

Detaljplan för fastigheten Söderholmen 1 m.fl. i stadsdelen Vårberg

Framställan från stadsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för fastigheten Söderholmen 1 m.fl. i stadsdelen Vårberg, Dp 2015-15127, antas.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Detaljplaneområdet omfattar delar av västra Vårberg, där Vårbergsvägen möter Våruddsringen och Söderholmsgränd. Området innefattar även Söderholmsskolan, den intilliggande grusplanen och gräsytan samt två förskolor.

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra ny bebyggelse, omvandling av skola och skolområde samt ombyggnad av trafikområde för att stärka stråket mellan Vårbergs centrum och Johannesdalsbadet så att det upplevs som tryggt, trafiksäkert och väl gestaltat. Förslaget möjliggör cirka 300 lägenheter, två förskolor med åtta avdelningar vardera, utbyggnad av befintlig skolverksamhet med möjlighet att skapa en F-6 skola med plats för 800 elever eller en F-9 skola med plats för 900 elever samt ny placering av idrottsändamål (7-spels konstgräsplan).

Detaljplanen omfattar en del av ombyggnaden av Vårbergsvägen genom Skärholmen och Vårberg som utvecklas med ny, mer stadsmässig bebyggelse, som stärker gatans funktion som en huvudgata genom stadsdelarna. Jämfört med befintliga flerbostadshus tillför den nya bebyggelsen nya stadskvalitéer med tydligt avskilda bostadsgårdar med mer privat karaktär.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

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.

Den 14 december 2018 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna stadsbyggnadskontorets svar på återremiss och överlämna planen utan ändring med anledning av återremissen till kommunfullmäktige för godkännande.

Mina synpunkter

Stockholm är en snabbt växande stad där utvecklingen sker med starkt fokus på en jämn fördelning av stadskvalitéer över hela staden. Översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål är att Stockholm ska vara en växande stad, en sammanhängande stad, en klimatsmart och tålig stad samt en stad som har god offentlig miljö. För att öka genomförandekraften i stadsbyggandet har satsningar riktas till ett antal fokusområden varav Skärholmen är ett av dessa.

Vårberg är ett område med många kvaliteter. Närheten till skog, vatten och kollektivtrafikförbindelser i ett landskap med en utmanande men intressant topografi skapar unika utmaningar när stadsdelen utvecklas. Nya skolor, förskolor, bostäder och andra ytor tillför stora värden till stadsdelen.

Planen möjliggör att området får en mer stadsmässig karaktär och bebyggelsen, speciellt bottenvåningarnas fasader, ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet och en variation i bebyggelsen med gestaltningsmässigt åtskiljbara fasader ska uppnås.

Planförslaget möjliggör också en utbyggnad av befintliga förskolor och skola, vilket är mycket positivt och viktigt för att möta det växande behovet av skolor och förskolor i staden. Ur ett trygghetsperspektiv bidrar planen till att gaturummet befolkas och blir tryggare genom att två av tre befintliga gångtunnlar ersätts med passage i plan som också förbättrar överblickbarheten och orienterbarheten i området. Platser i området med höga värden för boende kommer att stärkas och park- och naturstråket mot Mälaren planeras utvecklas med olika typer av funktioner och aktiviteter, till exempel utegym, lek- och utsiktsplats.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Samrådsredogörelse
3. Plankarta
4. Planbeskrivning

5. Granskningsutlåtande
6. Svar på återremiss

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för fastigheten Söderholmen 1 m.fl. i stadsdelen Vårberg, Dp 2015-15127, antas.

Stockholm den 27 mars 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Mats Larsson

Remissammanställning

Ärendet

Detaljplaneområdet omfattar delar av västra Vårberg, där Vårbergsvägen möter Våruddsringen och Söderholmsgränd. Området innefattar även Söderholmskolan, den intilliggande grusplanen och gräsytan samt två förskolor.

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra ny bebyggelse, omvandling av skola och skolområde samt ombyggnad av trafikområde för att stärka stråket mellan Vårbergs centrum och Johannesdalsbadet så att det upplevs som tryggt, trafiksäkert och väl gestaltat. Förslaget möjliggör cirka 300 lägenheter, två förskolor med åtta avdelningar vardera, utbyggnad av befintlig skolverksamhet med möjlighet att skapa en F-6 skola med plats för 800 elever eller en F-9 skola med plats för 900 elever samt ny placering av idrottsändamål (7-spels konstgräsplan).

Detaljplanen omfattar en del av ombyggnaden av Vårbergsvägen genom Skärholmen och Vårberg som utvecklas med ny, mer stadsmässig bebyggelse, som stärker gatans funktion som en huvudgata genom stadsdelarna. Jämfört med befintliga flerbostadshus tillför den nya bebyggelsen nya stadskvalitéer med tydligt avskilda bostadsgårdar med mer privat karaktär.

Fastigheterna Söderholmen 1, Laxholmen 4, Stallarholmen 17 samt Båtholmen 2 ägs av Stockholms stad med SISAB som tomträttshavare. Del av Vårberg 1:1 och Skärholmen 2:1 ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden beslutade i maj 2016 att anvisa mark för bostadsrätter inom del av fastigheten Vårberg 1:1 till Riksbyggen.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

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.

Den 14 december 2018 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna stadsbyggnadskontorets svar på återremiss och överlämna planen utan ändring med anledning av återremissen till kommunfullmäktige för godkännande.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 november 2018 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planområdet för kvarter A lyfts ur detaljplaneförslaget och återremitteras enligt vad som nedan anförs.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att resterande delar av detaljplaneförslaget godkänns och skickas till kommunfullmäktige för antagande.
3. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Vårberg är ett område med många kvaliteter. Närheten till skog, vatten och kollektivtrafikförbindelser i ett landskap med en utmanande men intressant topografi skapar unika utmaningar när stadsdelen utvecklas. Nya skolor, förskolor, bostäder och andra ytor tillför stora värden till stadsdelen. Samtidigt måste ny bebyggelse uppföras på ett sätt som tar hänsyn till befintlig planering och som till bästa sätt tillgodotar de särskilda utmaningar som platsen har.

