

Inbjudan till samråd

– förslag till detaljplan för Söderholmen i stadsdelen Vårberg

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan som syftar till att möjliggöra cirka 300 nya bostäder i flerbostadshus med möjlighet för lokaler i bottenvåning, utökad byggrätt för Söderholmsskolan och större skolgård samt ny placering av idrottsändamål. Planen medger även utökade byggrätter för två befintliga 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 2015-15127.

Öppet hus hålls den 2 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 görs i lokal på Ekholmsvägen 50 klockan 17-17.15 samt klockan 18.30-18.45.

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.

Stadsbyggnadskontoret

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

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: 2015-15127

Med vänliga hälsningar,

Stadsplanerare, Pontus Bodén
E-post: pontus.boden@stockholm.se
Telefonnummer: 08 – 508 275 86

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
Huddinge kommun
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
Svensk Handel
Swedavia AB, Bromma Stockholm Airport
Trafikförvaltningen

Utbildningsförvaltningen
Yimby

För kännedom:

Namnberedningen

Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Stadsbyggnadsexpeditionen

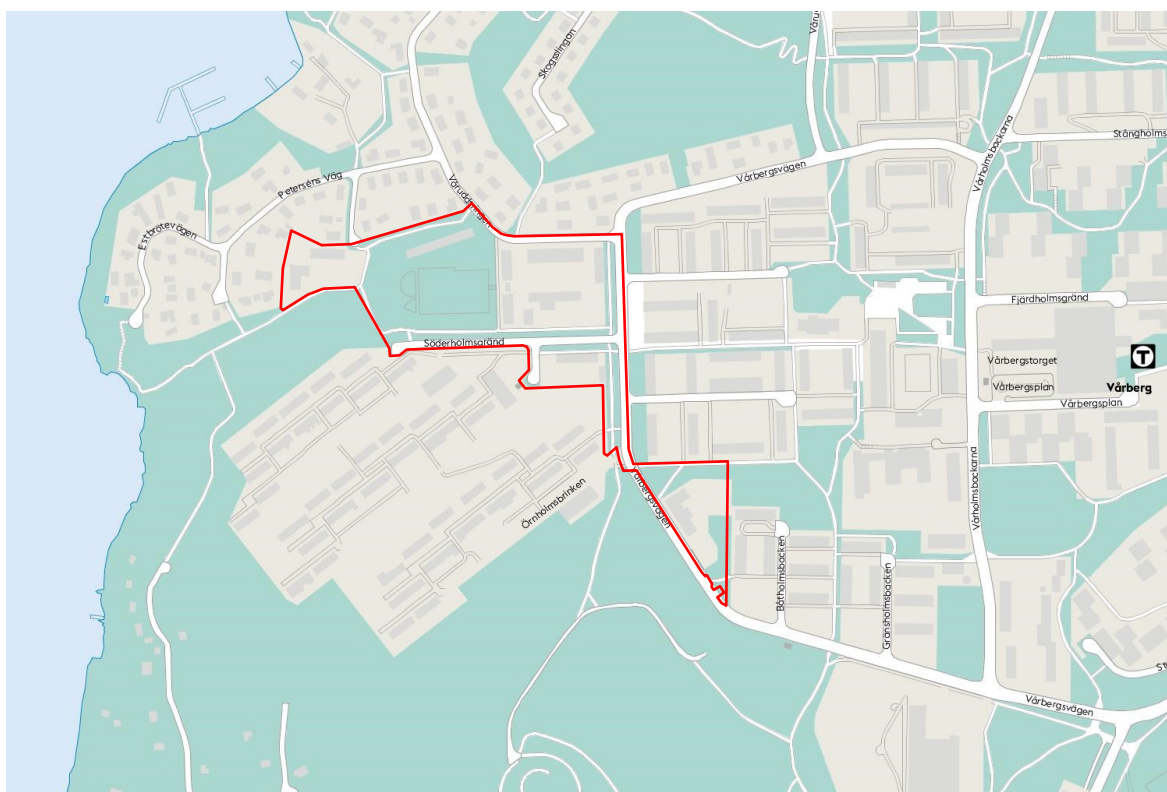
Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset

Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion

Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp

Planbeskrivning

Detaljplan för Söderholmen 1 m.fl. i stadsdelen Vårberg, S-Dp 2015-15127



Orienteringskarta. Planområdets placering markerat i rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen berör västra delen av Vårberg, där Vårbergsvägen möter Våruddsringen och Söderholmsgränd. Området innefattar Söderholmsskolan, den intilliggande grusplanen och gräsytan samt två förskolor.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 300 nya bostäder i flerbostadshus (bostadsrätter) med möjlighet för lokaler i bottenvåning, utökad byggrätt för Söderholmsskolan med nya skolbyggnader och större skolgård samt ny placering av idrottsändamål (7-spels konstgräsplan). Planen medger även utökade byggrätter för två befintliga förskolor.

Detaljplanens intention är att stärka stråket mellan Vårbergs centrum och Johannesdalsbadet så att det upplevs som tryggt, trafiksäkert och välgestaltat. Därför utformas och placeras ny bostadsbebyggelse och skolbyggnader på ett sätt som förstärker och definierar gaturummen samt ger ögon på ytor där människor vistas. Den nya bostadsbebyggelsen ska ha entréer mot gata och lokal i bottenvåningen vid Vårbergsvägen. Bebyggelsen, speciellt bottenvåningarnas fasader, ska hålla hög arkitektonisk kvalitet.

För att skapa variation i bebyggelsens utformning och en intressant stadsbild ska fasader utmed Vårbergsvägen och Söderholmsgränd vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter. En öppning i bebyggelsen ska finnas mellan gata och gård för att ytterligare bidra till en varierad karaktär.

Vårbergsvägen och Söderholmgränd ligger idag avskilt från gång- och cykelvägnätet vilket gör att bilvägarna upplevs som barriärer där fordon kör snabbt. Trafiksepareringen skapar även stora nivåskillnader och dåligt nyttjande av marken. I planförslaget föreslås rivning av två befintliga gångtunnlar att ersättas av mer stadsmässiga gator kantade av hus och entréer. Passage över gata ska istället ske vid en hastighetssäkrad passage i plan vid avsmalnat och delvis upphöjt övergångsställe.

I detaljplanens genomförandeskede ska projektet verka för att förstärka de kvaliteter som finns på platsen idag genom att utveckla befintliga park- och grönområden, exempelvis Johannesdalsbadet.

Miljöbedömning

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

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Inledning	6
Handlingar	6
Fokus Skärholmen.....	7
Planens syfte och huvuddrag	9
Plandata	10
Tidigare ställningstaganden	11
Förutsättningar	13
Skärholmens övergripande stadsmiljö	13
Natur	14
Geotekniska förhållanden.....	15
Hydrologiska förhållanden	16
Markavvattning	17
Dagvatten	17
Befintlig bebyggelse	18
Landskapsbild/stadsbild	18
Kulturhistoriskt värdefull miljö	19
Offentlig service.....	20
Kommersiell service	20
Gator och trafik	20
Störningar och risker	22
Planförslag	23
Planens generalitet.....	39
Gestaltungsprinciper för bostäder och skola	40
Idrottsmark.....	41
Park och vattenområden	41
Gator och trafik	43
Teknisk försörjning	47
Konsekvenser	51
Behovsbedömning.....	51
Stadsbyggnadsstrategier	51
Naturmiljö	52
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	53
Landskapsbild/ stadsbild	54
Stadsstruktur och stadskvalité.....	54
Kulturhistoriskt värdefull miljö	56
Störningar och risker	56
Ljusförhållanden och lokalklimat	57
Gator och trafik	60
Barnkonsekvenser	61
Tidplan	63

Genomförande	63
Organisatoriska frågor	63
Verkan på befintliga detaljplaner	64
Fastighetsrättsliga frågor	64
Ekonomiska frågor	66
Tekniska frågor	67
Genomförandetid	67

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar och underlag

- *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.
- *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/>
- *Fokus Skärholmen – PM övergripande dagvattenförutsättningar*, Structor, 2016-05-09
- *Fokus Skärholmen – lägesredovisning inför samråd*, Stockholms stad, 2017-05-31
- *Fokus Skärholmen – PM2*. Structor, 2016-06-23 (dagvatten)
- *Stråk- och strukturutredning – Fokus Skärholmen*, Tyréns. 2016-09-11
- *Fokus Skärholmen – Parkeringstal*, Tyréns. 2016-08-22
- *Stadsrumsanalys Vårberg- Skärholmen- Sättra- Bredäng*, Spacescape, 2017-08-08
- *Miljöaspekter för fokusområden Skärholmen*, Miljöförvaltningen Stockholms stad, 2016
- *Integrerad Barnkonsekvensanalys för Söderholmen – Steg 2: Framtagande av förslag*, Stockholms stad, 2017-05-23
- *Integrerad barnkonsekvensanalys för Söderholmen – Steg 3: Konsekvensanalys av samrådsförslag*, Ramböll, augusti 2017
- *Geoteknisk utlåtande – Söderholmsgränd, Vårberg*, Tyréns, 2017-01-30
- *Principlösning avfallshantering*, Riksbyggen & Arkitema, 2017-05-22
- *Dagvatten Dagvattenutredning for Riksbyggens kvarter Söderholmsgränd*, Geosigma, 2017-06-22
- *Trafikbillerutredning inför detaljplan, Söderholmsgränd, Skärholmen*, ACAD Acoustic Consulting and Design, 2017-07-02
- *Söderholmsgränd Brandskyddstekniska förutsättningar – Detaljplansskede*, Brandskyddslaget, 2017-05-15
- *Brandtekniskt utlåtande*, Firetech, 2017-05-23

- *PM avfallshantering Söderholmsskolan och Torpgläntan*, Cedervall arkitekter, 2017-05-30
- *Dagvattenutredning för Söderholmen*, Geosigma, 2017-08-23
- *Plan för säkra och trygga skolvägar i Stockholms stad*, Stockholms stad, 2016

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial*, Arkitema, 2017-08-21
- *Illustrationsmaterial*, Cedervall, 2017-08-21
- *Solstudier*, Arkitema, 2017-08-21
- *Kvalitetsprogram för allmän plats*, Tema arkitekter, 2017-08-28

Medverkande

Planen är framtagen av Pontus Bodén på stadsbyggnadskontoret. Från exploateringskontoret har Josefin Idbrant medverkat.

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 stadskvaliteter. 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 stadsbyggande. 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 detaljplaner

Fokus Skärholmen har även ett uppdrag att pröva ”mer generella detaljplaner” vilket handlar dels om detaljplanens innehåll, dels om stadens interna process i samband med planläggning. 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 en specifik projekttid 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

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 300 nya bostäder i flerbostadshus med möjlighet för lokaler i bottenvåning, utökad byggrätt för Söderholmsskolan med nya skolbyggnader och större skolgård samt ny placering av idrottsändamål (7-spels konstgräsplan). Planen medger även utökade byggrätter för två befintliga förskolor.

Detaljplanens intention är även att stärka stråket mellan Vårbergs centrum och Johannesdalsbadet så att det upplevs som tryggt, trafiksäkert och välgestaltat. Därför utformas och placeras ny bostadsbebyggelse och skolbyggnader på ett sätt som förstärker och definierar gaturummen samt ger ögon på ytor där människor vistas. Den nya bostadsbebyggelsen ska ha entréer mot gata och lokal i bottenvåningen vid Vårbergsvägen. Bebyggelsen, speciellt bottenvåningarnas fasader, ska hålla hög arkitektonisk kvalitet.

För att skapa variation i bebyggelsens utformning och en intressant stadsbild ska fasader utmed Vårbergsvägen och Söderholmstränd vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter. En öppning i bebyggelsen ska finnas mellan gata och gård för att ytterligare bidra till en varierad karaktär.

Vårbergsvägen och Söderholmstränd ligger idag avskilt från gång- och cykelvägnätet vilket gör att bilvägarna upplevs som barriärer där fordon kör snabbt. Trafiksepareringen skapar även stora nivåskillnader och dåligt nyttjande av marken. I planförslaget föreslås rivning av två befintliga gångtunnlar att ersättas av mer stadsmässiga gator kantade av hus och entréer.

Passage över gata ska istället ske vid en hastighetssäkrad passage i plan vid avsmalnat och delvis upphöjt övergångsställe.

I detaljplanens genomförandeskede ska projektet verka för att förstärka de kvaliteter som finns på platsen idag genom att utveckla befintliga park- och grönområden, exempelvis Johannesdalsbadet.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i västra delen av Vårberg stadsdel, där Vårbergsvägen möter Våruddsringen och Söderholmsgränd. Området innefattar den existerande skoltomten för Söderholmsskolan (kv. Söderholmen 1); den intilliggande grusplanen och den skogsbevuxna naturslätten som sträcker sig ner mot mälaren (Vårberg 1:1); förskoletomterna Laxholmen (Laxholmen 4), Torpglantan (Stallarholmen 17) och Båtholmen (Båtholmen 2) samt delar av Söderholmsgränd och Vårbergsvägen (Skärholmen 2:1).

Fastigheterna Söderholmen 1, Laxholmen 4, Stallarholmen 17 samt Båtholmen 2 ägs av Stockholms stad med SISAB som tomträttshavare. Del av Vårberg 1:1 och Skärholmen 2:1 ägs av Stockholms stad.



Ortofoto med planområdesgräns (Stockholms stad).

Tidigare ställningstaganden

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

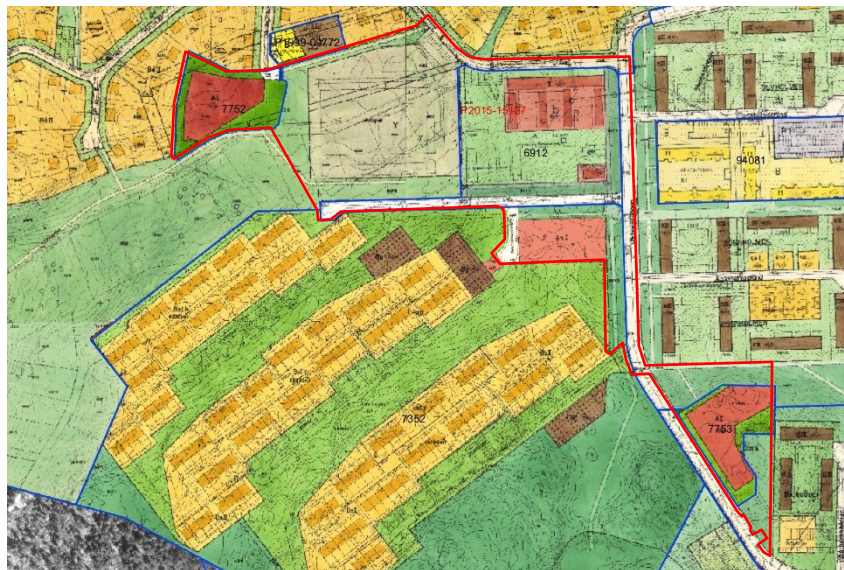
Förslag till ny översiktsplan beskriver ett snabbt växande Stockholm med starkt fokus på en jämn fördelning av stadskvalitéer över hela staden. De fyra stadsbyggnadsmålen är: En växande stad, En sammanhängande stad, God offentlig miljö och En klimatsmart och tålig stad.

Program

Planområdet fanns med som tillägg till beslut 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.

Detaljplan

Gällande detaljplan avseende Söderholmsskolans fastighet är Pl.6912 som reglerar allmänt ändamål samt parkmark. Flera av skolans befintliga byggnader är planstridiga och är inte anpassade till de angivna byggrätterna. Intilliggande grusplan och naturmark i väster regleras i plan Pl.6691A som idrottsområde samt parkmark. Fastigheten Laxholmen 4 regleras som allmänt ändamål i detaljplan Pl.7352. Även i gällande plan för kvarteret Stallarholmen 17, Pl. 7752, och kvarteret Båtholmen 2, Pl. 7753, regleras marken som allmän ändamål. Vårbergsvägen regleras som gatumark i detaljplan Pl.6517 och intilliggande skogsmark som parkmark i plan Pl.6519.



Gällande planer för området. Planområdesgräns markerat i rött (Stockholms stad).

Pågående planarbete

Flera av skolans byggnader är planstridiga och två ihopplänkade byggnader mot bollplanen har rivits. Situationen omöjliggör omvandling eller utbyggnad av skolans byggnader.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2015 att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015-17268). Utöver beslut om minst 4000 bostäder inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde gavs även uppdraget om mer generella detaljplaner.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i juni 2017 lägesredovisning av Fokus Skärholmen och uppdrog åt kontoret att ställa ut planförslagen för samråd.

Kommunala beslut i övrigt

Stadens budget 2016

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

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade i maj 2016 att anvisa mark för cirka 200 lägenheter (bostadsrätter) inom del av fastigheten Vårberg 1:1 till Riksbyggen.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

Strandskydd föreligger inom 100 meter från Mälarens strandlinje. Denna zon är avsedd att lämnas ostörd från ny bebyggelse men ingår för de parkåtgärder som planeras.

