskilt. På så vis erhålls en trafikseparerad miljö som gör att man från flera delar av Västertorp kan nå centrum och tunnelbanan utan att hamna i konflikt med korsande trafik. Det trafikseparerade systemet är dock inte konsekvent genomfört och de flesta gator har trottoarer.

### ***Rekommendation och förhållningsätt***

I stort fungerar trafiksystemet bra och förbättringar vad gäller nya gator, bättre orienterbarhet, förstärkta stråk etc. anses inte nödvändiga.

### **Topografi och grönstruktur**

Stadsdelen är delvis kraftigt kuperad och delvis ganska plan. Här nyttjas topografin på klassiskt stockholmsvis med höga hus på höjderna, lameller på de mer låglänta delarna och på de större höjdplåtarna. Den östra delen av stadsdelen är kraftigare kuperad än den västra. Utmed Personnevägen går ett tydligt markerat dalstråk mellan höjderna i östra Västertorp och Hägerstensåsen. Framför allt västslutningen av Hägerstensåsen ned mot Personnevägen utgör en mycket tydlig landskapsformation. Även kanten öster om centrum och Störloppsvägen utgör en tydlig riktning och form i landskapet.

Grönstrukturen är tydlig och i stort upplevs stadsdelen som mycket grön. Ett större grönområde, skulpturparken, kompletteras med gröna gårdar och förgårdsmark som ofta har någon form av vegetation. Stadsdelen har relativt långt till större rekreationsområden varför den kvartersnära grönskan har stort värde.

### ***Rekommendation och förhållningsätt***

Grönområden mellan stadsdelarna ska bibehållas liksom stora sammanhållande parktytor inne i stadsdelen.

### **Arkitektur**

Arkitekturen i området är tidstypisk för åren kring 1950 med en enkelhet med vackert bearbetade och uttrycksfulla detaljer. Fasader är ofta utförda i puts i kraftiga kulörer. I vissa kvarter är bebyggelsen uppförd i tegel. Sammantaget ger stadsdelen ett enhetligt uttryck.

Flera av bostadshusen, bland annat de två punkthusgrupperna liksom delar av lamellhusen i norra delen av stadsdelen, har ritats av Ancker, Gate, Lindegren. Områdets södra del har ritats av Ancker, Gate, Lindegren, Grönwall, Varhelyi, Lindberg och Strehlenert. Skivhuset i centrum har ritats av Sterner och Alfreds. I områdets sydöstra del har kedjehus uppförts ritade av Bjurström.

### ***Rekommendation och förhållningsätt***

Den enkelhet som präglar den befintliga bebyggelsens utformning bör eftersträvas även i tillkommande projekt. Om befintlig bebyggelses skala hålls i ny bebyggelse kan arkitekturen vara av annan karaktär. Dock gäller att fasader utföres i puts eller tegel och att omsorg ägnas åt detaljer så som fönstersättning, balkongfronter, entrépartier samt anslutning till naturmark.

### **Gestaltungsprinciper för Västertorp**

Ovan nämnda förhållningsätt och rekommendationer ska så långt möjligt följas. Punkthus/höghus ska lokaliseras till befintliga grupper av hög bebyggelse alternativt i nya grupper. Kompletteringar mellan befintliga småhus/lamellhus ska anpassas i storlek och höjd till befintlig bebyggelse. Stockholms byggnadsordning (1999) ska följas avseende nya byggnader och uterum. Nya hustyper kan prövas, men ska anpassas i skala till befintliga hus.

### **Trafik**

En parkeringsutredning kommer göras inför programmet där beläggningsgraden för parkering på gata kartläggs. Möjligheten att öka gatuparkeringen bör studeras. Nya gång- och cykelvägar bör anläggas samt upprustning av befintliga.

### **Parkerings principer**

All parkering ska ske inom respektive fastighet som mark- och/eller garageparkering. Lämpliga ytor på angränsande fastigheter kan också utnyttjas. Parkmark utmed en gata kan, där så är lämpligt, överföras till kvartersmark för parkeringsändamål. Korta lokalgator utan genomfartstrafik kan överföras till kvartersmark som tomtgata. I varje enskilt fall måste andra parkeringslösningar än de normala studeras och vägas mot intrånget i miljön. Stora parkeringsytor ska inte byggas i stadsdelen utan avgränsas till mindre ytor.

