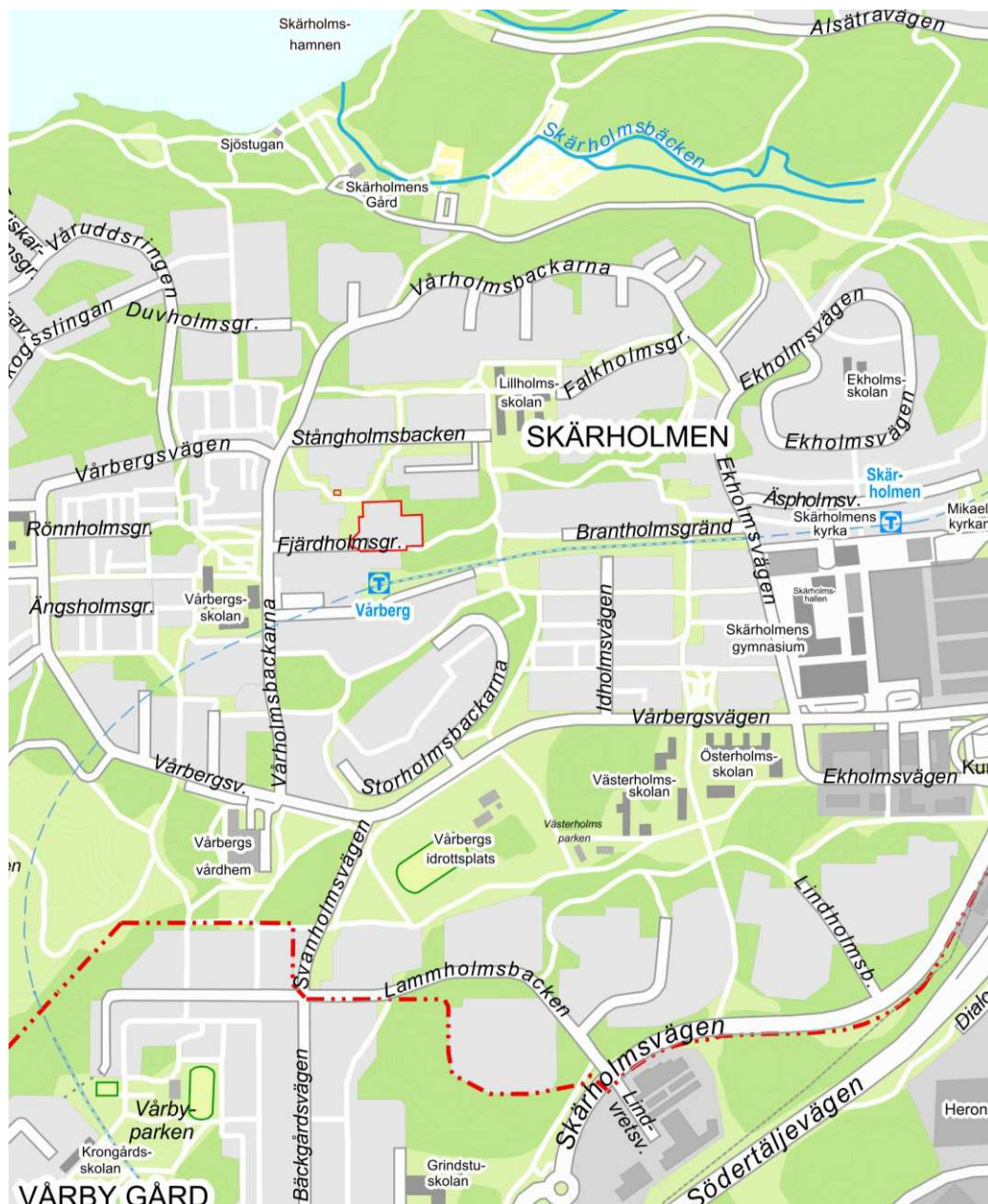




Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Hemholmen 1 m fl. i stadsdelen Vårberg, S-Dp 2015-12986



Orienteringskarta. Planområdet är markerat med heldragen linje

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Hemholmen 1 ligger i direkt anslutning till Vårbergs centrum och tunnelbana. Fastigheten är idag bebyggd med sex punkthus och ett parkeringsgarage. Punkthusen rymmer ursprungligen 148 hyreslägenheter (främst 2,3 och 5 rumslägenheter). Nu pågår en komplettering med 27 studentlägenheter i entréväningarna där tidigare outnyttjade utrymmen tillvaratas. Parkeringsgaraget är idag i dåligt skick och framförallt väldigt dåligt utnyttjat då de flesta platser står tomma.

Marken ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Elsa509 KB.

Förslaget innebär nybyggnad av ett 16 våningar högt punkthus och ett lägre hus i fem våningar med 188 studentbostäder på det befintliga parkeringshuset samt påbyggnad av befintliga punkthus inom samma fastighet med 195 lägenheter varav 168 studentbostäder. Det pågår en diskussion med stadsdelsförvaltningen om ett antal lägenheter i det lägre punkthuset skulle kunna hyras ut som stödboende. En lokal för centrumändamål föreslås i bottenvåningen av det nya huset. Ett mindre planområde för uppförande av en teknisk anläggning (ny nätstation) ingår också i planförslaget.

Projektet medverkar till att öka tryggheten vid närliggande gångstråk genom att slutna garage ersätts med bostäder. Projektet kan ses som ett första steg i förnyelse av Vårbergs centrum.

Genomförandetiden enligt nu gällande detaljplan Dp 2003-11861, för södra delen av planområdet som omfattar parkeringshuset, löper ut 2020. Gällande detaljplan har visat sig vara för snävt utformad varför prövning av ny detaljplan har sökts.

Exploateringsnämnden har anvisat mark till Elsa509 KB för studentbostäder inom fastigheten Hemholmen 1, (beslut 2015-04-13, § 11).