Förutsättningar

Skärholmens övergripande stadsmiljö

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 styrt utformningen av bebyggelsegrupper och vägar. Centrum placerades vid tunnelbanestationen, flerbostadshus lades 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.

Sätraskogen 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.

Bebyggelsemiljön har stora kvaliteter men också utmaningar utifrån stadsmiljön som socialt hållbar. Avstånden inom stadsdelarna är stora och många ytor kan upplevas ödsliga och outnyttjade. Bebyggelsen vänder sig bort från de offentliga rummen och de överdimensionerade vägarna, vilka bildar barriärer i stadsstrukturen. Därtill är bebyggelsestrukturen storskalig med stor andel monotona bottenvåningar längs viktiga rörelsestråk. Gång- och cykelnätet är trafiksäkert men kan många gånger upplevas otryggt då det löper främst genom större parkstråk utan bebyggelse. Stadsmiljön behöver bli mer sammanhängande och funktionsblandningen öka så att större delar av stadsdelarna kan upplevas levande och trygg under fler timmar på dygnet.

Skärholmsdalen var fram till utbyggnaden av miljonprogrammet under 1960-talet ett agrart landskap med åkrar, ångar och skogspartier.

Vårberg

I dag präglas Vårberg av en variationsrik 1960- och 1970- tals bebyggelse, med lägre lamellhus, punkthus, skivhus, villor och radhusområden, byggda på höjderna och i dalgångarna kring Vårbergs centrum. Stadsplanen är för tiden traditionell med trafikseparering, flerbostadshus närmast centrum och perifera småhusområden, samtliga uppdelade i mindre enklaver som närmast liknar grannskapsenheter. Bebyggelsen är tänkt att förstärka landskapets karaktär med höghus på högre och brantare partier och låghus i låglänta sänkor. Bostadsområdena är många och relativt små, med sinsemellan olika gestaltning. Anledningen till detta bottnar delvis i den kuperade terrängen men främst i den stora andelen privata byggaktörer och mängden anlitade arkitekter. Detta har gett en mer varierad stadsbild med en väsentligt djärvare, mer internationellt orienterad arkitektur än i närliggande stadsdelar.

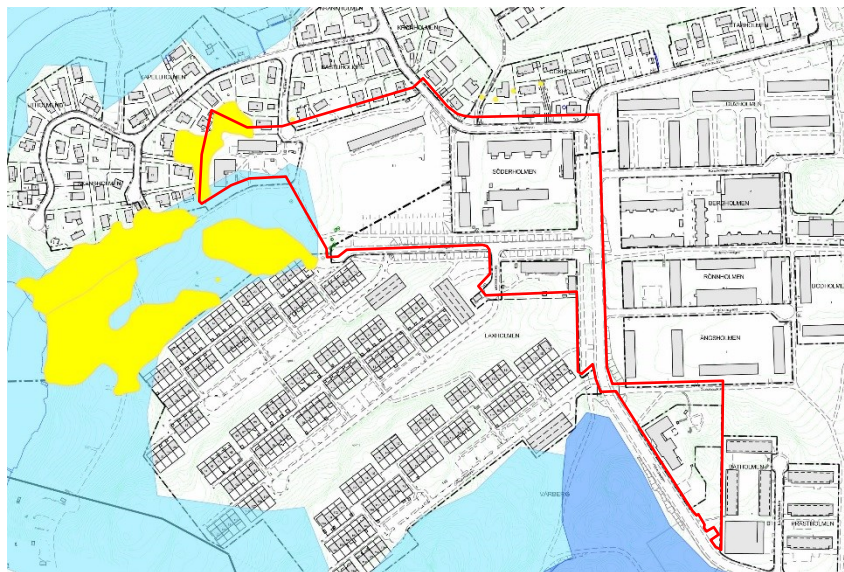
Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av öppna gräsytor, hårdgjorda gatumiljöer, ytor för skol- och förskoleverksamhet samt skogbevuxna områden. Framförallt kring Vårbergsvägen utgörs marken av öppen gräsmark mellan vägytor. I planområdets södra del omsluts förskolan Båtholmen av ett mindre skogsområde. De öppna gräs- och grusytorna i planområdets norra del skiljs av från intilliggande småhusbebyggelse med en trädbeväxt zon. I träden har kattuggla siktats.

Naturvärden

Planområdet hyser inte några utpekade naturvärden. Väster om planområdet ligger ett skogsområde som är utpekad som ett ekologisk särskilt betydelsefull område (ESBO). Skogsområdet är en del av ett spridningssamband längs med Mälarens strand mot Sätterskogens naturreservat. Skogsområdet består av blandskog, barrskog, ädellövskog och ekområden med värdeklass 3. Det finns även våtmarker och potentiella groddjurslokaler i området. Skogsområdet är delvis igenvuxet med sly men bedöms innehålla höga ekologiska och rekreativa värden. Mitt emot fastigheten Båtholmen 2, i planområdets södra del, sträcker sig naturen ända fram till Vårbergsvägen. Här utgör naturmarken "*livsmiljö för skyddsvärda arter*", en högre klass av ESBO. Större grupper av ekar växer i naturmarken ner mot Mälaren, det även finns ett par karterade jätteekar intill planområdet var av den ena skulle behöva friställas. Skogen och de öppna gräsyterna har även höga rekreativa värden.



Karta över ESBO spridningssamband - ljusblå, livsmiljö för skyddsvärda arter – blå samt områdesklass ekdatabasen – gult (Stockholms stad Miljöförvaltningen).

Rekreation och friluftsliv

Inom planområdet finns öppna gräsytor som används för valborg- och midsommarfirande. Den befintliga grusplanen är ej bopningsbar och används främst av skolverksamheten. Naturstråket ner mot Mälaren är ett omtyckt rekreativt område för intillboende. Johannedalsbadet och promenaden längs med vattnet mot Sätterskogen utgör en större sammanhängande del i Stockholms gröna promenadvägar.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet och dess närområde har stora höjdskillnader. Marknivåerna varierar kraftigt och området sluttar från söder till norr och från öst till väst, ner mot Mälaren. Förskolan Båtholmen ligger på ca + 48 meter, Söderholmsskolans skolgård på ca +30 meter, grusplanen på ca +24 meter och förskolan Torpgläntan på ca +20 meter.

Enligt byggnadsgeologiska kartan består de norra delarna av planområdet till mestadels av lerjord samt berg i dagen medan de södra delarna övervägande av berg i dagen. Enligt SGU:s jorddjupskarta består jorden under grusplanen av lera med mäktigheten 1-5 m. Nordväst om korsningen Vårbergsvägen/ Söderholmsgränd utgörs marken av morän med mäktigheten 1-3 m och marken under kvarteret Laxholmen av urberg med ett jorddjup på 0-3 m.

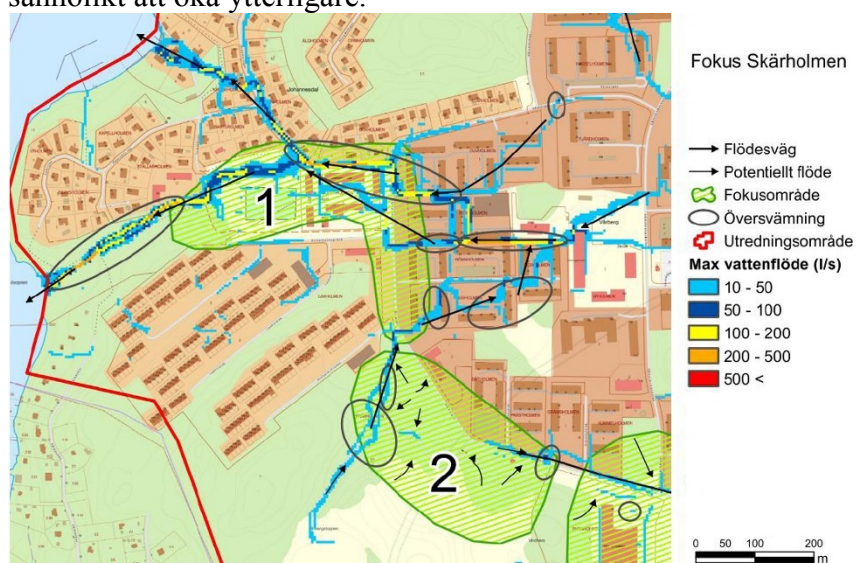


Karta över geologiska markförhållanden. Gult område markerar jord, lila – morän, rött – berg-i-dagen (Stockholms stad Miljöförvaltningen).

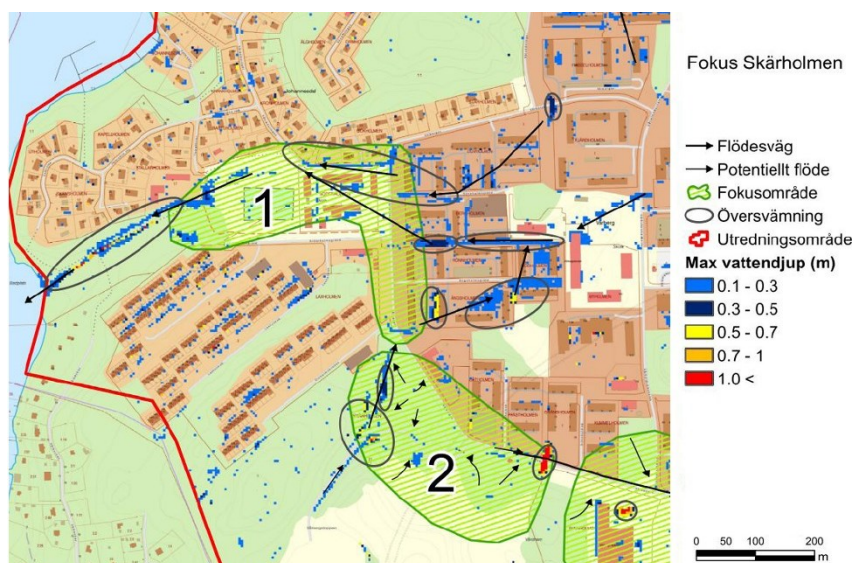
Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

I västra delarna av område 1 sluttar marken nedåt mot Fiskarfjärden och Mälaren. Stora vattenflöden som får stor hastighet av lutande terräng kan orsaka skador på såväl människor som bostäder och infrastruktur liksom på mark. Med höga flöden och befintliga lågpunkter riskerar ett antal fastigheter inom, öster och norr om område 1 att översvämmas lokalt med ett djup på mellan 0,5 – 1 meter. När planerad bebyggelse och/eller förtätning i fokusområde 1 och 2 genomförs kommer flödena sannolikt att öka ytterligare.



Söderholmen som markerat som område 1, max vattenflöde och flödesvägar (Structor).



Söderholmen som markerat som område 1, max vattendjup och flödesvägar (Structor).

Vattenskyddsområde

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Rödstensfjärden (SE657330-161320). Enligt VISS juni 2017 har Mälaren-Rödstensfjärden god ekologisk status samt god kemisk status, när bromerande difinyletrar och kvicksilver tas med i bedömningen uppnår recipienten ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Rödstensfjärden är god ekologisk status och god kemisk status med undantag för bromerande difinyletrar och kvicksilver.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Markavvattning

Markavvattning inom planområdet sker i huvudsak åt väster, då marken gradvis lutar ner mot Mälaren. För den södra delen av planområdet, som omfattar förskolan Båtholmen, leds vatten norrut via befintligt ledningssystem i Vårbergsvägen.

Dagvatten

Inom planområdet finns befintliga kommunala VA- ledningar för spillvatten, vatten och dagvatten.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Skyddsföreskrifter anger att utsläpp av dagvatten inte får ske utan rening om det föreligger risk för vattenföroreningar. Vidare får mark och anläggningsarbeten inte ske om det kan medföra risk för vattenföroreningar.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av befintliga skol- och förskolelokaler. Söderholmsskolan omfattar totalt sex byggnader, tre större, en mindre samt två sammanbyggda paviljonger som är borttagna. Den största byggnaden är i två våningar med uppskjutande fläktdelar och ligger mot Våruddsringen, övriga hus har en våning med sadeltak.

Verksamheterna Torpgläntan, Båtholmen och Laxholmen består av envåningsbyggnader med lågt sluttande sadeltak.



Matsalsbyggnad Söderholmsskolan.
(Stockholms stad)



Förskolan Torpgläntan (Stockholms stad).



Laxholmen 4 (Stockholms stad).



Förskolan Båtholmen (Stockholms stad).

Landskapsbild/stadsbild

Från Vårbergsvägen söderifrån är förskolan Båtholmen det första som uppenbarar sig på höger sida om vägen på krönet av en kulle inbäddad i grönska. Vårbergsvägen sluttar därefter neråt och ger en glimt av Söderholmsskolan som ligger i en dalgång mellan radhusen på Örnholmsbrinken och villabebyggelsen ovanför Våruddsringen. Gaturummet är brett och körvägen dominerande. Flerbostadshusbebyggelsen längs Vårbergsvägen står långt ifrån

vägen. Söderholmsgränd domineras av breda körbanor och omges av mycket grönska. Våruddsringen har en lugn karaktär kantad med enfamiljshus. Skolgården, grusplanen samt gräsytan nedanför grusplanen utgör det lågområde som gradvis lutar ner mot Johannedalsbadet och Mälaren.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

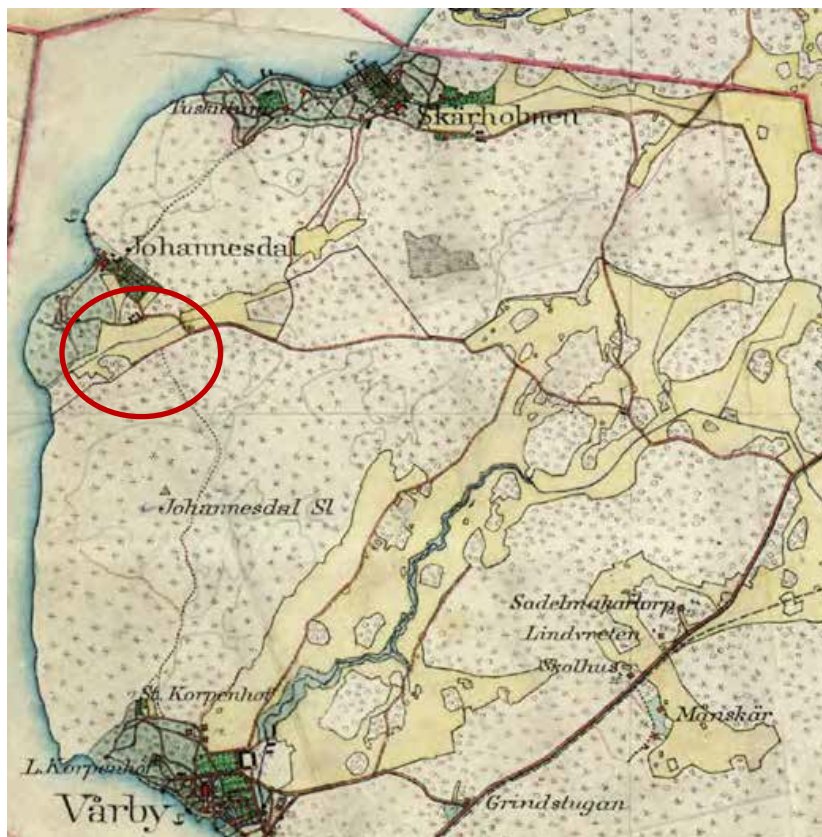
Samtliga byggnader som ingår i planområdet är enligt stadsmuseets klassificering av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Kulturhistorisk klassificering (Stadsmuseet).

Det kulturhistoriska landskapet

Planområdet utgjorde tidigare öppen slättmark som ursprungligen kopplade ihop intilliggande gårdar i Vårberg, Skärholmen och Vårby. Vägarna var placerade mellan skogbeksäddade kullar. Intill planområdet ligger de bevarade delarna av Johannesdals gård med anor från 1700-talets slut. Johannesdal ligger i en flack, öppen, dalgång som sluttar mot Mälaren i nordväst, med högre mark av naturkaraktär i söder och norr. Utmed Mälarstranden finns sentida gångramper och bryggor i trä, med ankarplatser för småbåtar.



Härads-karta över Skärholmen 1901-1906. Planområdets ungefärliga läge markerat i rött (Lantmäterimyndigheten).

Offentlig service

Skola och förskola

Söderholmsskolan är en kommunal grundskola med ca 360 elever från förskoleklass till årskurs. På skolan bedrivs även specialpedagogik och fritidsklubb. Skolans elever kommer i första hand från närområdet.

