

Inbjudan till samråd

– förslag till detaljplan för Skärholmsdalen i stadsdelen Sättra

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan som syftar till att tillskapa ny bebyggelse längs Skärholmsvägen och runt foten av "Skärholmsberget" samt att tillskapa en ny lokalgata som förbinder Skärholmsvägen med Ekholmsvägen. Planen möjliggör cirka 900 bostäder, ett vårdboende, verksamhetslokaler för centrumändamål och kontor samt förskolor. Förslaget har upprättats med utökat förfarande. Det är kungjort på kommunens anslagstavla och genom annons i lokaltidning.

Få information och lämna synpunkter

Du kan få information om förslaget, ställa frågor och lämna synpunkter. De uppgifter du lämnar behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Förslagen visas 5 september – 17 oktober 2017 på stadsbyggnadskontoret, Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4. På stadsbyggnadsexpeditionen kan du få handlingarna utskrivna mot avgift. Förslaget visas även i Fokus Skärholmens projektkontor, Portholmsgången 1, intill Skärholmen C från och med 13 september. För projektkontorets öppettider se www.stockholm.se/fokusskarholmen

Information om förslaget finns på stockholm.se/detaljplaner sök på diarienummer 2016-15385.

Öppet hus hålls den 3 oktober 2017 klockan 16-19.30 i Fokus Skärholmens projektkontor, Portholmsgången 1, invid Skärholmens C. Stadsplanerare kommer att finnas på plats för att berätta om förslaget, svara på frågor och ta emot synpunkter. Kortare presentation av detaljplanen hålls i lokal på Ekholmsvägen 50 klockan 17-17.15 samt klockan 18.30-18.45.

Stadsbyggnadskontoret

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

Synpunkter lämnar du skriftligt senast 17 oktober 2017. Inkomna synpunkter och hur de beaktats i planarbetet redovisas sedan i samrådsredogörelsen. De presenteras vid granskningen av projektet.

Skicka dina synpunkter via:

- stockholm.se/detaljplaner, sök på diarienummer
- E-post till stadsbyggnadskontoret@stockholm.se med ärendets diarienummer i ärenderaden.
- Brev med diarienummer till Stockholms stadsbyggnadsnämnd, Registraturen, Box 8314, 104 20 Stockholm
- cityplanneronline.com/stockholm/fokusskarholmen

Förslagets diarienummer: 2016-15385

Med vänliga hälsningar,

Stadsplanerare, Elin Henriksson
E-post: elin.s.henriksson@stockholm.se
Telefonnummer: 08 – 508 274 89

Sändlista

Fortum Värme
Skärholmens stadsdelsförvaltning
Ellevio AB
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Försvarmakten
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Kommunikationsenheten Stadsbyggnadskontoret
Kommunikationsenheten Exploateringskontoret
Kulturnämnden
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Luftfartsverket
Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Miljöförvaltningen
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Stockholm Gas AB
Stockholm Vatten och Avfall AB
Storstockholms Brandförsvär
Trafikkontoret
Trafikverket
Idrottsförvaltningen
Naturskyddsföreningen i Stockholms län
Naturskyddsföreningen i Stockholm
PostNord Sverige
Samfundet S:t Erik
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm
Skanova
Skärholmens Fastighetsägare
Skönhetsrådet
SLL Tillväxt- miljö och regionplanering
Socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen
Stockholm Business Region
Stockholms Stads Parkerings AB
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stokab
Svenska Turistförening
Svensk Handel
Swedavia AB, Bromma Stockholm Airport
Sätra Segeltorps Företagsgrupp

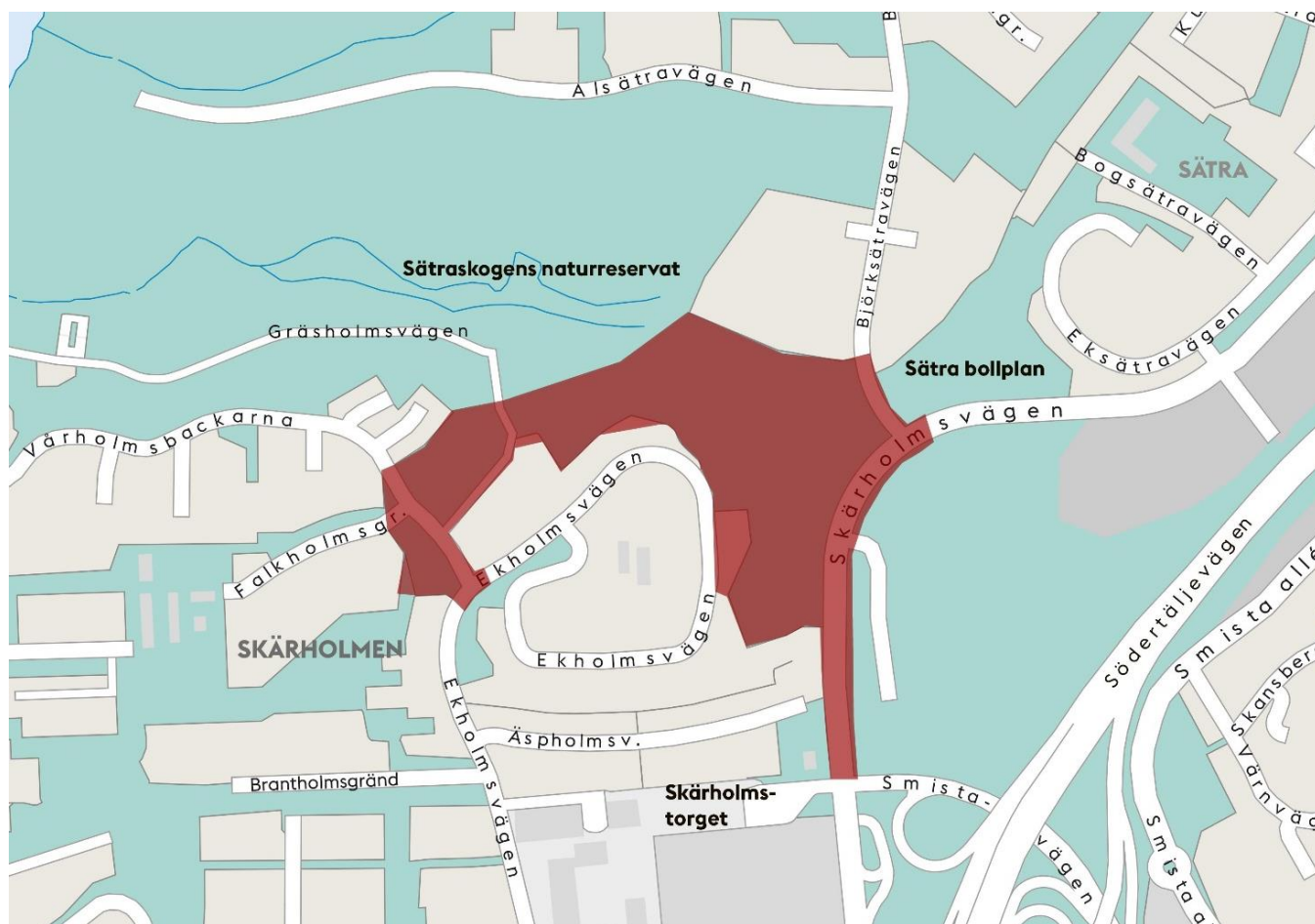
Trafikförvaltningen
Utbildningsförvaltningen
Huddinge kommun
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
YIMBY
Äldreförvaltningen

För kännedom:

Namnberedningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset
Stadsbyggnadsexpeditionen
Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp

Planbeskrivning

Detaljplan för Skärholmsdalen, del av Skärholmen 2:1 i stadsdelen Sättra



Planområdets geografiska läge och ungefärliga utbredning markerat med rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Skärholmsdalen är en del av Fokus Skärholmen som syftar till en utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, med ett särskilt uppdrag om socialt hållbar stadsutveckling. Social hållbarhet, med ett särskilt fokus på barnperspektivet, har genomsyrat arbetet med att ta fram planförslaget. Planen har utformats med viss generalitet för att vara möjlig att genomföra över lång tid och med många olika aktörer. Samtidigt bygger den på en stadsbyggnadsidé för att möjliggöra höga stadbyggnadskvaliteter som håller över tid.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är utveckla del av Skärholmsvägen till en stadsgata med bebyggelse, stärka kopplingarna till Sättra och öka tillgängligheten och tryggheten för fotgängare och cyklister. Planen syftar också till att utveckla parkmiljöer samt att förtydliga entréer och stråk till Sätterskogen. Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse längs Skärholmsvägen och runt foten av "Skärholmsberget" samt en ny lokalgata som förbinder Skärholmsvägen med Ekholmsvägen. Planen möjliggör cirka 900 bostäder, ett vårdboende, lokaler för centrumändamål och kontor samt två nya förskolor och utbyggnad av en befintlig förskola.

Den föreslagna bebyggelse utgör en ny årsring i centrala Skärholmen och karaktäriseras av terränganpassad bebyggelse som klättrar längs berget. Gestaltningssmässigt står den föreslagna bebyggelsen i kontrast mot Skärholmens karaktäristiska vita skivhus men hänger samman genom klättringen. Centralt för den nya bebyggelsen är mångfald i både innehåll och utformning, utifrån en sammanhållen helhet. De offentliga rummen och den befintliga grönstrukturen utvecklas med förbättrade parkstråk, tydliga förbindelser till bebyggelsen och entréer till Sätterskogen och nya parkmiljöer.

Planområdet berörs av två riksintressen, dels angränsar det till, och delvis överlappar, Sätterskogens naturreservat, dels går Förbifart Stockholms tunnel under planområdet. Tunnelbyggets påverkan på planen kommer utredas vidare. Utbyggnaden av Spårväg syd kan även komma att påverka planförslaget. Den mark som tas i anspråk består framförallt av park- och naturmark och innehåller flera naturvärden bl.a. utgör det del av kärnområde för ekologiskt särskilt betydelsefulla områden och av habitatnätverk för eklevande arter. Del av bebyggelsen planeras på lermark som är känslig för sänkning av grundvattnet och

sättningar. Geotekniska utredningar krävs i det fortsatta planarbetet.

Idag finns en markanvisning för vårdboendet samt en så kallad ankarbygggherre, SKB, med en markanvisning på en mindre del i området. Mellan samråd och granskning kommer fler aktörer att anvisas mark.

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

Samråd	Sept. 2017
Granskning	Q2 2018
Antagande	Q3 2018
Laga kraft	Q4 2018

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Handlingar	6
Fokus Skärholmen.....	7
Planens syfte och huvuddrag	9
Plandata	10
Tidigare ställningstaganden	11
Förutsättningar	15
Skärholmen idag – en överblick	15
Natur	16
Geotekniska förhållanden.....	19
Hydrologiska förhållanden	20
Dagvatten	22
Befintlig bebyggelse	22
Stadsbild och landskapsbild	24
Kulturhistoriskt värdefull miljö	26
Delaktighet och barnperspektiv	28
Offentlig och kommersiell service.....	29
Gator och trafik	29
Störningar och risker	32
Stadsbyggnadsprinciper	35
Gestaltningssprinciper för ny bebyggelse.....	37
Balkonger och burspråk	40
Material och kulör	41
Bottenvåning.....	43
Förskolan vid Vårholmsbackarna	46
Ekholmshöjdens förskola	47
Förskola i bottenvåning vid Skärholmsvägen.....	47
Parkmiljö	49
Nya torg, platsbildningar och gatumiljö	53
Utvecklade gator och trafik.....	53
Teknisk försörjning	59
Konsekvenser	61
Behovsbedömning	61
Stadsbyggnadsstrategier	61
Naturmiljö	63
Sätraskogens naturreservat	64
Förbifart Stockholm	65
Tillgänglighet	65
Dagvatten och översvämningsrisk	66

Miljö kvalitetsnormer för vatten.....	67
Landskapsbild och stadsbild	67
Stadsstruktur och stadskvalité.....	68
Trygghet	69
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	70
Störningar och risker	71
Ljusförhållanden och lokalklimat	73
Barnkonsekvenser	74
Tidplan	75
Genomförande	76
Organisatoriska frågor	76
Verkan på befintliga detaljplaner	77
Fastighetsrättsliga frågor	78
Ekonomiska frågor.....	80
Tekniska frågor.....	82
Genomförandetid.....	82

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:

- *Bullerutredning*, WSP, 2017-07-07
- *Dagvattenutredning*, Structor, 2017-07-07
- *Geoteknikutredning*, ÅF, 2017-01-27
- *Naturinventering*, Ekologigruppen, 2017-07-07
- *Trafikutredning*, Sweco, 2017-07-07
- *Trädinmätning*, Kartverkstan, 2017-03-07
- *Trädvärdering*, Ekologigruppen, 2017-03-06
- *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen*, Stockholms stad, maj 2017
- *Integrerad Barnkonsekvensanalys – Vårberg, Skärholmen, Sättra, Bredäng. Steg 1: Kartläggning. Tillhörande Fokus Skärholmen*, Stockholm stad och Ramböll, 2016-09-06.
- *Integrerad barnkonsekvensanalys för Skärholmsdalen – Steg 2: Framtagande av förslag*, Stockholms stad, augusti 2017.
- *Integrerad barnkonsekvensanalys för Skärholmsdalen – Steg 3: Konsekvensanalys av samrådsförslag*, Ramböll, augusti 2017.
- *Bästa Platsen! Tyck till om Skärholmen, Bredäng, Sättra 6 Vårberg, PM – Sammanställning av webbenkät – dialog 2.0 – Fokus Skärholmen*, SpaceScape, 2016-06-10 samt hemsida: <http://dialog.spacescape.se/skarholmen/>
- *Stråk- och strukturutredning – Fokus Skärholmen*, Tyréns. 2016-09-11
- *Fokus Skärholmen – Parkeringstal*, Tyréns. 2016-08-22
- *Stadsrumsanalys - Vårberg–Skärholmen–Sättra-Bredäng*, SpaceScape, augusti 2017

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial*, Nyréns Arkitektkontor, 2017-08-28
- *Illustrationsmaterial*, Cederwall Arkitekter, 2017-06-09
- *Solstudie*, Nyréns arkitektkontor, 2017-06-19
- *Skärholmsdalen - Kvalitetsprogram allmänplats*, Nyréns Arkitektkontor, 2017-07-07

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Elin Henriksson och Amanda Gordon, stadsplanerare och Sanna Norrby, karttekniker. I projektgruppen har Josefin Idebrant, Sven Brodin, Hanna Lindh och Mohammed Al Kamil från exploateringskontoret, Karl Malmberg från Miljöförvaltningen samt ankarbyggherre från Stockholms kooperativa bostäder, SKB, Johan Jarding ingått.

För framtagande av strukturen har stadsbyggnadskontoret tagit hjälp av Nyréns arkitektkontor genom Emelie Brunge, ansvarig landskapsarkitekt och Sara Norås, ansvarig arkitekt.

Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen, vilket aktuellt planområdet är en del av. Fokus Skärholmen syftar till en utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sättra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området minst 4000 bostäder och förbättrade stadskvalitéer. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för social hållbarhet. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Mål och stadsbyggnadsstrategier

Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen beskriver mål för framtidens Skärholmen samt stadsbyggnadsstrategier som ska förverkliga målen. Strategierna omsätts i detaljplaner som arbetas fram.

Mål för stadsutvecklingen i Skärholmen

- *Sammanhållen och varierad:* Skärholmen ska vara en sammanhängande stadsdel med stor variation av platser, bostäder och uttryck. En ny årsring med fantasifull arkitektur och urbana kvaliteter läggs till.
- *Levande och innehållsrik:* Skärholmen är en stadsdel där alla får plats och kan känna tillhörighet – som är öppen, inbjudande, lever året runt och på alla tider av dygnet. Barn och ungas behov ska tas tillvara när Skärholmen utvecklas. Konst och kultur bidrar till attraktivitet, identitet och förändring.

- *Delaktig och demokratisk:* Skärholmen utvecklas med utgångspunkt i det som finns idag och i dialog med Skärholmsborna. Det lokala perspektivet är nyckeln. Befintliga verksamheter, byggnader och platser är en tillgång och ska ges möjlighet att utvecklas ihop med det nya.

Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Skärholmen

- *Allsidiga boendemiljöer:* Skärholmens bebyggelseområden är idag funktionsseparerade. Ny bebyggelse innebär fler bostäder men också en möjlighet att utveckla en högre grad av funktionsblandning. Det handlar om att identifiera särskilt gynnsamma lägen för ny offentlig och kommersiell service i separata byggnader eller i bottenvåningar på flerbostadshus.
- *Ett promenadvänligt gång- och gatunät:* Möjligheten att promenera mellan målpunkter är grundläggande för en stad som hänger samman och är tillgänglig för alla. Fotgängaren är inte bara en trafikant utan även en social aktör som ger gatan eller gångvägen liv. I Skärholmen ska alla möjligheter att skapa ett mer promenadvänligt och välintegrerat nät tas tillvara. Promenadvänliga gator och trygga gångstråk är tillsammans ett finmaskigt nät för rörelse i området. Många kopplingar till omgivande stadsdelar är lika viktigt.
- *En mångfald av gemensamma rum:* Offentliga rum som lokala centrum, torg och parker är viktiga arenor för samspel mellan individer liksom mellan olika grupper i samhället. En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. Dessa mänskliga möten skapar inte bara en levande och intressant stad utan har också betydelse för hur vi inspireras och influeras av varandra. Processer som äger rum i det offentliga rummet öppnar för mångfald och diversitet och kan understödjas av stadsbyggnad. I Skärholmen är många av dessa rum för gemenskap gröna rum och parker.
- *Lokalt förankrad process:* Ett starkt och dynamiskt civilsamhälle är avgörande för en hållbar, växande stad. Kunskap och initiativ behöver tas hand om i planeringsprocessen. Medborgardialog är ett viktigt verktyg för att utforma en socialt värdeskapande stadsutveckling och för att stärka det lokala medskapandet i pågående stadsplanering.

Mer generella planer

Fokus Skärholmen har ett uppdrag att pröva ”mer generella detaljplaner”. Syftet är att påskynda bostadsbyggandet genom en bättre planberedskap, samla och hantera planeringsfrågor i större helheter och gemensamma stadsbyggnadsstrategier, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och korta tiden mellan idé och färdigt bygge. Detaljplanerna formas inte efter ett specifikt projekt utan ska fungera för många olika byggsystem och projektkrav. Mer generella detaljplaner innebär att staden initierar och driver planprocessen, med viss involvering av byggaktör. Beslut om markanvisning föregås av plansamråd, granskning eller antagande.

Planens syfte och huvuddrag

Skärholmsdalen är en del av Fokus Skärholmen som syftar till en utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, med ett särskilt uppdrag för socialt hållbar stadsutveckling. Detaljplanen tillhör även de projekt som har fått i uppdrag att utveckla mer generella detaljplaner.

Planen syftar till att utveckla norra Skärholmen med ny bebyggelse längs Skärholmsvägen och runt foten av ”Skärholmsberget” samt att tillskapa en ny lokalgata som förbinder Skärholmsvägen med Ekholmsvägen. Syftet är även att omvandla Skärholmsvägen till en stadsgata som stärker kopplingarna till Sättra och ökar tillgängligheten och tryggheten för fotgängare och cyklister. Planen syftar också till att utveckla de befintliga gröna kvalitéer och att förtydliga de entréer och parkstråk som finns till naturreservatet.

Planen möjliggör ca 900 nya bostäder, ett vårdboende, verksamhetslokaler för centrumändamål och kontor samt två nya förskolor och utbyggnad av en befintlig förskola. Marken som tas i anspråk har tidigare främst utgjorts av park- och naturmark.

Den bebyggelse som föreslås utgör en ny årsring i centrala Skärholmen som i dag karaktäriseras av bebyggelse som klättrar på terrasser längs bergets sydsida. Den föreslagna strukturen tar fasta på värden i befintlig modernistisk bebyggelse genom att komplettera med terränganpassad bebyggelse som förstärker det kuperade landskapet. Gestaltningmässigt står den föreslagna bebyggelsen i kontrast mot Skärholmens karaktäristiska vita

skivhus men hänger samman genom klättringen. Centralt för den nya bebyggelsen är mångfald i både innehåll och utformning, vilket innebär variation i utformning, typologi och användning.

