

**Handläggare**  
Martin Bretz  
Telefon 08-508 27 527

**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Förslag till detaljplan för fastigheten Söderholmen 1 m.fl. i stadsdelen Vårberg (ca 300 bostäder, skola, förskolor, centrumlokal, idrottsplats). Svar på återremiss**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner kontorets svar på återremissen.
2. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll

Avdelningschef

Pia Ölvebro

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Den 22 november 2018 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna delar av planförslaget för antagande i kommunfullmäktige samt att återremittera kvarter A till kontoret för att utreda möjligheterna att ersätta delar av flerbostadshusen med stadsradhus.

I detta tjänsteutlåtande redovisas konsekvenserna av en omarbetning av kvarter A. Dessutom belyses konsekvenserna för ett genomförande av projektet.

### **Bakgrund**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2015 att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015-17268). Aktuell detaljplan är framtagen inom ramen för detta beslut. I mars 2018 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisning av plansamråd och uppdrog åt kontoret att upprätta detaljplaneförslag och ställa ut förslaget för granskning.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Den 22 november 2018 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna delar av planförslaget för antagande i kommunfullmäktige. I samband med beslutet återremitterades kvarter A. I återremissen angavs att ”stadsbyggnadskontoret ska kunna utreda möjligheten att den delen som benämns som kvarter A av detaljplaneförslaget arbetas om för att bättre anpassa kvarteret till den unika kringmiljö och höjdlandskap som finns, samtidigt som ytan används bättre. Vi vill utreda möjligheterna att ersätta delar av kvarteret med stadsradhus. Medan kvarvarande flerbostadsstruktur sluts för att kunna planera fler bostäder på den ytan. I det arbetet är det prioriterat att området längst västerut i kvarteret ersätts med stadsradhus. Med en bättre disponering inom projektet kan antalet bostäder bibehållas och kvaliteten höjas”

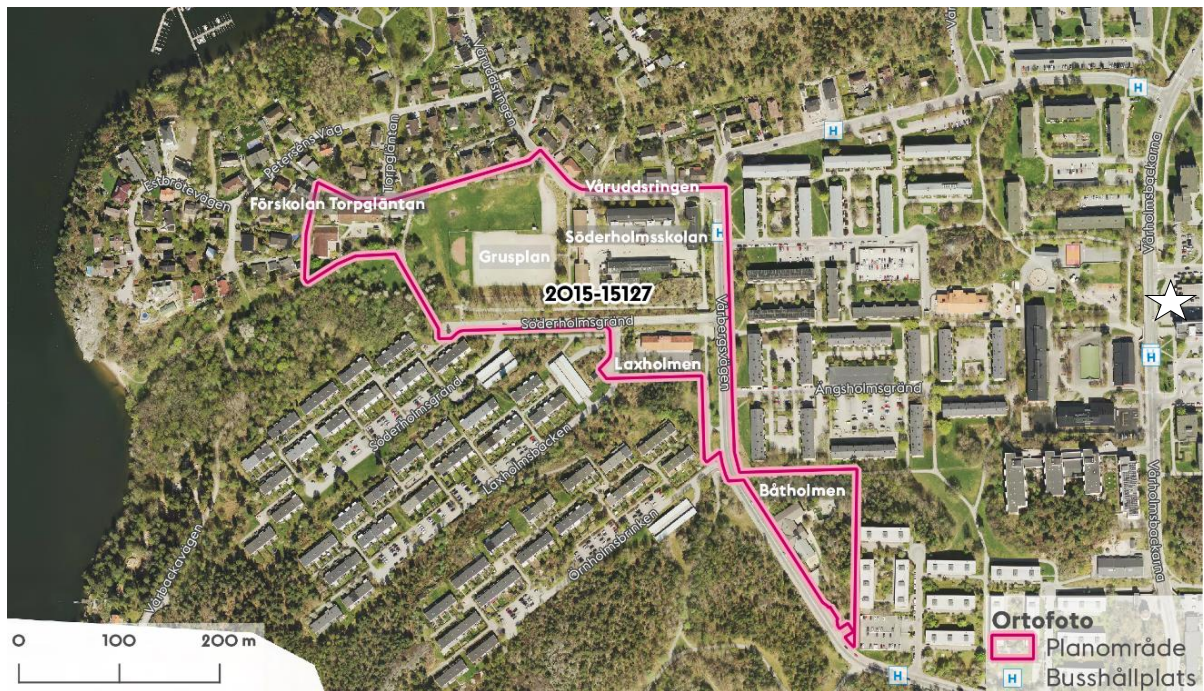
I tjänsteutlåtandet redogörs för utredningen av omarbetningen enligt ovan. Kontoret belyser även konsekvenserna för projektets genomförande. Inledningsvis beskrivs hur förslaget utvecklats under planprocessen. Därefter följer de olika förslag som studerats inom ramen för återremissen.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade i maj 2016 att anvisa mark för ca 200 lägenheter (bostadsrätter) inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 m.fl. till Riksbyggen.