Förskolan Torpgläntan inrymmer idag totalt fyra avdelningar med totalt 80 barn. Angöring till förskolan sker via gatan Torpgläntan. Befintlig tomt är ca 6000 kvm. Förskolan Båtholmen inrymmer idag totalt fem avdelningar med totalt 90 barn. Befintlig inlastning sker utmed Vårbergsvägen. Befintlig tomt är ca 5400 kvm.

Kommersiell service

I dagsläget finns inget utbud av kommersiell service i planområdets direkta anslutning. I Vårbergs centrum finns affärer och närservice.

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 med innerstaden genom tunnelbanans röda linje. Framtida planerade kollektivtrafikutbyggnader så som Spårväg Syd och ny tunnelbana Älvsjö – Fridhemsplan kommer att förstärka Skärholmens läge i regionen.

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykelvägnätet är avskilt från vägnas körbanor men löper längs med gatorna. Genom en gång- och cykelväg som ansluter i öster kopplas planområdet samman med Vårbergs centrum. GC-vägen går i tunnel under Vårbergsvägen samt Söderholmsgränd och skapar en direkt entré in på skolgården.

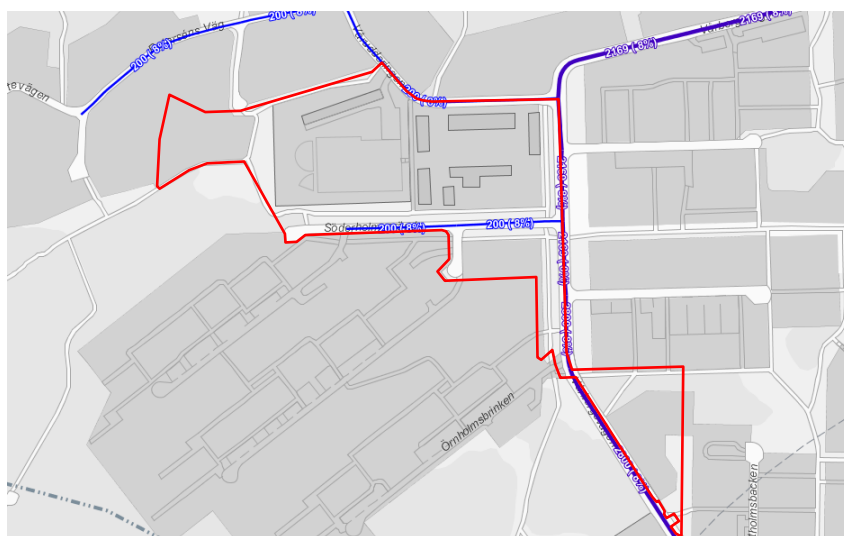
Kollektivtrafik

Vårbergsvägen trafikeras med lokalbuss 135 som knyter samman Vårberg med Mälärhöjden via Skärholmens centrum.

Busshållplatsen är lokaliserad utanför skolbyggnaden närmast vägen.

Biltrafik

Vårbergsvägen utgör huvudgatan i västra Vårberg och är planområdets gräns i öster. Det är en bred väg med separerat körfält från gång och cykel. Här passerar dagligen ca 2800 fordon. Vägens högsta punkt är intill förskolan Båtholmen, varpå den gradvis lutar ner mot korsningen med Våruddsringen. Trafikmängderna på gatorna Söderholmsgränd och Våruddsringen är betydligt lägre med cirka 200 fordon vardera.



Trafikflöden i området (Stockholms stad Miljöförvaltningen).

I dagsläget tillåts parkering utmed Söderholmsgränd och Våruddsringen men inte Vårbergsvägen. På Laxholmsbacken

ligger två parkeringsgarage som ägs och nyttjas av samfällighetsföreningen Laxholmsbacken.

Tillgänglighet

Planområdet har en markant nivåskillnad med höga landformer (+49m) i den södra delen som gradvis lutar ned mot Mälaren. Skolgården (+29m) och grusplanen (+24m) ligger flackt innan naturslätten viker ner mot vattnet. Gatorna är branta och har stundtals en högre längsgående lutning än vad Stockholms stad satt som ambition, 5%.

Störningar och risker

Förorenad mark

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar på platsen.

Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft ligger långt under gränsvärden.

Buller, vibrationer

Planområdet är i dagsläget i mindre utsträckning exponerat för trafikbuller, ekvivalentnivån ligger under 40 dBA för större delen av området. Med ändrade vägdragningar och ökad trafik i området behöver dock bullerfrågan beaktas.

Ljud från bollplanen kan orsaka störning i form av ljus och buller, vilket även det behöver beaktas i planeringen.

Planförslag



Illustrationsplan över planområdet (Arkitema Architects).
Planområdesgräns är markerat med rött. Orangefärgade byggnader
markerar skolor och förskolor.

Övergripande

Planförslaget innebär ett nytillskott av bostäder i flerbostadshus samt nya byggnader för Söderholmsskolan och förskolorna Torpgläntan och Båtholmen.

Söderholmsskolan ligger vid början av ett parkstråk som bland bostäder och idrottsplaner letar sig ned till Mälarens vatten. I förslaget förstärks kontakten med parken genom att stråket tillåts fortsätta i ett brett band av grönska in på skolgården. Redan från huvudentrén, som ligger i stråkets axel, anas grönskan och närheten till både Johannedalsbadet, den nya konstgräsplanen och naturmarken. Tillsammans bildas ett aktivitetsstråk med plats för sport och lek både under och efter skoltid. Visionen är att skolgården inte ska avgränsas av staket och vara en inbjudande plats att vistas på. Med bostäder intill skapas bra uppsikt över skolgården och aktivitetsstråket kvällstid.

I aktivitetsstråket placeras en ny 7-spels konstgräsplan som ersätter den befintliga grusplanen. I planförslaget ökar den totala skolgårdsytan samt lekytan per barn jämfört med dagsläget. Delar av skolans lokaler ska även kunna nyttjas för föreningsaktiviteter kvällstid.

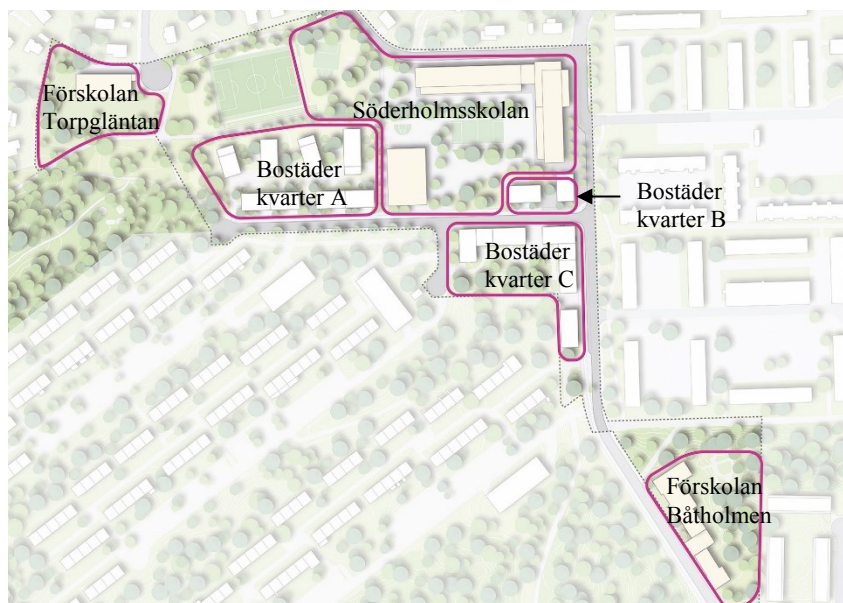


Flygbild över planområdet (Stockholms stad)

Detaljplanen möjliggör för totalt cirka 300 nya lägenheter med bostadsrätter. Ny bostadsbebyggelse planeras med entréer mot gata och lokal i bottenvåningen vid Vårbergsvägen. I samrådsförslaget redovisas höjder på 3-7 våningar och möjlighet till varierad takutformning.

Den nya bostadsbebyggelsen är indelad i tre kvarter: Kvarter A är placerad på den befintliga grusplanen, kvarter B ligger på nordvästra sidan av korsningen Vårbergsvägen/Söderholmsgränd och kvarter C ligger väster om Vårbergsvägen och söder om Söderholmsgränd, inom fastigheten Laxholmen. Bebyggelsen syftar till att skapa definierade gaturum längs Vårbergsvägen och Söderholmsgränd.

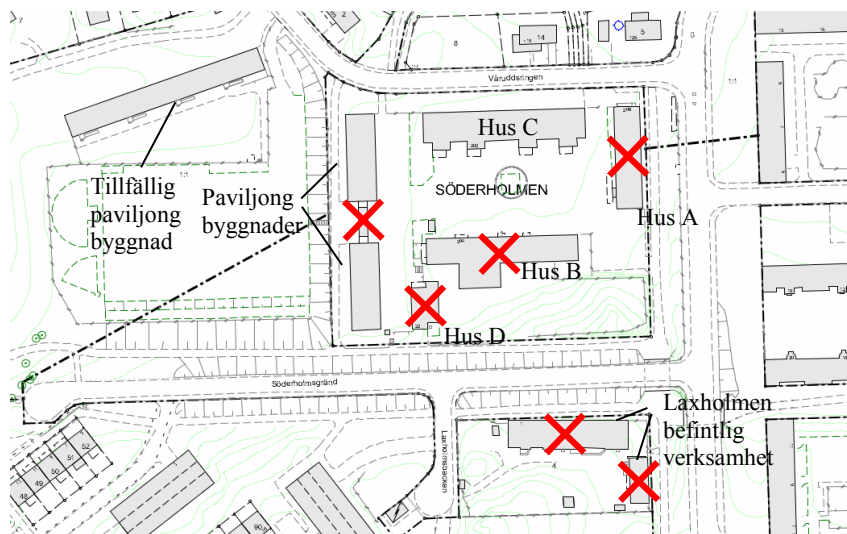
För att effektivt använda marken inom planområdet och utnyttja befintliga gator för att lösa access och angöring till skola och bostäder, kommer delar av Vårbergsvägen och Söderholmsgränd att byggas om så att gång- och cykelbanorna placeras intill körbanorna. Detta frigör tidigare impedimentytor som består av gräs och sly. Samtidigt kan ytor inom planområdet omfördelas vilket skapar bättre förutsättningar för de olika funktionerna och tydligare uppdelning dess emellan. Trafiksepareringen bryts och många topografiska höjdskillnader försvinner. Söderholmsskolan kommer att utökas inom sin egen fastighet och får en utökad skolgård på delar av den befintliga gräsytan.



Planområdets olika områden (Arkitema Architects).

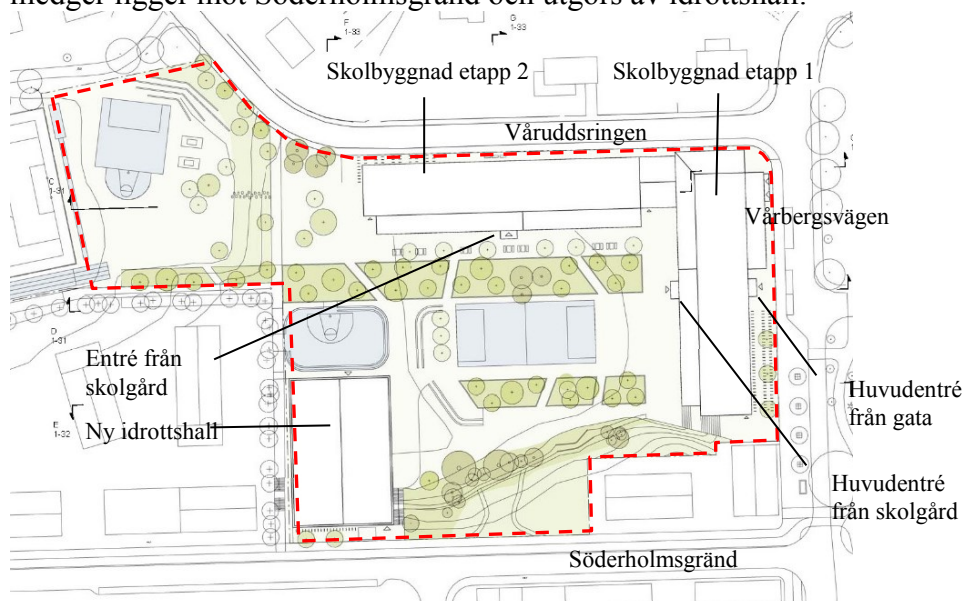
Söderholmsskolan

Söderholmsskolan planeras växa till en utökad F-6 skola, dvs förskoleklass till årskurs sex i fyra paralleller med kapacitet på runt 900 elever. Planförslaget förutsätter att flera befintliga skolbyggnader inom fastigheterna Söderholmen 1 och Laxholmen 4 rivs eller tas bort.

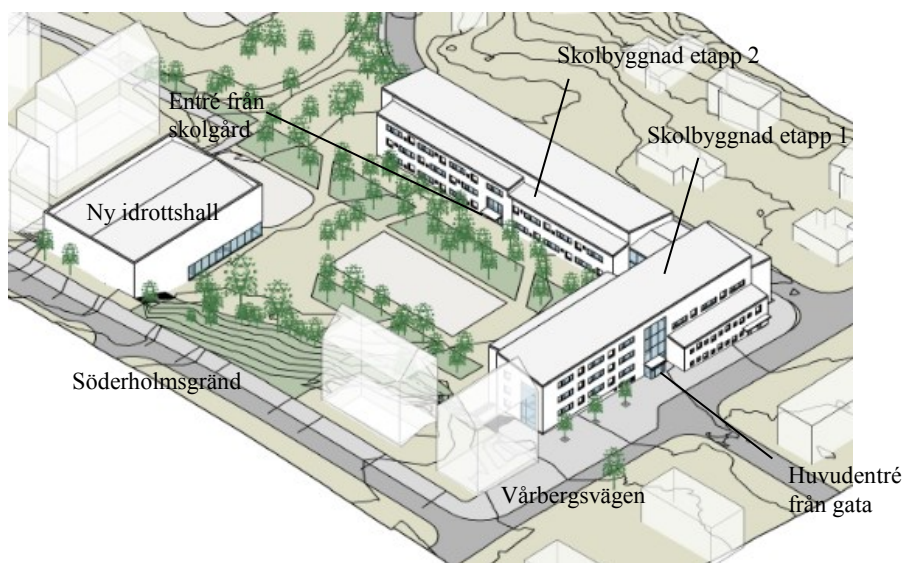


Rött kryss markerar de byggnader som rivs (Stockholms stad).

Den nya detaljplanen möjliggör för totalt två nya byggrätter för skolanvändning (S) inom fastigheten Söderholmen 1 och bekräftar samtidigt användningen för en befintlig byggnad (hus C). I planförslaget föreslås en ny L-formad skolbyggnad mot Vårbergsvägen och Vårudringen. Den är planerad att främst innehålla administration samt lokaler för gemensam användning. Skolbyggnaden är avsedd att genomföras i två utbyggnadsetapper. I den första etappen genomförs byggnadsdelen som är placerad mot Vårbergsvägen, vilket gör att undervisning i befintligt hus C samtidigt kan fortsätta. Utbyggnad av den andra etappen, byggrätt placerad mot Vårudringen, kan ske först när hus C är uttjänt. Den andra byggrätten som planen medger ligger mot Söderholmsgränd och utgörs av idrottshall.



Illustrationsplan över Söderholmsskolans nya disposition av skolbyggnader och skolgård (Cedervall Arkitekter).



Axonometri över nya Söderholmsskolan (Cedervall Arkitekter).

Den nya skolbyggnaden som placeras mot Vårbergsvägen (etapp 1) är planerad att innehålla hemvister, matsal, kök, bibliotek, administration och reception. Den är delvis belägen i kraftigt kuperad terräng som ger ett souterrängläge mot Vårbergsvägen. Huvudentrén kommer sannolikt att bli placerad på ett halvplan. Från entrén föreslås direkt förbindelse med bibliotek, matsal och administration samt visuell kontakt med skolgården genom det uppglasade entrétorget. Tanken är att entrétorget ska fungera som sammanbindande nav i byggnaden med horisontell och vertikal kommunikation och med siktlinjer genom byggnaden. Utanför huvudentrén, mot Vårbergsvägen, hårdgörs marken och skapar en entréplats med cykelparkeringar. Höjden på byggnaden regleras med en nockhöjdsbestämmelse och tillåts vara fyra våningar mot Vårbergsvägen.



Illustration 1, av skolbyggnaden mot Vårbergsvägen etapp 1 (Cedervall Arkitekter).

Den lägre byggnadsdelen (etapp 2) mot Våruddsringen får högst bli två respektive tre våningar av hänsyn till småhusbebyggelsen på andra sidan gatan (se vidare under kapitlet konsekvenser, ljusförhållanden och lokalklimat). Byggnadsdelen är tänkt att innehålla tre hemvister, slöjd- och labbsalar. Planförslaget tillåter att huset placeras som närmst 2,5 meter från trottoar, i syfte att ge plats åt cykelparkeringar.

