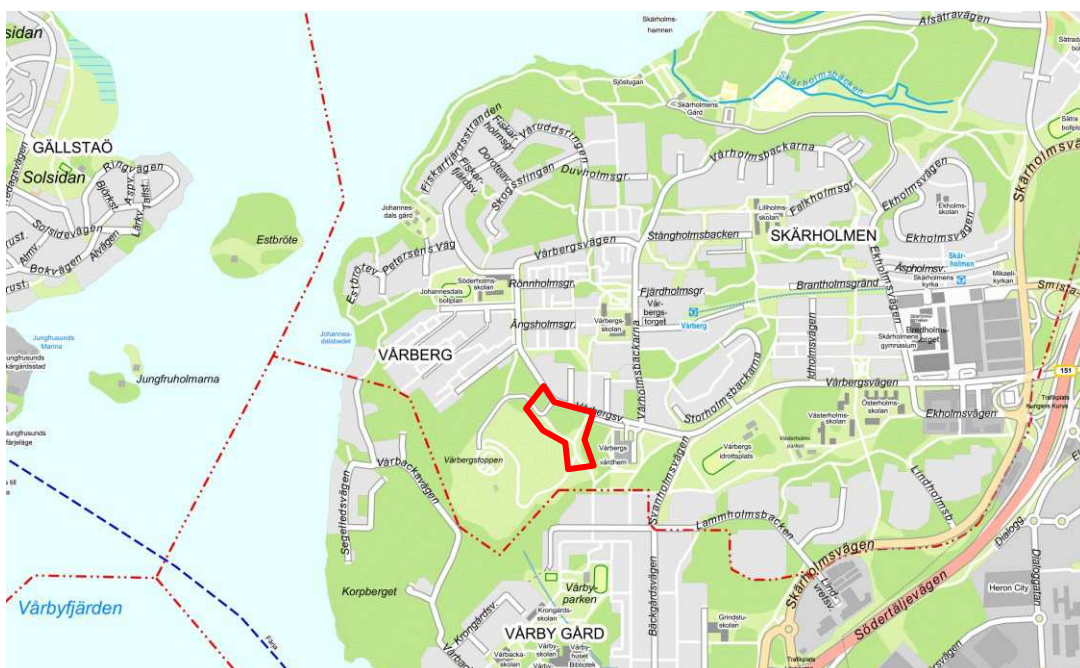


## Planbeskrivning Detaljplan för Vårbergstoppen, del av Skärholmen 2:1 i stadsdelen Vårberg, S-Dp 2015-15235



*Lokalisering av planområde markerat inom röd heldragen figur*

### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra nya flerbostadshus och radhus på en idag obebyggd plats utmed Vårbergsvägen, invid Vårbergstoppen, med sammanlagt ca 390 stycken bostäder, varav ca 165 stycken ungdomsbostäder, 190 bostadsrätter och 35 radhus.

Syftet är också att bidra till att ge Vårbergsvägen ett tydligare gaturum och en mer levande gatumiljö. Detta genom bostadsentréer mot gatan, möjlighet för lokaler i bottenvåningen och fönster mot parkeringsgarage. Körbanan kommer också att smalnas av och utrymmet för cyklister och gångtrafikanter får ta mer plats. Planen möjliggör goda cykelmöjligheter och parkering i garage, markparkering i mindre utsträckning samt goda gårdsmiljöer för de boende.

Förslaget syftar även till att öka tryggheten lokalt i området kring Vårbergstoppen och Vårbergsvägen samt att stärka och tillgängliggöra grönområdet på och nedanför Vårbergstoppen. Dels genom nya lokalgator och andra åtgärder i samband med exploatering och dels genom att skapa ett mer befolkat grönområde med närliggande bebyggelse.

Planen möjliggör även flytt av elnätstation samt ny elnätstation.

### Miljöbedömning

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

### Tidplan

Samråd	5 juli - 30 augusti 2016
Granskning	december 2016
Antagande i SBN	mars 2017

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning</b> .....	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>10</b>
Natur .....	10
Geotekniska förhållanden .....	12
Hydrologiska förhållanden .....	13
Dagvatten .....	13
Befintlig bebyggelse .....	13
Stadsbild .....	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	14
Offentlig service .....	15
Kommersiell service .....	15
Gator och trafik .....	15
Störningar och risker .....	16
<b>Planförslag</b> .....	<b>17</b>
Ny bebyggelse .....	19
Gestaltungsprinciper .....	26
Park-och naturområden .....	27
Gator och trafik .....	29
Teknisk försörjning .....	32
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>33</b>
Behovsbedömning .....	33
Naturmiljö .....	34
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	35
Landskapsbild/ stadsbild .....	35
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	35
Störningar och risker .....	36
Ljusförhållanden .....	36
Barnkonsekvenser .....	38
<b>Tidplan</b> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>39</b>
Organisatoriska frågor .....	39
Verkan på befintliga detaljplaner .....	40
Fastighetsrättsliga frågor .....	40
Ekonomiska frågor .....	41

Tekniska frågor.....	42
Genomförandetid.....	42

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Barnkonsekvensanalys för detaljplan för Vårbergstoppen, del av Skärholmen 2:1 (Ramböll, 2016-03-30)*
- *Markteknisk undersökningsrapport, geoteknisk utredning inför nybyggnation av bostäder vid Vårbergstoppen för Wästbygg Projektutveckling AB (Sigma Civil, 2016-03-18)*
- *Geoteknisk PM, geoteknisk utredning inför nybyggnation av bostäder vid Vårbergstoppen för Wästbygg Projektutveckling AB (Sigma Civil, 2016-03-18)*
- *Markteknisk undersökningsrapport, geoteknisk utredning inför nybyggnation av bostäder vid Vårbergstoppen för Åke Sundvall Byggnads AB (Sigma Civil, 2016-03-18)*
- *Geoteknisk PM, geoteknisk utredning inför nybyggnation av bostäder vid Vårbergstoppen för Åke Sundvall Byggnads AB (Sigma Civil, 2016-04-04)*
- *Dagvattenutredning Vårbergstoppen, (Sigma Civil 2016-04-05)*
- *Ekologisk utredning för planarbete i Vårberg (Calluna, 2016-03-21)*
- *Trafikbulerutredning, Vårbergstoppen, Stockholm stad (ÅF Infrastructure AB, 2016-04-18)*
- *Vårbergstoppen - Miljöteknisk undersökning (Tyréns, 2008-04-04)*

#### Medverkande

Planen är framtagen av Caroline Henrysson och Joel Berring på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Maria Jansson, Emma Nilsson, Hanna Lindh, Robin Billsjö, Pär Ljungqvist och Ulrika Jameson från exploateringskontoret ingått. Planen har tagits fram i samråd med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB och Åke Sundvall Projekt AB.

#### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra nya flerbostadshus och radhus på en idag obebyggd plats utmed Vårbergsvägen, invid Vårbergstoppen, med sammanlagt ca 390 stycken bostäder, varav

ca 165 stycken ungdomsbostäder, 190 bostadsrätter och 35 radhus.

Syftet är också att bidra till att ge Vårbergsvägen ett tydligare gaturum och en mer levande gatumiljö. Detta genom bostadsentréer mot gatan, möjlighet för lokaler i bottenvåningen och fönster mot parkeringsgarage. Körbanan kommer också att smalnas av och utrymmet för cyklister och gångtrafikanter får ta mer plats. Planen möjliggör goda cykelmöjligheter och parkering i garage, markparkering i mindre utsträckning samt goda gårdsmiljöer för de boende.

Förslaget syftar även till att öka tryggheten lokalt i området kring Vårbergstoppen och Vårbergsvägen samt att stärka och tillgängliggöra grönområdet på och nedanför Vårbergstoppen. Dels genom nya lokalgator och andra åtgärder i samband med exploatering och dels genom att skapa ett mer befolkat grönområde med närliggande bebyggelse.

Planen möjliggör även flytt av elnätstation samt ny elnätstation.

### **Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i södra Vårberg ca 500 m från Vårberg centrum. I norr gränsar området till fastigheterna Båtholmen, Prästholmen, Gränsholmen och Kummelholmen, i öster till Svanholmen och i söder till ett grönområde där utsiktsplatsen Vårbergstoppen ligger.

Planområdet är ca 30 hektar stort och marken ägs idag av Stockholms stad. Vid delar av mark där gata planeras är Micasa och Bostadsrättsföreningen HSB's Brf Vårholmen 1 i Stockholm tomträttshavare.



Ungefärlig utbredning av planområdet inom röd heldragen figur

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Särskilt viktiga målsättningar och strategier från översiktsplanen är bostadsförsörjningen i en växande stad, en socialt sammanhållen stad, idrott, rekreation och attraktiva grönområden samt att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

I översiktsplanen är ett av målen att variera utbudet av bostäder i hela staden (2.7 *Bostadsförsörjningen i en växande stad*).