Planen möjliggör att Skärholmsvägen omvandlas från en trafikled till en stadsgata med blandad bebyggelse som får aktiva bottenvåningar med verksamhetslokaler och entréer mot gata. Gång- och cykelbanor föreslås integreras i strukturen. Detta kan bryta den befintliga trafikseparerade strukturen med bebyggelseenkla som riktar sig inåt. Gräsholmsvägen föreslås förlängas med en ny lokalgata som tillsammans med Skärholmsvägen kan utgöra ett första steg att långsiktigt koppla ihop stadsdelarna med sammanhängande bebyggelse.

De offentliga rummen och den befintliga grönsstruktur som finns föreslås utvecklas med förbättrade parkstråk, och förbättrade kopplingar till bebyggelsen, inklusive tydligare entréer till Sätterskogen, samt utvecklade parkmiljöer. Öppen dagvattenhantering möjliggörs på allmän platsmark och lösningar för lokalt omhändertagande på kvartersmark.

Plandata



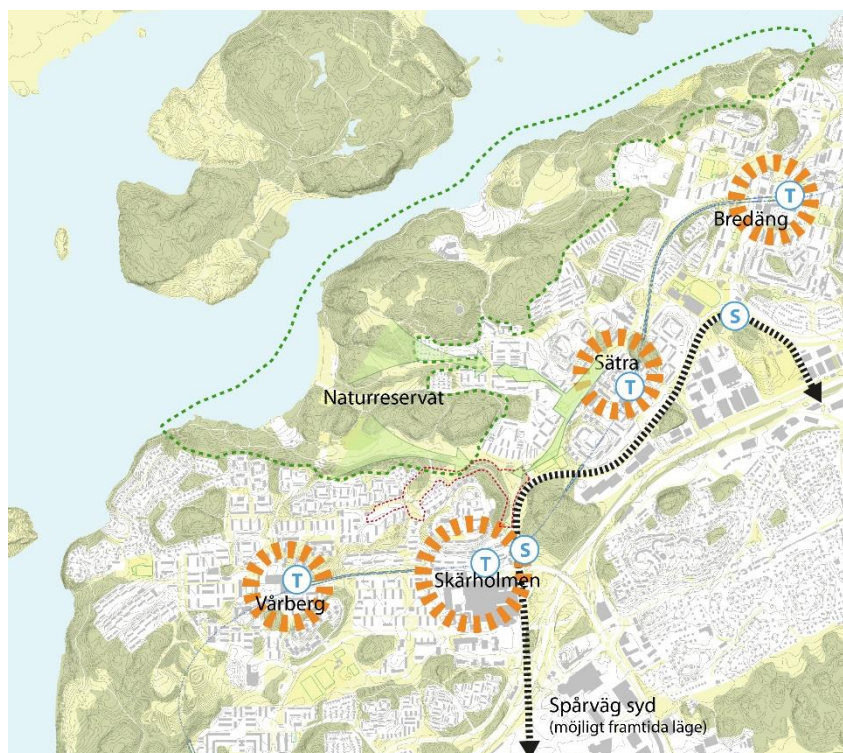
*Berörda fastigheter. Röd linje visar ungefärligt planområde.
Källa: Stockholm stad.*

Planområdet är cirka 145 000 kvadratmeter med ett läge i nordvästra delen av stadsdelen Skärholmen. Berörda fastigheter är del av fastigheten Skärholmen 2:1, Sättra 2:1, Kråkholmen 2 (Kråkholmen ga:1) och hela fastigheten Kasholmen 1. Kråkholmen 2 ägs av Brf Sjöblick 2. Övriga fastigheter ägs av Stockholms kommun. Kasholmen 1 är upplåten med tomträtt till SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan och regionala beslut

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS) beskrivs att Skärholmen förmodas få en ökad regional tillgänglighet i och med nya infrastrukturprojekt. Spårväg Syd planeras få en station i Skärholmen. Detta bedöms ge attraktiva tvärförbindelser i söderort och nya bytesmöjligheter. Spårvägens sträckning är under fortsatt utredning, men kan komma att påverka planområdets bebyggelsestruktur beroende på hur den förläggs.



Möjligt läge för framtida spårväg och station i Skärholmen.

Vision

Vision 2040 - Ett Stockholm för alla lyfter fram fyra teman som ska utmärka Stockholm 2040: ett Stockholm som håller samman,

ett klimatsmart Stockholm, ett ekonomiskt hållbart Stockholm och ett demokratiskt hållbart Stockholm. Att överbrygga de sociala skillnader som finns i staden är ett centralt tema i visionen.

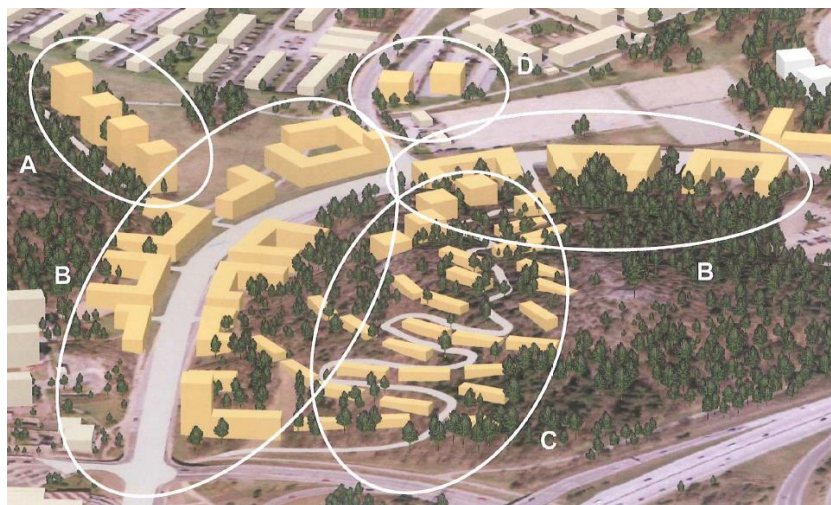
Översiktsplan

Förslag till ny översiktsplan beskriver ett snabbt växande Stockholm med starkt fokus på en jämn fördelning av stadskvalitéer över hela staden. De fyra stadsbyggnadsmålen är: En växande stad, En sammanhängande stad, God offentlig miljö och En klimatsmart och tålig stad. För att få genomförandekraft i stadsbyggandet ska satsningar riktas till ett antal fokusområden varav Skärholmen är ett av dessa. Behov av fler skolor, utveckling av gång- och cykelstråk, aktiva bottenvåningar, urbana stråk som kopplar samman stadsdelar beskrivs särskilt.

I den gällande översiktsplanen (Promenadstaden) från 2010 ingår Skärholmens stadsdel i ett område som i kommunens översiktsplan omfattas av Strategi 2, satsa på attraktiva tyngdpunkter. Planområdet omfattas även av Strategi 3, koppla samman stadens delar.

Program

Planområdet ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665, godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2007). Programmet bedöms endast delvis aktuellt då stadsbyggnadsförutsättningarna har ändrats sen programmet godkändes.



Förslag på utveckling av Skärholmsvägen och omnejd enligt "Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg". Källa: Stockholm stad.

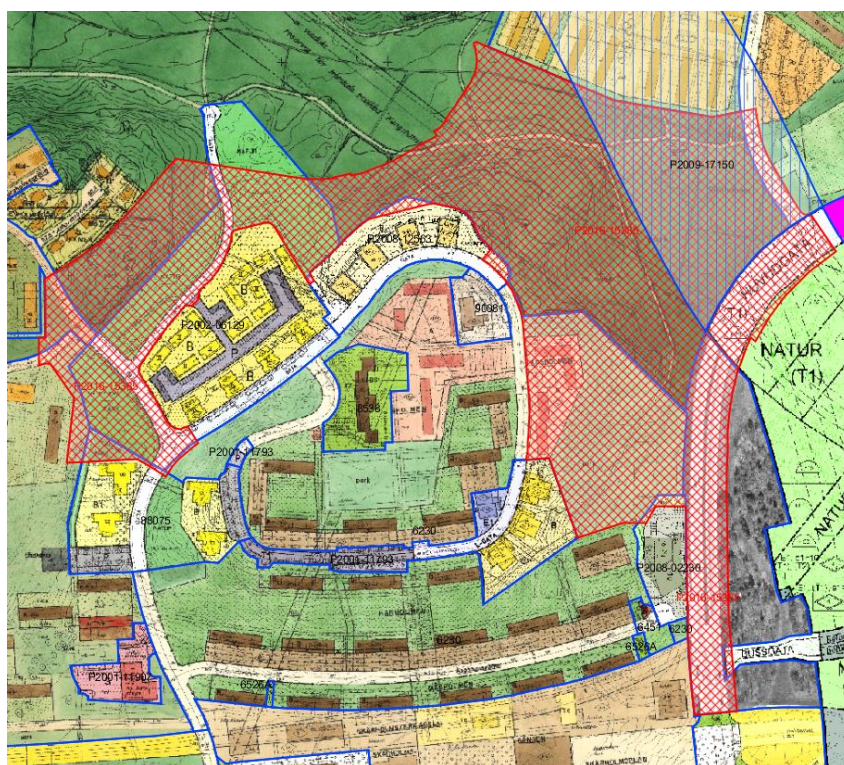
Den utveckling som föreslås för Skärholmsvägen med omnejd illustreras i bilden ovan och innebär:

- (A) Utveckling av gång-och cykelvägen mot Ekholmsvägen till en bilväg med fyra punkthus.
- (B) Utveckling av Skärholmsvägen till en stadsgata med nio lamellhus i fyra vånnigar på bägge sidor av vägen.

Bebyggelsen formar gårdar som öppnar sig mot naturen. För planområdet är det framförallt område A och B som berörs.

Detaljplan

Planområdet omfattas av delar av nio gällande detaljplaner, som finns listade i tabellen nedan. De delar av detaljplanerna som planområdet omfattar medger i huvudsak natur- och parkmark. Andra användningar som förekommer är gatumark, skoländamål och kvartersmark.



Gällande detaljplaner markerade med mörkblå linjer och aktuellt planområde markerat med röd skraffering.

De flesta av detaljplanernas genomförande tider har gått ut, utom för *Bostäder vid Skärholmens gårdsväg*, *Kvarter Harholmen* och *Tunnel Sättra* (den ena av Förbifart Stockholm detaljplanerna).

Detaljplan	Laga kraft	Markanvändning inom aktuellt planområde	Berör följande delar inom planområdet
------------	------------	---	---------------------------------------

PL6593 Stadsplan för Sättra Friluftsområde	1971-04-27	Parkmark	Natur norr om Förskolan, söder om Gillsättra och söder om
PL6230 Stadsplan för Norra Skärholmen	1964-06-17	Allmänt ändamål (A) och parkmark	Kasholmen 1 och parkmark sydöst om förskolan
PL 6380 Stadsplan för Nodvästra Skärholmen	1965-03-29	Parkmark och gatumark	Delar av Falkholmsgränd och parkmarken söder om samma gata
DP 88075 Detaljplan för Ekholmsvägen mm.	1991-03-06	Parkmark och gångväg	Natur norr om Bostadsrättsföreningen Ekholmsängens bebyggelse.
DP 2001-06129-45 Bostäder vid Skärholmens gårdsväg	2005-01-27 Genomförandetid: 2020-01-27	Natur-och parkmark	Natur söder om Vårholmsbackarna och norr om Ekholmsvägens bebyggelse.
DP2008-12563-54 Kvarter Granholmen	2011-11-25	Prickmark	Naturmark norr om Ekholmsvägens nordöstra bebyggelse (kvarter Granholmen)
DP2008- 02230-54 Detaljplan för kvarter Harholmen	2014-03-26 Genomförandetid: 2019-03-26	Parkmark	Parkmark söder om Ekholmshöjdens förskola som angränsar mot Skärholmsvägen
TDP 2009-17150-54 Tunnel Sättra	2015-09-16 Genomförandetid: 2020-09-16	Tunnel för Förbifart Stockholm under befintlig parkmark	Tunnel under Skärholmsvägen norrut under Gillsättraradhusen
DP 2009-1714954 Norr om trafik trafikplats Kungens kurva	2015-09-16	Tunnel för Förbifart Stockholm under befintlig gata	Tunnel under Skärholmsvägen, som ansluter detaljplanen

Kommunala beslut i övrigt

Stadens budget 2016

I stadens budget 2016 fick stadsbyggnadsnämnden uppdrag att genomföra Fokus Skärholmen gemensamt med andra förvaltningar.

Markanvisning

I november 2016 markanvisades SKB som ankarbygggherre inom Skärholmsdalen. Markanvisningen omfattar ca 150 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt.

Bolaget Danator Skärholmen Fastighets AB fick i maj 2016 en markanvisning för att uppföra ett vårdboende om ca 50 lägenheter inom område som numera omfattas av planområdet för Skärholmsdalen.

Resterande markområden ska anvisas till andra byggaktörer. Detta planeras ske delvis efter samråd, delvis efter antagen

detaljplan. Även markanvisningar för förskolor kommer att bli aktuellt i planområdet.

Riksintressen

Planområdet berörs av två riksintressen, dels riksintresse för kommunikation i och med det planerade utbyggnaden av Förbifart Stockholms tunnel inom planområdet och dels riksintresse för rörligt friluftsliv som berör delar av Sätterskogens naturreservat.

Förutsättningar

Skärholmen idag – en överblick

Fram till utbyggnaden av miljonprogrammet, med start under 1960-talet, utgjorde Skärholmens stadsdelsnämndsområde ett jordbrukslandskap. Stadsdelen planerades utifrån samverkan mellan landskap, bebyggelse, vägar och växtlighet vilka sammantaget bildar en arkitektonisk helhetsmiljö.

Stadsbyggnadsidéerna och arkitekturen var storslagna och spreds som positiva exempel över hela världen. Karakteristiskt för stadsdelarna är den kuperade terrängen som styr utformningen av bebyggelsegrupper och vägar. Centrum placerades vid tunnelbanestationen, flerbostadshus i en 500 meters radie från stationen och längre ut radhus och villor. Moderna bostäder byggdes, ofta med goda solljusförhållanden och fin utsikt. Bilen var viktig och trafikseparering och stora ytor för parkeringsplatser präglar stadsbilden. I dalgångarna skapades sammanbindande parkstråk med gång- och cykelvägar.

Sätterskogen planerades som ett natur- och rekreationsområde. Arkitektur- och samhällshistorien är fortsatt mycket närvarande eftersom stora områden är ursprungliga då endast mindre kompletteringar tillkommit efter 1960-talet.



Flygfoto över Skärholmen som visar 1960-talets planeringsideal med en tydligt funktionsindeldad bebyggelse placerad i kuperad terräng och ytkrävande trafikytor med stort utrymme för bilar. Källa: Stockholmskällan.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag till stor del av skogsmark med park- och naturstråk samt bostadsnära naturmark och gräsytor. Planområdet är ett kuperat landskap med stora höjdsskillnader, särskilt i den västra och södra delen av planområdet. Dessa områden är mer exploaterade och här förekommer berg i större omfattning. Trädbeståndet består av triviallövträd (asp, lönn, sälg) med mindre partier av lönn och ek. I denna del finns en mindre damm.

Den östra och norra delen av planområdet innehåller såväl branta trädklädda branter som ytor av relativt plan mark. Längs planområdets gräns mot nordost lutar marken svagt mot norr och här finns områdets lågpunkt. Trädbeståndet inom de kuperade området domineras av lövträd med partier med hållmarkstall. Det finns inslag av ek och gammal tall. I naturskyddsområdet väster om detaljplaneområdet rinner Skärholmsbäcken som leder ner mot Fiskarfjärden. I planområdets södra del finns en fotbollplan.

Ett av Skärholmens utmärkande parkmässiga kvaliteter är nätverket av gröna trafikseparerade parkstråk. I planområdet finns detta längs Skärholmsvägen och i parkområdet i planområdets nordöstra del in mot naturreservatet. Den västra delen av planområdet omfattar även delar av Lillholmsstråket,

som är ett kuperat skogsområde och parkväg som kopplar samman naturreservatet och Skärholmens centrum. Trots parkstråk till och från naturreservatet, saknas enligt parkplanen för Skärholmen tydliga entréer till naturreservatet.

Naturvärden

Inom området finns det olika typer av biotoper, hållmark med barrskog och lövskog, frisk gräsmark och ängsmark. Större delen av planområdet ligger i utkanten av ett större ekologiskt särskilt betydelsefullt kärnområde med höga naturvärden. Naturmiljön inom det ekologiskt särskilt betydelsefulla området är mosaikartat men i anslutning till planområdet dominerar barrskog, framför allt hållmarkstallskog och spridda ekmiljöer. Området bidrar med flertalet ekosystemtjänster, huvudsakligen genom den biologiska mångfalden. Planområdet ingår i habität nätverk för groddjur, eklevande arter och till viss del för barrskogsfåglar.

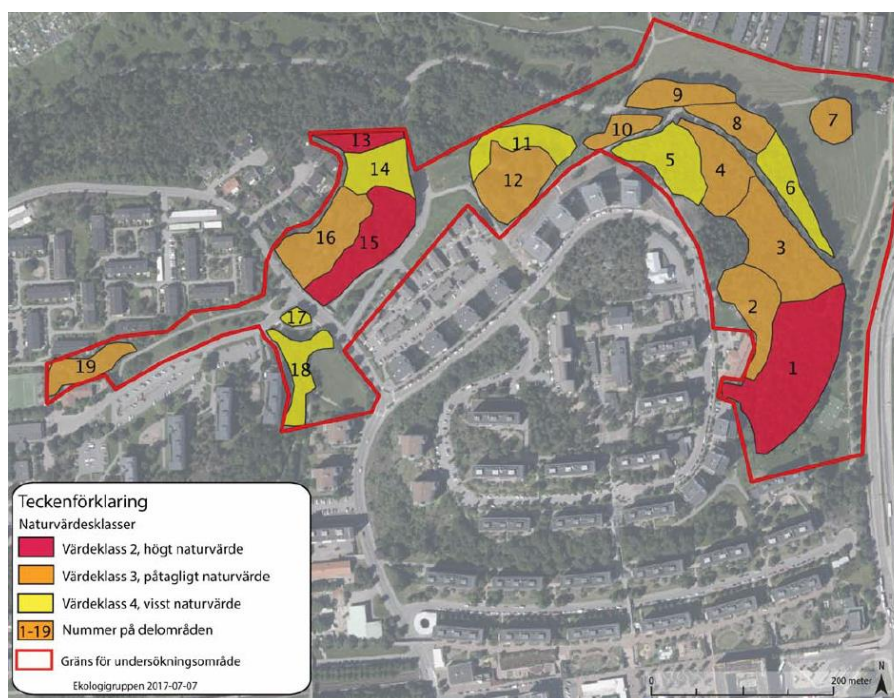


Planområdet omfattas habitatnätverk för Eklevande arter, barrskogsfåglar och ESBO-område. Ungefärlig plangräns markerat med rött. Källa: Miljöförvaltningen, Stockholm stad.



Planområdet omfattas även av habitatnätverk för groddjur. Ungefärlig plangräns markerat med rött Källa: Stockholm stad.

Området har inventerats och klassats enligt SIS-standard för naturvärdesinventering (NVI). Ingen del av området bedöms ha den högsta klassen, klass 1. Större delen av området har värde klass 3, påtagligt naturvärde. Övriga delar har värde klass 2, högt naturvärde samt klass 4, visst naturvärde.



Naturvärdesklassning av delområden inom planområdet. Källa: Ekologigruppen

Inom området har fem stycken naturvårdsarter (skyddade/fridlysta arter) påträffats och två rödlistade arter har observerats.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet har höga sociala och rekreativa värden. Möjlighet till rekreation och friluftsliv finns i huvudsak i Sätmaskogens naturreservat. I naturreservatet förekommer både motionsträning och spontanidrott. Nordväst om planområdet finns även odlingsmöjligheter i ett koloniområde samt badmöjligheter i Sättrabadet. Planområdet fungerar som en entré och förbindelselänk till Sätmaskogen och Mälaren, som behöver tydliggöras för att fler ska nyttja den. Angränsande det nordöstra hörnet av planområdet finns Sättra bollplan.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Större delen av planområdet består av lera (gul markering) med vissa partier av berg (röd markering) och morän (ljusblå markering).