Idrottsbyggnaden är placerad i souterrängläge mot Söderholmsgränd vilket medger en tillgänglig entré mot gatan i samma plan som idrottshallen. Parkeringsplats för funktionsnedsatta ges möjlighet att placeras inom förgårdsmark intill entrén. Spegelsal, omklädningsrum och övriga tillhörande funktioner planeras under idrottshallen med entré från skolgården.

Skolans varumottagning och sophantering ska ske från Vårbergsvägen i en separat lastzon. Byggnadens höjd och omfattning regleras med bestämmelserna byggnadshöjd och exploateringsstal (bruttoarea) på plankartan.



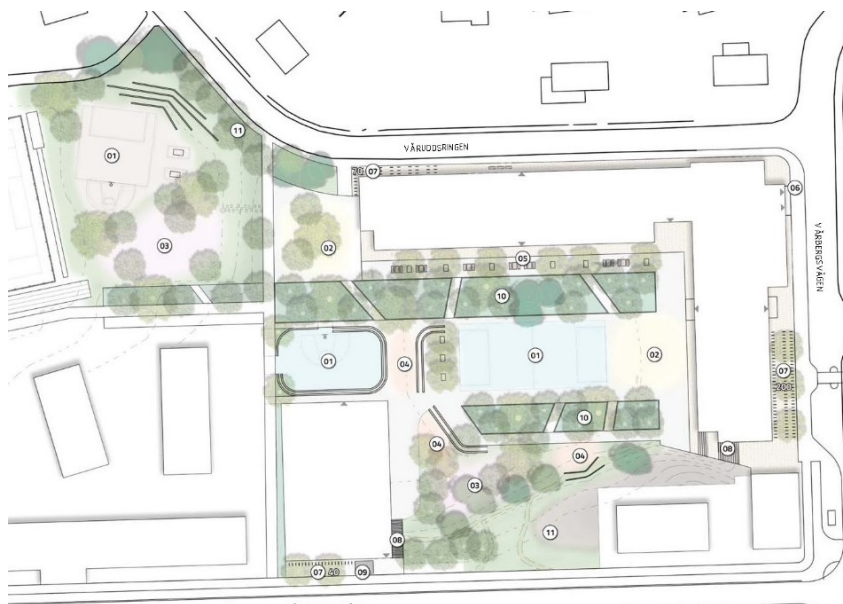
Illustration 2, av idrottshallen (Cedervall Arkitekter).



Illustration 3, av skolgårdsmiljön sett från idrottshallen (Cedervall Arkitekter).

Skolgård

Skolgården sluttar svagt åt väster och övergår sedan till idrottsplats samt ett sammanhängande parkstråk ned mot Mälaren. Stråket är också en av komponenterna i gårdens dagvattenhantering. I skolgårdens sydöstra kant, mot bostäderna i kvarter B, ska delar av befintlig naturmark med berg i dagen bibehållas för naturlig plats för klätterlek.



Illustrationsplan skolgård (Cedervall Arkitekter).

Den totala skolgårdsytan blir cirka 18500 kvm vilket ger ungefär 20 kvm per barn. En skolgård kan delas in olika zoner för aktiv rörelse respektive platser för lugn och vila. Mer aktiva och ytkrävande lekar och sporter möjliggörs närmare idrottsplatsen. Skolgårdsytan regleras med bestämmelsen plusmark, där endast förråd, växthus, fristående skärmtak, lekutrustning, mur, plank, skolkomplement eller läktare får uppföras. Parkeringsplatser medges ej annat än för funktionsnedsatta. Dagvattenmagasin får finnas.

Intilliggande idrottsytor kommer kunna nyttjas av skolans verksamhet under dagtid men även vara bokningsbara på kvällar och helger.

Nya bostäder

Bostadsbebyggelsen längs Söderholmsgränd ska utgöras av ett varierat volymspel av lamellhus i olika riktning och höjd. Vridningar och tvärställningar skapar levande gårds- och gaturum. Bebyggelsen föreslås ha ett omväxlande taklandskap med gröna takterrasser och markerade sadeltak. Husen blir tre till sju våningar höga plus delvis inredda vindar vilket ger en varierad bebyggelse fylld av utblickar och ljusinsläpp.

Söderholmsgränd blir enligt förslaget en gata med bostadsentréer och generös förgårdsmark i söderläge med plats för bland annat mindre trädgårdar. Gående och cyklister kan röra sig på breddad gång- och cykelväg på gatans norra sida utmed de nya husen. Kvarteren närmast Vårbergsvägen är planerade att utformas med

hårdgjorda torgytor mellan husen och med sammanbyggda kvartershörn. I korsningen mellan Vårbergsvägen och Söderholmsgränd bildar två tvärställda huskroppar ett entrémotiv som välkomnar till den nya stadsgatan och även tydliggör riktningen och vägen ner mot Mälaren.



Illustration bostäder kvarter A, mot gården (Arkitema Architects).

Bostäder kvarter A

Kvarter A är planerat som ett öppet kvarter med långsgående lamellhus norr om Söderholmsgränd i kombination med fritt placerade hus söder om konstgräsplanen. Mellan husen skapas gårdsrum för lek och vistelse.. Detaljplanen styr användningen inom kvarteret till nya bostäder (B) samt möjliggör centrumändamål (C).

Byggnaderna med långsidan mot Söderholmsgränd föreslås bli mellan fyra till sex våningar. Planbestämmelserna medger att takutformningen kan utformas på olika sätt. I det gällande planförslaget föreslås gemensamma takterrasser på husen som är fyra våningar höga. Monotona fasader ska undvikas mot Söderholmsgränd, fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter med en maximal fasadlängd om 30 meter (f2). Minst en öppning i bebyggelsen ska finnas mellan gata och gård i syfte att öka den visuella kopplingen mellan gata och gård. För att ytterligare säkerställa kopplingen mellan gata och gård samt ett aktivt gaturum ska huvudentré vara mot gata. Sekundär entré ska finnas mot gård där ej annat anges (f3).

De friliggande husen föreslås bli sju våningar inklusive en suterrängvåning samt med enstaka lägre byggnadsdelar på fyra våningar. Byggnadernas höjder och omfattning regleras med bestämmelserna byggnadshöjd och exploateringstal (bruttoarea)

på plankartan. I planförslaget föreslås indrag av de två översta våningsplanen för att variera skalan på husen och öka ljusinflödet på omgivande grönytor. Byggnadernas placering, med kortsidan mot konstgräsplanen, är ställda med olika vinklar mot varandra vilket främst syftar till att ge mindre skuggpåverkan på idrottsytorna.



Illustrationsplan bostäder kvarter A (Arkitema Architects). Svart pil visar var nedanstående illustration är tagen.



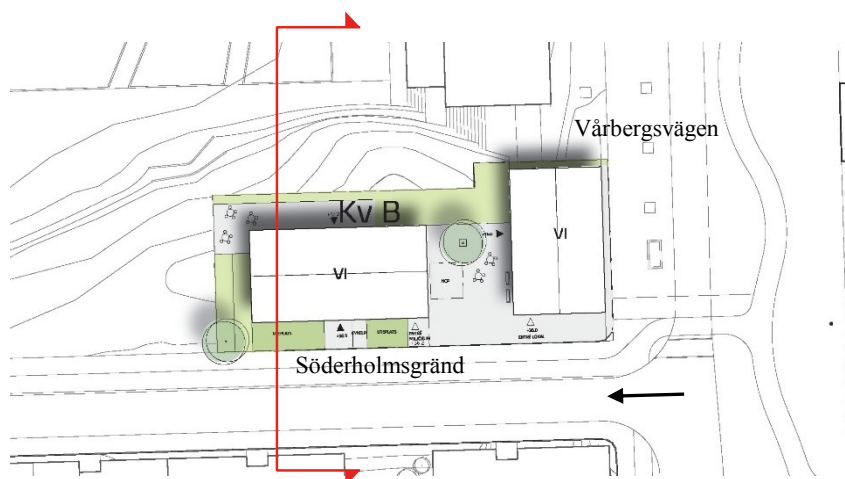
Illustration bostäder kvarter A, vy längs med Söderholmsgränd (Arkitema Architects).

Under husen mot Söderholmsgränd möjliggörs parkeringsgarage med infart från vändzonen i slutet av gatan. Framför och bakom husen reglerar plankartan utbredningen av ytan som får byggas under/över med planterbart bjälklag och att ovan bjälklaget får fristående skärmtak uppföras. Marken som ligger närmast konstgräsplanen ska i huvudsak vara genomsläpplig (n1) i syfte att säkerställa att marken inte blir hårdgjord. Inom del av marken

får ej byggnad uppföras och ingen parkering anordnas annat än plats för funktionsnedsatta.

Bostäder kvarter B

Bostadshusen på nordvästra sidan om korsningen Vårbergsvägen/Söderholmsgränd ramar in entrén till Söderholmsgränd. Husen föreslås bli sex våningar höga. Byggnadernas höjd och omfattning regleras med bestämmelserna byggnadshöjd och exploateringsstal (bruttoarea). Detaljplanen medger nya bostäder (B) samt att minst en lokal för centrumändamål ska inrymmas i bottenvåning (C1). Skulle ytterligare behov om lokaler uppstå i framtiden inryms det inom planbestämmelsen. På marken runt om byggnaderna medges inte parkering annat än plats för funktionsnedsatta.



Illustrationsplan bostäder kvarter B (Arkitema Architects). Svart pil visar var nedanstående illustration är tagen. Röd linje visar var nedanstående sektion är tagen.

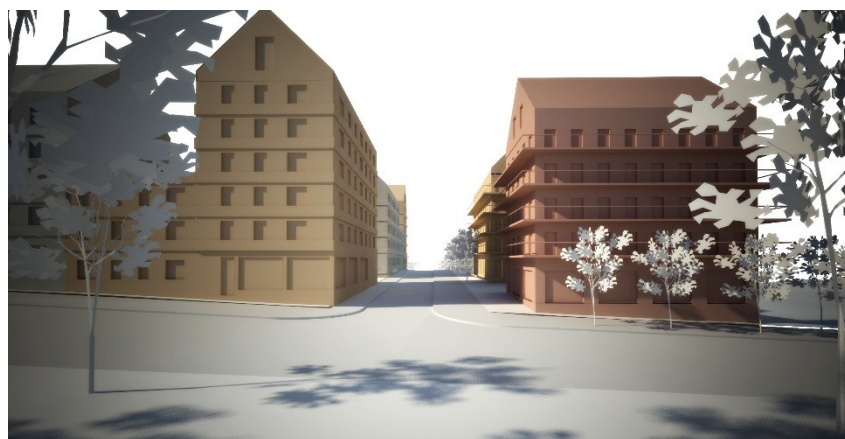
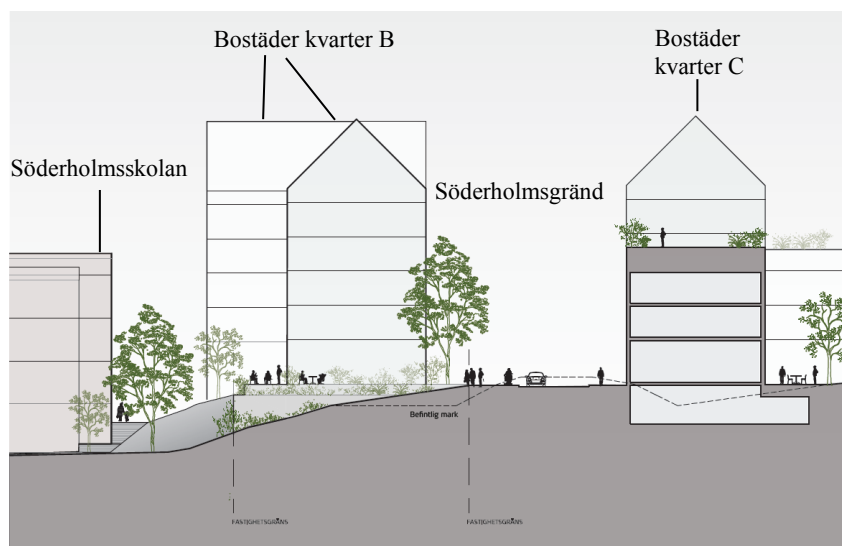


Illustration av entrén till Söderholmsgränd. På höger sidan bostäder i kvarter B till höger, på vänster sida bostäder i kvarter C (Arkitema Architects).

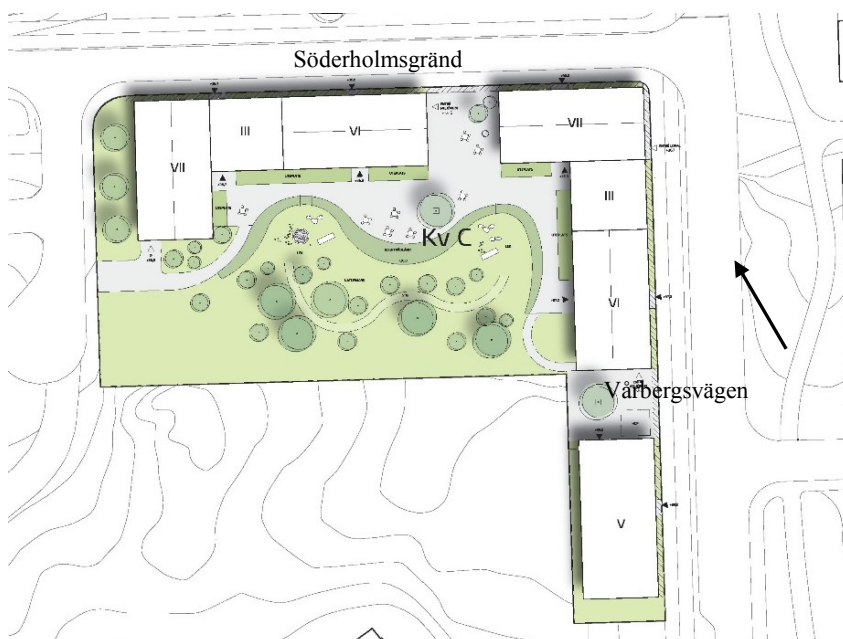


Sektion kvarter B (Arkitema Architects).

Bostäder kvarter C

Kvarter C ska bli ett öppet kvarter med flerbostadshus grupperade kring en stor gård där huskropparna ramar in naturkullen i söder vilket bildar en tydligt definierad gårdsmiljö för de boende. Mot de omgivande gatorna, Vårbergsvägen och Söderholmsgränd, förstärker de föreslagna byggnadernas placering gaturummets inramning. Byggnader ska placeras med minst 1 meter förgårdsmark mot gata (p1). Bebyggelsen i kvarteret föreslås vara tre till sju våningar. Byggnadernas höjd och omfattning regleras med bestämmelserna byggnadshöjd och exploateringsstal (bruttoarea). Detaljplanen medger nya bostäder (B) samt att minst en lokal för centrumändamål ska inrymmas i bottenvåning (C1). Skulle ytterligare behov om lokaler uppstå i framtiden inryms det inom planbestämmelsen.

Husen i kvarteret föreslås utformas med olika gestaltningsuttryck och höjd i syfte att skapa en intressant variation i stadsbilden och längs med vägarna. Monotona fasader ska undvikas, fasader ska vara indelade i gestaltningsmässiga åtskiljbara enheter med en maximal fasadlängd om 30 meter (f2). Minst en öppning i bebyggelsen ska finnas mellan gata och gård i syfte att öka den visuella kopplingen emellan. Huvudentré ska vara vänd mot gata. Sekundär entré ska finnas mot gård där ej annat anges (f3). Under husen möjliggörs parkeringsgarage med infart från Laxholmsbacken.



Illustrationsplan bostäder kvarter C (Arkitema Architects). Svart pil visar var nedanstående illustration är tagen.



Illustration vy från Vårbergsvägen norrut, bostäder kvarter C (Arkitema Architects).

Innergården regleras bland annat med yta där byggnad ej får uppföras. På denna yta medges ej parkering annat än plats för funktionsnedsatta. Marken ska i huvudsak vara genomsläpplig (n1). Plankartan möjliggör att delar av gården kan underbyggas med parkeringsgarage, att marken får byggas under/över med planterbart bjälklag samt att förråd och växthus får uppföras ovanpå bjälklaget om maximalt 40 kvm.

