

Planbeskrivning

Detaljplan för Skärholmsdalen, del av Skärholmen 2:1 med flera, invid kvarteret Gillsätra, i stadsdelen Sättra



Planområdets geografiska läge och ungefärliga utbredning markerat med rosa.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Skärholmsdalen är en del av projektet Fokus Skärholmen som syftar till utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, med ett särskilt uppdrag för socialt hållbar stadsutveckling. Planen är möjlig att genomföra över lång tid och med olika byggaktörer.

Planen syftar till att utveckla en kvalitativt och socialt hållbar stadsmiljö i norra Skärholmen med utgångspunkt i omgivande miljöns karaktärsdrag och värden. Planen möjliggör i huvudsak cirka 800 bostäder, ett vårdboende motsvarande ca 60 lägenheter, lokaler för centrumändamål och kontor samt två nya förskolor och utbyggnad av en befintlig förskola. Sammantaget möjliggörs cirka 15 nya förskoleavdelningar i anslutning till park- eller naturmark med generösa förskolegårdar. Planen bidrar även till att utveckla parkmiljöerna samt att förtydliga entréer och stråk till Sätorskogen. Planen möjliggör att Förbifart Stockholm med dess tunnlar passerar under delar av planområdet, och planen är utformad för att säkerställa att vägverksamheten inte påverkas.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en justerad sträckning av Skärholmsvägen som skapar förutsättningar för utbyggnad av Spårväg syd och bättre kopplingar till intilliggande stadsdelar. Genom planen möjliggörs att en del av Skärholmsvägen omvandlas till stadsgata med bebyggelse längs gatan och en ökad tillgänglighet för fotgängare och cyklister. Planen möjliggör också en ny lokalgata som förbinder Vårberg med Sättra. Genom planförslaget tillförs bebyggelse längs Skärholmsvägen och runt Ekholmshöjden.

Planen syftar till att möjliggöra bebyggelse som placeras och utformas så att den tillför kvaliteter i stadsmiljön både avseende stadsbild och upplevelse i de offentliga rummen. Den föreslagna bebyggelsen avses utgöra en ny årsring i centrala Skärholmen och karaktäriseras av en terränganpassad bebyggelse som förstärker läsberheten av det kuperade landskapet, både på håll och från planområdets gaturum. Gestaltningen ska vara samtida, omsorgsfull och utformad i material anpassade till omgivande bebyggelse. Bebyggelsen ska bilda en sammanhållen helhet samtidigt som varje byggnad ska vara avläsbar som en arkitektonisk enhet med gestaltningmässiga särdrag.

Den mark som tas i anspråk består framförallt av park- och naturmark med delvis höga naturvärden. Området utgör en del av ett kärnområde i stadens ekologiskt värdefulla infrastruktur och ingår i habitatnätverk för groddjur, eklevande arter och till viss del barrskogsfåglar. Planförslaget är utformat på ett sätt så att det inte bedöms påverka de ekologiska sambanden i någon större utsträckning eller förekomsten av groddjur och fladdermöss negativt. Området hyser även en fridlyst orkidé som bedöms möjlig att flytta och återplantera i naturreservatet.

Inom planområdet finns trädrader som omfattas av biotopskydd. Genomförande av planförslaget innebär att trädraderna behöver tas bort. Träden avses ersättas med nya längs de nya gatorna.

I dalgången finns lermark som är känslig för sättningar. Under planområdet byggs Förbifart Stockholm. För Förbifart Stockholm finns en miljödom som reglerar hur mycket projektet tillåts sänka grundvattennivåerna under dalgången. Planförslagets bebyggelse är delvis placerad på mark där naturlig påfyllning av grundvattenmagasinen sker. I planförslaget möjliggörs öppen dagvattenhantering som delvis bygger på att dagvatten från delar av planområdet infiltreras. Avsikten är att långsiktigt säkerställa att grundvattenmagasin i dalgången fylls på för att minimera grundvattensänkning. Utformningen bedöms säkra fastslagna nivåer i Förbifartens miljödom. Planförslaget möjliggör också för öppen dagvattenhantering som innebär att dagvatten från delar av planområdet leds till Skärholmsbäcken. Dessa lösningar innebär avsteg från stadens policy kring fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark, vilket har vägts mot möjligheten att utveckla ekosystemtjänster och använda dagvatten som en resurs.

Planen bedöms bidra till en ökad social hållbarhet i Skärholmen genom att möjliggöra genomförandet av strategier för social hållbarhet inom Fokus Skärholmen. *Allsidig boendemiljö* skapas genom bebyggelse som accentuerar landskapet med funktionsblandning och ökad täthet. *Ett promenadvänligt gång- och cykelnät* stärks genom nya gator och justering av befintliga gator där genheten för fotgängare och cyklister prioriterats. Promenadvänligheten gynnas av omvandlingen av trafikleder till av stadsgator. Förutsättningar för *en mångfald av gemensamma rum* stärks med tydligare gränser mellan offentliga och privata rum och genom att park- och gatumark definieras och får nya

funktioner som attraktiva offentliga rum samt att plats för barn och ungas aktiviteter prioriteras i utformning av offentliga rum och förskolegårdar. *En lokalt förankrad process* har genomförts genom att förslaget utformas med utgångspunkt från tidigare dialogarbete inom stadsdelen samt en samrådsprocess med aktiviteter på plats i stadsdelen.

Förslaget bedöms ta hänsyn till kulturhistoriska värden genom förhållningsättet till landskapets topografi och omgivande bebyggelses form och färgsättning. Planförslaget medför dock att dagens trafikseparering delvis bryts upp och blir mindre läsbar.

Följande huvudsakliga avvägningar har gjorts:

- Ianspråktagandet av park- eller naturmark har vägts mot möjligheten att med ny bebyggelse gynna omvandlingen av Skärholmsvägen till en levande och trygg stadsgata, där en möjlig omvandlig bedömts väga tyngre. Ianspråktagande av parkmark för att möjliggöra förskolor har vägts mot behovet av fler förskoleplatser och värdet av generösa förskolegårdar. En tillräcklig mängd parkmark bedöms bevaras för att bibehålla och komplettera de funktioner som parkmarken har idag. Bebyggelsens placering bidrar även till att gestalta och tydligaregöra mötet mellan centrala Skärholmen och Sätmaskogen.
- Att möjliggöra genare och tryggare kopplingar för fotgängare och cyklister och att skapa kvalitativa offentliga rum, bedöms ha ett större värde än att bevara den trafikseparerade miljön och gators ursprungliga sträckningar.
- Att dra en ny gata genom dalgången, med ett mindre intrång i Sätmaskogens naturreservat, har vägts mot ökad tillgänglighet till naturreservatet och värdet av tillkommande bebyggelse som gatan möjliggör, där det senare bedömts väga tyngre.
- Det har bedömts motiverat att ta bort skyddade trädrader då det möjliggör förbättrade kopplingar för fotgängare och cyklister mellan Skärholmen och Sättra och till Sätmaskogens naturreservat, samt möjliggör ny bebyggelse med bostäder och skapar förutsättningar för tryggare gaturum. I placering av bebyggelse och gata har avvägning gjorts mellan att å ena sidan bevara trädrader

och å andra sidan bevara delar av den blockrika terrängen i branten mot Ekholmshöjden med höga naturvärden samt att spara dungen med ekar i dalgången som har en historia som sträcker sig tillbaka till det tidigare jordbrukslandskapet. Att ta bort trädrader har bedömts lindrigare.

- Skärholmsvägens utveckling till stadsgata med tydligare koppling till Sättra genom ett justerat läge, har vägts mot möjligheten att tillskapa en gatudragning som bitvis begränsar möjlig hastighet för kommande spårvagn (Spårväg syd) vid förläggning i gata. Möjliggörande av stadsgatan väger tyngst då det skulle förbättra förusättningarna för framtida bebyggelse på östra sidan av gatan, samtidigt som planen också möjliggör en stadsspårväg i befintlig gatusträckning.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Planen upprättas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900.

Granskning	26 juni - 28 aug 2019
Godkännande	21 oktober 2021
Antagande	Februari 2022

Innehåll

Inledning	8
Handlingar	8
Planens syfte och huvuddrag	10
Plandata	12
Tidigare ställningstaganden	12
Förutsättningar	18
Stadsbild	18
Landskapsbild.....	19
Befintlig bebyggelse	20
Kulturhistoriskt värdefull miljö	21
Natur	24
Geotekniska förhållanden.....	27
Hydrologiska förhållanden	28
Dagvatten	30
Delaktighet och barnperspektiv	30
Offentlig och kommersiell service.....	30
Gator och trafik.....	31
Störningar och risker	33
Planförslag	34
Stadsbyggnadsprinciper	36
Stärk stadslivet – definiera och aktivera stadsrummen	37
Gestaltungsprinciper för ny bebyggelse	39
Utvecklade gator och trafik	54
Vattenförsörjning	59
Dagvatten	59
Översvämning	61
Avfallshantering	62
Räddningstjänst.....	62
Konsekvenser	62
Behovsbedömning.....	62
Stadsbyggnadsstrategier.....	63
Barnkonsekvenser.....	64
Stadsstruktur och stadskvalitet.....	65
Landskapsbild och stadsbild	67
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	67
Gator och trafik.....	70
Naturmiljö	72
Skogsknipprot.....	73
Fladdermusmiljöer	73
Grodjur.....	73
Biotopskydd.....	74

Sätraskogens naturreservat	74
Dagvatten och grundvatten	75
Miljö kvalitetsnormer för vatten.....	76
Störningar och risker	76
Ljusförhållanden och lokalklimat	81
Tidplan	81
Genomförande	82
Organisatoriska frågor	82
Verkan på befintliga detaljplaner	83
Fastighetsrättsliga frågor	84
Användning av mark.....	84
Ekonomiska frågor.....	86
Tekniska frågor.....	87
Genomförandetid	88
Utförande	88

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Nedan redogörs för utredningar och underlag för aktuellt planarbete:

- *Dagvattenutredning Skärholmsdalen Stockholm stad*, Structor, 2020-06-08
- *PM infiltration till grundvatten Skärholmsdalen*, Geosigma, 2019-09-25
- *PM Geoteknik Skärholmsdalen*, Geosigma, 2019-06-14
- *Markteknisk undersökningsrapport Skärholmsdalen*, Geosigma, 2019-06-14
- *Markteknisk markundersökning inför detaljplaneläggning av Skärholmsdalen*, Golders Associates, 2018-08-16
- *Groddjursinventering Skärholmsdalen Stockholm stad*, WSP, 2018-07-06
- *Integrerad Barnkonsekvensanalys – Vårberg, Skärholmen, Sättra, Bredäng. Steg 1: Kartläggning. Tillhörande Fokus Skärholmen*, Stockholm stad och Ramböll, 2016-09-06
- *Integrerad barnkonsekvensanalys för Skärholmsdalen – Steg 2: Framtagande av förslag*, Stockholms stad, augusti 2017
- *Integrerad barnkonsekvensanalys för Skärholmsdalen – Steg 3: Konsekvensanalys av samrådsförslag*, White, augusti 2018 och tidigare Ramböll 2017
- *Inventering av fladdermusmiljöer Skärholmsdalen Stockholm stad*, WSP, 2018-07-06
- *Handlingsplan för flytt av skogsknipprot (Epipactis Helleborine) Skärholmsdalen Stockholm stad*, WSP, 2018-07-06
- *Kulturmiljöutredning med konsekvensanalys*, Nyréns Ariktektkontor, oktober 2018
- *Naturinventering*, Ekologigruppen, 2017-07-07
- *Parkeringsplanering*, Nyréns, 2021-10-01

- *Provtagning och klassificering av berg, Atrax Energi och Miljö, 20201012*
- *Trafikbullerutredning, WSP, 2018-08-30*
- *PM till Trafikbullerutredning, WSP, 2019-06-17*
- *Kompletterande bullerutredning för förskolan vid Ekholmsvägen, WSP, 2020-03-02*
- *Skärholmsdalen Trafik PM, Sweco, oktober 2019*
- *Trafikutredning, Sweco, 2017-07-07*
- *Trädinmätning, Kartverkstan, 2017-03-07*
- *Trädvärdering, Ekologigruppen, 2017-03-06*
- *Solstudie och bilder på planstruktur, Nyréns arkitektkontor*
- *Skärholmsdalen - Kvalitetsprogram allmänplats, Nyréns Arkitektkontor, juni 2019*
- *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen, Stockholms stad, maj 2017*
- *Bästa Platsen! Tyck till om Skärholmen, Bredäng, Sättra 6 Vårberg, PM – Sammanställning av webbenkät – dialog 2.0 – Fokus Skärholmen, SpaceScape, 2016-06-10 samt hemsida: <http://dialog.spacescape.se/skarholmen/>*
- *Stråk- och strukturutredning – Fokus Skärholmen, Tyréns, 2016-09-11*
- *Fokus Skärholmen – Parkeringstal, Tyréns. 2016-08-22*
- *Stadsrumsanalys - Vårberg–Skärholmen–Sättra-Bredäng, SpaceScape, augusti 2017*
- *Stadsrumsanalys Skärholmsdalen, Spacescape, 15 november 2017*
- *Underlag skisser på bebyggelse och gårdar inom kvartersmark från BSK, Cederwall Arkitekter, Nyréns Arkitektkontor, OKK arkitekter och Sweco Arkitekter*

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Elin Henriksson och Amanda Gordon. I projektgruppen har Josefin Idbrant, Maria Granberg Wagén, Per Qvist, Olga Eblom och Anneli Evers från Exploateringskontoret samt Karl Malmberg från Miljöförvaltningen deltagit.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att utveckla en kvalitativt och socialt hållbar stadsmiljö i norra Skärholmen med utgångspunkt i omgivande miljöns karaktärsdrag och värden. Planen möjliggör i huvudsak bostadsbebyggelse i flerbostadshus (cirka 800 bostäder), förskolor (cirka 15 avdelningar) och ett vårdboende (motsvarande cirka 60 lägenheter). Planen möjliggör även lokaler för centrumändamål och lokaler för bostadskomplement i bottenplan mot allmän plats. I delar möjliggör planen även kontor. Parkering medges huvudsakligen i garage under bostadshus och gårdar. Planen syftar till att tilläggsplanen för *Tunnel Sättra Förbifart Stockholm, TDp 2009-17150*, inom planområdet ersätts av denna detaljplan. Förbifart Stockholm avses passera under delar av planområdet i tunnel, och planen syftar till att säkerställa att tunnel för genomfartstrafik inte påverkas. Planen möjliggör även gatu- och parkmark samt elnätstationer och tekniska anläggningar såsom anläggningar för dagvattenhantering.

Planen syftar till att möjliggöra bebyggelse som genom sin placering och utformning tillför kvaliteter i stadsmiljön både avseende stadsbilden och upplevelsen i de offentliga rummen. Gestaltningen ska vara samtida och omsorgsfull. Material ska anpassas till omgivningen med en färgsättning huvudsakligen i jordkulörer i olika nyanser i syfte att dels harmoniera med parkrummen och Sätterskogen, dels kontrastera mot Skärholmsterassernas karaktärsfulla vita skivhus. Bebyggelsen ska utformas utfifrån en sammanhållen helhet samtidigt som varje byggnad ska vara avläsbar som en arkitektonisk enhet med gestaltningsmässiga särdrag. Bebyggelsen ska anpassas till terrängen och medgiven volymhantering och placering syftar till att förstärka upplevelsen av det kuperade landskapet såväl på håll som från planområdets gaturum. I de klättrande kvarteren ska gavelbyggnadernas gestaltning skilja sig från länkbyggnaderna i syfte att tydliggöra det trappande särdraget. I kvarteren längs västra delen av Gräsholmsvägen, där gatan lutar, ska gestaltningen varieras med en vertikal indelning längs med gatan i syfte att skapa en omväxling i uttryck anpassat till hur bebyggelsen upplevs för gående och cyklister.

Bebyggelsen ska placeras så att det skapas tydliga gränser mellan allmänna platser och privata gårdar för att säkra värdet och användbarheten av dessa. Utkragande balkonger och

byggnadsdelar begränsas mot allmän plats i syfte att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet av byggnaders uttryck mot det offentliga rummet samt för att inte inkräkta rumsligt i gaturummen. Entréer ska vara markerade och väl gestaltade. Byggnaderna ska placeras så att de möter mark på ett naturligt, terränganpassat sätt. Marknivåer och markplanering ska utformas med hänsyn till befintlig terräng.