### **Tillgänglighet**

Planering av nya gångvägar och andra uterum ska följa ”utemiljöprogrammet” beslutad i gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29.

### **Landskapsanalysen**

En landskapsanalys över stadsdelen Västertorp har gjorts i syfte att definiera vilka grönytor som är mycket viktiga att bevara, vilka som kan bebyggas med stor hänsyn och åtgärder samt vilka ytor som kan vara lämpliga att bebygga med vissa hänsynstaganden. Analysen är gjord utifrån områdets historia, stadsbild, ekologi och dess sociala betydelse. Landskapsanalysen bifogas.

### **Miljökonsekvenser**

Miljökonsekvensbeskrivning inför programmet kommer att tas fram som sedan följs upp mer detaljerat för varje detaljplan.

### **Grönkompensation**

I den mån den planerade bebyggelsen ianspråkta parkmark rör det sig mest om bebyggelsenära naturmarksrester i bostadsområdet. Undantaget utgörs av den föreslagna bebyggelsen vid tunnelbanan över parkstråket utmed Personnevägen. Här föreslås bebyggelse i parkstråket mellan Västertorp/Hägersten och Hägerstensåsen/Midsommarkransen. Eftersom tunnelbanan utgör en kraftig barriär genom stråket har bebyggelse i anslutning till denna barriär bedömts möjlig, även från parksynpunkt.

Då tillgången till närparker och promenadområden är god i Västertorp bedöms inte den planerade bebyggelsen komma att utgöra någon allvarlig försämring av parktillgången.

Som kompensationsåtgärder för förlorad grönmark föreslås:

#### *\* Skötselåtgärder i naturmarken*

Stockholms naturmarker är rester av det gamla kulturlandskapet som hävdats genom bete. Naturmarken växer idag igen, vilket kan förändra den biologiska mångfalden på ett negativt sätt och leder till trygghetsproblem för

människor. Gallring och röjning i dessa områden är därför angeläget.

*\* Upprustning av Lugnet*

Lekparken Lugnet och skulpturparken är de centrala parkanläggningarna i Västertorp. De är mycket populära och slits därför hårt. Upprustning är därför angeläget.

### **Projektet**

I programmet för Västertorp föreslås 18 nya bostadsprojekt med 7 byggherrar omfattande ca 730 lägenheter. Projekten återfinns på projektkartan sid 8 och på perspektivbilderna A – D sid 9 till 12 enligt nedanstående nummer.

- Projekt 1: två låga punkthus i 4 till 5 våningar, ca 24 lägenheter, Heba
- Projekt 2: ett lågt punkthus i 4 till 5 våningar, ca 12 lägenheter, Heba
- Projekt 3: ett lågt punkthus i 4 till 5 våningar, ca 12 lägenheter, Heba
- Projekt 4: ett lågt punkthus i 4 till 5 våningar samt tillbyggnad av bef smalhus, ca 20 lägenheter, Brf Störtloppsvägen 36-46
- Projekt 5: ett lågt punkthus i 4 till 5 våningar, ca 12 lägenheter, Heba
- Projekt 6: två låga punkthus i 4 till 5 våningar, ca 24 lägenheter, anvisas ej (privat mark)
- Projekt 7: fem flerbostadshus i 5 våningar i två grupper, ca 100 lägenheter, NCC
- Projekt 8: ett lamellhus i 4 våningar, ca 25 lägenheter, NCC
- Projekt 9: upprustning av bef torg och affärsbyggnad e v tillbyggnad för en ny livsmedelshall (Netto)
- Projekt 10: två lamellhus i 4 till 5 våningar, ca 60 lägenheter, Seniorgården
- Projekt 11: två lamellhus i 4 våningar, ca 40 lägenheter, ingen intressent f.n.
- Projekt 12: fyra flerbostadshus i 4 till 5 våningar, ca 120 lägenheter, Bostaden
- Projekt 20: 24 radhus i 2 våningar, 24 lägenheter, NCC
- Projekt 21: ett flerbostadshus (till- och påbyggnad av bef hus) i 4 våningar, ca 130 smålägenheter för korttidsboende, Stockholmshem
- Projekt 24: ett lågt punkthus i 4 till 5 våningar, ca 12 lägenheter, NCC
- Projekt 25: ett smalhus i 4 våningar, ca 15 lägenheter, ingen intressent f.n.
- Projekt 26: ombyggnad av bef kontor till ca 35 lägenheter och i etapp 2 ev ytterligare 45 lägenheter samt 6 radhus, SSM
- Projekt 27: två punkthus i 9 våningar, ca 60 lägenheter, Stockholmshem
- Projekt 28: tillbyggnad av lamellhus i 4 våningar, ca 12 lägenheter, Stockholmshem