Nya förskolor

Planförslaget möjliggör utbyggnad av två befintliga förskolor, Torpgläntan och Båtholmen. I detaljplanen medges byggrätt att

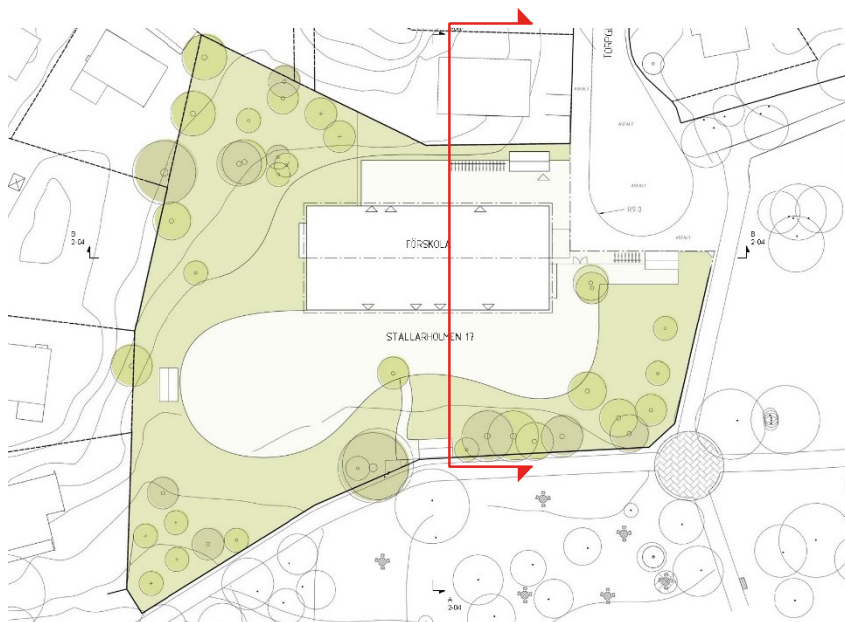
inrymma sju nya utöver befintliga nio avdelningar. Förskolorna är placerade i direkt närhet till grön- och parkområden.

Förskolan Torpgläntan

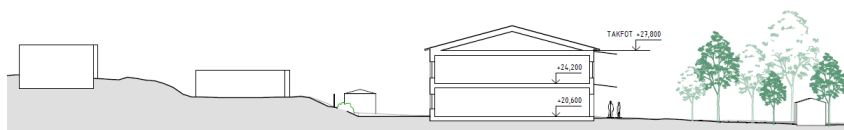
Förskolan Torpgläntan inom fastigheten Stallarholmen 17 ligger i detaljplaneområdets västra delar i avslutet av gatan Torpgläntan mellan befintlig låghusbebyggelse och naturmarken ner mot Mälaren. Verksamheten innehåller i dagsläget fyra förskoleavdelningar fördelat på två byggnader i ett plan.

I planförslaget rivs de befintliga byggnaderna och ersätts med ett nytt hus i två våningar. Verksamheten utökas med fyra avdelningar till totalt åtta (ca 160 barn). Byggrätten för det nya huset föreslås på ungefär samma plats som en av de befintliga, med kortsida mot vändzonen på gatan Torpgläntan. En byggnad i två våningar gör huskroppen mindre ytkrävande på gården vilket ökar barnens lekyta. Gården kan innehålla öppna ytor för både aktiv och stillsam lek.

Planförslaget innebär en lekyta på gården om ungefär 4400 kvm vilket ger ca 27,4 kvm/barn. På plankartan regleras byggnadens höjd genom högsta nockhöjd. På plusmark får endast förråd, växthus, fristående skärmtak, lekutrustning, mur, plank, skolkomplement eller läktare uppföras. Parkering medges ej annat än plats för funktionsnedsatta. Dagvattenmagasin får finnas.



Illustrationsplan förskolan Torpgläntan (Cedervall Arkitekter). Röd linje visar var nedanstående sektion är tagen.



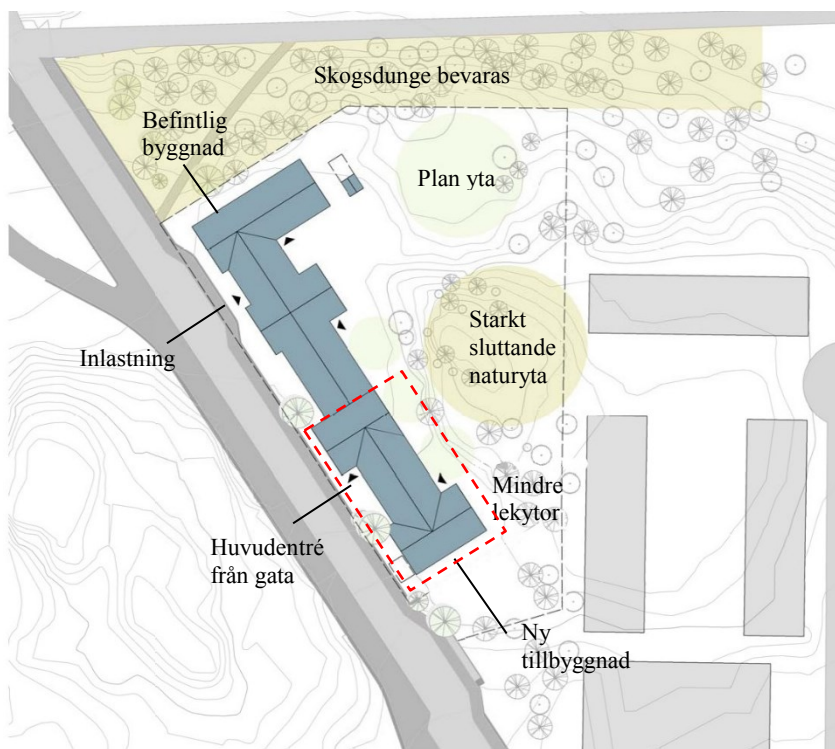
Tvärsektion genom fastigheten (Cedervall Arkitekter).



Illustration vy över förskolan Torpgläntan (Cedervall Arkitekter).

Förskolan Båtholmen

Tomten ligger på toppen av ett berg i ett naturområde med dramatisk topografi. Tomtens västra delar är i huvudsak platta medan de östra delarna är mer kuperade. Idag finns det totalt 5 avdelningar med 18 barn vardera (tot. 90 barn). Befintlig byggnad är i ett plan och ligger med långsida mot Vårbergsvägen. Byggnadens placering mot gata gör att gården och lekytan kan bli så stor som möjligt.



Illustrationsplan förskolan Båtholmen (Cedervall Arkitekter).

Utgångspunkten i planförslaget är att bevara den befintliga byggnaden och komplettera med en tillbyggnad som relaterar till befintlig form och skala. Detaljplanen ger möjlighet att utöka verksamheten till 8 avdelningar. Den befintliga förskolan förlängs med en tillbyggnad mot sydost med samma form och volym. Den nya tillbyggnaden får utföras med högre golvnivå för att kompensera för nivåskillnader på tomten. Tomtens yta kommer att utökas med cirka 14000 kvm. Den nya förskoletomten blir ca 5000 kvm stor, vilket ger 31,3 kvm kvot yta per barn. Byggnadshöjden regleras genom en högsta nockhöjd. På plusmark får endast förråd, växthus, fristående skärmtak, lekutrustning, mur, plank, skolkomplement eller läktare uppföras. Parkering medges ej annat än plats för funktionsnedsatta. Dagvattenmagasin får finnas. Inlastning med angöringsficka på Vårbergsvägen möjliggörs i detaljplanen.



Vy av förskolan Båtholmen från Vårbergsvägen mot norr (Cedervall Arkitekter).



Vy av förskolan Båtholmen från Vårbergsvägen mot söder (Cedervall Arkitekter).

Planens generalitet

Planbestämmelse gällande byggrätten är utformad för att möjliggöra olika alternativa utformningar av bebyggelsen genom bestämme av största tillåtna bruttoarea (ljus BTA) och byggnadshöjd i kombination med ett större fotavtryck (BYA) än vad bruttoarean och byggnadshöjden medger.

Bestämmelserna möjliggör ett nyttjande av byggrätten på olika sätt utan att planen behöver ändras, tex tjockare och lägre hus eller högre och smalare inom det definierade spannet.

Planbestämmelserna möjliggör för olika byggnadsmaterial, så som stomme i massivt trä. För delar av bebyggelsen i kvarter A samt husen i kvarter B fastslås placeringen av byggrätterna för att säkerställa solljusförhållanden på skolgården samt den föreslagna konstgräsplanen.

Gestaltungsprinciper för bostäder och skola

Bebyggelsen ska stödja de offentliga rum de omger och utgöra en sammanhållen bebyggelse. Bestämmelser för att uppnå detta regleras på plankartan. Nedan redovisas gestaltungsprinciper för hela området, uppdelade i bottenvåning, mellanparti (fasad och balkonger) samt tak.

Bottenvåning

Bottenvåningens höjd ska vara minst 4,0 meter över markplanet mot allmän plats (f4). Syftet med bestämmelsen är att accentuera bottenvåningar med publikt innehåll och möjliggöra för flexibel användning över tid.

Mellanparti

En av detaljplanens intentioner är att skapa variation i bebyggelsens utformning och en intressant stadsbild för fasaderna utmed Vårbergsvägen och Söderholmsgränd. Dessa ska vara indelade i gestaltungsmissiga åtskiljbara enheter med en maximal fasadlängd om 30 meter (f2). För att ytterligare förstärka variationen av bebyggelsen och motverka långa monotona fasader ska minst en öppning i bebyggelsen ska finnas mellan gata och gård. Öppningen ska vara minst 12 meter bred och får inte byggas över (f1).

Fasad

Fasadutformning för skolan, förskolorna samt bostadshusen är ej framtagna till samrådsskedet.

Balkonger

Samtliga bostadshus kan utformas med balkonger, dock är dessa endast schematiskt illustrerade i planförslaget. Under utformningsbestämmelser på plankartan regleras att balkonger, utkragande byggnadsdelar och skärmtak får kraga ut högst 1 meter GATA och ska ha en minsta fri höjd om 4,0 meter ovan mark. Område markerat S undantages. I kvarter B illustreras de två husen omgärdade av kontinuerliga balkonger och entrébalkonger vilket ger dem ett delvis eget uttryck.

Tak

Detaljplanen reglerar i huvudsak byggnaders byggnadshöjd och i vissa fall nockhöjd. Syftet med byggnadshöjd är att reglera en upplevd maximal takfotshöjd för att säkerställa proportioner och skuggförhållanden mot gata och gård. Principen medger exempelvis sadeltak, relativt flacka tak samt tydligt indragna takvåningar eller mindre takkupor och liknande till maximalt 1/3 av takens totala längd. Syftet med att reglera nockhöjd, byggnadens högsta punkt från den intilliggande markens medelnivå,

är att fastslå en maximal höjd då sol- och skuggförhållanden kan påverka intilliggande bebyggelse.

Idrottsmark

Den befintliga grusplanen intill Söderholmsskolan ersätts med en ny 7-spels konstgräsplan norr om den nuvarande placeringen. Bollplanen kommer att omgärdas belysningsarmaturer (16-18 meter höga) samt ett gallerstängsel som föreslås bli 6 meter högt på kortsidorna och upp till 4 meter på långsidorna. Avståndet till befintlig villabebyggelse från bollplanens kant uppgår till ca 14 meter till fastighetsgräns och 21 meter till närmaste huskropp. På bollplanens långsida mot norr får läkare uppföras. Intill den nya bollplanen föreslås löparbanor och en hoppgröp. Skötselfordon föreslås använda sig av den befintliga gång- och cykelvägen samt en ny angoringsväg fram till planen.

Park och vattenområden

Landskapet intill Söderholmen präglas av närheten till Mälaren. Här finns stora natur- och rekreationsvärden som stadsdelsförvaltningen ska utveckla och förstärka. Utanför aktuellt planområde kan allmänna plats- och parkområdet skapa en innehållsrik och trygg stadsmiljö med mötesplatser av varierande slag där människor kan träffas och bjudas på olika upplevelser. Inom området finns en rad olika platser att ta tillvara och utveckla vidare: skolgården, idrottsplatsen, äppellunden, skogen och badplatsen. Nedan presenteras hur de olika delarna kan utformas med målet att skapa goda förutsättningar för en trevlig närmiljö för boende och besökare. Samtliga åtgärder i sin helhet i Kvalitetsprogrammet för allmän platsmark Söderholmen.



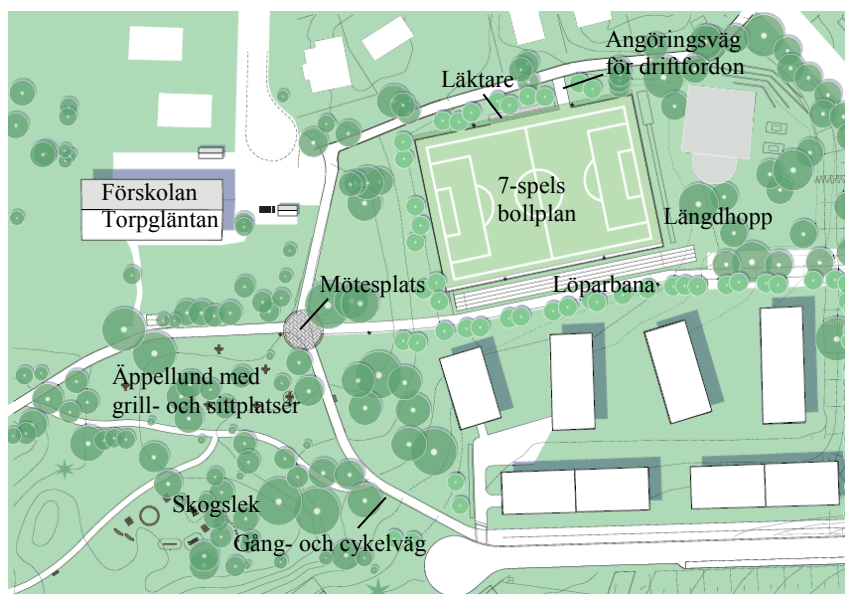
Illustrationsplan allmän platsmark (Arkitema Architects och TEMA arkitekter).

Den sluttande naturmarken ner mot Mälaren tillgängliggörs med nya stigar och sittplatser. Skogen glesas ur där det behövs för att öka genomsikten och bidra till en öppen och upplevt tryggare miljö. För de yngre barnen anläggs en lekplats med naturkaraktär. Ett utegym ska uppmuntra till aktivitet och rörelse.



Illustrationsplan, naturslätten ner mot Mälaren (Arkitema Architects och TEMA arkitekter).

Badplatsen kan bli en attraktiv mötesplats för alla åldrar och utvidgas med större sandstrand, generösa gräsytor och grillplatser. Den befintliga äppellunden lyfts fram och förstärks som en trivsamt grön park med trädgårdskänsla.



Illustrationsplan för allmänna parkområden (TEMA arkitekter).

Inom planområdet mellan skolan, flerbostadshusen och den nya fotbollsplanen föreslås en grön kil med träddungar och ett allmänt gångstråk. Den gröna kilen bidrar till ett mer finmaskigt nät av gångvägar genom området och knyter samman skolan med äppellunden. Den nya fotbollsplanen är tänkt att ramas in av lummig grönska.

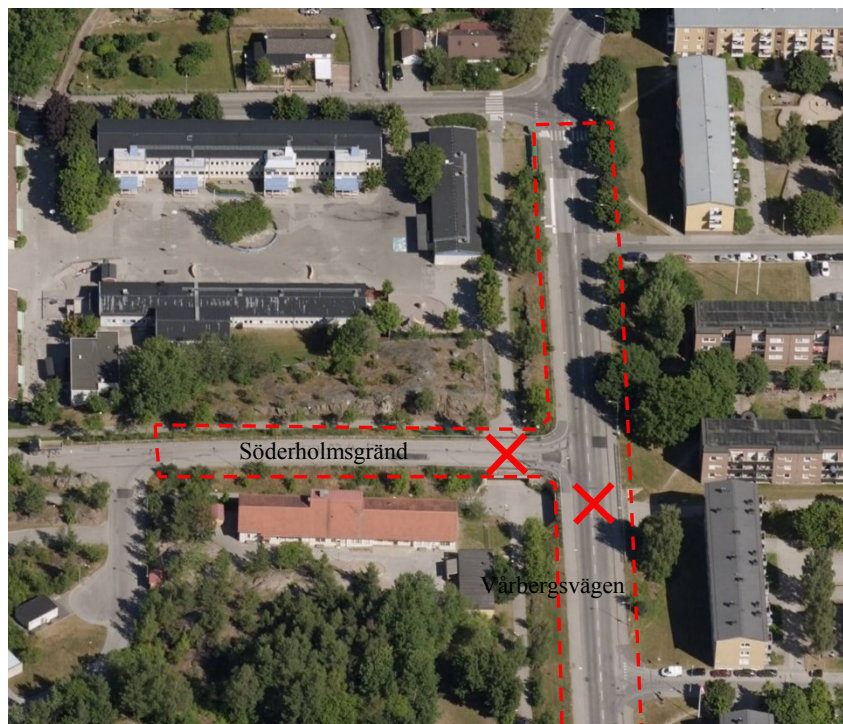
Gator och trafik

Gatunät

I detaljplanen för Söderholmen föreslås ombyggnad för delar av Vårbergsvägen och Söderholmsgränd i syfte att skapa en mer trafiksäker miljö med olika hastighetsdämpande åtgärder där gående och cyklister prioriteras. Körbanorna på Vårbergsvägen och Söderholmgränd ligger idag avskilt från gång- och cykelvägnätet vilket gör att fordon kör snabbt och bilvägarna upplevs som barriärer. Trafiksepareringen mellan körbana och GC-väg skapar stora nivåskillnader vilket försämrar överblickbarheten mellan olika trafikslag i gaturummet, samt stora impedimentytor som försvårar användningen av marken och placering av nya byggnader.