Bottenvåningarnas innehåll ska bidra till stadskvaliteter och genom deras gestaltning som ska karaktäriseras av variation och detaljrikedom i ögonhöjd med hög entrétäthet. Bottenvåningar med verksamheter och bostadskomplement ska gestaltas så att de bidrar till att skapa ett öppenhet mot allmän plats med syfte att tillföra överblick och liv till de offentliga rummen och bidra till upplevd trygghet för fotgängare och cyklister. Vårdboendets personal- och gemensamhetsutrymmen ska i huvudsak placeras i bottenvåning mot gatan i syfte att bidra till stadslivet och trygghet i det offentliga rummet.

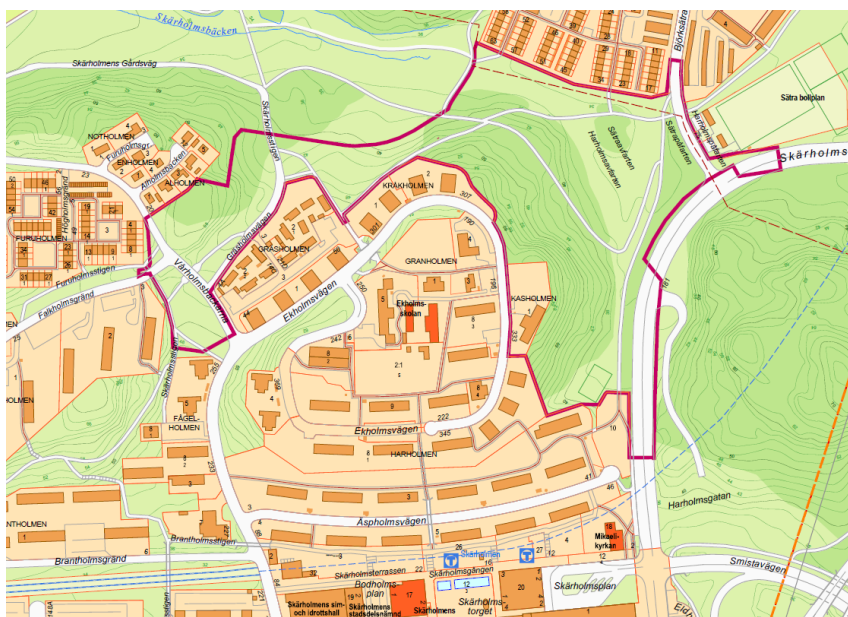
Planen syftar till att omvandla Skärholmsvägen till en stadsgata samt att tillskapa en ny lokalgata, som stärker kopplingarna mellan Vårberg, Skärholmen och Sättra för fotgängare och cyklister. Den justerade sträckningen av Skärholmsvägen som planen möjliggör syftar till att stärka stadsutvecklingspotentialen i Skärholmen som helhet, samtidigt som den syftar till att möjliggöra en utbyggnad av Spårväg syd med förutsättningar för bebyggelse på östra sidan av gatan.

Planen syftar till att skapa och upprätthålla goda miljöer för barn. För att säkerställa goda förskolemiljöer möjliggörs fristående förskolor i anslutning till park- och naturmark. Byggrätter begränsas i utbredning och volym i syfte att säkerställa gårdar som är tillräckligt stora för att tillgodose barns behov samt att kunna bevara naturlig vegetation.

Planen syftar till att utveckla de grönområden som bevaras till kvalitativa parkrum som inbjuder till vistelse och förtydligar entréer och parkstråk till Sätterskogens naturreservat.

Plandata

Planområdet är cirka 130 000 kvadratmeter med ett läge i nordvästra delen av stadsdelen Skärholmen. Berörda fastigheter är del av fastigheten Skärholmen 2:1, Sättra 2:1, Harholmen 3 och hela fastigheten Kasholmen 1. Kråkholmen 2 ägs av Brf Sjöblick 2 och Harholmen 3 av AB Stockholmshem. Övriga fastigheter ägs av Stockholms kommun. Kasholmen 1 är upplåten med tomträtt till SISAB.



Berörda fastigheter. Rosa linje visar ungefärligt planområde.
Källa: Stockholm stad.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet omfattas av två riksintressen, dels riksintresse för kommunikation som avser Förbifart Stockholms tunnel inom planområdet och dels riksintresse för rörligt friluftsliv som berör delar av Sättraskogens naturreservat.

Regional planering

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

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

Skärholmen tillhör ett av de fokusområden för stadsutveckling som pekas ut i översiktsplanen (2018). Tillskapande av kontor och andra arbetsplatser samt utveckling av urbana stråk med aktiva bottenvåningar, bostäder och gång- och cykelbanor som kopplar samman Skärholmen med andra stadsdelar bör främjas.

Program

Planområdet ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665, godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2007). Programmet bedöms endast delvis aktuellt bland annat då programmet inte tar hänsyn till utbyggnad av Spårväg syd. Staden står dock fast i visionen att utveckla Skärholmsvägen till ett mer urbant stråk med bebyggelse på båda sidor.

Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med projekt Fokus Skärholmen, vilket aktuell detaljplan är en del av. Fokus Skärholmen syftar till en utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sättra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området minst 4000 bostäder och förbättrade stadskvalitéer. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för social hållbarhet. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Mål och stadsbyggnadsstrategier

Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen beskriver mål för framtidens Skärholmen samt stadsbyggnadsstrategier som ska förverkliga målen. Strategierna omsätts i detaljplaner som arbetas fram.

Mål för stadsutvecklingen i Skärholmen

- *Sammanhållen och varierad:* Skärholmen ska vara en sammanhängande stadsdel med stor variation av platser, bostäder och uttryck. En ny årsring med samtida

arkitektur som bidrar till områdets karaktär och urbana kvaliteter läggs till.

- *Levande och innehållsrik:* Skärholmen är en stadsdel där alla får plats och kan känna tillhörighet – som är öppen, inbjudande, lever året runt och på alla tider av dygnet. Barn och ungas behov ska tas tillvara när Skärholmen utvecklas. Konst och kultur bidrar till attraktivitet, identitet och förändring.
- *Delaktig och demokratisk:* Skärholmen utvecklas med utgångspunkt i det som finns idag och i dialog med Skärholmsborna. Det lokala perspektivet är nyckeln. Befintliga verksamheter, byggnader och platser är en tillgång och ska ges möjlighet att utvecklas ihop med det nya.

Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Skärholmen

- *Allsidiga boendemiljöer:* Skärholmens bebyggelseområden är idag funktionsseparerade. Ny bebyggelse innebär fler bostäder men också en möjlighet att utveckla en högre grad av funktionsblandning. Det handlar om att identifiera särskilt gynnsamma lägen för ny offentlig och kommersiell service i separata byggnader eller i bottenvåningar på flerbostadshus.
- *Ett promenadvänligt gång- och gatunät:* Möjligheten att promenera mellan målpunkter är grundläggande för en stad som hänger samman och är tillgänglig för alla. Fotgängaren är inte bara en trafikant utan även en social aktör som ger gatan eller gångvägen liv. I Skärholmen ska alla möjligheter att skapa ett mer promenadvänligt och välintegrerat nät tas tillvara. Promenadvänliga gator och trygga gångstråk är tillsammans ett finmaskigt nät för rörelse i området. Många kopplingar till omgivande stadsdelar är lika viktigt.
- *En mångfald av gemensamma rum:* Offentliga rum som lokala centrum, torg och parker är viktiga arenor för samspel mellan individer liksom mellan olika grupper i samhället. En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. Dessa mänskliga möten skapar inte bara en levande och intressant stad utan har också betydelse för hur vi inspireras och influeras av varandra. Processer som äger

rum i det offentliga rummet öppnar för mångfald och diversitet och kan understödjas av stadsbyggande. I Skärholmen är många av dessa rum för gemenskap gröna rum och parker.

- *Lokalt förankrad process:* Ett starkt och dynamiskt civilsamhälle är avgörande för en hållbar, växande stad. Kunskap och initiativ behöver tas hand om i planeringsprocessen. Medborgardialog är ett viktigt verktyg för att utforma en socialt värdeskapande stadsutveckling och för att stärka det lokala medskapandet i pågående stadsplanering.

Mer generella planer

Fokus Skärholmen har haft ett uppdrag att pröva ”mer generella detaljplaner”. Syftet är att påskynda bostadsbyggandet genom en bättre planberedskap samt att samla och hantera planeringsfrågor i större helheter och gemensamma stadsbyggnadsstrategier. Detaljplanerna formas inte efter ett specifikt projekt utan ska fungera för många olika byggsystem och projektkrav. Mer generella detaljplaner innebär att staden initierar och driver planprocessen, med viss involvering av byggaktör. En målsättning har varit att beslut om markanvisning ska kunna föregås av plansamråd, granskning eller antagande.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av delar av nio gällande detaljplaner, som finns listade i tabellen nedan. Dessa medger i huvudsak natur- och parkmark. Andra användningar som förekommer är gatemark, skoländamål och kvartersmark.

<i>Detaljplan</i>	<i>Laga kraft</i>	<i>Markanvändning inom aktuellt planområde</i>	<i>Berör följande delar inom planområdet</i>
PL6593 Stadsplan för Sättra Friluftsområde	1971-04-27	Parkmark	Natur norr om förskolan
PL6230 Stadsplan för Norra Skärholmen	1964-06-17	Allmänt ändamål (A) och parkmark	Kasholmen 1, parkmark sydöst om förskolan och prickmark i söder
PL 6380 Stadsplan för Nodvästra Skärholmen	1965-03-29	Parkmark och gatemark	Delar av Falkholmsgränd och parkmarken söder om samma gata
PL6320 Delstadsplan 8 inom stadsdelen Sättra	1964-04-27	Prickmark	En liten del prickmark invid Gillsättra radhusområde och Björksättravägen

PL6207 Delstadsplan 4 inom stadsdelen Sättra	1963-10-05	Parkmark och gatumark	Små delar parkmark vid 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 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 Kvarter Granholmen	2011-11-25	Prickmark	Naturmark norr om Ekholmsvägens nordöstra bebyggelse (kvarter Granholmen)
TDP 2009-17150 Tunnel Sättra	2015-09-16 Genomförandetid: 2020-09-16	Tunnel för Förbifart Stockholm under befintlig parkmark	Tunnel under Skärholmensvägen norrut under Gillsättraradhusen

För tilläggsplanen för *Tunnel Sättra* föreslås planen inom planområdet ersättas av denna detaljplan. Användning och utformning är huvudsakligen under mark och bedöms inte påverkas av aktuell detaljplans användning ovan mark.



Gällande detaljplaner inom och angränsande planområdet markerade med orangea prickar och aktuellt planområde markerat med rosa linje.

Tillkommande angränsande bebyggelse
 Söder om planområdet i fastigheten Harholmen 10 finns en planlagd moské i tre plan invid Skärholmensvägen. Planen innebär omvandling av parkmark till kvartersmark samt en anläggning av ett angöringstorg med 20 parkeringsplatser norr om byggnaden.

Öster om planområdet längs med Skärholmsvägen planeras teknikanläggningar för Förbifart Stockholm (Dnr 2016-10920). Planen möjliggör en station för vatten och avlopp samt mottagningsstation för el, tele och kommunikation.



Illustration av moskéns utformning, vy söder längs Skärholmsvägen. Källa: Lund-Valentin Arkitekter.



Anläggning för Vatten och avfall samt distribution av el, tele och kommunikation öster längs med Skärholmsvägen. Bild: ON Arkitekter.

Kommunala beslut i övrigt

Stadens budget 2016

I stadens budget 2016-2019 fick stadsbyggnadsnämnden uppdrag att genomföra Fokus Skärholmen gemensamt med andra förvaltningar.

Markanvisning

- I november 2016 tilldelades Stockholms Kooperativa Bostadsförening ca 150 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt.
 - Danator Skärholmen Fastighets AB fick i maj 2016 en markanvisning för ett vårdboende med ca 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 bygggrätter inom planområdet anvisas till byggaktörer efter antagen detaljplan.

Förutsättningar

Stadsbild

Fram till utbyggnaden av miljonprogrammet, med start under 1960-talet, utgjorde Skärholmens stadsdelsnämndsområde ett jordbrukslandskap. Stadsdelen planerades utifrån samverkan mellan landskap, bebyggelse, vägar och växtlighet vilka sammantaget bildar en arkitektonisk helhetsmiljö.

Stadsbyggnadsidéerna och arkitekturen var storslagna och spreds som positiva exempel över hela världen. Bebyggelsen i Skärholmen och Sättra är uppförd efter principen ”hus i park” och är med några få undantag placerad rätvinkligt i förhållande till varandra. Moderna bostäder byggdes, ofta med goda ljusförhållanden och fin utsikt. Bebyggelsen består av olika hustyper (skivhus, lameller, radhus och villor), som förekommer i grupper med enhetlig arkitektur, skala och färgsättning. Bebyggelsen är utpräglad modernistisk med enkla volymer och flacka mörka tak utan takfot. Fasaderna är generellt strama och osmyckade. Karakteristiskt för Skärholmen är den kuperade terrängen som styrt utformningen av bebyggelsegrupper och vägar. Centrum placerades vid tunnelbanestationen, flerbostadshus i en 500 meters radie från stationen och längre ut radhus och villor. Högre skivhus placerades på höjderna medan lägre hus byggdes i dalgångarna. Karaktäristiskt för bebyggelsens placering är slutna enklaver som varken orienterar sig mot gaturum eller grönområden, med entréer från gården.

Bilen var viktig och trafikseparering och stora ytor för parkeringsplatser präglar stadsbilden. I dalgångarna skapades sammanbindande parkstråk med ett relativt finmaskigt nätverk av gång- och cykelvägar som binder samman flera skolor, förskolor, parklekar och idrottsplatser. Sätterskogen planerades som ett natur- och rekreationsområde. Historien är fortsatt mycket enkelt avläsbar eftersom stora områden är välbevarade. Skärholmen har därtill en särskild position som symbol för det moderna förortsbyggandet.



Flygfoto över Skärholmen som visar 1960-talets planeringsideal med en tydligt funktionsindeldad bebyggelse placerad i kuperad terräng och ytkrävande trafikytor med stort utrymme för bilar. Källa: Stockholmskällan.

Landskapsbild

Planområdets landskapsbild kännetecknas av att den kuperade terrängen. Genom Skärholmsdalens dalgång löper Skärholmsbäcken. Kulturlager från olika tider är läsbara i landskapet: spår av forntida boplatser och en fornborg, odlingslandskap samt 1960-talets förort i den östra delen. Planområdet utgjordes fram till 1960-talet av landsbygd. Dalgångarna var uppodlade åkrar och på höjderna fanns skog och hagmarker. Landskapet saknade vägar och bebyggelsen var knuten till gårdar. Dåtidens åkerlandskap med omgärdande skogsbyn och åkerholmar avspeglar sig i dagens dalstråk. Den öppna dalbotten och de skogsklädda höjderna ansågs viktiga att bevara när delar av området exploaterades under 1960-talet. Idag är dalgången delvis igenvuxen till följd av minskad hävd. Inom planområde finns en damm som anlades 2003. Väster om dammen finns ett större koloniområde.