Under *strategi 4- att främja en levande stadsmiljö i hela staden* poängteras att möjligheterna att röra sig i staden på ett tryggt sätt ska vara en central utgångspunkt för planeringen och att många offentliga miljöer i ytterstaden upplevs som otrygga. Under samma strategi uttrycks ambitionen att ny bebyggelse ska planeras i samspel med, eller i medveten kontrast till områdets stadsbyggnadskaraktär.

*Idrott, rekreation och attraktiva grönområden* anges som en planeringsinriktning för att säkerställa en god tillgång på attraktiva parker och grönområden.

Vårbergstoppen pekas i översiktsplanen ut som ett område med samband inom den regionala grönstrukturen.



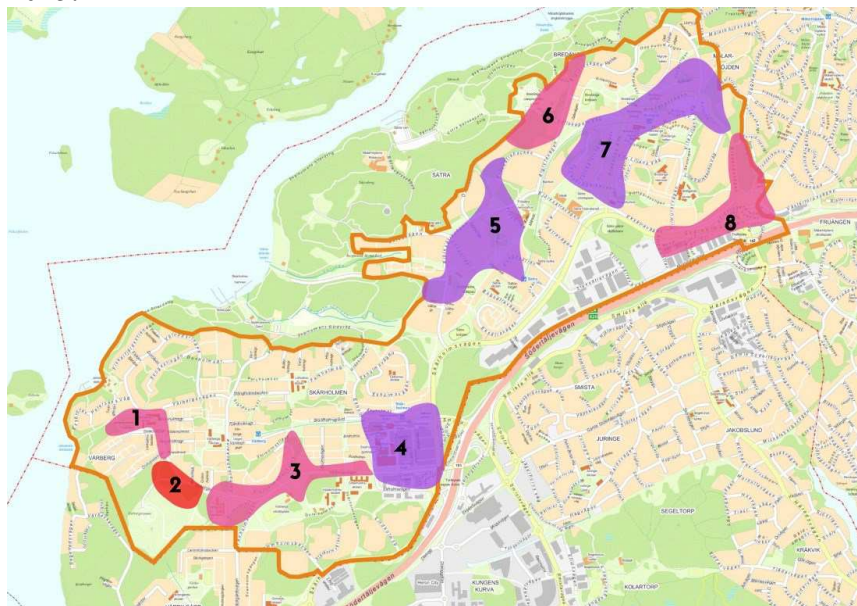
### Program

I det tidigare områdesprogrammet för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg från 2007 (dnr 2002-12665) är delar av planområdet utpekade som lämpligt för ny bebyggelse.

### Fokus Skärholmen

Planområdet kan ses som en första del av utvecklingen av Vårbergsvägen och Vårbergstoppen, vilka är föreslagna fokusområden inom stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen. Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng är de stadsdelar som ingår i projektet. Målet med stadsutvecklingen är tillföra minst 4000 nya bostäder och bidra till hållbara, trygga och levande stadsdelar.

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att uppdra åt kontoret att påbörja planarbetet med Fokus Skärholmen den 10 december 2015.



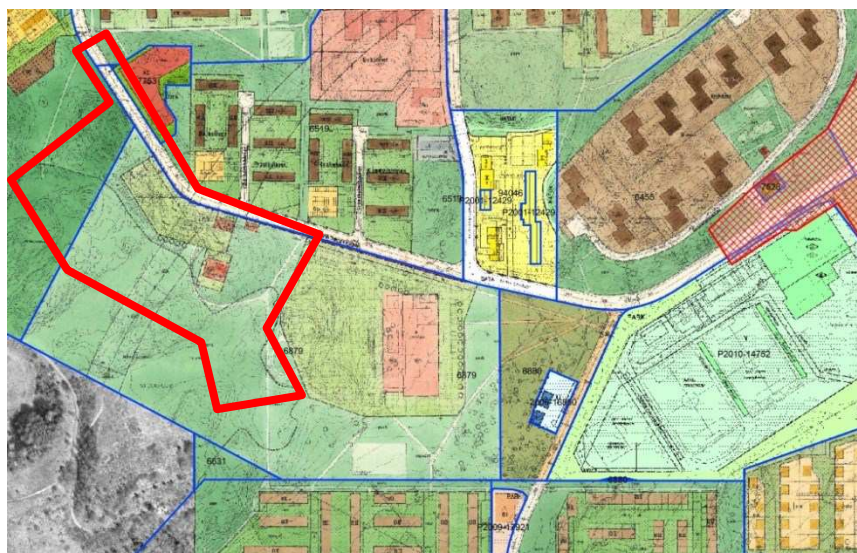
*Illustrationsplan med föreslagna fokusområden inom Fokus Skärholmen. Lila områden (4, 5, 7) omfattar förtätningar framförallt inom befintlig stadsstruktur. Rosa områden (1, 3, 6, 8) innebär sammanhängande stadsutvecklingsområden och rött område (2) markerar planområdet vid Vårbergstoppen.*

### Detaljplan

Inom planområdet gäller Stadsplan för Vårbergs sjukhus mm, Pl 6879, fastställd 1967. Nordvästra delen av planområdet är planlagt för parkering och en restaurangbyggnad, men dessa har aldrig blivit uppförda. Resterande delar av Pl 6879 är planlagt som parkmark.



Även mindre delar av Pl 6519, Pl 7352 och Pl 6517 kommer att beröras av planen.



*Planmosaik med ungefärlig utbredning av planområdet markerat med röd figur.*

#### Start-pm

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2015 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Nämnden poängterar i sitt beslut att projektet ligger i en av Stockholmsregionens grönkilar. Området kan därför vara av stor regional betydelse för den gröna strukturen och behöver utredas med avseende på ekologi och biologisk mångfald. Relevanta ekologiska kompensationsåtgärder behöver utredas i samarbete med miljöförvaltningen, exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen när ärendet fortskrider.

#### Markanvisning

Marken för flerbostadshusen har markanvisats till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB och Åke Sundvall Projekt AB enligt exploateringsnämndens beslut den 24 september 2015. Marken för radhusen markanvisades den 28 okt 2010 till Sjaelsö Sverige AB. Bolaget har avvecklats efter moderbolagets konkurs. En ny markanvisning för radhus gjordes till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB under 2013.

#### Övrigt

Området omfattas inte av några riksintressen, strandskydd eller naturreservat/Natura 2000 områden.



självsådda gräs, örter, buskar och lövträd, som till exempel nypon, hallon, tistel, brännässla och klöver.

I östra delen av området finns ett naturmarksparti inom fastigheten Svanholmen 1 (fastigheten för Vårbergs sjukhem). Detta område domineras i syd av lövskog med ek, lönn, hassel och sälg. I norr domineras växtligheten av marktäckande mossor och lavar, ljung och en del gräs, mindre tallar samt enstaka mindre ekar.

I norra delen av naturområdet, utanför planområdet, finns en våtmiljö, en lövsumpskog som möjligtvis kan utvecklas till en groddjursmiljö.

#### Naturvärden

Planområdet ligger inom Bornsjökilen, som är en av Stockholms tio gröna kilar. I de gröna kilarna ska i högsta möjliga mån exploatering undvikas, annat än på redan exploaterade områden.



*Stockholms grönkilar.*

Planområdet har en hög mångfald av ekologiska strukturer som erbjuder en mängd habitat lämpliga för såväl insekter, svampar och lavar som för fåglar, reptiler och däggdjur. Området utgör livsmiljö för ett stort antal rödlistade arter och är utpekad som en del av stadens Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). De ekologiska strukturer och habitat som är särskilt skyddsvärda är områden som i huvudsak ligger utanför planområdet.



Den del av området som hyser ädellövskog är intressant ur flera aspekter. Trots att ädellövskog endast utgör en procent av Sveriges skogsbeväxtad yta, erbjuder den hemvist åt mer än hälften av de rödlistade arterna i landet. Av ädellövträden är ek det trädslag som bidrar mest till artrikedomen. Förutom områdets funktion som habitat för en hög diversitet av flora och fauna, genererar den även andra ekosystemtjänster. Skogsmarken fördröjer dagvattnet och på vägen tas näringsämnen och tungmetaller upp av trädens rötter, svampmycel och jordpartiklar innan det slutligen når Mälaren. Dessutom står skogsmark för luftrening och koldioxidupptag.

#### Rekreation och friluftsliv

Vårbergstoppen är en stadsdelspark enligt stadsdelens parkprogram från 2007. Genom området går flera gångvägar. Delar av området är relativt välanvänt som utflyktsmål för förskolor i närområdet, för promenader och för sportaktiviteter som till exempel mountainbikecykling och jogging. Vintertid används slänterna längs Vårbergstoppen för pulkaåkning. Området erbjuder lättillgängliga naturupplevelser för olika grupper av människor. Vårbergstoppen klassas som en friyta av regionalt värde, vilket innebär att den har kvaliteter som inte bara är attraktiva för invånarna i den närmsta stadsdelen utan för kommuninvånarna i stort.