*Utdrag ur stadens jordsartskarta. Plangräns markerat med svart.
Källa: SGU.*

Jorddjupsundersökningar visar att lerdjupet varierar mellan 0-5 meter ned till berg för en stor del av det planområdet, men i dalgången mot Björksättravägen uppgår lerdjupet till 20 meter i en liten del. Lerområdena bedöms sättningsskänsliga och känsliga för grundvattensänkning.

Inom den nordöstliga delen av planområdet planeras en tunnel för Förbifart Stockholm. Detta kommer innebära förstärkning av marken under jord, vilket kan medföra att Trafikverket inte accepterar någon lastökning eller pålning.

Fyllnadsmassor finns utlagda inom planområdet i anslutning till de mest exploaterade delarna. Invid Gräsholmsvägen finns det stora ytor som fyllts upp med okända massor (mer info i avsnittet ”förorenad mark”).

Ras/skred

Det finns inte någon betydande risk för ras eller skred i planområdet.

Markradon

Det har inte identifierats någon betydande risk för markradon i planområdet.

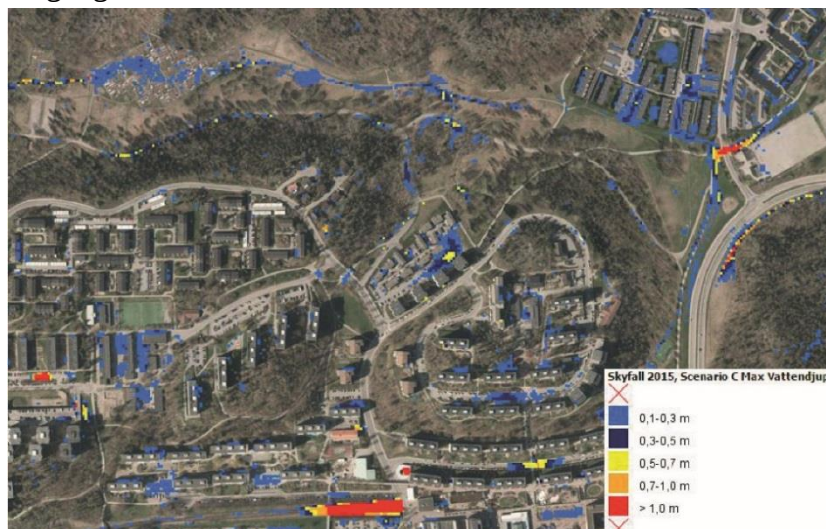
Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Inom planområdet rinner grundvatten från de högre partierna norrut längs Skärholmsvägen och delas sedan i två riktningar vid Gillsätra radhusen – en mot nordväst och en västerut mot Mälaren. Vissa delar av planområdet ligger grundvattennivån lågt då det dräneras för Förbifart Stockholms tunnlar. Inom planområdet finns genomgående grundvattenmagasin ut mot Mälaren, vilket bedöms ha god genomtränglighet. Tre infiltrationsanläggningar har anlagts i samband med bygget av Förbifartstunneln, i syfte att minska påverkan på grundvattenmagasin och upprätthålla stabila nivåer. Energibrunnar och en branddamm finns även inom området.

Översvämningsrisker

Inom planområdet varierar höjden mellan ca +30 meter och +60 över nollplanet, vilket leder till att mycket dagvatten rinner ner i dalgången i norr samt till Skärholmens centrum i söder.



Översvämmade områden kring planområdet vid ett 100-årsregn i ett framtida klimat för befintlig situation enligt Stockholms stads skyfallskartering Scenario C.

Skärholmen centrum samt en gångtunnel i planområdets nordöstra del kan komma att drabbas av översvämning vid ett 100-årsregn i ett framtida klimat.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i primär och sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900).

Planområdet ligger i den sekundära skyddszonen östra Mälarens vattenskyddsområde inom ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller.

Enligt VISS juli 2017 har Mälaren-Fiskarfjärden god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet ska uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus ska uppnås med tidsundantag till år 2027.

Naturreservat

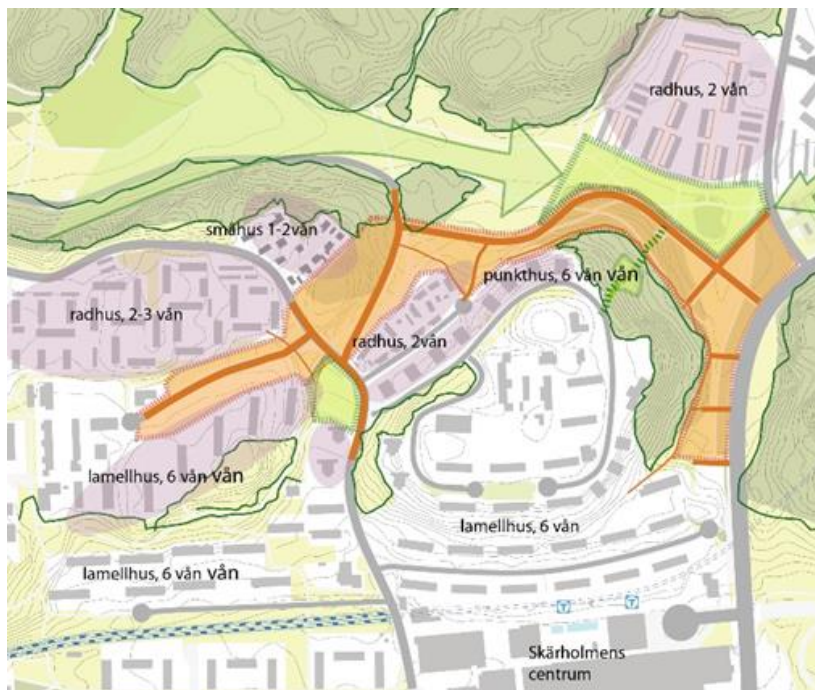
Planområdet angränsar till Sätterskogens naturreservat.

Dagvatten

Inom planområdet finns idag inget ledningsnät för dagvattenhantering, men i korsningen mellan Björksätravägen och Skärholmsvägen finns en nedsänkt bevuxen yta för dagvattenfördröjning. Planområdet består av skogsytor och gräsytor som sträcker ut sig i dalgången. Längs dalgången går Skärholmsbäcken till Fiskarfjärden samt diken från det tidigare odlingslandskapet. Diket har förstärkts med en damm nordväst om planområdet som hjälper till att fördröja dagvattnet innan det når Fiskarfjärden. För bygget av Förbifart Stockholm utförs en grundvattensänkning vilket påverkar stora delar av planområdet som till stor del består av lera. Planområdet är känsligt för denna sänkning då det lätt uppkommer en sättningsrisk med det. Mot Mälaren finns ett genomgående grundvattenmagasin som bedöms ha god upptagningsförmåga av dagvatten. Det har inte genomförts undersökning av markföroreningar i detta skede.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en förskola. Parkområdet angränsar emellertid till bebyggelse. I anslutning till planområdet finns en rad olika områden med olika arkitektoniska uttryck, upplåtelseform och ägare. Majoriteten av bebyggelsen har dock byggts under två perioder, 1960-70-tal och under 1990-2000-tal. Förenklat kan man beskriva det som två årsringar med "Hus i park"-lameller och postmodernistiska punkthus, som alla är sex våningar höga. Dessutom finns två radhusområden med hus i två till tre våningar och ett småhusområde med villor i ett till två våningar.



Planområdet i orange, lila område visar våningsantal på omkringliggande bebyggelse. Bild: Nyréns Arkitektkontor

Tillkommande bebyggelse

Söder om planområdet i fastigheten Harholmen 10 finns en planlagd moské i tre plan invid Skärholmsvägen. Planen innebär omvandling av parkmark till kvartersmark samt en anläggning av ett angöringstorg med 20 parkeringsplatser norr om byggnaden.



Illustration av moskéns utformning, vy mot norr längs Skärholmsvägen. Källa: Lund-Valentin Arkitekter.



Lokalisering av moskébyggnaden inom fastigheten Harholmen 10 markerad i ljusblått. Skärholmsdalens plangräns markerad med rött. Källa: Stockholm stad.

Stadsbild och landskapsbild

Planområdets landskapsbild kännetecknas av att det är beläget i en dalgång i är ett kuperat område. Planområdet utgjordes fram till 1960-talet av landsbygd. Dalgångarna var uppodlade åkrar och på höjderna fanns skog och hagmarker. Landskapet saknade vägar och bebyggelsen var knuten till gårdar. Dåtidens åkerlandskap med omgärdade skogsbryn och åkerholmar avspeglar sig i dagens dalstråk.

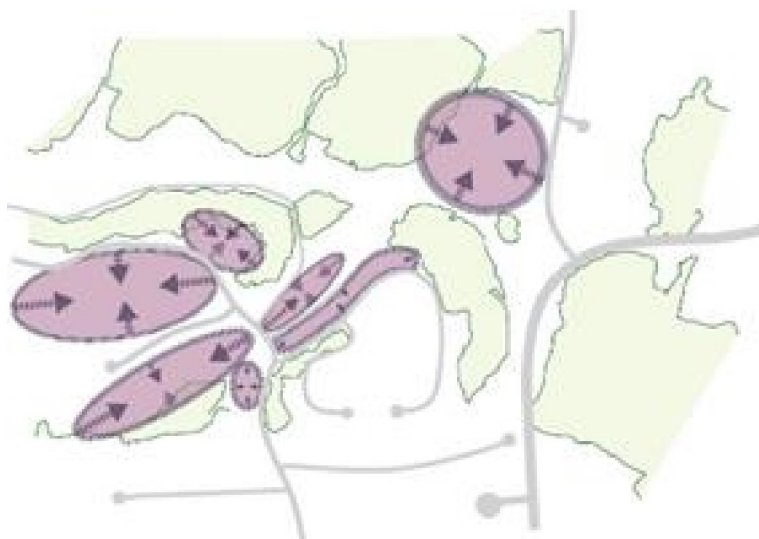


Flygvy som visar betes- och skogsmark från början av seklet. Källa: Eniro.



Flygvy från 2016 som visar att landskapsstrukturen ännu består, men har fått växa igen i större utsträckning än det fanns betesdjur i området. Källa: Stockholm stad.

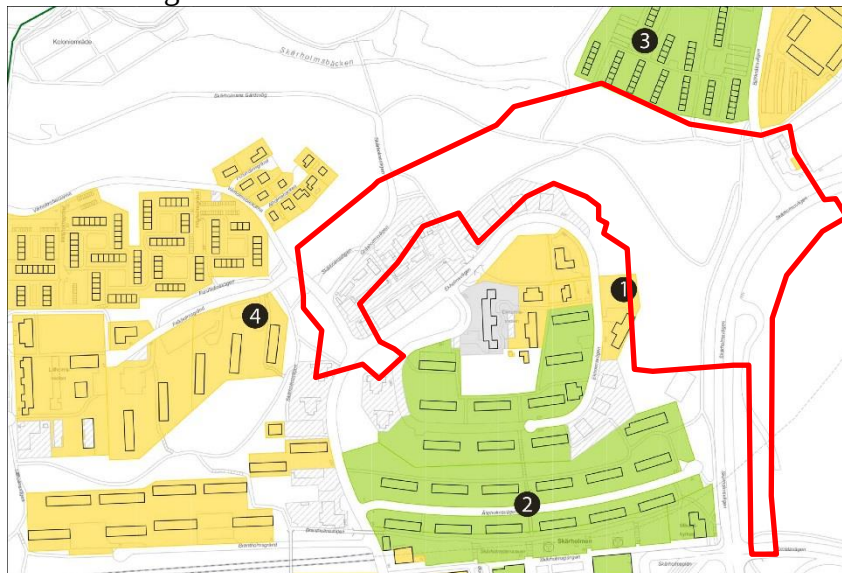
Kännetecknande för Skärholmsdalens stadsbild är modernistisk planering med slutna enklaver med entréer från gården, som varken orienterar sig mot gaturum eller grönområden. Terrängen har påverkat placeringen och utformningen av vägnät och bebyggelse. Skivhus placerades på höjderna och kring centrum medan bostäder med lägre våningsantal byggdes i dalgångarna. Bebyggelsen är planerad för att upplevas från bilvägen t.ex är det tänkt Skärholmsbergets monumentala bebyggelse som klättrar upp längs berget ska upplevas från Skärholmsvägen.



Karaktäristiskt för området är att bebyggelsen är organiserad i tydliga, slutna enklaver med lite samband med omgivningen. Ofta skapar skiftgator och markparkering distans mellan gata och bebyggelse. Bild: Nyréns Arkitektkontor.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Inom och angränsande planområdet finns några byggnader som bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden, gul och grönmarkerade på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.



Angränsande kulturhistorisk klassificerad bebyggelse, Grön: näst högst klass, Gul: lägst klass. Planområdet ungefärligt markerat med röd linje. Källa: Stadsmuseet.

Skärholmshöjdens förskola

Skärholmshöjdens förskola är en låg byggnad med flackt sadeltak, fasad i stående träpanel och fönster som ofta är placerade gruppvis vid hörnen. Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt värdefull till följd av att det är en vanligt förekommande daghemstyp från 1970-talet.



Skärholmshöjdens förskola, område 1 på kartan ovan.

Skärholmsterassen

Söder om planområdet finns Skärholmsterassen, som har den näst högsta klassificeringen. Byggnaderna bedöms ha stora

stadsbildmässiga värden genom sin placering på höjden ovanför Skärholmens centrum, väl synligt från trafiklederna väster om stadsdelen. De ursprungligen vitputsade husen var avsedda att utgöra en kontrast till gran- och talldungarna mellan husraderna och de låga centrumbyggnaderna. Området har tidvis agerat symbol för miljonprogrammets bostadsbyggande, vilket ger bebyggelsen samhällshistoriska värden.



Skärholmsterrassen, vy från norr. Område 2 på kartan på föregående sida.

Radhusen i Gillsätra

I nordöst finns radhusen i Gillsätra. Radhusen är ett högklassigt och välbevarat exempel på 1960-talets industrialiserade småhusbyggande. Byggnadsvolymer är skarpskuret rektangulära.



Radhusen i Gillsätra, Område 3.

Skivhusen vid Falkholmsgränd

I nordväst finns skivhusen längs Falkholmsgränd. Skivhusen är uppförda i ljusputs och består av sex och sju våningar som klättrar upp på en höjd. Byggnaderna anses utgöra ett utmärkande inslag i Skärholmens stadsbild i och med kombinationen av relativt stor skala med ett höglänt läge.



Skivhus vid Falkholmsgränd. Område 4.

Fornlämningar

Inga fornlämningar har identifierats inom planområdet.

Delaktighet och barnperspektiv

Under planarbetet har två dialoger med medborgare genomförts, ”Bästa platsen” och en ”Integrerad barnkonsekvensanalys”.

”Bästa platsen” visade att 4 av de 6 favoritplatserna i Skärholmen är lokaliserade nära planområdet dvs Skärholmstorget, Sätredalsparken, naturreservatet och Sätredabadet. Sätredalsparken utpekades även som en favoritplats för lek hos barn och ungdomar. Skärholmsvägen framkom i dialogen som en plats med utvecklingsbehov. Skärholmsvägen pekades ut som ett otryggt stråk med bristande tillgänglighet för gång och cykel, samtidigt som det var en plats där man önskade sig mer bebyggelse.

Den integrerade barnkonsekvensanalysen visade att området väster om Skärholmsvägen upplevs som otryggt och som en ”baksida” av Skärholmens centrum. Gångnätet går i skogens norrlutning, vilket bidrar att många är oroliga för att gå där när det är mörkt. Dessutom framkom att bostadsgårdar är viktiga platser för lek.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

I anslutning till området finns två grundskolor, Ekholmsskolan och Lillholmsskolan och ett gymnasium. Utbyggnad av Lillholmsskolan är planerad. Inom planområdet finns förskolan Skärholmshöjden.

Sjukvård

Inom planområdet planeras ett vårdboende. I Skärholmens centrum finns ett brett utbud av vård och omsorg.

Kommersiell service

Det finns ett mycket stort utbud av kommersiell service finns i Skärholmens centrum ca 600-1200 meter från planområdet samt i Kungens Kurva.



Befintligt gatunät i relation till planområdet. Ungefärlig Plangräns markerat med rött.

Gator och trafik

Skärholmen har ett strategiskt läge i regionen och i staden längs huvudleden till Stockholm söderifrån. Skärholmen kopplas i framtiden med västerort och norra Stockholm genom Förbifart Stockholm som beräknas vara färdigbyggd 2026. Stadsdelsområdet knyts samman med innerstaden genom

tunnelbanans röda linje mellan Norsborg och Ropsten. Framtida planerade kollektivtrafik-utbyggnader som Spårväg Syd mellan Flemingsberg och Älvsjö, via bland annat Skärholmen, och ny tunnelbana Älvsjö – Fridhemsplan kommer att förstärka Skärholmens läge i regionen.

Gatunät

Det befintliga gatunätet i Skärholmen bygger på trafikseparering med stora matarkringleder för biltrafik och ett mer finmaskigt nät av gång- och cykelvägar i övervägande parkmark. Bilvägarna är breda och gatunätet består av ett antal lokalgator (återvändsgator) från bostadsområdena som ansluter till en stötrre huvudgata.

Huvudgator för biltrafik i planområdet är Skärholmsvägen, Vårholmsbackarna och Ekholmsvägen. Berörda lokalgator är Björksätravägen, Gräsholmsvägen och Falkholmsgränd.

Mellan Skärholmen och Sättra är fotgängare och cyklister hänvisade till en separat gång- cykelbana från Sättradalsparken, med tunnel under Björksätravägen, parallellt med Skärholmsvägen fram till busstationen. I dalgången är gångstråken svårorienterade och mycket kuperade. Under korsningen Falkholmsgränd/Vårholmsbackarna finns två gångtunnlar som kraftigt försvårar orienteringen. Gång- och cykelvägen längs Falkholmsgränd leder till Lillholmskolan och vidare till Stångholmsacken och Vårberg.

Gång- och cykeltrafik

Det befintliga gång- och cykelnätet i Skärholmen är byggt efter modernistiska ideal till stor del separerat från fordonstrafik med planskildheter eller broar vid vägkorsningar. Planskildheterna kan upplevas som otrygga i och med skymd sikt. Gång- och cykelnätet är finmaskigt och placerad i parkområden i och mellan befintliga bostadsområden. Gångvägarna kan kvällstid upplevas otrygga med trång trottoarer och saknar kontakt med bebyggelsen.

Det finns både kombinerade gång- och cykelbanor och separerade gångbanor utmed huvudgator och lokalgator. Skärholmsvägen och Falkholmsgränd har gång- och cykelbanor medan Ekholmsvägen och Vårholmsbackarna enbart har gångväg.

Skärholmsvägens cykelstråk är i Stockholms cykelplan (2012) utpekad som prioriterat pendlingsstråk, som ska knyta ihop

stadsdelen med Sättra och möjliggöra att cyklister med olika förutsättningar kan känna sig trygga och säkra. Skärholmsvägen saknar bitvis cykelbana.

Det finns ett generellt förbättringsbehov hos befintliga gång- och cykelbanor och ett behov av att skapa en stråkhierarki mellan lokala stråk, huvudstråk och pendlingstråken för att öka orienterbarheten. Skärholmsvägen utgör en barriäreffekt då den delvis saknar gång- och cykelväg samt inte är förbunden med Ekholmsvägen.

Kollektivtrafik

Planområdet har ca 600 meter till Skärholmen och Sättras tunnelbanestationer. Buss trafikerar området lokalt. På Skärholmsvägen passerar bussar, men där saknas hållplats. Skärholmens centrum är en regional busshållplats med bussar till andra län och kommuner.

Biltrafik

Skärholmen är byggt med bilen som dominerande trafikslag. Det övergripande Skärholmen knyts samman med de övriga tyngdpunkterna i söderort, Vårberg, Sättra och Bredäng. Dock finns bara en kopppling mellan dessa, vilket är Skärholmsvägen. Denna väg samt Vårbergsvägen och Ekholmsvägen är de mest trafikerade gatorna i planområdet och kännetecknas av breda körfält med två körfält i varandra riktning, avsaknad av gång- och cykelbanor och få eller inga korsningspunkter i plan. Det inbjuder till höga hastigheter för bilisterna som passerar.

