



Förslag

Detaljplan för

Vårbergsvägen, kv Eldholmen mm

i stadsdelarna Skärholmen och Vårberg

i Stockholm

S-Dp 2009-01237-54

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning och denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen möjliggör att Vårbergsvägen byggs om till en trädplanterad gata kantad av bostadsbebyggelse i tre till sex våningar samt möjliggör förtätningar med bostadsbebyggelse i området norr därom. Totalt rymmer förslaget ca 260 nya lägenheter. Planen möjliggör även byggandet av två nya förskolor mot tunnelbanan i norr och nya platser för kiosken och pizzerian vid korsningen med Storholmsbackarna.

PLANDATA

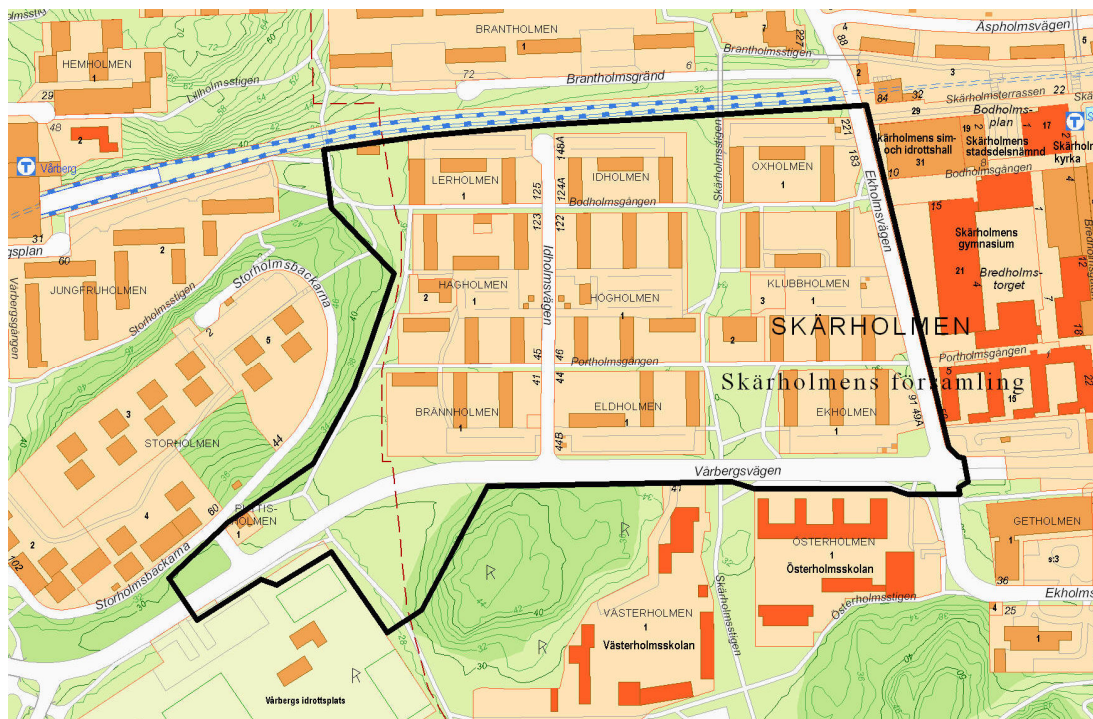
Området ligger i Skärholmen och Vårberg. Idag består planområdet av kvartersmark för Svenska Bostäders bostadsområde, ett par förskolor samt parkmark och gatemark. Planområdet är ca 18 hektar stort. Marken ägs av staden och kvartersmarken upplåts med tomträtt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Förslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan. I ÖP 99 markeras området som tät stadsbebyggelse. I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, ingår området som en del av tyngdpunkten Skärholmen. Det mål som är mest tillämpligt på planområdet är att vidareutveckla en mångsidig stadsmiljö med utgångspunkt från områdets kvaliteter. Här främst genom att vidareutveckla trafik- och gatumiljön så att det blir mer attraktivt att röra sig till fots och cykel i stadsmiljön.

Detaljplaner. Gällande detaljplaner är från 1964, 1965, 1967, 1974 och 1998 och anger befintlig markanvändning.



