

Dnr 1.6./ 935.2013

Ann-Christine Sjösten

Från: Camilla Simonian
Skickat: den 21 november 2013 09:38
Till: plan.stockholm@lansstyrelsen.se; Administration SBK KLM;
boutvecklingadministration@hyresgastforeningen.se; Funktion SV registratoret;
lars.folke@fortum.com; RES.planarendehantering@fortum.com;
kundservice.gas@fortum.com; registrator@ssbf.brand.se; stockholm@trafikverket.se;
Nils Löwenspets; Marlene Blomberg; Tobias Holdstock; Daniel Carlsson Mård; Charlotte
Lundqvist; Kristian Rosengren; PPD. SBK Stadsbyggnadsexpeditionen; Reception FSK
Receptionen i Tekniska Nämndhuset; Funktion SD24 REMISS_24; remisser-
stockholm@skanova.se; staffan.karlsson@sssb.se; michael.ingre@sssb.se;
polsekr@ssco.se; info@stokab.se; info@shis.se; eddie.friberg@shis.se
Kopia: Tony Andersson (extern); 'linnea@landskapslaget.se' (linnea@landskapslaget.se); Anne
Lindell
Ämne: Planärende på utställning/granskning normalt förfarande för Kalvholmen 1 i
stadsdelsnämnden Skärholmen.

Utställt planärende

Diariernr: 2012-09980
Projektnamn: Kalvholmen 1
Utställningen startar: 2013-11-21
Utställningen slutar: 2013-12-19
Visningslokaler: Tekniska Nämndhuset, Fyrkanten, Fleminggatan 4, Stockholm,

Läs mer

Har du frågor i ärendet, vänligen kontakta:

Tony Andersson, planhandläggare tel. 08-508 273 18

Skicka svar till E-postadress: Stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

eller till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Med vänliga hälsningar
Stadsbyggnadskontoret



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Tony Andersson

Tfn 08-508 27 318

DNR 2012-09980

SID 1 (2)

2013-11-11

UNDERRÄTTELSE OM GRANSKNING

Enligt sändlista

Detaljplan för fastigheten Kalvholmen 1 m fl i stadsdelen Skärholmen

Ett förslag till detaljplan för Kalvholmen 1 i stadsdelen Skärholmen i Stockholm, Dp 2012-09980, har upprättats av stadsbyggnadskontoret och ställs ut under tiden den 21 november – 19 december 2013.

Planförslaget innebär att byggnad inom fastigheten Kalvholmen 1 får inredas för genomgångsbostäder eller studentbostäder. Sammanlagt möjliggörs cirka 100 bostäder. I byggnadens bottenvåning får även finnas lokal för verksamheter.

Planförslaget ställs ut för granskning vid Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen, måndag - onsdag 9.00 - 16.00, torsdag 9.00 - 18.30, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget finns även tillgängligt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast sista utställningsdagen ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadsnämnd
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm.

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Ange ärendets diarienummer: 2012-09980-54

Den som inte framfört synpunkter senast under utställningstiden, har inte rätt att överklaga ett eventuellt beslut att anta planen.

Tony Andersson

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Bilagor: (endast till remissinstanser via e-utskick)

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Box 8314, 104 20 Stockholm. Besöksadress Fleminggatan 4
Telefon 08-508 27 300. Fax 08-508 27 170.
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

www.stockholm.se

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Stokab
Skanova
Stockholm Vatten AB
Storstockholms Brandförsvär
Trafikverket
Stockholms Studentbostäder
Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO)
Stiftelsen Hotellhem i Stockholm AB

Endast brev
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Namnlista med 8 underskrifter (ej besvärsberättigade).

För kännedom
Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
SBNs ledamöter och ersättare
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Skärholmens stadsdelsförvaltning
Namnberedningen
Stadsbyggnadsexpeditionen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Pågående planarbete

Diarienum
2012-09980

Projektnamn
Kalvholmen 1

Beskrivning
Ändrad användning av kontors- och industribyggnad till ungdomsbostäder. Korttidsboende

Stadsdel **Stadsdelsnämnd**
Skärholmen Skärholmen

Planinnehåll
Bostäder 100 st varav
100 st ospecificerat boende

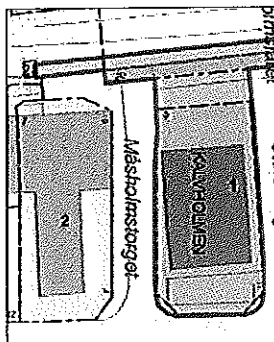
Byggherre

Strategiska frågor

Planerad byggstart (År-kvartal)

Handläggare
Stadsbyggnadskontoret: Tony Andersson

Se alla handlingar



Visa gällande planer på karta
Visa pågående planer på karta

Samråd och utställningar

Utställning 2013-11-21 - 2013-12-19
Visningslokaler:
Tekniska Nämndhuset, Fyrkanten, Flemi
4, Stockholm,
Lämna synpunkter

Planprocessen

Plan Normalt utan programsamråd
Klicka på något skede för att visa mer information

Förstudie/Markanvisning

Startskede

Handlingar

Planskede

Handlingar

Utställning / Granskning

Underrättelse om... (65,21 KB)
Beskrivning... (1,16 MB)
Plankarta_Dp (609,18 KB)
Remiss och... (242,33 KB)
Bullerutredning... (2,8 MB)
Dagsljus i bostad (68,16 KB)
Social... (3,54 MB)

Godkännande/Antagande

Överklagande (valbart)

Laga kraft

För att kunna öppna dokumenten krävs
programmet Acrobat Reader som är gratis
ladda hem.

Ladda hem Acrobat Reader



STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Tony Andersson
Tfn 08-508 27 318

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
DNR 2012-09980
SID 1 (12)
2013-11-08

Samrådsredogörelse Detaljplan för Kalvholmen I m fl i stadsdelen Skärholmen, Dp 2012-09980

Innehåll

Bakgrund	2
Förslagens syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet bedrivits	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande.....	2
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	6
Övriga remissinstanser	10
Övriga, ej sakägare	11
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	11
Föreslagna förändringar.....	12

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder för kortare tid, så kallade genomgångsbostäder och studentbostäder, samt lokaler för föreningsverksamhet mm i en befintlig kontorsbyggnad i Skärholmen. Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 2013-05-13 till och med 2013-06-28. Under samrådet har 15 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter gällande bullerstörningar, val av bullerdämpande åtgärder, hantering av risker avseende transporter av farligt gods, sociala konsekvenser, antal parkeringsplatser med mera. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har nedanstående frågor studerats vidare och ändringar genomförts.

- Bullerdämpande åtgärder för bostäder har studerats vidare
- Plankartan möjliggör att skärmar får uppföras
- Beskrivning av luftkvaliteten har utvecklats
- Upplysning om vattenskyddsföreskrifter har förts in på plankartan
- Planförslagets sociala konsekvenser har beskrivits
- U-område för elledningar har förts in på plankartan.
- Mätningar av industribuller har gjorts
- Mätningar av buller från tung trafik har gjorts



Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder för kortare tid, så kallade genomgångsbostäder och studentbostäder, samt lokaler för föreningsverksamhet mm i en befintlig kontorsbyggnad i Skärholmen. Sammanlagt möjliggör planförslaget ca 100 lägenheter.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2013-05-13 till och med 2013-06-28. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fyrkanten, Fleminggatan 4, Stockholm samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort, Skärholmen tisdagen den 14 maj 2013. Samrådsmöte ordnades 2013-05-28 i Skärholmens Medborgarkontor, Bodholmsplan 2. Mötet ställdes in då inga besökare närvarade.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter respektive avsändargrupp. Yttranden har inkommit från nedanstående avsändare.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen
Storstockholms Brandförsvär
Trafikverket

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten
Skärholmens stadsdelsförvaltning
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Trafikkontoret
Stockholms stadsmuseum
Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor
Stockholm Vatten VA AB

Övriga remissinstanser

Telia Sonera Skanova Access AB (Skanova)
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme

Övriga, ej sakägare

Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO)
8 privatpersoner

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Buller

För att boendemiljön inte ska bli olämplig med hänsyn till människors hälsa, anser Länsstyrelsen att högre krav behöver ställas på ljudmiljön inomhus i detta fall. De höga maximala ljudnivåerna utanför fasad, som kan vara mycket frekvent förekommande, riskerar att ge en undermålig ljudmiljö inomhus, särskilt som det enbart finns ett boningsrum att tillgå. Länsstyrelsen anser att man i det här fallet måste lägga vikt vid att få en så ostörd ljudmiljö som möjligt både dag- och nattetid. Med tanke på att det utsatta läget för smålägenheterna, bör staden överväga att skärpa ljudkraven så att trafikbullernivåerna inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dBA ekvivalent ljudnivå och 41 dBA maximal ljudnivå.

Länsstyrelsen anser att både genomgångsbostäder och studentbostäder ska betraktas som fullvärdigt boende ur ett hälsoperspektiv och att en så god ljudmiljö som möjligt ska eftersträvas. I normalfallet accepteras inte den föreslagna bullerlösningen i den omfattning, cirka 20 %, som föreslås i planförslaget. Länsstyrelsen anser att det inte är visat att riktvärdet inte kan innehållas på annat sätt än med en teknisk speciallösning. Det är en åtgärd som bara undantagsvis bör godtas när inga andra alternativ finns att tillgå och då bara för ett fåtal lägenheter under speciella förutsättningar.

Länsstyrelsen anser att andra bullerskyddsåtgärder behöver användas för att innehålla det ekvivalenta riktvärdet för buller utanför fönster och för att minska bullerpåverkan på bostäderna, t.ex. en högre bullerskärm längs Ekholmsvägen och/eller delvis inglasade balkonger så att de fönster som öppnas kan öppnas helt mot uteluft. Med tanke på att huset kommer att undergå stora omändringar i andra avseenden anser Länsstyrelsen att det i detta fall inte är visat att husets kulturhistoriska värde hindrar en balkonglösning som metod att innehålla riktvärdet för buller.

Länsstyrelsen anser att förslaget och planhandlingarna behöver revideras så det framgår att riktvärdet för buller kan innehållas utan att tekniska speciallösningar används. Länsstyrelsen anser också att det av planhandlingarna bör framgå hur genomförandet av bullerskyddsåtgärderna längs Vårbergsvägen säkerställs och vem som ansvarar för framtida skötsel och underhåll. Plankartan har en otydlig reglering av huruvida lokala bullerskärmar får uppföras på mark som inte får bebyggas (prickmark), vilket bör justeras.