Vi återremitterar delen som benämns som kvarter A så att stadsbyggnadskontoret ska kunna utreda möjligheten att den delen 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.

Reservation anfördes av *Vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) och Sebastian Wiklund (V)* som hänvisar till sitt förslag.

Ersättaryttrande gjordes av Christina Linderholm (C) som instämmer i förslag från ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Björn Ljung (L), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Erik Slottnér (KD).

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2018 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner kontorets svar på återremissen.

2. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.
3. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Björn Ljung (L), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 november 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 300 nya bostäder i flerbostadshus (bostadsrätter) med möjlighet för lokaler i bottenvåning, utökad byggrätt för Söderholmsskolan med nya skolbyggnader och större skolgård samt ny placering av idrottsändamål (nya löparbanor och att befintlig grusplan ersätts med en 7-spels konstgräsplan). Planen medger även utökade byggrätter för två befintliga förskolor.

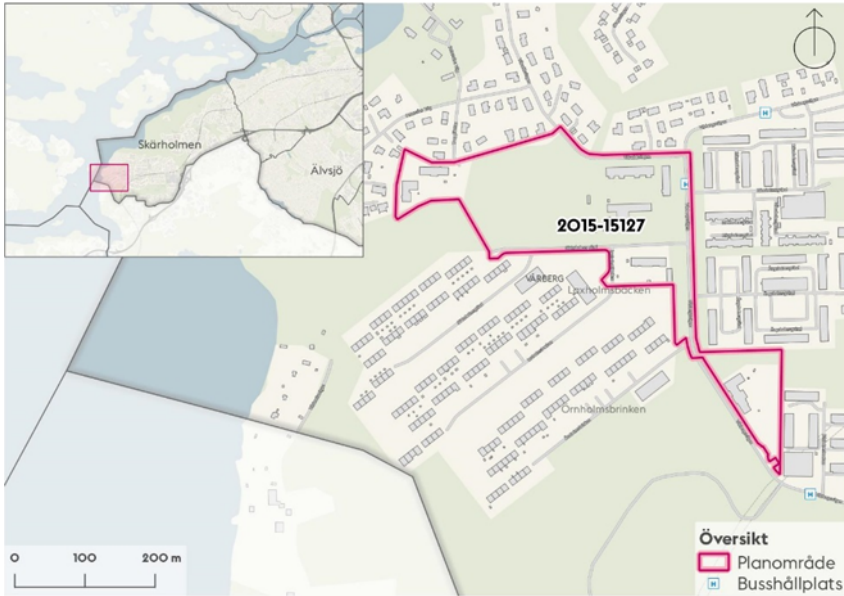
Detaljplanens intention är att stärka och tydliggöra stråket mellan Vårbergs centrum och Johannesdalsbadet så att det upplevs som tryggt och trafiksäkert. Dagens trafikseparering på Vårbergsvägen och Söderholmsgränd skapar stora nivåskillnader och dåligt nyttjande av marken, planen syftar till att minska dessa barriärer och skapa mer integrerade, tillgängliga och stadsmässiga gator. Därför utformas och placeras ny bostadsbebyggelse och nya skolbyggnader på ett sätt som förstärker och definierar gaturummen samt ger ögon på ytor där människor vistas. Den nya bostadsbebyggelsen ska ha entréer mot gata och lokal i bottenvåningen vid Vårbergsvägen. Bebyggelsen, speciellt bottenvåningarnas fasader, ska hålla hög arkitektonisk kvalitet.

Ytterligare ett syfte med planförslaget är att åstadkomma en skolgårdsmiljö som binder samman Söderholmsskolan med skogsområdet ner till Mälaren.

Bakgrund

Plandata

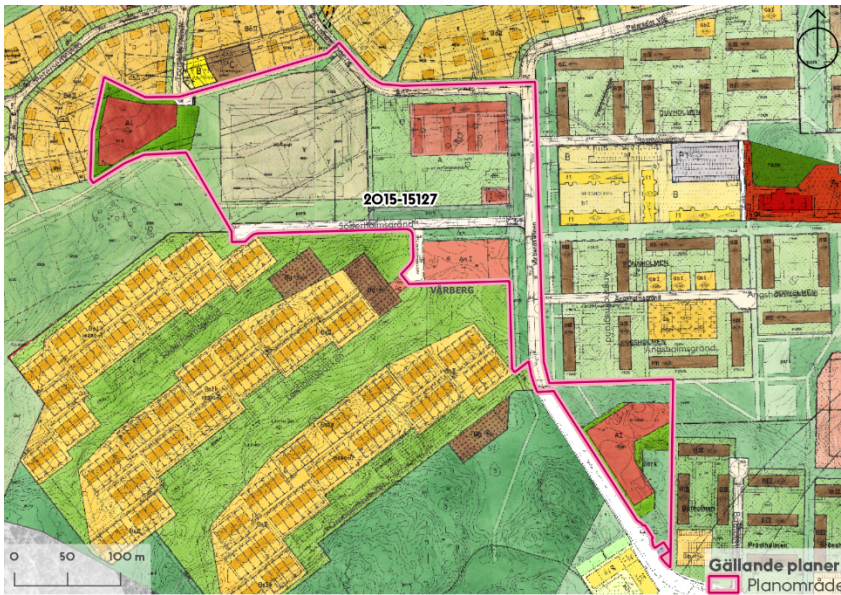
Planområdet ligger i västra Vårberg, där Vårbergsvägen möter Våruddsringen och Söderholmsgränd. Området innefattar skoltomten för Söderholmsskolan (Söderholmen 1); intilliggande grusplan och skogsbevuxen naturslänt mot Mälaren (Vårberg 1:1); förskolorna Laxholmen (Laxholmen 4), Torpgläntan (Stallarholmen 17) och Båtholmen (Båtholmen 2) samt del av Söderholmsgränd respektive Vårbergsvägen (Skärholmen 2:1).