Planområdet

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden godkände i september 2007 ett program för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg där detta område ingick med förslagen inriktning på utbyggnad.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2009-06-11 uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Skärholmen och Vårberg byggdes ut under senare hälften av 1960-talet. Av stadsdelarnas 6 430 lägenheter finns 1 147 i småhus och 5 283 i flerbostadshus varav 84 % upplåts med hyresrätt och 16 % med bostadsrätt. Över 80 % av lägenheterna är 3 rok och mindre.

Området är idag bebyggt enligt den tidens stadsbyggnadsideal med gator i ett hierarkiskt system separerade från gång- och cykelvägssystemet. De större gatorna kantas ofta av parkeringsytor och impediment.

Större delen av planområdet består av planlagd kvartersmark och gatemark. Två parkstråk går från norr till söder. Ett i västra kanten och ett centralt i området. I parkmarken och på kvartersmark finns ett antal stora ekar som har betydelse för spridningssambandet för eklevande arter.

Geoteknik

Området består av dalgångar med lera och däremellan områden med fastmark och berg i dagen. De största lerdjupen finns i områdets sydöstra hörn med upp till 12 m till fast botten samt överlagrat med organiskt material.

Bebyggelseområden

I området finns Svenska Bostäders trevånings loftgångshus byggda på 1960-talet med tillsammans 591 lägenheter. Dessa är idag i behov av upprustning

och Svenska Bostäder avser att göra detta samtidigt med utbyggnaden av detta planförslag.

Bostadsbebyggelsen föreslås uppföras i två till sex våningar. Det totala antalet lägenheter uppgår till ca 260, varav Svenska Bostäder ca 170 st och Peab ca 90 st, varav ca 24 är småhus.



Fördelningen av nya bostäder

ALMA arken arkitekter

Husen längs Vårbergsvägen ges genomgående trapphus och bottenvåningen för bostäder ligger minst 0,7 m över gatunivån. Taken ges en lutning på maximalt 22 grader.

Bebyggelsen ska ges en utformning som i kvalitet och gestaltning tillför området en attraktiv boendemiljö. Om byggnaderna uppförs med prefabricerade element är det av största vikt att på ett tidigt stadium gestalta skivskarvarnas placering i fasaderna så att de kan integreras i gestaltningen och osynliggöras samt utföras med hög kvalitet i detaljutformningen.