Risker

En riskanalys har tagits fram som fokuserar på näraliggande bensinstation och transporter av farligt gods. Länsstyrelsen anser att en redogörelse behöver göras av vilka transportvägar som används för det farliga godset till och från bensinstationen, helst genom att de markeras på karta. Planförslaget tillåter uteplats och entré mot Ekholmsvägen med endast cirka 21 meter mellan byggnad och väg. Länsstyrelsen anser därför att riskanalysens förslag om ett avåkningsskydd är lämpligt och att detta bör regleras på plankartan. Avåkningsskyddet kan kombineras med bullerskyddet och lämpligen gå runt hörnen på motsvarande sätt. Enligt Länsstyrelsen bör kommunen i annat fall motivera varför rekommendationen från riskanalysen om att uppföra ett avåkningsskydd längs Ekholmsvägen inte anses nödvändigt.



Luftkvalitet

Länsstyrelsen anser att en beskrivning av luftkvaliteten på platsen behöver göras även med en eventuellt framtida påverkan från Förbifartens avfart. I redogörelsen behöver det också framgå hur planförslaget påverkar luftkvaliteten.

Vattenskyddsområde

Av plankartan under en informationsrubrik bör det framgå att planområdet ingår i Vattenskyddsområdet för Östra Mälaren och att vattenskyddsföreskrifter måste beaktas.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets uppfattning, baserat på redovisat underlag, att genomförandet av förslaget inte medför en betydande miljöpåverkan. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet.

Storstockholms Brandförsvär

Storstockholms brandförsvärs (SSBF) yttrande behandlar hanteringen av tekniska olycksrisker, såsom brand explosion och utsläpp av farliga ämnen, samt möjlighet till räddningsinsatser.

Hantering av olycksrisker

SSBF har tidigare (som underlag för behovsbedömning) lämnat yttrande angående behov av att komplettera riskbedömningen med en analys och värdering av samhällsrisker. SSBF kan konstatera att riskbedömningen har kompletterats i detta avseende och anser därför att olycksrisker har hanterats i tillräcklig omfattning i planarbetet.

Möjlighet till räddningsinsatser

I den kommande projekteringen är det viktigt att beakta hur de bullerdämpande åtgärderna med glasskärm framför öppningsbart fönster påverkar utformningen av utrymningen från berörda bostäder, då det kan omöjliggöra utrymning med räddningstjänstens stegutrustning. Det måste även beaktas hur bullerplank påverkar möjligheten att använda räddningstjänstens stegutrustning för utrymning. Utifrån befintligt underlag i detta skede ser SSBF inga övriga problem med möjlighet till räddningsinsatser.

Tillgång till släckvatten invid planområdet måste säkerställas. För ett konventionellt brandspostsystem innebär detta ett maximalt avstånd på 150 meter mellan brandposter, det vill säga maximalt 75 meter från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon till närmsta brandpost.

Trafikverket

Trafikverket är väghållare för riksintresset E4/E20 och har följande synpunkter.

Buller och vibrationer

Trafikverket anser att de riktvärden som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53 ska följas vid planering av ny bebyggelse för att uppnå en god boendemiljö. Avseende vibrationer anser Trafikverket att riktvärde 0,4 mm/s vägd RMS ska tillämpas vid nybyggnad. Kommunen är



planerande myndighet och kan i vissa lägen och under vissa förutsättningar göra avsteg från gällande riktvärden för trafikbuller. Trafikverket anser det vara acceptabelt så länge en god boendemiljö fortfarande kan uppnås. Om avsteg från riktvärdena tillämpas anser Trafikverket dessutom att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen. Bullerutredningen bör kompletteras med prognosdata för framtida vägtrafik, år 2030.

Lufikvalitet

Trafikverket anser att planhandlingarna bör kompletteras med redovisning av förslagens påverkan på luftkvaliteten. Även framtida nivåer bör beräknas. Trafikverket anser att bostäder inte bör uppföras där överskridanden eller risk för överskridanden av miljökvalitetsnormer sker. Oavsett användningsområde skall det säkerställas att tillgången till god luftkvalitet kan erhållas inom planområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Buller och vibrationer

Bullermätningar inomhus har genomförts. Vid husets ombyggnation för bostäder planeras samtliga fönster att bytas ut. Denna åtgärd bedöms resultera i att ljudnivåer inomhus från utifrånkommande trafikbuller kommer understiga 26 dBA ekvivalent ljudnivå och 41 dBA maximal ljudnivå, sk. ljudklass B.

En fördjupad bullerutredning har gjorts för att studera möjligheterna att minska antalet lägenheter som behöver tekniska speciallösningar för att klara riktvärdena för buller. En lösning med delvis inglasade balkonger har prövats, men avfärdats av olika anledningar. Då det är ett befintligt hus har det bedömts som svårt tekniskt att bygga balkonger. Den planerade verksamheten för genomgångsbostäder önskar heller inte att balkonger uppförs. Beräkningar med en högre skärm mot Ekholmsvägen visar att bullersituationen förbättras för fler lägenheter. I det justerade förslaget bedöms 14 lägenheter behöva en teknisk speciallösning, vilket motsvarar ca 14 % av lägenhetsbeståndet. Detta är fyra färre än i samrådsförslaget. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detta är en godtagbar lösning.

Avtal avses att upprättas mellan trafikkontoret och exploatören inom Kalvholmen 1 för att säkra genomförande, drift och underhåll av den bullerdämpande skärmen på Vårbergsvägen. Avtal ska vara upprättade innan detaljplanens antagande.

Plankartan justeras så att den möjliggör att bullerdämpande skärmar får uppföras på prickmark.

Riktvärden för buller kommer att uppfyllas för bostäder. Vibrationsutredning bedömer att vibrationer inom Kalvholmen understiger riktvärdet på 0,4 mm/s, då större delen av byggnaden är grundlagd på slagna pålar, vilket också redovisats i planbeskrivningen.

Risker och möjlighet till räddningsinsatser

Planbeskrivningen kompletteras med en kartbild som illustrerar möjliga transportvägar med farligt gods till bensinstationen. Resonemanget om varför avkörningsskydd inte bedöms som nödvändigt utvecklas. Inga andra riskminskande åtgärder föreslås.

Vid de fönster som föreslås en bullerdämpande åtgärd med glasskiva, är även det övre fönstret öppningsbart. Detta möjliggör därmed utrymning genom fönster.

Planförslaget möjliggör tillräckligt utrymme för räddningstjänstens stegutrustning även då bullerplank mot Ekholmsvägen har uppförts.

Brandposter med släckvatten finns inom 75 meters avstånd från räddningstjänstens uppställningsplatser.

Luftkvalitet

Frågan om hur luftkvaliteten inom planområdet kan påverkas av den planerade tunnelmynningen för trafik till och från Förbifarten har studerats och redovisas i planbeskrivningen. Underlag till vägplan för tunneln visar att luftkvaliteten inte kommer att påverkas negativt inom Kalvholmen 1.

Detaljplaneförslaget bedöms inte leda till att luftkvaliteten påverkas negativt. Den största påverkan på luftkvaliteten i området bedöms härröra från trafik på E4/E20 eller den planerade tunnelmynningen för Förbifarten. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen som hör till Trafikverkets arbetsplan för Förbifarten visar dock att en utbyggnad inte kommer påverka luftkvaliteten inom Kalvholmen 1 negativt. Övriga vägar bedöms inte ha sådan stor trafikbelastning att miljökvalitetsnormer för luft överskrivs.

Vattenskyddsområde

En planbestämmelse om de vattenföreskrifter som måste beaktas avseende vattenskyddsområde för Östra Mälaren förs in på plankartan.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

I texten "Del av Kalvholmen 1 ändrar användning från allmän plats till kvartersmark." under rubriken *Användning av mark och fastighetsbildning* måste *Kalvholmen 1* ändras till *Skärholmen 2:1* för att få överensstämmelse mellan plankarta och beskrivning. Till samma stycke bör texten "Del av Kalvholmen 1 ändrar användning från kvartersmark till allmän plats (gata)" läggas till, för att samtliga ändringar av mark ska redovisas. I övrigt har lantmäterimyndigheten ingen erinran mot ovan planförslag.

Skärholmens stadsdelsförvaltning

Förvaltningen är generellt positiv till ny- eller ombyggnation som möjliggör för fler människor att leva och bo i Skärholmens stadsdelsområde. Så även i detta fall.

Förvaltningen ställer sig dock frågan i vilken grad någon social kontroll kan komma att ske för och av de boende, med tanke på fastighetens placering i ett område som domineras av verksamhetslokaler och med tanke på den relativt höga omflyttning som såväl genomgångsbostäder som studentbostäder innebär. Förvaltningen efterfrågar en social konsekvensanalys med en kartläggning av hur området används idag och vilka sociala kvaliteter som finns och vilka behov som kan komma att uppstå i och med den nya detaljplanen.

Förvaltningen har inga synpunkter på de tekniska ställningstaganden som gjorts eller på utförande och gestaltning.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Buller

Eftersom bostäderna är små och enkelsidiga och planeras i en befintlig byggnad, som dessutom är gulklassad av stadsmuseet, begränsas möjligheterna att ordna godtagbara bullernivåer enligt principen att minst hälften av boningsrummen ska veta mot tyst sida (högst 55 dBA).

Nämnden anser att bullerskyddsåtgärder i form av speciallösningar endast ska användas i begränsad utsträckning och när alla andra lösningar är prövade. I detta fall anser nämnden att de åtgärder som planeras, tillgången till gemensamma ljuddämpade uteplatser, byggnadens klassning och begränsning till ombyggnad motiverar ett högre antal speciallösningar.

En förutsättning för att bostäderna ska få en godtagbar ljudmiljö är att bostäderna får en tyst inomhusmiljö. I bullerutsatta områden kan det vara motiverat med extra god ljudstandard inomhus, motsvarande ljudklass B bör uppfyllas. Detta är en ljudklass bättre än Boverkets byggregler kräver, och det är idag mycket vanligt att man bygger med denna ljudklass i Stockholm. Rapporten "Trafikbuller och planering IV", som nyligen tagits fram av bland annat miljöförvaltningen i Stockholm och Länsstyrelsen, visar att andelen ganska eller mycket störda i bullerutsatta bostäder minskar från 38 till 20 procent genom att bygga med ljudklass B istället för ljudklass C.

Nämnden anser att planbestämmelsen gällande inomhusbuller bör skärpas så att trafikbullernivåerna inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

Markföreningar

I utredning om markföreningar görs bedömningen att man inte riskerar direktkontakt med i jordprover påträffad förening, och att en ändrad markanvändning inte är något problem för människors hälsa. Utifrån det som redovisas i utredningen delar nämnden den bedömningen.

Trafikkontoret

Det parkeringstal som har valts för kontor/föreningslokaler är 6-9 ggr lägre än vad som brukar användas, vilket får betraktas som en stor avvikelse även med det goda kollektivtrafikläget i beaktande. Trafikkontoret anser att skillnaden mot gängse normer är anmärkningsvärt stor och en utökning borde tas under övervägande. Val av verksamheter i bottenvåningen kommer att bli avgörande för om parkeringsutbudet blir tillräckligt och vid en bygglovprövning kan kontoret komma att yrka på avslag i förekommande fall. Parkering på gatumark

får inte utgöra ett alternativ till att verksamheterna i en fastighet ska bära sitt eget parkeringsbehov. Mot bakgrund av det utredningsarbete som har påbörjats på förvaltningen gällande parkering i ytterstaden, kan inte nuvarande parkeringsmöjligheter på allmän gatumark garanteras i framtiden.