Planens syfte och huvuddrag

Förslaget syftar till att möjliggöra uppförande av bebyggelse med 188 studentbostäder på befintligt parkeringshus samt påbyggnader av befintliga punkthus med 195 bostäder varav 168 studentbostäder. En lokal för centrumändamål planeras i

bottenvåningen av det nya huset. Del av parkeringshuset förses med tak som kan användas som gård till de nya husen. En målsättning är att projektet kan bidra till att öka tryggheten utmed gångstråket mellan Vårberg och Skärholmen som löper direkt söder om planområdet. Ett mindre planområde för uppförande av en teknisk anläggning (ny nätstation) ingår också i planförslaget.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Start-pm SBN	10 december 2015
Plansamråd	2:a kvartalet 2016
Granskning	3:e kvartalet 2016
Antagande SBN	4:e kvartalet 2016

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Aspholmen 1.....	7
Skärholmen 2:1 och Vårbergstoppen.....	7
Fokus Skärholmen.....	7
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden	11
Dagvatten	11
Befintlig bebyggelse	11
Stadsbild	15
Kulturarhistoriskt värdefull miljö.....	15
Offentlig och kommersiell service.....	16
Gator och trafik	16
Störningar och risker	17
Planförslag	17
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	25
Konsekvenser	26
Behovsbedömning.....	26
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	26
Landskapsbild/ stadsbild	27
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	28
Störningar och risker	28
Ljusförhållanden och lokalklimat	28
Tidplan	29
Genomförande	29
Organisatoriska frågor.....	29
Verkan på befintliga detaljplaner	30
Fastighetsrättsliga frågor	30
Ekonomiska frågor.....	31
Tekniska frågor.....	31
Genomförandetid.....	31

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Solstudie (Link Arkitektur AB, 2016-04-26)*
- *Brandskyddsbeskrivning, nybyggnad (Brandskyddslaget, 2014-09 29)*
- *Brandskyddsbeskrivning, påbyggnad (Brandskyddslaget, 2016-03-22)*
- *PM stomme (Stomkon, 2016-04-06)*
- *Tillgänglighetsutlåtande (Link Arkitektur AB, 2016-04-04)*
- *Dagvattenutredning (Midroc Construction AB, 2016-04-27)*

Medverkande

Planen är framtagen av Tara Nezhadi på stadsbyggnadskontoret. Exploateringskontoret medverkar genom Emma Nilsson och Louise Bergman. Sara-Kajsa Hägglund på lantmäterimyndigheten har bistått i genomförandedelen. Link Arkitektur AB medverkar genom Stefan Bergkvist och Xavier Saladin.

Planens syfte och huvuddrag

Förslaget syftar till att möjliggöra uppförande av bebyggelse med ca 188 studentbostäder på befintligt parkeringshus samt påbyggnader av befintliga punkthus med ca 195 lägenheter varav 168 studentbostäder. En lokal för centrumändamål planeras i bottenvåning. Del av parkeringshuset förses med tak som kan användas som gård till de nya husen. En målsättning är att genom projektet öka tryggheten utmed gångstråket mellan Vårberg och Skärholmen som löper direkt söder om planområdet. Ett mindre planområde för uppförande av en teknisk anläggning ingår också i planförslaget.

Plandata

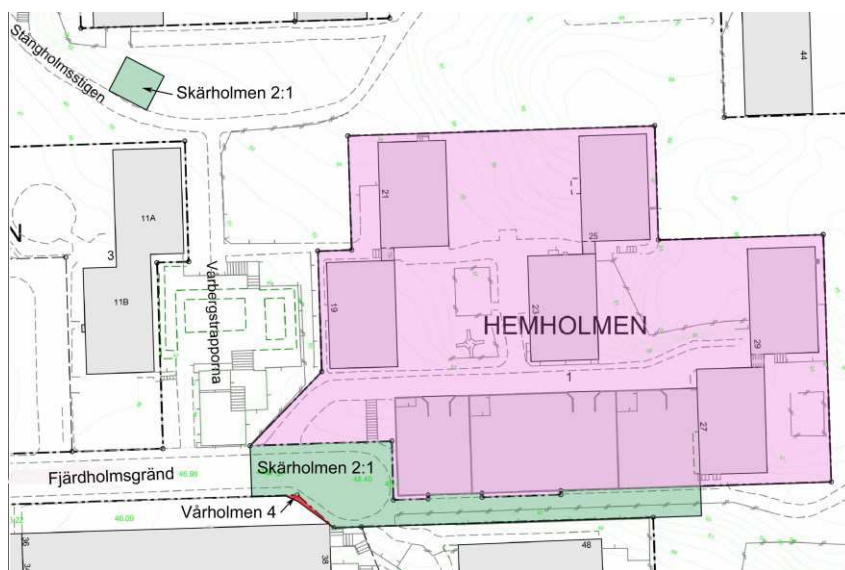
Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i direkt anslutning till Vårbergs centrum och tunnelbana och omfattar fastigheterna Hemholmen 1, del av Skärholmen 2:1 samt del av Vårholmen 4. Staden är lagfaren ägare till samtliga fastigheter. Hemholmen 1 är upplåten med

tomträtt till Elsa509 KB. Vårholmen 4 är upplåten med tomträtt till Fastighets AB Fjärdholmsgränd.



Orienteringskarta



Fastigheter inom planområdet. Planområdet är 10 046 kvm varav 8956 utgörs av Hemholmen 1, 1088 kvm Skärholmen 2:1 och ca 8 kvm Vårholmen 4.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Platsen i centrala Vårberg omfattas av strategi 4, att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Stadsbebyggelsen kan utvecklas successivt med utgångspunkt från de lokala förutsättningarna och infogas med omsorg för att skapa en god helhetsverkan i området. Offentliga miljöer får en allt större betydelse när staden växer och förtäts. Möjligheterna att röra sig tryggt med cykel

eller till fots genom staden ska vara en central utgångspunkt i planeringen. Ny bebyggelse kan prövas så att den förbättrar kvalitéer i området och skapar en bättre stadsmiljö.

