

**Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2021/1313)**

**Detaljplan för Skärholmsdalen, del av Skärholmen 2:1, invid Gillsätra, Kråkholmen m.fl. (ca 800 bostäder), Dp 2016-15385-54**

Framställan från stadsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Detaljplan för Skärholmsdalen, del av Skärholmen 2:1 invid Gillsätra, Dp 2016-15385-54, antas.

**Föredragande borgarrådet Joakim Larsson** anför följande.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att utveckla en hållbar stadsmiljö i norra Skärholmen med utgångspunkt i platsens karaktärsdrag, kulturhistoriska värden och naturvärden. Planen möjliggör i huvudsak bostadsbebyggelse i flerbostadshus och radhus (cirka 800 bostäder), två nya och en utbyggd förskola, samt ett vårdboende med cirka 60 lägenheter.

Planen möjliggör även lokaler för centrumändamål i bottenvåningar mot allmän plats, i delar möjliggörs kontor. Parkering lokaliseras huvudsakligen i garage under bostadshus och gårdar. Inom planområdet utvecklas även gatu- och parkmark samt elnätstationer och tekniska anläggningar. Planen syftar också till att omvandla Skärholmsvägen till en stadsgata med möjligheten att bygga ut Spårväg Syd, samt att tillskapa en ny lokalgata, som stärker kopplingarna mellan Vårberg, Skärholmen och Sätra för fotgängare och cyklister.

## Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

### Mina synpunkter

Planförslaget möjliggör för cirka 800 nya bostäder och verksamheter som vårdboende, förskolor, service och kontor i norra Skärholmen. Projektet möjliggör både flerbostads- och radhus med varierade upplåtelseformer och levande bottenvåningar. De två nya förskolorna kommer ha goda förskolemiljöer med närhet till park- och naturmark. Skärholmen utgör ett av fokusområdena för stadsutveckling och förslaget bidrar till att stärka de lokala sambanden mellan Sättra och Skärholmen vilket är positivt.

Den föreslagna bebyggelsen ska utformas som en ny årsring som harmonierar väl med befintlig bebyggelse. Allsidiga boendemiljöer där majoriteten har tillgång till avgränsade och gröna bostadsgårdar bidrar till goda boendekvaliteter och ökad trygghet. Jag ser fram emot att följa projektets fortsatta utveckling.

### Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Plankarta
3. Samrådsredogörelse
4. Granskningsutlåtande

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för Skärholmsdalen, del av Skärholmen 2:1 invid Gillsätra, Dp 2016-15385-54, antas.

Stockholm den 18 maj 2022

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

*Hans Altsjö*

## Remissammanställning

### Ärendet

Syftet med detaljplanen är att utveckla en hållbar stadsmiljö i norra Skärholmen med utgångspunkt i platsens karaktärsdrag, kulturhistoriska värden och naturvärden. Planen möjliggör i huvudsak bostadsbebyggelse i flerbostadshus och radhus (cirka 800 bostäder), två nya och en utbyggd förskola, samt ett vårdboende med cirka 60 lägenheter.

Planen möjliggör även lokaler för centrumändamål i bottenvåningar mot allmän plats, i delar möjliggörs kontor. Parkering lokaliseras huvudsakligen i garage under bostadshus och gårdar. Inom planområdet utvecklas även gatu- och parkmark samt elnätstationer och tekniska anläggningar. Planen syftar också till att omvandla Skärholmsvägen till en stadsgata med möjligheten att bygga ut Spårväg Syd, samt att tillskapa en ny lokalgata, som stärker kopplingarna mellan Vårberg, Skärholmen och Sättra för fotgängare och cyklister.

### Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

### Stadsbyggnadsnämnden

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 21 oktober 2021 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Björn Ljung (L), Cecilia Obermüller (MP) och Fredrik Lindstål (C) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Den grönblå majoriteten ser positivt på att planförslaget som bland annat innehåller 800 bostäder nu är framme för godkännande. Vi vill betona vikten av att det tillskapas en välkommande entré till det närliggande naturreservatet.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 5 oktober 2021 har i huvudsak följande lydelse.

## **SAMMANFATTNING**

Skärholmsdalen ingår i projektet Fokus Skärholmen, som syftar till att främja social hållbarhet. Planen möjliggör cirka 800 bostäder, ett vårdboende, lokaler för centrumändamål och kontor, samt två nya förskolor med sex till åtta avdelningar och en utbyggnad av en befintlig förskola med tre nya avdelningar.