Avfallshanteringen föreslås ske i enlighet med stadens riktlinjer. Bottentömmande behållare ska enligt planbeskrivningen placeras på prickmark. Det sophus som planeras för källsortering skapar möjligheter för sortering av lättare fraktioner samt grovavfall, något som det kan finnas stort behov av då omflyttningen förväntas vara hög i fastigheten. Kontoret ser gärna att plankartan kompletteras med illustrationer/beteckningar för avfallshanteringens bottentömmande byggnad och komplementbyggnaden för källsorteringen.

Den bullerskärm som planeras på Vårbergsvägens räcke kommer att behöva skötas. I det fortsatta planarbetet bör ansvarsfrågan beträffande detta lösas.

Stockholms stadsmuseum

Fastigheten är gulmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att huset har ett visst kulturhistoriskt värde och/eller är av positiv betydelse för stadsbilden. Stadsmuseet har inget att invända mot den ändrade användningen eller detaljplanen i övrigt. Ändringar ska genomföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktär.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor

Vi har läst förslag till detaljplan för fastigheten Kalvholmen 1 och har inget att erinra mot det, men vill framföra följande:

I förslaget framgår att de 100 bostäderna som skall inrymmas i byggnaden skall vara genomgångsbostäder för boende med samhällsstöd och studentbostäder.

I genomgångsbostäderna skall man bo maximalt 4 år. Bra att detta står klart och tydligt i planförslaget att det inte handlar om permanent boende då lägenheterna är små och risken är stor att det kan bli ansamling av socialt svaga boende som blir kvar längre än 4 år.

Planförslaget tar hänsyn till att byggnaden har ett läge som är utsatt för trafikbuller och föreskriver att bullerskydd med skärmar mot Vårbergsvägen och Ekholmsvägen samt tekniska speciallösningar i fönstren i lägenheterna. I förslaget ingår en omfattande bullerutredning och ett dagsljus-PM, mycket bra!

Byggnaden kommer även att innehålla föreningslokaler och begränsad kommersiell verksamhet. Vi förutsätter att dessa lokalers entréer och utrymningsvägar anpassas för funktionshindrade och att handikapptolett finns tillgänglig vid föreningslokalerna.

Vi förutsätter även att bostäderna, trots den ringa bostadsytan ca 30-40 kvm utformas enligt föreskrifter för bostäder och uteplatser samt utrustas med hygienutrymmen som kan nyttjas av funktionshindrade.



Stockholm Vatten VA AB

Stockholm Vatten har inget att erinra mot den förändrade användningen av Kalvholmen 1. Bolaget förutsätter att befintliga anslutningar kommer att användas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningen justeras enligt lantmäterimyndighetens synpunkter.

Kalvholmens förutsättningar och lämplighet för bostäder har ytterligare studerats i en social konsekvensanalys som sammanfattats i ett PM (UUS, 2013). Analysen bygger på samtal med boende och personer som passerar och arbetar i området samt intervjuer med stiftelsen hotellhem i Stockholm, SHIS, som bedriver genomgångsbostäder.

Rapportens slutsatser är att ett tillskott av bostäder på platsen leder till att området befolkas dygnet runt, vilket i sig är positivt för upplevelsen av trygghet. Kringliggande verksamheter och butiker är av varierande slag och har olika öppettider under dygnet: polisstationen har öppet dagtid, bensinstationen fram till sen kväll och hotellets reception är bemannad dygnet runt och har sin entré mot Kalvholmen 1. Strax väster om planområdet finns ett antal bostäder, vars entré vetter mot Kalvholmen. Norr om Kalvholmen finns dock en sluten fasad, med verkstadslokal och portar för inlastning till Skärholmens centrum. För boende inom Kalvholmen vore det positivt om det fanns fler permanenta bostäder i närområdet, vilket skulle ge mer av den positiva social kontroll som bottnar i att man känner sina grannar. Platsen ligger dock nära Måsholmstorget och torget vid Skärholmens centrum, som är en livlig mötesplats för människor i stadsdelen.

Trafikbuller

Bullermätningar inomhus har genomförts. Vid husets ombyggnation för bostäder planeras samtliga fönster att bytas ut. Denna åtgärd bedöms resultera i att ljudnivåer inomhus från utifrånkommande trafikbuller kommer understiga 26 dBA ekvivalent ljudnivå och 41 dBA maximal ljudnivå, sk. ljudklass B.

Avtal mellan berörda ska upprättas innan detaljplanen antas, för att säkra uppförande samt ansvar för drift och underhåll för den bullerdämpande skärmen på Vårbergsvägen.

Parkering

Endast en mindre del av byggnadens bottenvåning, som högst 200 kvm, avses att nyttjas för centrumändamål. I detaljplanen preciseras också att endast sådan verksamhet som inte kräver stora parkeringsytor får finnas. Stadsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att parkeringsmöjligheterna inom fastigheten är tillräckliga och att ett mycket lågt parkeringstal kan tillämpas.

Avfallshantering

Byggrätt för källsortering finns i fastighetens nordöstra hörn. En nedgrävd bottentömmande behållare avses att uppföras intill byggnadens sydöstra hörn. Plankartan kompletteras med en bestämmelse som redovisar detta.

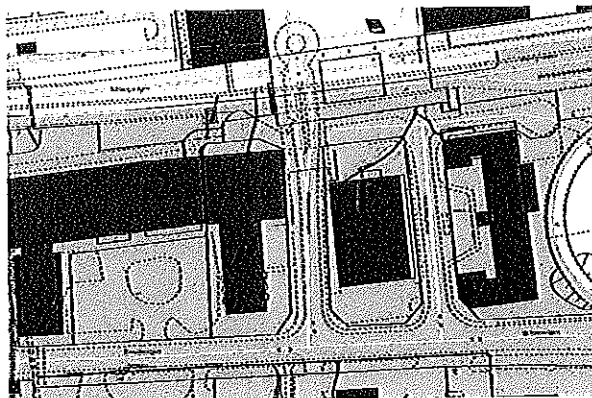
Tillgänglighet

Samtliga bostäder och lokaler för centrumändamål kommer att utföras i enlighet med gällande tillgänglighetsnormer.

Övriga remissinstanser

Telia Sonera Skanova Access AB (Skanova)

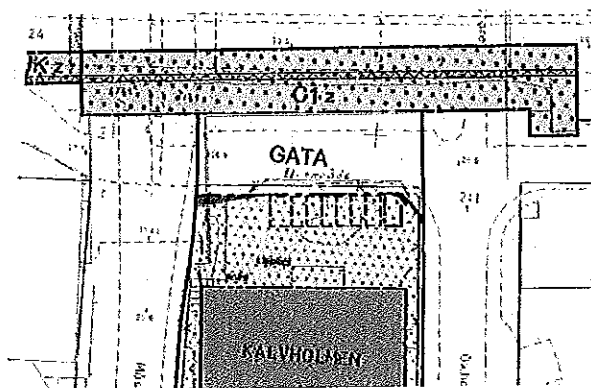
Skanova har befintlig teleanläggning som ansluter fastigheten idag. Den har sitt kabelintag på norra sidan av byggnaden. Se bifogad nätkarta. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna. För framtida ledningssamordning ska Skanovas lokala förvaltare kontaktas.



Skanovas nätkarta.

Fortum Distribution AB

U-område erfordras för befintliga elledningar inklusive kabelskåp inom fastigheten. Se bifogad bild. I övrigt har Fortum Distribution ingen erinran vad gäller distributionsanläggningar för el.



Fortum Distributions bifogade bild över önskat u-område.

AB Fortum Värme

Hänsyn måste tas till befintlig fjärrvärmeledning inom området. Som det ser ut på ritningen finns det behov av flytt. Fortum Värme har också ledning för fjärrkyla precis intill området som måste beaktas

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

U-område för Fortums elledningar läggs in på plankartan.



Befintliga ledningar för fjärrvärme och kyla bedöms inte utgöra någon konflikt med förslag till detaljplan. Grundläggning för bullerskärmen längs Ekholmsvägen kommer att anpassas till befintliga ledningar.

Övriga, ej sakägare

Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO)

För SSCO, som representerar 80 000 studenter i Stockholm, är det av stor vikt att regionens aktörer tillsammans fortsätter att arbeta för Stockholm som en ledande kunskapsregion som därmed bidrar till hela landets utveckling.

SSCO ställer sig mycket positivt till förslaget att bygga studentbostäder i Skärholmen och Kalvholmen 1. Bra kommunikationer till Stockholms läns lärosäten och city, gör området attraktivt för Stockholms studenter.

Förslag om studentbostäder

Enligt detaljplanen för Kalvholmen 1 finns förslag om att bygga cirka 100 genomgångsbostäder för boende med samhällsstöd eller studentbostäder i. Med tanke på hur bostadssituationen ser ut för Stockholms studenter ser vi de föreslagna studentlägenheterna i Kalvholmen 1 som ett nödvändigt bidrag till att förbättra boendesituationen för Stockholms studenter. Vi välkomnar därför att Stockholms stad fastställer att detaljplanen gäller bygge av studentbostäder.

8 privatpersoner

8 privatpersoner ställer sig bakom följande yttrande. Det är viktigt att man bevarar de träd som finns i området, då detta betyder så mycket för livsglädje, trivsel och för syret, vilket påverkar alla som promenerar och vistas däromkring vid olika tillfällen, även om man inte bor i närheten. Också djuren påverkas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret noterar SSCO:s yttrande.

Kontoret håller med om att träd bidrar till en trivsamt stadsmiljö och intentionen är att bevara befintliga träd inom planområdet, i den omfattning det är möjligt.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan hantering av åtgärder för buller och möjligheten för bostäder identifierats. Olika åtgärder för att minska antalet bostäder som behöver så kallade tekniska speciallösningar har prövats. Sedan planens samrådsförslag har antalet lägenheter som behöver åtgärder vid fasad minskats från ca 20 % till 14 %.

I den befintliga kontorsbyggnaden bedrivs idag ingen verksamhet. Behovet av den form av bostäder för en kortare tid som föreslås här är mycket stort i Stockholm. Endast en mindre andel av bostäderna kräver fönsteråtgärder för att



ge möjlighet till goda bullervärden även vid vädring. Kontoret anser att goda boendekvaliteter vad gäller buller kan uppnås med föreslagna åtgärder.

Parkeringsplatser för verksamheter är lågt. Men hänvisning till det kollektivtrafikhöga läget och de små ytor som planeras för verksamheter bedömer stadsbyggnadskontoret att behovet av parkeringsplatser mycket litet.