Planområdets läge markerat inom röd heldragen figur.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för Söderholmsskolan (Pl. 6912) reglerar allmänt ändamål samt parkmark. Grusplan och naturmark regleras som idrottsområde samt parkmark (Pl. 6691A). Laxholmen 4 (Pl. 7352), Stallarholmen 17 (Pl. 7752) och Båtholmen (Pl. 7753) regleras som allmänt ändamål. Vårbergsvägen regleras som gatumark (Pl. 6517) och intilliggande skogsmark som parkmark i (Pl. 6519).



Gällande planer för området. Användningen tillåter skolverksamhet, idrott, park och gata. Planområdesgräns markerat i rött.

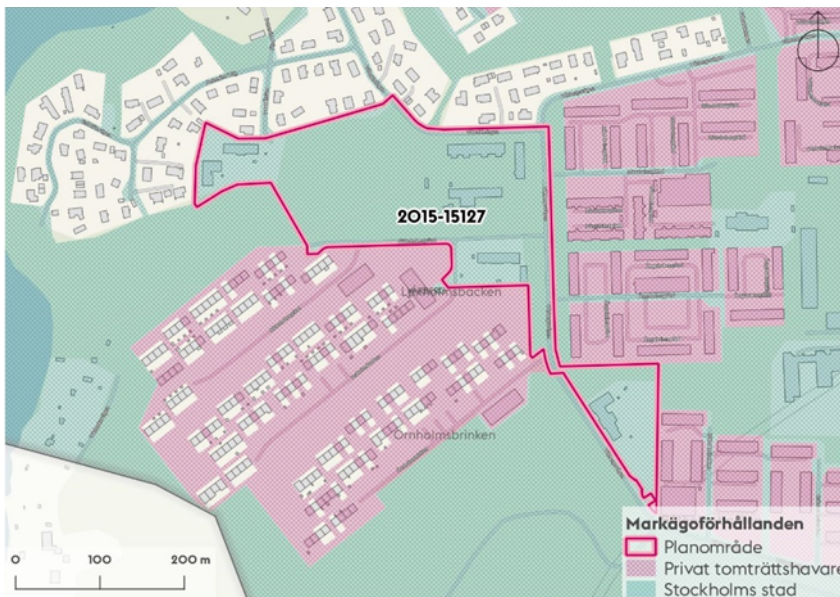
Flera av skolans byggnader är planstridiga och tillfälliga paviljonger är placerade på parkmark. Situationen omöjliggör omvandling eller utbyggnad av skolans byggnader inom gällande plan.

Pågående detaljplaner i området

Angränsande projekt är detaljplanen för Vårbergstoppen (laga kraft 2018-02-28) samt detaljplan för fokusområdet Vårbergsvägen.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Söderholmen 1, Laxholmen 4, Stallarholmen 17 samt Båtholmen 2 ägs av Stockholms stad med SISAB som tomträttshavare. Del av Vårberg 1:1 och Skärholmen 2:1 ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden beslutade i maj 2016 att anvisa mark för bostadsrätter inom del av fastigheten Vårberg 1:1 till Riksbyggen.



Markägoförhållanden (privat respektive i kommunal ägo) i och kring planområdet.

Övergripande beslut och styrande dokument

Vision

Vision 2040 - Ett Stockholm för alla lyfter fram fyra teman som ska utmärka Stockholm 2040: ett Stockholm som håller samman, ett klimatsmart Stockholm, ett ekonomiskt hållbart Stockholm och ett demokratiskt hållbart Stockholm. Att överbrygga de sociala skillnader som finns i staden är ett centralt tema i visionen.

Översiktsplan

Översiktsplanen beskriver ett snabbt växande Stockholm med starkt fokus på en jämn fördelning av stadsqualitéer över hela staden. De fyra stadsbyggnadsmålen är: En växande stad, En sammanhängande stad, God offentlig miljö och En klimatsmart och tålig stad. För att få genomförandekraft i stadsbyggnandet ska satsningar riktas till ett antal fokusområden varav Skärholmen är ett.

Program

Planområdet fanns med som tillägg till beslut i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665, godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2007). Programmet bedöms endast delvis aktuellt då stadsbyggnadsförutsättningarna har ändrats sedan programmet godkändes.

Kommunala beslut i övrigt

Stadens budget

I stadens budget 2016, 2017 och 2018 fick stadsbyggnadsnämnden uppdrag att genomföra Fokus Skärholmen gemensamt med flera av stadens övriga förvaltningar.

Pågående planarbete

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2015 att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015-17268). Aktuell detaljplan har påbörjats inom ramen för detta beslut.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i juni 2017 lägesredovisning av Fokus Skärholmen och uppdrog åt kontoret att ställa ut aktuellt planförslag för samråd.

I mars 2018 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisning av plansamråd och uppdrog åt kontoret att upprätta detaljplaneförslag och ställa ut förslaget för granskning.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild



Flygfoto taget mot söder med Söderholmsskolan och grusplan i mitten.

Från Vårbergsvägen söderifrån är förskolan Båtholmen det första som uppenbarar sig på höger sida om vägen, på krönet av en kulle inbäddad i grönska. Vårbergsvägen sluttar därefter neråt och ger en glimt av Söderholmsskolan som ligger i en dalgång mellan radhusen på Örnholmsbrinken och villabebyggelsen ovanför Våruddsringen. Gaturummet är brett och körbanan dominerande. Flerbostadshusen längs Vårbergsvägen står långt ifrån vägen. Söderholmsgränd domineras av breda körbanor och omges av mycket grönska. Våruddsringen är kantad med enfamiljshus.

Skolgården, grusplanen samt gräsytan nedanför grusplanen utgör det lågområde som gradvis lutar ner mot Johannesdalsbadet och Mälaren.

Kulturmiljö

Vårberg är för sin epok, 1960- och 1970-tal, tidstypisk med trafikseparering, flerbostadshus närmast centrum och perifera småhusområden, samtliga uppdelade i mindre enklaver som närmast liknar grannskapsenheter. Bebyggelsens struktur i Vårberg skiljer sig dock från andra områden från samma epok. Istället för att bebyggelsen förstärker landskapets karaktär med höghus på högre och brantare partier och låghus i låglänta sänkor, finns det i Vårberg hög- och låghus både på höjder och i dalar.