Det finns flera indikationer om att området upplevs som otryggt av många, särskilt kvälls- och nattetid.

#### Geotekniska förhållanden

##### Markförhållanden

Området har stora höjdskillnader. Marknivåerna varierar kraftigt, de lägsta nivåerna ligger på ca +40 meter och de högsta på +58 meter ovan stadens nollplan.

Området består av flera typer av jordarter, så som morän, lera samt berg i dagen. Planområdet ligger på delvis uppfylld mark, med i huvudsak grus, sand och lera. Fyllnadsmassorna innehåller även tegel, sten och block.

Jorddjupen är generellt små, men varierar från berg i dagen och upp till 9 meters djup.

Inom planområdet återfinns Vårbergsvägen, GC-tunnel, GC-vägar, ledningar, elnätstation och tunnelbanelinje under mark.

## Hydrologiska förhållanden

### Grundvatten

Grundvatten har påträffats i liten mängd på ca 2,5 m djup.

Tidigare undersökning av grundvattnet, 1998, har visat på förhöjda värden av kvicksilver och andra tungmetaller.

### Översvämningsrisker

Området för GC-tunneln och ett litet område vid Vårbergsvägen är känsliga vid stora regn. GC-tunneln är speciellt utsatt och området vid södra sidan kan ha stående vattennivåer på mellan 0,3-0,69 m.

### Recipient

Närmsta recipient är Fiskefjärden/Vårbyfjärden som ligger ca 500 m väster om planområdet.

### 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.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Stockholm (SE657596-161702). Enligt VISS mars 2016 har Mälaren-Stockholm god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Stockholm är god ekologisk potential 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

### Dagvatten

Dagvattenavledning i avrinningsområdet sker åt tre olika håll. Norra delen av området avvattnas österut via befintlig dagvattenledning i Vårbergsvägen, förutom den del som avrinner till befintlig GC-tunnel under Vårbergsvägen. Södra delen av avrinningsområdet avleds via en sänka i sydost till ett grönområde söder om Vårbergs sjukhem. Norra delen av Vårbergstoppen avvattnas via sänka i nordväst mot Örnholmsbrinken, men detta berör i huvudsak inte planområdet.

### Befintlig bebyggelse

Området saknar bostadsbebyggelse. Inom planområdet återfinns Vårbergsvägen, GC-tunnel, GC-vägar, ledningar, elnätstation och tunnelbanelinje under mark.

### **Stadsbild**

Området som idag kallas för Vårberg var på 1960-talet en bit landsbygd i utkanten av Stockholm. Bebyggelsen bestod av ett par torp och ett fåtal sportstugor från 1930-talet. Mellan 1965 och 1973 bebyggdes Vårberg med hyreshus och radhus samt ett centrum, ritat av arkitekten Hack Kampmann.

I Stockholms byggnadsordning är Vårberg karaktäriserat som en ”storskalig stadsdel”. Kännetecknande för områden som detta är att de är präglade av modernismens idéer om funktionsseparering, grönska och en strävan efter ljus och rum i stadsrummen. Kvarteren har ofta en tydlig fram- och baksida med entréer och gårdsrum i kvarterens mitt. Ett sammanhängande nät av gårdsrum och parker kopplar ihop bostadsenklaverna som sinsemellan skiljs åt genom trafikerade matargator och parkeringsanläggningar.

Då Vårberg är starkt kuperat planerades och utformades den nya stadsdelen med tanken om att den tillförda bebyggelsen skulle förstärka landskapets karaktär, med höga hus på områdets högre delar och låghus i de lägre delarna. Genom det stora antalet Exploatörer i Vårberg, jämfört med till exempel Skärholmen, blev stadsbilden här mer varierad.

I anslutning till planområdet ligger Vårbergs sjukhem, ett lamellhusområde, ett parkeringshus och naturområdet kring Vårbergstoppen. Lite längre bort, mot nordväst, ligger ett radhusområde och i sydväst ligger ytterligare ett lamellhusområde, del av Vårby Gård, Huddinge kommun.

Vårbergsvägen är en relativt bred gata till vilken bebyggelsen förhåller sig fritt och med viss distans. På stora delar längs med gatan ligger mer eller mindre kvalitativa grönområden av varierande storlek.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Vårbergs stadsbild och bebyggelsestruktur som helhet har ett kulturhistoriskt värde och en stark identitet som är en resurs att bygga vidare utifrån.

### **Bebyggelse**

Planområdet ligger i direkt anslutning till Vårbergs sjukhem ritat av Erwin Pütsep och uppfört 1970. Sjukhemmet, liksom lamellhusområdet norr om Vårbergsvägen, uppfört 1967-69, är båda grönklassade, det vill säga är särskilt kulturhistoriskt värdefulla enligt stadsmuseets klassificeringskarta.



Sjukhemmet består av ett högre skivhus på 6 våningar med en vidhängande lägre del. Arkitektoniskt har det en stram utformning, med löpande horisontella fönsterband, som motsvarar tidens rationella syn på byggande. Fasaden är ljus, med beige och vita putspartier och vit plåt.

Lamellhusområdet ritades för HSB av arkitekten John Morton. Byggnaderna har en konsekvent genomförd arkitektonisk gestaltning med geometriska och rektangulära byggnadsvolymer. Fasaderna skjuter delvis ut från socklarna vilket gör att husen tycks sväva ovan marken och entrétrapporna verkar nedfällda ur byggnadskropparna. Fasaderna består av släta putsliknande röda betongelement med svarta fogar emellan. Detta gör att ytterväggarna tycks bestå av tunna symmetriskt placerade skivor. Gårdarna är intima och med den kuperade terrängen ger det området en parkkaraktär.

### **Offentlig service**

#### **Skola och förskola**

Inom en radie på 500 m från planområdet finns 6 stycken förskolor om totalt ca 22 avdelningar. I Vårberg finns två grundskolor och inom en radie på 1 km finns 4 stycken grundskolor. I Skärholmen finns en gymnasiesärskola.

#### **Sjukvård och annan offentlig service**

I Vårbergs centrum, ca 500 m från planområdet, finns en vårdcentral, specialistläkare och tandläkare. Närmsta bibliotek ligger i Skärholmen centrum ca 1,5 km från planområdet.

#### **Kommersiell service**

I Vårberg centrum finns flera livsmedelsaffärer, frisörer, ett apotek samt annan lokal service.

Skärholmens centrum ligger en tunnelbanestation bort. Här finns en galleria med ett stort och varierat utbud av butiker och service.

Cirka 2 km från planområdet ligger Kungens Kurva, ett stort handelsområde med galleria och annan kommersiell service.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Vårbergs gatunät är planerat enligt SCAFT-principen, med ringleder, matargator och trafikseparering. Tanken med SCAFT är att gående och cyklister inte ska behöva korsa bilvägar och

bilister inte störs av gående och cyklister. Gång- och cykelbanor separeras från bilvägar och bilvägarna skulle ha olika ändamål.

Vårbergsvägen är utformad som en ringled kring bostadsområden med säckgator in till områdenas parkeringsplatser. Vårbergsvägen fungerar också som huvudgata för trafik ut till E4.

#### **Biltrafik**

Vårbergsvägen är en bred och rak gata som inbjuder till högre hastigheter än de påbjudna.

Den här delen av Vårbergsvägen trafikeras med ca 3000 fordonsrörelser per dygn.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Inom planområdet finns flera gång-och cykelvägar. Det finns en gångväg upp till utsiktsplatsen på Vårbergstoppen samt gång-och cykelvägar i anslutning till Vårbergsvägen, till Vårbergs sjukhem och bostadsområdet sydöst om planområdet. Inom planområdet finns även en GC-tunnel för passage från naturområdet på södra sidan om vägen till bostadsområdet i norr.

#### **Kollektivtrafik**

Närmaste tunnelbanestation är Vårbergs tunnelbanestation, som ligger i Vårberg centrum, ca 500 m från planområdet. Vårbergsvägen, vid planområdet, trafikeras av busslinje 135. Närmaste busshållplats, Båtholmsbacken, ligger på Vårbergsvägen precis vid planområdet.

#### **Tillgänglighet**

Planområdet är relativt kuperat med områdesvis kraftiga lutningar.

#### **Störningar och risker**

##### **Förorenad mark**

En tidig miljöteknisk undersökning är gjord i delar av planområdet. Den kommer att kompletteras med en undersökning på resterande delar av planområdet samt i de delar där höga metallhalter påträffats. Kompletteringen sker efter samråd och kommer att följas upp med en riskbedömning och åtgärdsplan för hantering av förorenade massor.