Ett tillskott av bostäder på platsen leder till att området befolkas dygnet runt, vilket i sig är positivt för upplevelsen av trygghet. För boende inom Kalvholmen vore det dock positivt om det fanns fler permanenta bostäder i närområdet. Platsen ligger nära Måsholmstorget och Skärholmens centrum, som är en livliga mötesplatser och de närliggande verksamheterna är målpunkter för besökare under stora delar av dygnet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att fastigheten Kalvholmen 1 har kvaliteter som gör den lämplig för bostäder.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har nedanstående frågor studerats vidare och ändringar genomförts:

- Bullerdämpande åtgärder för bostäder har studerats vidare
- Plankartan möjliggör att skärmar får uppföras
- Beskrivning av luftkvaliteten har utvecklats
- Upplysning om vattenskyddsföreskrifter har förts in på plankartan
- Planförslagets sociala konsekvenser har beskrivits
- U-område för elledningar har förts in på plankartan.
- Mätningar av industribuller har gjorts
- Mätningar av buller från tung trafik har gjorts

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Susanne Werlinder
planchef

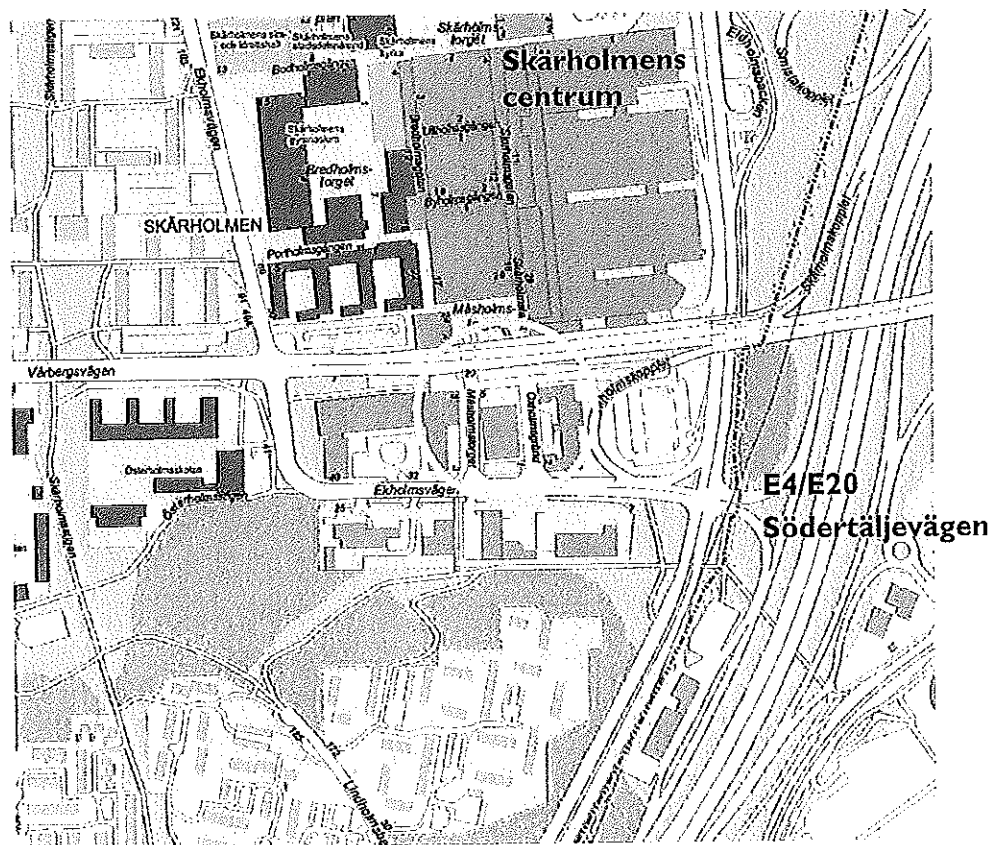
Tony Andersson
projektledare stadsplanering



STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Tony Andersson
Tfn 08-508 273 18

GRANSKNINGSHANDLING
DNR 2012-09980-54
2013-11-08
1(20)

Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Kalvholmen 1 m fl i stadsdelen Skärholmen, Dp 2012-09980





Sammanfattning

Stockholmshem är tomträttshavare till fastigheten Kalvholmen 1, strax söder om Skärholmens centrum. Fastigheten är bebyggd med en byggnad i fyra våningar för kontorsändamål.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2012-09-27 § 8 att planarbete skulle starta för att pröva förutsättningar för genomgångsbostäder i byggnaden. I beslutet fick stadsbyggnadskontoret också uppdrag att i planarbetet utreda hur den befintliga kontors-, industri- och kommersiella användningen helt eller delvis ska kunna kvarstå. Detta mot bakgrund av att fler arbetsplatser i Söderort är ett av huvudmålen i Söderort 2030, *Söderortsvisionen*.

Stockholmshem önskar att omvandla byggnaden till genomgångsbostäder för boende med samhällsstöd, en typ av bostäder som SHIS (Stiftelsen hotellhem i Stockholm) bedriver och vars bostadsbestånd Stockholmshem har uppdrag att tillhandahålla. I genomgångsbostäder bor man maximalt i 4 år. Efterfrågan på denna typ av bostäder är mycket stor i Stockholm. Även efterfrågan på studentbostäder är stor, varför även denna användning medges i byggnaden.

Planförslaget möjliggör cirka 100 bostäder i befintlig byggnad, samt lokaler för centrumverksamhet som inte kräver stora ytor för parkering eller lastning, i del av byggnadens bottenvåning. För att möjliggöra bostäder i byggnaden krävs åtgärder mot trafikbuller, i form av bland annat skärmar söder och norr om byggnaden.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.



Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	5
Mark och geoteknik	5
Hydrologiska förhållanden.....	6
Befintlig bebyggelse.....	6
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	7
Offentlig och kommersiell service.....	7
Gator och trafik.....	7
Störningar och risker	8
Planförslag	8
Gator och trafik.....	11
Teknisk försörjning.....	11
Konsekvenser	12
Behovsbedömning.....	12
Miljökvalitetsnormer för vatten	12
Störningar och risker	12
Tidplan	18
Genomförande	18
Organisatoriska frågor.....	18
Verkan på befintliga detaljplaner	18
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor.....	20
Tekniska frågor.....	20
Genomförandetid	20

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta (Dp 2012-09980-54) med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas de i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Bullerutredning, Rev B, Trafik- och industribullerutredning för Kv Kalvholmen* (ACAD, 2013-10-22)
- *Riskhänsyn i detaljplan Kv Kalvholmen* (Tyréns 2012-06-15)
- *Dagsljus-PM* (Arkitekter Engstrand och Speek AB, 2013-03-11)
- *Miljöteknisk markundersökning - Kalvholmen* (Sweco 2012-08-23)
- *Social konsekvensanalys inför detaljplaneändring för fastigheten Kalvholmen 1 i stadsdelen Skärholmen* (UUS 2013-10-16)

Medverkande

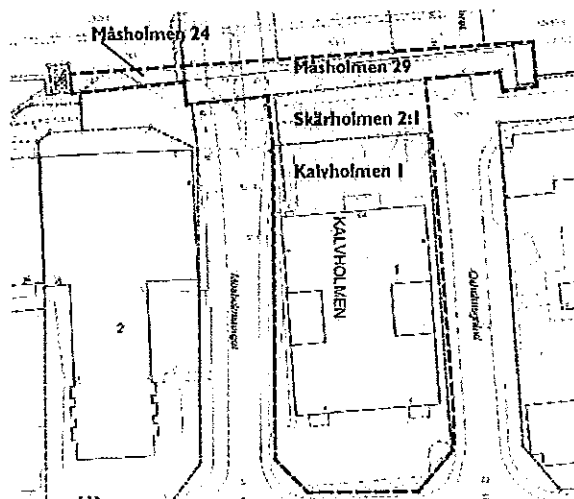
Ärendet handläggs av Tony Andersson med konsultmedverkan av Soon Hammarström och Linnéa Olofsson, Landskapslaget AB i samarbete med Maria Jansson från exploateringskontoret och Sofia Henriksson, lantmäterimyndigheten.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra genomgångsbostäder för boende för kortare tid, studentbostäder samt lokaler för centrumändamål i befintlig kontorsbyggnad.

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Kalvholmen 1 samt delar av fastigheterna Skärholmen 2:1 och Måsholmen 24 och 29. Planområdet ligger söder om Skärholmens centrum och avgränsas av Ekholmsvägen, Måsholmstorget, Oxholmsgränd och Vårbergsvägen. Kalvholmen 1 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till AB Stockholmshem. Skärholmen 2:1 ägs av Stockholms stad och Måsholmen 24 och 29 ägs av Centeni Stockholm AB. Planområdet omfattar cirka 0,5 ha.



Planområdet utgörs av fastigheten Kalvholmen 1, del av Skärholmen 2:1 samt delar av Måsholmen 24 och Måsholmen 29.

Tidigare ställningstaganden

Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm

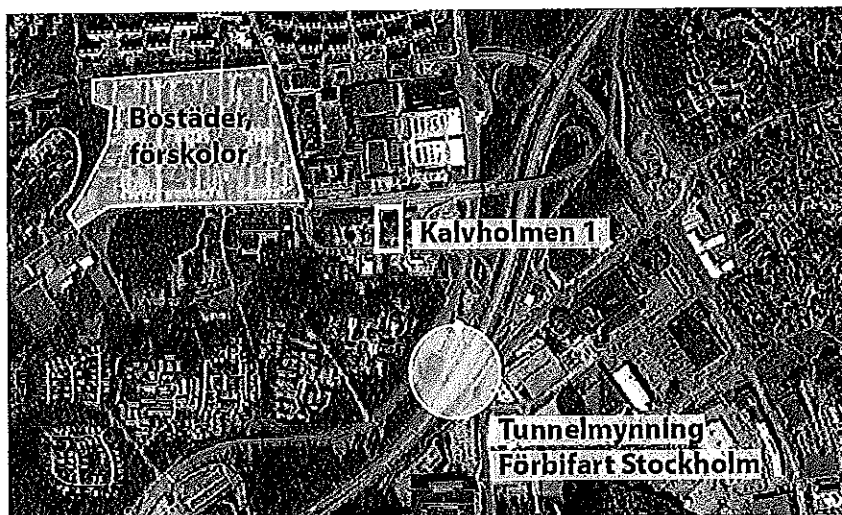
I Promenadstaden anges Skärholmen som en tyngdpunkt som ska utredas för en mer omfattande förtätning och stadsutveckling där attraktiva bostäder ska skapas. Stockholms stad och Huddinge kommun har under flera år samarbetat kring utvecklingen av Kungens kurva – Skärholmen, ett område som även är utpekad som en regional stadskärna i RUFS 2010 (regional utvecklingsplan för stockholmsregionen). Ett flertal kompletteringsprojekt med nya bostäder har planerats och genomförts i Skärholmen under senare år.