Projektet 16, 17, 18 och 19 är ytor som återfinns under stycket grönkompensation. Befintlig bollplan i projekt 12 ersätts med en upprustad bollplan med konstgräs i projekt 18. En mindre grusplan för skolan behålls i projekt 12.

### **Markanvisningar**

Gatu- och fastighetskontoret har ställt upp följande kriterier för markanvisning utifrån markpolicyn och förutsättningarna i Västertorp. Syftet är att:

? *Uppnå en jämnare fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter.*  
*Fakta:* Västertorp har idag 85% hyresrätter, 12% bostadsrätter och 3% småhus. I programmets tillskott föreslås nu 37 % bostadsrätter, 44 % hyresrätter och resterande 19% flexibla/ej ännu preciserade.

? *Uppnå en välavvägd sammansättning av både privata och kommunala byggherrar.*

? *Anvisa till byggherrar som kan tänkas sig att bygga både hyresrätt och bostadsrätt.*

*Exempel:* En av byggherrarna, Heba, vill komma längre in i projektarbetet och ”känna av marknaden” för att därefter välja upplåtelseform. Detta ger en flexibilitet för framtida efterfrågan.

? *Skapa rejäla volymer för att främja projektekonomi och ge konkurrenskraftiga lägenheter och priser/hyror.*

*Exempel:* Bostadsrättsprojektet (projekt 7) på båda sidor om t-station Hägerstensåsen. Hyresrättsprojektet (projekt 12) vid Västertorpskolan.

? *Anknyta till nuvarande bestånd för att främja byggherrens förvaltningsekonomi och priser/hyror.*

*Exempel:* Stockholmsbussens projekt som innebär kompletteringar till befintligt bestånd med stora volymer.

? *Utveckla och skapa markvärden.*

*Exempel:* Några av byggherrarna föreslår bygga på egen mark eller på ”egen” tomträttsmark. Bostadsrätter föreslås i ”svårbyggda” lägen (projekten 7 +10).

? *Ge hyresrättsbyggare förtur till mark som har bättre förutsättningar att bebyggas dvs ger lägre byggkostnader/hyra.*

*Exempel:* Projektet 12 vid Västertorpskolan.

? *Föreslå lämplig bebyggelse typ för resp projekt och plats*

*Exempel:* Enhetlig hustyp (punkthus typ Heba/White ark) längs Vasaloppsvägen. Småhus/radhus längs Personnevägen som kompletterar befintliga småhus.

Marken ägs i huvudsak av staden men i några fall av byggherrarna.

Av programmets ca 730 lgh föreslås nu att anvisa ca 470 lgh. Dessutom föreslås ca 180 lgh på privat mark. Efter programutredning kan ytterligare ca 100-200 lgh bli aktuella.

Gatu- och fastighetskontoret återkommer till nämnden efter programsamråd.