Parkering

Bilparkering i Skärholmen sker idag på tomtmark, antingen som markparkering eller i parkeringsanläggning. En del kantstensparkering förekommer på lokalgatorna. Generellt saknas cykelparkeringar.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i området begränsas av topografins nivåskillnader. Branta backar med hög lutning och kuperad terräng minskar tillgängligheten särskilt för äldre, barn och rörelsehindrade personer. Exempelvis har den kortaste gångvägen till Skärholmens centrum, från mitten av planområdet via Ekholmsskolan, en lutning över 8%. Även angöring för

busstrafik och transporter försvåras i och med att lutningarna på sina ställen överstiger de krav som finns.

Störningar och risker

Förorenad mark

I området kring Gräsholmsvägen kan det finnas fyllnadsmassor med okänt innehåll, vilket bör undersökas vidare i den fortsatta planprocessen.



Bebyggelsegeologisk karta över Stockholm som visar fyllnadsmassor i planområdet. Källa: Miljöförvaltningen, Stockholm stad.

Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Buller, vibrationer

Planområdet exponeras för buller främst från Skärholmsvägen men även Björksätravägen vilket leder till att de östra delarna av planområdet är särskilt utsatta. Närmast Skärholmsvägen ligger en större äng som skiljs från resten av parken av en skogsdunge cirka 100 meter från vägen. Parken är mycket utsatt men skogsdungen reducerar bullernivåerna längre in i parken.

Längs Vårholmsbackarna går också en del högre trafikflöden varpå det är något bullerutsatt även i de västra delarna av planområdet. Intill vägen ligger dock en skogsklädd höjd vilket ger en viss avskärmande effekt för parkområdet i norr.

Förbifart Stockholm byggs i tunnel under delar av planområdet, kan innebära risk för eventuella vibrationer och bullerstörningar.

Planförslag

Den föreslagna strukturen utgör en ny årsring av bebyggelse i centrala Skärholmen. Planförslaget rymmer ca 900 nya bostäder och verksamheter som vårdboende, förskolor, butikverksamhet och kontor. Skärholmsvägen mellan Skärholmens centrum och södra Sättra möjliggörs omvandlas från en trafikled till en stadsgata, vilket kan utgöra ett första steg för att koppla ihop stadsdelarna med sammanhängande bebyggelse. Planförslaget gör det också möjligt att utveckla parkstråket som förbinder Sättradalen med Sättraskogen och Mälaren. En stor andel av de plana ytorna i dalen föreslås bevaras och en ny gata föreslås tillkomma för att öka tillgängligheten till stadsdelen och naturreservatet. Ett helhetsgrepp kring landskapsrummet och stadsbilden avser förstärka och komplettera stadsdelens karaktärsstarka gestaltning och accentuerar landskapet.



Illustrationsplan för Skärholmsdalen. Bild: Nyréns Arkitektkontor.



Flygvy från nordost. Ny bebyggelse illustrerad i rött, befintlig bebyggelse i orange, gult och grått. Bebyggelsen föreslås placeras i gränsen mellan befintlig bebyggelse på Skärholmsbergets norrlänt angränsande naturreservatet. Bebyggelsen tar avstamp i landskapet och Skärholmens karaktärsstarka stadsbild. Parkstråket i dalgången bevaras och nya parkmiljöer utvecklas. Bild: Nyréns Arkitektkontor.



Flygvy från nordväst. En sammankopplande ny årsring med bebyggelse som föreslås följa terrängen och vända sig mot gatorna och skapa väldefinierade stadsrum och gator som är mer inbjudande för fotgängare och cyklister. Bild: Nyréns Arkitektkontor.

Stadsbyggnadsprinciper

Med utgångspunkt i de stadsbyggnadsstrategier som formulerats för Fokus Skärholmen har fyra stadsbyggnadsprinciper utvecklats för Skärholmsdalen. Strategierna innehåller de bäranade idéerna för bebyggelsens placering och struktur. Principerna ska värna om området befintliga och potentiella kvalitéer samt bidra till ökad social hållbarhet. I planarbetet har bedrivits ett integrerat barnkonsekvensarbete, och specifika mål ur ett barnperspektiv har formulerats. Dessa mål har arbetats in i strategierna.

Öppna upp slutna enklaver

Den föreslagna bebyggelsen ska vända sig mot gator med entréer och omsorgsfullt gestaltade bottenvåningar.

Bebyggelsen ska samla sig runt tydligt definierade, attraktiva gaturum som binder samman de befintliga inåtvända bostadsenklaerna.



Utveckla gröna nätverk och offentliga rum

De tillkommande offentliga rummen ska placeras strategisk och utformas för att stödja varadagslivet. Bebyggelsens placering och utformning skapar förutsättningar till goda ljus- och vindförhållanden. Rummen ska bidra till trygghet och uppmuntra till möten, lek och vila. Entréer till park- och naturområden ska förbättras och gröna nätverk utvecklas.



Tydliga gränser mellan privat och offentligt ska eftersträvas. Barns och ungas behov av liv och lek ska väga tungt i utformningen av planområdets friytor, och i utformningen av bra skolvägar. En medveten gestaltning i ögonhöjd ska finnas.

Sammankoppla stadsdelar

För att öka tillgängligheten i och mellan stadsdelarna, för alla, dag och natt, ska vägarna omvandlas till gator och nya gator utformas för blandtrafik. Den nya strukturen ska genom detta bidra till rent faktiska och upplevda förstärkta kopplingar mellan Skärholmen och Sättra, Skärholmen och naturen i Sätterskogen och till vattnet vid Mälaren, samt stärka kopplingarna internt i stadsdelen.

Fotgängare och cyklister ska prioriteras framför biltrafik och strukturen ska stödja ett liv i rörelse för alla åldrar.



En varierad bebyggelse som följer landskapets form

Bebyggelsen ska placeras så att den ger intrycket av att klättra längs sluttningarna och förstärker terrängen. Det gröna rummet och stråket i ska dalgången bevaras och definieras.

Bebyggelsen ska varieras med olika typer av användning, verksamheter och utformning. Ny bebyggelse ska orienteras med entréer mot gatorna.

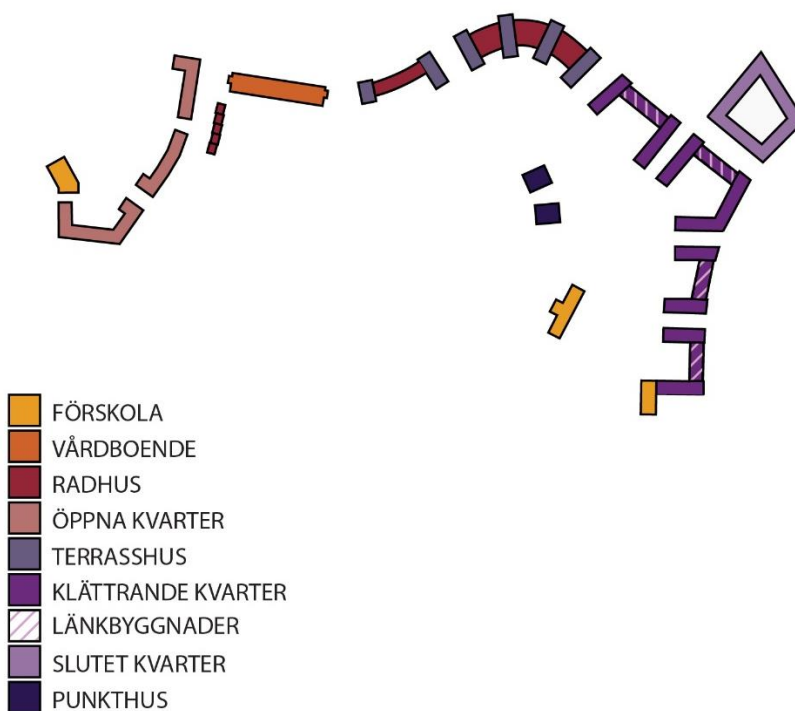


Gestaltningssprinciper för ny bebyggelse

Gestaltningssprinciperna syftar till att beskriva kvalitetsnivå, som ett underlag för fortsatt planering, byggande och förvaltning av bebyggelsen. Stadsbyggnadsprincipernas innebörd konkretiseras på en mer detaljerad nivå.

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen i Skärholmsdalen ska utgöra en ny årsring som kompletterar befintlig bebyggelse med en ny typologi. Förslaget lägger till en skala i de offentliga rummen, där det storskaliga bryts ned och närmiljön blir intimare och mer upplevelserik med fler funktioner, fler detaljer, variation och en tätare skala. Bebyggelsen ska orientera sig längs gatorna med huvudentréer och aktiva eller öppna bottenvåningar. Bebyggelsen föreslås följa landskapets former och bidra till inbjudande stadsrum med bra lokalklimat. Bebyggelsens struktur kan rymma en stor variation av verksamheter och olika typer av bostadsformer som skapar förutstättningar för en stimulerande stadsmiljö att vistas, verka och leva i. Det är en struktur vars innehåll kan ändras över tid.



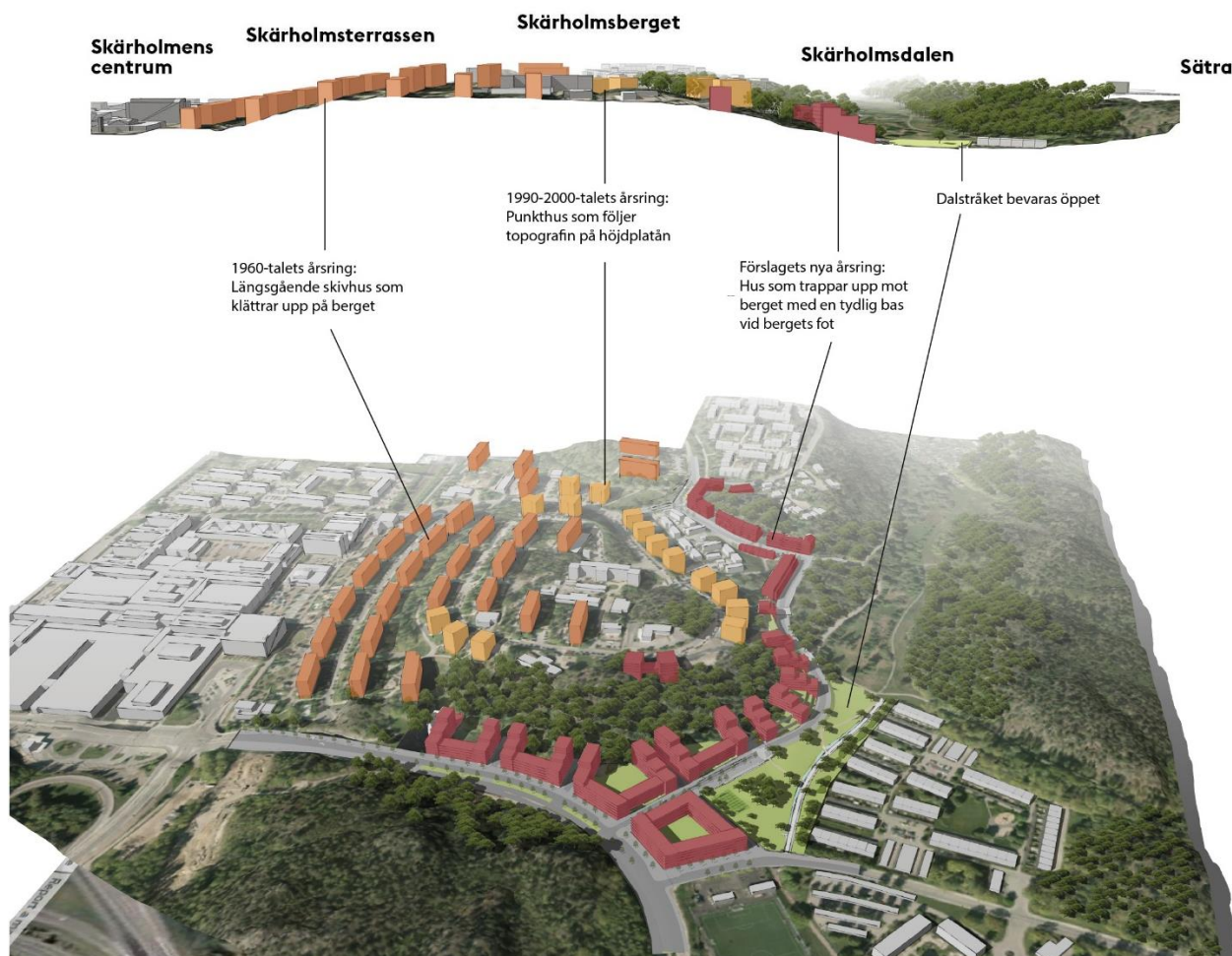
Föreslagna bebyggelsetyper inom planområdet.

Bild: Nyréns arkitektkontor

Planen möjliggör vårdboende, förskola, radhus, öppna kvarter, terrasshus, klättrande kvarter, sluten kvartersbebyggelse och

punkthus. Ny bebyggelse föreslås längs Skärholmsvägen vid foten av "Skärholmsberget" och vidare längs förlängningen av Gräsholmsvägen. Sammantaget skapas ca 900 bostäder, ett vårdboende och 3 förskolor. Centrumverksamhet möjliggörs i bottenvåningar och kontor möjliggörs längs Skärholmsvägen.

Planförslagets struktur grundar sig på idén om en trappande bebyggelse. Denna bebyggelse ska kunna upplevas på två skalnivåer, dels ska de trappade gavlarna på byggnaderna ses på avstånd, dels ska trappningen upplevas i gatunivå genom att länkbyggnaderna är inskjutna, vilket medför en markering av gavlarna och en upplevd trappning.



Skärholmsdalens årsring i relation till tidigare årsringar. De föreslagna öppna kvarteren med volymer som klättrar uppför höjderna bedöms komplettera den första årsringens Hus i park-bebyggelse i ortogonala mönster och den andra årsringens punkthus. Bild: Nyréns Arkitektkontor

Byggnadernas placering

Den generella principen är att den föreslagna bebyggelsen placeras i användningsgräns mot gata, för att skapa ett tätt och intimt gaturum. Bebyggelsen ska i vissa lägen placeras med förgårdsmark mot gata. Detta för att synliggöra gavelbyggnaderna som särskilda byggnadsvolymer som klättrar mot berget. Förgårdsmarken skapar också förutsättningar för möblering i gaturummet, uteplatser och/eller enskilda entréer med trappor. Detta regleras i plankartan genom **p1**. Byggrätten för varje länkbyggnad begränsas med ett maximalt exploataeringsstal som anges i byggnadsarea (BYA), för att skapa en mer flexibel byggrätt. Byggrätternas storlek är anpassade för att fungera med olika byggsystem och byggtekniker.

I övriga lägen får bebyggelsen placeras med förgårdsmark för att möjliggöra anordning av tillgängliga entréer där Gräsholmsvägen lutar.

Byggnadernas höjd

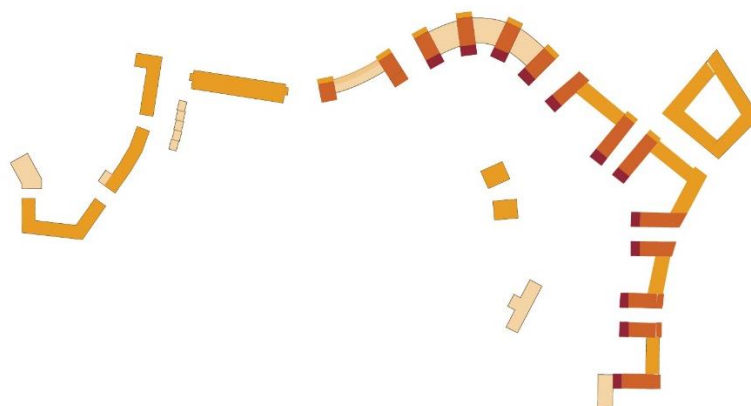
Byggnadernas föreslagna höjder är reglerade för att fungera med olika byggsystem och byggtekniker så att det exempelvis ska vara möjligt att bygga med träkonstruktion. Mot gatorna föreslås bebyggelsen i en varierad höjdskala som inte överstiger 5-6 våningar. En central gestaltungsprincip för Skärholmsdalen är de klättrande gavelbyggnaderna som trappas från gatan in mot Skärholmsberget. Det innebär att byggnaden ska trappas från gatan i minst två steg inom en vinkel på 25 grader, för att uppnå en terrassering som följer bergets form (**f1**). Gavelbyggnaderna följer topografin och ska i bakkant mot berget bli maximalt 9 våningar sett från gatan. Längs Gräsholmsvägen föreslås en något lägre skala på 2-5 våningar mot gata och upp till 8 våningar i bakkant mot berget. De låga länkpartierna möjliggör mer solljus i parken, gaturummet och i boendemiljön. På länkbyggnadens tak möjliggörs gård.

Med hänsyn till den branta topografin längs delar av Gräsholmsvägen föreslås bebyggelsen utformas som terrasshus med länkbyggnader som illustreras som radhus. Terrasshusen ska trappas upp mot berget och anpassas till terrängen. Länkbyggnaderna kan bli enkelsidiga och det är möjligt att anordna bostäder i markplan. För att tillgodose gröna gårdar ska

radhusen ha ett planterbart bjälklag och de boende i terasshusen ska kunna nå gården.

I väster mot den angränsande lägre bebyggelsen föreslås bebyggelsen en 5-våningskala. Bebyggelsen mot gata regleras genom byggandshöjd över nollplanet. Byggrätten är indelad i enheter med olika byggnadshöjder i relation till nollplanet. Detta syftar till att bebyggelsen ska följa topografin längs den lutande gatan.

Två punkthus med en höjd som motsvarar 4-5 våningar föreslås på Skärholmsberget i anslutning till Ekholmshöjdens förskola.



*Bebyggelsens höjder illustrerat med våningsantal.
Bild: Nyréns Arkitektkontor*

Fasadutformning

Balkonger och burspråk

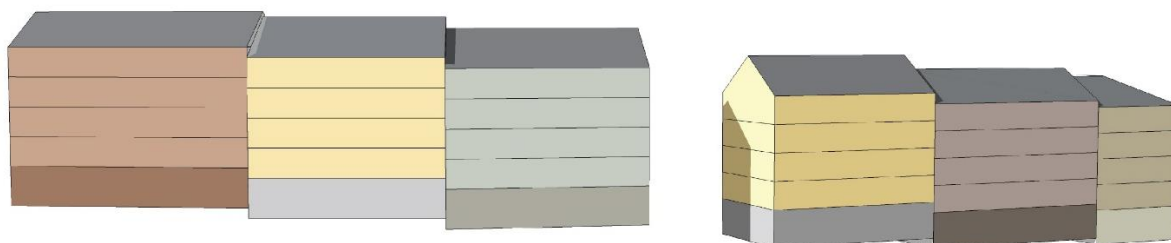
Så många bostäder som möjligt ska ha tillgång till en egen uteplats, men det är viktigt att väga gaturummets goda utformning mot önskan om en egen balkong. Utformningen och omfattning av balkonger och burspråk ska ske med utgångspunkt i fasadernas orientering och gaturummets utformning. Mot områdets huvudgator, ska en tydligt stadsmässig karaktär ges, där balkonger och burspråk förekommer sparsamt och är väl

integrerade i fasaden. Generellt gäller att balkonger får kraga ut maximalt 1,4 meter och burspråk max 0,75 meter mot GATA och allmän plats, där inget annat anges. Upp till en höjd på 4,5 meter från gatunivån ska hållas fritt från balkonger och burspråk för ett harmoniskt gaturum samt för att ge bra förutsättningar för skötsel. Mot gårdarna tillåts ett mer varierat fasadliv.

Längs Skärholmsvägen är inga utskjutande balkonger tillåtna (f3). Däremot kan balkonger integreras i fasaden. Den skuggade sidan av gränderna kommer få samma begränsning på grund av grändernas smala mått. Även terasshusens gavlar mot Gräsholmsvägen samt delar av bebyggelsen ut mot parken kommer få denna begränsning för att tillgodose en harmonisk utformning mot Skärholmsdalen. Inga balkonger får glisas in då det riskerar att försämma helhetsutformningen av fasaden.

Material och kulör

Elementskarvar bör undvikas. Syftet är stödja omsorgsfullt gestaltade fasader. Inom varje enskilt kvarter bör det finnas en variation i material, kulör eller detaljeringsgrad med en vertikal indelning.