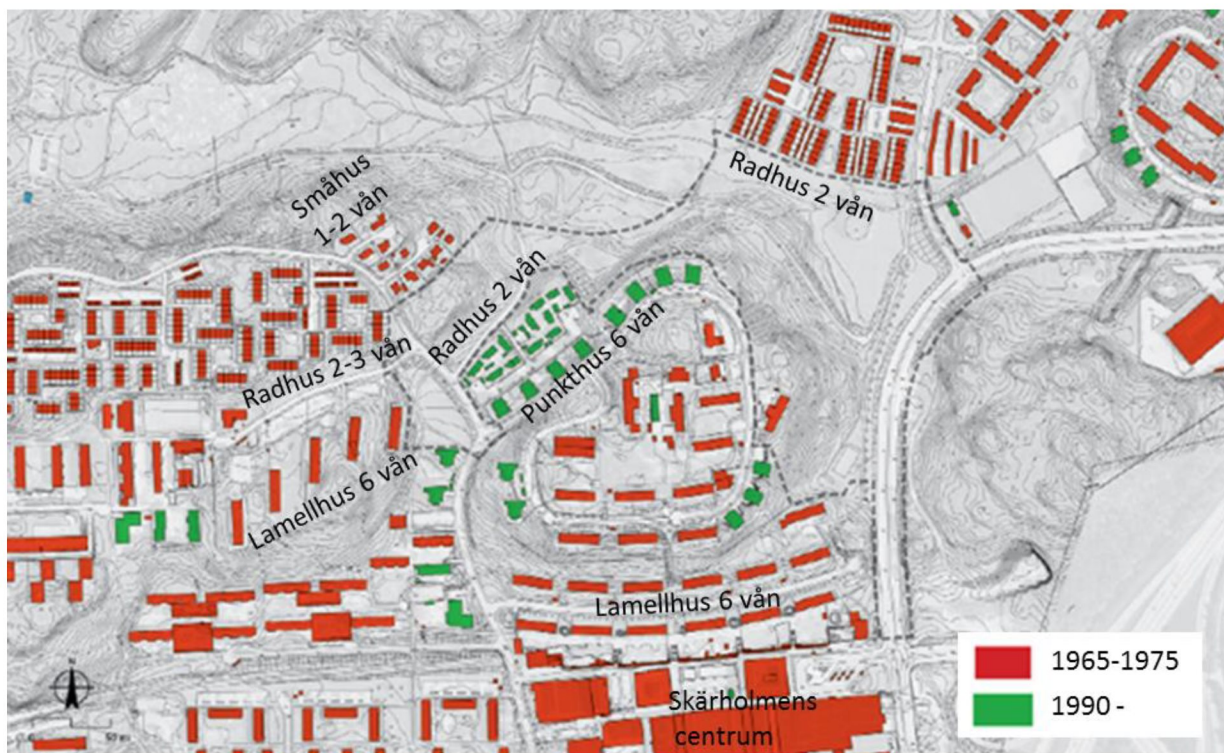


Flygfoto i svartvitt som visar betes och skogsmark från tidigt 1900-tal (källa: Eniro) Flygfoto i färg från 2016 som visar att delar av landskapsbilden ännu består, men att dalgången är mer igenvuxen som en effekt av att det inte längre finns betesdjur i området. Källa: Stockholm stad.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en förskola. I anslutning till planområdet finns en rad olika bostadsområden med olika arkitektoniska uttryck och upplåtelseformer.

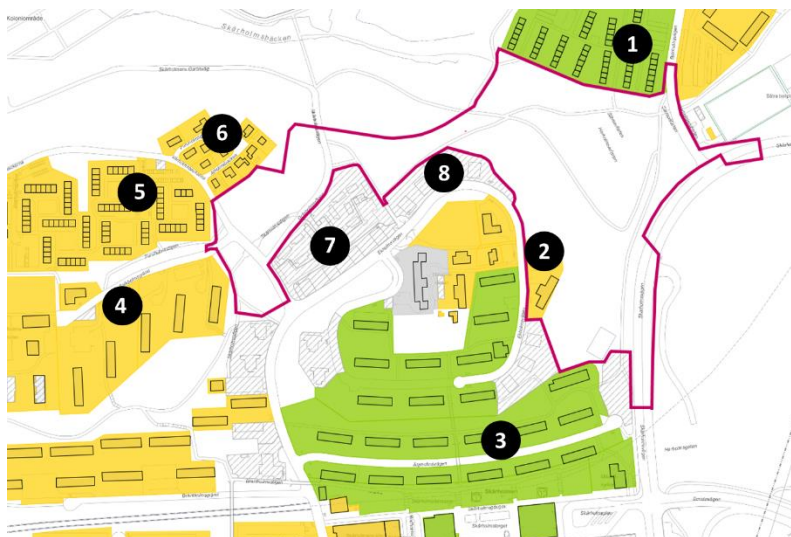
Majoriteten av bebyggelsen har byggts under två perioder, 1960-70-tal och under 1990-2000-tal. Förenklat kan det beskrivas som två årsringar med ”Hus i park”-lameller och postmodernistiska punkthus, som alla är sex våningar höga. Dessutom finns två radhusområden med hus i två till tre våningar och ett småhusområde med villor i ett till två våningar.



Bebyggelsens ålder och våningsantal på omkringliggande bebyggelse. Bild: Nyréns Arkitektkontor

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planstrukturen i Skärholmen och Sättra bedöms ha ett samhällshistoriskt värde då stadsdelarna är typiska, tydliga och välbevarade representanter för 1960-talets trafikseparering och placering av bebyggelse i slutna enklaver i kuperad terräng. Skärholmsdalens naturområde bedöms ha ett högt miljöskapande värde för rekreation såväl i egenskap av att vara regionalt grönstråk. Möjligheten att kunna avläsa tre kulturlager i landskapet (fortid, odling och exploatering från 1960) har ett stort värde. Det arkitektoniska värdet bedöms främst ligga i bebyggelsen vid Gillsätragränd (nr 1) och Skärholmsterassens skivhus (nr 3). Inom och angränsande planområdet finns totalt 8 områden med byggnader och bebyggelsegrupper varav 6 är kulturhistoriskt klassade. Nedan beskrivs de mer ingående.



Kulturhistorisk klassificerad bebyggelse, Grön: särskilt värdefull bebyggelse, Gul: visst kulturhistoriskt värde. Planområdet ungefärligt markerat med rosa linje. Siffror indikerar bebyggelseområden som angränsar till planområdet.



Radhusen i Gillsättra (område 1). Har särskilt kulturhistoriskt värde.



Skärholmshöjdens förskola, (område 2). Har visst kulturhistoriskt värde.



Skärholmsterrassen, blåvita hus mot norr (område 3). Har särskilt kulturhistoriskt värde.



Skivhus vid Falkholmsgränd (område 4). Har visst kulturhistoriskt värde.



Radhus vid Falkholmsgränd (område 5). Har visst kulturhistoriskt värde.



Småhus vid Alholmsbacken (område 6). Har visst kulturhistoriskt värde.



Radhus vid Falkholmsgränd/Ekholmsvägen (område 7), inte ännu kulturhistoriskt värderade.



Punkthus vid Ekholmsvägen (område 8), inte ännu kulturhistoriskt värderade.

Radhus i Gillsätra

I nordöst finns radhusen i Gillsätra (område 1). Radhusen bedöms vara ett högklassigt, konsekvent utfört och välbevarat exempel på 1960-talets industrialiserade småhusbyggande.

Skärholmshöjdens förskola

Skärholmshöjdens förskola (område 2) är en låg byggnad med flackt sadeltak, fasad i stående träpanel och fönster placerade gruppvis i hörnen. Byggnaden bedöms kulturhistoriskt värdefull till följd av att det är en vanligt förekommande daghemstyp från 1970-talet.

Skärholmsterassen

Söder om planområdet finns Skärhomsterassen (område 3), som har den näst högsta klassificeringen. Byggnaderna bedöms ha stora stadsbildmässiga värden genom sin placering på höjden ovanför Skärholmens centrum, väl synligt från trafiklederna väster om stadsdelen. De ursprungligen vitputsade husen var avsedda att utgöra en kontrast till gran- och talldungarna mellan husraderna och de låga centrumbyggnaderna. Området har tidvis agerat symbol för miljonprogrammets bostadsbyggande, vilket ger bebyggelsen samhällshistoriska värden.

Skivhusen vid Falkholmsgränd

I nordväst finns skivhusen längs Falkholmsgränd (område 4). Skivhusen har fasader i ljus puts och består av sex och sju våningar som klättrar upp på en höjd. Byggnaderna anses utgöra ett utmärkande inslag i Skärholmens stadsbild i och med kombinationen av relativt stor skala med ett högt läge.

Radhus vid Falkholmsgränd

I kuperad terräng klättrar radhus i två våningar växelvis i nord-sydlig och öst-västlig sträckning (område 5). Radhusen är uppförda med sadeltak och fasader med brun panel, gult tegel samt panel i rött, gult, grönt, blått och aprikos. Bebyggelsen i stort har en sammanhållen karaktär. Övergångar mellan de olika gårdsbildningarna, terrängen och utsiktsplatserna som miljön bidrar med bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden.

Småhus vid Alholmsbacken m.m.

Kataloghus och villor från 1960 till och med 1980-talet i en våning eller en våning med suterräng och med fasad i trä eller tegel och med sadeltak (område 6). Trädgårdarna är små och avgränsas från gatan genom låga staket eller buskar. Småhusområdet bedöms av Stadsmuseet vara av positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde.

Radhus vid Ekholmsvägen

Ett radhusområde med oregelbunden planform har uppförts på en före detta idrottsplats norr om Ekholmsvägen (område 7). Radhusen är uppförda i två våningar med gråblå träpanel. Husens kulturhistoriska värde har inte klassats av Stadsmuseet. Husens placering saknar anpassning till topografin och möter dalgången med kraftiga slänter.

Punkthus vid Ekholmsvägen

På Ekholmshöjdens norra sida (område 8) har punkthusbebyggelse i sex våningar tillkommit under 1990-talet, vilket skiljer sig från 1960-tals struktur i hustyp, placering och arkitektur. De är synliga från trafiklederna, placerade dikt an gatan och uppförda med ljusa fasader. Husen kulturhistoriska värde har inte klassats av Stadsmuseet. Bebyggelsen är placerad utan anpassning till topografin och har skapat baksidor mot naturmarken med utfyllnader och branta slänter.

Natur

Mark och vegetation

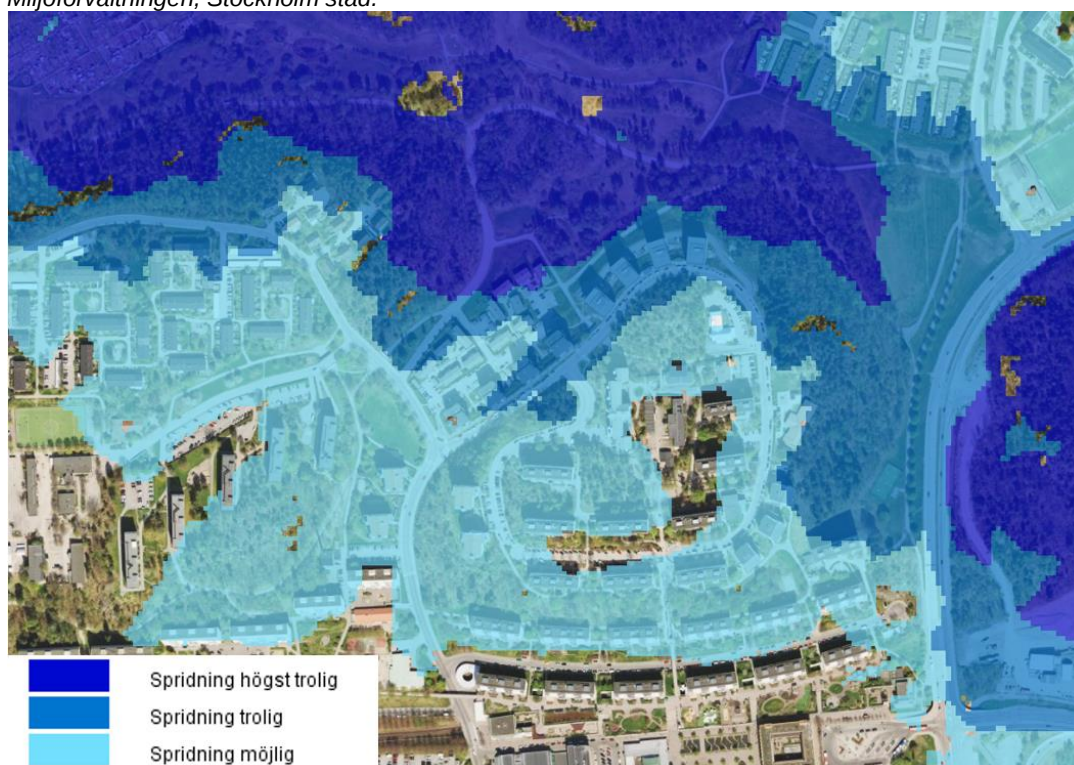
Planområdet består idag till stor del av natur- och med parkmark bestående av skog och öppna gräsytor. Planområdet är ett kuperat landskap med stora höjdskillnader, särskilt i den västra och södra delen av planområdet. Dessa områden är mer exploaterade och här förekommer berg och blockrik terräng i större omfattning. Trädbeståndet inom de kuperade områdena domineras av lövträd med partier av tall. Det finns inslag av ek och gammal tall. Längs planområdets gräns mot nordost lutar marken svagt mot norr och här finns områdets lågpunkt. Inom planområdet finns också en mindre damm. I Sätreskogen väster om planområdet rinner Skärholmsbäcken som leder ner mot Fiskarfjärden. I planområdets södra del finns en fotbollsplan.

Naturvärden

Inom området finns olika typer av biotoper; hållmark med barrskog och lövskog, frisk gräsmark och ängsmark. Större delen av planområdet ligger i utkanten av ett större ekologiskt särskilt betydelsefullt kärnområde med höga naturvärden. Naturmiljön är mosaikartad men i anslutning till planområdet dominerar barrskog, framför allt hållmarkstallskog och spridda ekmiljöer. Området bidrar med flertalet ekosystemtjänster, huvudsakligen genom den biologiska mångfalden. Planområdet ingår i habität nätverk för groddjur, eklevande arter och till viss del för barrskogsfåglar.



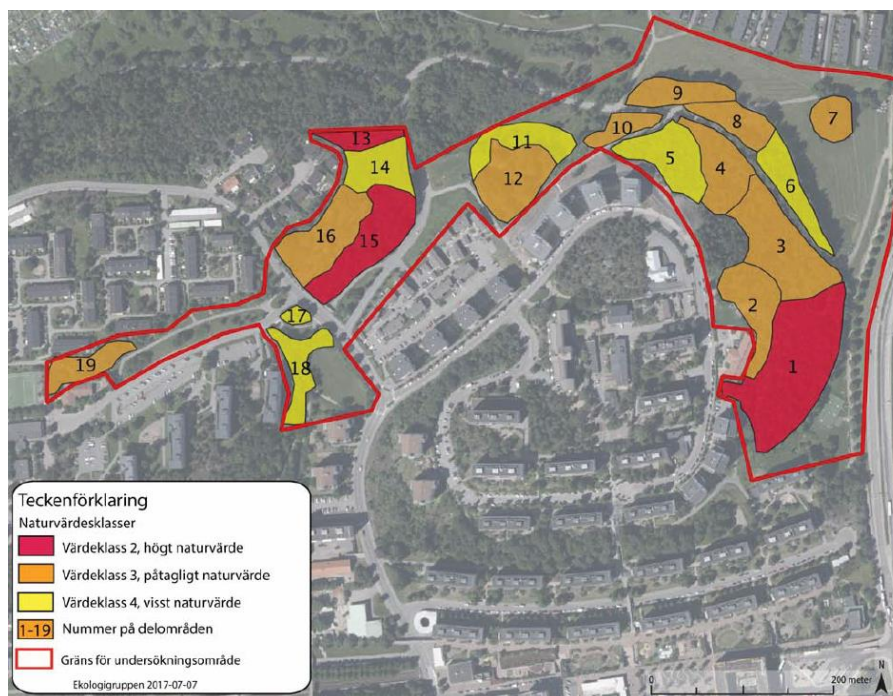
Planområdet omfattas habitatnätverk för Ekevande arter, barrskogsfåglar och ESBO-område. Källa: Miljöförvaltningen, Stockholm stad.



Planområdet omfattas även av habitatnätverk för groddjur. Källa: Stockholm stad.