Planen innebär att Skärholmsvägen omvandlas till en stadsgata med utrymme för Spårväg syd. En ny lokalgata som kopplar samman Skärholmen och Vårberg med Sätra möjliggörs också. Planen bidrar med trygga gatumiljöer samt kvalitativa bostads- och förskolemiljöer med närhet till rekreation i park och naturreservat. Ungefär hälften av kvarteren markanvisades mellan 2016 och 2018 till aktörer som uppför bostadsrätter, kooperativa hyresrätter, vårdboenden och förskolor.

Vid samråd och granskning har viktiga frågor varit dagvattenhantering, trafik, parkering, naturvärden, framkomlighet för Spårväg syd, geoteknik och förekomst av sulfidförande material. Förslagen bebyggelse bedöms lämplig på platsen, mot bakgrund av fördjupade utredningar och bearbetningar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

## **UTLÅTANDE**

### **Syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att utveckla en hållbar stadsmiljö i norra Skärholmen med utgångspunkt i platsens karaktärsdrag, kulturhistoriska värden och naturvärden. Planen möjliggör i huvudsak bostadsbebyggelse i flerbostadshus och radhus (cirka 800 bostäder), två nya och en utbyggd förskola, samt ett vårdboende med cirka 60 lägenheter.

Planen möjliggör även lokaler för centrumändamål i bottenvåningar mot allmän plats. I delar möjliggörs kontor. Parkering lokaliseras huvudsakligen i garage under bostadshus och gårdar. Inom planområdet utvecklas även gatu- och parkmark samt elnätstationer och tekniska anläggningar. Planen syftar också till att omvandla Skärholmsvägen till en stadsgata med möjligheten att bygga ut Spårväg syd, samt att tillskapa en ny lokalgata, som stärker kopplingarna mellan Vårberg, Skärholmen och Sätra för fotgängare och cyklister.

Detaljplan för Förbifart Stockholms tunnel (TDP 2009-1715) ersätts av denna detaljplan. Genomfartstrafik i tunneln säkerställs.

Goda förskolemiljöer möjliggörs genom fristående förskolor i anslutning till park- och naturmark. Förskolegårdar med god utomhusmiljö säkerställs. De grönområden som bevaras avses utvecklas till kvalitativa parkrum som inbjuder till vistelse. Entréer och parkstråk till Sätorskogens naturreservat ska förtydligas.

## Bakgrund

### Plandata

Planområdet omfattar cirka 130 000 kvadratmeter med ett läge i norra delen av stadsdelen Skärholmen. Berörda fastigheter är del av fastigheten Skärholmen 2:1, Sättra 2:1, Gillsättra 82 och hela Kasholmen 1 (befintlig förskola).

### Gällande detaljplaner

Planområdet påverkar delar av nio gällande detaljplaner (se tabell nedan). De gällande detaljplanerna omfattar i huvudsak natur- och parkmark. Andra användningar som förekommer är gatemark, skoländamål, kvartersmark, pickmark och Tunnel för Förbifart Stockholm.

Detaljplan	Laga kraft	Markanvändning inom aktuellt planområde	Berör följande delar inom planområdet
PI 6593 Stadsplan för Sättra Frluftsområde	1971-04-27	Parkmark	Natur norr om Förskolan, söder om Gillsättra och söder om
PI 6230 Stadsplan för Norra Skärholmen	1964-06-17	Allmänt ändamål och parkmark	Kasholmen 1, parkmark sydöst om förskolan och prickmark i söder
PI 6380 Stadsplan för Nordvästra Skärholmen	1965-03-29	Parkmark och gatemark	Delar av Falkholmsgränd och parkmarken söder om samma gata
PI 6320 Delstadsplan 8 inom stadsdelen Sättra	1964-04-27	Prickmark	En liten del prickmark invid Gillsättra radhusområde och Björksättravägen
PI 6207	1963-10-05	Parkmark och gatemark	Små delar parkmark vid