Detaljplan

För den norra delen av planområdet gäller Stadsplan för Skärholmens centrum, Pl 6235, fastställd 1964. För den del som ingår i aktuellt planområde anges centrumändamål som användning (Skärholmens centrum), men området ska också vara tillgängligt för allmän körtrafik. För Kalvholmen 1 gäller stadsplan, Pl 6526A, fastställd 1979, (kv Måsholmen mm, Skärholmens centrum). Den anger kontor, industri och kommersiellt ändamål för Kalvholmen 1, och allmän gata för Oxholmsgränd och del av Vårbergsvägen.

Pågående planering i Skärholmen

Strax väster om centrum pågår planarbete för ca 260 nya bostäder, verksamhetslokaler och två nya förskolor. Vid Kungens kurva, öster om planområdet planeras en avfart i tunnel till Förbifart Stockholm.



Bilden visar pågående planering i närheten av Kalvholmen 1.

Förutsättningar

Mark och geoteknik

Marken kring huset består till största delen av hårdgjorda ytor och avgränsas mot gatorna av träd, häckar och gräsytor.

Den största delen av marken inom planområdet utgörs av lera och lager av organiska jordar. En mindre del utgörs av morän.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden, (SE657364-162051). Enligt VISS i oktober 2013 har Mälaren god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Rödstensfjärden är god ekologisk status 2015, och god kemisk status 2015.

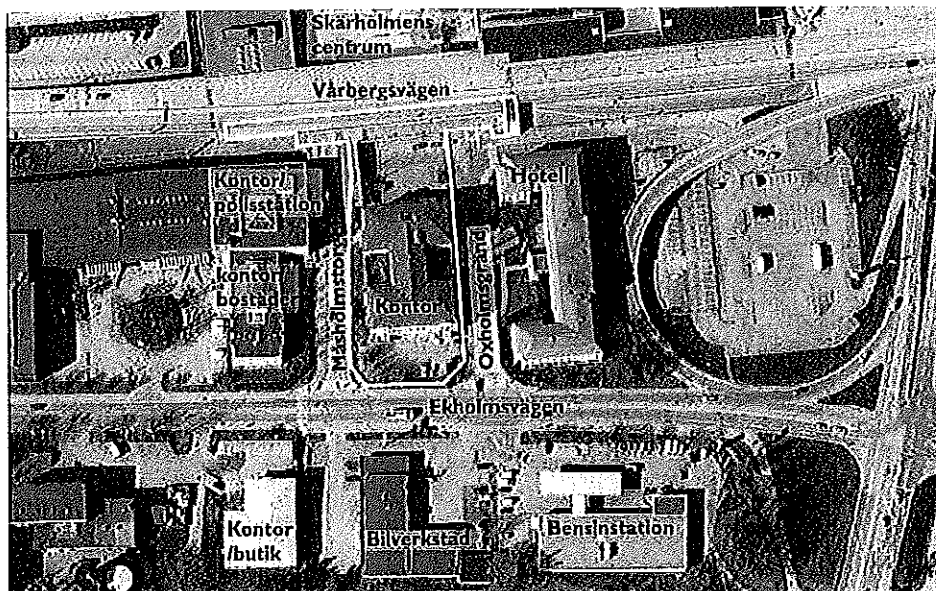
Dagvatten

Dagvatten avleds till recipienten, Värbergssjön, via dagvattenledningar i Ekholmsvägen.

Befintlig bebyggelse

Stadsdelen Skärholmen byggdes ut under mitten av 1960-talet och centrumanläggningen har under senare år genomgått en total ombyggnad, upprustning och utbyggnad. Stadsdelens arbetsplatser är koncentrerade till handeln i centrum och till ett mindre arbetsplatsområde direkt söder om centrum vilket vuxit fram successivt under 1970 - 90-talen.

Längs Ekholmsvägens norra sida, där Kalvholmen 1 är belägen, finns hotell, kontor och lagerverksamhet. I byggnaden väster om Kalvholmen 1, finns ett antal lägenheter som hyrs ut till personal på Karolinska sjukhuset. Söder om Ekholmsvägen finns verksamheter som värmecentral, möbelbutik, byggfirma, glasmästeri, kontor och en bensinstation. Byggnaden inom Kalvholmen 1 uppfördes 1987 och står idag tom, men har tidigare nyttjats för kontor, läkarmottagning och lager.



Planområdets läge och omgivande bebyggelse. Ungefärlig plangräns är markerad.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Byggnaden inom Kalvholmen 1 är gulklassad av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att den har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden är symmetriskt komponerad med klassiska formelement där betongkolonner vid entréer och lastkaj särskilt kan noteras. Fasaden utgörs av våningshöga sandwichelement i grågul betong med frilagd ballast och släta band kring fönster och vid hörn. Sidofasaderna har lägre terrasser med balustrader i betong. Stadsmuséet anser att förändringar ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktär.



Befintlig byggnad på fastigheten Kalvholmen 1, sedd från söder.

Offentlig och kommersiell service

Skärholmens centrum på gångavstånd från Kalvholmen 1 har ett mycket stort utbud av såväl offentlig som kommersiell service.

Gator och trafik

Biltrafik

Kalvholmen 1 angörs från Oxholmsgränd längs fastighetens östra sida. Via Ekholmsvägen i söder förbinds planområdet med de större vägarna i området: Vårbergsvägen, Skärholmsvägen och Södertäljevägen.

Parkering finns i anslutning till byggnadens entréer, söder och norr om byggnaden. Vid den norra fasaden finns idag även en lastkaj.

Gång- och cykeltrafik

Från planområdet nås Skärholmens centrum via Måsholmstorget och gångvägen Bredholmsgatan. En cykelbana längs Ekholmsvägen intill planområdet, är integrerad i kringliggande cykelvägnät. Cykelparkeringar finns inom fastigheten.

Kollektivtrafik

Från planområdet har man gångavstånd (ca 400 meter) till Skärholmens tunnelbanestation med ca 20 minuters tunnelbaneresor in till Stockholms

central. Här finns också busshållplatser för busslinjerna 135 (Vårberg – Mälarhöjden), 173 (Skärholmen – Skarpnäck) och nattbuss 191 (Norsborg – Sergels torg).

Störningar och risker

Trafikbuller

Planområdet är stört av trafikbuller från Vårbergsvägen, norr om fastigheten i nivå med byggnadens översta plan, samt söderifrån från trafik på Ekholmsvägen. Tung trafik och inlastning till Skärholmens centrum orsakar också visst buller i planområdet, dock inom gällande riktlinjer.

Industribuller

Två potentiella bullerkällor för industribuller finns i närheten av Kalvholmen 1, det är takhuvar på hotellet öster om planområdet samt kylanläggning på taket på kontorsbyggnaden i väster.

Vibrationer

Marken i planområdet utgörs delvis av lera varför det kan finnas risk för kännbara vibrationer i byggnaden.

Farligt gods/riskobjekt

De riskobjekt som identifierats nära planområdet utgörs av en bensinstation på Ekholmsvägen, cirka 60 meter från planområdet. Närmsta rekommenderade transportväg för farligt gods är E4/E20 Södertäljevägen. Transporter till bensinstationen beräknas komma från E4 och kan delvis gå förbi planområdet, beroende på om transporterna kommer från norr eller söder. Vägarna i närområdet är inte rekommenderade transportleder för farligt gods och inga ytterligare verksamheter som skulle kunna ha transporter av farligt gods på vägarna, har identifierats i närområdet (Tyréns, 2012).

Brandposter med släckvatten finns inom 75 meters avstånd från räddningstjänstens uppställningsplatser i planområdet.

Luftföroreningar

En ny påfart till den planerade Förbifarten kommer att byggas ut vid trafikplats Kungens Kurva, med en tunnelmynning knappt 400 meter sydost om fastigheten Kalvholmen 1. Förbifarten kommer sedan att gå i tunnel norrut, väster om Södertäljevägen/E4. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen som hör till Trafikverkets arbetsplan för vägen, kommer påfarten inte att försämra luftkvaliteten i området där Kalvholmen 1 ligger.

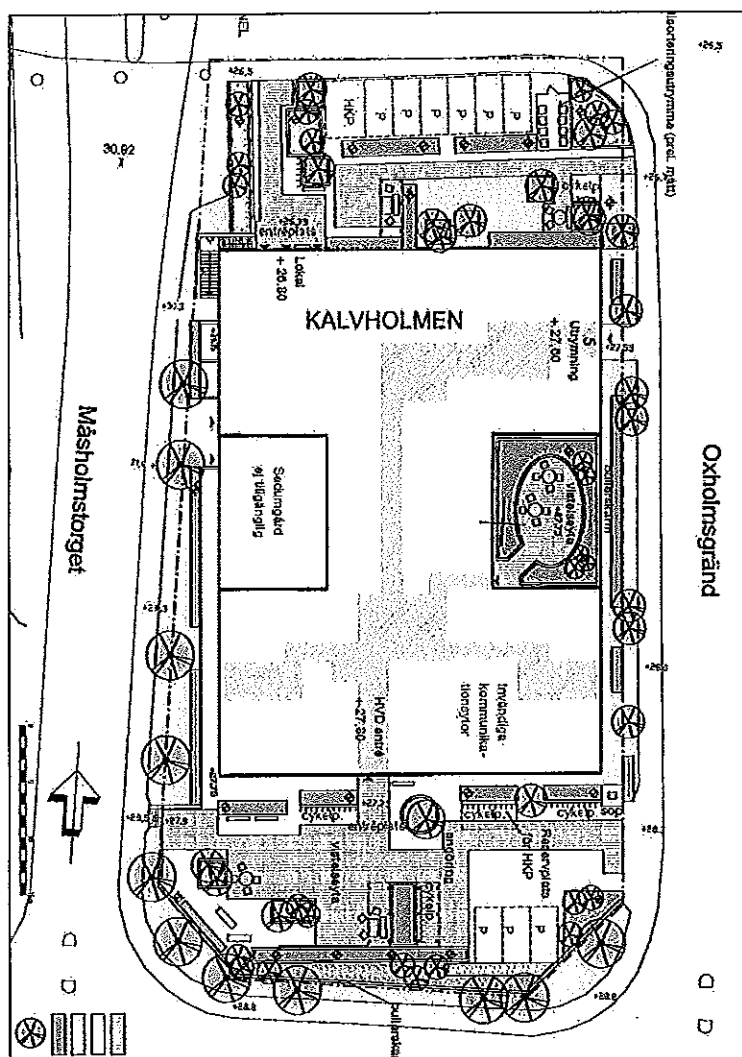
Planförslag

Övergripande

Planförslaget innebär att den befintliga byggnaden får inredas för bostäder för kortare tid, så kallade genomgångsbostäder för boende med samhällsstöd samt för studentbostäder. Bottenvåningen får även inrymma centrumfunktioner, såsom kontor, föreningslokaler eller viss kommersiell verksamhet som inte kräver många parkeringsplatser eller utrymme för last och lossning. Centrumverksamheten får inte heller vara störande för bostäderna.