Området har inventerats och klassats enligt SIS-standard för naturvärdesinventering. Ingen del av området bedöms ha den högsta klassen, klass 1. Större delen av området har värde klass 3,

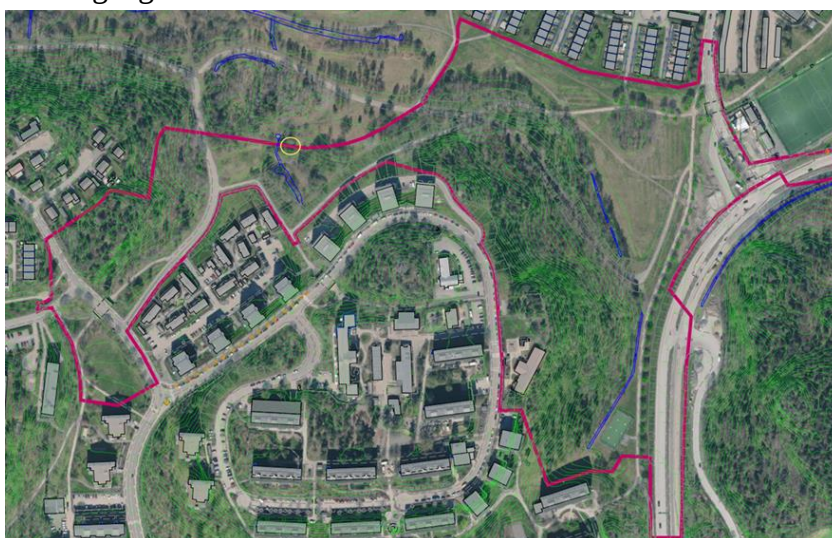
påtagligt naturvärde. Övriga delar har värde klass 2, högt naturvärde samt klass 4, visst naturvärde. Inom området har fem stycken naturvårdsarter (skyddade/fridlysta arter) påträffats och två rödlistade arter har observerats.



Naturvärdesklassning av delområden inom planområdet. Källa: Ekologigruppen

Skogsknipprot

Den fridlysta orkidén Skogsknipprot är påträffad på schaktmassor inom planområdet. Fyndplatsen är belägen cirka 15 meter från gränsen till Sätreskogens naturreservat. Ytan har hävdats med slätter sedan 2014 och förekomst av Skogsknipprot observerades första gången 2016.



Skogsknipprot har påträffats inom den gula cirkeln.

Fladdermusmiljöer

Vid en inventering i Sätmaskogens naturreservat 2017 noterades åtta fladdermusarter, varav två rödlistade: dammfladdermus och fransfladdermus. Inventering av planområdet visar att det förekommer fyra miljöer inom planområdet som bedöms kunna vara viktiga för fladdermöss. Vegetationen bedöms dock vara för ung för att det ska vara sannolikt att de ska utgöra övervintringsplatser. Troligare övervintringsplatser återfinns i Sätmaskogens naturreservat, som har rikligt med värdefulla ädellövsmiljöer.

Groddjur

Tidigare har observationer av mindre vattensalamander gjorts vid Skärholmsdammen. Efter restaurering av dammen och noterad förekomst av fisk, verkar dammen inte användas som leklokal av salamandern. Vid bäcken har vanlig padda och vanlig groda påträffats. I planområdets västra del har ett antal platser pekats ut som lämpliga miljöer för övervintring för groddjur. Förekomsten av övervintringsplatser utanför planområdet bedöms dock fortsatt vara god, både i form av naturliga övervintringsplatser och i form av förstärkningsåtgärder med ris och död ved.

Biotopskydd

Inom planområdet finns två befintliga trädrader: hästkastanjer längs gång- och cykelvägen väster om vid Skärholmsvägen och skogslönn vid Björksättravägen. Dessa bedöms omfattas av biotopskydd för alléer.

Rekreation och friluftsliv

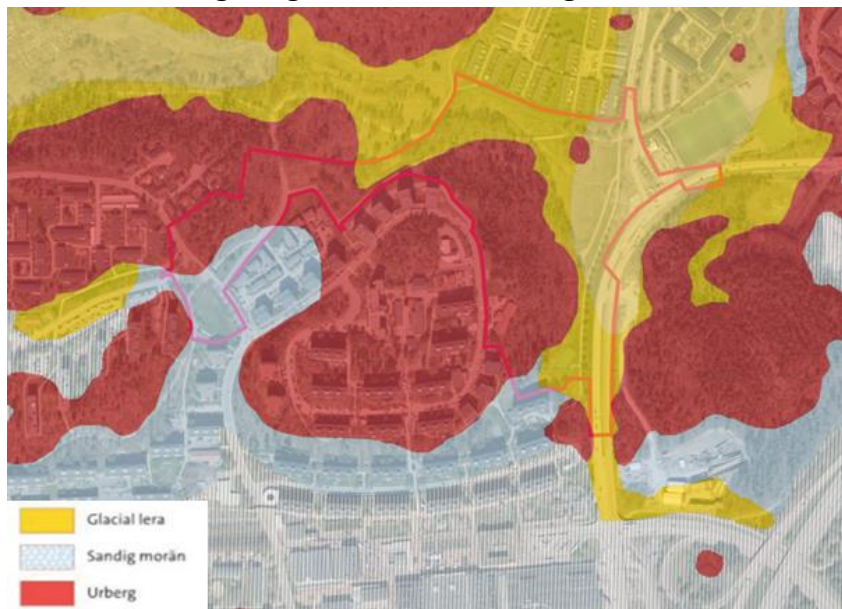
Planområdet har höga sociala och rekreativa värden. I naturreservatet och parken finns utrymme för spontanidrott, rekreation och friluftsliv. Nordväst om planområdet finns även odlingsmöjligheter i form av ett koloniområde samt badstrand i Sättrabadet. Planområdet fungerar som en entré och förbindelselänk till Sätmaskogen och Mälaren. Enligt Parkplan för Skärholmen saknas tydliga entréer till naturreservatet. Intill det nordöstra hörnet av planområdet finns Sättra bollplan.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet är starkt kuperad med en marknivå som varierar ca 30 meter (mellan +33 och + 57,5). Den östra och norra delen av planområdet kännetecknas av relativt plan mark. I den västra och

södra delen av planområdet är nivåskillnaderna större och där förekommer berg i dagen i större omfattning.



Utdrag ur stadens jordsartskarta. Plangräns markerat med rosa. Större delen av planområdet består av lera (gul markering) med vissa partier av berg (röd markering) och morän (ljusblå markering). Källa: SGU.

Västra delen av planområdets består av friktionsjordar och fyllnadsmassor, medan den östra delen av planområdet i huvudsak utgörs av lera. Jorddjupsundersökningar visar att lerdjupet varierar mellan 0-5 meter ned till berg för en stor del av det planområdet. I dalgången mot Björksätravägen uppgår lerdjupet till 20 meter. Lerområdena bedöms sättningssärliga och känsliga för grundvattensänkning.

I nordost går Förbifart Stockholm i tunnel under planområdet. Det påverkar möjligheten att grundlägga i de delar med djupast lera och medför omfattande kontroller av grundvattenmagasin då vägprojektet har en miljödöm som reglerar sänkning av grundvattennivån.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Stora delar av planområdet för Skärholmsdalen ligger inom påverkansområdet för tunnelprojektet Förbifart Stockholm. Påverkansområdet och grundvattenmagasinen i Skärholmsdalen ingår i gällande vattendom för Trafikverket.

Inom och i anslutning till planområdet finns tre underjordiska magasin med varierande grundvattennivåer. Grundvatten från de

högre partierna rinner norrut under Skärholmsvägen och delas sedan i två riktningar vid radhusen i Gillsätra – en mot nordväst och en västerut mot Mälaren.



Grundvattenmagasinens ungefärliga utbredning i relation till planområdet.

Grundvattennivåerna i området är påverkade av dränering (från befintliga VA-tunnlar och dagvattenledningar som inte är täta) och det finns pågående sättningar framförallt i bostadsområdet norr om planområdet (Gillsätragränd). Grundvattensituationen påverkas även av de tunnlar som byggs under det aktuella planområdet, i projektet Förbifart Stockholm. Tre infiltrationsanläggningar har anlagts i samband med bygget av vägtunneln, i syfte att minska påverkan på grundvattenmagasin och upprätthålla stabila nivåer. Dessa kommer troligen att behövas även på sikt. Energibrunnar och en branddamm finns även inom planområdet.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i primär och sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Planområdet ligger i den sekundära skyddszone östra Mälarens vattenskyddsområde inom ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden. Enligt VISS mars 2019 har Mälaren-Fiskarfjärden god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Naturresevat

Planområdet angränsar till Sätreskogens naturreservat. I reservatet rinner Skärholmsbäcken, som generellt har ett mycket lågt vattenflöde.

Dagvatten

Inom planområdet finns ledningsnät för dagvattenhantering och i korsningen mellan Björksätravägen och Skärholmsvägen finns en nedsänkt bevuxen yta för dagvattenfördröjning. Planområdet består av skogsytor och gräsytor som sträcker ut sig i dalgången. Längs dalgången går Skärholmsbäcken till Fiskarfjärden samt diken från det tidigare odlingslandskapet. Diket har förstärkts med en damm nordväst om planområdet som hjälper till att fördröja dagvattnen från bebyggelse på Ekholmshöjden innan det når Fiskarfjärden.

Delaktighet och barnperspektiv

Inom ramen för Fokus Skärholmen har två dialoger med medborgare genomförts, ”Bästa platsen” och en ”Integrerad barnkonsekvensanalys”, vars resultat tagits fasta på i arbetet med Skärholmsdalen.

”Bästa platsen” visade att 4 av de 6 favoritplatserna i Skärholmen är lokaliserade nära planområdet dvs Skärholmstorget, Sätredalsparken, naturreservatet och Sätresbadet. Sätredalsparken utpekades även som en favoritplats för lek hos barn och ungdomar. Skärholmsvägen framkom i dialogen som en plats med utvecklingsbehov. Skärholmsvägen pekades ut som ett otryggt stråk med bristande tillgänglighet för gång och cykel, samtidigt som det var en plats där man önskade sig mer bebyggelse.

Den integrerade barnkonsekvensanalysen visade att området väster om Skärholmsvägen upplevs som otryggt och som en ”baksida” av Skärholmens centrum. Dessutom framkom att bostadsgårdar är viktiga platser för lek.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

I anslutning till området finns två grundskolor, Ekholmsskolan och Lillholmsskolan och ett gymnasium. Utbyggnad av

Lillholmsskolan är planerad. Inom planområdet finns förskolan Skärholmshöjden på Ekholmsvägen.

Sjukvård

Inom planområdet planeras ett vårdboende. I Skärholmens centrum finns ett brett utbud av vård och omsorg.

Kommersiell service

Det finns ett mycket stort utbud av kommersiell service finns i Skärholmens centrum ca 600-1200 meter från planområdet samt i Kungens Kurva.

Gator och trafik

Stadsdelsområdet knyts samman med innerstaden genom tunnelbanans röda linje mellan Norsborg och Ropsten. Framtida planerade kollektivtrafikutbyggnader som Spårväg Syd mellan Flemingsberg och Älvsjö, via bland annat Skärholmen, och ny tunnelbana Älvsjö – Fridhemsplan kommer att förstärka Skärholmens läge i regionen.

Skärholmen har ett strategiskt läge i regionen och i staden längs huvudleden till Stockholm söderifrån. Skärholmen kopplas i framtiden med västerort och norra Stockholm genom Förbifart Stockholm som beräknas vara färdigbyggd 2026.

Gatunät

Det befintliga gatunätet i Skärholmen bygger på trafikseparering med ett relativt finmaskigt nät av gång- och cykelvägar i övervägande parkmark och matarleder för biltrafik som ansluter till lokalgator, som i bostadsenklaverna avslutas med vändplan. Huvudgator för biltrafik i planområdet är Skärholmsvägen, Vårholmsbackarna och Ekholmsvägen. Berörda lokalgator är Björksättravägen, Gräsholmsvägen och Falkholmsgränd.

Mellan Skärholmen och Sättra rör sig fotgängare och cyklister på en planskild gång- cykelbana från Sättradalsparken, parallellt med Skärholmsvägen, fram till busstorget. I dalgången är gångstråken svårorienterade och mycket kuperade. Under korsningen Falkholmsgränd/Vårholmsbackarna finns två gångtunnlar som kraftigt försvårar orienteringen. Gångvägarna kan kvällstid upplevas otrygga då de saknar kontakt med bebyggelsen. Planskildheterna kan upplevas som otrygga i och med skymd sikt. Gång-och cykelvägen längs Falkholmsgränd leder till Lillholmsskolan och vidare till Stångholmsacken och Vårberg.

Skärholmsvägen saknar bitvis cykelbana. Skärholmsvägens cykelstråk är i Stockholms cykelplan (2012) utpekad som prioriterat pendlingsstråk, som ska knyta ihop stadsdelen med Sättra och möjliggöra att cyklister med olika förutsättningar kan känna sig trygga och säkra. Det finns ett generellt förbättringsbehov hos befintliga gång- och cykelbanor och ett behov av att skapa en stråkhierarki mellan lokala stråk, huvudstråk och pendlingsstråken för att öka orienterbarheten. Skärholmsvägen utgör en barriäreffekt då den delvis saknar gång- och cykelväg samt inte är förbunden med Ekholmsvägen.

Kollektivtrafik

Planområdet har ca 600-1200 meter till Skärholmen och Sättras tunnelbanestationer. Buss trafikerar området lokalt. På Skärholmsvägen passerar bussar, men där saknas hållplats. Skärholmens centrum är en viktig regional omstigningsplats med bussar till andra län och kommuner.

Biltrafik

Skärholmen är byggt med bilen som dominerande trafikslag. Centrala Skärholmen knyts samman med övriga stadsdelscentrum; Vårberg, Sättra och Bredäng via Skärholmsvägen. Skärholmsvägen är utformad med två breda körfält i vardera riktning med avsaknad av gång- och cykelbanor och få eller inga korsningspunkter i plan. Det inbjuder till höga hastigheter och den är tillsammans med Vårbergsvägen och Ekholmsvägen de mest trafikerade gatorna i närområdet.

Parkering

Bilparkering i Skärholmen sker idag på tomtmark, antingen som markparkering eller i parkeringsanläggning. En del kantstensparkering förekommer på lokalgatorna. Generellt saknas cykelparkering.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i området begränsas av topografins nivåskillnader. Branta backar och kuperad terräng minskar tillgängligheten särskilt för äldre, barn och funktionsvarierade. Exempelvis har den kortaste gångvägen till Skärholmens centrum, från mitten av planområdet via Ekholmskolan, en lutning över 8%. Även angöring för busstrafik och transporter försvåras i och med att lutningarna på sina ställen överstiger de krav som finns på lutningar i BBR. Vid radhusbebyggelsen i

närheten av parken vid Falkholmsgränd kan parkeringsplats för rörelsehindrad vid behov inrättas i gata.

Störningar och risker

Luft

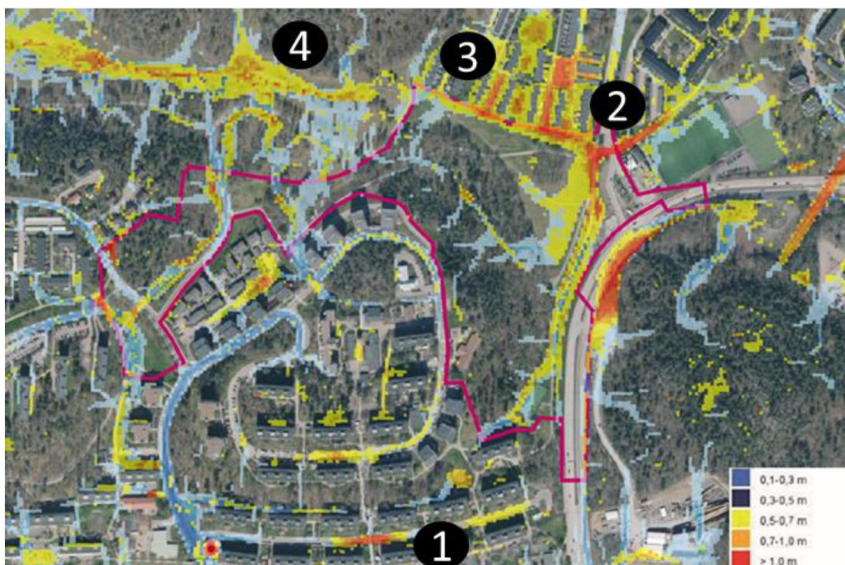
Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Buller

Planområdet exponeras för buller från Skärholmsvägen och Björksättravägen vilket leder till att de östra delarna av planområdet är särskilt utsatta. Närmast Skärholmsvägen ligger en större äng som skiljs från resten av parken av en skogsdunge cirka 100 meter från vägen. Parken är mycket utsatt men skogsdungen reducerar bullernivåerna längre in i parken. Längs Vårholmsbackarna går också en del trafik varför även de västra delarna av planområdet är något bullerutsatta. Intill vägen ligger en skogsklädd höjd vilket ger en viss avskärmande effekt för parkområdet i norr.