Samtliga byggnader inom planområdet är enligt Stadsmuseets klassificering av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Inga kända fornlämningar finns registrerade.

Trafik och kollektivtrafik

Gång och cykelvägnätet är avskilt från vägarna men löper längs med de relativt breda gatorna. En gång- och cykelväg i öster kopplar planområdet med Vårbergs centrum. Gång- och cykelvägen går i tunnel under Vårbergsvägen samt Söderholmsgränd och kopplar till skolgården.

Vårbergsvägen utgör huvudgata med cirka 2800 fordon/dygn. Trafikmängden på Söderholmsgränd och Våruddsringen är cirka 200 fordon/dygn. Parkering är idag möjlig utmed Söderholmsgränd och Våruddsringen.

Vårbergsvägen trafikeras av lokalbuss mellan Vårberg med Mälarhöjden, via Skärholmens centrum. Busshållplats finns utanför skolan. Avståndet till närmaste tunnelbanestation är cirka 600 m.

Miljö

Skogsområdet i väster är utpekat som ett ekologisk särskilt betydelsefullt område (ESBO) och är en del av ett spridningssamband längs Mälarens strand mot Sätterskogens naturreservat.

Barnperspektiv och jämställdhet

Bland yngre tjejer upplevs Söderholmsskolan som en tråkig plats, där skolgårdsmiljön utgör motivet. På skolgården finns endast fotbollsplaner, vilket uppskattas av killar i området men inte av alla tjejer. Johannesdalsbadet pekas ut som en favoritplats men vägen ditgenom skogsområdet upplevs som otryggt. Övriga platser som av barn i området beskrivs som otrygga är Vårbergs Tunnelbanestation (utanför planområdet) samt gång- och cykelvägar. Söderholmsskolan upplevs otrygg av killar i årskurs 1-3.

I Vårberg upplever en viss andel män (21-27%) och kvinnor (17-26%) oro för att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön (Trygghetskartan 2016).

Service, idrott och kultur

De öppna gräsytor har använts vid exempelvis valborg och midsommar. Grusplanen används främst av skolan. Naturstråket mot Mälaren är ett omtyckt rekreativt område. Johannesdalsbadet och promenad längs med vattnet mot Sätterskogen utgör en större sammanhängande del i Stockholms gröna promenadvägar.



Befintlig service, idrott och målpunkter i västra Vårberg.

Planförslaget

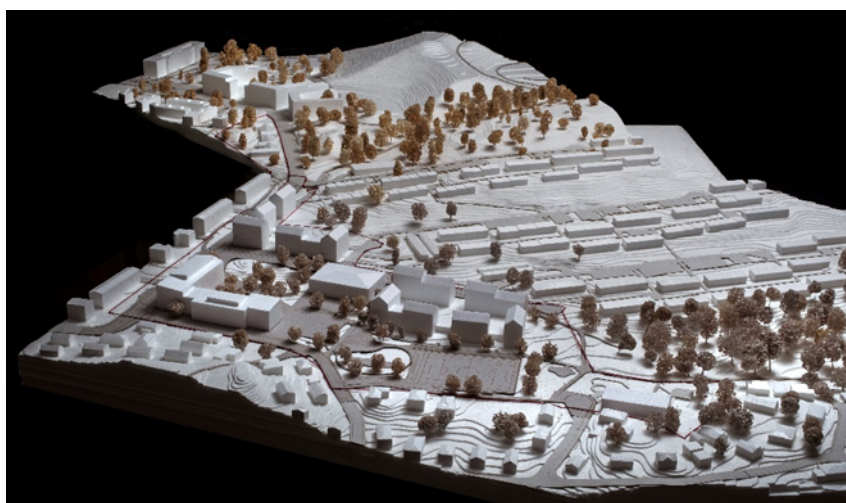
Planen möjliggör cirka 300 lägenheter, två förskolor med åtta avdelningar vardera, utbyggnad av befintlig skolverksamhet och ny konstgräsplan.

Detaljplanen är en del av ombyggnaden av Vårbergsvägen genom Skärholmen och Vårberg med ny mer stadsmässig bebyggelse som stärker gatans funktion som en huvudgata genom stadsdelarna. Gemensamma förhållningssätt är att ny bebyggelse ska vända entréer mot gaturummet och att bottenvåningar ska ha en mer bearbetad karaktär med inslag av lokaler. Gatan kommer även få utrymmen för angöring, cykelbana och nya gatuträd. Jämfört med befintliga flerbostadshus ska den nya bebyggelsen tillföra nya värden med tydligt avskilda bostadsgårdar med en mer privat karaktär. För att skapa sekvenser i bebyggelsen som relaterar till den omgivande lamellbebyggelsen, utblickar längs med gaturummet och motverka långa monotona fasader regleras att bebyggelsen inte får byggas samman i längre delar än 60 meter.

För att förstärka rumsliga avgränsningar mellan allmän platsmark och bostadsgård i gatuplan möjliggörs för trappning, privata uteplatser, häckar, staket och plank.



Planområdets olika delområden (Arkitema).

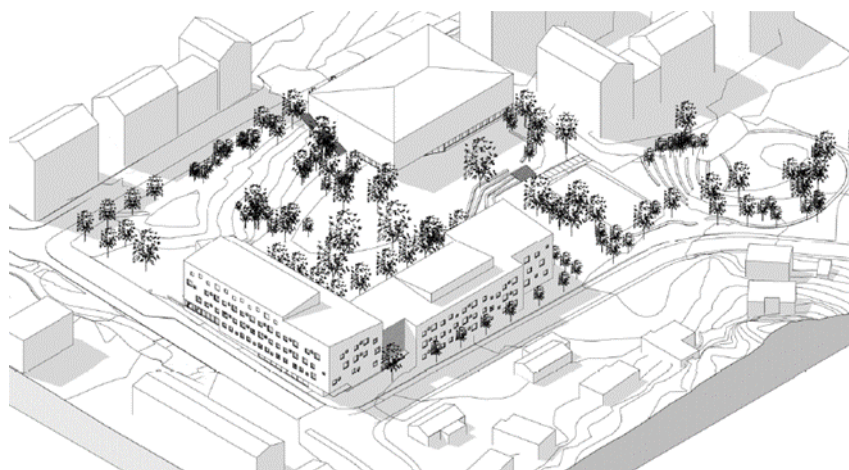


Modellfoto över planområdet tagen norrifrån.