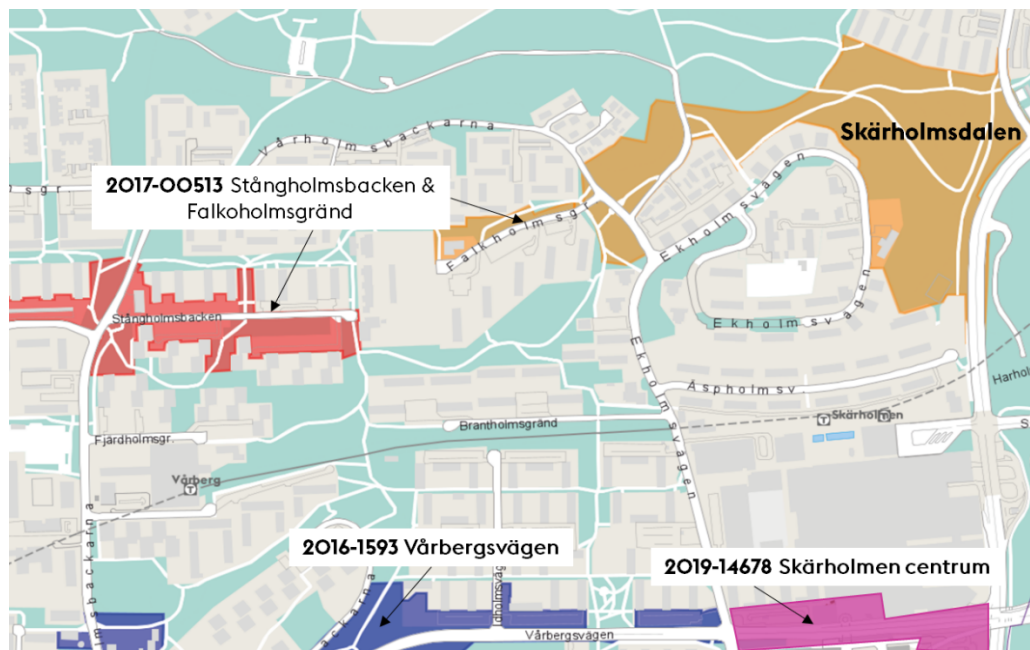
Delstadsplan 4 inom stadsdelen Sättra			Sättra bollplan och gatumark vid Björksättravägen.
DP 88075 Detaljplan för Ekholmsvägen mm.	1991-03-06	Parkmark och gångväg	Natur norr om Bostadsrättsföreningen Ekholmsängens bebyggelse.
DP 2002-06129-45 Bostäder vid Skärholmens gårdsväg	2005-01-27 Genomförandetid: 2020-01-27	Natur-och parkmark samt gatumark	Natur söder om Vårholmsbackarna och norr om Ekholmsvägens bebyggelse.
DP2008-12563-54 Kvarter Granholmen	2011-11-25	Prickmark	Naturmark norr om Ekholmsvägens nordöstra bebyggelse (kvarter Granholmen)
TDP 2009-17150-54 Tunnel Sättra	2015-09-16 Genomförandetid: 2020-09-16	Tunnel för Förbifart Stockholm under befintlig parkmark	Tunnel under Skärholmsvägen norrut under Gillsättra-radhusen

#### Pågående detaljplaner i området

Väster om planområdet pågår detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd, fastigheterna Stångholmen 1 mm. (dnr 2017-00513). Planen möjliggör bland annat för en ny förskola och 490 bostäder vid Falkholmsgränd. Planen ska ställas ut på ny granskning.

Söder om planområdet i centrala Skärholmen pågår planarbete för att utveckla centrum med handel, kultur, kontor, service och cirka 500 bostäder, samt för att omvandla Vårbergsvägen till stadsgata (dnr 2019-14678). Stadsbyggnadsnämnden beslutade om att påbörja planarbete i november 2020.

Sydväst om planområdet pågår detaljplan för Vårbergsvägen, (dnr 2016-15393). Planförslaget föreslås möjliggöra 1340 nya bostäder och skolor, förskolor, boulehall, verksamhetslokaler för centrumändamål, kontor samt vård- och omsorgsboenden. Planen godkändes i stadsbyggnadsnämnden i december 2020.



Planområdets utbredning (markerat gulbrunt) i relation till omgivande pågående planer.

#### Markägförhållanden

Större delen av planområdet omfattas av fastigheterna Skärholmen 2:1 och Sätra 2:1 som ägs av Stockholm stad. Kasholmen 1 är upplåten med tomträtt till SISAB. Övriga berörda fastigheter är Kråkholmen 2 (Kråkholmen ga:1) som ägs av Brf Sjöblick 2.

#### Övergripande beslut och styrande dokument

##### Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kommunikation som avser Förbifart Stockholms tunnel inom planområdet och riksintresse för rörligt friluftsliv som berör delar av Sätmaskogens naturreservat.