I planförslaget föreslås de olika trafikslagen och körfälten placeras bredvid varandra i syfte att skapa ett gemensamt gaturum där gående och cyklister har större prioritet och bilister får en acceptabel framkomlighet. Delar av Vårbergsvägen och Söderholmsgränd sänks och två gång- och cykeltunnlar utgår till förmån för en hastighetssäkrad passage i samma nivå med avsmalnad körbana och en upphöjd lågfartsyta med övergångsställe. Gaturummen ges en stadsmässig karaktär där intilliggande byggnaders entréer vänder sig mot gatorna och bidrar till liv och rörelse genom ökad användningsfrekvens till och från entréer.

Sänkning av gatorna Vårbergsvägen och Söderholmsgränd innebär att den branta väglutningen minskas vilket möjliggör att gatorna kan användas till angöring för skola och bostäder. Gatorna behåller sina lägen men sänks i höjddled med maximalt 1,5 meter.

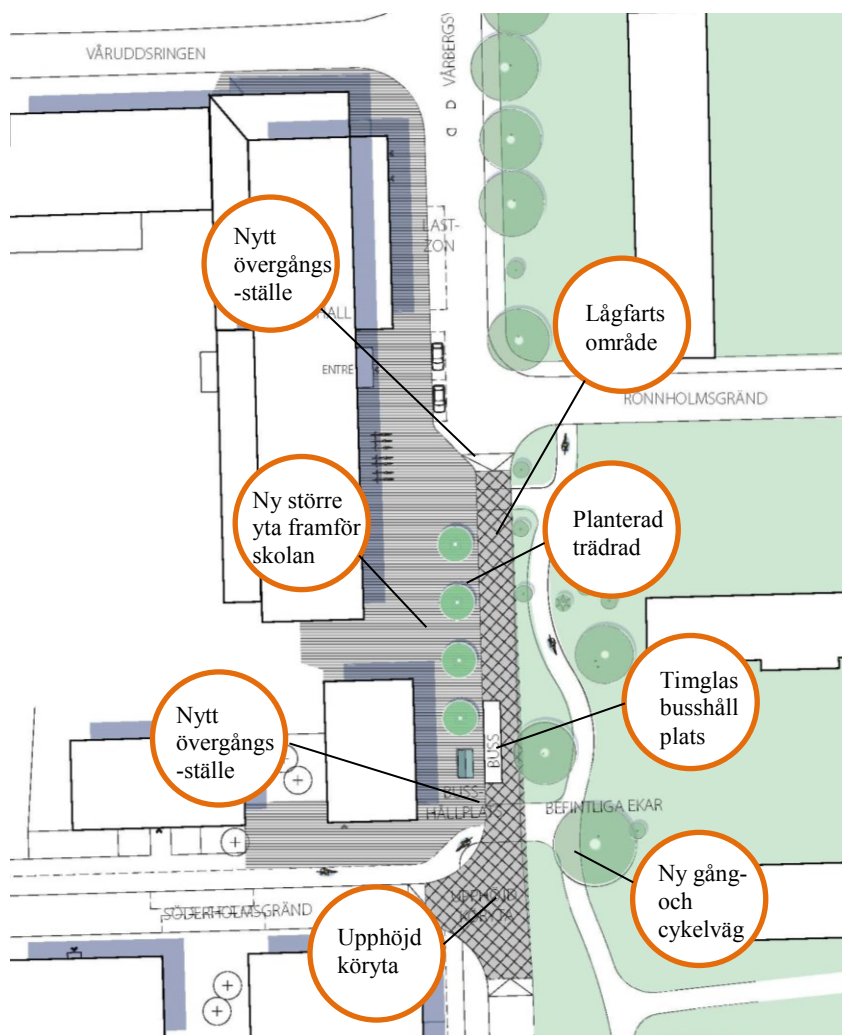


Gångtunnlar som utgår (Stockholms stad). Röd streckad linje markerar område som vägarna avses sänkas.

Gång- och cykeltrafik

Ett av detaljplanens syften är att stärka kopplingen mellan Vårbergs centrum och Johannedalsbadet så att det upplevs som tryggt, trafiksäkert och välgestaltat. Inom ramarna för kvalitetsprogrammet för allmän platsmark ska gångvägen mellan Vårbergs centrum och Johannedalsbadet förtydligas och göras tryggare bland annat genom att ta bort grenar och buskar som skymmer sikten längs gångvägen och förbättra belysningen.

Då gångtunneln under Vårbergsvägen försvinner leds gång- och cykeltrafiken upp till en lågfartsyta/platsbildning framför Söderholmsskolan. Lågfartsytan/platsbildningen ska förses med flera hastighetsdämpande och trafiklindrande åtgärder.



Illustrationsplan, landskaps- och trafikmiljö på Vårbergsvägen utanför Söderholmsskolan (TEMA arkitekter).

Strax norr om korsningen Vårbergsvägen/Söderholmsgränd smalnas Vårbergsvägen av på en sträcka om över 50 meter för att ge plats åt en större sammanhängande platsbildning som är till för fotgängare och Söderholmsskolans elever. Här behöver bilar sakta in då hela avsmalningen är en ytterligare upphöjd yta från resten av vägen. Längs avsmalningen planteras träd som ett sätt att få en trivsammare vistelsemiljö. Här ges även möjlighet till att anordna en busshållplats som tidigare legat närmare Våruddsringen. Nya övergångsställen föreslås på sträckan, främst i anslutning till korsningspunkter och busshållplatser.

Längs Vårbergsvägens södra sida föreslås en dubbelriktad cykelbana från planområdesgränsen i söder fram till Söderholmsskolan och korsningen med Söderholmsgränd. Där avslutas cykelvägen och leds över på Vårbergsvägens östra sida.

Cykelparkering

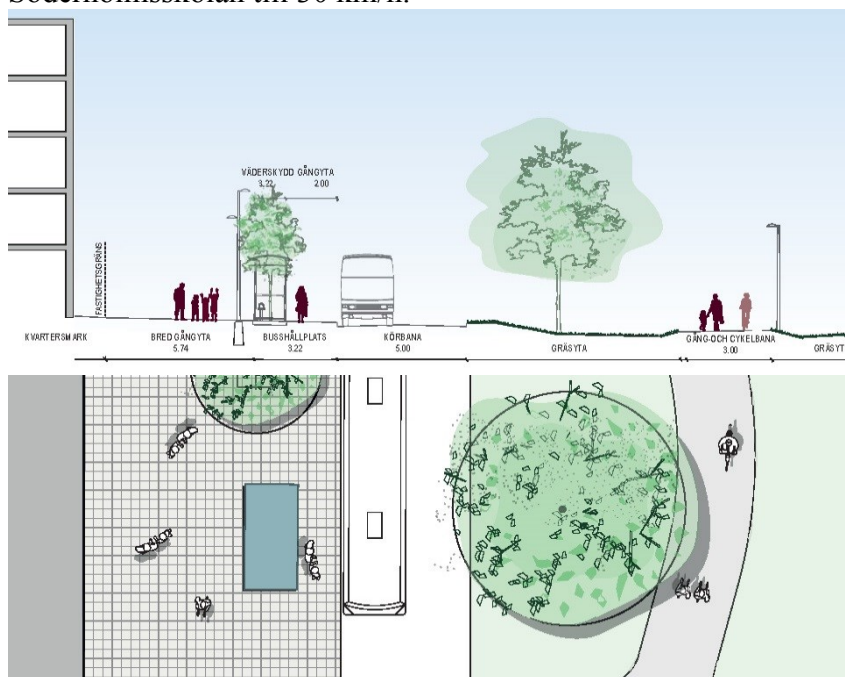
Enligt stadens dokument ”Cykelparkeringstal i nyproduktion” ska cykelparkering ordnas motsvarande minst 2,5 till 4 platser per 100 kvm ljus BTA. I detaljplanen Söderholmen möjliggörs för ca 900 cykelparkeringsplatser för bostäder och ca 240 för Söderholmsskolan. Parkeringarna ska/bör huvudsakligen placeras i lättillgängliga cykelrum inomhus, övriga på kvartersmark i anslutning till entréer och på gårdar.

Kollektivtrafik

Plats för ny busshållplats på Vårbergsvägen för lokalbuss 135 föreslås närmare Söderholmsgränd, drygt 50 meter söder om befintligt läge.

Biltrafik

Vårbergsvägen får en ny karaktär med smalare körbanor, lägre hastigheter och hastighetssäkrade korsningar (upphöjd gång- och cykelöverfart). Syftet med upphöjningen är att skapa en trafiksäker miljö där biltrafikanter tvingas sänka hastigheten samtidigt som gång- och cykeltrafikanter får en säkrare passage över gatan. Angöring med bil möjliggörs dels i fickor längs med Vårbergsvägen, dels längs med de nya lokalgatorna. Hastigheten är planerad att sänkas på Vårbergsvägen till 40km/h och utanför Söderholmsskolan till 30 km/h.



Gatusektion Vårbergsvägen, intill Söderholmsskolan (TEMA arkitekter).

Bilparkering

Lägesbaserat parkeringstal för bil är 0,48 platser/lägenhet (normallägenhet). Enligt stadens riktlinjer för parkering medges en anpassning 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*.

Tillgänglighet

Skolans entréer ska vara tillgängliga undantaget utrymningsvägar via utrymningstrapphus. Vid huvudentrén samt entrén till idrottshallen från Söderholmsgränd medges utrymme för parkeringsplats för funktionsnedsatta. Huvudentrén är belägen på ett halvplan med direkt kontakt med hiss. De två huvudtrapphusen (en per huskropp) förses med hiss, vilka betjänar alla våningar samt halvplan. Till gården föreslås två tillgängliga entrémöjligheter – via skolans huvudentré mot Vårbergsvägen och från skolgårdens nordvästra hörn mot parken och Våruddsringen. Entréerna vid trapporna mot Vårbergsvägen och intill idrottshallen tar upp mycket stora naturliga höjdskillnader på 3,5 respektive 5 m som ej är möjliga att förse med ramp.

Huvudentréerna för bostäderna inom kvarter A nås antingen via en gångväg som ansluter till trottoaren på samma plushöjd som entrén eller via några trappsteg mitt för huvudentrén. De hus som ligger längre in på tomten har entréer organiserade kring två entréplatser som ges möjlighet för angöring och parkering för funktionsnedsatta. I kvarter B vetter huvudentréerna mot gatan, och förgårdsmarkens djup möjliggör att tillgänglig entré kan anordnas. För det östra huset finns huvudentré i anslutning till entréplatsen som kommer att ha utrymme till parkering för funktionsnedsatta. Även i kvarter C vetter huvudentréer mot gatorna Vårbergsvägen och Söderholmsgränd. Den smala förgårdsmarken och förhållandevis branta gatan medför att entrépartierna indragna för att möjliggöra en plan tillgänglig yta framför entréporten. Umgängesyrtorna på gården ska vara möjliga att nå tillgängligt via trapphus.

Teknisk försörjning

Kvarteren ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet som finns i området. Anslutning sker även till befintliga nät för el, tele och fjärrvärme.

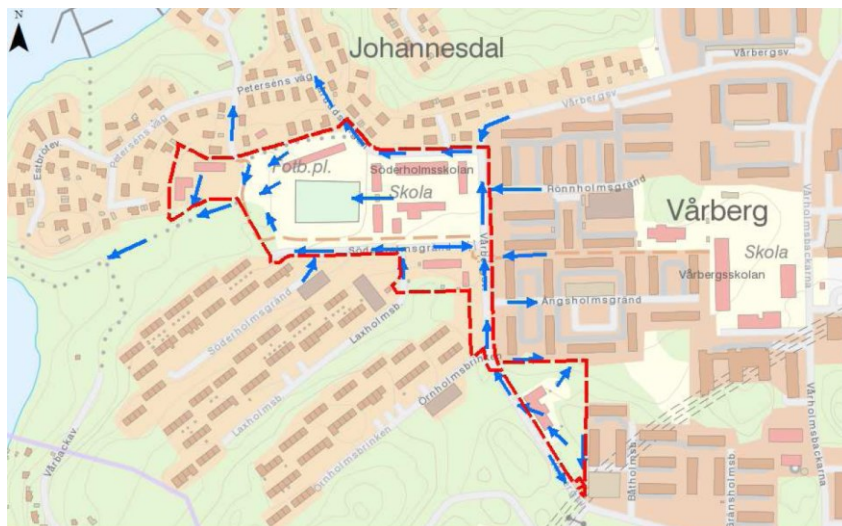
Vattenförsörjning, spillvatten

Befintliga ledningar i de gångtunnlar som ska rivas flyttas ut i gatunätet.

Dagvatten

I stort sett hela detaljplaneområdet ligger inom samma avrinningsområde och avrinner västerut i dike till Mälaren. En

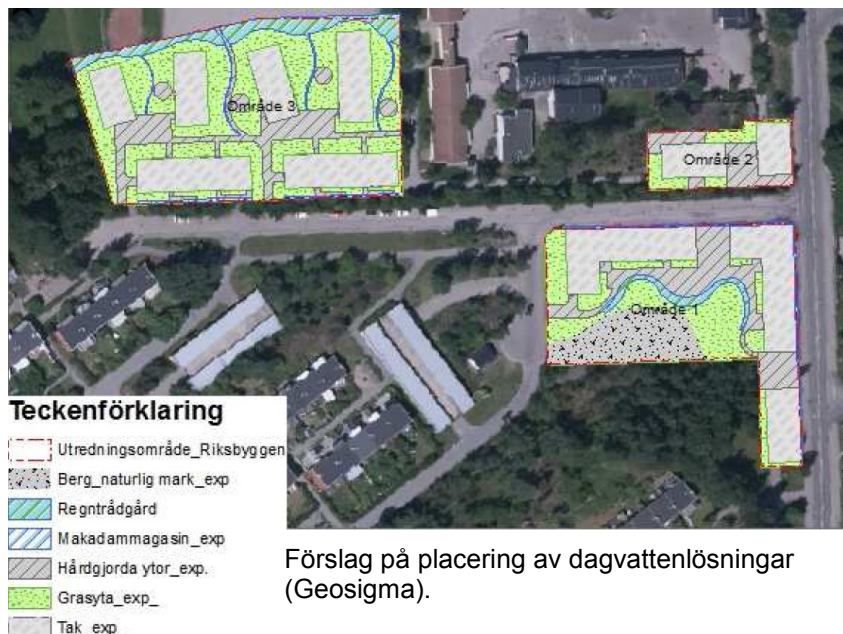
del av dagvattnet som faller vid den södra delen av förskolan Båtholmen avrinner bort från planområdet men mynnar slutligen i Mälaren. I och med den nya detaljplanen kommer förändringar att göras både avseende på gator och ledningar i området.



Ytavrinning för planområdet (Geosigma).

Dagvatten bostäder

Alla tre bostadskvarter ligger inom samma delavrinningsområde och dagvattenflöden från dessa kommer så småningom att rinna västerut, mot Mälaren. I dagsläget finns inga byggnader på två av de tre planerade bostadskvarteren, på den tredje finns en förskola som nu ersätts med bostadshus. Exploateringen innebär att andelen hårdgjord yta ökar jämfört med nuläget. Som krav har satts att dagvattenflödet vid ett dimensionerande 10-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25 efter exploatering inte får överstiga flödet vid 10-årsregn exklusive klimatfaktor med nuvarande markanvändning. För den del av planområdet som i dagsläget är bebyggd (kvarter C) finns ingen fördröjning eller rening av dagvattenflödena. Vid ombyggnation ska åtgärder som förbättrar dagvattnets kvalitet och ger trögare avledning jämfört med nuläget utföras.



Den dagvattenhantering som föreslås i dagvattenutredningen (Geosigma 2017-06-22) är i huvudsak:

- Huvuddelen av dagvattnet från kvarter A och C omhändertas i regnträdgårdar.
- En liten del av dagvattnet (främst takvatten) från kvarter A omhändertas i makadamdiken.
- En liten del av dagvattnet (främst takvatten) från kvarter C leds bort i konventionell ledning
- Dagvatten från kvarter B leds bort i konventionell ledning utan föregående rening och fördröjning.