Pågående planer i närområdet

Aspholmen 1

För fastigheten Aspholmen 1, ca 400 meter från aktuellt planområde enligt karta sid 2, påbörjas inom kort planarbete dnr 2015-12934 avseende uppförande av bostäder på befintlig parkering.

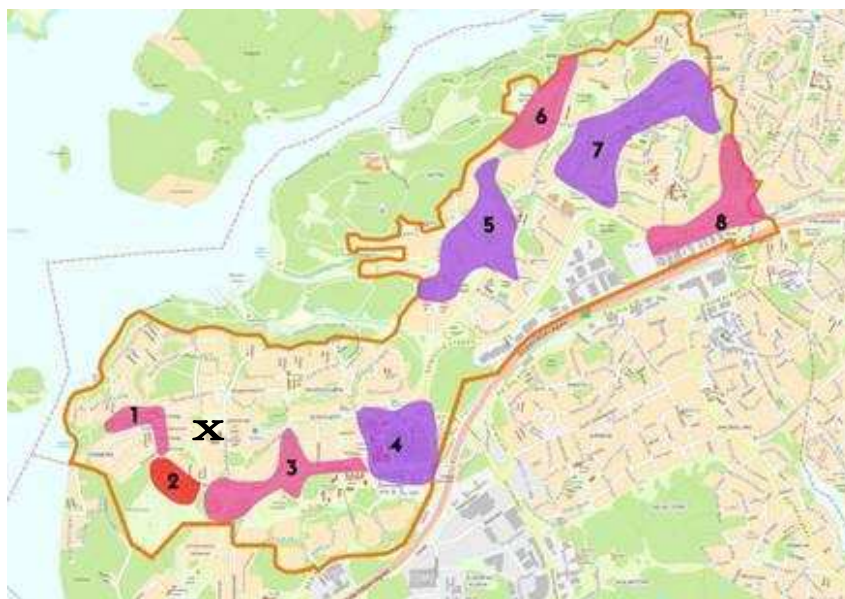
Skärholmen 2:1 och Vårbergstoppen

Stadsbyggnadskontoret har börjat planarbetet för bostäder (330 lägenheter och ca 35 radhus) invid Vårbergstoppen.

Fokus Skärholmen

Staden arbetar sedan september 2015 med stadsutvecklingsområdet Fokus Skärholmen som Vårberg ingår i. Målet är tillföra minst 4000 nya bostäder och goda boendemiljöer samt bidra till hållbara, trygga och levande stadsdelar. Aktuellt förslag är kopplat till Fokus Skärholmen. Start-PM för Fokus Skärholmen godkändes av stadsbyggnads-nämnden den 10 december 2015.

Planprocessen för Hemholmen 1 kommer löpa parallellt men bedrivs som en fristående detaljplan.

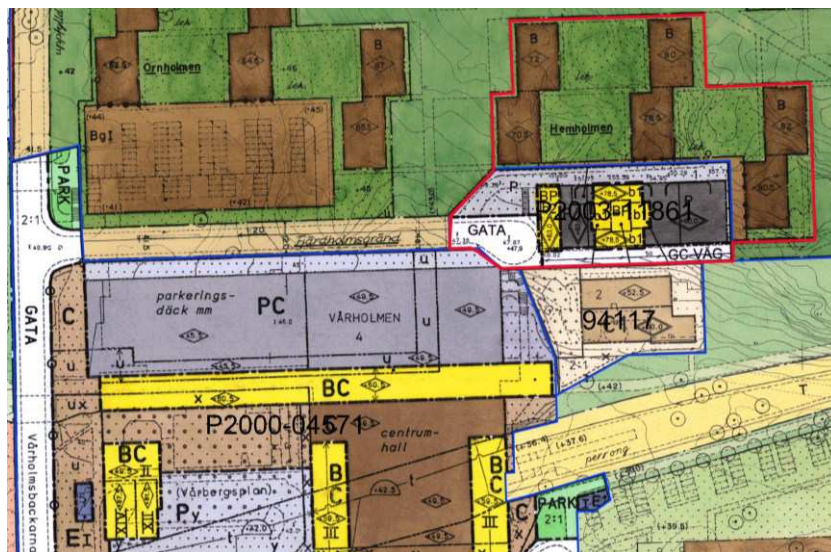


Illustrationsplan med föreslagna fokusområden inom Fokus Skärholmen.

Gränserna är i det här skedet preliminära. Lila områden (4, 5, 7) omfattar förtätningar framförallt inom befintlig stadsstruktur. Rosa områden (1, 3, 6, 8) innebär sammanhängande stadsutvecklingsområden och rött område (2) markerar planområdet vid Vårbergstoppen. Aktuellt planområde ligger vid X

Dp 2003-11861, medger bostäder och parkering, ett punkthus och ett lägre hus som byggs på befintlig parkeringshus.

Genomförandetiden löper ut 2020-03-31. Inom planområdet är det en och samma fastighetsägare, Elsa 509 KB.



Planmosaik med planområdet markerat med röd heldragen linje.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-12-10 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbetet för Hemholmen i syfte att möjliggöra uppförande av ca 270 bostäder.

Exploateringsnämnden har anvisat mark till Elsa509 KB för studentbostäder inom fastigheten Hemholmen 1, (beslut 2015-04-13, § 11).