#### Nuvarande förhållanden

Vårberg är för sin epok tidstypisk med trafikseparering, flerbostadshus närmast centrum och perifera småhusområden, samtliga uppdelade i mindre enklaver som närmast liknar grannskapsenheter. Jämfört med andra stadsdelar från samma epok är bebyggelsen i Vårberg inte lika konsekvent planerad i förhållande till topografin utan både högre och lägre byggnader finns såväl på höjder som i dalgångar.



Ortofoto över planområdet, med Mälaren till vänster i bild och Värbergs centrum till höger (vit stjärna).



Flygfoto taget mot söder med Söderholmsskolan och grusplan i mitten. Röd pil markerar var fotot nedan är taget.



Foto på Söderholmsgränd med radhus, impedimentmark och garage till vänster i bild.

Söderholmskolan ligger i en dalgång mellan radhusen på Örnholmsbrinken och villabebyggelsen ovanför Våruddsringen. Söderholmsgränd domineras av breda körbanor och omges av mycket grönska. På södra sidan av gatan ligger radhus inom kvarteret Laxholmen med impedimentmark, garagebyggnader samt slutna gavlar på radhus vända mot dagens gata. Skolgården, grusplanen samt gräsytan nedanför grusplanen utgör det lågområde som gradvis lutar ner mot Johannesdalsbadet och Mälaren.

### Planförslaget

Planförslaget har utvecklats sen 2015. Hela detaljplanen möjliggör cirka 300 lägenheter, två förskolor med 8 avdelningar vardera, utbyggnad av befintlig skolverksamhet med möjlighet att utöka Söderholmskolan för att rymma 900 elever. Kvarter A omfattar cirka 165 lägenheter. En av detaljplanens intentioner är att stärka stråket mellan Vårbergs centrum och Johannesdalsbadet så att det upplevs som tryggt, trafiksäkert och välgestaltat. Det gör att fler invånare kan ta del av vattenkontakten med Mälaren. Planförslaget utformades därför med ny bostadsbebyggelse och skolbyggnader placerade så att de förstärker och definierar gaturummen samt ger ögon på ytor där människor vistas.



*Illustration planförslag med kvarter A (Arkitema).*

### Kvarter A under planprocessen

Planförslaget markanvisades till Riksbyggen i maj 2016.

Markanvisningen omfattar 200 lägenheter som ska upplåtas med

bostadsrätt. En viktig aspekt i planarbetet har också varit läge för skola och bollplan.

Bebyggelsen i kvarter A och läge för bollplanen har studerats med syfte att skapa en övergång mellan naturmark och boendemiljö genom att släppa in naturen mellan husen. Under arbetets gång har olika placeringar för kvarter A och bollplanen utretts exempelvis längs med gångvägen mellan Våruddsringen och Torpgläntan.

Denna placering var mindre lämplig utifrån skuggpåverkan på villabebyggelsen strax norr om planområdet samt att den befintliga gräsytan utgör ett lågområde där det förekommer stora mängder regnvatten som rinner vidare ner mot Mälaren.

Anledningen till placeringen av kvarter A mot Söderholmsgränd med bollplan norr om bebyggelsen är att skuggpåverkan på befintlig bebyggelse i norr minimeras samt att Söderholmsgränd lämpar sig som tillfartsväg till de nya husen. Avståndet från den nya bebyggelsen till närmsta enskilda fasad på radhusbebyggelsen på Söderholmsgränd är ca 27 m. Alla skisser har utgått från flerbostadshus med parkering i garage.