Gestaltning Svenska bostäders hus

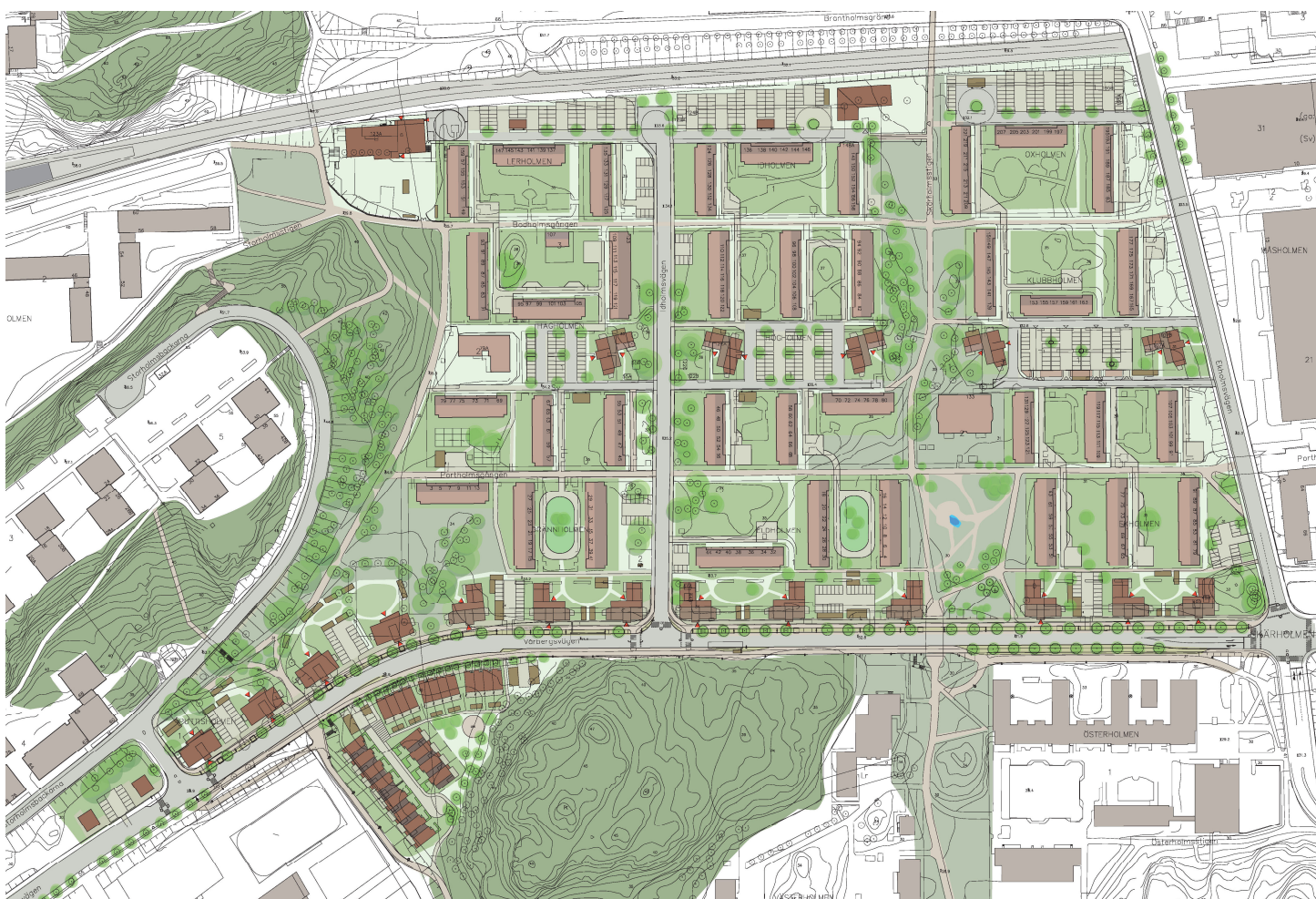
Husen byggs som vinkelhus i 3 till 6 våningar utmed Vårbergsvägen och 3 till 4 våningar i det centrala parkeringsstråket. Vid Vårbergsvägen ställs husen mot varandra så att de bildar gårdsrum tillsammans med de befintliga husen. För att möta de befintliga husens skala trappas de nya husens vinkel ner till tre våningar närmast de befintliga.

Hus mot Vårbergsvägen ges en tydligt markerad sockelvåning med omsorgsfullt utformade entréer i ek eller motsvarande. Entrén förses med skyddande skärmtak eller burspråk. Spaljé med grönska kan ytterligare förhöja entréns och sockelvåningens utformning. Husens fasader markeras i vertikalled med burspråk, mönster och kulörer för att få resning och stadga mot gatan samt kontrastera mot de befintliga loftgångshusens horisontella uttryck.

Husen varieras så att de parvis och kvartersvis stämmer överens i kulörer och material. Det kan vara puts i olika kulörer med inslag av skivmaterial i fiber-cement eller motsvarande. Alternativt kan husen vara helt klädda med skivmaterial. Färgsättningen stäms av med de befintliga husens nya färgsättning.

För att öka variationen föreslås markerade fönsteromfattningar, olika typer av balkonger samt andra karaktärsskapande detaljer. Balkongerna mot Vårbergsvägen glasas in som skydd mot buller.

Förgårdsmarken avgränsas mot gatan med granitkantsten samt förslagsvis en häck eller staket. Gränsen mellan privat uteplats och halvprivat gemensam yta ges också en tydlighet på motsvarande sätt.



Situationsplan

ALMA arken arkitekter

Gestaltning för Peabs flerbostadshus

Peabs fyra hus avslutar raden av nya flerbostadshus längs med norra sidan av Vårbergsvägen. Huset närmast Svenska Bostäders hus föreslås bli 5 våningar, de övriga 4 våningar. Husen förses med pulpettak och ges en uppskjutande volym vid trapphus och hiss för att rymma fläktrum. Detta ger husen ytterligare karaktär.

Husen föreslås putsas i vitt med en sockelvåning i svagt grå kulör. Den utskjutande entrévolymen kläs med ett skivmaterial i en stark kulör. Trapphusen som ligger i gatufasaden, putsas i kulör lika entrévolymen.