Den tidigare utförda undersökningen av grundvattnet från 1998 visade förhöjda värden av kvicksilver och andra tungmetaller sydväst om Vårbergstoppen. I utförd undersökning 2008 påträffades inga förhöjda halter av kvicksilver i fyllnadsjorden.

Mängden organiskt material i deponerade fyllnadsmassor är låg och det medför låg risk att det läcker ut metangas från deponin.

Endast en punkt i området visade förhöjda halter av PAH (polycykliska aromatiska kolväten) som överstiger riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). I övrigt förekommer halter mellan känslig markanvändning (KM) och MKM ställvis inom området. För bostadsändamål krävs att marken saneras ner till känslig markanvändning.

Höga metallhalter har påträffats i tre provpunkter vilka överstiger Avfall Sveriges rekommenderade haltgräns för farligt avfall. Kompletterande undersökning avser att avgränsa påträffade höga metallhalter samt komplettera med underlag för riskbedömning.

Screeninganalyserna detekterade endast ett ämne, tribrommetan. Analysen visade låg halt av tribrommetan och innebär ingen risk för miljö och hälsa.

Resultatet av laktesterna visar att de urlakade halterna understiger gränsvärdet för inert avfall enligt NFS 2004:10.

#### Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för vägtrafikbuller och som högst uppgår ekvivalent ljudnivå till 61 dBA. Maximal ljudnivå uppgår till 79 dBA.

#### **Planförslag**

Visionen bakom förslaget är att bidra till att skapa en ny årsring i Vårberg och Skärholmen, kring Vårbergsvägen. Ambitionen med denna årsring är att tillföra kvaliteter som saknas i Vårberg, öka tryggheten i området och skapa kvalitativa offentliga rum.

Planförslaget innefattar ny bostadsbebyggelse, nya lokalgator samt en ombyggnad av en del av Vårbergsvägen. Förslaget innefattar även upprustning av naturmark samt flytt och tillägg av elnätstationer.

Intentionen med nya bostäder inom planområdet är att tillföra området ett utbud av bostäder som saknas, eller endast finns i mindre utsträckning, så som bostadsrätter, ungdomsbostäder och radhus. Detta möjliggör inflyttning i området samt att boende i området kan stanna kvar i Vårberg.

Ombyggnaden av Vårbergsvägen är tänkt att ge en gata med en tydligare rumslighet och att minska körbanans bredd för att ge



stöd för en lägre hastighet på sträckan, prioritera gång- och cykeltrafik och minska den befintliga infrastrukturens barriäreffekt.

En viktig målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i området med betoning på hur rumsliga kvaliteter skapar förutsättning för människor att känna stolthet och rådighet över sin livsmiljö.



Planområdet, översikt, bild: OWC Arkitekter





*Planförslaget, vy från söder, bild: Arkitema*

### **Ny bebyggelse**

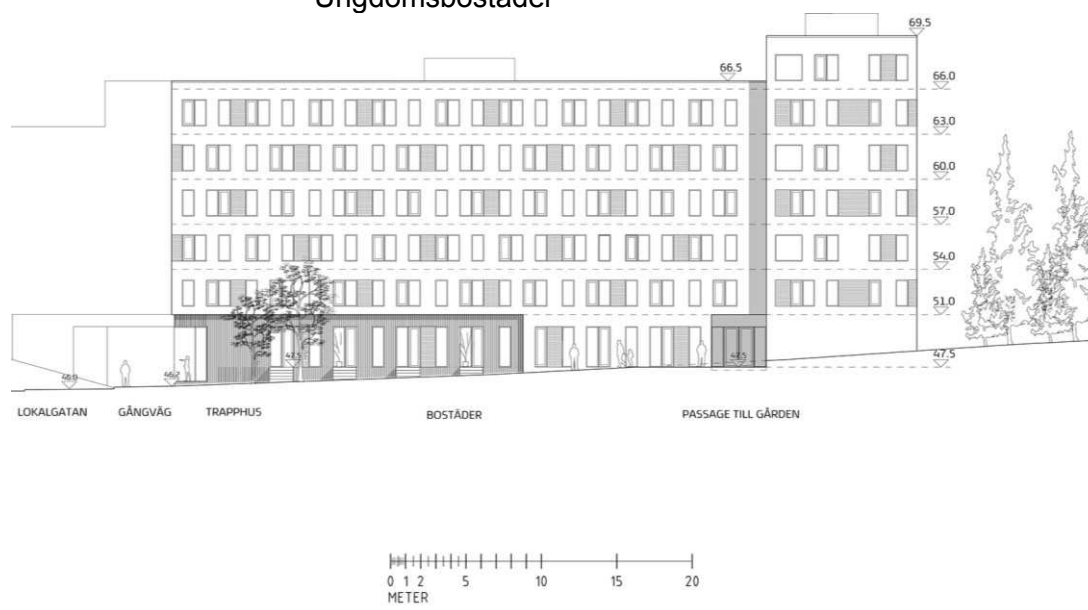
#### **Övergripande**

Förslaget innehåller totalt ca 390 bostäder. 35 radhus, ett kvarter med 165 ungdomsbostäder och två flerbostadshus med ca 190 bostadsrätter.

Flerbostadshusens hästskoform syftar till att bevara så mycket som möjligt av befintlig naturmark i området, samtidigt som man skapar ett tydligare gaturum mot Vårbergsvägen. Bottenvåningarna ska genom variation, materialval och uttryck bidra till en levande och trygg gatumiljö.

De nya byggnaderna ska bilda en ny sammanhängande helhet i sin gestaltning, som medvetet förhåller sig till befintlig bebyggelse, bland annat genom val av material och färgskala.

### Ungdomsbostäder



*Exempel på möjlig gestaltning av ungdomsbostäderna, fasadillustration mot Vårbergsvägen, bild: Arkitema*



*Exempel på möjlig gestaltning av ungdomsbostäderna, perspektiv från Vårbergsvägen, med bostadsentréer mot gatan. bild: Arkitema*

Ungdomsbostäderna är placerade i planområdets nordvästra del. Den nya byggnaden är ett hästskoformat kvarter som öppnar upp sig mot Vårbergstoppen i sydväst. Kvarterets form syftar till att skapa ett tydligare gaturum, samtidigt som naturmark kan



bevaras och en tydlig relation till Vårbergstoppens parkmiljö skapas.

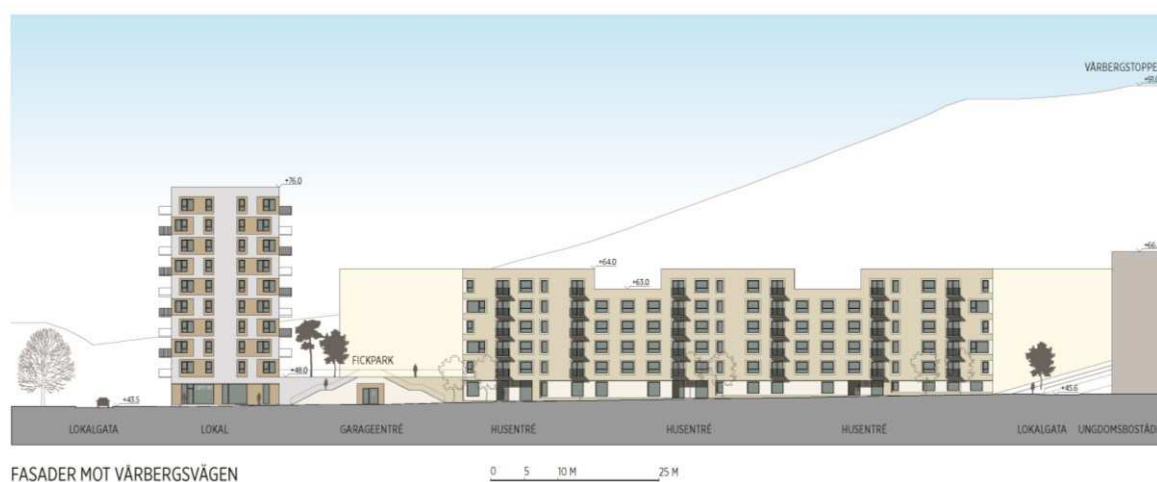
Kvarteret består av tre sammanbyggda volymer om 7 våningar i norr, 6 våningar mot Vårbergsvägen och 5 våningar mot den nya lokalgatan.

I bottenvåningen mot Vårbergsvägen möjliggörs för bostäder och lokaler för centrumändamål. Huvudentrén ligger i kvarterets nordöstra hörn och är generös och tydligt uppglasad. I direkt anslutning till entrén ligger en portik, vilken leder gående, cyklister och bilburna in på gården. Gården utgörs delvis av hårdgjorda ytor med parkering och angöring, men i huvudsak av naturmark med bevarade träd och berg i dagen.

Lägenheterna nås primärt via huvudentréns trapphus och vidare ut på loftgångar på kvarterets gårdssida. Loftgångarna utförs med sådan bredd att de kan tjäna som både kommunikationsstråk och uteplats.