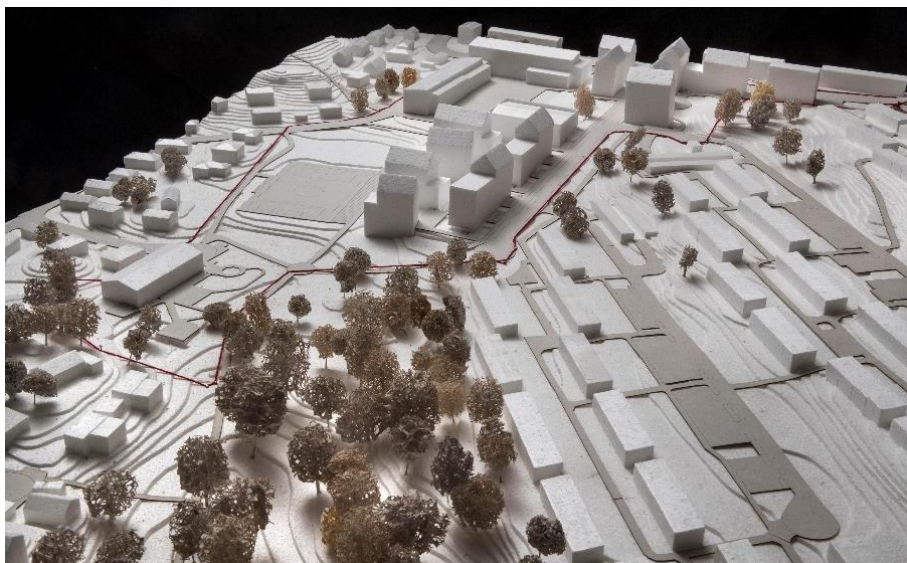


*Exempel på inkomna skisser från byggaktör under tidigt skede i processen (Arkitema).*

#### Samrådsförslaget

Vid samråd redovisades ett förslag för kvarter A med lamellbebyggelse mot Söderholmsgränd och tvärställda lameller mot en flyttad bollplan. Bebyggelsen hade en öppen och reslig karaktär med ett gavelmotiv mot parken. Förslaget fick mycket kritik från grannar och Stadsmuseet för sina höga och spetsiga byggnader.

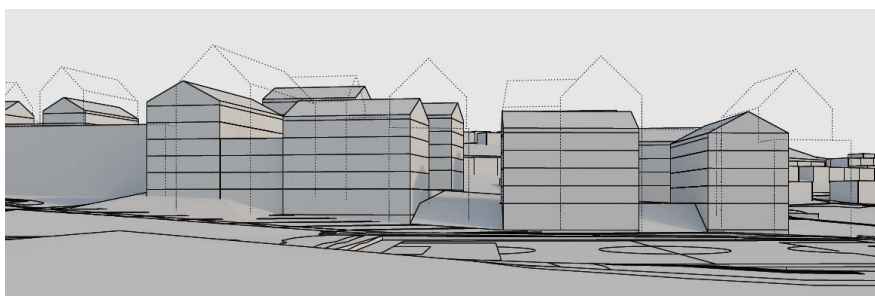
Kontoret föreslog omarbetning av bebyggelsestrukturen inför granskning i syfte att sänka byggnadernas höjder, samt tydliggöra förhållningssättet till det historiska landskapet och skapa tydligare gräns mot skolgården och allmän platsmark.



*Modellfoto. Vy från väster på samrådsförslaget med Laxholmens radhus till höger och bollplanen till vänster.*



*Rendering, sett från parken, på kvarter A från samrådsförslaget. Husen varierade mellan 4-7 våningar med ett spetsigt taklandskap. (Arkitema)*



*Samrådsförslaget som transparenta volymer och första skisserna på granskningsförslaget (Arkitema).*

#### Godkännandeförslaget

I granskningsförslaget, som sedan utmynnade i förslaget till godkännande, utgjordes bostadsbebyggelsen i kvarter A av lamellhus i olika höjder. Ett delvis slutet storgårdskvarter gav en sammanhållen struktur men vridningar och tvärställningar av

volymer skapade en viss variation. I ett läge föreslogs två hus kopplas samman med en lägre byggnad för att skapa ett mer omslutet gårdsrum. Nivåskillnaden på 3-4 meter mellan park och bostadsgård skapade en tydlig gräns med trappning.

En öppning fanns i kvartersstrukturen mot gata för att uppnå krav på tillgänglighet och åtkomst för brandfordon. Taklandskap med varierande höjder, takkupor och markerade sadeltak gav kvarteren karaktär. Husen i kvarter A föreslogs få mellan fyra till fem våningar med möjlighet att inreda vind. Markerade takvinklar gav ett tydligt uttryck som skiljer sig ifrån, men ändå relaterar till, omgivningens småhus- och lamellbebyggelse. Efter granskning sänktes husen mot Söderholmsgränd ytterligare med 1 m. Totalt har byggnadshöjden sänkts med 3,6 till 6 m inom kvarter A.



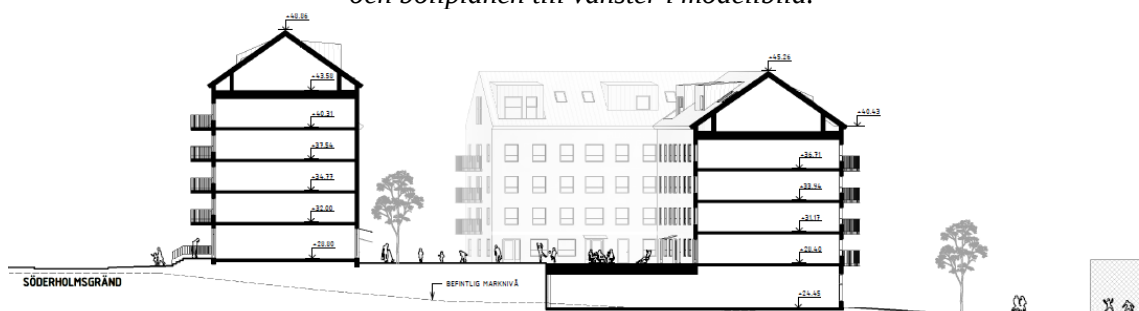
*Illustration möjlig bebyggelse mot Söderholmsgränd efter sänkta byggnadshöjder (Arkitema).*



*Modellfoto över planområdet tagen norrifrån.*



Vy från väster på granskningsförslaget med Laxholmens radhus till höger och bollplanen till vänster i modellbild.