Det vertikala band som trapphuset och entrévolymen utgör ger husen resning och vertikalitet. Den markerade sockelvåningen och husens reslighet bidrar till

upplevelsen av Vårbergsvägen som en stadsgata. Balkongfronterna på gavlarna och gårdsfasaderna kan ges olika kulörer för att bidra till att promenaden längs Vårbergsvägen upplevs varierande.

Gestaltning för Peabs småhus

Radhusen mot Vårbergsvägen uppförs i två våningar med en uppstickande tredje takvåning, som rymmer en inredningsbar vind. Tillsammans med de in-dragna entréerna ges bebyggelsen en stadsmässig gestaltning mot Vårbergsvägen och bebyggelsen på andra sidan gatan.

Radhus och kedjehus ges flacka pulpettak, som reser sig mot kvarterets utsidor. Fasaderna har stående träpanel, förutom fasaderna mot Vårbergsvägen som putsas. Bebyggelsen färgsätts i olika ljus kulörer med inslag av accenter i starkare kulör på entrédörrar och mindre fasadpartier med liggande panel. De uppstickande volymerna mot gatan putsas vita.

Lokaler

I flerbostadshuset längs Vårbergsvägen ges möjlighet att i bottenvåningen även inrymma centrumverksamheter, vilket t ex innebär butiker, restauranger och föreningslokaler. Butikslokaler och restauranger ligger lämpligast i nivå med gatan, vilket även ger dem den högre rumshöjd som krävs. Bostäder skall ligga minst 0,7 m över gatunivån för att minska insynen.

För att åstadkomma en viss andel butiker och restauranger, och därmed öka stadsmässigheten, har förslaget en tvingande bestämmelse att 10% av bottenvåningen skall ligga i nivå med gata.

De befintliga kioskbyggnaderna vid korsningen Vårbergsvägen Storholmsbackarna föreslås flyttade till väster om korsningen där de ges möjlighet till varsin tomt med en gemensam parkering.

Förskolor

Inom området finns idag tre förskolor, två som stadsdelen driver, i kv Hagholmen respektive kv Klubbholmen, samt förskolan Sakina i kv Hagholmen. Stadsdelen har begärt att få en tomt för en förskola med fyra avdelningar. I nordvästra delen av planområdet mot tunnelbanan föreslås en tomt för förskola med fyra avdelningar med angöringen i en suterrängvåning.

Förskolan Sakina, som drivs i privat regi, har sin verksamhet på två ställen i Vårberg och har uttryckt önskemål om att samla den på en plats. De föreslås ges en bygg rätt för en förskola med två avdelningar i nordöstra delen av planområdet mot tunnelbanan. Sakinas befintliga lokaler, som enbart kan nås via gång och cykelvägen Bodholmsgången, föreslås användas av Svenska bostäder.

Angöringen till förskolorna föreslås via Svenska bostäders angöringsgator.