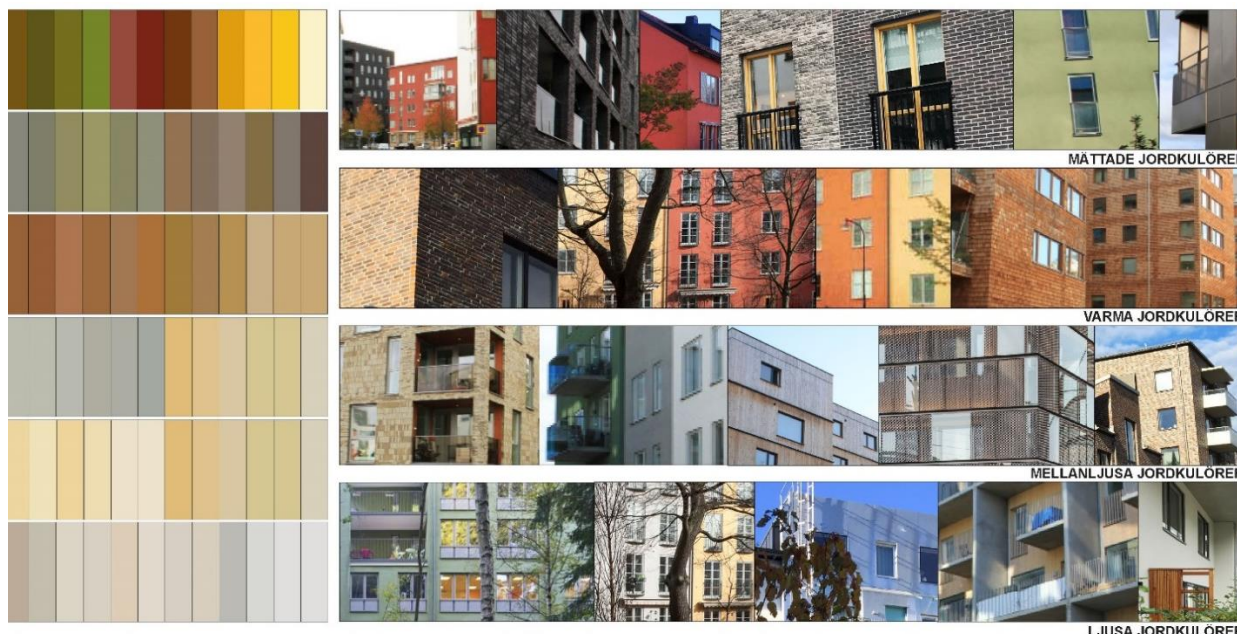


Gestaltningen av fasaden bör variera mellan trapphusen för att uppnå en vertikal variation. Sockelvåningens fasad mot gatan ska ges en avvikande gestaltning i förhållande till övrig fasad. Bild Nyréns Arkitektkontor.

I de klättrande kvarteren ska gavelbyggnaderna skilja sig från länkbyggnaderna. Terasshusen ska urskilja sig gentemot radhusen. Detta för att den trappande bebyggelsen ska vara igenkännbar även från gatunivå där själva trappningen inte upplevs. I kvarteren längs västra delen av Gräsholmsvägen bör gestaltningen varieras mellan varje trapphus för att skapa en omväxling i uttryck som är anpassad till hur bebyggelsen upplevs på cykel eller gåendes.

En sammanhållen kulörpalett föreslås som hämtar sin skala från naturen och står i kontrast mot Skärholmens karaktäristiska vita

skivhus. Därför föreslås bebyggelsen delas in i fyra olika färgpaletter: *Mättade jordkulörer*, *Varma jordkulörer*, *Mellanljusa jordkulörer* och *Ljusa jordkulörer*.



Färgpaletter för fasader i fyra jordkulörer: *Mättade jordkulörer*, *Varma jordkulörer*, *Mellanljusa jordkulörer* och *Ljusa jordkulörer*. Bild: Nyréns arkitektkontor

Mot Skärholmsvägen föreslås bebyggelsen ha mättade jordkulörer, med kraftigare kontrastverkan mot befintlig bebyggelse och naturens dämpade toner. Exempel på mättade jordkulörer är, bränd mörkumbra, tjärbrun, mörkgrön och okraröd.

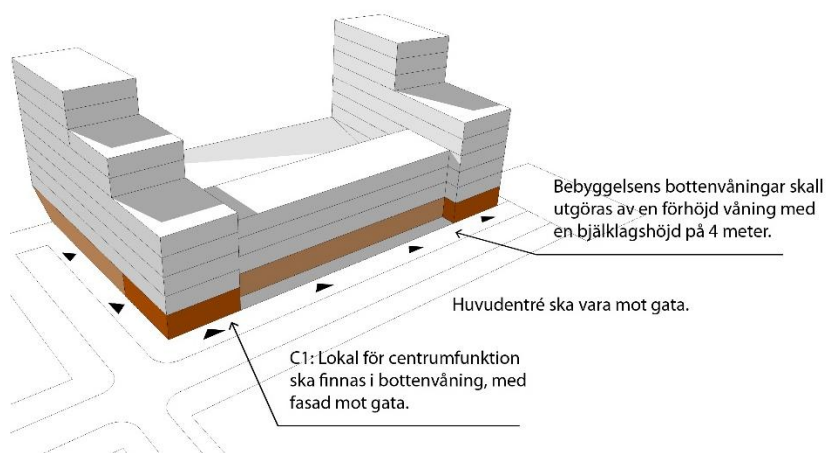
Längs Gräsholmsvägens västra del och Vårholmsbackarna, där bebyggelsen är solbelyst större delen av dagen, föreslås en varm jordkulörskala användas. Exempel på varma jordkulörer är ockra, solgu och roströda jordkulörer

Där bebyggelsen ligger i norrlänt och möter natur, som längs Gräsholmsvägen samt i de smala gränderna föreslås mellanljusa jordkulörer användas, för att reflektera ljus och skapa kontrastverkan mot den ofta skuggade naturen. Exempel på mellanljusa jordkulörer är umbra, brun, mossgrön, beige, bränd och ockragul.

Innergårdarna föreslås genomgående ha en ljus jordkulör, för att rama in och definiera den gemensamma gården samt reflektera in ljus i lägenheterna. Exempel på ljusa jordkulörer är ljusumbra, beige, pistagegrön och vaniljgul.

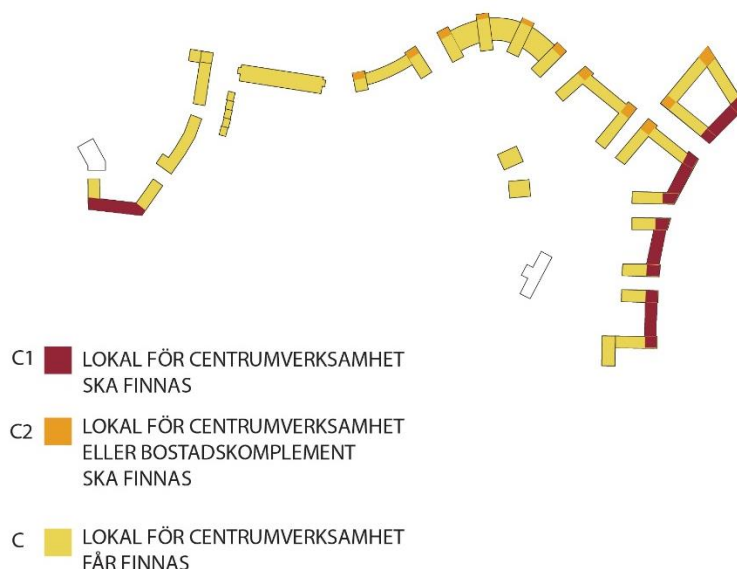
Bottenvåning

Bottenvångarna ska vara omsorgsfullt gestaltade och urskilja sig från övriga våningar genom till exempel materialval, kulör eller detaljering. Våningshöjden ska vara 4 meter och alla huvudentréer ska vara mot gata. Detta syftar till att åstadkomma ett upplevelserikt, varierat och tryggt gaturum och göra användningen av bottenvåningen flexibel, med möjlighet till förändrade användningar över tid.



Bottenvåningens utformning med centrumfunktion, huvudentré mot gata och förhöjd bottenvåning. Bild Nyréns Arkitektkontor.

Som generell princip möjliggörs verksamhet för centrumändamål, men i några strategiskt utpekade lägen ska det finnas lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Detta syftar till att stödja möjligheter till ett lokalt näringsliv där det är enkelt att leva ett hållbart vardagsliv med grundläggande service på nära håll (**C1**).



Lokalers placering i bottenvåning. Bild Nyréns Arkitektkontor

Andra lägen i strukturen kan ha centrumverksamhet eller lokaler för bostadskomplement. Syftet är att markanvändningen ska vara flexibel och lokalerna i framtiden skall kunna innehålla annan verksamhet (C2). Alla lägen för centrumändamål och bostadskomplement ska ha entré- och fönsterparti huvudsakligen i genomsiktligt glas, minst 3 meter höga för att tillgodose gatans karaktär och även tillgänglig entré mot gatan.

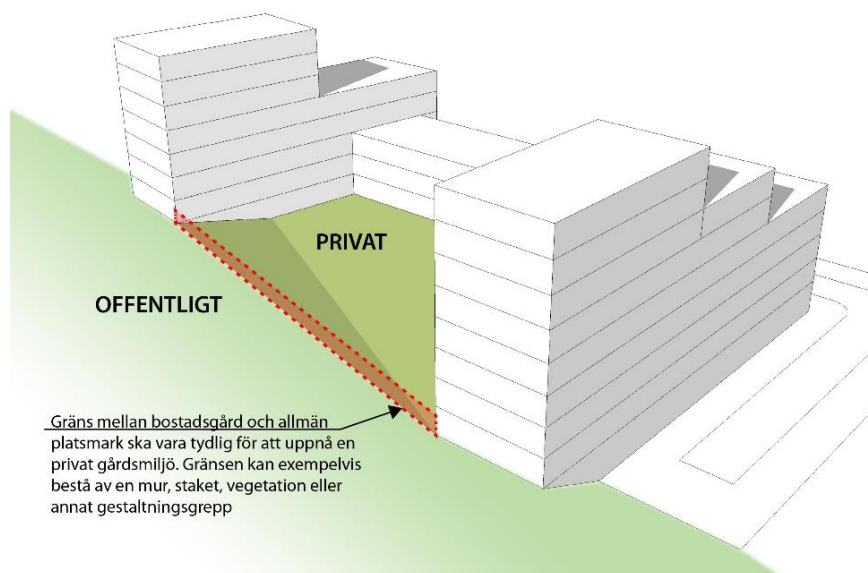
Där bostäder tillåts i bottenvåningen ska golvbjälklaget vara förhöjt med 0.7 meter, för att ge bostaden privat sfär och inte göra att det känns inkräktande att gå förbi på gatan.

I vissa lägen med enkelsidiga bottenvåningar ska en sekundär entré från gatan till varje bostad i bottenvåningen ordnas. Detta syftar till att skapa en varierad stadsmiljö (f2).

Bostadsgårdar

Som generell princip orienteras huvudentréer mot gatan men varje trapphus ska ha en sekundär entré mot gård. Detta underlättar användning av gården för de boende vilket i sin tur understödjer ett starkt grannskap. Direkt entré från trapphuset främjar också barns möjlighet att använda gården från tidig ålder. Gårdarna bör innehålla plats för samvaro, avskildhet och lek för att tillgodose en god närmiljö för de boende. De privata innergårdarna och uteplatserna ska vara väl definierade och avskilda från allmän platsmark. Gårdarnas gräns mot det allmänna,

där den inte består av bebyggelse, utgörs av annat rumsavskiljande element, så som en låg mur, vegetation eller spaljé.



Tydliga gränser mellan offentliga och privata utrymmen t.ex. genom murar, staket och vegetation. Bild Nyréns Arkitektkontor.

Underbyggda gårdars bjälklag ska klara 0,8 meters jordjup på minst 30% av gårdsytan, för att möjliggöra plantering av blommot, buskar och mindre träd.

Generellt görs kvartersmarken genomsläpplig för att främja lokalt omhändertagande av dagvatten (n2).

Planens generalitet

Planen har utformats med en viss generalitet för att vara möjlig att genomföra över lång tid och med många olika aktörer, och den bygger på en stadbyggnadsidé för att möjliggöra höga stadbyggnadskvaliteter som håller över tid.

Bebyggelsens höjder och placering har anpassats för att fungera med olika byggsystem och byggtekniker så att det exempelvis ska vara möjligt att bygga med träkonstruktion såväl som betong. Planbestämmelse gällande byggrätten på vissa länkbbyggnader är utformade för att möjliggöra olika alternativa utformningar av bebyggelsen genom bestämelse av största tillåtna bruttoarea ovan mark och byggnadshöjd i kombination med ett större fotavtryck (BYA) än vad bruttoarean och byggnadshöjden medger. Planbestämmelserna möjliggör därmed ett nyttjande av byggrätten på olika sätt utan att planen behöver ändras.

Viktigt för att uppnå planens syfte och skapa goda stadskvaliteter är att bebyggelsen följer landskapet och trappar mot Skärholmsberget, såsom bebyggelsen i centrala Skärholmen gör även i dag. Därför finns en mer detaljerad reglering av bebyggelsens trappning. För att skapa ett urbant möte och inbjudande stadsrum längs Skärholmvägen och i parken och naturreservatet är det viktigt att bebyggelsevolymerna hålls samman och att trappningen fortsatt är tydlig, därför finns bestämmelser om balkongers och burspråks utformning mot dessa stadsrum. Det är också viktigt att bebyggelsen i huvudsak orienterar sig mot gatorna med entréer och aktiva bottenvåningar, samtidigt som gårdarna är attraktiva och tillgängliga för de boende. Därför finns ett flertal bestämmelser som reglerar bottenvåningar och entréer.

Nya förskolor

Planförslaget möjliggör en ny förskola (6-8 avd.), en utbyggd förskola (3 nya avd.) samt lokaler för förskola i bottenvåning av bostadshus (4 avd.). Totalt föreslås ca 15 nya förskoleavdelningar inom planområdet.

Förskolor föreslås placeras där det finns förutsättningar för gårdar av en storlek som motsvarar ca 30 kvm/barn med uppvuxen vegetation. Förskolornas byggnader ska placeras med fasad och entré mot gata, för att stärka gaturummet och för att så stora, sammanhängande utearealer som möjligt på förskolegårdarna ska kunna uppnås. Uppvuxen vegetation, särskilt träd, bevaras i största möjliga mån, för att kunna erbjuda lek i vandrande skugga. Förskolegårdar möjliggör frästående skärmtak, förråd och växthus som upptar högst 4% eller 40 kvm av gårdsytan.

Förskolan vid Vårholmsbackarna

En ny förskola på med 6-8 avdelningar föreslås vid Vårholmsbackarna i östra delen av planområdet. Placeringen ingår i kvartersstrukturen på en kuperad tomt invid en tallhällmark som gränsar till Sätterskogens naturreservat. Den kuperade tomten innebär ett förslag på en förskolebyggnad i sutteräng i 2-3 våningar. Detta speglar den omgivande befinliga bebyggelsen skala och följer landskapets form. Förskolebyggnaden placeras föreslagsvis i södra delen av tomten för att inte inkräkta på den befintliga bebyggelsen med

huvudentré och angöring från Vårholmsbackarna. Gestaltningen är under studeras visare under nästa planskede.

Förskoleytan medger en gård på 30 m²/barn baserat på 6 avdelningar. Gårdens utbredning studeras vidare avseende hantering av topografi och möte mot befintlig bebyggelse. I så stor mån som möjligt önskas tomtens vegetation att bevaras, då det bedöms som en kvalitet för förskolan.



*Förslag till situationsplan för
förskolan vid Vårholmsbackarna.
Illustration: Nyréns Arkitektkontor.*



*Skissförslag till förskola i 2-3 plan markerad i grått.
Bild: Cederwall Arkitekter*

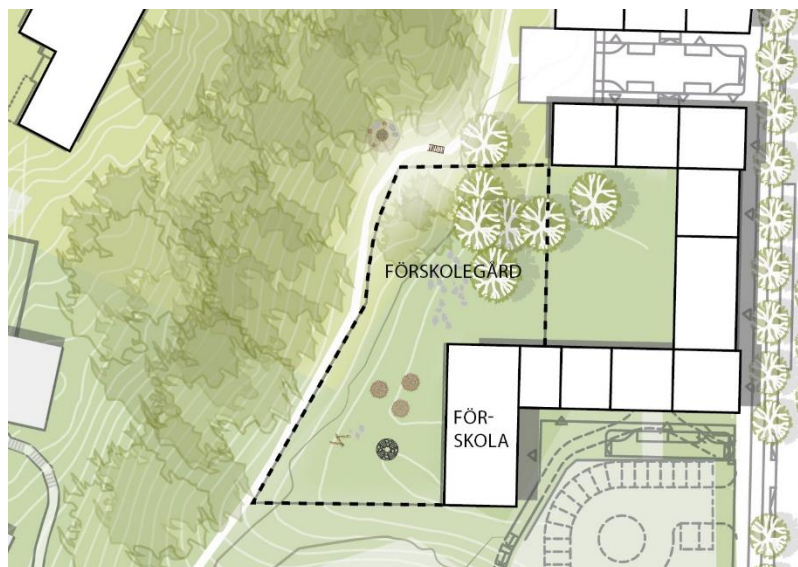
Ekholmshöjdens förskola

Planen medger utbyggnad av befintlig förskola på Ekholmsvägen. 1-2 våningar påbyggnad möjliggörs. Förskolans utökas med 3 avdelningar vilket med befintlig gårdsyta möjliggör ca 30 kvm gård per barn. Förskolans kulturhistoriska värde bör beaktas i utbyggnadens gestaltning. Gestaltningen studeras visare under nästa planskede. Byggrätten begränsas till en del av förskoletomten för att säkerställa tillräcklig yta för en förskolegård.

Förskola i bottenvåning vid Skärholmsvägen

En ny förskola med 4 avdelningar planeras längs med Skärholmsvägen, invid den planlagda moskén. Förskolan föreslås placeras delvis i bottenvåningen av ett bostadshus, delvis i vinkel mot bostadskvarteret med tillgång till en egen förskolegård. Angöring kan ske direkt från Skärholmsvägen, men det är möjligt att anordna entréer i fler lägen. Gestaltningen studeras visare under nästa planskede. Med en förskola på 4 avdelningar möjliggörs en gård på ca 40 kvm/barn. Gården bör bestå av

naturmark med ett antal uppvuxna träd, varav de mest värdefulla skyddas (n1).



*Situationsplan för förskolan vid Skärholmsvägen.
Illustration: Nyréns Arkitektkontor.*

Vårdboende

Planförslaget möjliggör ett nytt vårdboende i 5 våningar med det nedersta planet delvis i sutterräng. De fyra översta våningarna är i huvudsak tänkta för boende, medan bottenplan mot gatan och torget är tänkta att inrymma mer publika funktioner, centrumverksamheter, som matsal/café, frisör och fotvård samt personalutrymmen. Bottenplan bör vara uppglasat och det ska finnas entréer mot gatan.



Skissförslag för vårdboende för Danator. Bild Sweco architects.

Parkmiljö

Planförslaget innebär att tre nya parkmiljöer skapas:

Skärholmsdalen, Skärholmsberget och Park vid Falkholmsgränd.

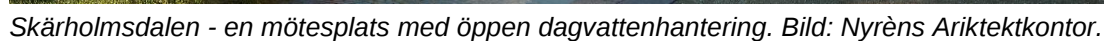


Illustration av nya parker. Bild Nyréns Arkitektkontor.

Skärholmsdalen

Skärholmsdalen förmodas bli den mest centrala parken och den naturliga mötesplatsen för närboende. Parken ramas in av gator, promenadstråk och stadsbebyggelse och blir en urban plats med varierat innehåll som kan locka människor med olika ålder och bakgrund. Den öppna karaktären som finns idag bibehålls med generösa ytor för lek, bollspel, picknick och folkliv och med långsträckta vyer i dalens riktning. Dalgången kan försätta vara en viktig entré till Sätterskogens naturreservat med bad, odlingslotter, utsiktsplatser och strövområden.