Sektionsbild från godkännandeförslaget på möjlig utformning av hus och gård för kvarter A. Nivåskillnader på cirka 4,5-5 m mellan gata och park medför att byggnader behöver placeras i suterräng för att kunna skapa tillgängliga och bra bostadsgårdar. Se bilaga: Kv. A Planritning till antagandeförslag, Sektion & Fasad. (Arkitema)

Studerade utformningar av kvarter A i enlighet med återremissen

I återremissen gavs följande uppdrag till kontoret:

”stadsbyggnadskontoret ska kunna utreda möjligheten att den delen som benämns som kvarter A av detaljplaneförslaget arbetas om för att bättre anpassa kvarteret till den unika kringmiljö och höjdlandskap som finns, samtidigt som ytan används bättre. Vi vill utreda möjligheterna att ersätta delar av kvarteret med stadsradhus. Medan kvarvarande flerbostadsstruktur sluts för att kunna planera fler bostäder på den ytan. I det arbetet är det prioriterat att området längst västerut i kvarteret ersätts med stadsradhus. Med en bättre disponering inom projektet kan antalet bostäder bibehållas och kvaliteten höjas”.

I det följande beskrivs ett antal förutsättningar. Därefter följer följande förslag:

- Alternativ begränsat antal radhus mot Söderholmsgränd



- Alternativ längsgående radhuskvarter i västra delen av kvarter A
- Alternativ vertikalt ställda radhuskvarter i västra delen av kvarter A

### **Förutsättningar**

Flera olika principer för placering av stadsradhus inom kvarter A har studerats på översiktlig nivå.

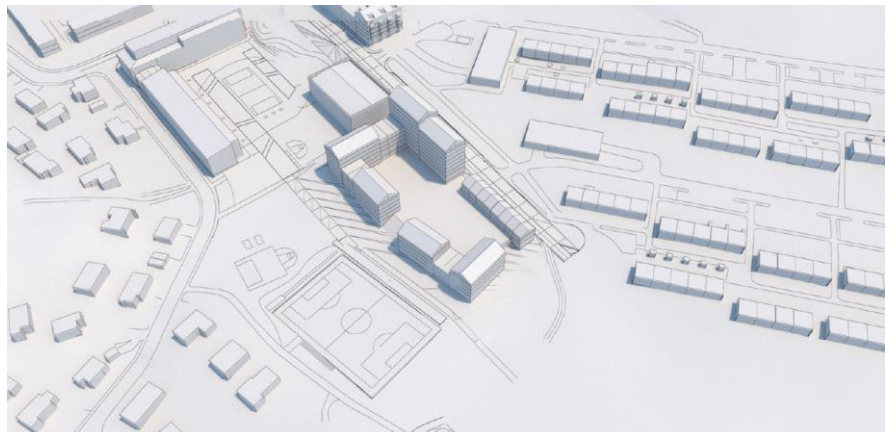
Stadsradhus skiljer sig på flera sätt från den tidigare studerade bebyggelsestypen med flerbostadshus, framförallt genom lägre bebyggelsehöjd, större behov av parkering per bostadsenhet och frågeställningar om tillgänglighet. Det är ekonomiskt svårt med parkering i garage för radhus vilket ger ett behov av markparkering i någon form i området.

Målsättningen att bevara antalet bostäder inom kvarter A ger att en större andel radhus inom området ger mindre kvarvarande yta för flerbostadshus. Dessa behöver därmed få en mer kompakt form och/eller betydligt högre höjder. En höjning av kvarvarande flerbostadshus inom kvarter A riskerar att skapa en stor kontrastverkan mellan både omgivande befintlig bebyggelse och nya radhus inom samma kvarter, vilket varken relaterar till landskapets topografi eller den omgivande stadsstrukturen.