Översvämningsrisker

Då planområdet är kraftigt kuperat, med marknivåer som varierar ca 30 meter i höjdlid bidrar det till att mycket dagvatten rinner ner i dalgången i norr samt till Skärholmens centrum i söder. Tunnelbanans spårområde (1) samt en gångtunnel i planområdets nordöstra del (2) kan översvämmas vid ett 100-årsregn. Även radhusområdet vid Gillsätra (3) och koloniområdet i Sätmaskogen (4) riskerar att drabbas av översvämning, men i lägre omfattning.



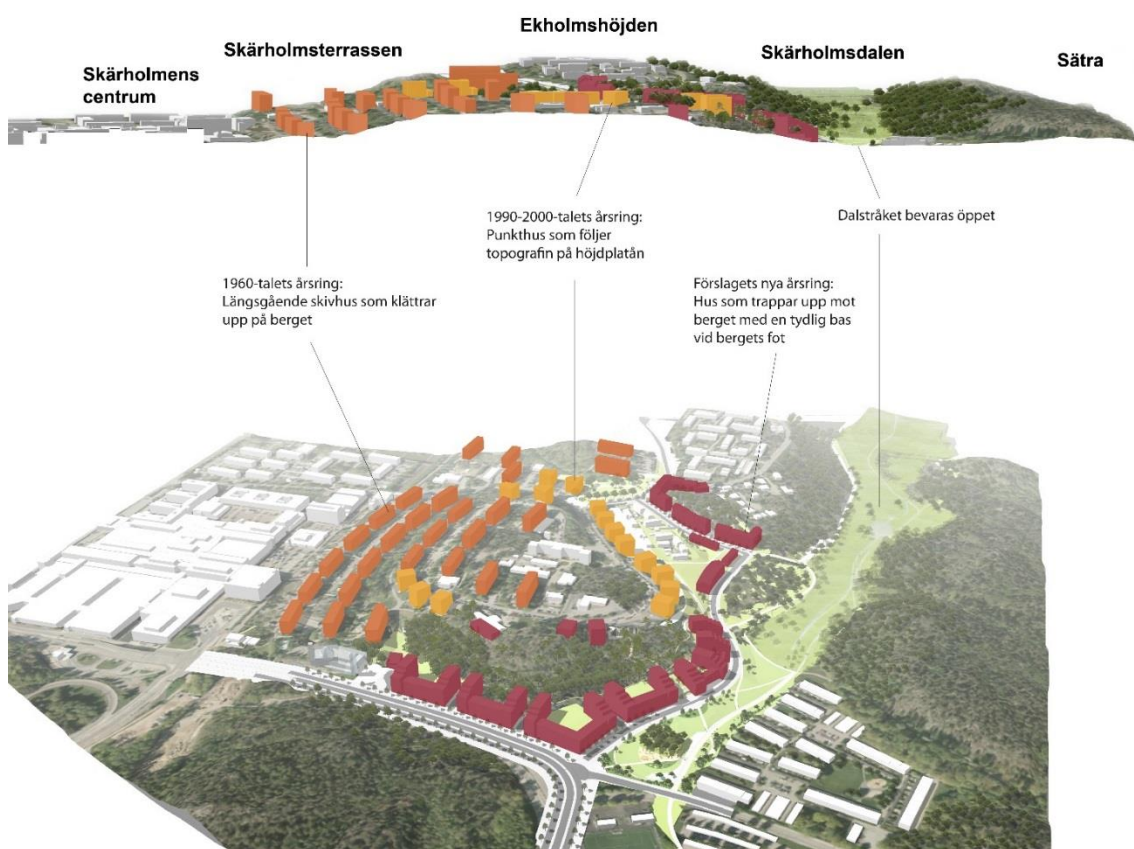
Områden som riskerar översvämning i anslutning till planområdet vid ett 100-årsregn enligt Stockholms stads skyfallskartering Scenario C.

Planförslag

Den stadsmiljö som möjliggörs genom detaljplanen avses utgöra en ny årsring av bebyggelse i centrala Skärholmen, som kompletterar befintlig bebyggelse med nya byggnadstypologier. Planförslaget rymmer ca 800 nya bostäder samt verksamheter som vårdboende, förskolor, butikverksamhet och kontor. Skärholmsvägen mellan Skärholmens centrum och södra Sättra avses omvandlas från en trafikled till en stadsgata, med avsikten att koppla ihop stadsdelarna med sammanhängande bebyggelse. Parallellt med utbyggnaden avses också delar av parkstråket som förbinder Sättradalen med Sättraskogen och Mälaren utvecklas från grönområde till park. En stor andel av de plana ytorna i dalen bevaras och en ny gata föreslås tillkomma för att öka tillgängligheten till stadsdelen och naturreservatet. Ett helhetsgrepp kring landskapsrummet och stadsbilden avser förstärka och komplettera stadsdelens karaktärsstarka gestaltning och accentuera landskapet.



Illustrationsplan för Skärholmsdalen. Bild: Nyréns Arkitektkontor.



Flygvy från nordost. Ny bebyggelse illustrerad i rött, befintlig bebyggelse i orange, gult och grått. Bebyggelsen föreslås placeras i gränsen mellan befintlig bebyggelse på Ekholmshöjdens norrslänt och naturreservatet. Bebyggelsen tar avstamp i landskapet och Skärholmens karaktärsstarka stadsbild. Parkstråket i dalgången bevaras och utvecklas. De föreslagna öppna kvarteren med volymer som klättrar upp för höjderna bedöms komplettera 60-70 talets hus i park-bebyggelse i ortogonala mönster och 90-00 talets punkthus. Bild: Nyréns Arkitektkontor



Flygvy över parkstråket. En ny årsring med bebyggelse som följer terrängen och skapar väldefinierade stadsrum med tydligare kopplingar till Sätterskogen. Bild: Nyréns arkitektkontor

Stadsbyggnadsprinciper

Med utgångspunkt i de stadsbyggnadsstrategier för social hållbarhet som formulerats för Fokus Skärholmen har fyra Stadsbyggnadsprinciper utvecklats för detaljplanen för Skärholmsdalen. Strategierna beskriver de bärande idéerna för den stadsmiljö som möjliggörs, hur bebyggelsen avses placeras och utformas för att forma och stärka de offentliga rummen och hur stadsbilden i Skärholmen kan utvecklas. Principerna beskriver hur stadsutvecklingen ska bidra till att värna områdets befintliga och potentiella kvalitéer samt bidra till ökad social hållbarhet.

Planen har utformats med en viss generalitet för att vara möjlig att genomföra över lång tid och med många olika aktörer, och den bygger på stadsbyggnadsprinciper som ska säkerställa stadsskvaliteter som håller över tid.



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

Stärk stadslivet – definiera och aktivera stadsrummen

Den föreslagna bebyggelsen ska vända sig mot gator och bidra till den upplevda tryggheten med entréer och omsorgsfullt gestaltade bottenvåningar. Bebyggelsen ska samla sig runt tydligt definierade, attraktiva gaturum som binder samman de befintliga inåtvända bostadsenklaverna. Bebyggelsens placering och utformning ska skapa förutsättningar för inbjudande stadsrum med goda ljus- och vindförhållanden – ett behagligt lokalklimat.



*Bebyggelse ska placeras och utformas så att den definierar och aktivera stadsrummen.
Bild: Nyréns Arkitektkontor*

Stadsrum - utveckla gröna nätverk och offentliga rum

I strategiska lägen ska grönytor sparas och utvecklas till parker. Nya urbana platser som uppmuntrar till möten, lek och vila ska skapas. Tydliga gränser mellan privat och offentligt ska eftersträvas. Entréer till park- och naturområden ska förbättras och gröna nätverk ska utvecklas. Barns och ungas behov av lek och rörelse ska väga tungt i utformningen av planområdets förskolegårdar, skolvägar och övriga friytor. En omsorgsfull gestaltning i ögonhöjd ska finnas.



Grönytor ska utvecklas till parker och gröna nätverk utvecklas. Bild: Nyréns Arkitektkontor

Skapa gator - koppla samman stadsdelar

För att öka tillgängligheten för alla, i och mellan stadsdelarna, dag och natt, ska vägar omvandlas till gator och nya gator utformade för blandtrafik skapas. Den nya stadsstrukturen ska genom detta bidra till, rent faktiskt och upplevelsemässigt, förstärkta kopplingar mellan Skärholmen, Sättra, naturen i Sättraskogen och till vattnet vid Mälaren. Målet är även att åstadkomma starka kopplingar inom stadsdelen. Fotgängare och cyklister ska prioriteras framför biltrafik och strukturen ska stödja ett liv i rörelse för alla åldrar. Genom att tillföra trottoarer och cykelbanor till de nuvarande matarlederna ökar finmaskigheten i gatunätet för fotgängare och cyklister.



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

Stadsbild - en varierad bebyggelse som följer landskapets form

Bebyggelsen ska placeras så att den ger intrycket av att trappa längs sluttningarna och accentuera av terrängen. Husens höjder varierar. Längs Skärholmsvägen möjliggörs de högsta husen, i dalgången något lägre och allra lägst föreslås bebyggelsen vara i anslutning till naturreservatet.

Bebyggelsen ska varieras med olika typer av användning och utformning.

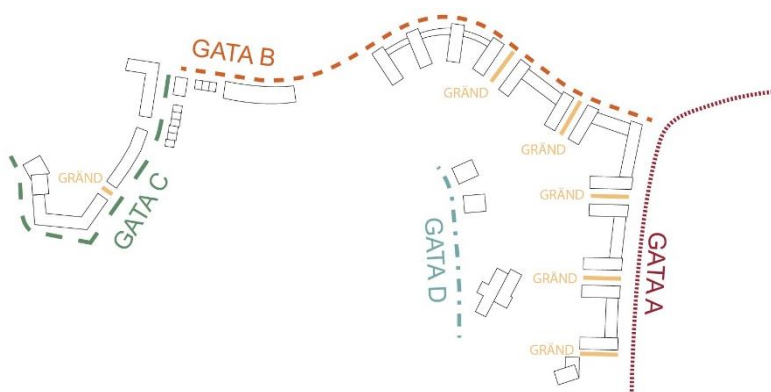
En blandning av lägenhetsstorlekar och boendetyper eftersträvas och planen möjliggör även stadsradhus i ett par lägen.



Gestaltungsprinciper för ny bebyggelse

Gestaltungsprinciperna konkretiserar på vilket sätt bebyggelsen bör utformas för att innebörden i stadsbyggnadsprinciperna ska uppnås. Principerna syftar till att uppnå hög kvalitet och ska ligga till grund för byggande och förvaltning.

Bebyggelsens höjder och placering har anpassats för att fungera med olika byggsystem och byggtekniker så att det exempelvis ska vara möjligt att bygga med träkonstruktion såväl som betong. Planbestämmelserna möjliggör därmed ett nyttjande av byggrätten på olika sätt utan att planen behöver ändras.

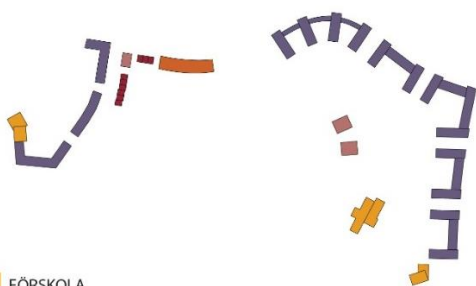


Orienteringsdiagram. Bild Nyréns

Typologi och innehåll

Planen möjliggör bebyggelse av olika typer och med olika innehåll. Sammantaget skapas cirka 800 bostäder, ett vårdboende och tre förskolor. Centrumverksamhet möjliggörs och kravställs på strategiska ställen i bottenvåningar längs Skärholmsvägen. Planen möjliggör också lokaler som kan användas av de boende och exempelvis göras tillgängliga för lokala föreningar. Längs Skärholmsvägen möjliggörs även kontorsverksamhet.

Inom planen ryms en rad olika byggnadstyper med den gemensamma nämnaren att de är placerade längs med gatorna, med öppna eller aktiva bottenvåningar, så att de stärker stadsrummet. Ny bebyggelse föreslås längs Skärholmsvägen (Gata A) vid foten av Ekholmshöjden (Gata B) och vidare längs förlängningen av Gräsholmsvägen (Gata C) samt komplettering



- FÖRSKOLA
- VÅRDBOENDE
- RADHUS
- PUNKTHUS/ LAMELLHUS
- KLÄTTRANDE KVARTER

längs Ekholmsvägen (Gata D). Här ryms öppna kvarter, terrasshus, klättrande kvarter, radhus och punkthus.

Byggnadernas placering

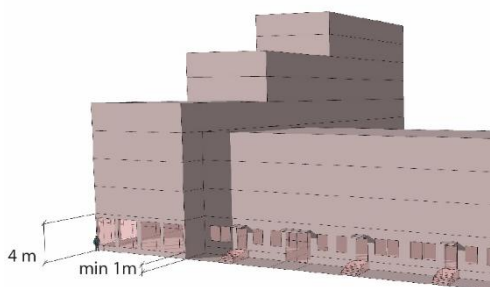
Den generella principen är att den föreslagna bebyggelsen placeras i anslutning till gatan, för att skapa ett tätt och intimt gaturum.

Bebyggelsen ska i vissa lägen placeras med förgårdsmark mot gata. Detta för att synliggöra gavelbyggnaderna som särskilda byggnadsvolymer som klättrar mot berget, **p1** och **p3**.

Förgårdsmarken utgör i dessa fall en upplevd breddning av trottoaren som skapar förutsättningar för möblering i gaturummet, uteplatser och/eller enskilda entréer med trappor.

Bestämmelserna skiljer sig genom det minsta föreskrivna avståndet till GATA. Det längre avståndet i p3 syftar till att skapa en privat sfär och möjliggöra uteplatser för bostäder i markplan. Byggrätten för varje länkbyggnad begränsas med ett maximalt exploateringsstal som anges i byggnadsarea (BYA), för att skapa en mer flexibel byggrätt. Byggrätternas storlek är anpassade för att fungera med olika byggsystem och byggtekniker.

I övriga lägen får bebyggelsen placeras med förgårdsmark för att möjliggöra anordning av tillgängliga entréer där Gräsholmsvägen lutar. Detta regleras i plankartan med **p2**.



Den klättrande gavelbyggnaden ska placeras med fasaden ända fram i gatulivet. Lamellen som binder ihop gavlarna och sluter kvarteret mot gatan, länkbyggnaden, ska placeras minst 1 eller minst 3 meter från gatulivet.



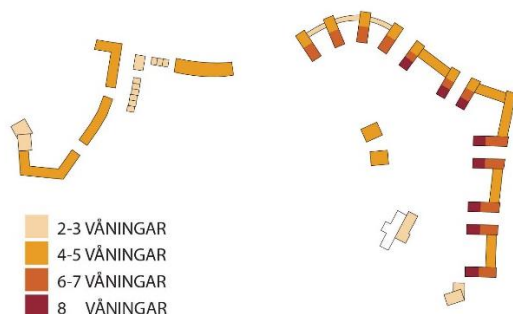
Där terrängen är som brantast möjliggörs terrasshus med låga länkbyggnader som kan utformas som radhus med privat förgårdsmark



Där Gräsholmsvägen (gata C) lutar kraftigt får bebyggelsen placeras med förgårdsmark för att möjliggöra tillgängliga entréer (p2).