Till följd av rening i regnträdgårdar och makadamdiken minskar föroreningsbelastningen och föroreningskoncentrationerna jämfört med dagens nivåer. Dagvattenflödena till dagvattennätet minskas också jämfört med dagens situation.

Inom kvarter A och C finns goda förutsättningar att ta hand om dagvattnet. De föreslagna lösningarna förmår fördröja dagvattnet i större utsträckning än det krav som ställts. För kvarter B föreslås ingen fördröjning på grund av utrymmesbrist och markförhållanden. Istället föreslås att flödesökningen kompenseras inom kvarter A. Dagvattenanläggningarna inom kvarter C dimensioneras så att de uppsatta kraven uppfylls för det totala flödet från kvarteret.

Dagvatten Söderholmsskolan

Dagvattenutredning för skolområdet ska ske efter samråd.

Dagvatten allmän platsmark

För den allmänna platsmarken innebär planförslaget att den totala ytan minskar något då en del av befintlig allmän platsmark tas i anspråk vid exploateringen. Markanvändningen för de ytor som förblir allmän platsmark efter exploatering antas vara samma som för nuläget. Den utförda dagvattenutredningen för allmän platsmark (*Geosigma 2017-08-23*) förutsätter att dagvattenflödena från enskilda fastigheter (räknat på ett 10-årsregn) inte ökar efter exploatering.

Eftersom markanvändningen förblir densamma för allmän plats efter exploatering har Stockholms stads åtgärdsnivå om 20 mm fördröjning tillämpats för att förbättra situationen. Det innebär en erforderlig fördröjningsvolym om 245 m³ för allmän platsmark som föreslagits utformas i huvudsak som skelettjord i vägsektion men kan även utformas som en kombination av olika lösningar. Föreslagen lösning ger en trög avledning av dagvattnet, så att flödet vid 10-årsregnet minskar avsevärt, samt förbättrar dagvattenkvaliteten jämfört med befintlig situation.

Dagvattnet som lämnar detaljplaneområdet leds via ett 250 m långt dike till Mälaren. Detta dike och kringliggande område har stor potential att utvecklas vidare. Avsikten är att studera området i samarbete med SVOA i senare skede.

El/Tele

Planområdet ansluts till det befintliga el- och telenätet.

Energiförsörjning

Planområdet ansluts till det befintliga fjärrvärmenätet

Avfallshantering

Avfallshantering för Söderholmsskolan ska ske via angoringsficka på Vårbergsvägen. Avstånd mellan angoringsficka och ytterdörr för varumottagning respektive miljörum kan klaras inom 10 m. Väglutning klarar tillgänglighetskrav.

För de nya bostäderna föreslås sophantering ske genom manuell hämtning av rullkärl från miljörum inomhus.

Miljörummen kan nås från bostadsentréer alternativt hårdgjord platsbildning med tillgänglig lutning, dvs mindre än 5%.

Miljörum nås inom 10 m från uppställningsplats på gata samt mindre än 50 m från samtliga berörda bostadsentréer. På Söderholmsgränd, som är en återvändsgata utan genomfartstrafik, sker uppställning av hämtfordon på gata med körbana 6-6,5 m. På

Vårbergsvägen, körbana 6,5 m, sker uppställning av hämtfordon i kantparkeringszon, tillåten parkering i berört område får därför regleras.

Räddningstjänst

Uppställningsplats för släckbil för Söderholmsskolans samt förskolan Torpglätans verksamhet är belägna inom 50 meter från respektive byggnads angreppspunkter.

Räddningstjänst kan ta sig fram till samtliga bostadsentréer via omgivande allmänna gator.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

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

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

Stadsbyggnadsstrategier

I arbetet med att jobba med social hållbarhet lyfts fyra övergripande stadsbyggnadsstrategier fram. De första tre tar avstamp i den fysiska miljön medan den fjärde syftar på den övergripande processen. Nedan följer en beskrivning om hur planförslaget utgår ifrån och förhåller sig till de framtagna stadsbyggnadsstrategierna för socialt hållbart Fokus Skärholmen.

Allsidiga boendemiljöer

Allsidiga boendemiljöer möjliggörs genom tillskapande av nya flerbostadshus på platser där det befintliga bostadsbeståndet främst utgörs av småhusbebyggelse. Huvudparten av den nya bebyggelsen placeras mot gata med ett tydligt samspel till gaturummet som även bidrar till att öka den upplevda tryggheten. Bebyggelsens olika skala och omväxlande taklandskap skapar förutsättningar för en varierad och fantasifull ny årsring. Fler funktioner invid Söderholmsskolan, så som bostads- och

idrottsändamål samt bibliotek möjliggör en bredare användning av platserna på olika tider av dygnet. Olika funktioner hjälper till att synliggöra skolgården/bollplanen som en mötespunkt i stadsdelen.

Ett promenadvänligt gång- och cykelnät

Delar av det befintliga gatunätet byggs om för att bryta den befintliga trafiksepareringen och föra samman olika trafikslag i ett gemensamt gaturum som tydligt prioriterar gående och cyklister. I samrådsförslaget föreslås rivning av två befintliga gångtunnlar som ersätts av mer stadsmässiga gator kantade av hus och entréer, samt hastighetssäkrad passage i gatunivå vid avsmalnat och delvis upphöjt övergångsställe. Det nya gång- och cykelnätet ska bidra till att skapa en bra helhetsmiljö i västra Vårberg som det är enkelt, tydligt och tryggt att röra sig igenom. Det ska förbättra överblickbarheten och orienterbarheten i gator och stadsrum, framför allt stärka stråket mellan Vårbergs centrum och Johannesdalsbadet så att det upplevs som tryggt, trafiksäkert och varierat. Ökad entrétäthet skapar ökad användningsfrekvens längs stråket.

Mångfald av gemensamma rum

Platser med höga existerande värden för boende ska förstärkas, bland annat planeras att Äppellunden ska få nya sittytor och grillplatser. Park- och naturstråket ner mot Mälaren utvecklas med olika typer av funktioner och aktiviteter, till exempel utegym och utsiktsplats. Johannesdalsbadet upprustas med bland annat sittgradänger. Planterade busk- och trädrader ska utgöra en tydlig avgränsning mellan allmän platsmark och skolans och bostädernas fastigheter.

Delaktighet och deltagande

Delaktighet genom tidig information och datainhämtning har lyft fram omtyckta platser och skapat högre medvetenhet om områdets förutsättningar. I Söderholmsskolan planeras lokaler som kan nyttjas kvällstid bland annat idrottshallen, bollplanen och uthyrbar matsalsbyggnad. I det fortsatta planarbetet ska samrådsförslaget utvärderas utifrån ett barnperspektiv och samarbete med skolan fördjupas.

Naturmiljö

Till följd av att befintlig grusplan upplåts som plats för nya bostäder innebär planförslaget att befintlig gräsyta tas i anspråk för både ny 7-spels konstgräsplan som placeras närmare befintliga villor, samt utökad skolgård. Det betyder att andelen öppen gräsyta i planförslaget blir mindre än i dagsläget. En del av den befintliga gräsytan har använts som plats för midsommar-

och valborgsmässofirande och behöver troligtvis flyttas. Valborgsmässofirande kan troligen förläggas vid Vårbergstoppen medan plats för midsommarfirande kan ske på andra platser inom planområdet. Bostäderna inom kvarter A har placerats medvetet så att befintliga fruktträd vid äppellunden inte påverkas.

Planförslaget innebär att ett mindre antal träd behöver tas ned, framförallt längs med Vårbergsvägens västra kant och norr om Söderholmsgränd.

Naturmarkskullen vid Söderholmsgränd kommer att påverkas i viss utsträckning av sprängning för ny bebyggelse. Val av metod för sprängning och/eller skärning av berg är viktig för att säkerställa en minimering av ingreppet. Planerad skolgård och förskolegård kan innebära ett ökat slitage som påverkar befintliga naturmiljöer.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon till Östra Mälaren. På plankartan finns under rubriken ”Upplysningar” information om vattenskyddsområdet, där det framgår att hanteringen av dagvatten ska ske i enlighet med skyddsföreskrifterna på ett sätt som inte medför förorening av Mälarens vatten.

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

Planförslaget är utformat så att det är möjligt att med dagvattenlösningar på allmän mark och på kvartersmark nå de uppsatta målen i dagvattenstrategin. Den totala föroreningsbelastningen från hela planområdet kan beräknas först när det är känt vilka åtgärder som kommer att vidtagas på fastighetsmark. Planförslaget bedöms svagt positivt påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom förorenande ämnen, likt dagsläget, inte tillförs i någon större omfattning. Byggaktören får inte genom val av byggmaterial förorena dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Den föreslagna strukturen innebär en förändring av platsen med flera tillkommande flerbostadshus väster om Vårbergsvägen och vid Söderholmsgränd där det idag endast finns småhusbebyggelse. Längs med Vårbergsvägen gör de nya husen intill vägen att gaturummet det blir mera påtagligt och den befintliga breda sektionen försvinner. I korsningen med Söderholmsgränd bildar två tvärställda huskroppar ett entrémotiv som markerar fortsättningen mot badet. Hörnhuset bildar en blickpunkt från gång- och cykelvägen som kommer från Vårberg centrum och leder vidare ner mot Mälaren.

Den föreslagna bebyggelsen innebär en skalförskjutning i förhållande till omgivande radhus och villor och kommer påverka utsikt från vissa bostäder inom Laxholmens samfällighet. Från att ha utsikt över trädtoppar och till viss del Mälaren innebär förslaget en mer begränsad utsikt för vissa hus. Det blir framförallt märkbart vintertid när omgivande träd är avlövnade. De föreslagna husen placerade på den befintliga grusplanen innebär en kontrast gentemot närliggande villorna på motstående sida av konstgräsplanen.

Bostadshusen ska ges ett tydligt eget uttryck som skiljer sig ifrån, men ändå relaterar med sin sadeltaksutformning, till omgivningens lamellbebyggelse.

Även Söderholmsskolans nya byggnader påverkar stadsbilden. Den föreslagna L-formade huvudbyggnaden skapar en lång sammanhängande fasad mot Vårudsringen och Vårbergsvägen då båda utbyggnadsetapperna är genomförda.

Stadsstruktur och stadskvalité

En stadskvalitetsanalys för samtliga pågående planeringsprojekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde (Spacescape 2017) visar på en övergripande nivå de sammantagna konsekvenserna för pågående och planerade projekt kring frågor som stadskvalité, rumslig struktur och möjligheten till ett mer hållbart transportsystem.

De delar av Vårbergsvägen som ingår i detaljplanen Söderholmen ligger centralt enligt den lokala rumsintegrationsanalysen vilket syftar på stadsrummets upplevda närhet. Men planområdet ligger även i ett närområde som kännetecknas av en låg täthet både vad gäller boende och arbetande. Till stor del beror detta på radhus-

Two maps showing population density (Befolkningstäthet) within 500m walking distance (inom 500m gångavstånd) for Värberg centrum and Skärholmen centrum. The maps use a color scale from blue (low density) to red (high density). The left map shows Värberg centrum and the right map shows Skärholmen centrum. A red outline on the left map indicates a specific area of interest.

BEFOLKNINGSTÄTHET INOM 500M GÅNGAVSTÅND, I TUSENTAL

0-0.5	0.5-1.0	1.0-1.5	1.5-2.0	2-3	3-4	4-5	5-6	6-8	8-12	12-16
-------	---------	---------	---------	-----	-----	-----	-----	-----	------	-------

Den föreslagna strukturen innebär vissa ändringar i analysen fram till 2030, bland annat att gångstråket mellan Vårbergs centrum och Johannedalsbadet får en något förminskad rumslig integration som följd av att Vårbergsvägens betydelse med ny bebyggelse stärks i gatustrukturen. Planförslaget innebär också en betydligt högre befolkningstäthet än idag, framförallt med en ökning av nattbefolkningen.

Analysen av dagens situation (2017) visar en stadsbygd med tydliga enklaver där tätheten är särskilt hög kring t-banestationer med stora bebyggelseglapp med låg täthet i mellanrummen. Med planförslaget för Söderholmen stiger tätheten framför allt längs Söderholmsgränd och väster om Vårbergsvägen. Den uppskattade framtida tätheten i planområdet och dess omland motsvarar dock bara cirka hälften av vad certifieringssystemet LEED uppskattar behöver uppnås för att ge underlag för ett varierat utbud av service.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet bedömer att genomförandet av denna plan inte innebär en sådan påverkan på kulturmiljön att en MKB behöver göras. De befintliga skolbyggnaderna har vissa kulturhistoriska värden. Framförallt kan det identitetsskapande värdet för boende och för dem som gått i skolan lyftas fram. Stadsmuseet bedömer dock intentionerna med planen inte behöver påverka dessa värden negativt.

Störningar och risker

Buller

Den ekvivalenta ljudnivån har som högst uppmätts till 57 dB(A) vilket innebär att riktvärden enligt förordningen 2017:359 uppfylls. Lägenheter kan planläggas utan hänsyn till trafikbuller vid fasad.

För att uppfylla riktvärdena om 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå placeras enskilda eller gemensamma uteplatser på bostadshusens tysta sida. Samtliga bostadshus med undantag för enstaka platser kring kvarter B har tillgång till en tyst sida eller gårdsmiljö.

Förhållandevis höga maximala ljudnivåer vid fasad mot Vårbergsvägen kommer att kräva väl isolerad yttervägg och fönster (ACAD 2017-07-02).

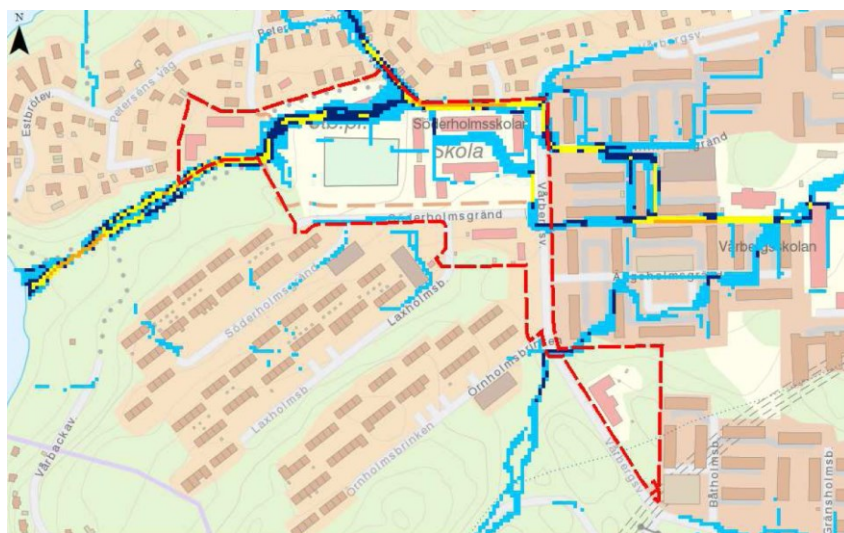
Buller från bollplanen kan även orsaka störning i form av ljud och ljus, vilket behöver beaktas i fortsatt planeringen.

Översvämningsrisker

Dagvattenutredningen indikerar risk för högt stående grundvatten i sydvästra delen av området. Orsaker och risknivå kommer utredas vidare inför granskning.

Vid extremflöden, såsom ett 100-årsregn, ökar risken för översvämning i framför allt lågområden och instängda områden. Det är därför viktigt att identifiera dessa områden för att både förhindra att vatten ansamlas där och leda det andra vägar för att

förhindra skador på till exempel byggnader. Enligt skyfallsmodellering från 2015 förväntas de största vattendjupen vid grönytan i den västra delen av utredningsområdet samt i dalen ner mot Mälaren. Modelleringen visar även på vatten mellan 0,1-0,3 meter längs Våruddsringen och på skolgården.



Maximalt vattenflöde vid marköversvämning vid 100-årsregn enligt Stockholm Vattens skyfallsmodellering 2015 (Geosigma).

Maximalt vattenflöde vid marköversvämning vid 100-årsregn enligt Stockholm Vatten och Avfalls skyfallsmodellering 2015 inom utredningsområdet redovisas i bild ovan. Modelleringen visar att de högsta flödena uppstår längs med Våruddsringen (norr om Söderholms skolan) och ner i dalen mot Mälaren. Att så mycket vatten ska ta sig från Våruddsringen och ut på grönytan är dock osannolikt. Längs gatan finns kantsten vilket istället skulle betyda att mesta delen av vattnet som kommer rinnande längs gatan istället kommer att fortsätta längs med den.

