

Handläggare
Sara Heppling Trygg
Telefon: 08-508 24 016

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för Vårbergstoppen, del av Skärholmen 2:1 i stadsdelen Vårberg, S-Dp 2015-15235

Svar på remiss.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Att förvaltningens tjänsteutlåtande lämnas som yttrande till stadsbyggnadskontoret.

Lena Thorson
Tf. stadsdelsdirektör

Stefano Prestinoni
T f. avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär möjlighet till uppförandet av bostäder i anslutning till Vårbergstoppen i Vårberg. Planförslaget innebär totalt 390 nya bostäder. Förslaget blir en första del i utvecklingen av Vårbergsvägen. Ambitionen är att skapa en ny årsring som tillför kvalitativa offentliga rum och trygga gatumiljöer där människan, inte bilen, kommer i första hand. Förvaltningen ser positivt på föreslagen bebyggelse och en trygg gatumiljö samt möjligheten till lokaler för ett flexibelt utnyttjande över tid, som framgår av förslaget.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär möjlighet till uppförandet av bostäder på obebyggd mark i anslutning till Vårbergstoppen i Vårberg.

Samrådsmöte hålls den 23 augusti på medborgarkontoret i Skärholmen. Planförslaget visas 5 juli – 30 augusti i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, på medborgarkontoret i Skärholmen samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 30 augusti 2016 ha inkommit till stadsbyggnadskontoret.

Ärendet

Bebyggelsen

Planområdet utgör ett fokusområde i stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen. Förslaget blir en första del i utvecklingen av Vårbergsvägen med ambitionen att skapa en ny årsring som tillför kvalitativa offentliga rum och trygga gatumiljöer där människan, inte bilen, kommer i första hand.

Planförslaget innebär totalt 390 nya bostäder inom området varav cirka 165 ungdomsbostäder, 190 bostadsrätter och 35 radhus. I det östra hörnet av kvarteret planeras ett punkthus som ska fungera som ett landmärke för den nya bebyggelsen, och som knyter an till befintlig punkthusbebyggelse.

I bottenvåningarna mot Vårbergsvägen planeras bostäder, garage och möjlighet till flexibla lokaler för centrumändamål. Glaspartier till garaget bidrar till att skapa en trygg gatumiljö, liksom tydliga och ljusa entréer och grön förgårdsmark längs byggnaderna.

Omgivning - hållbarhet, natur och rekreation

Flerbostadshusens hästskoform syftar till att bevara så mycket som möjligt av befintlig naturmark i området, samtidigt som ett tydligare gaturum skapas mot Vårbergsvägen. Byggnaderna ska bilda en ny sammanhängande helhet i sin gestaltning, som förhåller sig till befintlig bebyggelse bland annat genom val av material och färgskala.

Vårberstoppen är en av områdets stadsdelsparker enligt gällande parkplan och som friyta av regionalt värde. Området erbjuder naturupplevelse och aktivitet för stora som små. Eftersom grönområden tas i anspråk för bostäderna kommer kompensationsåtgärder att göras i samband med exploateringen. Naturområdet, och då i synnerhet lekområdet, kommer att utvecklas med beaktande av den barnkonsekvensutredning som gjorts inom projektet, inkomna medborgarförslag samt synpunkter från samråd och dialoger.

Torg, gata och trafik

Vårbergsvägen är idag en bred och rak gata som inbjuder till högre hastigheter än de påbjudna. Den planerade ombyggnationen längs planområdet ska ge en gata med minskad körbredd för sänkt hastighet samt prioritet för gång- och cykeltrafik. Befintlig gång- och cykeltunnel under Vårbergsvägen byggs bort och ersätts med en hastighetssäkrad övergång i plan som ansluter till nya lokalgator.

Cykelparkeringar placeras ut på kvartersmark i enlighet med stadens parkeringstal för ändamålet. Radhusbebyggelsen respektive bostadsrätterna planeras för 1 respektive 0,4 bilparkeringsplatser per bostad. Ungdomslägenheterna förses med ett fåtal platser för att tillgodose tillgängligheten för rörelsehindrade.