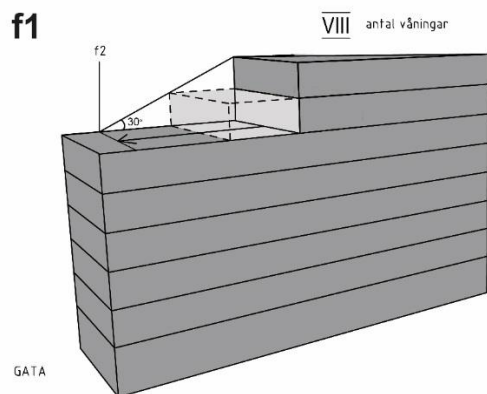
Bild: Nyréns arkitekter

(p3). Bild: BSK arkitekter



Byggnadernas höjd

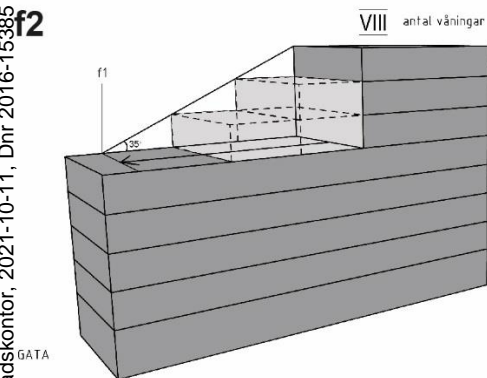
Byggnadernas föreslagna höjder är reglerade med våningsantal eller byggnadshöjd. En central gestaltungsprincip för Skärholmsdalen är de klättrande gavelbyggnaderna som trappas från gatan in mot Ekholmshöjden. Avsikten är att trappningen ska kunna upplevas på två skalnivåer. Dels ska de trappade gavlarna synas på avstånd, dels ska trappningen upplevas från gatunivå genom att länkbyggnaderna är inskjutna i förhållande till gavlarna.



f1 innebär att byggnadsvolymen ska trappas i två steg från gatan inom en vinkel av 35°

Gavelbyggnaderna ska bidra till att förstärka upplevelsen av topografin och får i bakkant mot berget bli maximalt åtta våningar sett från gatan. Med den höjden bedöms den skogsklädda bergskanten kunna skönjas på håll och bidra till att den nya årsringen av bebyggelse ska vara avgränsad och avläsbar mot de tidigare.

Gavelbyggnaderna binds samman med en länkbyggnad till ett u-format kvarter. De lägre länkpartierna möjliggör mer solljus i parken, gaturummet och i boendemiljön.



f2 innebär att byggnadsvolymen ska trappas från gatan inom en vinkel av 30°

Mot parken i Skärholmsdalen, gata B, gäller att bebyggelsen ska trappas från gatan i minst två steg inom en vinkel av 35 grader (**f1**). Gavelbyggnaderna tillåts uppföras med 5 våningar mot gatan och motsvarande 8 våningar från gatan mot Ekholmshöjden. Länkbyggnaderna tillåts uppföras i 4 våningar. Där topografin är som brantast utformas bebyggelsen som terrasshus med länkbyggnader på 2-3 våningar, som kan utformas som radhus. Längs Skärholmsvägen, gata A, gäller att byggnaden ska trappas från gatan inom en vinkel på 30 grader (**f2**).

Gavelbyggnaderna tillåts uppföras med 6 våningar mot gatan och motsvarande 8 våningar från gata mot Ekholmshöjden. Länkbyggnaderna tillåts uppföras i 5 våningar.



Volymstudie; vårdboende, radhus och flerfamiljshus i anslutning till Sätterskogen. Bild: Nyréns arkitektkontor



Illustration trappande hus mot parken
Arkitekt: Tengbom

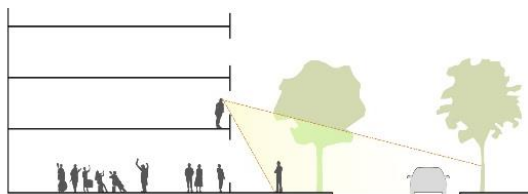


Illustration av trappande hus mot parken Bild: BSK Arkitekter

Bebyggelsens föreslagna höjder är anpassade till omgivande radhus och villabebyggelse och närheten till naturreservatet. Vårdboendet tillåts uppföras i 4 våningar och närmast skogen möjliggörs radhus eller mindre flerfamiljshus på maximalt 3 våningar.

I väster längs Gräsholmsvägen och Vårholmsbackarna, gata C, föreslås bebyggelse i 3-5 våningar. Bebyggelsen regleras genom våningsantal eller byggnadshöjd över nollplanet. Där gatan lutar är byggrätten indelad i enheter med olika byggnadshöjder i relation till nollplanet. Detta syftar till att bebyggelsen ska följa topografin.

Två punkthus med en höjd som motsvarar 4 våningar mot gatan föreslås komplettera bebyggelsen på Ekholmsvägen, gata D, i anslutning till Ekholmshöjdens förskola. Den föreslagna höjden harmonierar med intilliggande bebyggelse.



Lokaler, entréer, balkonger och fönster kan bidra till en ökad upplevd trygghet i det offentliga rummet. Placeringen av fönster i relation till balkonger påverkar vilken del av gaturummet som syns från lägenheterna.

Byggnadernas utformning

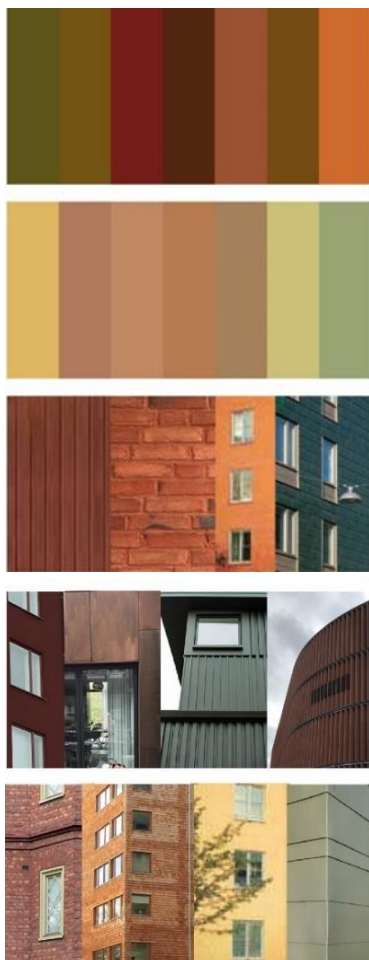
Balkonger och burspråk

Så många bostäder som möjligt ska ha tillgång till en egen uteplats, men det är viktigt att väga gaturummets goda utformning mot önskan om en egen balkong. Placering och utformning av balkonger och burspråk ska ske utifrån fasadernas orientering och gaturummets utformning. Generellt gäller att balkonger får kraga ut maximalt 1,4 meter och burspråk max 0,75 meter mot gatan, där inget annat anges. Upp till en höjd på 4,5 meter från gatunivån ska hållas fritt från balkonger och burspråk för att säkerställa rymd och ljus i gaturummet. Längs huvudgator, gata A, B, C och D, tillåts inte balkonger sticka ut över gatan och inkräkta på gaturummet samt försämra möjligheten till ”ögon på gatan”. Avsikten är också att åstadkomma ett stadsmässigt, sammanhållet och harmoniskt intryck mot Skärholmsvägen, parken och Sätmaskogen. Skärmtak vid entré får finnas. Detta regleras i plankartan med **f3**.

I gränder regleras även de norrvända fasaderna med **f3**. Med anledning av grändernas relativt smala mått bedöms gaturummet enbart tåla balkonger på ena sidan. Därför möjliggörs endast balkonger på de mest solbelysta fasaderna. För vårdboendet möjliggörs djupare balkonger på 3,5 meter längs en del av fasaden mot gården för att göra dem användbara för den typen av verksamhet. Utbredningen begränsas genom att ytterkant på balkong ska ligga minst 12 meter från tomtgräns. Stöpelare får finnas för dessa balkonger. Detta regleras i plankartan med **f5**.

Material och kulör

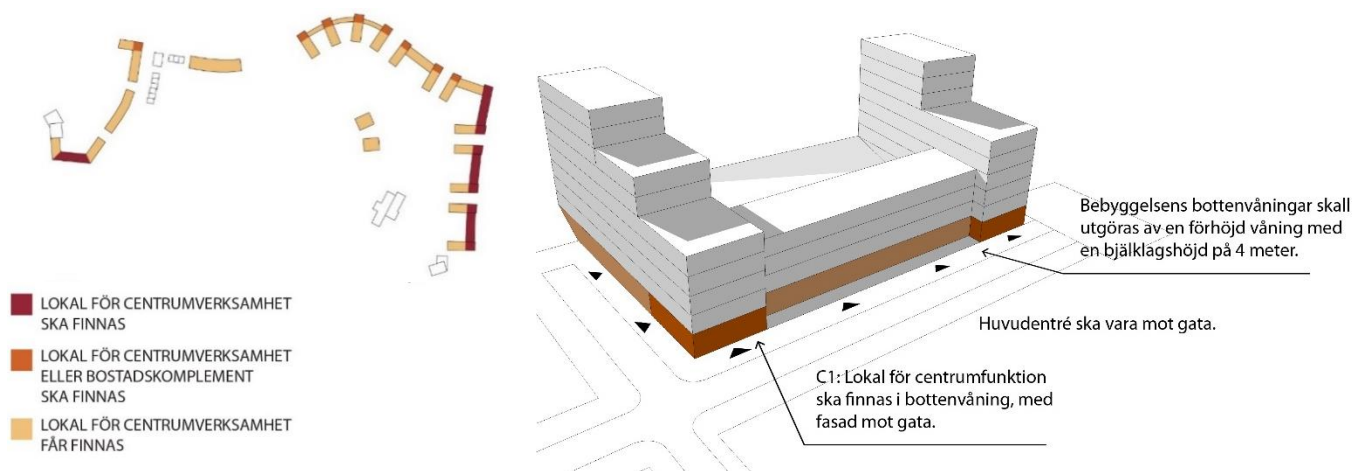
Skärholmsdalen ska ha en sammanhållen kulörpalett hämtad från naturen och som står i kontrast mot Skärholmens karaktäristiska vita skivhus. Särskilt viktigt är kulörpaletten vid Skärholmsvägen (gata A) där alltför ljusa fasader bedöms konkurrera med upplevelsen av de vita skivhusen på Ekholmshöjdens sydslutning och därmed påverka Skärholmens kulturhistoriskt värdefulla siluett negativt. Närmast Sätmaskogen och mot parken (gata B) har färgsättningen också stor betydelse där en alltför ljus, mörk eller kraftig kulör riskerar att dominera över naturlandskapet.



- Den nya bebyggelsen ska generellt ha en varm ton genom användning av naturliga material, t.ex. traditionellt tegel, trä och sten.
- Material med målade eller infärgade ytskikt ska ha en mättad kulör hämtad från jordpigment. Exempel på naturliga jordpigment är umbror, ockror, grönjord och järnoxider. Vid användning av NCS-systemet är riktvärdena för svärta 40-70% och kulörstyrka 10-40%. Graden av svärta ska generellt sett överstiga graden av kulörthet.
- Fasader som inte syns mot omgivningen, t.ex. innergårdsfasader kan ha ljusare kulörer.
- Punkthusen på Ekholmsvägen (gata D) betraktas som en fortsättning på tidigare förtätning och ska harmoniera med den befintliga ljusa bebyggelsen på berget genom en vitaktig kulör.
- Fasader ska utformas utan synliga elementskarvar. Alternativt ska elementskarvar ingå som en del i en helhetsgestaltning av fasaden. Syftet är stödja omsorgsfullt gestaltade fasader.
- Inom varje enskilt kvarter ska det finnas en variation i material, kulör eller detaljeringsgrad med en vertikal indelning.

Bottenvåning

En intention med planen är att åstadkomma en bebyggelse med bottenvåningar som på olika sätt bidrar till att skapa ett levande och tryggt gaturum. En hög entrétäthet och verksamheter i bottenplan ska ge liv och rörelse. Generellt gäller, för byggnader över tre våningar, att bottenvåningen mot gatan ska vara omsorgsfullt gestaltad, och urskilja sig från övriga våningar genom till exempel materialval, kulör eller detaljering. För all bebyggelse gäller att bottenvåningar mot gata ska vara 4 meter och att alla huvudentréer ska vara mot gata, vilket regleras med planbestämmelse. Våningshöjden bidrar till att göra användningen av bottenvåningen flexibel, med möjlighet till förändrade användningar över tid.



Exempel på utformning av bottenvåning med centrumfunktion, huvudentré mot gata och förhöjd bottenvåning. Bild Nyréns Arkitektkontor.

Som generell princip möjliggörs verksamhet för centrumändamål inom hela planområdet genom att genomgående tillåta C, centrumverksamhet. I några strategiskt utpekade lägen är det även krav på att det ska finnas lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Detta syftar till att möjliggöra ett levande och tryggt gaturum men även att stödja möjligheter till ett lokalt näringsliv där det är enkelt att leva ett hållbart vardagsliv med grundläggande service på nära håll. Genom bestämmelsen **C1** regleras användningen i bottenvåning mot Skärholmsvägen, gata A, till centrumverksamhet till minst 60% av fasadlängden, med intentionen att säkerställa aktiva bottenvåningar längs en stor del av gatans sträckning.

Genom bestämmelsen **C2** regleras användningen i bottenplan mot platsbildningen och parken vid Falkholmsgränd, del av gata C. I fasad mot gatan ska det finnas centrumverksamhet, varav en lokal om minst 200 kvadratmeter. Syftet att möjliggöra en lite större lokal som exempelvis skulle kunna utgöras av en närlivs eller ett kafé.

Längs delar av gata B och C reglerar planen en utformning av bottenvåningar som möjliggör verksamhetslokaler, men utöver C medger planen även lokaler för bostadskomplement, som exempelvis gemensamhetslokaler.



I bottenvåningen mot platsen vid Falkholmsgränd möjliggörs en lokal för centrumverksamhet på minst 200 kvm. Bild: Nyréns arkitektkontor



I bottenvåningen mot Skärholmsvägen regleras användningen till minst 60% centrumverksamhet. Bild: Tengbom

Användningsbestämmelse **B1** innebär att bostäder inte medges i bottenvåningen. Bottenvåningen kan användas för bostadskomplement och/eller centrumändamål (**C**). Genom användningsbestämmelse **B2** möjliggör planen ett vårdboende. Minst 60 % av bottenvåningens fasadlängd mot gata ska bestå av personal- och gemensamhetsutrymmen. Resterande del kan bestå av bostäder eller bostadskomplement.

Generellt ska lokaler för centrumverksamhet och bostadskomplement utformas med minst 3 meter höga entré- och fönsterpartier, huvudsakligen av glas. För bottenvåningar mot Gräsholmsvägen (gata C), där gatan har en kraftig lutning, kan det vara svårt att uppnå. Där finns en annan utformningsbestämmelse, **f6**, som reglerar att lokaler för centrumverksamhet och bostadskomplement mot GATA ska utformas med entré och fönsterparti i huvudsak av glas, som är minst 2 meter höga.

Där bostäder tillåts i bottenvåningen ska färdigt golv i bostäderna vara förhöjt med minst 0.7 meter, eller minst 3 meter förgårdsmark finnas. Detta med syfte att ge bostaden privat sfär och att säkerställa att gaturummet är uppfattas som tydligt offentligt.

I Skärholmsdalen är intentionen att uppnå en hög entrétäthet för att möjliggöra ett levande och tryggt gaturum. Generellt ska huvudentré ordnas mot gata. För att också säkerställa god tillgänglighet till gården för de boende, ska det från varje trapphus ordnas en sekundär entré mot gården. Varje lägenhet i markplan ska ha en enskild entré mot gatan. I de fall huvudentré

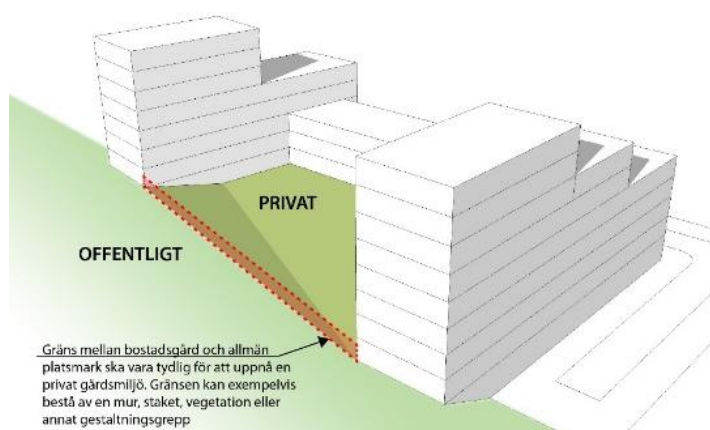
av tillgänglighetsskäl inte kan ordnas från gatan ska en sekundär enskild entré ändå ordnas.