Kvarteret innehåller ca 7500 kvm ljus BTA nya bostäder, fördelat på 165 lägenheter.

### Storgårdskvarter och punkthus



*Exempel på möjlig gestaltning av punkthuset och storgårdskvarteret, fasadillustration mot Vårbergsvägen, bild: OWC Arkitekter*



*Exempel på möjlig gestaltning av punkthuset, perspektiv från Vårbergsvägen,  
bild: OWC Arkitekter & expressiv.at*



*Exempel på möjlig gestaltning av storgårdskvarteret, perspektiv från Vårbergsvägen, minst 40% av  
takfotens längd ska ha en lägre nockhöjd. bild: OWC Arkitekter & expressiv.at*





*Exempel på möjlig gestaltning av storgårdskvarteret, perspektiv från lokalgata nedan Vårbergstoppen, bild: OWC Arkitekter & expressiv.at*

Kvarteret öster om ungdomshuset, det sk storgårdskvarteret, är även detta ett hästskoformat kvarter som öppnar upp sig mot söder och naturområdet mot Vårbergstoppen. Också här kan stor del av naturmarken, som kvarteret omgärdar, bevaras. Naturmarken kommer att vara allmän platsmark och skapar en grön koppling mellan bebyggelsen och Vårbergstoppen.

I bottenvåningen utmed Vårbergsvägen samsas husentréer med ett gemensamt boendegarage. Glaspartier till garaget bidrar till att skapa en trygg gatumiljö, liksom tydliga och ljusa entréer och grön förgårdsmark längs med byggnaden. För en flexibilitet över tid möjliggörs för lokaler för centrumändamål i hela bottenvåningen.

Det östra hörnet av kvarteret upptas av ett punkthus i tio våningar. Huset fungerar som ett landmärke för den nya bebyggelsen, men knyter också an till befintlig punkthusbebyggelse. I byggandens nordöstra hörn finns en lokal med uppglasade partier, för att skapa en levande gatumiljö. Mellan höghuset och kvartersbebyggelsen anläggs en bostadsgård som kopplas till Vårbergsvägen via en trappa.

Trappan fungerar som kommunikation mellan Vårbergsvägen och bostadsgården och grönområdet söder om den nya bebyggelsen. Trappan är också ett viktigt gestaltningsmotiv i gatumiljön, den bryter upp bottenvåningen genom sin skulpturala form och skapar variation längs fasaden, både i material och uttryck.

Kvarteret innehåller ca 14 000 kvm ljus BTA, ca 190 stycken nya bostäder, garage samt lokaler för centrumändamål.

### Radhusområde



*Exempel på möjlig gestaltning av radhusen, perspektiv från ny lokalgata, bild: Arkitema*



*Exempel på möjlig gestaltning av radhusen, fasadillustration, vy från ny lokalgata, bild: Arkitema*





*Situationsplan, radhusområdet, bild: OWC arkitekter*

I planområdets sydligaste del, omedelbart öster om Vårbergstoppen, placeras cirka 35 radhus.

Radhusen är grupperade i tre rader i nord-sydlig riktning, detta för att ge så goda ljusförhållanden som möjligt till samtliga bostäder och för att hantera tomtens höjdskillnader.

Mellan husraderna bildas två rumsligheter; mellan den västra och mittersta längan en smalare gränd med trädgårdsentréer, och mellan den mittersta och östra ett större gemensamt rum med entréer till angränsande husrader.

Angöring sker dels från en ny lokalgata väster om bebyggelsen, dels norrifrån mellan den östra och mittersta längan. Radhusen är inbördes förskjutna för att skapa variation och bryta ner längden

på husraden. Mot trädgårdssidan placeras även mindre förråd, vilka tillsammans med häckar ramar in området och avgränsar de enskilda hustomterna. Uteplatserna är konsekvent placerade i västerläge och möjligheter till entréer finns på radhusens båda sidor.

Kvarteret innehåller ca 3 250 kvm ljus BTA.

### **Gestaltungsprinciper**

Målsättningen är att kring Vårbergsvägen skapa en ny årsring, som medvetet förhåller sig till befintlig bebyggelse och som skapar en väl sammanhållen helhet. Byggnaderna ska genom sin gestaltning bidra med element som saknas i Vårberg. Byggnaderna ska med sin arkitektur medvetet samspela men också kontrastera med befintlig bebyggelse i området.

#### **Fasader**

Fasaderna mot Vårbergsvägen är 5-10 våningar höga och med enkelhet i sitt uttryck, men där bottenvåningen är bearbetad, variationsrik och förhåller sig väl till den mänskliga skalan.

Mot Vårbergstoppen är skalan lägre, fyra våningar för flerbostadshuset och två våningar för radhusen.

#### **Material-och kulörpalett**

En gemensam färg- och materialpalett kommer att tas fram för de nya kvarteren att skapa en väl sammanhållen helhet.

Puts och trä föreslås bli de bärande materialen. Materialvalen i bottenvåningarna ut med Vårbergsvägen kommer att studeras noggrant för att bidra till upplevelsen av en trygg och väl gestaltad gatumiljö i en mänsklig skala.

#### **Balkonger**

Balkonger ingår som en del av en komposition av fasaden. Slutgiltig utformning av balkonger beslutas i bygglov.

För att skapa ett levande och uttrycksfullt gaturum ska minsta fria höjd under balkong vara 3,5 m mot gaturum. Balkonger mot gata får vara högst 1,4 meter djupa. Där balkonger inte är möjligt att utföra enligt dessa krav, kan det mot lokaligator vara möjligt att utföra upphöjda uteplatser.

#### **Bottenvåningar och förgårdsmark**

Bottenvåningarna och förgårdsmarken sätter sin prägel på det liv som gaturummet får. Om bottenvåningen är rätt utformad får den



människor att vilja stanna och mötas i det offentliga rummet. Det ökar därmed den upplevda tryggheten. Bottenvåningarna ska bidra så att kontakt mellan ut och inne kan uppstå. Även detaljerikedom och variation i material kan bidra till att skapa en upplevelse av en levande gatumiljö. Det är också viktigt att användningen av bottenvåningarna kan vara flexibla över tid. Långa slutna bottenvåningar ska undvikas.

Ut med Vårbergsvägen placeras lokaler för centrumändamål, garage och bostadsentréer. I samtliga bottenvåningar möjliggörs även för lokaler för centrumändamål, för en flexibilitet över tid. För att ytterligare säkerställa flexibiliteten i bottenvåningens innehåll bör, i så stor uträkning som möjligt, en förhöjd våningshöjd mot Vårbergsvägen tillämpas.

Bostadsentréer till trapphus ska utformas generöst och tydligt markera sig ut mot gatan. Bostadsentréer för enskilda lägenheter på bottenvåningar mot förgårdsmark ska förses med trappor. Denna entré är sekundär entré, tillgänglig huvudentré ligger mot bostadsgård.

I ungdomsbostadshuset, där portik finns ska denna utformas med bredd och luftighet i höjd. Fri höjd får inte understiga 3,5 meter och portiken måste vara minst 7,5 meter bred. Denna måste även utformas med uppglasade partier mot huvudentré och siktlinjer, så att den upplevs som trygg.

Där förgårdsmark förekommer ska den i huvudsak vara planterad.

#### Tak

Taklandskapen ska utformas och färgsättas så att de samverkar med byggnadernas övriga gestaltning i en god helhetsverkan.

#### Gårdsmiljöer

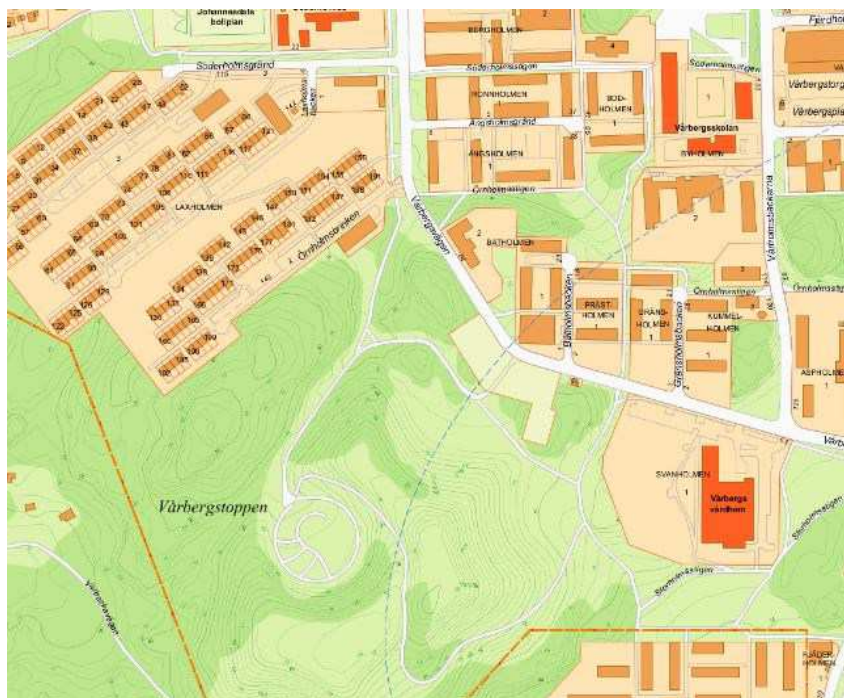
Bostadsgårdarna till de olika kvarteren kommer att ha olika karaktär. Ungdomsbostäderna kommer att ha en bostadsgård som består av bevarad naturmark. Storgårdskvarteret tillsammans med punkthuset kommer att ha den huvudsakliga bostadsgården mellan storgårdskvarteret och punkthuset. Denna gård kompletterar den trädklädda naturkullen med en mer gestaltad, småskalig och trädgårdslig miljö.