##### Regional planering

Skärholmen förmodas få en ökad regional tillgänglighet i och med beslut om utbyggnaden av Spårväg syd längs med Skärholmsvägen.

##### Översiktsplan

Skärholmen tillhör ett av fokusområdena för stadsutveckling som pekas ut i översiktsplanen. Genom att utveckla ett mer finmaskigt gatunät, bidrar planen till att stärka de lokala sambanden mellan stadsdelarna Sätra och Skärholmen. Möjligheten att utveckla



Skärholmsvägens som ett urbant stråk stärks genom en ny sträckning som bidrar till ett mer integrerat gatunät med bättre orienterbarhet.

### **Fokus Skärholmen**

Fokus Skärholmen är en satsning för att samla stadens förvaltningar och bolag i en gemensam ambition för att få igång bostadsbyggande och stadsutveckling i Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng. Enligt beslut i Stockholms stads kommunfullmäktige i juni 2016 ska Fokus Skärholmen vara ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Målet med projektet är att, med utgångspunkt i lokala behov, tillföra nya värden och skapa en sammanhängande, trygg och levande del av Stockholm.

### **Stockholms byggnadsordning**

Skärholmen karaktäriseras som storskalig stadsdel i byggnadsordningen. Det kännetecknas av storskalig enhetlighet, rationalitet, trafikseparering, närhet till grönska samt strävan efter ljus och luft. Vägledningen anger att nya husgrupper ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltungsidé, samt en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Parkstråkens gröna karaktär ska tas tillvara. Trafiksäkra miljöer med ökad orienterbarhet ska eftersträvas.

### **Kommunala beslut i övrigt**

#### **Budget**

I stadens budget 2016 till 2019 fick stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra Fokus Skärholmen tillsammans med stadens övriga förvaltningar.

#### **Markanvisningar**

- I november 2016 anvisades mark till Stockholms Kooperativa Bostadsförening för cirka 150 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt.
- I maj 2016 fick Danator Skärholmen Fastighets AB en markanvisning för ett vårdboende med cirka 50 lägenheter.
- I november 2017 markanvisades Magnolia Produktion AB och ALM Equity Management AB, 85 lägenheter respektive 120 lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt.
- Hösten 2018 anvisades mark för två förskolor till SISAB.

Resterande byggrätter ska anvisas efter antagen plan.

### **Planförslaget**

#### **Övergripande**

Planförslaget möjliggör för cirka 800 nya bostäder och verksamheter som vårdboende, förskolor, service och kontor. Det motsvarar cirka 79 000 kvadratmeter BTA bostäder och centrumändamål. Planen möjliggör även gatu- och parkmark samt elnätstationer

och tekniska anläggningar (till exempel för dagvattenhantering). Genomförandet av detaljplanen innebär att Skärholmsvägen mellan Skärholmens centrum och södra Sättra omvandlas från trafikled till stadsgata. Förslaget avser förstärka och komplettera stadsdelens karaktärsstarka gestaltning och topografi. De plana ytorna i dalen bevaras till stor del och en ny gata föreslås tillkomma för att möjliggöra bebyggelse och öka tillgängligheten inom stadsdelen och till naturreservatet. Parallellt med utbyggnaden avses också delar av stråket som förbinder Sättradalen med Sättraskogen och Mälaren utvecklas från grönområde till park.



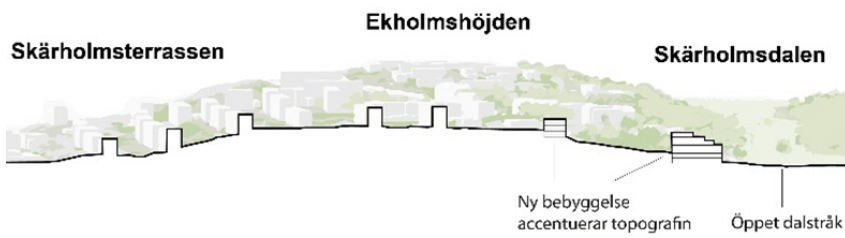
*Illustrationsplan för Skärholmsdalen. Bild: Nyréns Arkitektkontor.*

### Bebyggelsestruktur

Den föreslagna bebyggelsen placeras längs med gator och har aktiva bottenvåningar för att bidra till stadsliv och trygghet. Byggnadsvolymer ska trappas i bakkant mot bergsslutningarna för att accentuera topografin. Volymerna regleras så att trappningen kan avläsas såväl från gaturummet som på håll. Längs Skärholmsvägens breda gaturum möjliggörs de högsta husen, medan bebyggelsen i anslutning till naturreservatet regleras till en lägre höjd. Mot gatorna möjliggörs bebyggelse i en varierad höjdskala, lägre mot parken och som mest fem till sex våningar. Mot Ekholmshöjden blir husen som högst åtta våningar från gatunivån.



