

Handläggare
Irma Ortega Cruz
08-50824424

Till
Skärholmens Stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för Vårbergsvägen i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen

- Svar på remiss

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som yttrande till stadsbyggnadskontoret.

Susanne Leinsköld
Stadsdelsdirektör

Theres Nordblad
T.f. avdelningschef

Sammanfattning

Planområdet är lokaliserat i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen längs Vårbergsvägen och Svanholmsvägen och omfattar delen mellan Ekholmsvägen och Vårbergs sjukhem. Intill Vårbergsvägen ligger Vårbergs idrottsplats, Österholmsskolan och Västerholmsskolan samt natur- och parkmark. Planområdet är cirka 150 hektar stort. Fastigheterna i området ägs av Stockholms stad.

Den aktuella detaljplanen ingår i stadsutvecklingsstrategin Fokus Skärholmen (SBKs dnr 2015-17268) som pågår i Skärholmens stadsdelsområde.

Förvaltningen är positiv till föreslagen bebyggelse men ser att gränsdragningarna för förskolebyggnaderna på plankartan har gjorts alldeles för snäva. Förvaltningen förordar att markera hela förskoletomterna som A-plan, och istället styra utformningen i text och procent av tomten som får bebyggas samt ange maximalt antal våningar.

Ärendet

Planförslaget syftar till att i den fysiska miljön skapa förutsättningar för en socialt hållbar stadsmiljö med allsidiga boendemiljöer, promenadvänliga gång- och cykelstråk, en mångfald av offentliga rum samt en hög arkitektonisk kvalitet i det byggda. Det genom omvandling av Vårbergsvägen från en gles matargata till en mer funktionsblandad och stadsmässig gata där bostäder, publika lokaler och offentliga rum tillsammans skapar förutsättningar för en levande och trygg livsmiljö för boende och besökare. I den nya bebyggelsen ställs krav på en medveten hantering av bottenvåningar för att stärka stråkens betydelse både vad gäller kopplingar till lokala målpunkter och ökad trygghet. Planen syftar även till att utveckla och stärka den befintliga grönstrukturen.

Planförslaget föreslås möjliggöra mellan 1200-1400 nya bostäder varav cirka 210 i Stockholmshus, en ny F-9 skola för cirka 900 elever, två nya förskolor, en utbyggd förskola samt vård- och omsorgsboenden.

Planen prövar dessutom rivning av delar eller hela befintliga Vårbergs sjukhem med två alternativa strukturförslag.

Markanvisningar

Exploateringsnämnden beslutade i oktober 2016 att anvisa mark för bostadsbebyggelse inom planområdet till ByggVesta AB som ankarbyggherre. Markanvisningen omfattar 150 lägenheter ospecificerat inom detaljplaneområdet. Markanvisning planeras också till AB Svenska bostäder och Peab har fått sin tidigare markanvisning förlängd. Marken där skolan och förskolorna föreslås är planerad att markanvisas till Sisab. Resterande delar är planerade att markanvisas efter samråd, respektive efter laga kraftvunnen plan.

Bebyggelsen

Planen föreslås möjliggöra mellan 1200-1400 nya bostäder, varav cirka 210 i Stockholmshus. Bebyggelsen föreslås ges en skala och utformning som tillsammans med befintlig bebyggelse skapar en variation i höjd- och sidled samt bidrar till en mångfald av platser och innehåll. Enstaka byggnader kontrasterar mot det befintliga både vad gäller skala (högre punkthus/låg radhusbebyggelse) och uttryck (material/färg/gestaltning).

Möjligheter till mindre tomtindelningar för exempelvis byggemskaper, inslag av alternativa boendeformer, lokaler etc. ges plats i strukturen.

Stadsbyggnadsprinciper

Utgångspunkten är att Vårberg ska förbli en stadsdel där grönskan är närvarande, där en upplevelserik gatumiljö eftersträvas och där ny bebyggelse bidrar till tryggheten och upplevelsen av stadsmiljön.

Bebyggelse

Planförslaget delas upp i fyra delområden med egna specifika förutsättningar, exempelvis rumsliga egenskaper, fastighetsrättsliga aspekter eller olika användningsområden och funktioner.



Markerad yta visar ungefärligt planområde. Källa: Stockholms stad.

Delområde 1 – Stockholmshusen

Naturområden och skolbyggnader bevaras på den södra sidan. Den nya bebyggelsen skapar gemensamma gårdsrum tillsammans med den befintliga bebyggelsen och ska ha entréer mot Vårbergsvägen och till gårdsmiljöerna. De nya husvolymerna föreslås mellan fyra och sex våningar vilket är något högre än befintlig bebyggelse.

Delområde 2 – Mellan Stockholmshusen och Storholmsbackarna

Delområdets befintliga planskilda gång- och cykelstråk behålls och förstärks. Korsningen med Vårbergsvägen utformas så att det skapas tydliga och inbjudande entréer till de omkringliggande funktionerna (skolan, idrottsplatsen och bostäderna) samt grönområdena. Bebyggelsen ska ha en varierad skala på fem-sju våningar.