Söderholmsskolan

Detaljplanen medger en byggnad med kapacitet för cirka 900 elever. Placering av nya skolbyggnader föreslås inom befintlig fastighet och skolgården utökas på delar av befintlig gräsyta.

Den nya skolbyggnaden föreslås bli tre till fem våningar, med vissa delar i suterräng. Byggnadens höjd och omfattning regleras av byggnadshöjd, nockhöjd, takvinkel och exploateringsstal (bruttoarea). Reglering av takform syftar på att säkerställa att skolbyggnadens skuggning på villorna längs med Våruddsringen minimeras. Skolbyggnadernas fasadutformning är inte reglerad i planen.



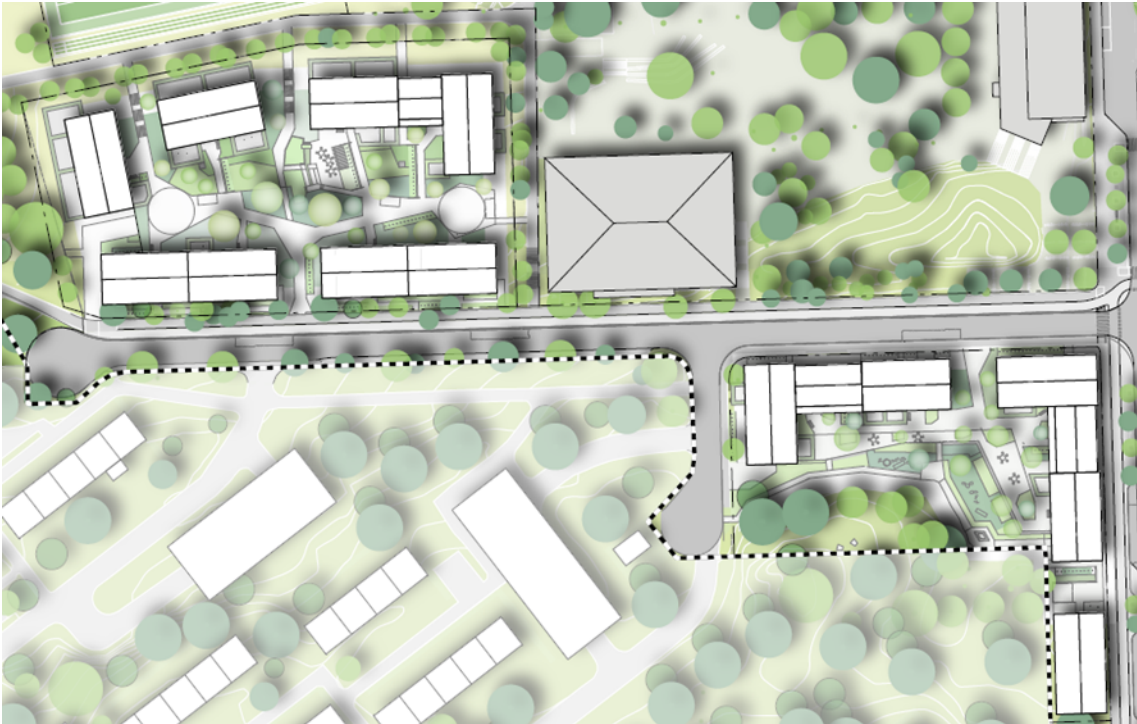
Axonometri över ny möjlig utbyggnad av Söderholmsskolan samt möjlig etappindelning (Cedervall Arkitekter).

Idrottsbyggnaden är placerad i suterrängläge mot Söderholmsgränd. Byggnadens höjd och omfattning regleras med, nockhöjd och exploateringsstal (bruttoarea).

Skolgårdsytan blir cirka 14800 kvm vilket ger ungefär 16 kvm/barn, baserat på 900 elever. Intilliggande idrottsytor är möjliga att nyttja av skolans verksamhet under dagtid, vilket ger större vistelseytor för skolbarnen, men avses vara bopningsbara för icke skolverksamhet på kvällar och helger. Möjlighet finns även att delar av skolans lokaler kan nyttjas för föreningsaktiviteter kvällstid.

Bostäder

Bostadsbebyggelsen utgörs av huskroppar i olika höjder. Två storgårdskvarter ger en sammanhållen struktur och skapar en tydlig gräns mellan allmän platsmark och privata bostadsgårdar. Taklandskap med möjlighet till varierande höjder, takkupor och markerade sadeltak ger kvarteren karaktär. Husen regleras till mellan fyra till sex våningar med möjlighet att inreda vind. Bilparkering sker i garage med 0,48 platser/lägenhet, totalt cirka 120 platser. Byggaktören ämnar uppnå stadens medelnivå på mobilitetsåtgärder, bl.a. med hjälp av cykelrum med serviceverkstad samt cykel- och bilpool.