*Bebyggelse ska placeras och utformas så att den definierar och aktiverar stadsrummen. Illustration: Nyréns Arkitektkontor*



*Bebyggelsen trappar upp längs Ekholmshöjden med fem våningar mot gatan/ dalstråk upp till åttavåningar mot berget. Sektion Nyréns Arkitektkontor*



*Vy från Sättra över tillkommande bebyggelse (röd) i relation till befintlig (vit). Bild Nyréns Arkitektkontor*

#### **Gatustruktur och stråk**

Planen möjliggör för en omvandling av Skärholmsvägen med gång- och cykelbanor som en del av gatan. En ny gata knyter ihop Gräsholmsvägen med Skärholmsvägen. Gång- och cykelnätet i parkmark bevaras delvis. Det kompletteras med gång- och cykelbanor i gatorna för ökad finmaskighet och fler trygga stråk för gående och cyklister. Två gångtunnlar (under Falkholmsgränd och Björksätravägen) tas bort när vägar flyttas och korsningar byggs om. Dessa föreslås ersättas med trafiksäkra övergångar i plan. Garage under kvarten föreslås i huvudsak som parkering för bil. Gemensamma garage föreslås vid korsningen mellan Skärholmsvägen och den nya lokalgatan. Ett garage föreslås vid korsningen Falkholmsgränd och Vårholmsbackarna.



*Skärholmsvägen i riktning norrut, mot Sättra. Dagens trafikled avses omvandlas till en gata med blandtrafik och ha utrymme för en framtida spårväg. Bild: Nyréns Arkitektkontor*



*Den nya strukturen ska bidra till att stärka och utveckla kopplingar. Bild: Nyréns Arkitektkontor*

### Grönstruktur

Befintlig park- och naturmark utvecklas till parkmiljöer i dalgången som angränsar naturreservatet vid Ekholmshöjden, och invid Falkholmsgränd.

Kopplingen från Sätterskogen till Sättersdalen bevaras och utvecklas genom nya gångstråk. En kulturhistoriskt värdefull åkerholme bevaras och en ny lekplats föreslås tillkomma för att främja möten mellan nya och nuvarande Skärholmsbor.



*Utvecklade parkmiljöer i relation till reservatet. Bild: Nyréns Arkitektkontor*

## Gestaltungsprinciper

Bebyggelsen ska utformas som en tydlig ny årsring. Den kommer att bilda en harmonisk helhet inbördes så väl som med befintlig bebyggelse. Särskild hänsyn ska tas till skivhusen på Ekholmshöjden. En sammanhållen palett av jordkulörer föreslås, där den nya bebyggelsen längs Ekholmshöjdens fot ska stå i kontrast mot Skärholmens karaktäristiska vita skivhus. Bottenvåningarna ska ha huvudentréer mot gatan och vara omsorgsfullt gestaltade med material och detaljering som skiljer dem från övriga våningar. Centrumverksamhet i bottenplan mot gata föreskrivs mot Skärholmsvägen och vid torget intill Falkholmsgränd.

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Allsidiga boendemiljöer möjliggörs genom cirka 800 nya bostäder i flerbostadshus och radhus med olika upplåtelseformer. Huvuddelen av bostäderna har tillgång till privata, tydligt avgränsade, tysta och gröna bostadsgårdar som främjar social sammanhållning i kvarteren. Utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Skärholmen bidrar de nya bostäderna till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. Tillkommande bebyggelse påverkar befintliga bostäder som får sin utsikt mot grönområden och natur förändrad. Inga grannar påverkas av skuggning till följd av ny bebyggelse.

#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget tillskapar cirka 2 000 kvadratmeter lokalyta i bottenvåningar på bebyggelsen. Den kan nyttjas för att utveckla det lokala närings- eller föreningslivet. Planen möjliggör även arbetstillfällen inom vård och barnomsorg. Planen möjliggör kontor som alternativ till bostäder längs med Skärholmsvägen.