#### **Park- och naturområden**

Inom planområdet kommer en naturmarkskulle att bevaras som naturområde tillgängligt för allmänheten. Denna skapar en länk

mellan bostäderna och naturområdet kring Vårbergstoppen. I samband med byggnationen av bostäderna kommer naturmarken på kullen att gallras och ses över, men i stort sett kommer denna att bibehålla nuvarande karaktär.

Eftersom grönområden tas i anspråk för byggnation av bostäder kommer kompensationsåtgärder kring Vårbergstoppens naturområde att göras i samband med exploateringen av området. Naturområdet, och då i synnerhet lekområdet, kommer att utvecklas med beaktande av inkomna medborgarförslag samt synpunkter från samråd och dialoger i området.



Karta över området kring Vårbergstoppen.

Inom park- och naturområdet finns idag flertalet gångvägar och cykelvägar av olika kvalitet. Ambitionen är att det ska gå att ta sig runt inom och igenom området med olika upplevelser. Vissa vägar ska vara tillgängliga med asfalt och belysning medan andra får fortsätta att vara stigar genom naturmarken.

Uppe på Vårbergstoppen finns tre olika platåer en rund plats inramad som en amfiteater, en öppen yta mot söder och Vårbergstoppens högsta plats med utsikt åt alla väderstreck. Staden kommer att arbeta vidare med ett medborgarförslag som inkommit om informationsskyltar vid utsiktsplatsen.

På gräsytan längst norrut, nedanför toppen, ser staden en möjlighet att anlägga en aktivitetsplats med lek och samvaro på

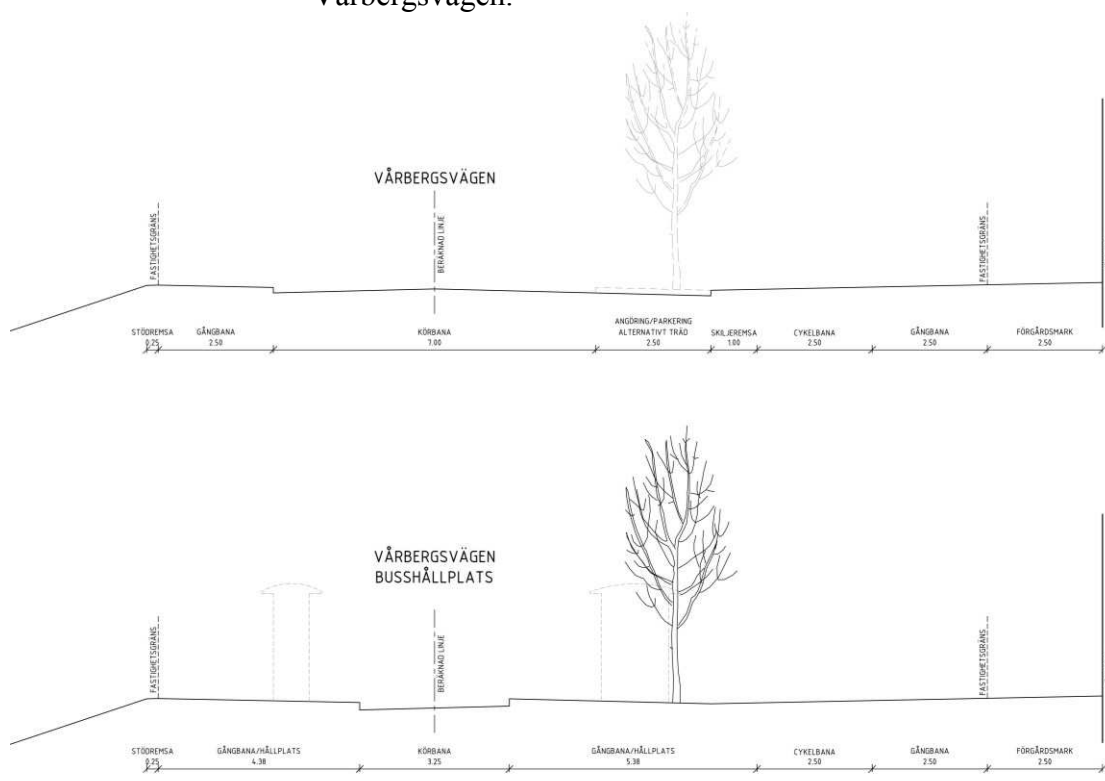
olika sätt. Det är önskvärt att möjliggöra för en pulkabacke, grillning och picknick. Utifrån den dialog som projektet har haft med barn i området så gillar många att vara här och vill gärna ha någon form av lek-/aktivitetsplats.

## Gator och trafik

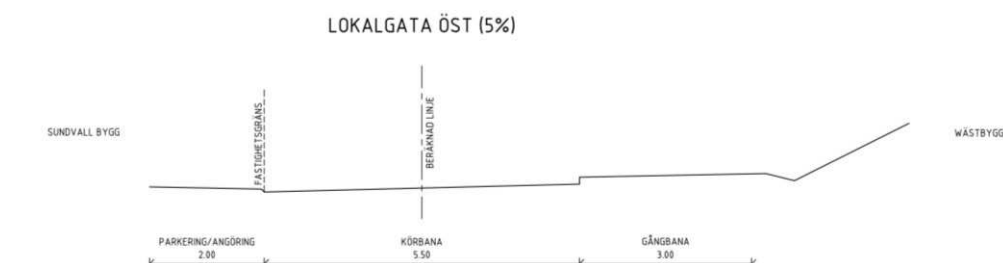
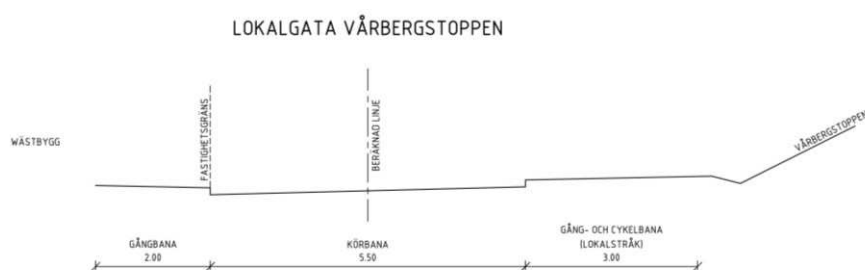
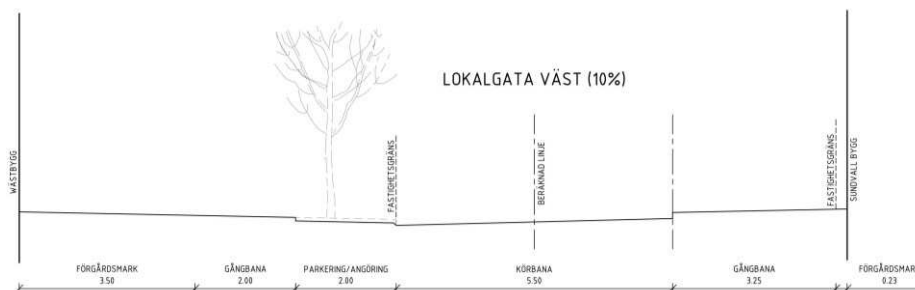
### Gatunät

För Vårbergsvägen föreslås en ombyggnad med dubbelriktad cykelbana på södra sidan av vägen på sträckan mellan Örnholmsbrinken och Gränsholmsbacken, där detta saknas idag. Vid ny bebyggelse skapas angöringsfickor. Busshållplatsen Båtholmsbacken byggs om och tillgänglighetsanpassas. Området kompletteras med nya lokalgator genom att befintliga parkvägar byggs om.

Genomgående parkväg ansluts till gångbana längs med den nya lokalgatan. Lokalgatorna ansluter till Vårbergsvägen i två punkter. Befintlig gång- och cykeltunnel under Vårbergsvägen byggs bort och ersätts med en hastighetssäkrad övergång i plan som ansluter till den nya lokalgatan. Skälet till att tunneln tas bort är för att tillgodose behovet av att skapa en tillgänglig gångväg med acceptabel lutning mellan de nya bostäderna och Vårbergsvägen.