Delområde 3 – Storholmsbackarna

Ny bebyggelse varierar i skala med lägre volymer utmed Vårbergsvägen, som släpper in ljus på de relativt små gårdarna, och högre volymer i nord-sydlig riktning. Dessa ska underordnas bebyggelsen på Storholmsbackarna som förblir synlig från parkmark och idrottsplatsen. Grupper av träd sparas på utvalda platser som del av den lokala grönstrukturen.

Delområde 4 – Vårbergs sjukhem

Den nya stadskanten längs Vårbergsvägen förlängs ned till det öst-västra parkstråket via en ny lokalgata. Här skapas en öppen parkmiljö som en del av parkstråket. Efter korsningen med Svanholmsvägen övergår Vårbergsvägen till att bli en tvåsidig stadsgata med bebyggelse på ömse sidor.

Intill korsningen mellan Svanholmsvägen och Vårbergsvägen, i anslutning till den grönagång- och cykelkopplingen upp mot Vårbergs centrum, skapas ett lokalt torg med plats för kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Söder om torget möjliggörs ett högre hus på 12 våningar. Placeringen är vald så att byggnaden syns från flera av områdets gator och stråk och blir en orienteringsbyggnad i området.

Korsningen Vårholmsbackarna och Vårbergsvägen är en viktig entrépunkt dels mot Vårbergs centrum, dels in i det nya området. Inom området och mot övriga kanter formas bebyggelsen friare med inslag av både radhus och högre volymer.

Torg, gata och trafik

För att öka tryggheten och skapa en upplevelse- och variationsrik gatumiljö medges inte slutna bottenvåningar. Vid utpekade torg och platser har lokaler i bottenvåningar förordats och får utöver det förekomma inom planområdet i sin helhet. Lokaler ska annonseras tydligt mot torg, gator och platser.

En större del av gården ska utformas som öppen och sammanhållen. Sittplats och lek för de yngsta bör anordnas på gården. I korsningen mellan Vårbergsvägen och Svanholmsvägen föreslås ett torg.

Vårbergsvägen och korsningen mot Svanholmsvägen kommer att flyttas söderut mot Vårbergs idrottsplats. Upphöjningar vid torg och busshållplatser föreslås för att hastighetssäkra de korsningar som kommer till i gatunivå. Gång- och cykeltrafikanter prioriteras samt ges ett större utrymme i gaturummet.

Parkering löses främst i garage på kvartersmark. Parkeringstalet är 0,42-0,48 platser per lägenhet.

Till de nya bostäderna ska cykelparkering motsvarande minst 3 platser per 100 kvm ljust BTA anläggas. Cykelparkeringar ska följa stadens riktlinjer och ska placeras på kvartersmark i anslutning till entréer, i lättillgängliga cykelrum inomhus samt på gårdar.

Ny busshållplats föreslås i höjd med ny skola och huvudentrén till Vårbergs IP. Det finns även goda möjligheter att anordna hållplatsläge kring torgbildningen invid korsningen Vårbergsvägen/Svanholmsvägen.

Ny Skola och idrottsplats

Öster om Vårbergs IP föreslås en ny F-9 skola med plats för cirka 900 elever i en byggnad på totalt 12 000 kvm BTA ovan mark. Byggnaden placeras i det nordöstra hörnet av tomten för att öppna sig mot naturmarken i söder och maximera friytan för skolgården. Skolgårdens friyta kompletteras av tillgången till naturmarken, till idrottsplatsen intill samt till Västerholmsparken. Inom idrottsplatsen planeras för spontanidrottsytor, ungdomsgård, konstgräsplaner samt idrottshall. Skolan planeras inte få en egen idrottshall utan samnyttjar lokaler inom Vårbergs IP.

Nya förskolor

Planförslaget möjliggör för en ny förskola (8 avd), en utbyggd förskola (4 avd) samt lokaler för förskola i bottenvåning av bostadshus (5 avd). Totalt föreslås 17 nya förskoleavdelningar inom planområdet. Förskolorna är placerade i direkt närhet till grön- och parkområden och är bortvända från gatan med anledning av trafiksäkerhet och buller.

Boulehall

För att möjliggöra en större och mer sammanhängande skolgård öster om idrottsplatsen, föreslås en flytt av befintlig byggrätt för boulehall till ett nytt läge närmare idrottshallen med möjlighet till utomhusbanor. Flytten skapar i sin tur en samlad idrottsbebyggelse närmare infarten till idrottsplatsen. Föreslagen byggrätt inrymmer ca 16 boulebanor.

Avfallshantering

Avfallshantering planeras i soprum i bebyggelse, i underjordsbehållare (kasuner) samt eventuellt genom sopsug beroende på de olika platsernas förutsättningar.

Exakt lösning och placering för varje delområde kommer att studeras vidare i nästa skede.