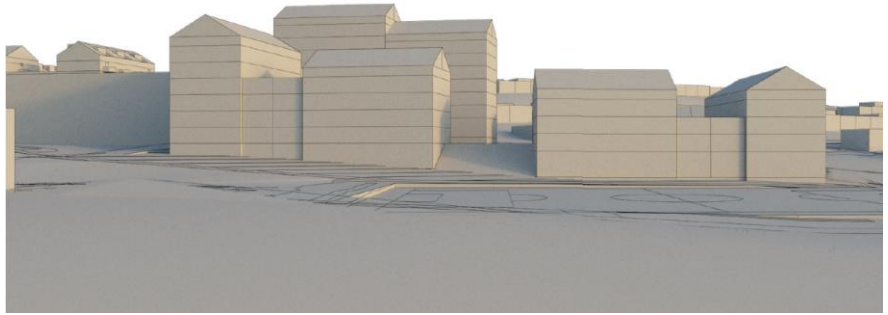
Skisserna på alternativa placeringar inom kvarter A bygger på principen att förlägga radhus på västra delen av kvarter A samtidigt som antal bostäder för hela kvarteret bibehålls. Volymerna är endast principiellt studerade.

**Alternativ begränsat antal radhus mot Söderholmsgränd**

En längsgående radhuslänga med åtta radhus och på resterande delen av kvarteret flerbostadshus på 4-5 våningar mot parken och 7-8 våningar mot Söderholmsgränd.

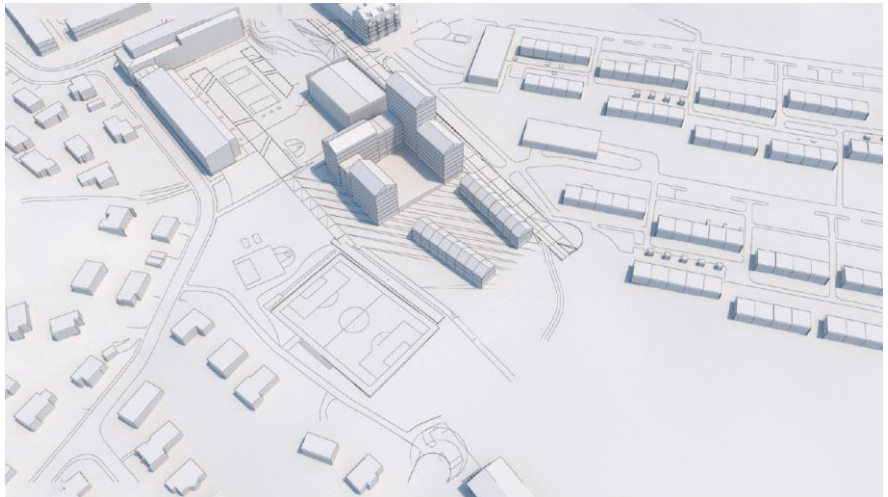


*Modellbild över förslag med radhus mot Söderholmsgränd där östra delen av kvarteret höjts och den lägre trappar ner mot parken (Arkitema).*

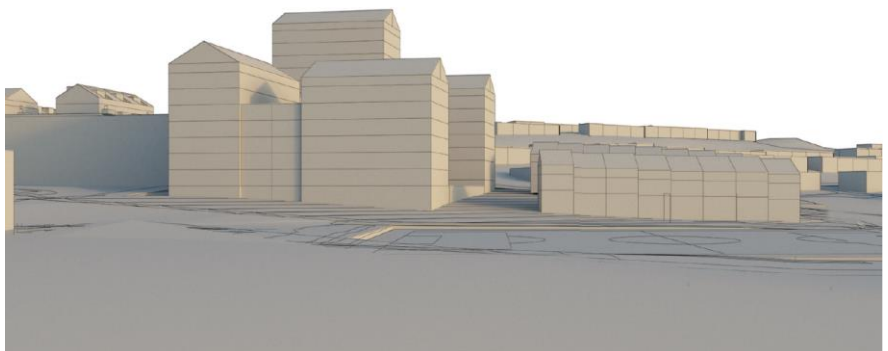


*Skalan mot parken skiljer sig inte nämnvärt jämfört med godkännandeförslaget (Arkitema).*

Alternativ längsgående radhuskvarter i västra delen av kvarter A  
Två längsgående längor med 16 radhus och på resterande delen av kvarteret ett högre flerbostadshus på 12 våningar och fyra byggnader på 6-7 våningar.