Illustrationsplan över möjlig utformning av Kvarter A och B. Kvarteren är utformade för att skapa en tydlig gräns mellan bostadsgård och allmän platsmark. (Arkitema)

Bottenvåning

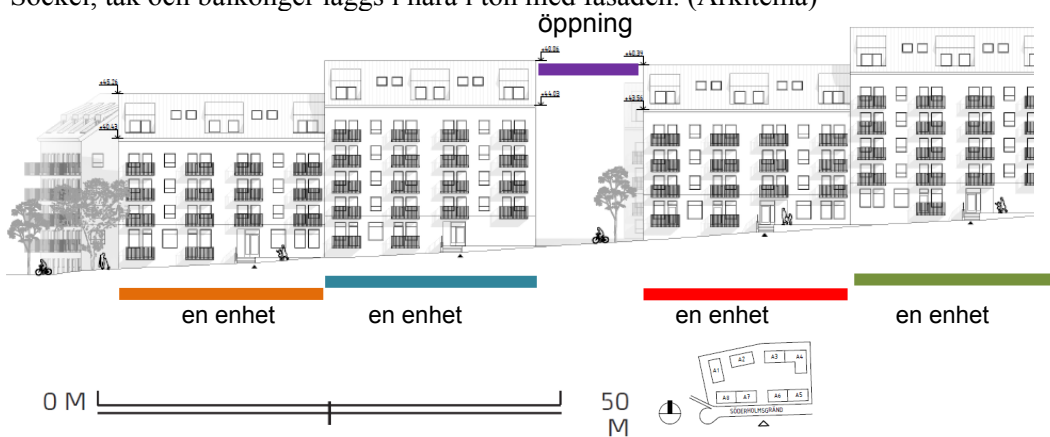
Detaljplanen reglerar förhöjd bottenvåning med ett genomsnitt på 4,0 m över mark mot huvudgatan Vårbergsvägen och delar av Söderholmsgränd. Syftet är att accentuera bottenvåningar med publikt innehåll och möjliggöra för flexibel användning över tid.

Mellanparti

En av detaljplanens intentioner är att skapa variation i bebyggelsens utformning längs med gatorna. Byggnadsvolumerna ska därför vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara fasadenheter med en maximal längd om 30 m. Dessutom ska det vara minst en öppning i bebyggelsen mellan gata och gård.



Illustration bostäder Kvarter A, vy från Söderholmsgränd. Byggnaderna föreslås ta upp kulörer från omgivande bebyggelse och ha en kulör per hus. Sockel, tak och balkonger läggs i nära i ton med fasaden. (Arkitema)



Bilden illustrerar vad som princip avses med gestaltningsmässig åtskiljbar fasadenhet samt vad som avses med öppning i bebyggelsen. Varje linjefärg representerar en fasadenhet. Skillnaden mellan fasadenheterna kan, förutom gestaltningsmässig skillnad, förstärkas genom att enhetsindelningen följer terrängen, som exemplet ovan. Förslag på fasadindelning och öppning för Kvarter A mot Söderholmsgränd (Arkitema).

Tak

Planen medger olika typer av takutformning, exempelvis sadeltak och relativt flacka tak samt tydligt indragna takkupor till maximalt 1/2 av takens totala längd.



Vy från parken mot Kvarter A som illustrerar möjlig takutformning, fasadfärg och placering av balkonger. Bilden visar även privata uteplatser och trappning upp till bostadsgården. (Arkitema)

Förskolor

Planförslaget möjliggör utbyggnad av de befintliga förskolorna Torpgläntan och Båtholmen, till totalt åtta avdelningar vardera. Torpgläntan får en byggrätt om två våningar och därmed möjliggörs en ökning av lekytan i förhållande till idag. Båtholmens tomtyta utökas och byggrätten är där mer flexibel. En utbyggnad av befintlig förskola ger, i förhållande till idag, en något minskad lekyta per barn men en skyddad innergård. Alternativt skulle befintlig byggnad kunna rivas och en ny byggnad om två våningar uppföras, vilket skulle ge en större lekyta i förhållande till idag.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning – allsidiga boendemiljöer

Allsidiga boendemiljöer möjliggörs genom tillskapande av nya flerbostadshus med cirka 300 lägenheter, på en plats som idag främst utgörs av småhus och hyreslägenheter. Av dessa lägenheter planerar byggaktören sju stycken LSS-boenden i Kvarter B. Genom att bebyggelsen placeras mot gata skapas ett tydligt samspel med gaturummet, vilket bidrar till att öka den upplevda tryggheten. Bebyggelsens olika skala och omväxlande taklandskap skapar förutsättningar för en varierad och fantasifull ny årsring. Fler funktioner invid skolan, så som bostads- och idrottsändamål

samt eventuellt skolbibliotek möjliggör en bredare användning av platserna på olika tider av dygnet. I relation till närliggande radhus innebär de planerade flerbostadshusen en betydande skalförskjutning, vilket närboende ansett som negativt.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av befintlig skolverksamhet med möjlighet att skapa en F-6 skola med plats för 800 elever eller en F-9 skola med plats för 900 elever. Möjlighet till centrumändamål finns i bostadskvarteren.

Kulturmiljö i en växande stad

Flera befintliga skolbyggnader inom Söderholmen 1 och Laxholmen 4 föreslås att rivas. Förskolebyggnader på Torpgläntan och Båtholmen kan rivas och ersättas med nya, beroende på verksamhetens framtida behov. Alla byggnader är gulklassade enligt Stadsmuseet.

Den nya bostads- och skolbebyggelsen frångår planprincipen från 60-talet med högre byggnader i centrum och lägre längre ut. Tillsammans med planerna i Vårbergstoppen och Vårbergsvägen bildas en ny årsring i Vårberg med ny bebyggelse längs med Vårbergsvägen.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Ett promenadvänligt gång- och cykelnät

Planen möjliggör mer stadsmässiga gator som kantas av hus och entréer och där flera trafikslag samsas i ett gemensamt gaturum. Delar av gatunätet byggs om för att bryta trafiksepareringen och gående och cyklister prioriteras. Gång- och cykeltunnlarna ersätts med passager i plan vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv, i och med att gaturummet befolkas samt att överblickbarhet och orienterbarhet förbättras. En konsekvens är att stråket mellan Vårbergs centrum och Johannesdalsbadet stärks, framförallt inom planområdet och vidare mot Mälaren.

Mångfald av gemensamma rum

Platser med höga värden för boende ska stärkas, bland annat planeras Äppellunden få nya sitttor och grillplatser. Park- och naturstråket mot Mälaren ska utvecklas med olika typer av funktioner och aktiviteter, till exempel utegym, lek- och utsiktsplats. Johannesdalsbadet utanför planområdet planeras att rustas som en del av projektet. Söderholmsskolans skolgård rustas upp med varierande ytor för lek och samtal. I Söderholmsskolan planeras lokaler som kan nyttjas kvällstid bland annat idrottshallen, bollplanen och uthyrbar matsalsbyggnad.