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

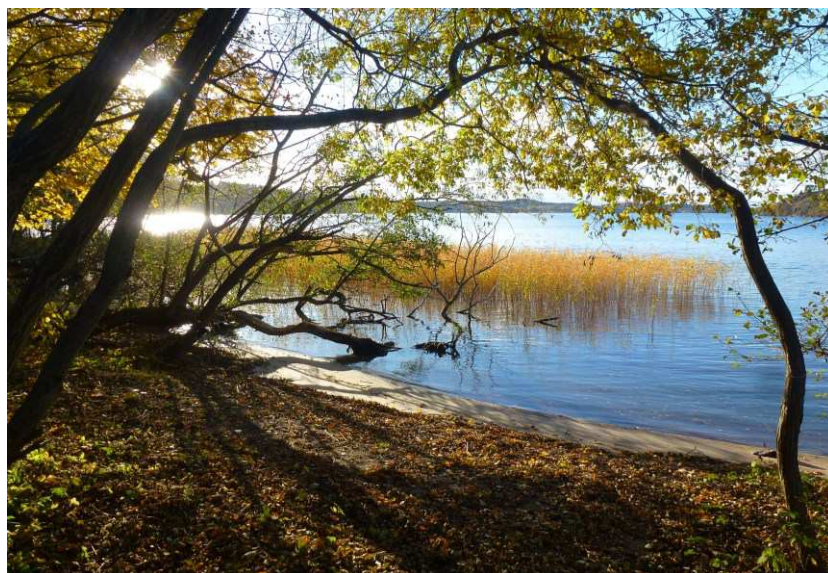
Planområdet är kuperat och bergigt med en höjdvariation på ca 20 meter. Marken sluttar brant åt såväl söder som väster. Lägst marknivåer + 48 meter finns vid vändplanen och högst +68 meter vid nordväst. Gles tallskog avgränsar kvarteret mot de övriga punkthusgrupperingarna, och i öster ligger ett skogsparti. Mellan byggnaderna inom Hemholmen 1 är det öppet och sparsamt med grönska.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger på ca 550 meters avstånd till Södra Sätterskogen, Fiskar Fjärdsstranden, Skärholmsdalen och Vårbergstoppen, vilka har höga natur- och rekreationsvärden med tillgång till naturlek, promenad, löpträning, unik utsikt, pulkaåkning, bollek, picknick, vattenkontakt samt sol och bad.



Sociotopkarta



Blick på Mälaren från strandpromenaden i Sätterskogens naturreservat.



Utsikt över omgivningen från Vårbergstoppen

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Den naturliga undergrunden består i stora delar av berg i dagen enligt byggnadsgeologiska kartan.



Jordart, rött= berg i dagen och blått= morän

Markradon

Radonhalterna inom planområdet bedöms inte vara höga. Med något undantag klaras gränsvärdet. Mätningarna är gjorda lägenhetsvis. Radonundersökningar ska göras under genomförandet av detaljplanen för att klargöra om byggnader behöver utföras radonsäkert.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skydds-föreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten ska följas vid planläggning. Planområdet ligger inom det naturliga avrinningsområdet för den preliminära vattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden (SE657330-161320). Enligt VISS i mars 2016 bedöms Mälaren-Rödstensfjärden ha god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av miljögifter. Miljökvalitetsnormerna för vatten innebär att varken den ekologiska eller kemiska statusen får försämrast.

Dagvattenhanteringen är en viktig del i arbetet för att åstadkomma en god vattenkvalitet och har därmed stark koppling till möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Det innebär att planering och planläggning ska göras på ett sådant sätt att möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna för vatten underlättas.

Dagvatten

Dagvatten från området avleds idag till delavrinningsområdet 657364-162051 (enligt VISS), i detta område ingår också Kungen Kurva. Genom de centrala delarna i Kungens Kurva-området löper i östvästlig riktning två diken som avvattnar detta område, samt Långsjön och delar av Segeltorp. Vattnet från dikesstråken är redan idag starkt förorenat. Från dessa diken avleds dagvattnet via en kulvert, orenat ut i Mälaren.

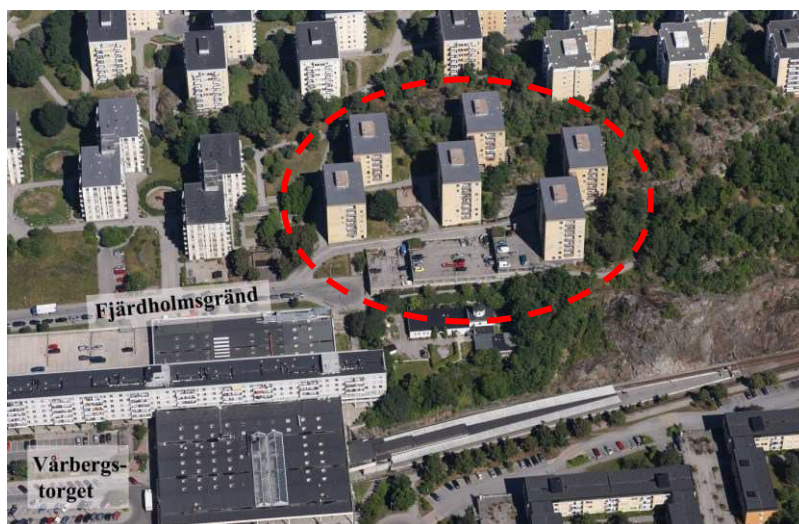
Befintlig bebyggelse

Husen i Kvarteret Hemholmen ritades av Archibald Frid, och uppfördes 1966. Byggnaderna karaktäriseras av slutna kubiska volymer och ljusa, slätputsade fasader. Den kuperade terrängen skapar gårdsrum i olika nivåer som tillsammans med gångarna genom de kopplade husen ger området en viss variation. Till området hör ett parkeringshus, placerat mellan bostadshusen och centrumanläggningen. Parkeringshuset är uppfört i tre nivåer, var och ett med ett öppet däck med en underliggande våning i suterräng. Byggnaden är utförd i formgjuten betong med geometriskt mönster på fasaden.

Kvarteret Hemholmen och de intilliggande fastigheterna med samma utformning utgör ett homogent och välbevarat exempel på det tidiga 1960-talets stadsplanering och bostadsbebyggelse. Husen i området är synliga vida omkring och har ett stadsbildsmässigt värde. Söder om kvarteret löper ett gångstråk mellan Vårberg och Skärholmen.

Bostadshusen består idag av sex parvis kopplade punkthus om sex och sju våningar. Punkthusen rymmer 148 hyreslägenheter (främst 2,3 och 5 rumslägenheter).