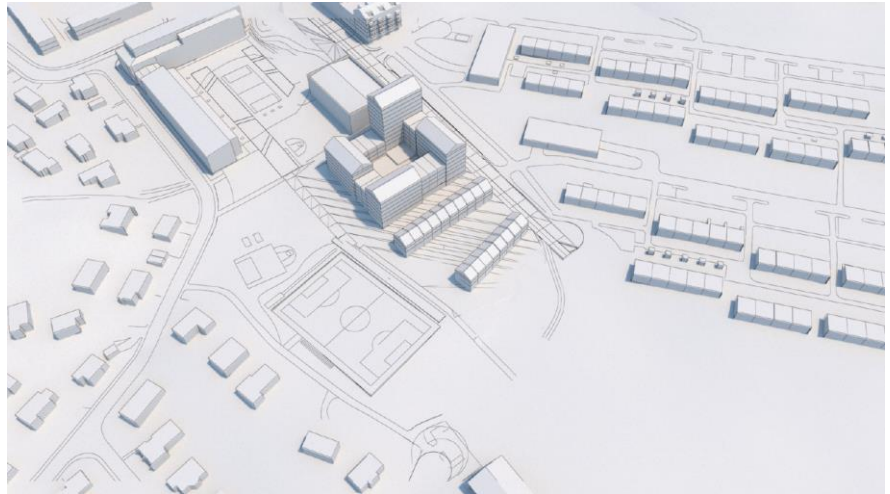


*Två längsgående radhuslängor ger en lägre skala mot park men högre mot skolan. I ett försök att minimera skalförskjutningen mellan de närmsta flerbostadshusen och nya radhus har en volym tillåtits resa sig över de andra. (Arkitema).*

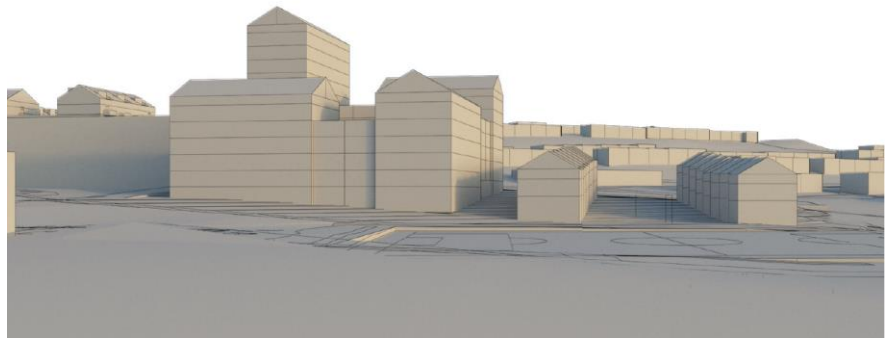


*Vy från parken, förslaget innebär en minskad påverkan för vissa grannar gällande utsikt över Mälaren men ökad för andra (Arkitema).*

Alternativ vertikalt ställda radhuskvarter i västra delen av kvarter A  
Två vertikalt ställda radhuslängor med 16 radhus och på resterande  
delen ett slutet kvarter med flerbostadshus på sex våningar mot  
parken och 6-10 våningar mot Söderholmsgränd.



*Ett helt slutet kvarter för flerbostadshusen ger ett något lägre höghus,  
men mörkare gård jämfört med ett halvöppet kvarter (Arkitema).*

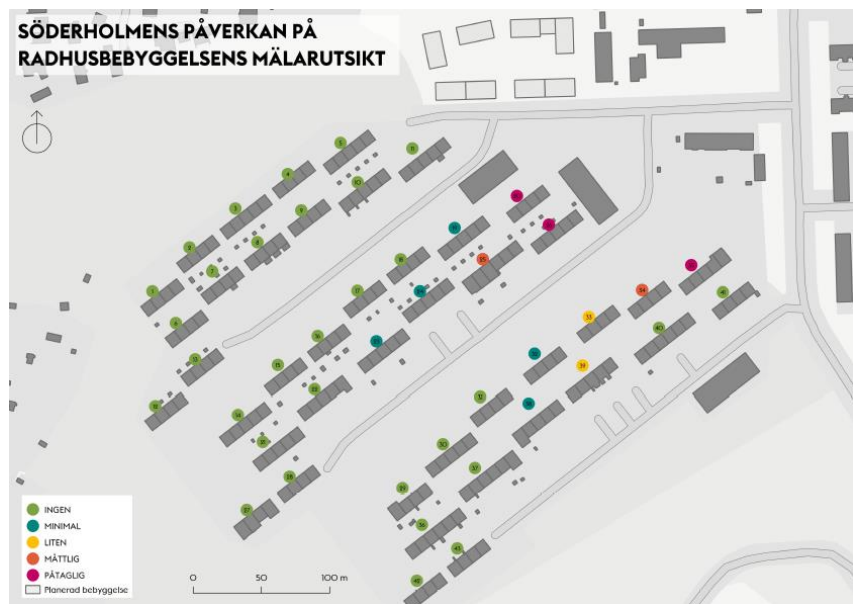


*Vy från parken. Flerbostadshusen närmast nya radhus är på sex våningar,  
högdelen tio våningar (Arkitema).*

### **Planförslagets konsekvenser**

De konsekvenser som redovisas nedan är begränsade till kvarter A  
utifrån godkännande- respektive radhusförslagen. För konsekvenser  
för planen i sin helhet hänvisas till *Tjänsteutlåtande, Godkännande  
av förslag till detaljplan för fastigheten Söderholmen 1 m.fl. i  
stadsdelen Vårberg (ca 300 bostäder, skola, förskolor,  
idrottsplats)*, dnr. 2015-15127, daterad 2018-11-07.