Delaktighet och deltagande

Delaktighet genom tidig dialog har lyft fram omtyckta platser och skapat högre medvetenhet om områdets förutsättningar.

Barnkonsekvenser

Detaljplanen innebär i huvudsak positiva konsekvenser för barns situation. Framförallt skapar placeringen av skolbyggnaden och skolgården positiva värden för barn och unga genom att skolgårdsytan blir större och att den på ett tydligare sätt kopplas ihop med fotbollsplanen och grönområdet ner mot Johannesdals badplats. Med en väl utförd gestaltning kan förbättrade förutsättningar för barns utevistelse i området skapas genom mer högkvalitativa och varierade miljöer - både aktiva och lugna - för både skol- och förskolebarn.

En positiv konsekvens av planförslaget, för oskyddade trafikanter, är att gatorna föreslås utformas med hastighetsräddade passager och en uppdelning mellan gång-, cykel-, och biltrafik. Gång- och cykeltunnlarna, trafiksäkra men som utgör en otrygg passage, ersätts med en tryggare passage i plan i och med befolkande gaturummet.

Idrottsplatsen saknar byggrätt för omklädningsrum. Att skolans lokaler kan nyttjas efter skoltid är därför viktigt ur ett barnperspektiv i allmänhet och ur flickornas perspektiv i synnerhet. Idrottsplatsen har inga egna parkeringsmöjligheter vilket kan medföra möjliga konflikter mellan fordon och oskyddade trafikanter.

Både skola, förskolor och Kvarter B har goda förutsättningar för goda sol- och skuggförhållanden på gård. Bostadsgården inom Kvarter A ligger till stor del i skugga mellan höst- och vårdagjämning och kan därför kännas mörk och ge en mindre kvalitativ utomhusmiljö. Båda bostadsgårdarna har tydliga gränser för vad som är allmänt och privat vilket påverkar trygghetsupplevelsen positivt.

Jämställdhet

Planförslaget innebär en förbättrad miljö utifrån jämställdhetsperspektivet, främst gällande trygghet och framkomlighet tack vare ny utformning av Vårbergsvägen.

Mindre platser där unga tjejer kan träffa sina vänner på är generell i offentlig utemiljö begränsat. Den nya skolgården planeras att bli öppnare än befintlig skolgård för att bli mer överblickbar, men är också indelad med mindre platser för socialt umgänge.

Andra aspekter, vilka kan underlätta för kvinnor att vistas i området, är anläggandet av två offentliga toaletter i parken.

Trafik och mobilitet

Då två av tre befintliga gångtunnlar planeras att rivas och gång- och cykelvägarna lyfts upp i gatunivå, blir en följd att gaturummet blir gemensamt för flera olika trafikslag vilket kan leda till konflikter dem emellan. Genom att busshållplatsen utformas som en timlashållplats ökar trafiksäkerheten när bussen stannar, eftersom bilar inte kan köra om eller mötas. Planens genomförande medför att Vårbergsvägen blir trafiksäkrare.

Parkeringsstalet föreslås vara 0,48 bilplatser/lägenhet i enlighet med utredningen *Fokus Skärholmen – parkeringstal*. Trots mobilitetstjänster såsom cykelplatser och bilpool, kan det låga parkeringsstalet tillsammans med att varken skolor eller

idrottsplats har egen bilparkering medföra ett ökat tryck på områdets befintliga gatuparkering.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen kommer förstärka de offentliga rum de omger och skapa en ny årsring i den byggda miljön. En konsekvens av planförslaget är att dagens tydliga uppdelning mellan villa- och radhusområden och flerfamiljshusområden bryts vilket gör att den modernistiska 60-talsplaneringen blir mindre avläsbar.

Kulturliv, idrott och rekreation

Som ett led i exploateringsprojektet föreslås att den nya fotbollsplanen beläggs med konstgräs och får nya löparbanor. Av utrymmesskäl har den nya idrottsplatsen placerats närmare närliggande småhusbebyggelse, som närmast cirka 14 m, vilket kan medföra störningar för de boende i form av ljus och buller.

Till följd av att befintlig grusplan bebyggs med nya bostäder tas befintlig gräsyta i anspråk för både ny fotbollsplan samt utökad skolgård. Det innebär att andelen öppen gräsyta blir mindre än i dagsläget. Platsen för midsommar- och valborgsmässofirande behöver troligtvis flyttas permanent. Valborgsmässofirande sker sedan något år vid närliggande Vårbergstoppen.

Som en del av exploateringsprojektet föreslås att naturmarken mot Mälaren tillgängliggörs med nya stigar och sittplatser. Skogen gallras för att öka genomsikten och bidra till en öppnare och tryggare miljö. Anläggning av ett utegym planeras, liksom en lekplats och upprustning av badplatsen.



Illustrationsplan med parkområden (Tengbom och TEMA arkitekter).

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Ett mindre antal träd behöver tas ned, framförallt längs med Vårbergsvägens västra kant och norr om Söderholmsgränd. Ett utökat antal elever på skola och förskolor kan innebära ett ökat slitage i naturmiljöer, bland annat naturmarkskullen vid Söderholmsgränd.

Planens genomförande medför inte en negativ påverkan på vattenkvaliteten för Östra Mälarens vattenskyddsområde eller till miljökvalitetsnormerna för vatten. Planförslaget är utformat så att det är möjligt att med dagvattenlösningar på kvarters- och allmän platsmark nå de uppsatta målen i dagvattenstrategin. Därmed orsakas inte en försämring av vattenkvaliteten i berörda recipienter, utan snarare en förbättring och positiv inverkan för att nå miljökvalitetsnormerna.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

I och kring befintlig bollplan har föroreningar påvisats i ytliga fyllningslager. Startbesked får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för bostadsändamål har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats.