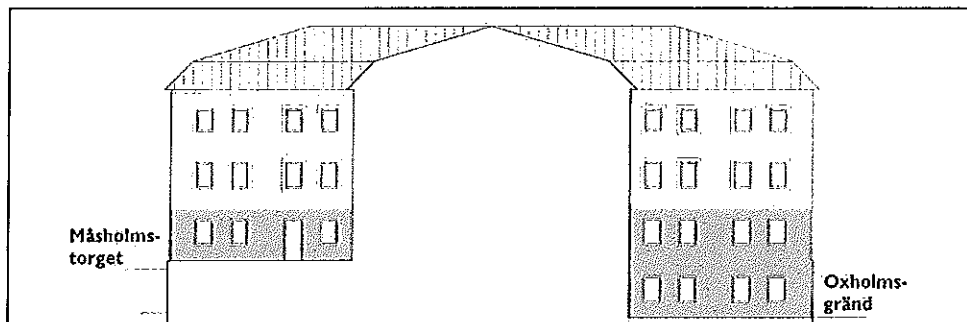
Bostäder

Ungefär 100 bostadslägenheter om cirka 30-40 kvadratmeter i ett rum och kokvrå föreslås i byggnadens fyra våningsplan. En bostadsentré ordnas i ett nytt läge i byggnadens södra fasad, vilket innebär att två befintliga entréer byggs igen. Tre befintliga trapphus nås från bostadsentrén. I anslutning till entrén ordnas också utrymme för en reception och kontor för personal för SHIS:s bostäder. En alternativ utrymningsväg för bostäderna ordnas via ett befintligt trapphus i byggnadens nordöstra del mot Oxholmsgränd samt via ett nytt trapphus i byggnadens nordvästra del mot Måsholmstorget. Den befintliga lastkajen vid byggnadens norra fasad avses att rivas.



Uteplatser för bostäderna ordnas i atriumgården i öster, samt vid entrén i söder.

I befintliga atrium mot öster och väster, föreslås att delar av byggnaden rivs, för att skapa bättre förutsättningar för bostadslägenheterna. Mot öster rivs två våningar, vilket gör att atriumgården hamnar i marknivå och föreslås att användas för en gemensam uteplats för bostäderna. På byggnadens västra långsida rivs en våning i befintligt atrium. Här föreslås att bjälklaget planteras med sedum. Förutom uteplatsen på atriumgården föreslås uteplats för vistelse i anslutning till byggnadens entré mot söder. En skärm mot Ekholmsvägen ska säkra att uteplatsen inte störs av trafikbuller. Skärmen ska helt eller delvis utföras i genomsiktligt material.



Sektion genom byggnaden från söder. I befintliga atrium mot väster och öster föreslås en respektive två våningar att rivas.

För att möjliggöra för bostäder i byggnaden behöver ett antal fönster i byggnadens bottenvåning byggas igen. För ett antal lägenheter kräver bullersituationen att de förses med en utvändig glasskiva framför ett öppningsbart fönster. Lösningen innebär att nya fönsteröppningar behöver tas upp i fasaden, under ett antal befintliga fönster i byggnadens fasader mot söder, öster och väster. Åtgärden ska också ge tillräckligt dagsljus i bostäderna.

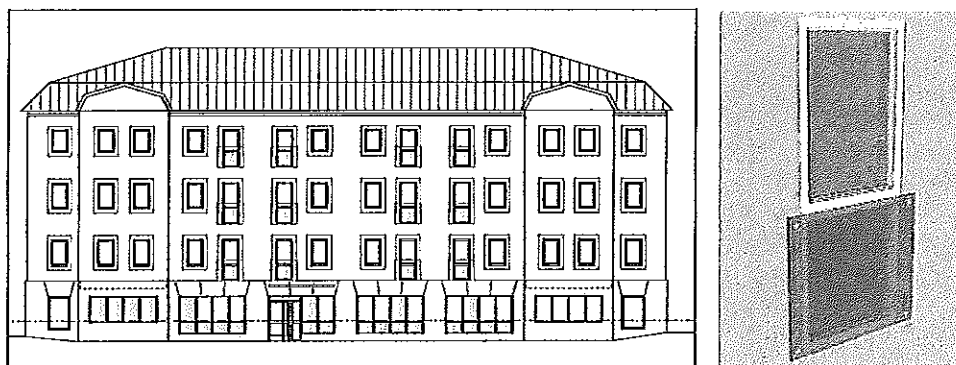


Bild till vänster visar fasad mot söder. Ett antal fönster i bottenvåningen behöver byggas igen för att möjliggöra bostäder. På våningarna 2-4 behöver nya fönsteröppningar tas upp i fasaden, under befintliga fönster. Bilden till höger visar principen för de nya fönstren, som ska vara öppningsbara och förses med glasskärm framför. Åtgärden syftar till att dämpa buller vid fasad samt att ge tillräckligt insläpp av dagsljus i bostäderna.

Centrumändamål i bottenvåningen

För en mindre del av bottenvåningen möjliggörs centrumändamål avseende kontor, föreningsverksamhet eller kommersiell verksamhet. Detta avser en lokal om cirka 100 kvadratmeter i byggnadens nordvästra del, som på grund av sitt läge inte är möjlig eller lämplig att inreda för bostäder. Eventuell verksamhet i lokalen får en separat entré mot norr och ges en alternativ utrymningsmöjlighet åt väster. En förutsättning för verksamheter i lokalen är att de inte har stora behov av parkering eller utrymme för lastning eller lossning.



Illustration från öster i fastighetens södra del. Bilden visar bostädernas entré vid byggnadens södra fasad. Bullerskydd mot Ekholmsvägen (till vänster i bild) ska utföras helt eller delvis i genomsiktligt material. Inom fastighetens sydvästra del ordnas en gemensam uteplats för bostäderna.

Gator och trafik

Bil- och cykeltrafik, parkering

Angöring till fastigheten föreslås liksom idag via Oxholmsgränd i norr och öster. Parkering för bil och cykel ordnas i anslutning till entréerna i norr och söder. Parkeringsstal för bostäderna motsvarar ca 0,1 P-plats/lgh. Den del av bottenvåningen som föreslås för centrumändamål möjliggörs endast för verksamheter som inte har behov av parkeringsplatser. Ett visst samnyttjande av parkeringsplatserna inom fastigheten bedöms vara möjlig. Med det centrumnära läget görs bedömningen att det låga parkeringstalet inom planområdet kan godtas. Om behov skulle uppstå av fler parkeringsplatser finns möjlighet att tillgå platser i centrumanläggningens parkeringshus.

Tillgänglighet

Marken är relativt plan, vilket förenklar för tillgänglighet till byggnaden. Parkeringsplats för rörelsehindrade ordnas inom 10 från entréerna.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Bostäderna ansluts till det befintliga ledningsnätet för vatten och spillvatten samt el och tele. I byggnadens bottenvåning finns en elcentral för byggnaden.

För hushållssopor föreslås i första hand en lösning med nedsänkta sopbehållare under mark. Behållarna avses att placeras intill entrén vid byggnadens sydöstra del. Källsortering ordnas i en komplementbyggnad i den nordöstra delen av fastigheten.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Fastställda miljökvalitetsnormer för ytvattenförekomsten Mälaren - Rödstensfjärden ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs vattenförekomsten.

Dagvatten från planområdet leds till det allmänna dagvattennätet via dagvattenledningar i Ekholmsvägen. Byggnadsmaterial får inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Störningar och risker

Trafikbuller

Riksdagen angav i mars 1997 riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder. I vissa fall kan avsteg från dessa värden accepteras. I beslutet ingick att riktvärdena inte skulle vara rättsligt bindande utan vägledande för bedömningar och att om riktvärdena är svåra att uppfylla bör inomhusvärdena prioriteras. Trafikbuller har varit en omdiskuterad fråga i samband med detaljplanering för nya bostäder i Stockholm. Flera planer har överprövats på grund av bullerfrågan. Genom avgöranden av länsstyrelsen, regeringen och Regeringsrätten har en rättspraxis utvecklats. Praxis för riktvärden för trafikbuller i Stockholm den s k Stockholmsmodellen ska följas vilket förs in som en planbestämmelse på plankartan. Riktvärdena innebär följande:

- Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får ha högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.
- Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna skall utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).
- Bostäder skall utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 22.00-06.00.

Bullerberäkningar har utförts och redovisas tillsammans med förslag på åtgärder i rapport *Bullerutredning, Trafik- och industribullerutredning för Kv Kalvholmen* (ACAD, 2013). Utredningen visar att skydd mot trafikbuller måste ordnas för i stort sett alla lägenheter. De åtgärder som ska vidtas redovisas nedan.

Trafikbullret orsakas främst av trafik på Ekholmsvägen och Vårbergsvägen, men också av tunga transporter vid inlastningen till Skärholmens centrum, strax norr om Kalvholmen 1. De ekvivalenta ljudnivåerna överstiger 55 dB(A) vid byggnadens norra och södra fasader. De maximala ljudnivåerna från inlastning till centrum uppgår till som högst 82 dB(A) vid fasad.

Beräkningar i bullerutredning har gjorts med en bullerdämpande skärm längs Vårbergsvägen i norr samt längs Ekholmsvägen i söder. Beräkningarna visar att med dessa åtgärder klaras riktvärden för buller för samtliga lägenheter vid byggnadens norr fasad. För bostäder mot söder krävs däremot tekniska speciallösningar vid fasad, se nedan.

Bullerskärm på Vårbergsvägen

Med en 0,8 meter hög och ca 110 meter lång skärm på Vårbergsvägen i norr dämpas trafikbullret vid fasad så att nivåerna understiger riktvärdena, se bild nedan. Skärmen avses att fästas på befintligt vägräcke. Den ska vara tät, och dess nedre kant ska sluta tätt mot bron. Skärmens ljudisolering ska vara minst 20 dB.