## **Genomförande och ekonomi**

### *Tidplan*

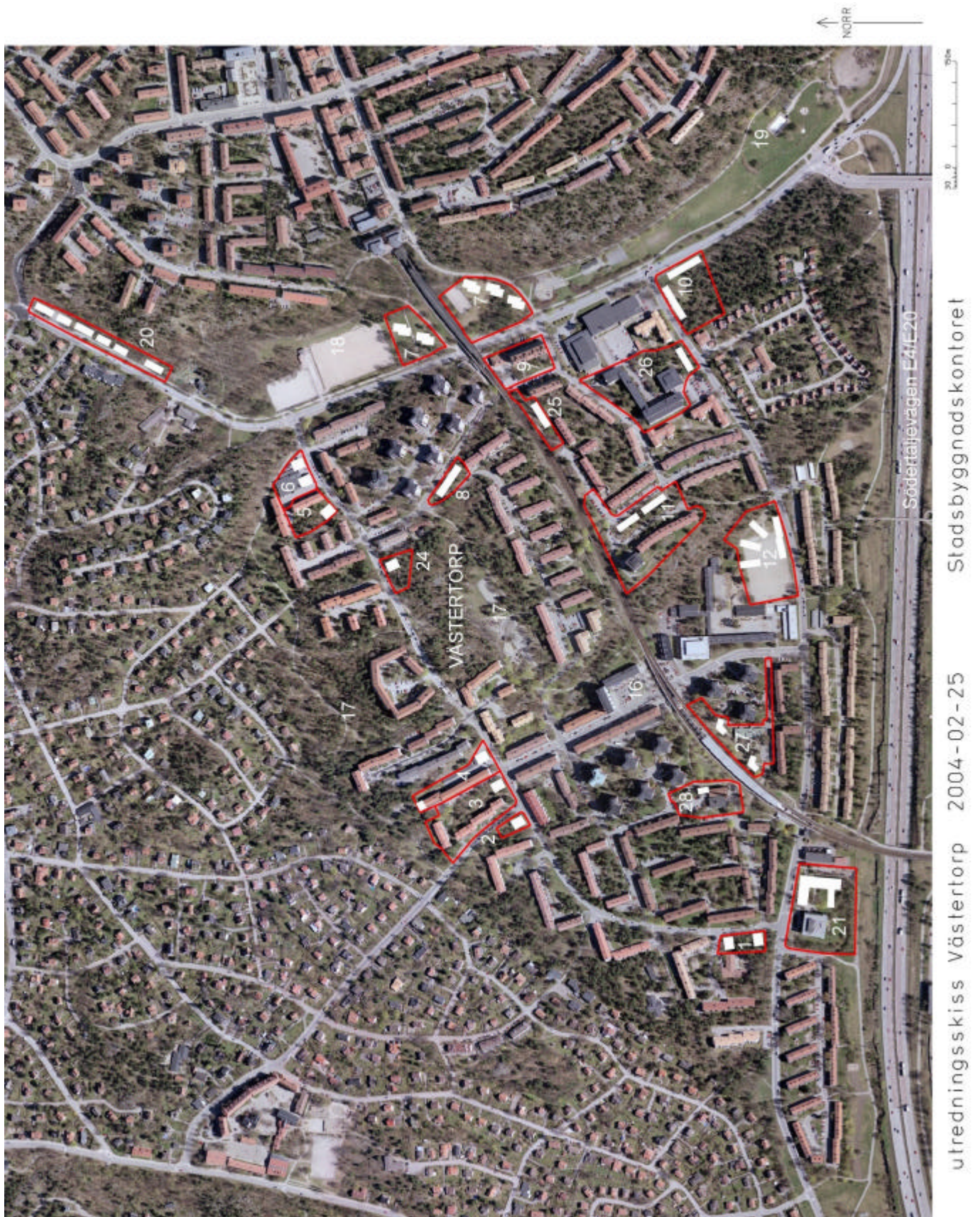
tjänsteutlåtande i GFN och SBN	mar – apr	2004
programsamråd/remiss	maj – aug	2004
ställningstagande	sep – okt	2004
plansamråd/remiss	dec – jan	2004-05
remissredogörelse	feb – mar	2005
utställning	maj – jun	2005
antagande	sep – okt	2005

Projekt kommer att delas upp i flera detaljplaner, vilket innebär att några detaljplaner kan antas tidigare än sep – okt 2005.

### *Ekonomi*

I detta tidiga skede kan exploateringsekonomi endast bedömas översiktligt. Det sammantagna programmets intäkter ser ut att kunna balansera kostnaderna.





Ortofoto över Västerterp med projektnummer