För närvarande pågår en komplettering med 27 studentlägenheter i entréväningarna där tidigare outnyttjade utrymmen tillvaratas. Parkeringsgaraget är idag i dåligt skick och framförallt väldigt dåligt utnyttjat då de flesta platser står tomma.



Flygbild. Befintliga punkthus och parkeringsdäck



Befintlig punkt hus sedd från Vårbergstorget.



Befintliga punkthus från Vårholmsbackarna.



Garageentrén vid vändplanen på Fjärdholmsgränd



Entrén till garagets andra våning.



Vy från parkeringsdäcket som i aktuellt planförslag föreslås att bebyggas



Gångstråket mellan Vårberg och Skärholmen, Söder om planområdet.

Stadsbild

Vårberg byggdes ut under 1960-talet efter en generalplan som fastställdes 1963. Höjdsträckningarna norr och söder om Vårbergs centrum bebyggdes med enhetligt utformade punkthus som sammankopplades två och två, med viss förskjutning i sidled. Placeringen av punkthusen i landskapet sågs av planförfattarna som ett sätt att hantera den kuperade terrängen i stadsdelen. Den parvisa placeringen skapade en dynamik i stadsdelen och gav förutsättningar för mer skyddade gårdsrum, något som annars betraktades som svårt invid punkthus. Att placera höga hus på höjdpartier är ett tidstypiskt stadplanegrepp som det finns många exempel på i Stockholm medan utformningen med parkopplade punkthus är ovanlig.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastigheten Hemholmen 1 är gulmarkerad enligt stadsmuseets klassificering. Bebyggelsen runt planområdet är både grön och gulklassad. Grönklassningen innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gult innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde.



Karta över planområdet samt intilliggande fastigheters kulturhistoriska klassning

Kyrkomiljöer

En grekisk-ortodox kyrka ligger söder om planområdet.



Grekisk-ortodox kyrka söder om planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

Närmaste förskola ligger vid Vårbergsplan 22. Närmaste skola är Alla Nationers Fria skola vid Vårholmsbackarna 100. Närmaste service finns i Vårbergcentrum.

Sjukvård

Capio Vårdcentral Vårberg vid Vårbergstorget 5.

Gator och trafik

Planområdet ligger vid vändplanen på Fjärdholmsgränd. Söder om planområdet löper ett gång- och cykelstråk mellan Vårberg och Skärholmen.

Biltrafik

De befintliga punkthusen innehåller 148 lägenheter och nyttjar idag ca 50 parkeringsplatser av de 153 som finns idag i befintligt parkeringshus.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning med bara 100 meter avstånd till Vårberg tunnelbanestation med tillhörande busslinjer.

Tillgänglighet

Planområdet har kraftiga nivåskillnader. Angöring sker från Fjärdholmsgränd.

Störningar och risker

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 18-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 18-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

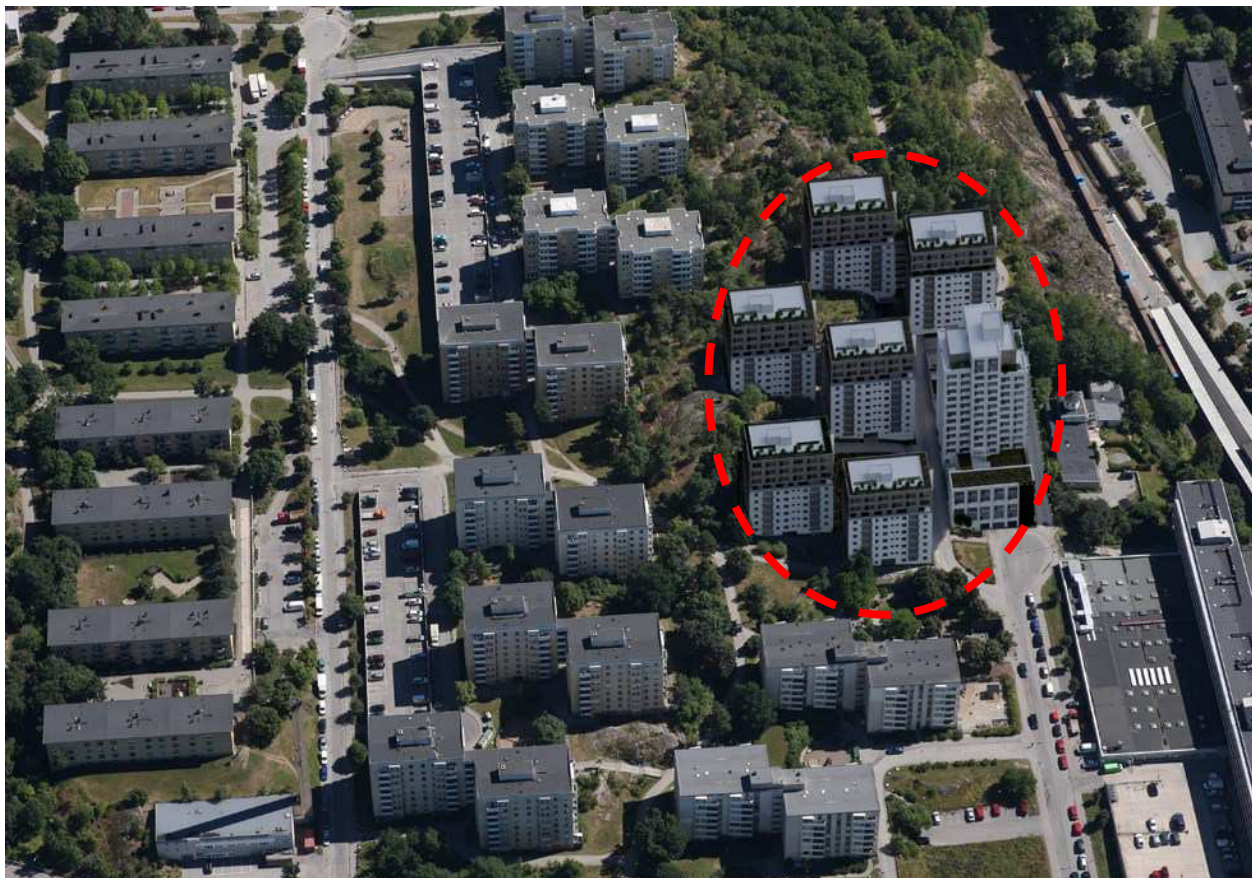
Planområdet ligger skyddat från trafik och någon risk för överskridande av riktvärdet för buller förefaller inte finnas enligt miljöförvaltnings bedömning. Stadens översiktliga bullerkartering visar att den ekvivalenta bullernivån ligger mellan 45-50 dBA.