Perspektiv längs Vårbergsvägen från väster
ALMA arken arkitekter



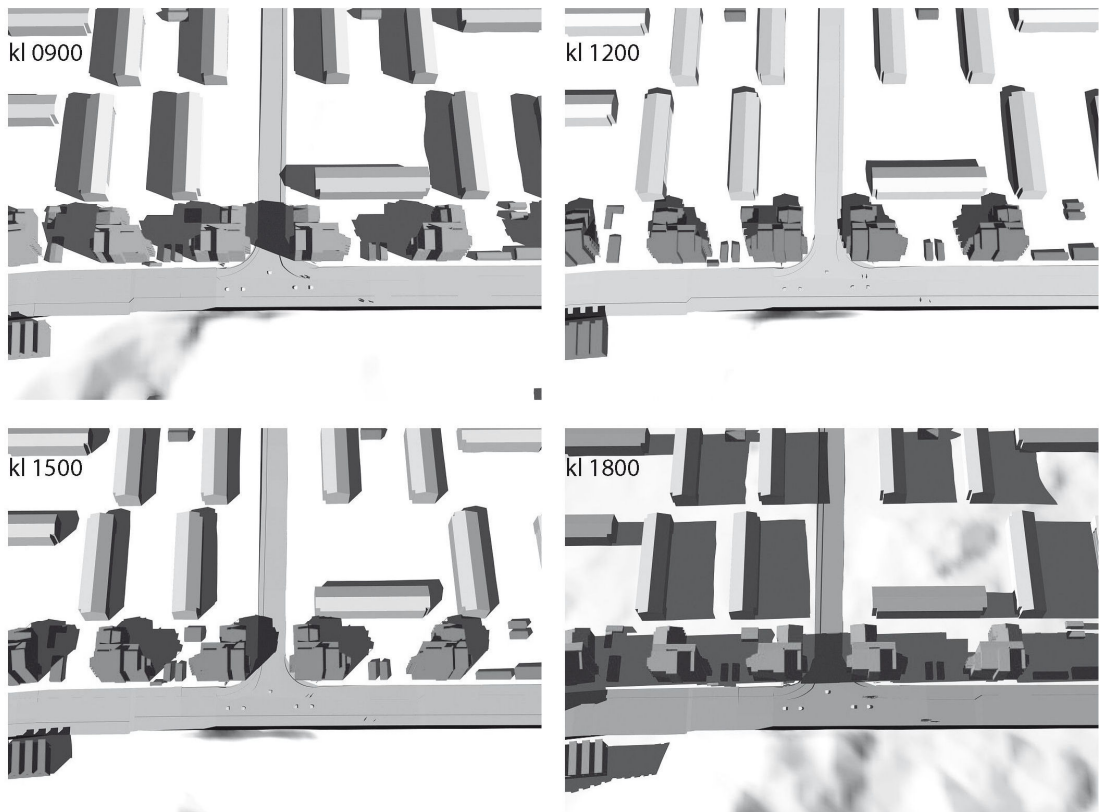
Perspektiv längs Vårbergsvägen från korsningen Ekholmsvägen
ALMA arken arkitekter



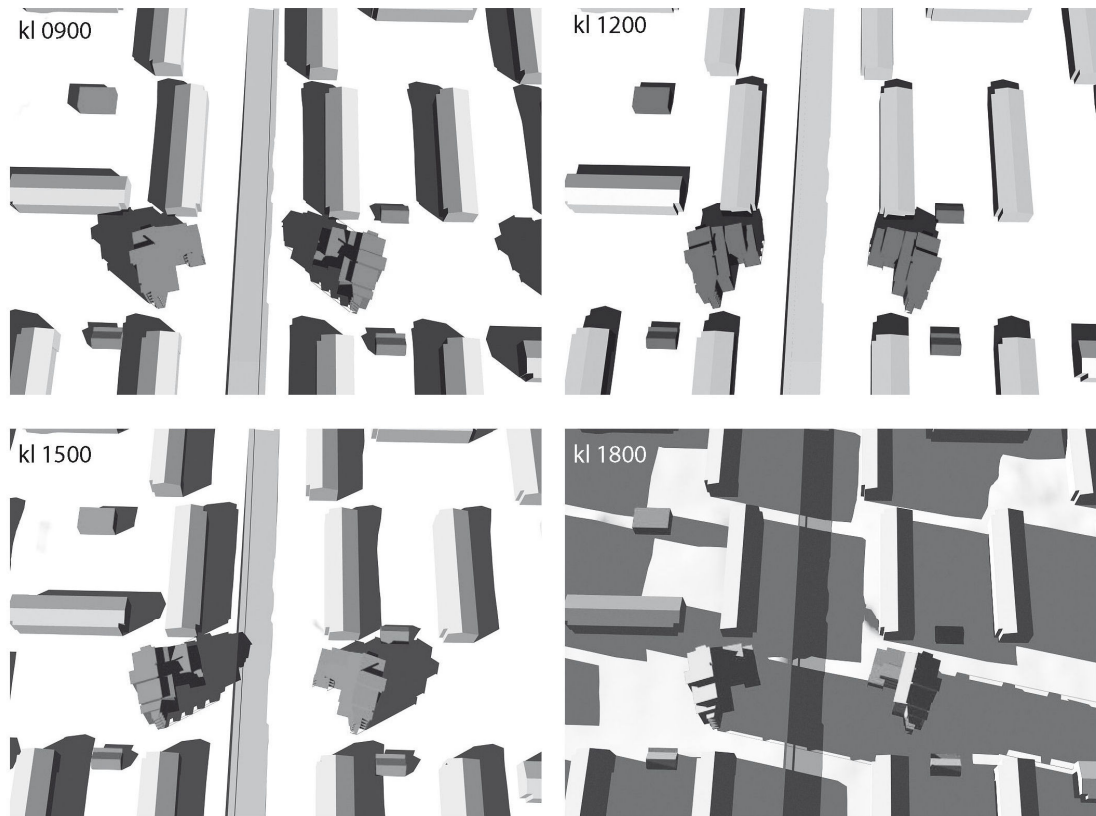
Perspektiv längs Vårbergsvägen mot väster vid korsningen med Idholmsvägen
ALMA arken arkitekter