#### Kulturmiljö

Planförslaget som helhet bedöms vara väl anpassat till befintlig bebyggelse och landskap, men medför en minskad tydlighet gällande de gröna mellanrummen mellan stadsdelarna och bryter delvis trafiksepareringen. Förslaget medför att Gräsholmsvägen får en justerad dragning (som tidigare delvis följde Skärholmens gårdsväg). Det påverkar läsbarheten av den äldre sträckningen.

### En sammanhängande stad

#### En socialt sammanhållen stad

Med tydligare stråk för fotgängare och cyklister förbättras orienterbarheten och den upplevda närheten. En ny sträckning av Skärholmsvägen och Björksätravägen bidrar med bättre kopplingar mellan Sätra och Skärholmen. Genom utveckling av ett stort an-

tal bostäder i blandade storlekar och upplåtelseformer tillförs nya stadskvaliteter i Skärholmsdalen.

### Trygghet

Planen bidrar till en ökad trygghet i Skärholmen genom en tätare, mer sammanhållen och befolkad stadsmiljö, samt med ökad entrétäthet längs med gator och möjlighet för verksamheter i bottenvåning, vilket ger ett mer iakttaget gaturum.

Trafiksäkra och trygga övergångsställen i plan utformas på de ställen där gångtunnlar tas bort.

### Jämställdhet

Möjliggörandet av tydliga och attraktiva bostadsgårdar med genomgående trapphus är positivt för både flickor och pojkar. Främjandet av trygga gaturum, aktiva bottenvåningar och gång- och cykelbanor, stödjer ett mer jämställt användande av de offentliga rummen.

### Barnperspektiv

Planen medför i huvudsak positiva konsekvenser för barns hälsa och utveckling genom goda förskolemiljöer, nya lekmiljöer och mötesplatser, ökad orienterbarhet och mer promenad- och cykelvänliga miljöer som främjar barns mobilitet.

### Trafik och mobilitet

Planförslaget prioriterar gång- och cykeltrafik i enlighet med framkomlighetsstrategin. Befintliga gångtunnlar ersätts med trafiksäkra korsningar i plan i samband med att gatustrukturen förändras. En utbyggnad av den här storleksordningen medför en ökning av transportbehovet, och därmed antalet fordonsrörelser i området. Genom att prioritera fotgängare och cyklister samt genom att utforma gaturummet som föreslagits så att det enbart möjliggör låga hastigheter, bedömer kontoret att störningar från ökad trafik bör vara godtagbara och att framkomligheten totalt sett inte försämras.

Planen möjliggör både en sträckning av Spårväg syd som stadsspårväg i Skärholmsvägens föreslagna nya läge, men även i nuvarande läge. Föreslagen utformning som stadsspårväg förutsätter långsammare hastigheter genom planområdet men bidrar till ett aktivt, stadsmässigt och levande gaturum samtidigt som förutsättningen för framtida möjligheter till utbyggnad med bostäder öster om Skärholmsvägen förbättras avsevärt.

## God offentlig miljö

### Arkitektur och gestaltning

Planförslaget medför att de befintliga villa- och radhusområdena i dalen samt skiv- och punkthusen på Ekholmshöjden binds samman med en ny trappande flerbostads- husbebyggelse som följer terrängen. Bebyggelsen placeras mot gata, för att skapa gatuum med aktiva bottenvåningar och hög entrétäthet som kan bidra med ökad trygghet. En sammanhållen färgskala med jordkulörer bedöms samspela väl med naturen och stå i kontrast mot Skärholmens karaktäristiska vita skivhus.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Den nya bebyggelsen och utrustningen av parkytan kan medverka till att skapa en mer synlig och inbjudande entré till naturreservatet, samt göra det tillgängligt för fler än de som använder det i dag.

Planen möjliggör även en utveckling av miljön kring Sättra Bollplan. Där kan den tillkommande parkmarken mot Björksättravägen utvecklas för spontanidrott.

## En klimatsmart och tålig stad

### Grön och vattennära stad

#### *Dagvatten och grundvatten*

Övergripande föreslås två olika strategier för dagvattenhantering, där dagvatten används som en resurs på allmän plats istället för att fördröjas på kvartersmark. För den östra delen av planområdet utmed Skärholmsvägen och en bit in i dalgången föreslås dagvatten infiltreras på allmän plats till befintliga grundvattenmagasin. Det säkerställs för att bidra till och öka grundvattenbildningen inom området. Därmed minskar risken för sättningar i omgivande sättningskänslig bebyggelse. För den västra delen av planområdets bebyggelse föreslås dagvatten ledas till en översilningsyta som ansluts mot Skärholmsbäcken. Detta för att bidra med ett högre och jämnare flöde som kan medverka till att höja bäckens ekologiska status. Staden bedömer att den lösning som föreslås på ett fullgott sätt hanterar dagvattnet utifrån lokala behov, och att den bidrar till mervärden jämfört med om dagvattnet fördröjts inom kvartersmark.