Det öppna parkrummet fortsätter vara svagt skålat med en lågpunkt utmed parkvägen vid Gillsättras radhusbebyggelse. Lågstråket förmodas ta hand om områdets dagvatten och kommer periodvis att vara vattenfyllt. Dagvattenstråket återskapas längs Skärholmsbäckens historiska dragning längs parkvägen. Parkvägen placeras upphöjd på en terrass, med broar in i parken över de fuktiga partierna. Mot radhusen kan buskar planteras som bäddar in bebyggelsen i ett mjukt bryn och på den soliga terrassen kommer det finnas plats för sittplatser, lek och odling. Parkvägen blir den viktiga kopplingen mellan dalstråken i Sättra och Skärholmen. Passagen under Skärholmsvägen ersätts med en korsning i plan, som förbättrar orienterbarhet och trygghet och tydliggör samband och målpunkter.





Parken vid Falkholmsgränd

I sydslutningen nedan den lilla torgplats som föreslås vid Falkholmsgränd omvandla befintligt grönområde till ett mer definierat parkrum. Parken blir en stillsam grön oas med sittgradänger. Uppvuxna träd i parkens västra del kompletteras med parkträd i grupper kring den öppna gräsytan. Parkens mjukt skålade gräsyta möjliggör viss infiltration av dagvatten. Den befintliga branddam som finns behålls. Dagens planskildhet tas bort och en promenadslinga knyter samman parkrummet med intilliggande promenadstråk.



Parken vid Falkholmsgränd. Bild: Nyréns Arkitektkontor.

Skärholmsberget

Naturområdet längs Skärholmsberget föreslås utvecklas till en skogspark för lek och promenader. Skärholmsbergets natur bevaras till stor del och tillgängliggörs med stigar, spänger och trappor som förmedlar kontakten mellan de övre och nedre nivåerna. De blockrika branterna och de högvuxna träden har stora kvaliteter och kan bli en viktig tillgång för närboende och förskolor. Naturmarkskaraktären tas tillvara och området kompletteras med enkla tillägg av exempelvis grill- eller

utsiktsplatser, som lyfter fram landskapet och utvecklar lek- och rekreationsvärdet. Skogskänslan och ”det vilda” är viktiga kvaliteter att bevara, liksom möjligheterna till kojbyggen, klättring och hemliga lekar. Värdefulla och grova träd bör bevaras så långt det är möjligt som bas för den ekologiska infrastrukturen. Ek och äldre tall bedöms ha särskilt högt värde.



Illustrationsplan över Skärholmsberget. Bild Nyréns Arkitektkontor.

Tydliga och inbjudande entréer till berget kan skapas med trappor från gränderna i den nya bebyggelsen. Befintliga stigar bör förstärkas och förtydligas, och nya anläggs för att komplettera promenadnätet. Ett promenestråk på skrå runt berget kan knyta ihop bebyggelsen och bidra till att skapa en tydlig gräns mellan de privata bostadsgårdarna och den allmänna marken.

Nya torg, platsbildningar och gatumiljö

I alla offentliga miljöer prioriteras gång-, cykel och kollektivtrafik. Gatorna kan utvecklas till viktiga samlade offentliga rum för rörelse och vistelse. Nätet kan knytas ihop och stadsdelar kan kopplas samman. I anslutning till korsningspunkter kan nya platsbildningar och torg skapas.

Plats vid Falkholmsgränd

Vid Falkholmsgränd kan en ny plats skapas nära korsningen vid Gräsholmsvägen och Vårholmsbackarna. Platsen ligger i söderläge med utsikt över den nya parken. Bebyggelsen får lokaler i bottenvåningarna och platsen gestaltas med bänkar och planteringar. Den nya platsen kan utvecklas till ett viktigt socialt stadsrum, där service i liten skala och en busshållplats skapar liv och möjligheter till lokala möten.

Plats vid Gräsholmsgränd

Gräsholmsvägen bör föreslagsvis utformas som en kaj mot parken med upphöjda torgytor som fungerar som bryggor mellan trottoaren, parken och gränderna och blir tydligt definierade entréplatser.

Utvecklade gator och trafik

Gatunät

Gång-, cykel- och kollektivtrafik bör ges högsta prioritet vid dimensionering och gestaltning av gator.

Den föreslagna trafikstrukturen syftar till att omvandla Skärholmsvägen från en trafikled till en stadsgata, som kopplar samman Skärholmens centrum med Sättra. Den planerade bebyggelsen medför tillskapande av en ny lokalgata som förbinder Skärholmsvägen och Ekholmsvägen samt skapar nya entréer mot naturreservatet.



*Skärholmsvägen mot Skärholmen, i korsningen med Gräsholmsvägens förlängning.
Bild: Nyréns Arkitektkontor.*

Områdets nät av promenad- och cykelstråk kan utvecklas för ökad trygghet och orienterbarhet. Dagens gröna stråk kan kompletteras med stråk i gata, där gående och cyklister kan röra sig i befolkade och upplysta stadsrum under dygnets mörka timmar.

Skärholmsvägen

Skärholmsvägen föreslås en omdaning med generösa trottoarer, cykelbanor och trädplantering.

Med ett körfält i vardera riktningen kan hastigheterna hållas nere, vilket ger minskat buller och högre vistelsevärden. I ett första skede bör gatan bli enkelsidig, med bebyggelse som kantar gatans västra sida. I öster bör gatan hållas öppen för eventuell dragning av Spårväg syd. En grön mittremsa möjliggör en planterad allé med träd och skapar förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Trädkronornas volymer kan bidra med att skapa ett eget rum i gatan, vilket blir särskilt betydelsefullt om gatan är enkelsidig. Allén kan också bidra till en stadsmässig karaktär och skapar en grön ryggrad som upplevelsemässigt knyter samman omgivande stadsdelar.

I väster föreslås gatan kantas av bebyggelse med lokaler i bottenvåningarna. Genom indrag i bebyggelsen kan gaturummet breddas vissa sträckor, vilket möjliggör förgårdsmark med extra plats för servering eller plantering som berikar stads-rummet. I korsningen mot Björksätravägen kan gatan breddas med ett hållplatsläge på östra sidan.

Gräsholmsvägen och dess förlängning

Gräsholmsvägen kan delvis utvecklas med en ny gata som knyter ihop Vårholmsbackarna med Skärholmsvägen. Gräsholmsvägen förlängning kan bidra med en ny stadsgata med plats för fotgängare och cyklister. Gatan utformas som en kaj mot med upphöjda torgtor.

Gräsholmsvägens östra del, där den möter Skärholmsvägen, utformas föreslagsvis dubbelsidig med ny bebyggelse på båda sidor. Gatan får en tydligt stadsmässig karaktär med generösa trottoarer och gatutråd. Redan från Skärholmsvägen kan Skärholmsdalen anas med sin inbjudande entré i väster. Där Gräsholmsvägen möter parken kan fria vyer mot dalen öppna sig. Gräsholmsvägen och den nya gata som föreslagsvis anläggs mot Björksätravägen ramar in det gröna parkrummet och skapar en urban plats med breda gångtor som bildar entrén till Skärholmsdalen. Gräsholmsvägen ska mjukt följa topografin – med fria vyer mot dalstråket och sluten bebyggelse. För att minska avtrycket i landskapet bör gatan smalas av, med minskad bredd på körbanor och gångbanor. Två kraftigare avsmalningar föreslås, där trafiken blir enkelriktad för att hålla nere hastigheten. Gång och cykel föreslås bli tydligt överordnad biltrafik.

På några ställen bryts gatan av ”bryggor” som blir språngbräddor ut i landskapet. De tvärgående bryggorna föreslås bli entréer till parken, samtidigt som de knyter ihop dalens gångstråk med stigar och promenader upp mot Skärholmsberget. Där bryggan passerar gatan kan små platser mot bergssidan bildas, med gränder mellan kvarteren.



Flygvy från nordväst. Mellan kvarteren skapas gränder som bildar en koppling mellan befintlig bebyggelse på Ekholmsvägen, Skärholmsberget och Skärholmsdalen. Gränderna mynnar i bryggor ut i parken/naturen som bildar inbjudande entréplatser mot Skärholmsdalen. Bild Nyréns Arkitektkontor.

Dagens gata föreslås omgestaltas med delvis ny sträckning som möjliggör bebyggelse på båda sidor. Gatan förmodas knyta samman den nya bebyggelsen i Skärholmsdalen med befintliga miljöer i Skärholmen/Vårholmsbackarna. Dagens friliggande gång- och cykelstråk föreslås ersättas till viss del av trottoarer och cykelbanor i gatans gemensamma stadsrum, där bebyggelsen med entréer och fönster mot gatan skapar ett tryggt stråk. En trädrad i gatan möjliggör lokalt omhändertagande av dagvatten.

Vårholmsbackarna och Falkholmsgränd

Korsningen Vårholmsbackarna/Falkholmsgränd föreslås omgestaltas och gatorna får ny sträckning i mötet med Gräsholmsvägen. Falkholmsgränd föreslås kopplas samman med Gräsholmsvägen där en ny plats/torgbildning skapas framför parken.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär att det befintliga gång- och cykelnätet utvecklas. I och med att viss parkmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse ska flera av de befintliga gång- och cykelbanorna ersättas. De anläggs föreslagsvis dikt an körbanan på den nya lokalgatan mellan Vårholmsbackarna och Skärholmsvägen. Gång- och cykelbanan bör separeras med en gångbana och dubbelriktade cykelbanor.

Tryggheten i planområdet kan förbättras genom att fasadkontakt för gång och cykeltrafikanterna ökar och de oskyddade trafikanterna blir mer synliggjorda bl.a. genom de nya bryggor och torgbildningar för fotgängarna. Mängden trygga stråk förmodas också öka till följd av att gång- och cykelbanor separeras och tunnlar tas bort. Totalt föreslås tre gång-och cykeltunnlar ersättas med pagssage i plan. Två stycken tunnlar föreslås försvinna i den nya lokalgatans korsningspunkter med Falkholmsgränd och Vårholmsbackarna, för att möjliggöra tätare bebyggelse, mer levande gata och öka tillgängligheten till parkmark.

Det befintliga cykelstråket längs Skärholmsvägen planeras bli huvudcykelstråk från Vårholmsbackarna via Gräsholmsvägen och den nya lokalvägen norrut mot Sättra.

Gränder

Mellan de nya kvarteren längs Skärholmsvägen och Gräsholmsvägen kan gränder skapas som knyter ihop gatorna med Skärholmsbergets stigar och promenadstråk. Gränderna kan bli betydelsefulla stadsrum för lokal samhörighet, samtidigt som de har en viktig roll i stadsstrukturen som allmänna passager med trappor upp mot berget. Med träd och växtlighet kan gränderna bli platser för omhändertagande av dagvatten. Allmänhetens tillgänglighet mellan parken på Skärholmsberget och Skärholmsvägen säkerställs genom att gränderna tillåter gångtrafik (x i plankartan).

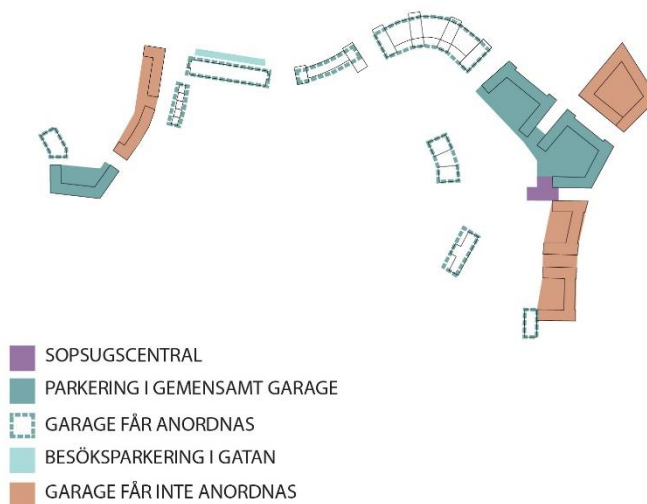
Biltrafik

Den överdimensionerade körbanan föreslås minskas i bredd för att minska hastigheterna och öka säkerheten för gångtrafikanter och cyklister. Den nya lokalgatan mellan huvudgatorna Ekholmsvägen och Skärholmsvägen, kan medföra genomfarts- trafik och föreslås därför att utformas med åtgärder som minskar framkomligheten för biltrafiken. Mellan lokalgatan och Björksåtravägen planeras också en enkelriktad angöringsgata.

Parkering

Parkering för bil bör ske i huvudsak i garage. Två centrala parkeringsgarage föreslås under två kvarter, ett vid korsningen mellan Skärholmsvägen och den nya lokalgatan och ett vid korsningen Falkholmsgränd och Vårholmsbackarna. I de första

två kvarteren längs Skärholmsvägen, i det slutna kvarteret och i lamellerna väster om vårdhemmet får garage inte anordnas.



*Illustration över planerade parkeringslösningar.
Bild: Nyréns Arkitektkontor.*

I förslaget finns ingen möjlighet till markparkering, fränsett möjligheten att tillskapa handikapplatser samt att vårdboendet har sin besöksparkering som kantstensparkering på Gräsholmsvägen.

Lägesbaserat parkeringstal för bil föreslås bli ca 0,4 platser per lägenhet baserat på en normallägenhet. Enligt stadens riktlinjer för parkering medges en justering av parkeringstalet med hänsyn till lägenhetsstorlek och parkeringstalet kan sänkas genom mobilitetsåtgärder. Förslag på åtgärder redovisas i *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad*. Mobilitetsåtgärderna kommer utredas vidare under kommande planarbete. I planarbetet ska även möjlighet att placera bilpoolsplatser på gatumark för att säkerställa lättåtkomliga och robusta mobilitetstjänster inom området.

Utformning, placering och antal cykelparkeringar per fastighet ska följa stadens riktlinjer som finns i *PM Parkeringstal Fokus Skärholmen*. För bostäder bör parkeringstalet vara mellan 2,5-4,0 platser per 100 BTA. Studentbostäder har parkeringstalet 1,5 platser per lägenhet för lägenheter som är mindre än 35 kvm, för större lägenheter är parkeringstalet 2,5 platser per lägenhet. Cykelparkeringar inomhus bör planeras lättillgängligt från gata.

Kollektivtrafik

För att förbättra tillgängligheten till området föreslås en ny hållplats för busslinje 135 på Skärholmsvägen i anslutning till den nya lokalgatan. Det skulle innebära ett gångavstånd på ca 350 meter. På sikt planeras även Spårväg syd få en station i närheten av Skärholmen.

Teknisk försörjning

Kvarteren föreslås ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet som finns i angränsande områden. Anslutning bör ske även till befintliga nät för el, tele och fjärrvärme. Anslutningspunkter för bebyggelse bör placeras i tillkommande lokalgator.

Vattenförsörjning, spillvatten

Befintlig vattenledning i Skärholmsstigen kan flyttas ut i Gräsholmsvägens nya sträckning. Gräsholmsvägen bör kompletteras med spillvattenledning.

För bebyggelsen längs Gräsholmsvägens förlängning krävs nyläggning av vatten,- spillvatten,- och dagvattenledningar.

Bebyggelsen längs Skärholmsvägen föreslås anslutas till befintlig vattenledning. Ledningen måste dock flyttas ut i gata och kompletteras med spill- och dagvatten.

I korsningen Björksätravägen/Skärholmsvägen bör befintliga vatten- och dagvattenledningar flyttas ut i gatan samt kompletteras med spillvattenledning.

Dagvatten

Enligt Stockholm stads åtgärdsnivå för dagvatten vid ny- och ombyggnation ska vatten från hårdgjorda ytor ledas till dagvattenanläggningar och fördröjas. Förutom fördröjning krävs att det ska anläggas tillräckligt med dagvattenanläggningar för att statusen för områdets recipient inte ska försämras avseende någon parameter enligt miljö kvalitetsnormerna.

Planområdets parker har olika förutsättningar och därmed krävs olika åtgärder. I Skärholmsdalen föreslås översvämningssytor i form av skålade gräsytor i Skärholmsbäckens historiska sträckning. Delar av året kan översvämningssytan ha en stående

vattenspegel. Genom det kan större mängder vatten som rinner ner från Skärholmsberget fördröjas. Det blir en plats som tillåts översvämmas. Parken kan lokalt omhänderta stora mängder vatten genom att fylla de identifierade grundvattenmagasinen. Därefter kan dagvattnet transporteras i en mer naturlig samlad avledning genom att förstärka Skärholmsbäckens dikning samt utvidga den befintliga dammen tills det når recipienten Mälaren-Fiskarfjärden. Parken invid Vårholmsbackarna föreslås utformas som en skålad gräsyta vilken planteras med träd och buskar. Det möjliggör för att dagvattnet ska kunna fördröjas i skålningen vilket i dagsläget annars riskerar rinna ner till Skärholmens centrum. På så vis blir det lokala omhändertagandet större och översvämningsriskerna i Skärholmens centrum förbättras. Skärholmsbergets park föreslås i dagvattenutredning innehålla avledande diken ovanför gårdarna för att avrinningen inte ska ske så att allt vatten samlas på bostadsgårdarna. Omhändertagandet är dock inte behandlat i kvalitetsprogrammet och därför ställer det höga krav på ett lokalt omhändertagande av dagvattnet på kvartersmark, se nedan.

För kvartersmark gäller följande:

- Dagvatten från hårdgjorda ytor ska inte kopplas direkt till tätt ledningssystem
- Lokalhöjdsättning utformas så att dagvatten i första hand avleds till växtbäddar och andra hand till dagvattenbrunnar anslutningar till dagvattenbrunnar. Minst 75% av alla hårdgjorda ytor höjdsätts så att dagvatten leds till en LOD-lösning i första hand.
- Den lokala dagvattenhanteringen (växtbäddar) ska dimensioneras för att kunna ta emot ett 2-årsregn innan det breddar.
- Dagvatten ska om möjligt användas så för bevattning på gårdar och parker och därefter ledas till fuktstråk om sådant anläggs.
- För att säkerställa möjligheten till åtgärder i linje med grönytefaktor på kvartersmark och dagvattenstrategin regleras att minst 40% av bostadsgård, om underbyggd, ska tåla minst 0,8 m jorddjup.

Avfallshantering

Hantering av avfall ska lösas genom anläggande av ett stationärt sopsugssystem. En terminalanläggning föreslås placeras i

parkeringsgarage invid korsningen Skärholmsvägen/
Gräsholmsvägens förlängning. Hantering och sortering av
fraktioner som inte hanteras genom sopsugen ska ske i miljörum
inom kvartersmark.

Räddningstjänst

Samtliga byggnader förmodas bli tillgängliga från omgivande
gator. Dock är gårdarna inte tillgängliga för räddningsfordon. I de
fall bebyggelsen utformas med enkelsidiga lägenheter mot gård
erfordras brandsäkra trapphus.

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 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.

Stadsbyggnadsstrategier

Nedan följer en beskrivning om hur planförslaget utgår från och
förhåller sig till de framtagna stadsbyggnadsstrategierna för
social hållbarhet inom Fokus Skärholmen.

Allsidiga boendemiljöer

Ta tillvara stadsdelens och landskapets karaktär

Med ett helhetsgrepp kring landskapsrummet och stadsbilden
föreslås den nya strukturen skapa en tydlig ny årsring som
förstärker och kompletterar stadsdelens karaktärsstarka
gestaltning och accentuerar landskapet.

Tillför en funktionsblandning för ett hållbart vardagsliv

Strukturen bedöms skapa förutsättningar för ett enkelt vardagsliv där det är lätt att göra sina ärenden i närheten av hemmet och där det finns förutsättningar för en blandning av bostäder, service och centrumverksamheter med arbetsplatser inom promenadavstånd.

Skapa aktiva bottenvåningar för att främja trygghet

Bebyggelsen föreslås placeras så att den vänder sig mot gator med omsorgsfullt gestaltade bottenvåningar. Bebyggelsen samlar sig runt definierade, attraktiva gaturum som binder samman de befintliga inåtvända bostadsenklaverna.

Gör plats för barn och unga

I Skärholmsdalen skapas plats för barn och unga genom att möjliggöra bra förskolor, i anslutning till naturområden med väl tilltagna gårdar. Barns och ungas behov av liv och lek har vägt tungt i utformningen av planområdets friytor, och i utformningen av bra skolvägar och en medveten gestaltning i ögonhöjd.