En bullerskärm vid Vårbergsvägen behöver ha en utsträckning på cirka 110 meter enligt streckad linje. (ACAD, 2013)

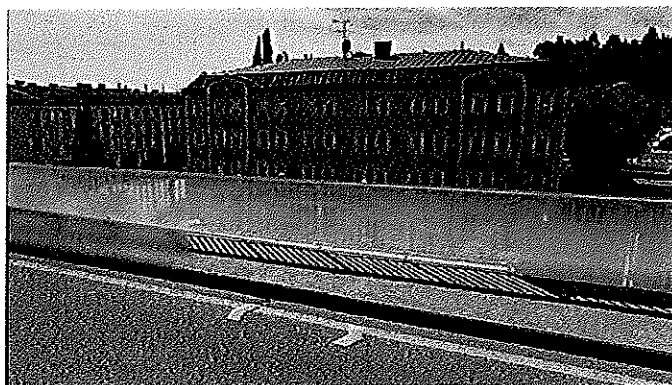
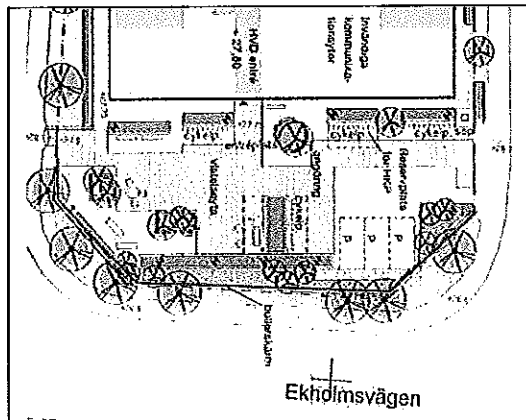


Illustration av bullerskärm vid Vårbergsvägen. Kalvholmens norra fasad ses i bakgrunden. Skärmens nedre kant ska sluta tätt mot bron. (ACAD, 2013)

Bullerskärm längs Ekholmsvägen

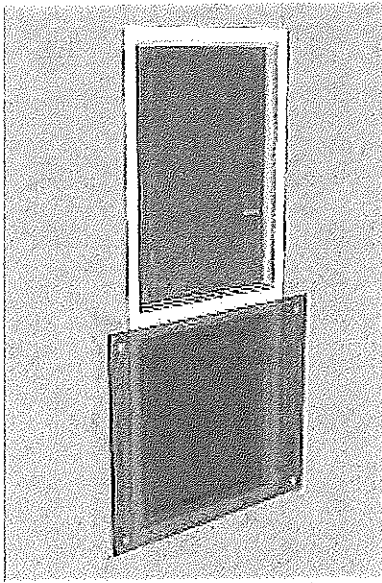
En 3 meter hög bullerskärm med en ljudisolering på minst 20 dB ska uppföras inom Kalvholmen 1 mot Ekholmsvägen i söder. Den beräknas dämpa buller för bostäder i byggnadens två nedre våningsplan så att ljudnivåerna vid fasad understiger riktvärden för buller. För de övriga våningarna ger skärmen en mindre effekt, för dessa lägenheter behövs därför bullerdämpande åtgärder vid fasad, se nedan. För att alla våningar skulle få ekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A) skulle skärmen behöva vara ca 8 meter hög vilket inte anses vara rimligt.



Illustrationen visar ungefärligt läge för bullerskärmen mot Ekholmsvägen i söder.

Tekniska speciallösningar

14 lägenheter som har sin fasad mot söder och Ekholmsvägen, ca 14 % av lägenhetsbeståndet, behöver tekniska speciallösningar vid fasad för att riktvärden för buller ska uppnås. Föreslagen lösning innebär att ett nytt fönster tas upp i fasaden, under befintligt fönster. Det nya fönstret ska vara öppningsbart och en glasskiva ska fästas i fasaden framför fönstret för att dämpa bullernivån vid fasad, se bild nedan. Varje berörd lägenhet behöver minst ett fönster med denna lösning. Även det ursprungliga fönstret är öppningsbart, men utan bulleravskärmning.



*Typskiss av föreslagen bullerdämpande åtgärd med glasskärm framför öppningsbart fönster.
(ACAD, 2013)*

Ljudnivå inomhus

Vid byggnadens ombyggnad avses samtliga fönster att bytas ut mot mer energieffektiva fönster. Denna åtgärd bedöms resultera i att ljudnivåer inomhus från utifrånkommande trafikbuller kommer understiga 26 dBA ekvivalent ljudnivå och 41 dBA maximal ljudnivå, vilket motsvarar så kallad ljudklass B, för utifrånkommande trafikbuller.

Tysta uteplatser

Bullerskärmen vid Ekholmsvägen dämpar buller vid den föreslagna uteplatsen i söder, så att ljudnivåerna understiger riktvärdena. En skärm behöver också uppföras vid föreslagen uteplats på atriumgården i byggnadens östra del.

Industribuller

För industribuller ska Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller tillämpas. Ljudnivåer ska understiga 50 dB(A) dagtid, 45 dB(A) kvällar och helgdagar samt 40 dB(A) nattetid. Beräkningar och åtgärdsförslag för hantering av industribuller redovisas i rapport *Bullerutredning, Trafik- och industribullerutredning för Kv Kalvholmen* (ACAD, 2013).

Närfältsmätningar och beräkning av ljudnivå vid de föreslagna bostädernas fasader har utförts avseende takhuvorna på hotellet öster om Kalvholmen samt kylanläggningen på byggnaden väster om planområdet. Mätningarna visar att riktvärden för industribuller uppfylls. Takhuvar på hotellet understiger 40 dB(A) och kylanläggningarna i väster understiger 45 dB(A). Då kylanläggningen endast körs dagtid, klaras Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller.

Bostadsprojekt planeras alltid som en sammanvägning av olika intressen till en bra helhetslösning. Utgångspunkten är stadens strategi för en långsiktigt hållbar utveckling och ett helhetsperspektiv på människors livskvalitet och hälsa. Ur hälsosynpunkt är det avgörande att inomhusriktvärdena alltid måste klaras vid nybyggande.

Det finns platser i staden där riksdagens angivna riktvärden för trafikbuller klaras utan avsteg eller speciella åtgärder. Dessa platser är dock ofta grönområden och ligger generellt långt från kollektivtrafik av hög kvalitet. Om nya bostäder enbart skulle byggas i dessa lägen skulle invånarna i dessa bostäder i hög grad tvingas välja bilen som transportmedel, vilket innebär ökad trafik, sämre miljö och högre bullernivåer på andra platser.

De föreslagna bostäderna i Skärholmens centrum är belägna centralt i Stockholmsregionen. Kollektivtrafikförsörjningen är mycket god i och med att avståndet till tunnelbanestationen som mest är ca 400 m.

I den befintliga kontorsbyggnaden bedrivs idag ingen verksamhet. Behovet av den form av bostäder för en kortare tid som föreslås här är mycket stort i Stockholm. Endast en mindre andel av bostäderna kräver fönsteråtgärder för att ge möjlighet till goda bullervärden även vid vädring. Kontoret anser att goda boendekvaliteter vad gäller buller kan uppnås och finner platsen lämplig för boende.

Dagsljus

Lägenheterna kommer att uppgå till ca 30-40 kvm och bestå av i princip ett boningsrum. Ett flertal av lägenheterna kommer att orienteras enbart mot norr. De flesta bostadslägenheterna i planförslaget får minst två fönster. Praxis för bedömning av dagsljusinsläpp i bostäder är att fönsterglasytans areal ska motsvara minst 7,5 % respektive 10 % av golvytan i boningsrum. Enligt beräkningar av ljusinsläpp krävs ytterligare fönsteröppningar för ett antal lägenheter, för att få tillräckligt dagsljusinsläpp. De nya fönsteröppningarna ska placeras på samma sätt som de nya fönster som krävs för att klara bullerriktlinjerna, det vill säga under befintliga fönster. (Arkitekter Engstrand och Speek AB, 2013). Stadsbyggnadskontoret bedömer att detta är godtagbart för föreslagna bostäder.

Vibrationer

Större delen av byggnaden är grundlagd på slagna pålar. Byggnadens nordvästra del är grundlagd på packad fyllning ovan berg. Utförd grundläggning ger att kännbara vibrationer inte bedöms vara ett problem (ACAD, 2013).

Elektromagnetiska fält

Risker för elektromagnetisk strålning från en elcentral i byggnadens bottenvåning bedöms inte innebära någon risk för bostäderna. Elcentralen är placerad så att den inte ska störa några bostadslägenheter. Strålningen i bostadsrum beräknas till 0,16 mikrotlesla, vilket understiger riktlinjerna på 0,4 mikrotlesla.

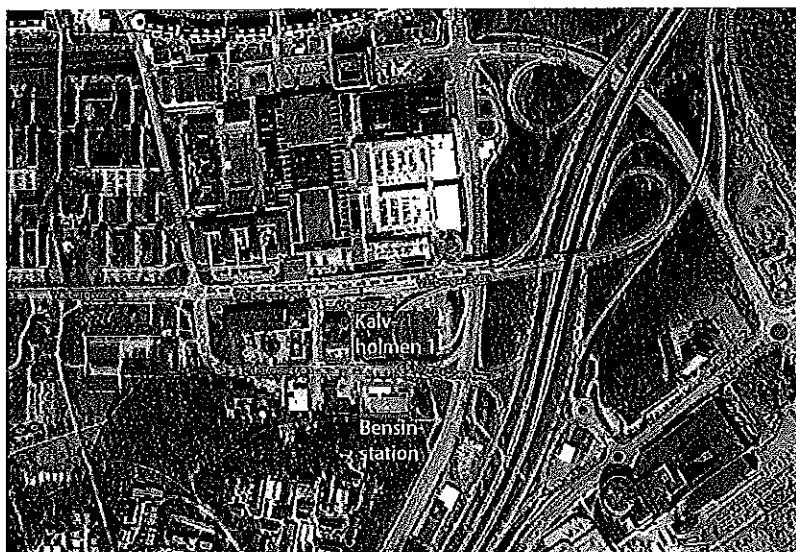
Farligt gods/risker

Risiknivåerna för bostäder inom Kalvholmen 1 har utretts och resultaten redovisas i rapporten *"Riskhänsyn i detaljplan Kv Kalvholmen"* (Tyréns 2012).

Avståndet från de planerade bostäderna till bensinstationen uppfyller Länsstyrelsens rekommenderade minimiavstånd på 50 meter. Samtliga identifierade scenarier för olyckor som kan ske inom en bensinstation bedöms

ha konsekvensavstånd som understiger avståndet till föreslagna bostäder. En gasbehållare ligger inom ett område som vid explosion kan resultera i splitter som kan påverka planområdet i begränsad omfattning. Behållaren förvaras dock i ett skåp som för hantering av brandfarlig vara, vilket medför att hanteringen bedöms som tolerabel utan ytterligare åtgärd.

Bensinstationen har cirka 110-130 transporter per år med brandfarlig vätska (klass 2 och 3). Det finns två vägar för att nå bensinstationen, beroende på om transporter kommer från norr eller söder. Då transporter kommer söderifrån, passerar de fastigheten Kalvholmen 1 på Vårbergsvägen och Ekholmsvägen, se illustration nedan. Kommer transporter från norr passerar de inte planområdet. Risknivån för transporter som passerar planområdet har beräknats och redovisas i rapport *Riskhänsyn i detaljplan kv Kalvholmen*, Tyréns, 2012. Nivåerna ligger under den nedre gränsen av DNV:s toleranskriterier för värdering av risk. Skyddsavstånd som anges till de allmänna råden angående hantering av brandfarlig vara uppfylls också. I riskanalysen påpekas att en åtgärd som ytterligare skulle minska riskerna inom området är att uppföra ett avkörningsskydd mot Ekholmsvägen. Baserat på slutsatserna i riskanalysen bedömer dock stadsbyggnadskontoret att risknivån inom Kalvholmen 1 är godtagbar även utan sådan åtgärd.