Vid extremregn (t.ex. 100-årsregn) kommer föreslagna dagvattenlösningar att brädda och dagvattnet behöver sekundära avrinningsvägar. För att uppnå detta ska detaljplanen i kommande skede kompletteras med studerad höjdsättning av området så att inte dagvatten blir ståendes mot till exempel byggnader.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Planförslaget innebär viss skuggpåverkan på befintlig bebyggelse. Under vår och höst väntas Söderholms skolas föreslagna byggnad på Våruddsringen skugga de närmaste enfamiljshusen på andra sidan gatan. Den högre byggnadsdelen mot Vårbergsvägen kommer under sen eftermiddag att påverka

flerbostadshuset på Rönholmstränd 5-9. Under sommarkvartalet väntas ingen skuggpåverkan från skolan på kringliggande byggnader. Under vintertid är skuggorna längre vilket ger påverkan på husen som ligger närmast.

Den nya bostadsbebyggelsen på den nuvarande grusplanen ger ingen påverkan på enfamiljshusen på Vårudsringen och Torppläntan under vår, sommar eller höst. Däremot påverkas delar av den föreslagna bollplanen under vissa perioder. Byggnaderna är avsiktligt placerade med kortsida mot norr och nordväst för att göra så liten skuggpåverkan som möjligt. Under sommaren förekommer inga skuggor från bostadshusen på bollplanen. Under vintern då solen står lågt skuggar flerbostadshusen i kvarter A enfamiljshusen på Vårudsringen. Under sen eftermiddag under vår, sommar och höst påverkas delar av bebyggelsen på Ängholmstränd och Rönholmstränd av skuggor från de nya husen inom kvarter C.

Förskolan Torppläntan ger ingen skuggpåverkan på den närmaste bebyggelsen under vår, sommar eller höst. Under vintern blir skuggorna längre och påverkar det närmaste intilliggande huset vid gatan Torppläntan. Förskolan Båtholmen ger ingen skuggpåverkan på den närmaste bebyggelsen under vår, sommar eller höst.

Radhusbebyggelsen söder om Söderholmstränd får ej någon skuggpåverkan av planförslaget.



kl. 09



kl. 12



kl. 15



kl. 18

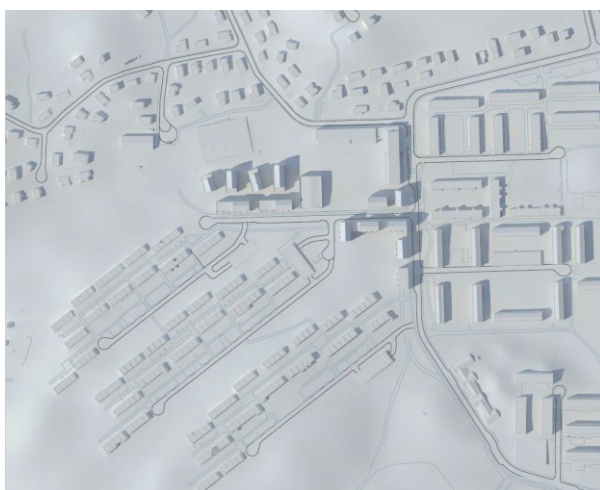
Solstudier vår- och höstdagjämning (Arkitema Architects).



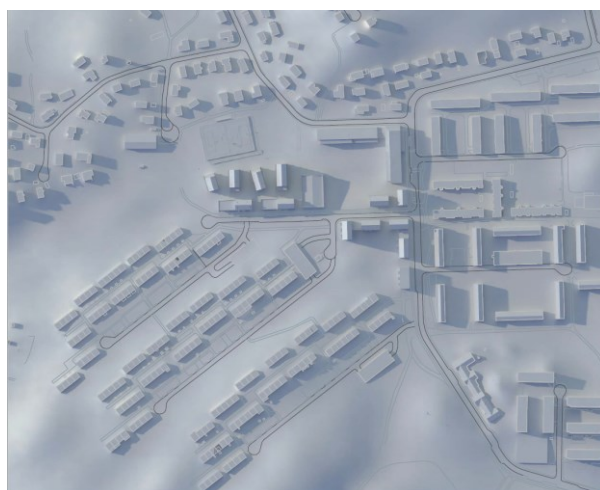
kl. 09



kl. 12

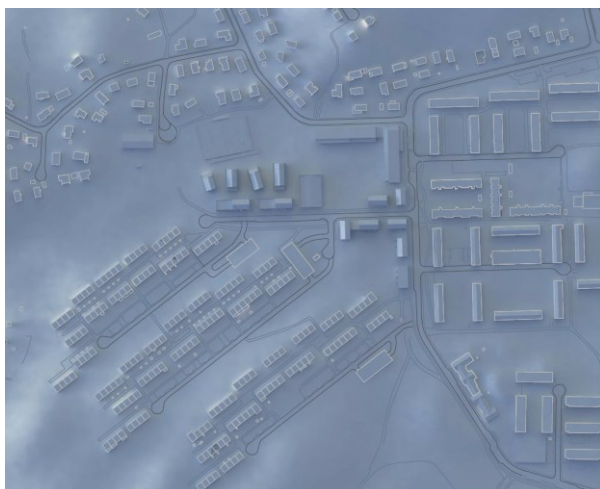


kl. 15



kl. 18

Solstudier sommarsolstånd (Arkitema Architects).



kl. 09



kl. 12



kl. 15

Solstudier vintersolstånd (Arkitema Architects)

Gator och trafik

Trafiksepareringen skapar stora nivåskillnader och dåligt nyttjande av marken men samtidigt tillåter de Söderholmsskolans elever att ta sig in på skolgården utan att passera någon bilväg. Då två befintliga gångtunnlar föreslås rivas och gång- och cykelvägarna lyfts upp i gatunivå föreslås en rad olika åtgärder för att gaturummet ska få en så trafiksäker utformning som möjligt.

Utanför skolan skapas en utökad torgyta som samordnas med busshållplats. Vårbergsvägen smalnas av på en sträcka av cirka 50 meter för att ge mer plats åt gående och elever som ska till skolan. Samtidigt minska hastigheten på Vårbergsvägen ytterligare till 30 km/h utanför skolan, samt att körbanan föreslås bli upphöjd. Busshållplatsen utformas som en timglashållplats

vilket betyder att då bussen stannar kan inga bakomvarande fordon passera.

I planförslaget föreslås Vårbergsvägen få en mer stadsmässig karaktär där fokus ligger på en mänsklig skala med goda förutsättningar för att röra sig till fots och med cykel. Bebyggelsen placeras nära gatan, med entréer mot gatan och lokaler i strategiska lägen bidrar till ett livligare gaturum. Dessa åtgärder ska göra Vårbergsvägen en lugnare gata då fler människor vistas i gaturummet och fler ögon ökar trygghetskänslan i området.

Barnkonsekvenser

Följande text är ett sammandrag av integrerad barnkonsekvensanalys inom Fokus Skärholmen.

Placeringen av skolbyggnaden och skolgården skapar positiva värden för barn och unga genom att skolgårdsytan på ett naturligt sätt kopplas ihop med fotbollsplanen och grönområdet ner mot Johannesdals badplats. Med en väl utförd gestaltning kan ett positivt rekreativsvärde för områdets barn skapas. Detta ger bättre utomhusvistelse och mer varierade miljöer för både skol- och förskolebarn. Skolgården, förskolegårdarna och fotbollsplanen blir skyddade från trafikerade miljöer vilket är positivt både ur ett trafiksäkerhetsperspektiv men även med hänsyn till bullernivåer.

Entrén till skolgården via trapporna, mellan byggnaderna i södra änden av skolbyggnaden, riskerar att bli en otrygg plats då den inte blir helt överblickbar på grund av ett prång som finns vid trappan samtidigt som passagen är smal. Belysning och andra trygghetshöjande åtgärder blir nödvändiga här. Passagen kan bli en bra huvudpassage mot skolgården om den blir generös i bredd.

Gångstråket som planeras mellan skolan och flerbostadshuset bidrar till ett mer finmaskigt nät av gångvägar genom området, något som ökar möjligheten att välja alternativa vägar vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv.

Den föreslagna förändringen av den utökade förskolan Skogsglantan samt ombyggnationen av Söderholmsskolan innebär att användningen av platser inom- och utomhus kommer att förändras. Det är ombyggnader som kommer att påverka barn över flera år, vilket är en lång tid i ett barns liv. Den tillgängliga utemiljön kommer därför att bli begränsad under en tid i

kombination med ökat buller. Det är viktigt att säkerhetsåtgärder och bullerdämpande åtgärder införs under perioden och att möjlighet till god utevistelse säkerställs även under byggtiden.

Utvecklingen av parkområdet, inklusive äppellunden, skogsområdet ner mot vattnet och badstranden, bidrar till mer kvalitativa ytor för vistelse, samvaro och rörelse. En ny stig planeras genom skogsområdet och skogen öppnas upp mer och rensas vilket är positivt ur trygghetssynpunkt. Längs gångvägen skapas också flera nya mötesplatser, med bland annat ett utegym, som uppmuntrar till aktivitet och rörelse. Utegyms placering bör inbjuda till att även yngre barn får möjlighet att vistas där på tryggt avstånd från föräldrar som vistas vid badstranden.

Det är positivt att gatorna utformas med utgång i behovet hos oskyddade trafikanter med hastighetssäkrade passager och funktionell separering mellan gång-, cykel-, och biltrafik. För att säkerställa trafiksäkerheten vid passagerna måste samtliga gång- och cykelpassager hastighetssäkras till 30 km/h. Detta är extra viktigt för barn och deras möjlighet till rörelsefrihet och för att säkerställa detta krävs omsorgsfull utformning av trafikmiljöerna.

Vårbergsvägen smalnas av och höjs upp vid entrén till skolan samt vid busshållplatsen, vilket är positivt då det leder till att hastigheterna hålls nere i och med att gatans utformning signalerar att det är ett lågfartsområde. För att ytterligare förstärka detta kan gatan förslagsvis kantas med trädplantering vilket även kan bidra positivt till trygghetsupplevelsen. Vårbergsvägens barriärverkan bryts även i och med detta.

Gång- och cykeltunnlarna närmast skolan försvinner och ersätts med passage i plan vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv i och med befolkandet av gaturummet. Det är dock viktigt att fordonstrafikens hastigheter hålls låga och att passager hastighetssäkras till 30 km/h.

Det är viktigt ur ett barnperspektiv att bostadsgårdarna utformas med tillgång till både sol och skugga och med tydlig gräns mellan privat och allmänt. Vidare fordras omsorgsfull utformning av gårdarna, så att de upplevs trygga och att ytor för olika funktioner inbjuder till lek och vistelse för barn i alla åldrar.

Bostadsgårdarna inom kvarter A ligger till stor del i skugga under året med relativt smala ytor (14-18 meter i bredd). Det går att ifrågasätta om dessa gårdar inbjuder till vistelse och skapar kvalitativa utomhusmiljöer. Bostadsgårdarna har även otydliga

gränser för vad som är allmänt och vad som är privat vilket kan påverka trygghetsupplevelsen negativt.

Bebyggelsen i kvarter B föreslås placeras längs med gator, med entréer och verksamheter i en del av bottenvåningarna, vilket bidrar till ökad trygghet då det möjliggör för att gaturummen befolkas och aktiveras.

Tidplan

Samråd: 5 september 2017 – 10 oktober 2017

Granskning: Februari-Mars 2018

Antagande: Juni 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 plats.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Trafikkontoret ansvarar för drift- och underhåll av gator.

Stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift, underhåll för allmänna parker samt utbyggnad av förskolorna inom planområdet.

Riksbyggen ansvarar för genomförandet av nybyggnation av bostäder samt de anläggningar som behövs inom kvartersmark. Vidare ansvarar Riksbyggen för drift och skötsel av kvartersmark.

Respektive fastighetsägare/tomträttsinnehavare ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom sin fastighet.

Fastighetskontoret ansvarar för genomförandet av ny 7-spels konstgräsplan med tillhörande anordningar.

Utbildningsförvaltningen, genom SISAB, ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation av Söderholmsskolan.

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

För dagvatten som uppstår inom enskilda fastigheter inom utredningsområdet ansvarar varje exploatör för att rena och fördröja dagvattnet på fastighetsmark.

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 med 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 berörda ledningsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6912, Pl 6691A, Pl 7352, Pl 7752, Pl 7753, Pl 6517 och Pl 6519 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Fastigheterna Söderholmen 1, Laxholmen 4, Stallarholmen 17 och Båtholmen 2 där Skolfastighet i Stockholm AB är tomträttshavare. Stockholms stad är lagfaren ägare till dessa samt fastigheterna Skärholmen 2:1 och Vårberg 1:1.

Användning av mark

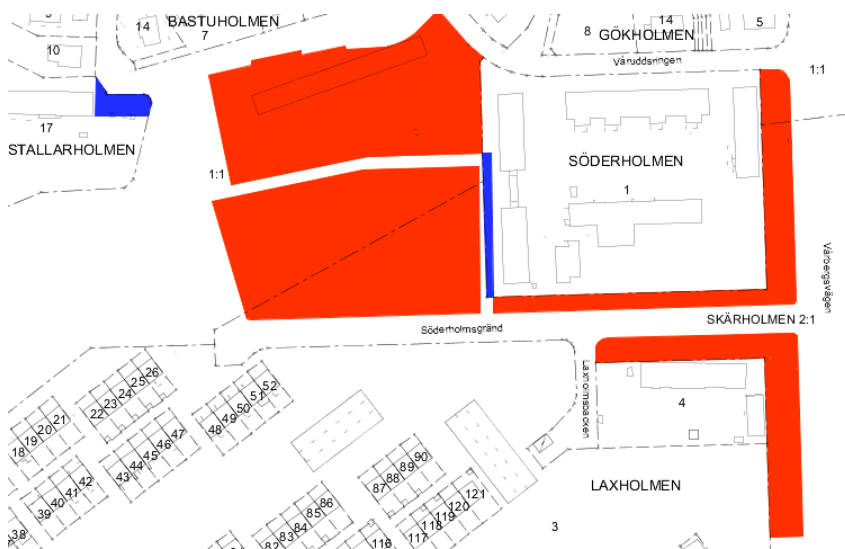
Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, skola och idrott. På den allmänna platsmarken medges allmänna markanvändningarna för gata och parkmark.

Fastighetsbildning

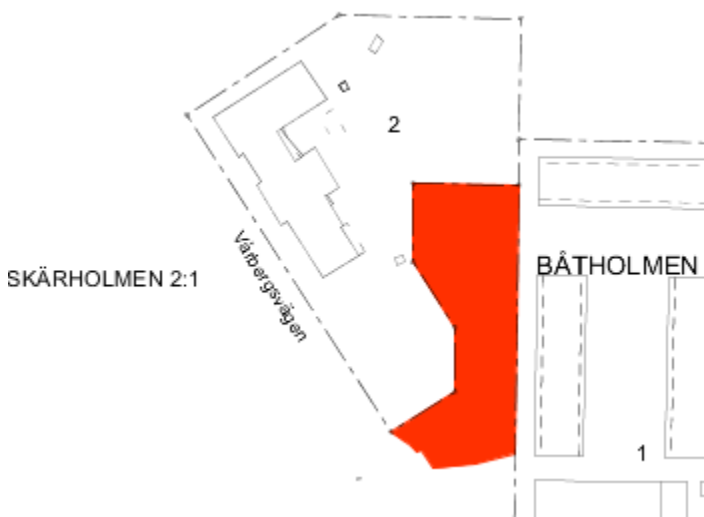
Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

Figurerna nedan illustrerar de förändringar som blir aktuella.

Röda områden är mark som ska överföras till bostäder samt skoländamål. Blått område är mark som överförs från tomträtt till allmän platsmark. Nya fastigheter bildas genom avstyckning.



Röda områden illustrerar mark som övergår från allmän platsmark till kvartersmark. Blå områden illustrerar mark som övergår från kvartersmark till allmän platsmark (Stockholms stad).



Röda områden illustrerar mark som övergår från allmän platsmark till kvartersmark (Stockholms stad).

Servitut

Inom planområdet finns befintligt avtalsservitut (u-område) om tunnel för dagvatten och avloppsledning som berör Stallarholmen 17.

Ledningsrätter

Inom planområdet kan ledningsrätt bildas under u-markerat område på plankartan.

Ekonomiska frågor**Exploateringskostnader**

Genomförande av planen innebär investeringskostnader för Staden i form av ledningsflyttar, gatuombyggnader, parkombyggnad, gatu- och parkbelysning samt fastighetsbildningsåtgärder.

Vatten och avlopp

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.

Gatukostnader

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

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden avser att sälja marken för bostäder inom detaljplanen. Marken för skolor och förskolor inom området upplåts med tomträtt.

Fastighetsbildning

Exploatören ansvarar för att bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för kvartersmarken för bostäder. Staden bekostar fastighetsbildning för marken som ska upplåtas med tomträtt.

Ledningar

Kostnaden för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan Staden och ledningsägare.

Grönkompensation

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

Tekniska frågor

För ledningar och dagvatten se Teknisk försörjning, s 48.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.