Vårbergs sjukhem

Vårbergs sjukhem är placerat i grönområdet i sydligaste delen av Vårberg. Sjukhemmet består av fyra sammanbyggda byggnadskroppar. Sjukhemmets ägo övergick från landstinget till kommunen år 1992. Sedan 2004 förvaltas anläggningen av Micasa. Sjukhusanläggningen uppfyller inte arbetsmiljöverkets krav för vård- och omsorg och har därför byggts om i olika omgångar.

Två huvudalternativ har studerats, dels med bevarad högdelen och dels rivning av hela sjukhemmet. I alternativ ett rivs anläggningens lågdelen i öster.

Ny bebyggelse bildar nya kvarter kring det bevarade skivhuset som föreslås kunna inrymma bostäder, centrumändamål, vårdboende och/eller kontor för att bland annat bidra till stadens bostadsmål. Detta alternativ ger cirka 200 bostäder i nybyggnation och eventuellt ytterligare 130 bostäder vid ombyggnation av högdelen.

I alternativ två rivs anläggningen i sin helhet. Förutom de huskroppar som föreslås ersätta skivhuset följer förslaget samma struktur som alternativ ett. Detta alternativ möjliggör cirka 250 bostäder i nybyggnation samt stärkt östvästlig koppling.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen stadsutveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Fokus Skärholmen är ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Planeringen har skett i samverkan med stadsdelsnämnden och genom en lokalt förankrad process. Förvaltningen har lagt särskilt fokus på tidiga dialoger med invånare vilket har genomsyrat arbetet med planförslaget. Dialogarbetet består bland annat av barnkonsekvensanalyser, Bästa platsen och kunskapsinhämtning bestående av 186 intervjuer med invånare i stadsdelsområdet. Kunskapsinhämtningen har varit grund till en rapport och underlag för markanvisning av 500 bostäder bland annat inom den berörda planen, där social hållbarhet är ett jämförelsekriterium.

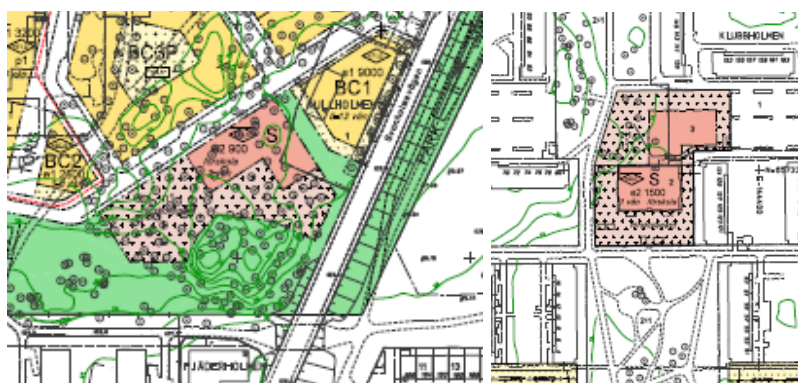
Förvaltningen har även arbetat med att bredda samrådet genom att förse Fokus Skärholmen en utställningslokal i Skärholmen C för planförslagen samt bemannat den med personal med lokal förankring. Förvaltningen har också deltagit i en miniturné av samrådet på tunnelbanestationerna Bredäng, Vårberg, Sätra och Mälardalshöjden.

Förvaltningen ser positivt på föreslagna bebyggelse. Förvaltningen har följt ärendet nära och ser att invånarnas efterfrågan på nya bostäder, mer butiker/service, tryggare miljöer, stadsgator, sammankoppling av de olika stadsdelsområdena samt fler trygga offentliga miljöer tas omhand i den föreslagna detaljplanen.

Möjligheten att inrymma lokaler på bottenplan välkomnas, och förvaltningen avser följa denna ambition hela vägen till färdig bebyggelse.

Stadsdelsförvaltningen är involverad i planeringen för ny skola och idrottsplats med planer för spontanidrottsytor, ungdomsgård, konstgräsplaner samt idrottshall som särskilt är prioriterade områden i Skärholmens utvecklingsprogram.

Förvaltningen är särskilt involverad i planeringen av nya förskolor och kommer att utveckla förskolorna inom planen. Förvaltningen ser dock att gränsdragningarna för förskolebyggnaderna på plankartan har gjorts alldeles för snäva.



Utsnitt ur plankartan för de två förskolorna. Källa: Stockholms stad

Förskoleplaneringen är inne i ett tidigt skede och inga färdiga ritningar finns för kommande förskolebyggnader. Ett så låst markanvändande inom förskoletomterna medför en begränsad placering av byggnaderna innan det står klart vilken den mest optimala placeringen och utformningen på huskroppen kommer att bli.

Förvaltningen förordar att markera hela förskoletomterna som A-plan, och istället styra utformningen i text och procent av tomten som får bebyggas samt ange maximalt antal våningar. Alternativt markera ett betydligt större område som möjligt för bebyggelse. I annat fall är risken för en ny planprocess i ett senare skede stor, vilket kostar både tid och pengar.

Bilagor

1. Inbjudan till samråd inklusive förslag till detaljplan.

Mer information än den som biläggs ärendet hittas på stadens sida:
<http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaendepplanarbete/PagaendePlanarbete/Planarende/?JournalNumber=2016-15393>