Bostadsgårdar

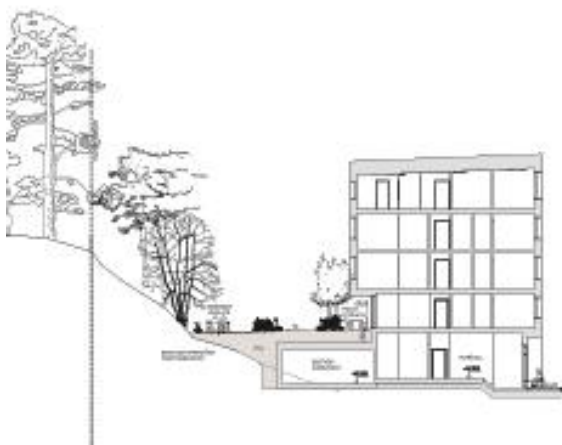
Som generell princip orienteras huvudentréer mot gatan men från varje trapphus ska en sekundär entré mot gården anordnas. Detta underlättar användning av gården för de boende vilket i sin tur understödjer ett starkt grannskap. Direkt entré från trapphuset främjar också barns möjlighet att använda gården från tidig ålder. Gårdarna bör innehålla plats för samvaro, avskildhet och lek för att tillgodose en god närmiljö för de boende. De privata innergårdarna och uteplatserna ska vara väl definierade och avskilda från allmän platsmark. Gårdarnas gräns mot det allmänna, där den inte består av bebyggelse, utgörs av annat rumsavskiljande element, så som naturlig terräng, låga murar, vegetation eller spaljé.



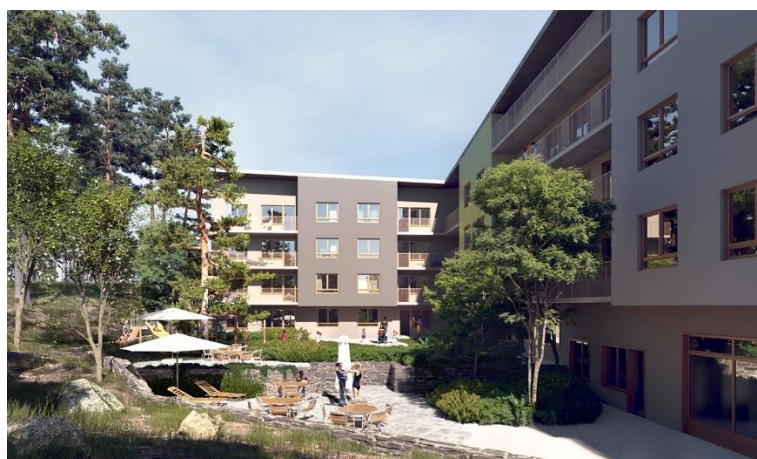
Exempel på gård längs Skårholmsvägen
Bild: OKK arkitektkontor



Tydliga gränser mellan offentliga och privata utrymmen t.ex. genom murar, staket och vegetation. Bild Nyréns Arkitektkontor.



Exempel på gård längs Gräsholmsvägen



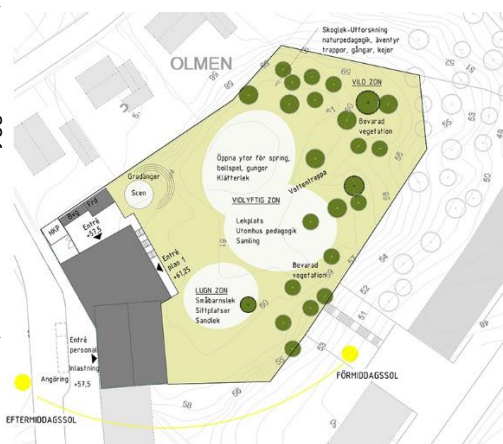
Sektion och bild: Nyréns arkitektkontor

På gårdarna får komplementbyggnader uppföras som motsvarar 4 % av gårdsytan eller maximalt 40 kvm. Underbyggda gårdars bjälklag ska klara 0,8 meters jorddjup på minst 50 % av den underbyggda gårdsytan, för att möjliggöra plantering av blommor, buskar och mindre träd. Där gårdarna inte är underbyggda ska kvartersmarken vara genomsläpplig för att främja infiltration av dagvatten (**n2**). Genomförandet av planen kommer innebära att träd behöver tas ned. Befintliga träd som är särskilt skyddsvärda skyddas mot avverkning (**n1**). Dessa träd får enbart tas bort om de är dokumenterat sjuka eller om de utgör en fara för personer eller egendom. Om de tas bort ska de ersättas med nya av samma eller likvärdigt slag.

Nya förskolor

Planförslaget möjliggör två nya förskolor på vardera 6 avdelningar samt att en befintlig förskola utökas med ca 3 nya avdelningar. Totalt föreslås ca 15 nya förskoleavdelningar inom planområdet.

Förskolorna är placerade där det finns förutsättningar för kvalitativa gårdar av en storlek som motsvarar ca 30 kvm/barn med uppvuxen vegetation. De nyttillkommande förskolornas byggnader, vid gata A och C, ska placeras med fasad och entré mot gata, för att stärka gaturummet och för att så stora, sammanhängande utearealer som möjligt på förskolegårdarna ska kunna uppnås. Uppvuxen vegetation, särskilt träd, bör bevaras i största möjliga mån, för att kunna erbjuda lek i vandrande skugga. Förskolegårdar möjliggör fristående skärmtak, förråd och växthus som upptar högst 4% eller 40 kvm av gårdsytan.



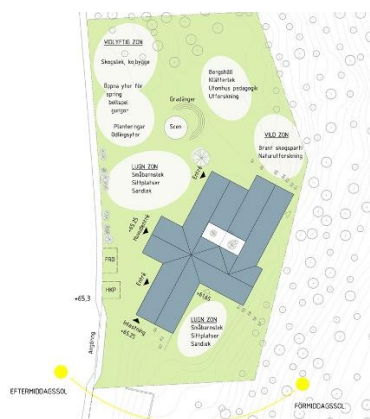
Volymstudie av förskola vid Vårholmsbackarna i 2-3 plan
Bilder: Cederwall Arkitekter

Förslag till gård för förskolan vid Vårholmsbackarna.

Förskolan vid Vårholmsbackarna

En ny förskola på med 6 avdelningar föreslås vid Vårholmsbackarna i östra delen av planområdet. Förskolan placeras med fasadliv mot gatan på en kuperad tomt invid en tallhällmark som gränsar till Sätmaskogens naturreservat. Med anledning av den kuperade tomten föreslås en byggnad i suterräng i 2-3 våningar. Detta speglar den omgivande befintliga bebyggelsens skala och följer landskapets form.

Förskolebyggnaden placeras i den södra delen av tomten för att inte inkräkta på den befintliga bebyggelsen med huvudentré och angöring från Vårholmsbackarna. Byggrättens utbredning och volym begränsas för att säkerställa en gård på ca 30 m²/barn. I så stor mån som möjligt bör tomtens vegetation bevaras.



Förslag till gård för förskolan vid Ekholmsvägen.



Volymstudie till förskola vid Ekholmsvägen i 1-2 plan
Bilder: Cederwall Arkitekter

Förskola vid Ekholmsvägen

Planen medger nybyggnad eller utbyggnad av befintlig förskola med ca ytterligare 3 avdelningar i 1-3 våningar. Planen möjliggör en utökning av tomten och byggrättens utbredning och volym begränsas för att säkerställa en förskolegård om ca 30 kvadratmeter per barn. Vid utbyggnad av befintlig förskola bör förskolans kulturhistoriska värde beaktas i gestaltningen.



Illustrationsplan, förskola vid Skärholmsvägen. Illustration: Nyréns

Förskola vid Skärholmsvägen

En ny förskola med 6 avdelningar föreslås intill Skärholmsvägen, invid den planlagda moskén. Förskolan föreslås placeras delvis i souterräng mot gatan vilket skapar förutsättningar för en rymlig och skyddad förskolegård med ca 30 kvadratmeter per barn. Planen medger en egen angöring, men det vore önskvärt att samplanera med angöringen till moskén för att spara yta till annat och minska antalet utfarter mot Skärholmsvägen. Gården bör bestå av naturmark med ett antal uppvuxna träd, varav de mest värdefulla skyddas (**n1**). På förskolegården möjliggörs tillgänglighet för allmänt ändamål genom ett **u-område** för ett stenfyllt dagvattendike med dräneringsrör och ett infiltrationsmagasin för dagvatten. Diket är i normalfallet inte vattenförande och bedöms inte utgöra någon risk eller störning för den föreslagna användningen. Behovet av att underhålla anläggningen bedöms också vara sparsamt varför det inte bedöms störa användningen av förskolegården.

Vårdboende

Planförslaget möjliggör ett nytt vårdboende i 4 våningar med det nedersta planet delvis i suterräng. De tre översta våningarna är i huvudsak tänkta för boende, medan bottenplan mot gatan inrymmer mer publika funktioner, som centrumverksamheter, matsal/café, frisör och fotvård samt personalutrymmen. Bottenplan bör vara uppglasat och det ska finnas entréer mot gatan. Byggnadens höjd är anpassad för att inte överstiga höjden på intilliggande bebyggelse.



Förslag för vårdboende. Bild Sweco architects.

Utvecklade park- och stadsrum

Planförslaget möjliggör att tre av planområdets grönområden förädlas och utvecklas till parker. Även gator och gränder utformas som samlande offentliga rum för rörelse och vistelse. Gång- och cykelnätet knyts ihop och i anslutning till korsningspunkter planeras nya platser och torg.



Illustration som visar tänkt utformning av parken i Skärholmsdalen Bild: Nyréns Arkitektkontor.

Skärholmsdalen

Parken i Skärholmsdalen är en viktig del i det sammanhängande gröna stråket från Sättra centrum till Skärholmens Gård via Sättradalsparken. Målsättningen med parkens utformning är att skapa en naturlig mötesplats för närboende, med ett varierat

innehåll som lockar människor av olika ålder och bakgrund, samtidigt som stråket blir mer attraktivt och använt. Att parken används mer och blir mer omhändertagen förväntas bidra till att den upplevda tryggheten ökar. Parken ramas in och definieras av nya gator och promenadstråk till en väl integrerad park i stadsstrukturen.

Gatan i söder utformas som en kaj mot parken. Avsmalningarna av körbanan skapar bryggor som binder samman parken med gränderna och naturområdet på Ekholmshöjden. Entréplatser skapas också mot Skärholmsvägen. Den öppna karaktären bibehålls med generösa ytor för lek, bollspel, picknick och folkliv och med långsträckta vyer i dalens riktning.



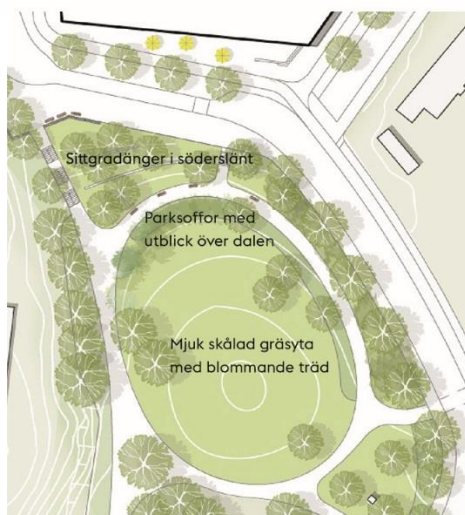
Illustrationsplan parken i Skärholmsdalen. Bild: Nyréns arkitektkontor

Det öppna parkrummet fortsätter vara svagt skålat och den nya parkvägen placeras upphöjd på en terrass som också fungerar som barriär och förhindrar dagvatten att passera in i Gillsättras radhusområde. Mot radhusen föreslås planteringar som bäddar in bebyggelsen i ett bryn och på den soliga terrassen kommer det finnas plats för sittplatser. Kopplingen mellan Sätträdalsparken och den nya parken förstärks genom att även en grön förplats till Sättra bollplan skapas som inriktas på aktiviteter för äldre barn och ungdomar. Centralt i parken bevaras den karaktärsfulla

kullen med vitsippsbackar och högvuxna ekar. Intill denna anläggs en ny lekplats.

Parken vid Falkholmsgränd

Vid Falkholmsgränd skapas en ny södervänd plats med utsikt över parken vid korsningen Gräsholmsvägen/Vårholmsbackarna. Den nya platsen kan utvecklas till ett socialt stadsrum med service i liten skala och en busshållplats skapar möjligheter till lokala möten. I sydsluttningen omvandlas befintligt grönområde till ett mer definierat parkrum. Parken utformas som en grön oas med sittgradänger. Uppvuxna träd i parkens västra del kompletteras med parkträd i grupper kring den öppna gräsytan. Parkens mjukt skålad gräsyta möjliggör fri lek. Dagens planskildhet tas bort och en ny promenadslinga knyter samman parkrummet med intilliggande promenadstråk.



Parken vid Falkholmsgränd



Bild: Nyréns arkitektkontor

Ekholmshöjden

Naturområdet på Ekholmshöjdens sluttning utvecklas för fri lek och promenader. Skogskänslan och ”det vilda” är viktiga kvaliteter att bevara, liksom möjligheterna till kojbyggen, klättring och hemliga lekar. De blockrika branterna samt värdefulla och grova träd bevaras så långt det är möjligt som bas för den ekologiska infrastrukturen. Ek och äldre tall har särskilt högt värde. Tydliga entréer skapas med trappor från gränderna. En stig på skrå runt berget gör det enklare att komma ut och promenera i området. Skärholmsparken och Ekholmsvägen kopplas ihop med en ny belyst gångväg med trappor.



Illustration och sektion, Ekholmshöjden.



Bild Nyréns Arkitektkontor

Utvecklade gator och trafik

Gatunät

Gång-, cykel- och kollektivtrafik ges högst prioritet vid dimensionering och gestaltning av gator.

Den föreslagna trafikstrukturen syftar till att omvandla Skärholmsvägen från en trafikled till en stadsgata, som kopplar samman Skärholmens centrum med Sättra. Den planerade bebyggelsen medför utbyggnaden av en ny lokalgata som förbinder Skärholmsvägen och Ekholmsvägen samt skapar nya entréer mot naturreservatet.



Flygvy från nordväst med nätet av gång- cykelvägar och trottoarer markerat i gult och rött. Mellan kvarteren skapas gränder som bildar en koppling mellan befintlig bebyggelse på Ekholmshöjden och Skärholmsdalen. Gränderna mynnar i bryggor ut i parken/naturen som bildar entréplatser mot Skärholmsdalen. Bild Nyréns Arkitektkontor.

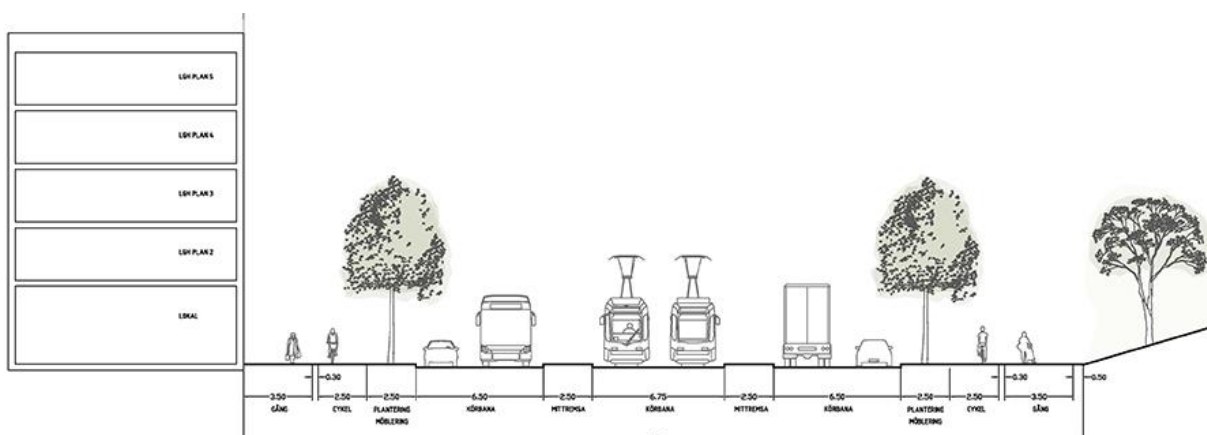
Områdets nät av promenad- och cykelstråk kan utvecklas för ökad trygghet och orienterbarhet genom att gång- och cykelbanor gör det möjligt att röra sig i befolkade och upplysta stadsrum under dygnets mörka timmar.