Konsekvenser

Projektet ligger i en av Stockholmsregionens grönkilar vilket innebär att ekologiska kompensationsåtgärder behöver utredas vidare.

Efter samråd ska den miljötekniska undersökning som gjorts utökas och kompletteras med riskbedömning och åtgärdsplan för förorenade massor.

Andelen hårdgjort yta i området ökar i och med bebyggelsen. Beräkningar visar att det idag, vid ett 100-årsregn (ett så kraftigt regn att det beräknas inträffa vart hundra år) finns en översvämningsrisk i området vid Vårbergs IP. I det fortsatta planarbetet bör idrottsplatsen noggrannare utredas som en plats för ansamling av vatten för att skydda närliggande bostadsbebyggelse.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen stadsutveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ser positivt på föreslagen bebyggelse. Vårberg är i behov av investeringar och satsningar på den fysiska miljön. Planområdets placering längs Vårbergsvägen gör att förvaltningen ser projektet som en start på stadsutvecklingen längs denna prioriterade sträcka. Det fokus på en trygg gatumiljö och möjligheten till lokaler för ett flexibelt utnyttjande över tid som presenteras välkomnas särskilt, liksom målsättningen att bevara den värdefulla rekreativa miljö som Vårbergstoppen och dess närområde utgör.

Det finns en risk att den allmänna platsmark som ligger inom bostadsrättsbebyggelsen inte kommer att upplevas som allmän plats och för den ytan bör insatser som kan stärka en sådan upplevelse övervägas.

Vårberg har idag ett underskott av barn på förskolorna och utrymme finns inledningsvis för det behov av förskoleplatser som kan förväntas uppstå i det aktuella projektet. Men alla pågående projekt i området skapar sammantaget ett behov av helt nya platser och förvaltningen tillsammans med SISAB och stadsbyggnadskontoret utreder lämplig plats för ny förskola i Vårberg.

Förvaltningen har anmält intresse för LSS-bostäder i projektet och diskussioner om möjligheter och utformning pågår.

Förvaltningen har tillsammans med Skärholmens fastighetsägare påbörjat ett underlag för trygga och säkra boendemiljöer. Förvaltningen vill lyfta att loftgång, som föreslås för ungdomsbostäderna ur ett trygghetsperspektiv, inte är en fördelaktig lösning för trygga boendemiljöer. Längre loftgångar kräver ofta, av brandskäl, extra nödutgångar som är svåra att hålla låsta vilket leder till ökad risk för oönskade gäster. Dessa lägenheter kan upplevas som otrygga och förvaltningen menar att detta bör beaktas och förebyggande åtgärder bör ses över.

Även sådant som utformning av skalskydd, möjligheterna för obehöriga att ta sig in och röra sig inom fastigheten placering av tvättstuga, förråd, soprum med mera, är viktigt att beakta ur ett trygghets- och säkerhetsperspektiv. Förvaltningen vill också påtala att det är av stor vikt att behållare för hushållssopor är lättillgängliga och är placerade ”på väg” till parkering och/eller kollektivtrafik. Annars finns risk att soporna istället hamnar i stadens papperskorgar.

Bebyggelsens takutformning och färgsättning bör särskilt beaktas med tanke på Vårbergstoppens funktion som utsiktsplats. Husens tak kommer att vara ett nytt inslag i vyn och ansträngningar bör göras för att det ska bli ett så positivt tillskott som möjligt till utsikten från toppen.

För att hindra obehörig biltrafik mellan gata och parkväg, behöver bom eller motsvarande tas med i planeringen av kopplingar mellan Vårbergsvägen, nya lokalgator och parkvägar i området.

Förvaltningen skulle önska att platser reserverades för bilpool i området.

Bilagor

1. Samrådsbrev
2. Planbeskrivning
3. Plankarta

Mer information än den som biläggs ärendet hittas på stadens sida:
<http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaende-planarbete/PagaendePlanarbete/Planarende/?JournalNumber=2015-15235>