Planförslag

Förslaget möjliggör påbyggnader av befintliga punkthus med tre till fyra våningar samt uppförande av ny bebyggelse på befintligt parkeringshus med ett nytt punkthus i 16 våningar och en lägre bostadsbyggnad i fem våningar. Ett mindre planområde för uppförande av en teknisk anläggning (ny nätstation) ingår också i planförslaget.



Illustration, elnätstationen ligger utanför bildområdet



Flygbild på förslaget med nybyggnad på parkeringsdäck och påbyggnad av befintliga punkthus



Vy från Storholmsbackarna

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att ett nytt punkthus i 16 våningar och en lägre bostadsbyggnad i fem våningar byggs på parkeringshuset.

Inför det planarbete som genomfördes 2004 för gällande detaljplan projekterades ett hög hus i 12 våningar som nu är utökat med ett par våningsplan till 16 våningar på den högsta delen. Højningen är möjlig tillsammans med påbyggnad av befintliga punkthus.

Höghuskroppen ska inrymma studentlägenheter om 25 – 30 kvm vardera, främst eftersom behovet av just den sortens lägenheter är stort men också för att förändra lägenhetsfördelningen inom kvarteret. Detsamma gäller den låga fondbyggnaden på fem våningar vid vändplanen (Fjärdholmsgränd).

Det befintliga parkeringsgaraget kommer att rivas och ersättas med en ny, ungefär motsvarande, volym som rymmer såväl parkering (bil samt cykel) som smålägenheter mot gång- och cykelvägen. Detta, tillsammans med en entré mot gångvägen ökar trygghetskänslan för gående och cyklister. I låghuset finns också nödvändiga servicefunktioner för de nya bostäderna (tvättstuga, förråd, soprum).

Totalt rymmer nya byggnaden 188 lägenheter (beteckningen B1 på plankartan). Det pågår en diskussion med stadsdelsförvaltningen om ett antal lägenheter i den lägre byggnaden skulle kunna hyras ut som stödboende. Mellan huskropparna skapas två öppna gårdar för gemensam samvaro. En lokal för centrumändamål föreslås i bottenvåningen av det nya huset (beteckningen C1 på plankartan).

Fasaderna är utformade av ljusa prefabricerade betongelement med markerade skarvar som tema. Extra skarvar på betongelement ger en mer oregelbunden rytm till fasaden än om det bara funnits elementskarvar. Stora fönsterpartier kännetecknar lägenheterna i såväl höghuskroppen som i de lägre delarna.

Det tillkommande punkthuset inordnas i den befintliga strukturens axlar och har samma placering som det planlagda men ej uppförda punkthuset i gällande plan.



Vy från tunnelbanan med nybyggnad på parkeringsdäck och påbyggnad av befintliga punkthus



Gatubild, dag, från Fjärdholmsgränd



Gatubild, natt, från Fjärdholmsgränd



Nybyggnad, höghuset från gård



Sektion

Påbyggnader

Utöver nybyggnaden föreslås påbyggnader om tre till fyra våningar på de befintliga huskropparna. I varje huspar ligger ett hus lägre än det andra så att silhuetten följer terrängens lutning. Påbyggnaderna förstärker effekten eftersom de lägre husen får tre påbyggda våningar och de högre husen får fyra nya våningar. Påbyggnaderna tillför 195 lägenheter (varav 168 studentbostäder) om ca 25 – 30 kvm vardera till fastigheten.

Enligt genomförd konstruktionsutredning (bilaga PM stomme) är förutsättningarna goda för att genomföra påbyggnaderna. På samma sätt som befintliga konstruktioner kommer nya stommen att grundas direkt på berg, alternativt ovanpå packad sprängstensfyllning på berg.

Påbyggnaderna föreslås byggas av lätta prefabricerade trämoduler över en platsbyggd våning på befintliga tak som ska innehålla både tvättstuga och teknikrum samt lägenheter. Påbyggnaden ska urskiljas från befintlig huskropp genom avvikande material och färg. Taken utformas som gemensamma terrasser för respektive huskropp och således kommer sex nya uteplatser att komplettera de gårdar som redan finns mellan de befintliga husen.



Närbild. Påbyggnaderna föreslås byggas av lätta prefabricerade trämoduler över en platsbyggd våning. Taken utformas som gemensamma terrasser för respektive huskropp.



Elevation över påbyggnader från väst

Teknisk anläggning (ny nätstation)

Planen möjliggör uppförande av en ny nätstation (beteckningen E på plankartan).

Gårdar och terrasser

- 950 kvm gårdar på mark
- 655 kvm gårdar på delar av nybyggnaden (plan 4)
- 1560 kvm takterrasser

Gator och trafik

Angöring

Fastigheten nås från Fjäderholmsgränd. Den lutande terrängen gör att nya byggnaden nås från flera olika nivåer. Entréer finns från Fjärdholmsgränd, parkeringsdäck (plan 4) och g-c-väg.

Biltrafik

Det pågår ett utredningsarbete för att tydliggöra parkeringstal inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde i samband med projekt Fokus Skärholmen.