Solstudie

Då några av de nya byggnaderna i Svenska bostäders område kommer relativt nära befintliga hus har solstudier gjorts. De visar att under vår och sommar, maj till augusti, blir skuggförhållandena goda.



Solstudie vid korsningen Vårbergsvägen – Idholmsvägen 1 maj och 14 aug
ALMA arken arkitekter



Solstudie centralt vid Idholmsvägen 1 maj och 14 aug
ALMA arken arkitekter

Kulturhistoriska värden

Området består idag av 36 mycket enhetliga trevånings loftgångshus uppförda mellan 1965-1972. Karaktäristiskt för området är den strikta rätvinkligheten i plan, kvartersuppdelningen samt trafiksepareringen. Omsorg är lagd vid utformningen av den yttre miljön genom parkstråk och utplacering av ett antal skulpturer. Inom och i planområdets närhet ligger ett antal fornlämningar. Mellan Västerholmsskolan och det planerade radhusområdet ligger ett skogsbeklätt område med två gravfält. Dessa innehåller tillsammans närmare 50 gravar från yngre järnålder. På skogsområdets krön ligger enstensättning.

Stadsmuseet har klassificerat Svenska bostäders bebyggelse som bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Friytor och rekreation

Med de stora trafikfria gårdarna finns goda förutsättningar för småbarnslek och vistelseytor för vuxna på de egna gårdarna. Inom planområdet utgörs de allmänna platserna av gator, gångvägar samt de två nord- sydliga parkstråken.

Den lekplats som tas i anspråk av förskolan föreslås ersättas med en ny på gräsyten väster om den befintliga lekplatsen.

En mindre bollplan för spontanspel försvinner i och med planförslaget. Inom 300 m söder om området finns tillgång till ett flertal bollplaner och gräsytor för spontant bollspel, dels i parkområdet och dels på skolgårdarna.

Kolonilotterna i kvarteret Brännholmen föreslås flyttade till norra delen av kvarteret.

Gator och trafik

Vårbergsvägen är idag mycket bred och trafikerad av ca 10 000 fordon/ årsmeldygn. Den föreslås ombyggd till en körbanebredd på 6,5 m plus 2 m angöringszon framför de föreslagna bostadshusen, en trädrad och gångbana på den norra sidan och en gångbana och cykelbana på den södra sidan. Idholmsvägen behålls i sin nuvarande utformning.

För övrigt bibehålls befintligt gång- cykelvägssystem med några mindre justeringar. De öst-västliga gång- och cykelstråken genom befintligt bostadsområde överförs till kvartersmark med rätt för allmän gång- och cykeltrafik, s. k. x-område. Härigenom skapas bättre förutsättningar för en enhetlig skötsel av området.



Sektion genom Vårbergsvägen i kv Brännholmen ALMA arken arkitekter

Parkering och angöring

Angöring sker från Vårbergsvägen och Idholmsvägen där besöksparkering och angöring kan ske med ca 80 platser, samt från gårdsgator för de nya hus som inte ligger vid allmän gata. Samtidigt ses angöringen över för Svenska Bostäders befintliga hus så att den trafiken inte leds via gång- cykelstråken i öst-västlig riktning.

Det västra huset i kv Brännholmen saknar idag alternativ till att angöra via gång- och cykelstråket, varför denna del av stråket föreslås ändrad till gårdsgata på kvartersmark med en rättighet för den allmänna gång- och cykeltrafiken att passera, x-område.