*Gatusektioner, ombyggnad av Vårbergsvägen samt nya lokalgator.  
Måttangivelser i meter. Procentantal anger gatans lutning.*



*Gatusektioner, ombyggnad av Vårbergsvägen samt nya lokalgator.  
 Måttangivelser i meter. Procentantal anger gatans lutning.*

### Biltrafik

Angöring med bil möjliggörs dels i fickor längs med Vårbergsvägen och dels längs med de nya lokalgatorna. Söder om radhusen avslutas gatan i en vändplats dimensionerad för sopbil.





Situationsplan över planområdet. Bild: OWC arkitekter

Bilparkering löses i garage i souterräng för bostadsrättshusen, med in- och utfart från den nya lokalgatan, på gården vid ungdomsbostadshuset och även i mindre omfattning på bostadsrättshusens gård samt på kvartersmark längs med gator samt på en markparkering i anslutning till radhusen.

Radhusbebyggelsen planeras för 1,0 bilparkeringsplats per bostad och flerbostadshusen planeras för ca 0,4 bilparkeringsplats per lägenhet. Ungdomslägenheterna förses endast med ett fåtal parkeringsplatser för att tillgodose tillgängligheten för rörelsehindrade.

#### Gång- och cykeltrafik

Tillgängligheten med cykel förbättras genom att Vårbergsvägen kompletteras med cykelbana där detta saknas idag. De nya lokalgatorna planeras för cykel i blandtrafik och gångbanor.

I enlighet med stadens parkeringstal ska cykelparkering motsvarande 2,5-4 platser per 100 kvm BTA tillföras de nya

bostäderna. Cykelparkeringar placeras på kvartersmark och utformning ska vara i enlighet med stadens riktlinjer.

#### Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats Båtholmsbacken byggs om och tillgänglighetsanpassas i den nya gatusektionen.

#### Tillgänglighet

Den östra anslutningen till Vårbergsvägen planeras för en lutning på max 5 procent medan lutningen för den västra anslutningen blir 10 procent på grund av den kuperade terrängen.

Samtliga bostadsentréer mot Vårbergsvägen kommer vara tillgängliga, förutom för ungdomsbostäderna, där tillgänglig entré sker via loftgång mot gård eller direkt från gård. Där gatulutningar är för kraftiga för tillgängliga huvudentréer anordnas dessa istället mot bostadsgården.

#### **Teknisk försörjning**

##### Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet.

##### Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholm stads dagvattenstrategi, lokalt omhändertas och infiltreras och fördröjas i möjligaste mån.

Dagvatten från planområdets nyanlagda ytor bör fördröjas så nära källan som möjligt. Ett av alternativen är en skelettjordsanläggning under gång- och cykelbanor. I ett annat alternativ föreslås en kombination av olika dagvattenlösningar som t ex infiltration till växtbäddar och perkolationsbrunnar och fördröjning i utjämningsmagasin.

Dagvattenutredningen visar att ett fullständigt lokalt omhändertagande av dagvatten är svårt att realisera. Dock kan en omfattande fördröjning och infiltration av dagvattnet möjliggöras inom planområdet så att mängden dagvatten leds vidare till det allmänna avloppssystemet minskas betydligt.

Vid detaljprojektering är det viktigt att marken utformas och höjdsätts så att planerad bebyggelse inte riskerar att utsättas för översvämning.

##### El/Tele

Planområdet ansluts till det befintliga el-och telenätet.



#### Energiförsörjning

Om fjärrvärmeledning finns i anslutning till planområdet bör planerade byggnader anslutas till fjärrvärmenätet.

#### Avfallshantering

Stadens riktlinjer för avfallshantering ska följas.

Avfallshantering planeras på gård, utmed gata på kvartersmark och i underjordsbehållare. Placering studeras vidare i nästa skede.

Grovsopor tas där det är möjligt omhand inom kvarteren, i övrigt hänvisas de boende till kommunala återvinningscentraler.

#### Räddningstjänst

Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. Brandpostsystemet i området kan vara glest. Behovet av nya brandposter vid området bör ses över inom ramen för planen. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderas ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter.

#### Konsekvenser

Genom exploatering av planområdet tas områden av naturmark i anspråk. Naturvärden påverkas och kopplingar försvagas och delar av rekreationsområden försvinner.

För att minska bebyggelsens påverkan har dess form anpassats för att spara så mycket naturmark som möjligt.

Byggnadsvolymer syftar också till att inte avsevärt störa naturområdet genom påträngande långa eller höga fasader.

Kompensationsåtgärder kommer att göras i samband med exploatering för att minimera den negativa påverkan på ekologi och rekreation.

Bedömningen är att en ny bebyggelse enligt planförslaget tillsammans med planerade åtgärder i samband med exploateringen påverkar naturvärden och ekologiska samband i mindre utsträckning.

#### Behovsbedömning

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

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

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

### **Naturmiljö**

Bevarandevärda träd har inventerats och ska i största möjliga mån skyddas genom planbestämmelser.

### **Kopplingar**

Med exploatering enligt föreslagen plan antas en försvagning av barrskogssambandet ske. Det är framförallt barrskogsmiljöer som kommer att ge plats för ny bebyggelse.

Spridningssamband för arter knutna till ekmiljöer reduceras i areal och kvalitet. Främst spridningsmöjligheter som knyter samman Johannedals ädellövskog med värdefulla ädellövmiljöer i Vårberg och Vårby gård.

Den mesta arealen av buskmiljöer kommer att kvarstå.

Störning genom buller har en avsevärd påverkan på det antal fåglar man kan förväntas möta i landskapet. Lokalt buller från boende i ny bebyggelse kan tänkas öka. Samtidigt är det möjligt att buller som når Vårbergstoppen från omkringliggande väg minskar som en följd av avskärmande effekt av nya byggnader.

### **Naturvärden**

Naturvärdesobjekt med ung tallskog påverkas starkast av exploatering. Här finns naturvärdesobjekt med visst värde. Förlusten består framförallt i att den framtida möjligheten att dessa objekt kommer att utveckla större värde (äldre barrskog) försvinner.

Mindre påverkan på objekt, buskmark, som har påtagligt naturvärde.

Mindre påverkan på objekt med påtagligt värde, med värden för barrskog och på ädellövskog med främst ekar.

Genom olika åtgärder i planområdet kan man minska effekterna av exploateringen i området vad gäller barrskogssamband, ädellövskogssamband och groddjurssamband.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Stockholm. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Landskapsbild/ stadsbild**

Vårberg har sedan det bebyggdes under 60-och 70-talet kompletterats i liten utsträckning. Befintlig bebyggelse är konsekvent genomförd i enlighet med senmodernismens ideal. Bostäderna är planerade som inåtvända sociala enheter med sparade ytor av växtlighet mellan husen. Biltrafiken tar stor plats, med stora markparkeringar och breda gator som förhåller sig fritt från bebyggelsen.

Vårberg som helhet har ett kulturhistoriskt värde och en stark identitet som är en resurs att bygga vidare utifrån. Ambitionen med detta tillägg av bebyggelse kring Vårbergsvägen är att kontrastera till och komplettera den befintliga stadsbilden genom att skapa levande och trygga gatumiljöer där människan, inte bilen, kommer i första hand. Ambitionen är också att stärka och bevara de kvaliteter som är unika och identitetsskapande i området.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

I anslutning till planområdet finns flera grönklassade områden. Vårberg består i princip av enbart gul- eller grönklassade områden.

Vårberg består av en konsekvent genomförd modernistisk bebyggelse, som kräver ett medvetet förhållningssätt när det gäller tillägg och kompletteringar.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Fler bostäder kommer att öka mängden biltrafik i området.

Intentionen med en ombyggnad av delen av Vårbergsvägen i anslutning till planområdet är att minska körbanans bredd för att ge stöd för lägre hastigheter och lägre bullernivåer.

#### **Översvämningrisker**

Eftersom planområdet idag till största delen består av ett naturområde så kommer planerade byggnationer att öka dagvattenflödet vid regn som överstiger det man dimensionerar fördröjningsåtgärder och dagvattensystemen för.

Karteringar av lågpunkter och avrinningsvägar indikerar att det idag vid ett 100-årsregn finns en översvämningrisk i området vid Vårbergs idrottsplats. Vid ökad bebyggelse kring Vårbergsvägen, i och med planförslaget och framtida bebyggelse inom Fokus Skärholmen kommer sannolikt dagvattenflöden och volymer att öka vid ett extremregn om andelen hårdgjord yta ökar. Det finns därmed en risk för att översvämningrisken vid idrottsplatsen ökar eftersom området är en lågpunkt dit vatten sannolikt tar sig vid ett extremregn när dagvattensystemen är överbelastade. Idrottsplatsen och närliggande grönyta fyller en viktig funktion som en plats där vatten kan samlas vid ett extremregn och man bör i det fortsatta planarbetet i området utreda om den funktionen kan utvecklas för att ha ett område där vatten kan samlas vid ett extremregn utan att det utgör en risk för skador på bostadsbebyggelse.