#### *Naturvärden och biologisk mångfald*

Planförslaget medför att andelen natur- och parkmark minskar. Planstrukturen är utformad för att inte påverka de ekologiska sambanden eller förekomsten av groddjur och fladdermöss i någon större utsträckning. Inom området växer en fridlyst orkidé som bedöms möjlig att flytta och återplantera i naturreservatet. Ett genomförande av planförslaget innebär att trädrader som omfattas av biotopskydd behöver tas bort. Dispens har erhållits från länsstyrelsen och träden kommer ersättas med nya. Reservats-till-



stånd för intrång i naturreservatet för den nya lokalgatan kommer att sökas i samband med att planen vinner laga kraft.

#### *Ekosystemtjänster*

Inom kvartersmark har grönytefaktor använts som verktyg med syftet att stärka och utveckla de befintliga ekosystemtjänsterna och biotoperna. Den dagvattenhantering som planen möjliggör bedöms bidra med ekosystemtjänster i form av bland annat grundvattenbildning och biologisk mångfald i Skärholmsbäcken.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

##### *Miljö kvalitetsnormer*

Med de föreslagna åtgärderna för dagvattenhantering med magasinering och rening bedöms planförslaget inte påverka möjligheterna till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Någon försämring av vattenkvaliteten förväntas inte.

### *Översvämningsrisk*

Kraftiga skyfall ska inom planförslaget hanteras genom att ledas till låglänta partier i parkmarken. Förslaget bedöms inte öka översvämningsrisken.

### *Buller och vibrationer*

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Skärholmsvägen, Björksätravägen och Vårholmsbackarna. I bullerexponerade lägen ska bostäderna därför utformas så att hälften av bostadsrummen får tillgång till en bullerdämpad sida enligt riktvärdena i buller-förordningen. Detta säkerställs med planbestämmelse. I lägen som utsätts för ljudnivåer över maxvärde planeras lokaler för centrum-verksamhet eller personal- och gemensamhetsutrymmen. Risk för vibrationer och stomljud i samband med Spårväg syd medför krav på bebyggelsens utformning längs Skärholmsvägen, vilket regleras med planbestämmelse.

### *Ras och skred*

Planförslaget har utformats så att utbyggnaden bedöms kunna genomföras utan risk för sättningar och grundvattensänkningar genom förstärkningsåtgärder och infiltration av dagvatten.

### **Teknisk försörjning**

Ledningsomläggningar sker i samband med att nya gator och kvarter byggs ut. Nya elnätstationer och mobil sopsug möjliggörs.

## **Planprocess**

### **Process**

Planen genomförs med utökat förfarande. Samråd hölls mellan den 5 september till 17 oktober 2017. Cirka 65 yttranden inkom. Granskning pågick mellan den 26 juni och 28 augusti 2019. Cirka 60 yttranden inkom.

### **Samlade synpunkter**

Remissinstansernas synpunkter vid samråd berörde främst hänsyn till Spårväg syds utrymme i Skärholmsvägen, geotekniska utredningar för grundläggning ovanpå Förbifartens tunnlar, avsaknad av kulturmiljöutredning med mera. Det resulterade i kompletterande och fördjupade utredningar samt att två byggrätter utgick på grund av svåra grundläggningsförhållanden.

Vid granskning efterfrågade remissinstanserna en utredning av förekomsten av sulfidförande material samt en tydligare redogörelse av framkomligheten för buss. De hade även synpunkter på begränsningen av Spårväg syds genomfart i Skärholmsvägen, analys av markföroreningar, beräkning av spårvägsbuller och dagvattenmängder samt re-

gleringen av dagvattensystem. Följande har resulterat i fördjupade eller kompletterande utredningar för buller, hydrogeologi, sulfidförande material, trafik och parkering. Förekomsten av sulfidförande material inom planområdet har inneburit mindre djupa eller breda gemensamma garage. Det för att minimera sprängningar och möjliggöra fler garage i kvarter längs Skärholmsvägen som inte har förekomst av sulfid.