Området ligger i direkt anslutning till Skärholmens centrum och tunnelbana samt inom gångavstånd från Kungens Kurvas handelsområde, varför det är rimligt att räkna med ett lägre bilinnehav än för Stockholm som helhet. Bilinnehavet är idag också bland de lägre i Stockholm. Detta sammantaget motiverar en sänkning av parkeringstalet till motsvarande 0,9 parkeringsplatser per lägenhet.

Planförslaget medger en utbyggnad av parkeringsplatser motsvarande 0,9 per lägenhet, varav 0,2 i garage och 0,1 som besöksparkering på gata. Småhusområdet ges en parkeringsplats per bostad och besöksparkeringen på gata.

Kollektivtrafik

Området ligger på mellan 250 m till 900 m avstånd från tunnelbana. På Vårbergsvägen går busslinjer med hållplats vid korsningen med Idholmsvägen.

Service

Österholmsskolan och Västerholmsskolan ligger söder om Vårbergsvägen. Dessa har tillräcklig kapacitet att ta emot skolbarnen från området. I planområdet planeras en ny förskola med fyra avdelningar. Tillsammans med befintliga förskolor i området är det tillfyllest för områdets behov.

I bottenvåningarna mot gatan ges möjlighet för verksamhetslokaler. Övrig offentlig och kommersiell service finns i Skärholmens centrum öster om Ekholmsvägen

Tillgänglighet

Riktlinjerna i stadens utemiljöprogram skall följas så långt det är möjligt. Utemiljöprogrammet kan följas vid all nybyggnation. Befintliga förhållanden följer dock inte alltid rekommenderade lutningar på gångvägar. Den med sämst standard, gångvägen norr om gångtunneln mot Vårbergs idrottsplats, lutar som mest idag ca 10%. Den kan genom föreslagen omdragning minskas till en lutning på ca 7%.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget är förenligt 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.

Den väsentligaste frågan att belysa i MKB och att beakta i detaljplaneringen bedömer miljöförvaltningen vara buller och hur ekområdet påverkas med avseende på innehåll och som spridningsområde, vilka åtgärder som kan vidtas för att bibehålla områdets spridningsfunktion samt vilka energilösningar som planeras.

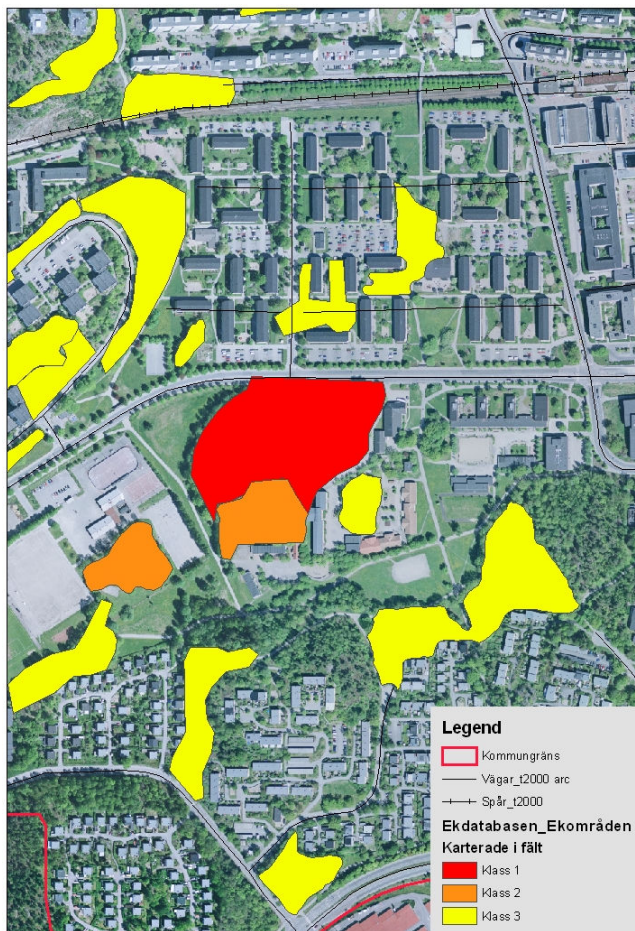
Buller

ACAD, Acoustic consulting and design, har 2010 gjort två bullerutredningar som visar att riktvärdet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå kan innehållas om avstegsfall B används samt de mest utsatta balkongerna och uteplatserna förses med skärmar. För att sänka ljudnivåerna måste balkongerna skärmas av med täta glasskärmar alternativt kan bostäderna kompletteras med en tystare uteplats på gården där ljudnivåerna klarar riktvärdena

Ekvivalenta och maximala ljudnivåer mot de hus som planeras längre in i området uppfyller riktvärdena utan åtgärder.