#### **Ljusförhållanden**

De nya byggnaderna kommer inte att skugga befintlig bostadsbebyggelse.

Naturområdet på och kring Vårbergstoppen kommer inte att skuggas mer än marginellt. Det är då skogspartiet norr om ungdomshuset som kommer att skuggas. Skuggorna från den nya bebyggelsen kommer primärt att falla på Vårbergsvägen.

De nya bostadsgårdarna, som ligger i söderläge, kommer inte att skuggas i särskilt stor utsträckning.

Den allmänna naturmarken, naturmarkskullen, som ligger omsluten av storgårdskvarteret kommer att skuggas marginellt.

*Solstudier:*



*21 juni (sommarsolstånd) kl 9*

*21 juni (sommarsolstånd) kl 12*



*21 juni (sommarsolstånd) kl 15*





22 september (höstdagjämning) kl 9



22 september (höstdagjämning) kl 12



22 september (höstdagjämning) kl 15

bilder: Arkitema

### **Barnkonsekvenser**

Många barn har platsen på och kring Vårbergstoppen som favoritplats i Vårberg. Den nyttjas även av närliggande förskolor som lekyta för barnen och som del i den pedagogiska verksamheten.

Vårbergstoppen är dock inte bara en favoritplats för barnen, många anser också att det är en otrygg plats. Omkringliggande skogsområden, bristfällig belysning, mörker, ungdomsgång, onyktra personer och djur är några av orsakerna till detta. Gångtunneln, som barnen använder för att ta sig till Vårbergstoppen, upplevs även den som otrygg.

Det finns ett generellt behov av att höja trygghetsupplevelsen för barn som bor och vistas i Vårberg.

Den del av Vårbergstoppen som används som pulkabacke kommer att påverkas genom planförslaget, då en ny lokalgata i slutet av backen föreslås. Även delar av de plana ytor som används för exempelvis picknick försvinner enligt planförslaget. Pulkabacken och närliggande grönytor fyller idag viktiga funktioner som lekområden men även som mötesplatser för barn och unga i Vårberg.

Kompensation för att dessa ytor påverkas och tas i anspråk kommer att ske genom att möjliggöra en ny pulkabacke samt en aktivitetsplats med möjlighet för lek och samvaro på olika sätt.

Enligt planförslaget tas gångtunneln bort och ersätts med en hastighetssäkrad övergång i plan. Körbanan på Vårbergsvägen kommer att minskas i bredd, för att inte inbjuda till högre hastigheter än de påbjudna.

### **Tidplan**

Samråd	5 juli - 30 augusti 2016
Granskning	december 2016
Antagande i SBN	mars 2017

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

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

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnaden av den allmänna platsen inom detaljplanen. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar. Exploatörerna ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

##### **Huvudmannaskap**

Staden är huvudman för allmän plats.

##### **Avtal**

År 2010 slöt staden genom exploateringsnämnden markanvisningsavtal med Sjaelsö Sverige AB för radhusbebyggelse. Bolaget har avvecklats efter moderbolagets konkurs. En ny markanvisning för radhus gjordes till Wästbygg

Projektutveckling Stockholm AB under 2013. År 2015 slöt staden markanvisningsavtal med Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB för uppförande av ungdomsbostäder samt med Åke Sundvall Projekt AB för uppförande av bostadsrätter. Markanvisningarna ger exploatörer ensamrätt att, under viss tid och på vissa villkor, förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse. Staden kommer genom exploateringsnämnden att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark eller tomträttsupplåtelse med bolagen som reglerar ansvar, tidplan, viten och andra åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnationen. Överenskommelse om exploatering ersätter då markanvisningsavtalen.

Genomförandeavtal ska tecknas mellan Stockholms stad och respektive ledningsägare som berörs av arbeten inom stadens entreprenad.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6879, Pl 6519, Pl 7352 och 6517 helt upphör att gälla inom planområdet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
HSB's Brf Vårholmen 1 i Stockholm är tomträttshavare till Båtholmen 1, Prästholmen 1, Gränsholmen 1, Kummelholmen 1. Svanholmen 1 där Micasa är tomträttshavare samt Skärholmen 2:1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms kommun.

#### **Användning av mark**

Allmän platsmark övergår till kvartersmark för bostadsändamål och bildar nya fastigheter, se bifogad skiss nedan.

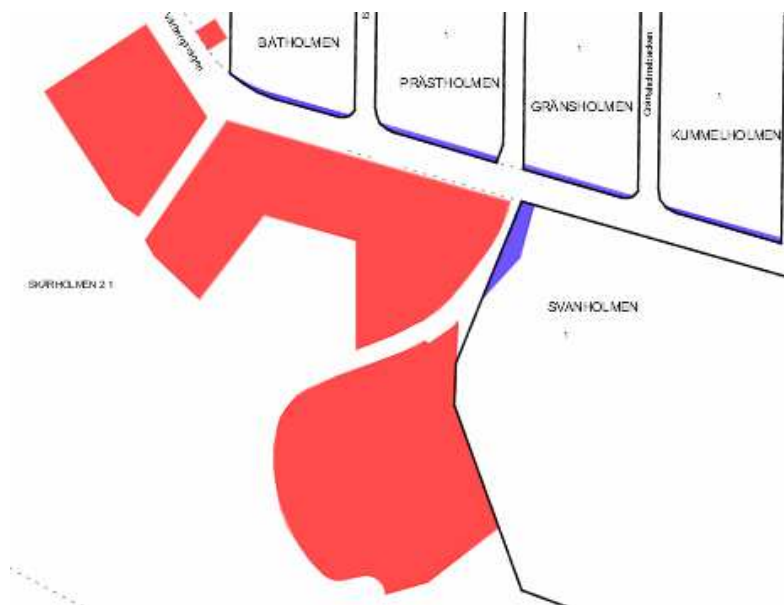
#### **Fastighetsbildning**

Genom fastighetsreglering överförs ett antal mindre områden till gatufastigheten längs Vårbergsvägen för att bredda gatan. Ett mindre område överförs från Svanholmen 1 till allmän plats (ny gata).

Nya fastigheter bildas genom avstyckning från Skärholmen 2:1.

Planområdet berörs av tunnelbanan.

Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov beviljas.



Röda områden illustrerar allmän platsmark som ska överföras genom avstyckning till kvartersmark. Blå områden illustrerar kvartersmark som överförs genom fastighetsreglering till allmän platsmark (gata).

#### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning bildas för gård inom markreservat ”g”.

#### Servitut

Servitut kan bildas för tunnelbanan.

#### Ekonomiska frågor

Exploatörerna bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatörerna står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken. Staden svarar för utbyggnad av den allmänna platsmarken. Ledningsägarna bekostar nyläggning av ledningar med tillhörande anläggningar.

Exploatörerna svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna.

#### Ersättning vid markförvärf/försäljning

Staden överlåter med äganderätt den blivande kvartersmarken för bostadsrätter till Åke Sundvall Projekt AB. Exploatören avser att upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Staden överlåter med äganderätt den blivande kvartersmarken för radhus till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Staden ska upplåta den blivande kvartersmarken för ungdomsbostäder till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB med tomträtt.

#### Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om fastighetsbildning. I det fall byggherren köper marken svarar byggherren för förrättningskostnaderna. I det fall marken upplåts med tomträtt svarar exploateringskontoret för förrättningskostnaderna.

#### El och tele m.m.

Exploateringskontoret står för kostnader av eventuell flytt av ledningar inom blivande kvartersmark.

#### Grönkompensation

Planförslaget medför att naturmark tas i anspråk. Som kompensation för exploateringen kommer ekonomiska medel avsättas för grönkompensation. Lämplig grönkompensation kommer att utredas i det fortsatta arbetet.

#### **Tekniska frågor**

##### Gata och natur-park

Vårbergsvägen byggs om med dubbelriktad cykelbana mellan Örnholmsbrinken och Gränsholmsbacken. Vid ny bebyggelse skapas angöringsfickor. Busshållplatsen Båtholmsbacken byggs om och tillgänglighetsanpassas. Området kompletteras med nya lokalgator genom att befintliga parkvägar byggs om.

Naturområdet kring Vårbergstoppen rustas upp.

##### Konstbyggnad och anläggning

Gång- och cykeltunneln under Vårbergsvägen byggs bort och ersätts med övergång i plan.

##### Tekniska ledningsnät

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, el och gas finns i närområdet. En elnätstation flyttas samt en ny elnätstation inom e-område möjliggörs i planen.

#### **Genomförandetid**

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