Bilparkering för befintliga och tillkommande bostäder ordnas i parkeringshuset. Enstaka parkeringsplatser finns även på gården. Totalt 76 parkeringsplatser planera, 54 plaster i garage varav åtta platser för personer med rörelsehinder och två bilpool och 22 platser utomhus varav åtta platser för personer med rörelsehinder. Förslaget innebär ett lågt parkeringstal på 3,3 för bostäder och 0,05 för studentbostäder. Det låga p- talet har bedömts på grund av följande fakta:

- Planområdet läge i direkt anslutning till tunnelbanan.
- De befintliga punkthusen innehåller 148 lägenheter och nyttjar idag ca 50 parkeringsplatser av de 153 som finns idag i befintligt parkeringshus.

Gång- och cykeltrafik

Fastigheten nås av gående och cyklister från Fjäderholmsgränd. Söder om kvarteret löper ett gång- och cykelstråk mellan Vårberg och Skärholmen. Planförslaget har ett parkeringstal på 1,21 för cykel. Totalt 675 cykelplatser planeras dels invändigt, dels på gårdsmark.

Tillgänglighet

Genom tillkomsten av den nya bostadsbyggnaden förbättras tillgängligheten väsentligt i kvarteret. Parkering kan ske på plan 1, 3 och 4 i höghusets lågdel. Med hjälp av hissar blir det möjligt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att förflytta sig mellan planen och gården ovanpå garaget.

Från gården ovanpå garaget (plan 4) kan entréerna till höghuset, samt befintliga bostadshusen E och F (se karta sid 25) nås på ett bekvämt sätt. Även huvudentréerna till de befintliga bostadshusen är tillgängliga. Av nivåkurvorna på situationsplanerna framgår att lutningarna på de brantaste delarna av gångvägarna inte överskrider 1:12 och att den branta lutningen återfinns inom begränsade delar.

Parkeringsplatser för personer med rörelsehinder föreslås i direkt anslutning till alla huvudentréer. 16 nya handikapplatser föreslås inom parkeringsdäcket och på tomten. Detta bidrar till utökad tillgänglighet och användbarhet av bostadshusen. När på- och nybyggnaden blir klara kommer antalet lägenheter i kvarteret att öka från nuvarande 150 till 560 lägenheter. Sammanfattningsvis uppfylls grundförutsättningarna för tillgänglighet på tomten. Hänsyn bör tas till de befintliga byggnadernas speciella förutsättningar i och med placeringen på den kuperade tomten. Genom fortsatt projektering bör området i anslutning till entréerna detaljstuderas med avseende på tillgänglighet och användbarhet.



Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

De nya husen ansluts till befintligt ledningsnät för vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvattenutredningen visar att grundvattennivån inte påverkas av exploateringen. Nybyggnation sker på befintligt garage som består enbart av hårdgjorda ytor och hela garaget står på berg. Efter utbyggnaden och genom planteringar, växtbäddar och gröna tak blir många hårdgjorda ytor gröna vilket kommer att minska dagvattenflödet väsentligt. Takvattnet kommer att ledas till ett makadam magasin som planeras framför garaget. Denna lösning renar och fördröjer dagvattnet.

Föreslagen dagvattenhantering utgår från Stockholms stads dagvattenstrategi. Det innebär att dagvatten så långt det är möjligt fördröjs och tas om hand inom fastigheten, att föroreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden samt att dagvattnet ska kunna utgöra en resurs i stadsmiljön.

Energiförsörjning

Nya byggnaden är projekterat som ett energisnålt hus utrustat med ventilationsvärmeväxlare. Enligt kalkyl bör energiförbrukningen hamna kring 70 kWh per kvm och bör kunna sänkas till 60 kWh per kvm tack vare solfångare för tappvarmvatten på 5-våningars hus.

Avfallshantering

Ett stort soprum gemensamt för kvarteret planeras i nya bostadsbyggnaden på plan 2 och nås direkt från gatan via en sluss.

Räddningstjänst

Byggnadens läge och höjd gör att utrymning av huset vid brand behöver ske via trapphus. Trapphuset föreslås därför som ett TR2-trapphus, d.v.s. trappan utgör en egen brandcell i ett stängt utrymme som mynnar direkt i det fria på entréplanet.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. 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 nedan.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Rödstensfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka grundvattennivån. Nybyggnation sker på befintligt garage som består enbart av hårdgjorda ytor som dessutom står på berg. Efter utbyggnaden och genom planteringar, växtbäddar och gröna tak blir många hårdgjorda ytor gröna vilket kommer att minska dagvattenflödet väsentligt. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten.

Landskapsbild/ stadsbild

Förslaget medför en tydlig förändring av den existerande stadsbilden (bebyggelsemiljön). Ambitionen är att skapa förnyelse och attraktivitet utifrån den rådande planstrukturen och i linje med områdets befintliga karaktär.

Det befintliga kvarteret ligger norr om tunnelbanestationen Vårbergcentrum och karaktäriseras av en stark kuperad terräng. Påbyggnadsvolymer kommer följa kvarterets struktur samt förstärka det kuperade landskapet.

Komplettering av husgruppen med ett punkthus i förslaget lägger en naturlig avslutning av husgruppen. Det nya punkthuset kommer att dominera i området men det lägre huset kommer genom sin placering att tillsammans med punkthuset utgöra en fond som avslutning av Fjärdholmsgränd, vilket stadsbyggnadskontoret bedömer som positiv jämfört med dagens situation.

De föreslagna påbyggnaderna anses följa landskapet väl och skapar ytterligare kontrast mot den lägre delen av Vårberg och Skärholmen, söder om tunnelbanestationen. De föreslagna förändringarna skapar variation i stadsrummet och markerar Vårberg centrumets betydelse i stadsdelen samtidigt som det ger bostäderna unikt utsikt över området.

Det nya punkthuset och de föreslagna påbyggnaderna bebyggs och gestaltas olika både i samspel med och i medveten kontrast till den omgivande stadsmiljön. Sammantaget bedöms de bilda en ny attraktiv helhet som berikar områdets karaktär.