Den siktlinjeanalys som tagits fram utifrån granskningsförslaget  
visar på en mer begränsad utsikt över trädtoppar och till viss del  
Mälaren för vissa bostäder (från våning två) inom Laxholmens  
samfällighet. De nya byggnaderna kommer dessutom synas  
vintertid när omgivande träd är avlövnade.



De nya bostadshusen i kvarter A kommer att ha måttlig, till påtaglig negativ påverkan för fem av radhusens mälarutsikt jämfört med vintertid idag. I analysen har en punkt fått representera respektive radhus, punkten är placerad centrerat utanför byggnaden, observationshöjd är 4,2 m för att återspegla en ögonhöjd på 1,7 m för en person som står på våning två och blickar ner mot Mälaren. Resultatet i analysen är ej exakt och den verkliga mälarvyn kan variera beroende på observatörens placering, vegetation samt nya byggnaders slutgiltiga höjd och placering.



Siktlinjeanalys för radhuslänga nr 20, som troligtvis får en påtaglig negativ påverkan, med en uppskattad nuvarande mälarvyn till vänster och förändrad vy till höger. Analysen har ej tagit hänsyn till befintlig skogsvegetation som ytterligare kan skymma sikten.

Radhusförslagen innebär en minskad påverkan för vissa grannar gällande utsikt över Mälaren men ökad påverkan för andra. För att bibehålla samma antal bostäder inom kvarteret behöver de flerbostadshus som ersätts med radhus kompenseras genom ett mer slutet och högre kvarter för kvarvarande flerbostadshus, våningsantalet höjs därmed för vissa hus.

En bebyggelsestruktur med både radhus och flerbostadshus ger ett mer varierat tillskott på nya bostäder jämfört med en struktur med

endast flerbostadshus. Ett större antal radhus finns dock redan i planområdets omedelbara närhet, i området finns även villor och hyreshus.

Barnkonsekvensanalysen av granskningsförslaget konstaterade att kvarter A till stor del ligger i skugga mellan höst- och vårdagjämning och kan därför kännas mörk och ge en mindre kvalitativ utomhusmiljö. En bearbetning av kvarterstruktur med en mindre och mer slutna gård med högre byggnadshöjder riskerar att försämra bostadsgårdens kvalitéer.

Med en än tydligare inramad bostadsgård skapas distinkta gränser för vad som är allmänt och privat vilket påverkar trygghetsupplevelsen positivt.

Aktivitet på bollplanen kan orsaka störning i form av ljud och ljus. Enligt Boverkets riktlinjer klassas buller från idrottsplatser som industribuller. Granskningsförslaget klarar riktlinjerna tack vare att husen närmast parken fungerar som en barriär mot ljud till innergård och bostäderna vid Söderholmsgränd. Beroende på hur strukturen omarbetas finns risk att riktvärden för buller från idrottsplats ej klaras på innergård och sovrum för rad- och flerbostadshus.

Områdets geologi med lera förutsätter pålning i samband med uppförandet av bebyggelsen. Stadsradhus kan försvåra ett ekonomisk genomförande pga. fördyrande omständigheter gällande grundläggning, dränering och placering av garage.

Generellt beräknas ett högre bil-p-tal för radhus, p-tal 1,0, jämfört med flerbostadshus. En omvandling av kvarter A där vissa delar blir till radhus kan troligtvis innebära att behovet och efterfrågan av parkeringsplatser för bil ökar jämfört med godkännandeförslagets p-tal på 0,48.

Kvarter A med ett inslag av stadsradhus på den västra delen av kvarteret innebär inte nödvändigtvis en mjukare övergång mellan nya hus och park eftersom vissa hus ökar i höjd för att bibehålla samma bostadsantal, dessutom blir skalförskjutningen mellan radhus och flerbostadshus större då dessa båda volymtyper hamnar närmare varandra.

Angöring till radhus kräver ofta fler angöringsvägar till entréer jämfört med flerbostadshus, vilket kan medföra mer hårdgjord yta och mindre effektivt nyttjande av mark.

## Konsekvenser för genomförandet

### Tidplan

En återremittering av kvarter A och ett godkännande av resterande plan för antagande i kommunfullmäktige innebär en uppdelning av projektet i två detaljplaner. Detaljplan för Söderholmsskolan mm kan antas i kommunfullmäktige direkt. En förändring av kvarter A med ny struktur för bebyggelse med stadsradhus och flerbostadshus kräver att en ny detaljplan tas fram, samt att förslaget ställs ut på granskning innan planen kan tas upp i stadsbyggnadsnämnden för godkännande/antagande.