Naturmark

Planområdet gränsar till ett ekområde av hög klass söder om Vårbergsvägen. Det ingår som en viktig del i habitatnätverket för eklevande arter. I väster utmed Storholmsbackarna finns ekar som ingår i habitatnätverket.



Exploateringen berör varken ekarna eller habitatnätverkets kärnområde. Inte heller ekarna norr om Vårbergsvägen berörs nämnvärt. Endast ett fåtal ekar, ingen klassificerad i stadens ekdatabas, kommer på grund av exploateringen att fällas. Kärnområdet för habitatnätverket norr om Vårbergsvägen berörs marginellt men för att säkerställa att spridningsfunktionerna bibehålls föreslås att ekar planteras i samband med exploateringen. Var ekarna ska planteras utreds vidare i senare skede.

Kompensation av naturmark

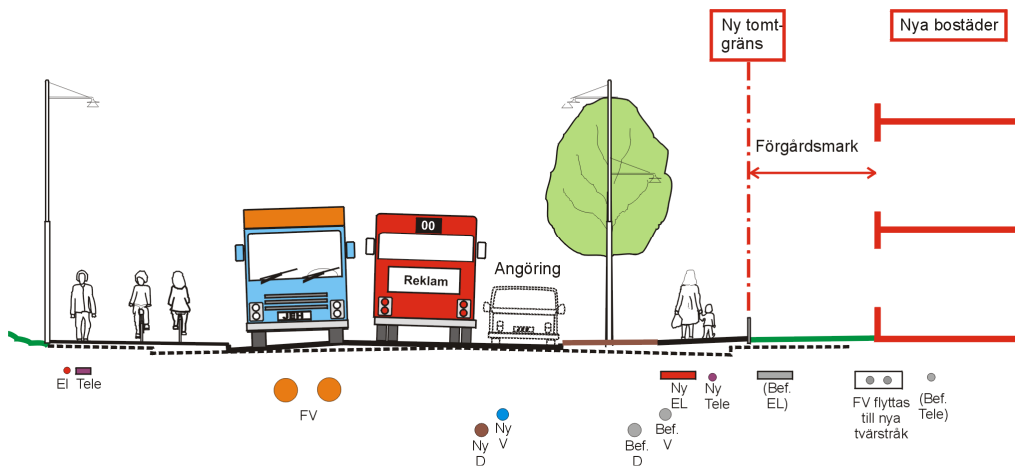
Inom projektet kommer medel att avsättas för att kompensera för ianspråktagande av grönmark.

Teknisk försörjning

Området ansluts till nya vatten- och avloppsledningar i Vårbergsvägen. Fjärrvärme finns i området med tillräcklig kapacitet. Området kan försörjas med el från befintliga transformatorer vid Idholmsvägen inom området och från Storholmsbackarna utanför området.

Dagvatten

Dagvattnet skall tas omhand så långt det är möjligt på den egna fastigheten. Överskottet leds till ledningsnätet för dagvatten.



Sektion Vårbergsvägen, förslag till ledningsdragningar

Grontmij

Avfallshantering

Hushållssopor föreslås hämtas maskinellt genom nedgrävda behållare placerade enligt bild nedan. Det maximala avstånd är 50 m för nya hus och 100m för de befintliga husen. Soprum för övriga fraktioner av källsortering och grovavfall anordnas i sophus enligt bild. Längsta avstånd till entré är ca 200 meter.



Förslag till avfallshantering

ALMA arken arkitekter

MEDVERKANDE

Stadsbyggnadskontoret: Inge Almqvist, planarkitekt, Tara Nezhadi, karttekniker
Exploateringskontoret: Germund Larsson, projektledare

Malin Olsson
planchef

Inge Almqvist
planhandläggare