Boende och sakägare var vid samråd och granskning kritiska till förslaget och anser övergripande att natur ska sparas i den västra delen av strukturen. Dessutom bör bebyggelse längs den nya lokalgatan utgå då sådan har negativ påverkan på naturvärden och djurliv. Flera ansåg att annan bebyggelse än flerbostadshus bör tillämpas samt att höjden och placeringen av bebyggelsen bör ändras. Det resulterade i en omDispositionering och bearbetning av bebyggelse i västra delen av planområdet. Flera boende önskade både vid samråd och granskning fler eller bredare körfält, fler parkeringsplatser och att befintliga gångtunnlar bevaras. Detta har inte föranlett några justeringar av planförslaget. Vid samråd uttrycktes missnöje från boende om att en befintlig cykelväg från Ekholmshöjden tagits bort. Det har åtgärdats inför granskning.

Inför godkännandet har kvartersgränsen för ett kvarter minskats för att kunna bevara fler träd på allmän plats. Ett gemensamt garage vid Vårholmsbackarna har också ritats om så att garaget inte behöver gå in under den angränsande förskolans byggrätt. En planbestämmelse för hanteringen av vibrationer och stomljud har även lagts till.

#### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Beslut om planstart togs enligt startpromemoria för Fokus Skärholmen (dnr 2015-17268) i december 2015. Stadsbyggnadsnämnden godkände i juni 2017 lägesredovisning av Fokus Skärholmen, och att man ska sända ut planförslaget på samråd i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Vid ställningstagande inför granskning i november 2018 godkände nämnden redovisningen av plansamrådet och förslaget skulle ställas ut för granskning. I samband med ställningstagandet uttalade nämnden önskemål om att kontoret skulle pröva möjligheten att skapa ett eller ett par slutna kvarter. Nämnden betonade också vikten av att främja stadskvalitéer längs Skärholmsvägen samt vikten av att ekologiska värden och ljusinsläpp säkerställs. Då bebyggelsen i huvudsak är placerad i sluttning mot norr och öster bedöms det inte som lämpligt att sluta kvarteren i bakkant. Det skulle påverka ljusinsläpp, ekologiska värden och medföra kostsamma sprängningar i och med en ny gata för att klara brand- och tillgänglighetskraven. Stadskvalitéer uppnås i förslaget genom ökad entréäthet längs med gator med möjlighet för verksamheter i bottenvåningar samt tydligare stråk för fotgängare och cyklisterna.

## **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras.

## **Tidplan**

Godkännande, SBN 21 oktober 2021

Antagande, KF februari 2022

## **Planavtal**

Planavtal har tecknats med markanvisade aktörer och exploateringsnämnden, Stockholm stad för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSGANDE**

Planförslaget bedöms bidra till en socialt hållbar stadsmiljö med levande och trygga gator och stråk, kvalitativa förskolemiljöer samt attraktiva bostäder med närhet till den upprustade parkmiljön och naturreservat. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål samt bidrar med en hållbar dagvattenhanteringen där vattnet återanvänds i befintliga grundvattenmagasin och leds till en bäck.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en utveckling av

Skärholmsdalen, med nya stadsqualiteér och ett stort antal bostäder, motiverar att park- och naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse, och att en tillräcklig mängd parkmark bevaras för att bibehålla, utveckla och komplettera de funktioner som parkmarken har i dag.

Bebyggelsens placering bidrar även till ett intressant och tydligt möte mellan centrala Skärholmen och Sätorskogen. En aktiv stadsfront ramar in grönområdet och parken. Kontoret bedömer att den negativa påverkan på närmiljön som en förändrad utsikt innebär, enligt de boendes upplevelser, är godtagbar i en växande stad.

Kontoret anser också att prioriteringen av framkomligheten och en trygg trafikmiljö för gående och cyklister väger tyngre än bevarandet av den ursprungliga trafiksepareringen. Det motiverar hastighetssänkande åtgärder för biltrafiken. Det mindre intrång i Sätorskogens naturreservat som en ny gata medför, har vägts mot den ökade tillgängligheten till naturreservatet och mellan stadsdelarna samt värdet av tillkommande bebyggelse som gatan möjliggör.

Skärholmsvägens utveckling till stadsgata och tydligare koppling till Sättra, motiverar en gatudragning som bitvis begränsar möjlig hastighet för kommande spårvagn (Spårväg syd) vid förläggning i gata. Planen omöjliggör dock inte den sträckning som presenterades i Sverigeförhandlingen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan samt att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.