### Ekonomi

Beslut att lyfta ut kvarter A ur detaljplanen och pröva en ny bebyggelse får konsekvenser för projektets kostnader och intäkter för såväl byggaktören som staden.

Staden genom stadsdelsförvaltningen och exploateringskontoret har höga ambitioner avseende kvalitet på allmän platsmark och stadsmässighet med en tydlig satsning på området och fokus på stadsdelens långsiktiga utveckling. Stadens största investeringar på allmän platsmark, såsom rivning av gångtunnlar, flyttning av ledningar och höjdsättning och nya sektioner av lokalgator, är helt nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Projektet är till allra största del finansierat genom markförsäljning, där kvarter A utgör majoriteten av bostäderna och därför genererar störst intäkt till projektet, preliminärt ca 70,6 mnkr av projektets preliminära intäkt på 120,4 mnkr.

Vid beslut om reviderat inriktningsbeslut den 15 november för Fokus Skärholmen beslutade exploateringsnämnden också att uppdra åt exploateringskontoret att bearbeta projektet för att öka dess lönsamhet. Söderholmen är ett delprojekt som genom en positiv nuvärdeskalkyl förväntas bidra med investeringsmedel till Fokus Skärholmen. En minskad intäkt från markförsäljningen till följd av minskad byggrätt eller ny förhandling om markpris riskerar leda till att projektet ger ett negativt nettoresultat för exploateringsnämnden eller att investeringar i allmän platsmark behöver reduceras.

Exploateringsavtal och övriga beslut för genomförandet av projektet har fattats i exploateringsnämnden. och kommer behöva revideras även för de delar som inte påverkas av ett omtag.

Enligt ovanstående resonemang är exploateringskontorets samlade bedömning att omprövning av detaljplanen enligt

stadsbyggnadsnämndens återremiss är förenat med ekonomisk risk för staden.

Planeringen har pågått under en längre tid tillsammans med byggaktören. Markanvisad byggaktör har med den lokala kund- och marknadsanalys undersökt vad kunderna efterfrågar i denna stadsdel. 70% av kunderna finns redan i närområdet. Efterfrågan bedöms finnas på yteffektiva lägenheter. Ett planförslag med stadsradhus skulle innebära fördyrande konstruktion- och byggkostnader samt utmaningar för markanvisad byggaktör som normalt inte bygger radhus.

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontorets samlade bedömning är att en omvandling av vissa flerbostadshus till stadsradhus inte nödvändigtvis innebär en mjukare övergång mellan nya hus och park, men däremot en minskad påverkan för vissa grannar gällande utsikt över Mälaren men ökad för andra. För att bibehålla samma antal bostäder inom kvarteret behöver de flerbostadshus som ersätts med radhus kompenseras genom ett mer slutet och högre kvarter för kvarvarande flerbostadshus, våningsantalet höjs därmed och bostadsgården blir mindre. Dessutom ökar p-talet för bil med radhus och en garagelösning för resterande flerbostadshus försvåras. Markens beskaffenhet med mycket lera medför fördyrande grundläggning för radhus vilket innebär en ekonomisk osäkerhet för en byggaktör.

Kontoret bedömer att de strukturella och ekonomiska utmaningarna med att tillföra radhus och i övrig förändra kvarter A betydligt påverkar förutsättningarna att genomföra projektet som helhet.

Planförslaget som nämnden tog ställning till för godkännande möjliggör i sin helhet ett betydande tillskott på bostäder, ny skola samt upprustning av idrott och park i ett område där stadsutvecklingen under en längre tid varit eftersatt. Den nya bebyggelsen kommer stödja de offentliga rum de omger och skapa en ny årsring i den byggda miljön. Kontoret bedömer också att den föreslagna bebyggelsen tillför nya arkitektoniska värden men att det är viktigt att förslagets gestaltning studeras vidare inför bygglovskedet för att i detalj säkerställa ett medvetet förhållningssätt mellan bebyggelse och till befintlig miljö. Kontoret bedömer sammantaget att nytta och tillkommande stadskvalitéer motiverar föreslagen byggnadsvolym, ianspråktagande av grönytor och påverkan på dagens trafiksituation.

Kontoret bedömer vidare att den nya bebyggelsen med dess bebyggelseskala ger Vårbergsvägen och Söderholmsgränd en mer stadsmässig karaktär samt stärker stråket mellan Vårbergs centrum och Johannesdalsbadet. En höjning av flerbostadshusen inom kvarter A riskerar skapa en betydande skalförskjutning gentemot områdets kringmiljö och höjdlandskap.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att planförslaget i godkännandehandlingen innebär en lämplig avvägning mellan det starka allmänna intresset av bostäder, skolor, ökad trygghet, idrott, park och påverkan på enskilda intressen.

SLUT