Med dessa val av anpassning respektive avvikelse från de befintliga husen bedömer stadsbyggnadskontoret att både kravet på respekt för befintlig bebyggelse och kravet på förnyelse och attraktivitet är tillgodosedda.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte förvanskar de för stadsbilden positiva värden som tillskrivs området i klassificeringskartan.

Störningar och risker

Buller

Planområdet ligger skyddat från trafik och någon risk för överskridande av riktvärdet för buller förefaller inte finnas enligt miljöförvaltnings bedömning.

Stadens översiktliga bullerkartering visar att den ekvivalenta bullernivån ligger mellan 45-50 dBA. Med de skisser som redovisats anser förvaltningen att riktvärdena går att uppfylla och att det troligtvis inte behövs någon separat utredning.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Nybyggnaden och påbyggnaderna gör gårdarna mellan husen lite mörkare. Den solbelysta ytan blir dock mycket större tack vare de nya gårdarna på plan 4 i nybyggnaden och takterrasserna på alla påbyggnaderna. Ökningen av den skuggade ytan berör främst den omkringliggande allmänna marken. Terrängen gör att fastigheterna norr om Hemholmen 1 ligger några meter högre. Påverkan av nybyggnaden och påbyggnaderna på dessa fastigheter blir därmed inte så stor.



21 MARS kl. 09: 21% SOLBELYST GÅRDSYTA
75% SOLBELYST TAKTERRASS



21 MARS kl. 12: 47% SOLBELYST GÅRDSYTA
85% SOLBELYST TAKTERRASS



21 MARS kl. 15: 39% SOLBELYST GÅRDSYTA
72% SOLBELYST TAKTERRASS



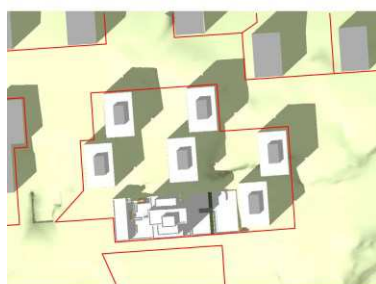
21 MARS kl. 18: 7% SOLBELYST GÅRDSYTA
82% SOLBELYST TAKTERRASS



20 JUNI kl. 09: 19% SOLBELYST GÅRDSYTA
80% SOLBELYST TAKTERRASS



20 JUNI kl. 12: 67% SOLBELYST GÅRDSYTA
90% SOLBELYST TAKTERRASS



20 JUNI kl. 15: 49% SOLBELYST GÅRDSYTA
88% SOLBELYST TAKTERRASS



20 JUNI kl. 18: 11% SOLBELYST GÅRDSYTA
82% SOLBELYST TAKTERRASS

Tidplan

Samråd	25 maj – 6 juli 2016
Granskning	3:e kvartalet 2016
Antagande	4:e kvartalet 2016

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt för myndighetsutövning vid bygglov.
- Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildning som initieras av och bekostas av fastighetsägaren.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal.
- Tomträttsinnehavaren ansvarar för genomförandet av nybyggnationen.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark utgörs av gata. Trafikkontoret är huvudman för gatumarken.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan byggherren och exploateringsnämnden.

Byggherren skall innan planen antas träffa en överenskommelse om exploatering med staden. Staden kommer därefter att utifrån sökt bygglov upprätta ett tillägg till gällande tomträttsavtal som reglerar förändringen inom tomträtten.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig Stadsplan Pl 6456, fastställd 1965-06-14 upphör att gälla inom planområdet. Dp 2003-11861 som gäller för södra delen av planområdet upphör i sin helhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Hemholmen 1, del av Skärholmen 2:1 samt del av Vårholmen 4. Staden är lagfaren ägare till samtliga fastigheter. Hemholmen 1 är upplåten med tomträtt till Elsa509 KB. Vårholmen 4 är upplåten med tomträtt till Fastighets AB Fjärdholmsgränd.

Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder med lokal för publikt ändamål i bottenvåningen samt markanvändning för teknisk anläggning.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att Hemholmen 1 kan indelas i en eller flera fastigheter.

Genom planförslaget övergår del av Skärholmen 2:1 från att vara allmän plats (park) till kvartersmark (teknisk anläggning). En ny fastighet för teknisk anläggning kan bildas genom avstyckning från Skärholmen 2:1.

Utmed vändplanen vid Fjärdholmsgränd är en mindre del av Vårholmen 4 utlagd som allmän plats (gata) i både planförslaget och gällande detaljplan. Genom fastighetsreglering ska den berörda allmän platsmarken föras från Vårholmen 4 till Skärholmen 2:1.

Rättigheter

Del av Skärholmen 2:1, utlagd som kvartersmark för teknisk anläggning, kan avstyckas och bildar då en ny fastighet. För

angöring behöver i så fall avtalsservitut belastandes Skärholmen 2:1 upplåtas.

Några andra nya rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Gatukostnader

Om befintlig belysning påverkas i samband med byggnationen ska byggherren stå för den kostnaden.

Tomträttsupplåtelse

Staden kommer att upplåta marken med tomträtt till Elsa 509 KB för bostäder.

Kostnader för staden

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbete regleras genom planavtal och mellan stadsbyggnadsnämnden och byggherren Elsa 509 KB. Planen bedöms inte medföra några kostnader för stadens förvaltningar. Under byggtiden har den aktuella byggherren hela ansvaret för eventuella skador på befintlig bebyggelse.

Tekniska frågor

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras enligt stadens dagvattenstrategi och så långt möjligt omhändertas lokalt. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Vattenförsörjning, spillvatten

Planförslaget innebär inga ombyggnationer som påverkar anslutningar till kommunalt vatten.

El

En ny elnätstation planeras inom detaljplanen.

Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggherren ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Illustrationer: Link ARKITEKTUR AB

Susanne Werlinder
planchef

Tara Nezhadi
stadsplanerare