Ett promenadvänligt gång- och cykelnät

Koppla samman och minska barriärer

Den nya strukturen kan bidra till rent faktiska och upplevda förstärkta kopplingar mellan Skärholmen och Sättra, Skärholmen och naturen i Sättraskogen och till vattnet vid Mälaren, samt stärka kopplingarna internt i stadsdelen genom att fotgängare och cyklister prioriteras framför biltrafik. Strukturen förmodas stödja ett liv i rörelse för alla åldrar.

Tillför stadskvaliteter och öka den upplevda tryggheten

Det ska vara tryggt, lätt och inbjudande att röra sig i den nya stadsdelen både på dag och kväll, året runt, helg och vardag och oberoende av kön, ålder och bakgrund. Stråken till och från kollektivtrafiken är särskilt prioriterade.

- Skärholmsvägen omvandlas till en stadsgata.
- En ny stadsgata förbinder Vårholmsbackarna med Skärholmsvägen; Gräsholmsvägens förlängning.
- Vårholmsbackarnas funktion av huvudmatargata bryts till förmån för en struktur som uppmuntrar gång- och cykeltrafik mellan stadsdelarna på Gräsholmsvägen och Falkholmsgränd.

Mångfald av gemensamma rum

Skapa stadsrum med avstamp i landskapets förutsättningar

Dalen bevaras som ett öppet och grönt rum. Stråket ned till Mälaren och Sätterskogens naturreservat stärks och ett mer inbjudande möte med naturreservatet skapas genom att

Placera och utforma bebyggelsen för att gynna stadsrummen
Bebyggelse och friytor ska samspela och erbjuda en variation av upplevelser och rum. De föreslagna bebyggelsevolymerna skapar förutsättningar genom att ta hänsyn till ljus- och vindförhållanden på gator, platser och torg. Så skapar vi attraktiva gator, torg, gröna rum och parker som lockar till att stanna upp, vila leka och mötas i stadsdelen.

Skapa strukturer med tydliga gränser mellan offentlig och privat mark

Genom bebyggelsen och gestaltningen av mellanrummen skapas tydliga gränser mellan privat och offentligt som skapar förutsättningar för bra bostadsgårdar för lek och vistelse och tydligt offentliga allmänna platser.

Delaktighet och deltagande

Integrera de boendes kunskaper om platsen i utformningen av ny struktur

Planförslaget är grundat på resultatet från stadens genomförda dialoger med medborgarna för en lokalt förankrad process.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att tidigare obebyggd mark kommer att bebyggas. Träd kommer att tas ned och sprängning kommer att genomföras för att uppföra ny bebyggelse. Val av metod för sprängning och/eller skärning av berg är viktigt för att säkerställa en minimering av ingreppet. Planens struktur har ett förhållningsätt till platsens topografi där bebyggelsen klättrar upp för bergen och bekräftar de olika stigningarna genom att trappas i höjd. En stor del av planområdet kommer att bli park. I dessa delar kan naturmiljön i princip bli oberörd av exploatering. Utvalda träd skyddas på kvartersmark.

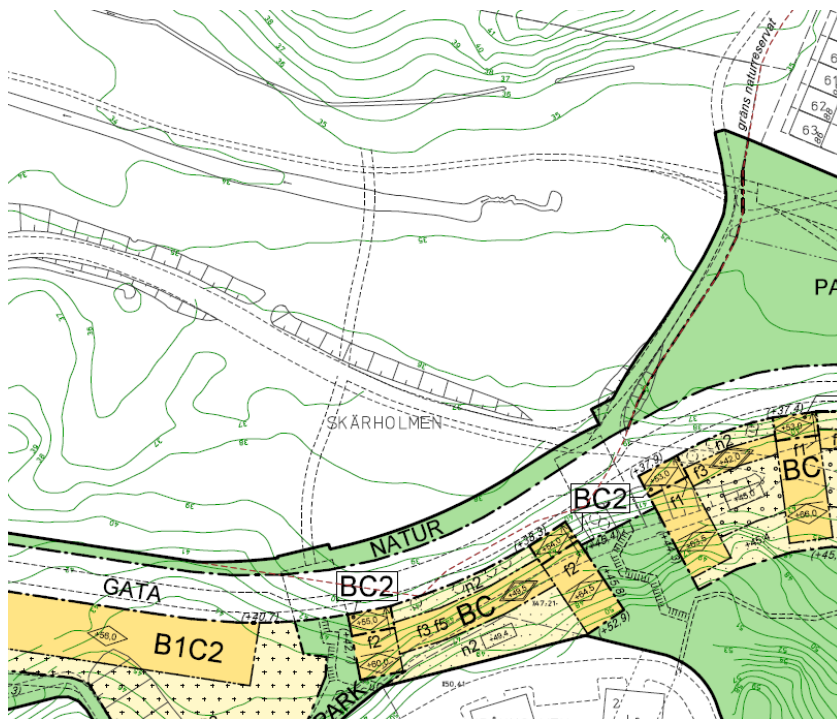
En exploatering av planområdet kommer att medföra att de sydöstra delarna av ESBO-området påverkas negativt lokalt genom förlust av ingående miljöer. Påverkan bedöms bli liten sett över ESBO-områdets totala utbredning och ytan över ingående naturtyper. Graden av påverkan varierar beroende på hur viktig

de olika naturvärdena är för den biologiska mångfalden i området.

Grönstrukturen utvecklas med nya parker, förstärkta kopplingar och nya entréer till Sätmaskogens naturreservat. Grönrytefaktor och eventuella kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden i samband med exploateringen kommer att studeras i nästa planskede

De delar med högre värden som försvinne kommer inte kunna att återskapas såsom gamla träd, skogsmiljöer med lång kontinuitet och hållar. En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär alltid konsekvenser för naturvärden och för de som bor i det aktuella området. Inspråktagande av ytor som inte är bebyggda kan medföra förändrade naturvärden. I en växande stad behöver denna typ av förändringar för omgivningen normalt accepteras om det bostadspolitiska målet ska kunna uppfyllas och inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna nås.

Sätmaskogens naturreservat



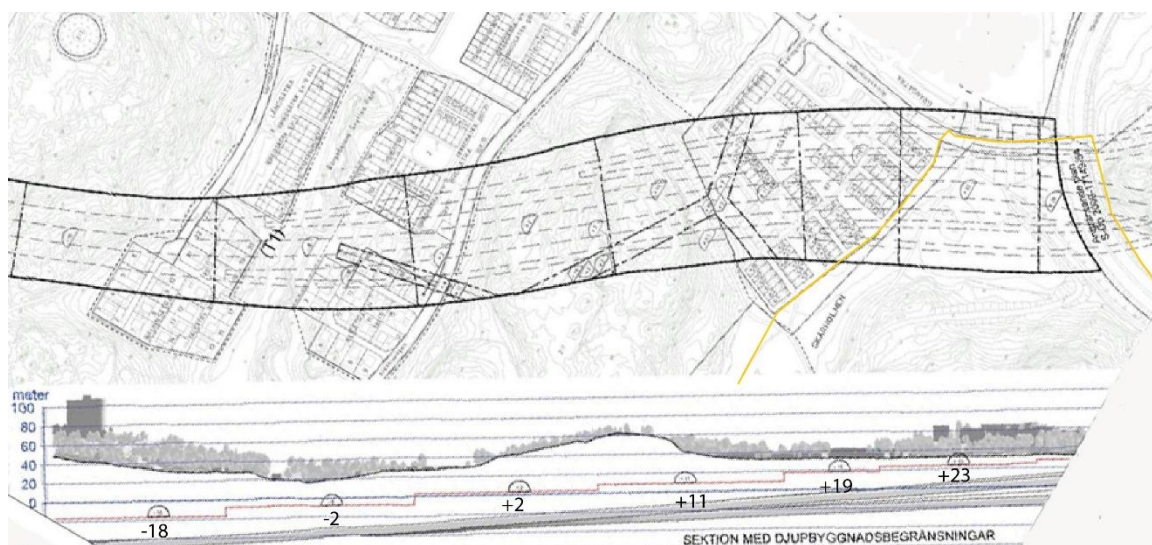
Utsnitt av plankarta som visar den föreslagna vägdragningen i relation till den nuvarande naturreservatsgränsen (röd streckad linje). Källa: Stockholm stad

Planförslaget innebär att delar av den nya lokalgatan går in i

naturreservatet (se bilden ovan). Gatan och bebyggelsen som tillkommer i gränsen till reservatet bedöms medverka till att göra naturreservatet mer tillgänglig för allmänheten. Placeringen av lokalgatan har sin orsak i att motverka en otillgänglig brant eller mur som riskerar att skapas vid Kråkholmens fastighet om inte en byggnad kan placeras där. Gatan bedöms förenlig med naturreservatets syfte som till stor del är rekreativt. Gatan bedöms i nuläget inte heller inskränka några större naturvärden inom reservatet. Utbyggnaden som helhet bedöms som positiv då den kan medverka till att skapa en mer synlig och inbjudande entré till naturreservatet och göra det mer tillgängligt och använt av fler.

Förbifart Stockholm

Planförslaget ersätter detaljplanerna för Förbifart Stockholm i de områden som omfattas av planområdet. Syftet och innehållet införlivas i plankartan och dess innehåll är redan prövat under respektive plans planprocess och prövas därför inte igen.



Sektion med djupbyggnadsbegränsningar för tunnelbygget, utsnitt från gällande detaljplan för Förbifart Stockholm. Berörd plangräns i gult.

Tillgänglighet

Tillgängligheten mellan Skärholmsvägen och Ekholmsvägen förbättras för samtliga trafikslag genom den nya lokalgatan, som ökar orienterbarheten, tryggheten samt skapar ett urbant mindre brant stråk. Tryggheten och tillgängligheten för cyklister ökar i och med att cykelbanan längs Skärholmen blir kontinuerlig. Tillgängligheten för fotgängare ökar med nya parkstråk och nya

stadsgator med bryggor som kopplar samman parkmiljöerna och sänker hastigheterna.

Dagvatten och översvämningsrisk

Med flera typer av fördröjningsanordningar i Skärholmsdalen beräknas föroreningshalterna markant minska för samtliga studerade ämnen. Om exempelvis endast skelettjord skulle användas skulle halterna för koppar och kvicksilver överstiga dagens värden, vilket visar på vikten av att kombinera olika åtgärder i dagvattenhanteringen.

I dagvattenutredningen föreslås olika lösningar för att ta om hand stora skyfall och rena stora mängder dagvatten. Dagvatten föreslås omhändertas lokalt för all gatumark som på plats därmed renar vattnet. Dagvattnet tas om hand i form av sammanhängande skelettjord tillsammans med gatuträd, samt delvis nedsänkta växtbäddar med möjlighet att fördröja ytligt dagvatten. Den gångtunnel som går under Skärholmsvägen och idag riskerar översvämmas föreslås tas bort och istället ersättas med ett övergångsställe i samma plan som övriga trafikmedel. Genom att tunneln tas bort kommer vattnet inte kunna samlas där utan närmsta lågpunkt blir Skärholmsdalens park.

Öppen dagvattenhantering likt den föreslagna bidrar till en varierad grönska och biologisk mångfald. Inslaget av vatten i parken med vattenspeglar bidrar även till en estetiskt tilltalande miljö och rekreation. Med dessa lösningar skapas en förståelse för vattnets kretslopp och hur de fyller en funktion i våra stadsmiljöer vilket därmed bidrar till olika ekosystemtjänster. (Stockholms dagvattenstrategi, 2015-03-09)

För kvartersmark gäller följande:

- Dagvatten från hårdgjorda ytor ska inte kopplas direkt till tätt ledningssystem
- Lokalhöjdsättning utformas så att dagvatten i första hand avleds till växtbäddar och andra hand till dagvattenbrunnar anslutningar till dagvattenbrunnar. Minst 75% av alla hårdgjorda ytor höjdsätts så att dagvatten leds till en LOD-lösning i första hand.
- Den lokala dagvattenhanteringen (växtbäddar) ska dimensioneras för att kunna ta emot ett 2-årsregn innan det breddar.

- Dagvatten ska om möjligt användas så för bevattning på gårdar och parker och därefter ledas till fuktstråk om sådant anläggs.
- För att säkerställa möjligheten till åtgärder i linje med grönytefaktor på kvartersmark och dagvattenstrategin regleras att minst 40% av bostadsgård, om underbyggd, ska tåla minst 0,8 m jorddjup.

Genom att kvartersmarken utformas med dessa krav kommer inte de föroreningar som kommer av bostadsgård med mera att rinna ut och nå den allmänna dagvattenhanteringen. Utan kvartersmarken har ett lokal omhändertagande som innebär att den allmänna dagvattenhanteringen kan utformas för att omhänderta de föroreningar som kommer från allmän plats.

Sammantaget kommer området ta hand om dagvattnet på ett mer medvetet sätt än idag och det lokala omhändertagandet kommer att öka. Genom att en öppen dagvattenhantering i första hand väljs ger det fler positiva konsekvenser utöver att det renar vattnet och minskar risken för översvämning i flera av de utsatta lägena. Visserligen exploateras en stor andel natur som annars tar hand om dagvatten men i och med att parkerna utformas för att hand om större flöden ger det totalt sett positiva effekter.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Med de föreslagna åtgärderna för dagvattenhantering med magasinering och rening bedöms planförslaget inte påverka möjligheterna till att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten och någon försämring av vattenkvaliteten förväntas inte. Men för att säkra att så sker krävs att en undersökning om markföroreningar genomförs samt en kartläggning av Skärholmsbäcken förutsättningar och eventuella åtgärder. Byggaktörer behöver informeras och sätta sig in i frågan när de tas med i senare skede och får inte genom val av byggmaterial förorena dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild och stadsbild

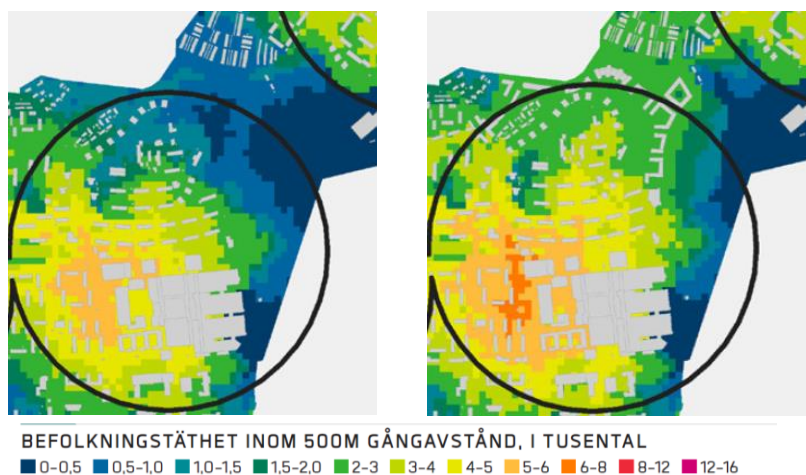
Utbyggnad enligt planförslaget kommer innebära en påtaglig förändring i av Skärholmens norra delar. Skärholmens blandad stadsbyggnadskaraktär kompletteras av en tredje årsring, som tar ett helhetsgrepp av området norr om Skärholmens centrum med en ny typ av bebyggelse som följer terrängen och klättrar upp längs det kuperade landskapet. Den föreslagna strukturen kopplar

samman befintliga bebyggelseklaver med varandra och möjliggör nya flöden. Ingången till naturreservatet förtydligas och grönstrukturen utvecklas med fler och bättre kopplade parkstråk och nya parker och platsbildningar. Överlag nedprioriteras bilen och fotgängare och cyklister får större utrymme i stadsrummet. I det fortsatta arbetet med den nya stadsbilden är det viktigt att beakta moskéns verksamhet så att det på ett naturligt sätt införlivas i den nya strukturen.

Stadsstruktur och stadskvalité

En stadskvalitetsanalys har tagits fram för samtliga pågående planeringsprojekt i Skärholmens stadsdelsnärmdsomsråde. Analysen visar på en övergripande strukturnivå de sammantagna konsekvenserna för pågående och planerade projekt kring frågor som stadskvalité, rumslig struktur och möjligheten till ett mer hållbart transportsystem.

Planområdet ligger i ett område som kännetecknas av en låg täthet. Den föreslagna lokalgatan förmodas bidra till en något högre täthet. Från dagens situation förmodas tätheten kunna öka från 0-500 personer inom 500 meter till 2000-3000 personer inom samma radie.

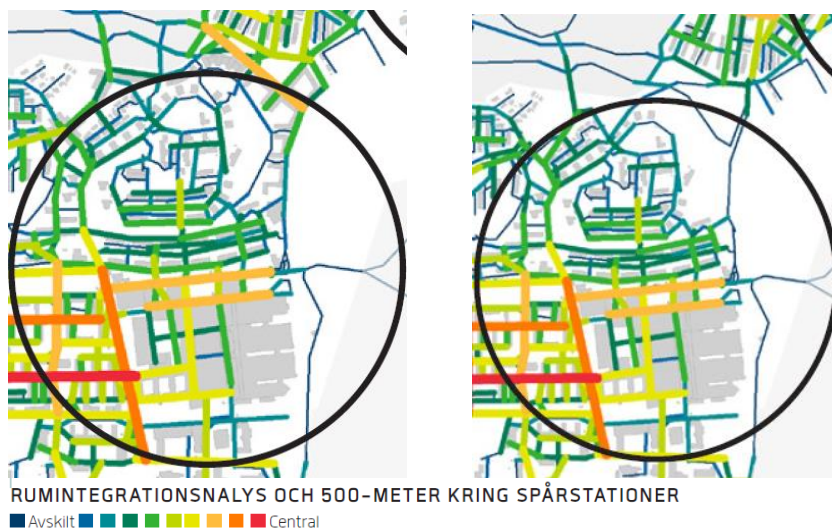


*Analys täthet (dag och nattbefolkning) dagens situation t.v. och scenario med utbyggda pågående planer inom Fokus Skärholmen (år 2030) t.h. Svart ring redovisar 500 meters radie från tunnelbana.
Illustration: Spacescape*

Scenariot för 2030 visar på att entréerna till naturreservatet förtydligas. Dessutom bidrar Skärholmsvägens utveckling till ökad möjlighet för integration mellan stadsdelarna och ökad orienterbarhet. Men för att sammankoppla stadsdelarna

ytterligare krävs att huvudstråk utformas så gent som möjligt i stadsstrukturen.

Utvecklingen av trafikstrukturen bidrar även till att de lokalt centrala stråken förlängs till andra stadsdelar vilket ökar den rumsliga integrationen regionalt. Dock kvarstår barriärer som E4:an och Skärholmens galleria att överkomma. Skärholmsdalen struktur bidrar med nya gena gångstråk, dock bryter det slutna kvarteret av siktlinjen mellan Björksätravägen och Skärholmsvägen så att denna koppling inte förvaltas fullt ut för att få en sammanhängande stadsbygd. Analysen gör det också tydligt att kopplingarna till intilliggande stadsdelar är svaga i och med att Skärholmsvägen i övrigt saknar gång- och cykelvägar. Utbyggda gång- och cykelkopplingar längs hela Skärholmsvägen omfattas inte av de detaljplaner som ingår i analysen och behöver utvecklas för att få ett bättre utfall av planens intentioner.



Analys lokal rumsintegration dagens situation t.v.och scenario med utbyggda pågående planer inom Fokus Skärholmen (år 2030) t.h.. Svart ring redovisar 500 meters radie från tunnelbana. Illustration: Spacescape

Trygghet

Tryggheten i planområdet förbättras genom att fasadkontakt för gång och cykeltrafikanterna ökar och de oskyddade trafikanterna blir mer synliggjorda bl.a. genom nya bryggor och torgbildningar för fotgängare. Mängden trygga stråk ökar också till följd av att gång- och cykelbanor separeras och tunnlar tas bort.



Nuläge: Gång- och cykelnätet i grönt och de delar med entréer i gult. Bild: Nyréns arkitektkontor



Planförslaget: Gång- och cykelnätet i grönt och de delar med entréer i gult.