Planprocess

Process

Planen genomförs med utökat förfarande. Planförslaget var ute på samråd 5 september till 17 oktober 2017. Under samrådet har cirka 60 yttranden inkommit samt cirka 150 namnunderskrifter. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, exempelvis bristande dagvattenutredningar. Många sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att den planerade bebyggelsen bör ha en lägre bebyggelseskala samt att den planerade skolan studeras om och minskas i storlek.

Planen ställdes ut för granskning 22 augusti till 19 september 2018. Under granskningen har 36 yttranden inkommit samt 73 namnunderskrifter. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller byggnadshöjd och trafik/parkering. Länsstyrelsen framför synpunkter gällande risk för skred på förskolan Torpgläntan, omhändertagande av förorenad mark på befintlig bollplan samt översvämningrisk för Kvarter A och förskolan Torpgläntan. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att den planerade bebyggelsen bör ha en lägre bebyggelseskala samt att fler parkeringsplatser tillskapas.

Samlade synpunkter

De viktigaste synpunkterna som framförts under samrådet och granskning har behandlats enligt följande:

- Ett bostadskvarter intill skolan har utgått, då platsen mellan bostadshusen och skolan var trång vilket försvårade en bostadsgård.
- Höjderna för husen inom bostadskvarter B sänktes.
- Höjderna för husen inom bostadskvarter A sänktes och strukturen arbetades om för att skapa kvartersbebyggelse med avgränsande gårdar och en tydligare gräns mot skolgården och allmän platsmark.
- Takutformningen på skolbyggnaden mot Våruddsringen har bearbetats för att minska skuggpåverkan av intilliggande fastigheter. Dock har ingen sänkning av våningsantalet gjorts.
- Bestämmelser kring markförorening, bottenvåningens höjd har lagts till samt förtydligande av takkupors möjliga utformning och markens hårdgörande.
- Komplettering har gjorts av redan framtagna utredningar kring dagvatten, markmiljö, buller och solstudier.

De vanligaste synpunkterna som framförts under samrådet och granskning som ej har blivit tillgodosedda är:

- Ej bevarande av befintliga gångtunnlar.
- Inga parkeringsplatser för skola och idrott.
- Planen frångår stadsprincipen med högre byggnader i centrum och lägre längre ut.

För samtliga synpunkter som ej tillgodosetts se granskningsutlåtandet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Redovisningen av samrådet godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2018-03-22.

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 översiktsplan. 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.

Tidplan

Samråd	genomfördes september - oktober 2017
Granskning	genomfördes augusti - september 2018
Godkännande, SBN	22 november 2018
Antagande, KF	Kvartal 1 2019

Tidplanen förutsätter att erforderligt underlag levereras av samtliga aktörer vid överenskommen tidpunkt, komplett och till överenskommen kvalitet. Vidare förutsätts att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses i form av komplicerade utredningar om riskfrågor, miljö kvalitetsnormer, bullerfrågor eller liknande.

Planavtal

Planavtal har tecknats med Riksbyggen och SISAB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

De inkomna synpunkter som medfört bearbetning av planförslaget har varit borttagandet av ett bostadskvarter intill skolan, sänkta våningsantal och höjder inom bostadskvarter. Dessutom har kvarter A omarbetats för att skapa ett mer sammanhållet kvarter med avgränsad gård och en tydligare gräns mot skolgården och allmän platsmark, vilket prioriterats framför den tidigare mer öppna kontakten med parken och utblickar mot omgivningarna. Vidare har takutformning på skolbyggnaden mot Våruddsringen ändrats för att minska skuggpåverkan av intilliggande fastigheter. Dock har ingen sänkning av våningsantalet på skola gjorts.

Två av tre befintliga gångtunnlar ersätts med passage i plan vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv i och med att gaturummet befolkas samt att tillgänglighet,

överblickbarhet och orienterbarhet förbättras, samt att yta frigörs för mer definierade stadsrum och bebyggelse. Kontoret bedömer att dessa kvalitéer överstiger nyttan av dagens trafikseparerade vägnät.

Förslaget möjliggör 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 stadsqualitéer motiverar föreslagen byggnadsvolym, ianspråktagande av grönytor och påverkan på dagens trafiksituation.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Björn Ljung (L) enligt följande.

Planerna för Söderholmen har blivit alltför storskaliga, vilket vi framhållit under detaljplanearbetet, stadsdelsnämnden och i offentliga uttalanden i media. Vi hävdar alltså att flerfamiljshusen skulle kunnat föras samman till ett slutet kvarter, vilket kontoret redovisar i tjänsteutlåtandet som svar på återremissen. Det skulle inte nödvändigtvis behövt bli högre hus i det slutna kvarteret för att uppnå samma antal bostäder. Det går också att arbeta med mindre och mer yteffektiva lägenheter för att uppnå antalet bostäder tillsammans med de nya stadsradhusen. När det gäller parkeringar skulle parkeringsköp kunnat prövas i närområdet, där befintliga småhus har generösa ytparkeringar som inte utnyttjas till fullo.

Med det sagt förstår vi svårigheterna med att i efterhand röja upp efter socialdemokraternas projekt, även när de är bristfälliga. Gestaltningsskisserna i tjänsteutlåtandet visar hur mycket bättre en alternativ lösning skulle kunnat vara både för grannarna, men också för att skapa en bra harmoni i den nya bebyggelsen. Att exploateringsavtal är så pass precisa, och att de tecknas långt innan detaljplanerna är färdiga har tidigare skapat problem när det kommer till att planera yta på bästa möjliga sätt. Vi förordar snarare ett arbetssätt där det är vanligare att större, och mer generella, detaljplaner tas fram innan marken markansvisas. Så att markanvisningar kan ges till de som bäst kan uppnå de mål om bebyggelsens gestaltning och funktion som ställs i detaljplanen.

Nu fokuserar vi på att kommande planer som den nuvarande majoriteten tar fram är mer genomtänkta och tar större hänsyn till att varje plats ska användas på ett så bra sätt som möjligt.