Bilden visar de två alternativa transportvägarna för farligt gods, beroende på om transporter kommer från norr eller söderifrån.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har gjorts för att undersöka förekomsten av markföroreningar och om fastigheten är lämplig för bostäder. Undersökningen visar på halter över riktvärden för känslig markanvändning (bostäder) i en provpunkt, i fastighetens nordöstra hörn. I utredningen görs bedömningen att det inte är något problem för människors hälsa och att fastigheten därför kan ombildas till bostäder.

Sociala konsekvenser

Planförslagets sociala konsekvenser har studerats i en social konsekvensanalys som sammanfattats i ett PM (UUS, 2013). Analysen bygger på samtal med boende och personer som passerar och arbetar i området samt intervjuer med stiftelsen hotellhem i Stockholm, SHIS, som bedriver genomgångsbostäder.

Rapportens slutsatser är att ett tillskott av bostäder på platsen leder till att området befolkas dygnet runt, vilket i sig är positivt för upplevelsen av trygghet. Kringliggande verksamheter och butiker är av varierande slag och har olika öppettider under dygnet: polisstationen har öppet dagtid, bensinstationen fram till sen kväll och hotellets reception är bemannad dygnet runt och har sin entré mot Kalvholmen 1. Strax väster om planområdet finns ett antal bostäder, vars entré vetter mot Kalvholmen. Norr om Kalvholmen finns dock en sluten fasad, med verkstadslokal och portar för inlastning till Skärholmens centrum. För boende inom Kalvholmen vore det positivt om det fanns fler permanenta bostäder i närområdet, vilket skulle ge mer av den positiva social kontroll som bottnar i att man känner sina grannar. Platsen ligger dock nära Måsholmstorget och torget vid Skärholmens centrum, som är en livlig mötesplats för människor i stadsdelen.

Tidplan

Samråd 2:a kv 2013

Granskning 3:e – 4:e kv 2013

Antagande 4:e kv 2013

Laga kraft 4:e kv 2013, under förutsättning att planen inte överklagas.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Byggherren ansvarar för genomförandet av ombyggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal.

Tomträttshavaren ska bekosta eventuella återställande arbeten och anslutningsarbeten på allmän platsmark som kan komma att bli nödvändiga i samband med planens genomförande.

Avtal

En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan Stockholms stad via exploateringskontoret och tomträttshavaren, innan detaljplanen antas.

Avtal om ansvarsfördelning för drift och underhåll av bullerskärm på Vårbergsvägen ska upprättas mellan Stockholms stad via trafikkontoret och tomträttshavaren inom Kalvholmen 1.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att gällande detaljplaner, stadsplan PI 6235 samt PI 6526A, helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Fastigheten Kalvholmen 1 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till AB Stockholmshem. Skärholmen 2:1 ägs av Stockholms kommun. Måsholmen 24 och Måsholmen 29 ägs av Centeni Stockholm AB.

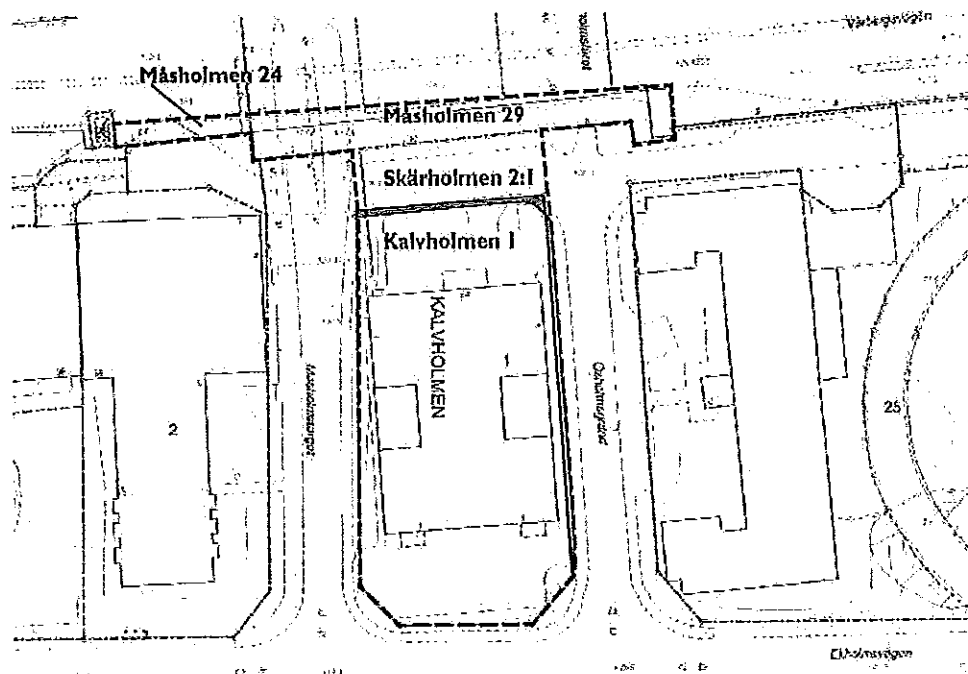
Användning av mark och fastighetsbildning

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan användningar inom kvartersmark och allmän plats. Del av Kalvholmen 1 ändrar användning från kvartersmark till allmän plats (gata). Del av Skärholmen 2:1 ändrar användning från allmän plats till kvartersmark. För de delar av Måsholmen 24 och 29 som ingår i planområdet bekräftas tidigare användningsbestämmelser, områdena ligger inom kvartersmark.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ.

Del av Kalvholmen 1, planlagd som allmän plats (gata) ska överföras till Skärholmen 2:1 genom fastighetsreglering. Del av Skärholmen 2:1 som ändrar användning från allmän platsmark (gata) till kvartersmark ska överföras till Kalvholmen 1 genom fastighetsreglering.

Område planlagt för genomgångsbostäder, studentbostäder och centrumändamål avses att utgöra en fastighet.



Figuren visar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Rött område överförs från Kalvholmen 1 till Skärholmen 2:1. Blått område överförs från Skärholmen 2:1 till Kalvholmen 1.

Rättigheter

Bullerskärm som ska uppföras på Vårbergsvägen enligt detaljplan, avses uppföras av tomträttsinnehavare till Kalvholmen 1. Ett avtal om drift och underhåll av skärmen ska upprättas mellan Stockholms stad genom trafikkontoret och



AB Stockholmshem. För skärmen kan även ett servitut till förmån för Kalvholmen 1 komma att bildas.

Befintliga officialservitut för angöring mm (A89/1997.2), körtrafik (A89/1997.3), för trappa (A89/1997.4), som belastar Måsholmen 24 samt officialservitut för lastgata (2001-08692.1) som belastar Måsholmen 29, bedöms inte beröras av det avsedda bullerplanket. Servituten omfattar områden under Vårbergsvägen, och bullerskärmen ska uppföras på vägen.

Exakt utformning och omfattning av rättigheter prövas vid lantmäteriförrättning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser bedöms ej som nödvändigt, fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Fastighetsindelningsbestämmelser saknas idag inom området.

Ekonomiska frågor

Tomträttshavaren inom planområdet ansvarar för samtliga kostnader relaterade till planens genomförande.

Ersättning vid markförsäljning

Kalvholmen 1 har förvärvats av AB Stockholmshem från en tidigare tomträttshavare. Fastigheten kommer även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt. Den ändrade markanvändningen innebär att den årliga avgälden för fastigheten sjunker från ca 430 000 kr/år till ca 200 000 kr/år. Exploateringen innebär ingen påverkan på framtida drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och Skärholmens stadsdelsnämnds ansvarsområden.

Tekniska frågor

Ledningar

Bebyggelsen är via serviser ansluten till befintligt ledningsnät.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Susanne Werlinder
planchef

Tony Andersson
projektledare stadsplanering

Handläggare
Sara Heppling Trygg
Telefon: 08-508 24 016**Till**
Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Synpunkter på förslag till detaljplan för fastigheten Kalvholmen 1 mm i stadsdelen Skärholmen S-Dp 2012-09980

Förvaltningen är generellt positiv till ny- eller ombyggnation som möjliggör för fler människor att leva och bo i Skärholmens stadsdelsområde. Så även i detta fall.

Förvaltningen ställer sig dock frågan i vilken grad någon social kontroll kan komma att ske för och av de boende, med tanke på fastighetens placering i ett område som domineras av verksamhetslokaler och med tanke på den relativt höga omflyttning som såväl genomgångsbostäder som studentbostäder innebär. Förvaltningen efterfrågar en social konsekvensanalys med en kartläggning av hur området används idag och vilka sociala kvaliteter som finns och vilka behov som kan komma att uppstå i och med den nya detaljplanen.

Förvaltningen har inga synpunkter på de tekniska ställningstaganden som gjorts eller på utförande och gestaltning.

Rådet för funktionshindersfrågor i Skärholmens stadsdelsförvaltning lämnar sina synpunkter genom denna anmälan, se bilaga 1.

Bilaga

1. Synpunkter från rådet för funktionshindersfrågor i Skärholmens stadsdelsförvaltning.

Skärholmen den 28 maj 2013

Till Sara Heppling Trygg
Skärholmens stadsdelsförvaltning

Kopia till Therese Lang
Skr Rådet för funktionshinderfrågor

Synpunkter på

**Förslag till detaljplan för fastigheten Kalvholmen 1 m.m.
i stadsdelen Skärholmen, S-Dp 2012-09980**

Vi har läst förslag till detaljplan för fastigheten Kalvholmen 1 och har inget att erinra mot det men vill framföra följande:

I förslaget framgår att de 100 bostäderna som skall inrymmas i byggnaden skall vara genomgångsbostäder för boende med samhällsstöd och studentbostäder.

I genomgångsbostäderna skall man bo maximalt 4 år. Bra att detta står klart och tydligt i planförslaget att det inte handlar om permanent boende då lägenheterna är små och risken är stor att det kan bli ansamling av socialt svaga boende som blir kvar längre än 4 år.

Planförslaget tar hänsyn till att byggnaden har ett läge som är utsatt för trafikbuller och föreskriver att bullerskydd med skärmar mot Vårbergsvägen och Ekholmsvägen samt tekniska speciallösningar i fönstren i lägenheterna.

I förslaget ingår en omfattande bullerutredning och ett Dagsljus-PM, mycket bra!

Byggnaden kommer även att innehålla föreningslokaler och begränsad kommersiell verksamhet

Vi förutsätter att dessa lokalers entréer och utrymningsvägar anpassas för funktionshindrade och att handikapptalett finns tillgänglig vid föreningslokalerna.

Vi förutsätter även att bostäderna, trots den ringa bostadsytan ca 30-40 kvm utformas enligt föreskrifter för bostäder och uteplatser samt utrustas med hygienutrymmen som kan nyttjas av funktionshindrade.

För rådet för Funktionshindersfrågor i Skärholmens stadsdelsförvaltning

Karin Rask