Bilden ovan illustrerar skillnaden i det befintliga nätet och den föreslagna strukturen. Den nya strukturen bidrar till fler entréer och ett mer tillgängligt cykelnätverk i och med förlängningen av Gräsholmsvägen. Totalt föreslås tre gång-och cykeltunnlar ersättas med pagsage i plan. Två stycken tunnlar försvinner i den nya lokalgatans korsningspunkter med Falkholmsgränd och Vårholmsbackarna, för att möjliggöra tätare bebyggelse, mer levande gata och öka tillgängligheten till parkmark. Den tredje planskildheten är vid Björksätravägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget har utformats med hänsyn till kulturhistoriska värden, främst Skärholmsterrassen. Genom att nytillkommande bebyggelse föreslås mättade jordulörer, tydliggörs den ny årsringen och framhäver den vita befintliga bebyggelsen i anlutning till planområdet. Inom planområdet finns även en befintlig gulklassad förskola som att förhålla sig till i utbyggnaden av förskoleverksamheten.

Kulturmiljöns förhållande till landskapet, har beaktas i att låta bebyggelsen följa terrängen genom suterränglösningar samt att bidra med en blandad bebyggelse som kompletterar tidigare årsringar. I kulturlandskapet bevaras en åkerholme.

Störningar och risker

Luft, lukt

Föreslagen byggnation bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids i området.

Geoteknik

Den föreslagna byggnationen kommer till viss del att byggas på lerområden med olika mäktighet som bedöms vara sättningskänsliga och känsliga för grundvattensänkning bl.a. där Förbifart Stockholms tunnlar planeras. I dagsläget finns en infiltrationsanläggning anlagd i dalen för att minimera sättningsrisken i samband med bygget av förbifart Stockholm. Detta medför att olika grundläggningsmetoder och risk för restriktioner att bygga i olika delar av området, vilket måste utredas vidare i det kommande planarbetet. En stor del av bebyggelsen är placerad mot bergssidan där lerlagren är mindre och grundläggningsförhållandena mer stabila.

Följande utredningar kan komma att utredas i det fortsatta planarbetet:

- Utredning om miljödom för vattenverksamhet krävs.
- Utredning av översvämningssrisker i den låglänta delen av planområdet mot Gillsätra.
- Utredning gällande spontning och schakt kan påverka möjligheterna till skyddsinfiltration och hur grundvattennivåer inom planområdet kan utföras.
- Utredning av hur befintlig bebyggelse är grundlagd.
- Riskanalys för konsekvenser av grundvattensänkningar.
- Marktekniska undersökningar för att få fram lämpliga grundläggningsmetoder och geotekniska beräkningar.
- Utredning av lämplig etappindelning för byggnation.

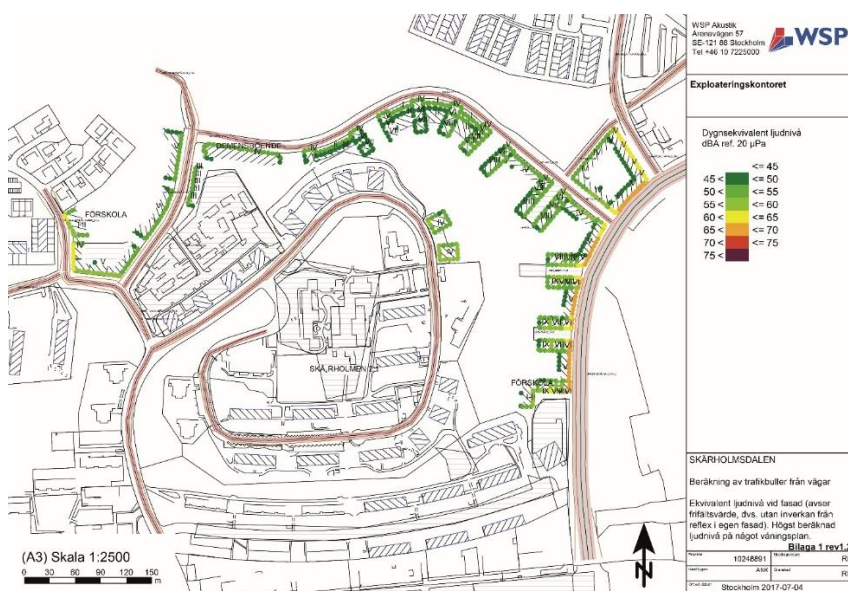
Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Skärholmsvägen, Björksätravägen och Vårholmsbackarna. För aktuell detaljplan därmed kan tillämpa de nya riktvärdena för bostäder i denna plan enligt SFS 2017:359.

Bebyggelsen längs Skärholmsvägen, Vårholmsbackarna och Ekholmsvägen är den mest exponerade för höga bullernivåer. Parken och den nya bebyggelsen längs förlängningen av Gräsholmsvägen har lägre ljudnivåer. Ur bullersynpunkt är det en fördel om husen mot Skärholmsvägen byggs först, därefter de närmast förlängningen av Gräsholmsvägen. Byggnaderna längs

Skärholmsvägen fungerar därefter som bullerskärm för bostäderna och parken i områdets mitt. Det är troligen möjligt att uppfylla riktvärdena i trafikbullerförordningen för bostäderna i områdets mitt även om man avvaktar med byggnaderna mot Skärholmsvägen.

Läget vid Skärholmsvägen och Björksätravägen med en hög trafikintensitet innebär att nya bostäder exponeras för ljudnivåer över gällande riktvärde. Det är viktigt för människors hälsa och välbefinnande att bebyggelsen planeras så att gällande riktlinjer kan uppfyllas. I bullerexponerade lägen behöver bostäderna därför utföras så att hälften av bostadsrummen får tillgång till en bullerdämpad sida enligt riktvärdena i bullerförordningen 2015:216 § 4. Detta regleras på plankartan med utformningsbestämmelsen ”minst hälften av rummen i varje lägenhet mot Skärholmsvägen ska orienteras mot en bullerdämpad sida”. Det gäller även små lägenheter (högst 35 kvm) som exponeras för mer än det som avses i 2017:359 § 3. Den bullerskyddade sidan bör även klara 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasaden. Angivet värde får inte överskridas oftare än fem gånger per natt och aldrig mer än 10 dBA.



Ekvivalent ljudnivå dBA. Dygnsekvivalent ljudnivå från väg och spårtrafik 2 meter över mark och högsta nivå vid fasad. Markerade kvarter i svart har svårigheter att klara riktvärdena enligt bullerförordningen. Illustration: WSP.

Då flera av kvarteren längs Skärholmsvägen byggs i suterrängläge är det inte garanterat att det finns tillgång till en

bullerdämpad sida i alla våningsplan. För att det fortfarande ska vara möjligt att uppföra byggnaderna möjliggör planen för användning som kontor- och centrumändamål utöver bostadsändamål. På så vis kan en annan användning än bostäder inrymmas i de våningar som eventuellt inte är inom riktvärdena för buller.

Planförslaget möjliggör för flertalet olika uteplatser varav några inte klarar riktvärdena för uteplatser. Men i princip är det möjligt att anordna gemensamma uteplatser på gård inom alla kvarter i planen utan att överskrida den högsta nivå på 50 dBA, enligt bullerförordningen §3:2, även utan särskilda åtgärder.

Tekniska åtgärder för bebyggelsen har inte studerats för att riktvärdena i bullerförordningen inte ska överskridas. Förbifartens bullersituation och vibrationer har inte studerats särskilt djupgående. I nästa skede kommer frågorna utredas.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka befintliga bostäder med skuggning i någon större omfattning under varken höst-/vårdagjämning eller midsommar. Bebyggelsen skuggar i huvudsak antingen sina egna gårdar (längs Skärholmsvägen) eller en liten del av naturreservatet (den nya lokalgatan). Befintlig bebyggelse skuggar under vissa timmar en del av bebyggelsen.



Solstudie vårf-/höstdagjämning kl.9:00.



Solstudie vårf-/höstdagjämning kl.13:00.



Solstudie vår-/höstdagjämning kl.17:00.

Illustrationer: Nyréns Arkitektkontor

Barnkonsekvenser

Skärholmsdalen planförslag bedöms ge goda effekter för barn i skol- och förskolemiljöer, ökad tillgänglighet och trygghet med fler gång- och cykelbanor.

Det är positivt att skol- och förskolegårdarna i stor utsträckning blir ordentliga utemiljöer i direkt anslutning till verksamheterna. Förskolorna är placerade i närhet av grönområden vilket ger verksamheterna möjlighet att göra utflykter i närområdet. Vidare är förskolorna vända inåt, bort från gatan, vilket är positivt avseende trafiksäkerhet och buller.

Det är positivt att gatorna utformas utifrån behovet hos oskyddade trafikanter med hastighetssäkrade passager och funktionell separering mellan gång-, cykel-, och biltrafik. Detta är extra viktigt för barn och deras möjlighet till rörelsefrihet och för att säkerställa detta krävs omsorgsfull utformning av trafikmiljöerna.

Eftersom planen möjliggör tillägg av nya gång- och cykelbanor, ökar möjligheten att välja alternativa vägar, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv. Skärholmsvägen och den föreslagna gatan Gräsholmsvägens utformning signalerar och bjuder in till lägre fordonshastigheter vilket bidrar positivt till trygghetsupplevelsen.

Viktiga målpunkter för barn och unga såsom Sättra bollplan, Sätterskogen och parken tillgängliggörs och aktiveras med stråk

och bebyggelse vilket bidrar positivt till trygghetsupplevelsen. Parken kommer att erbjuda vistelse- och upplevelsevärden för barnen i närområdet. En mötesplats för yngre barn i form av en något mer central lektyta kan med framgång planeras i samband med parkutvecklingen. Öppen dagvattenhantering i parken kan tillföra ytterligare kvaliteter i parkområdet. På grönytan vid Vårholmsbackarna kan dagvatten samlas, vilket kan bidra ett positivt rekreativsvärde för områdets barn.

Genom att beb öka entrétätheten och förse bottenvåningarna med verksamhetslokaler, ökar tryggheten då gaturummen befolkas och aktiveras. Ett varierat utförande av bebyggelsens fasader kan bidra till att öka orienterbarheten för barn.

Den befintliga och föreslagna bebyggelsen på Ekholmsvägen kopplas samman med den föreslagna bebyggelsen på Gräsholmsvägen genom skogsstråk och trappor. Det kommer bli viktigt med trygghetshöjande åtgärder längs med dessa skogsstråk och trappor genom exempelvis belysning, underhåll och röjningsåtgärder. Där trappstråken möter Gräsholmsvägen föreslås upphöjda platsbildningar/torgytor där oskyddade trafikanter ges företräde, vilket är positivt ur ett barnperspektiv. Det är dock viktigt att säkerställa att utformningen tydligt signalerar vilka regler som gäller för både motorfordon och oskyddade trafikanter, i synnerhet barn. På så sätt blir miljöerna båda trafiksäkrare och tryggare.

Bostadsgårdar bör finnas nära i anslutning till bostaden och utformas gröna, funktionella och trygga för alla åldrar samt utformas så att de blir överblickbara och solbelysta. En negativ konsekvens av planen ur ett barnperspektiv är avsaknaden av gårdar vid punkthusen på Ekholmsvägen. Majoriteten av gårdarna längs med Gräsholmsvägen är orienterade i söderläge, vilket är positivt, men med tanke på topografin och att husen ligger i foten av skogsslänten finns det en risk att gårdarna inte blir tillräckligt solbelysta och därmed inte uppnår god kvalitet. Det är viktigt ur ett barnperspektiv att bostadsgårdarna utformas med tillgång till både sol och skugga och med tydlig gräns mellan privat och allmänt.

Tidplan

Samråd	Sept 2017
Granskning	Q2 2018
Antagande	Q3 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal som krävs för detaljplanens genomförande samt för utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Trafikkontoret ansvarar för drift- och underhåll av gator.

Exploatörerna inom planområdet ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation samt de anläggningar som behövs inom kvartersmark. Vidare ansvarar exploatörerna för drift och skötsel av kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret respektive exploatörer.

Stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av allmänna parker och utbyggnad av förskolor.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom planområdet.

Avtal

Överenskommelse om exploatering för genomförandet av detaljplanen ska upprättas mellan Stockholms stad (Staden) och exploatörerna inom området.

I de överenskommelser om exploatering som tecknas mellan exploateringsnämnden och respektive byggaktör åtar sig byggaktören att medverka till att följa gestaltungsprinciperna i efterföljande process.

Genomförandeavtal som reglerar kostnader för flytt av ledningar kommer att tecknas mellan Staden och ledningsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner P2002-06129, P2008-12563 och P88075 och stadsplaner PL 6380, PL6230, PL6593 och PL6472 helt upphör att gälla inom planområdet.

Här redovisas i vilken utsträckning befintliga detaljplaner inkl. tilläggsplaner upphör (vid ny dp) alternativt ändras (vid tillägg). (Befintliga tomtindelningar är numera detsamma som en tilläggsplan)

PL 6593	Stadsplan för Sättra Friluftsområde	Del av stadsplanen berörs av planförslaget.
PL 6230	Stadsplan för Norra Skärholmen	Del av stadsplanen berörs av planförslaget.
PL 6380	Stadsplan för Nordvästra Skärholmen	Del av stadsplanen berörs av planförslaget.
DP 88075	Detaljplan för område vid norra Ekholmsvägen	Del av DP ingår i planförslaget. Området utgör PARK i gällande dp och föreslås få samma användning.
DP 2001-06129-45	Detaljplan för bostäder vid Skärholmens gårdsväg	Del av DP ingår i planförslaget. Områden som utgör NATUR i gällande dp föreslås i planförslaget få användningen bostäder och GATA
DP 2008-12563-54	Detaljplan för område vid kvarter Granholmen	Del av DP ingår i planförslaget. Området utgör kvartersmark bostäder i gällande DP och föreslås få samma användning.
TDP 2009-17150-54	Tunnel för Förbifart Stockholm	Del av gällande plan berörs av planförslaget. Planbestämmelser om Del av trafikledstunnel tas med i planförslag.
DP 2009-1714954	Tunnel för Förbifart Stockholm	Del av trafikledstunnel tas med i planförslag.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Skärholmen 2:1, Sättra 2:1, Kråkholmen 2 och hela fastigheten Kasholmen 1.

Kråkholmen 2 ägs av Brf Sjöblick 2. Övriga fastigheter ägs av Stockholms kommun. Kasholmen 1 är upplåten med tomträtt till SISAB.

Användning av mark

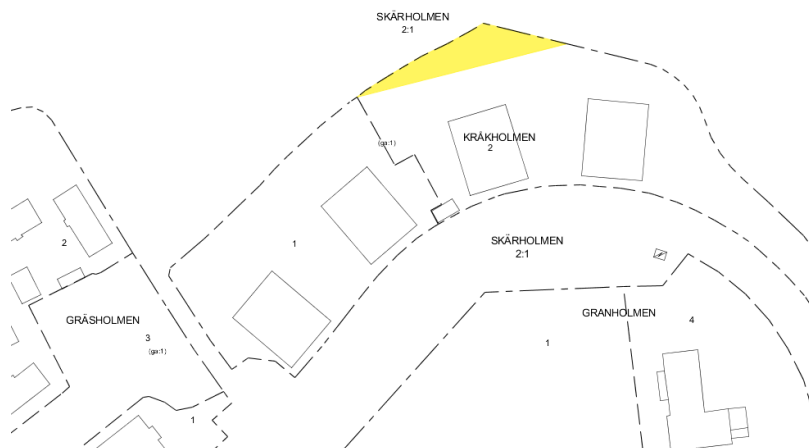
Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslag möjliggör markanvändning för bostäder, vårdboende, centrum, parkeringsgarage, sopsug, trafikledstunnel och skola/förskola på kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata och park.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmåteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Genom i huvudsak avstyckning från Skärholmen 2:1 kan nya fastigheter för bostäder, vårdboende, parkeringsgarage, skola/förskola, sopsug och centrumändamål bildas.

Genom fastighetsreglering kan del av Kråkholmen 2 föras över till ny bostads- och centrumfastighet. Se gult område på kartan nedan.



Kartan illustrerar marköverföring som kan bli aktuell.

Planen medger möjlighet till 3D-fastighetsbildning inom kvartersmark (sammanhängande byggnadsverk för vårdboende och centrum eller för bostäder, centrum och parkering med skilda fastigheter för respektive ändamål).

Planen medger 3D-fastighetsbildning för kvartersmark (parkeringsgarage) inom allmän platsmark (park).

Planen medger 3D-fastighetsbildning för kvartersmark (sopsug) inom allmän platsmark (park).

Förbifart Tunnel Sätra, trafikledstunnel (T på plankartan)

Se lagakraftvunnen detaljplan, dnr TDp/Dp 2009-17150.

Fastighetsbildning avseende 3D-fastighetsbildning för trafiktunnel är sökt, dnr hos det statliga lantmäteriet är AB141807. Detta innebär att berörda nybildade fastigheter kommer att urholkas av 3D-utrymmen för trafiktunnel

Servitut

Rätten för allmän gång- och cykeltrafik inom kvartersmark (utmärkt med x på plankartan) säkras med servitut.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning avses kunna inrättas för sopsugsanläggning (betecknad med g1 på plankartan. Sopsugsanläggning kommer huvudsakligen att vara lokaliserad under mark. I övrigt har inte lagts ut några markreservat förutom för själva huvudanläggningen på plankartan. Bildande av eventuell gemensamhetsanläggning kan kräva att avtal tecknas mellan parterna. Lämplighetsbestämmelser mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Avtal

Avtal om fastighetsreglering (överföring av mark från Kråkholmen 2 till Skärholmen 2:1) bör träffas mellan fastighetsägaren till Kråkholmen 2, Brf Sjöblick 2, och fastighetsägaren till Skärholmen 2:1, Stockholms kommun.

För bildandet av gemensamhetsanläggning för sopsug bör avtal tecknas mellan parterna.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Genomförandet av detaljplanen innebär investeringskostnader för Staden i form av ombyggnation av Skärholmsvägen, utbyggnad av gator inom föreslagen ny struktur, omfattande ledningsomläggningar samt investering i park.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Staden avser att upplåta kvartersmarken för bostäder inom detaljplanen med tomträtt, för bostäder som upplåts med hyresrätt, alternativt sälja marken, för bostäder som upplåts med bostadsrätt. Vid försäljning ska marknadspris för byggrätterna tillämpas.

Fastighetsbildning

Staden bekostar fastighetsbildning då marken ska upplåtas med tomträtt. För den kvartersmark som ska säljas ansvarar exploitören för att bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan Staden och ledningsägare. Nyanläggning av ledningar för den tillkommande bebyggelsen bekostas av respektive

ledningshavare och finansieras med anslutningsavgifter från kommande brukare.

Vatten och avlopp

Kommunalt Vatten och avloppsledningsnät ska byggas ut i området. Stockholm Vatten och Avfall AB svarar för projektering och utbyggnad av ledningsnätet. Anslutningsavgift tas ut av berörda byggherrar vid anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet enligt vid var tidpunkt gällande VA-taxa.

Sopsug

En stationär sopsugterminal planeras i områdets östra del mot Skärholmsvägen. Gemensamhetsanläggning avses kunna inrättas för sopsugsanläggning inom allmän platsmark/E-område. Sopsugsanläggning kommer huvudsakligen att vara lokaliserad under mark. Några markreservat för detta har inte lagts ut. Bildande av eventuell gemensamhetsanläggning kan kräva att avtal tecknas mellan parterna. Lämplighetsbestämmelser mm prövas vid lantmäteriförrättning.

El och tele m.m

Exploateringskontoret står för kostnader av eventuell flytt av ledningar inom blivande kvartersmarken. Respektive byggherre bekostar anslutning till ledningsnät för el och tele mm.

Grönkompensation

Beslut om genomförande av åtgärder för grönkompensation och övriga åtgärder som utförs av exploateringskontoret kommer att beslutas av exploateringsnämnden före antagande av detaljplanen.

Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnad av gata och park på allmän plats. Exploatörerna ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Permanent teknisk försörjning kommer att ansluta till befintliga ledningar i området.

Dagvatten

Dagvattenanläggning ska byggas i tidigt skede för att minimera risken för förorenat dagvatten kan drabba recipienten under byggskedet. Se avsnittet Dagvatten i konsekvensbeskrivningen s. 69-70.

El/Tele

Se avsnittet Teknisk försörjning s.85.

Fjärrvärme

Se avsnittet Teknisk försörjning s.85.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter att planen vunnit laga kraft.