Skärholmsvägen

Skärholmsvägen föreslås få en ny sträckning för att förbättra orienterbarheten och skapa bättre förutsättningar för stadsliv längs gatan. Den nya sträckningen förbättrar också möjligheten att på sikt utveckla bebyggelse på andra sidan gatan. Den aktuella detaljplanen möjliggör enbart bebyggelse på västra sidan för att skapa utrymme för genomförandet av Spårväg syd. Då Spårväg syds utformning inte är fastställd möjliggör även planen att Skärholmsvägens nuvarande sträckning kan bibehållas.

Utformningen av gatan föreslås utvecklas mot en mer stadsmässig karaktär med blandtrafik. Sektionen rymmer generösa trottoarer, cykelbanor och trädplantering och på sikt även en stadsspårväg mitt i gatan i ett eget körfält. Men även en spårväg i befintligt läge. Kollektivtrafiken har varit dimensionerande för körbanans bredd och Skärholmsvägen är dimensionerad för boggi- och led buss. Trädkronornas volymer bidrar med att skapa ett eget rum i gatan, vilket blir särskilt betydelsefullt den period då gatan bara kommer ha bebyggelse på ena sidan. Med ett körfält i vardera riktningen kan hastigheterna hållas nere, vilket ger minskat buller och högre vistelsevärden.

I korsningen Skärholmsvägen- Björksättravägen föreslås en enfilig cirkulationsplats med ett signalreglerat övergångsställe över Skärholmsvägen norr om cirkulationsplatsen samt en mittförlagd spårvägslinje. Ett hållplatsläge för spårvägen möjliggörs strax efter cirkulationen i höjd med Sättra Bollplan. Söder om cirkulationsplatsen föreslås lägen för busshållplatser på vardera sida av vägen.



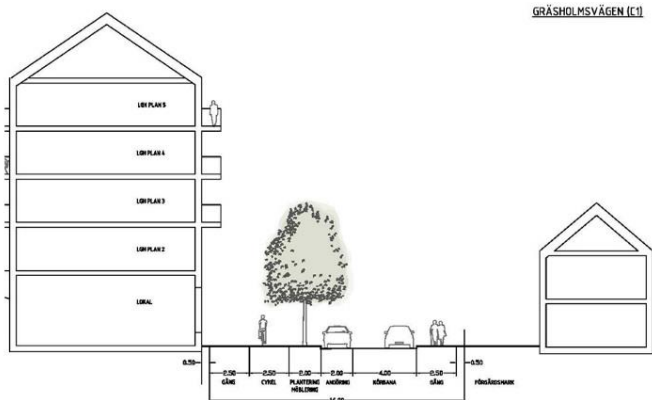
Gatusektion som visar föreslagen utformning av Skärholmsvägen, gata A, med spårvägen i eget utrymme.

Gräsholmsvägen och dess förlängning

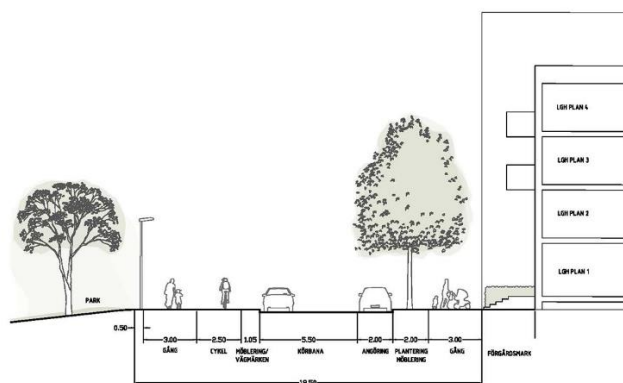
Gräsholmsvägen får delvis en ny sträckning och utvecklas som en del av cykelstråket från Vårberg via Falkholmsgränd mot Sättra. Gatan utformas med trottoar, cykelbana och trädplantering. Gatan förlängs med en ny gatusträckning genom dalgången och föreslås knyta ihop Vårholmsbackarna med Skärholmsvägen. Gatan utformas som en kaj med upphöjda torgytor som ”bryggor” som förbinder gaturummet med parken och Ekholmshöjden via grändernas gångstigar och trappor.

Gräsholmsvägens östra del får en tydligt stadsmässig karaktär med generösa trottoarer och gatuträd. Från Skärholmsvägen kan Skärholmsdalen anas med sin entré i väster. Gräsholmsvägen följer topografin och ger fria vyer mot dalstråket och slutna bebyggelse mot Ekholmshöjden. Gatan avses utformas för att inte inbjuda till snabb genomfartstrafik, med avsmalningar, där trafiken blir enkelriktad för att hålla nere hastigheten. Gång och cykel föreslås bli tydligt prioriterade framför biltrafik.

GRÄSHOLMSVÄGEN (C)



Gatusektion som visar del av Gräsholmsvägen, gata C.



Gatusektion som visar den nya gatan mot parken, gata B

Vårholmsbackarna och Falkholmsgränd

Korsningen Vårholmsbackarna/Falkholmsgränd föreslås omgestaltas och gatorna får ny sträckning i mötet med Gräsholmsvägen. Falkholmsgränd föreslås kopplas samman med Gräsholmsvägen där en ny plats/torgbildning skapas framför parken. Körbanan är dimensionerad för normal lastbil/buss och bredden varierar utmed sträckan för att inrymma siktbredd och svepyta för busstrafiken.



Gångbana på vadera sida körbanan och dubbelriktad cykelbana.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär att det befintliga gång- och cykelnätet utvecklas. I och med att viss parkmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse ska flera av de befintliga gång- och cykelbanorna ersättas. De anläggs förslagsvis dikt an körbanan på den nya lokalgatan mellan Vårholmsbackarna och Skärholmsvägen. Gångbana och cykelbana bör separeras med en gångbana på vadera sida körbanan och en dubbelriktad cykelbana.

De nya gaturummen gör det möjligt att öka den upplevda tryggheten i området genom att de befintliga gång- och cykelvägarna i parkstråken kompletteras med trottoarer och cykelbanor i gatorna där bebyggelsen bidrar med aktiva bottenvåningar.

Gång- och cykeltunnlar

Den upplevda tryggheten avses också öka till följd av att tunnlar tas bort och ersätts med säkra passager i plan. Totalt föreslås tre gång- och cykeltunnlar utgå.

Två stycken tunnlar i den nya lokalgatans korsningspunkter med Falkholmsgränd och Vårholmsbackarna föreslås tas bort, för att möjliggöra tätare bebyggelse, en mer levande gata och ökad tillgänglighet till parkerna. Gatusträckningar förändras, marknivåer justeras och ny bebyggelse tillkommer vilket sammantaget gör att de befintliga tunnlar inte kan sparas.

Passagen under Björksätravägen ersätts också med en korsning i plan, vilket staden bedömer kommer att förbättra orienterbarhet och trygghet och tydliggöra sambandet mellan Sätredalsparken och Skärholmsdalen samt förbättra tillgängligheten till bland annat Sätra bollplan och busshållplatserna vid Björksätravägen. Genom planförslaget får också Björksätravägen en ny sträckning, vilket inte gör det möjligt att behålla tunneln i befintligt läge.

Gränder

Mellan de nya kvarteren längs Skärholmsvägen och Gräsholmsvägen skapas gränder som knyter ihop gatorna med Ekholmshöjdens stigar och promenadstråk. Gränderna kan bli betydelsefulla stadsrum för lokal samhörighet, samtidigt som de har en viktig roll i stadsstrukturen som allmänna passager med trappor upp mot berget.

Biltrafik

Skärholmsvägens överdimensionerade körbanor föreslås minskas i bredd för att minska hastigheterna och öka säkerheten för gångtrafikanter och cyklister. Den nya lokalgatan mellan huvudgatorna Ekholmsvägen och Skärholmsvägen, kan medföra genomfartstrafik och föreslås därför att utformas med åtgärder som minskar framkomligheten för biltrafiken. Mellan lokalgatan och Björksättravägen planeras också en enkelriktad angoringsgata.

Parkering

Parkering för bil föreslås ske i för området gemensamma garage. Två centrala parkeringsgarage föreslås, ett vid korsningen mellan Skärholmsvägen och den nya lokalgatan och ett vid korsningen Falkholmsgränd och Vårholmsbackarna. Under de första två kvarteren längs Skärholmsvägen, och i lamellhusen väster om vårdhemmet får garage inte anordnas. I förslaget finns ingen möjlighet till markparkering, fränsett möjligheten att tillskapa parkering för funktionshindrade och ett fåtal platser i gatan vid vårdboendet.

Lägesbaserat parkeringstal för bil föreslås bli ca 0,4 platser per lägenhet baserat på en normallägenhet. Enligt stadens riktlinjer för parkering medges en justering av parkeringstalet med hänsyn till lägenhetsstorlek och parkeringstalet kan sänkas genom mobilitetsåtgärder. Förslag på åtgärder redovisas i *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad*.

Utformning, placering och antal cykelparkeringar per fastighet ska följa stadens riktlinjer som finns i *PM Parkeringstal Fokus Skärholmen*. För bostäder bör parkeringstalet vara mellan 2,5-4,0 platser per 100 BTA. Studentbostäder har parkeringstalet 1,5 platser per lägenhet för lägenheter som är mindre än 35 kvm, för större lägenheter är parkeringstalet 2,5 platser per lägenhet. Cykelparkeringar inomhus bör planeras lättillgängligt från gata.

Kollektivtrafik

För att förbättra tillgängligheten till området föreslås en ny hållplats för busslinje 135 på Skärholmsvägen i anslutning till den nya lokalgatan. På sikt planeras även för utbyggnad av Spårväg syd med en bytespunkt för spårväg, buss och tunnelbana



Nytt hållplatsläge för buss

i angränsande Skärholmens centrum. Planförslaget tar höjd för att utrymme och förutsättningar finns för att utveckla en stadsspårväg i Skärholmsvägens mitt. Skärholmsvägens utformning och nya sträckning bedömer staden stödjer spårvägens utbyggnad och det skapas dessutom möjlighet för en eventuell ytterligare spårstation i höjd med Sätra bollplan.

Teknisk försörjning

Kvarteren föreslås ansluta till det kommunala vatten- och avloppssystemet som finns i angränsande områden. Anslutning bör ske även till befintliga nät för el, tele och fjärrvärme. Anslutningspunkter för bebyggelse bör placeras i tillkommande lokalgator.

Vattenförsörjning

För att klara vattenförsörjning i området behöver ledningsnätet byggas ut och vissa ledningar flyttas. Befintlig vattenledning i Skärholmsstigen kan flyttas ut i Gräsholmsvägens nya sträckning. Gräsholmsvägen bör kompletteras med spillvattenledning. För bebyggelsen längs Gräsholmsvägens förlängning krävs nyanläggning av vatten-, spillvatten-, och dagvattenledningar. Bebyggelsen längs Skärholmsvägen föreslås anslutas till befintlig vattenledning. Ledningen måste dock flyttas ut i gata och kompletteras med spill- och dagvatten. I korsningen Björksätravägen/Skärholmsvägen bör befintliga vatten- och dagvattenledningar flyttas ut i gatan samt kompletteras med spillvattenledning.

Dagvatten

Övergripande föreslås två olika strategier för dagvattenhantering, för att ta hänsyn till planområdets olika förutsättningar.

För den östra delen av planområdet utmed Skärholmsvägen och en bit in i dalgången föreslås infiltration av dagvatten för att kunna bidra till och öka grundvattenbildning. Infiltrationsplatserna placeras huvudsakligen på allmän plats för att säkerställa ett robust system som håller över tid. Det innebär att de kvarter som bedömts kunna nå infiltrationsplatserna föreslås frångå Stockholm stads åtgärdsnivå på 20 mm fördröjning inom kvartersmark i syfte att maximera infiltration av dagvatten för grundvattenbildning. För att kvarteren ska kunna ansluta till infiltrationsplatserna ska gårdar höjdsättas så att vattnet leds rätt. I parken vid Ekholmshöjden, i kvarterens bakkant, läggs ett

dränerande dike som leder vattnet mot infiltrationsplatserna. Det vatten som inte kan ledas mot infiltrationsytorna ansluts mot SVOA:s dagvattenkulvert. På förskolegården längst söderut vid Skärholmsvägen kommer ett dräneringsdike placeras. Åtkomst till dräneringsrör säkerställs genom ett markreservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område).

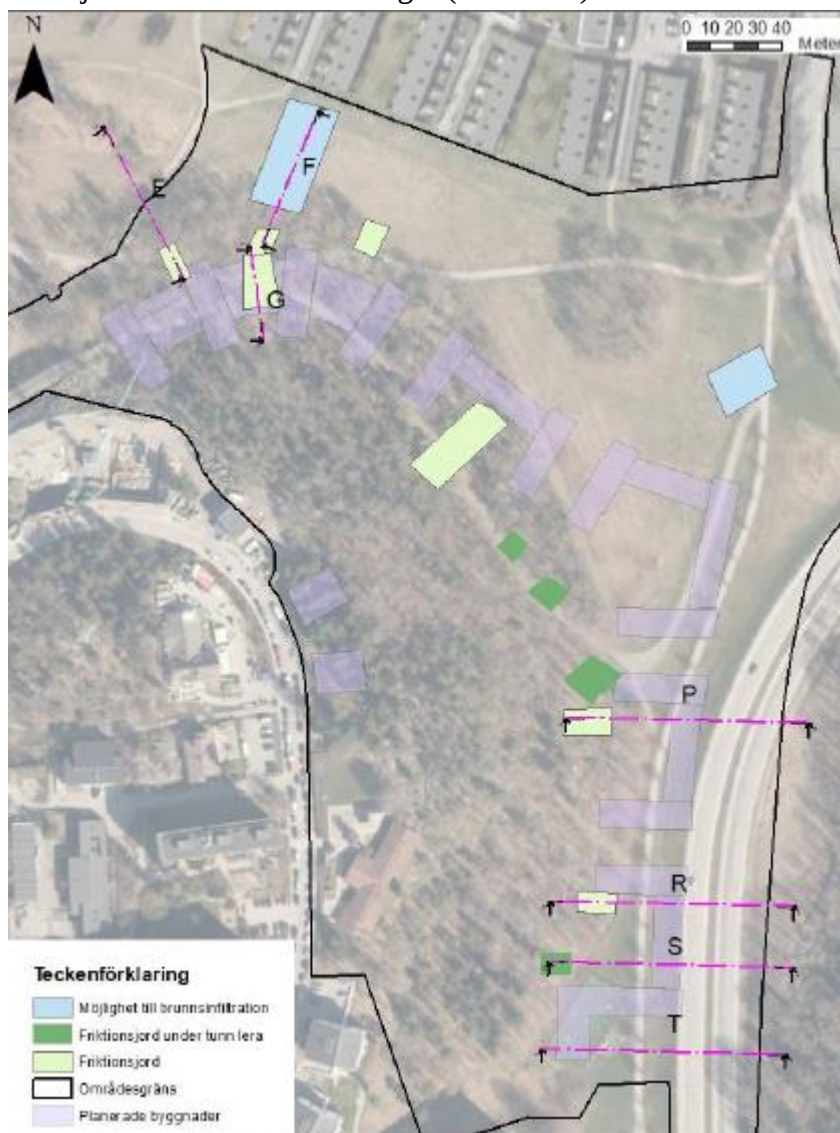
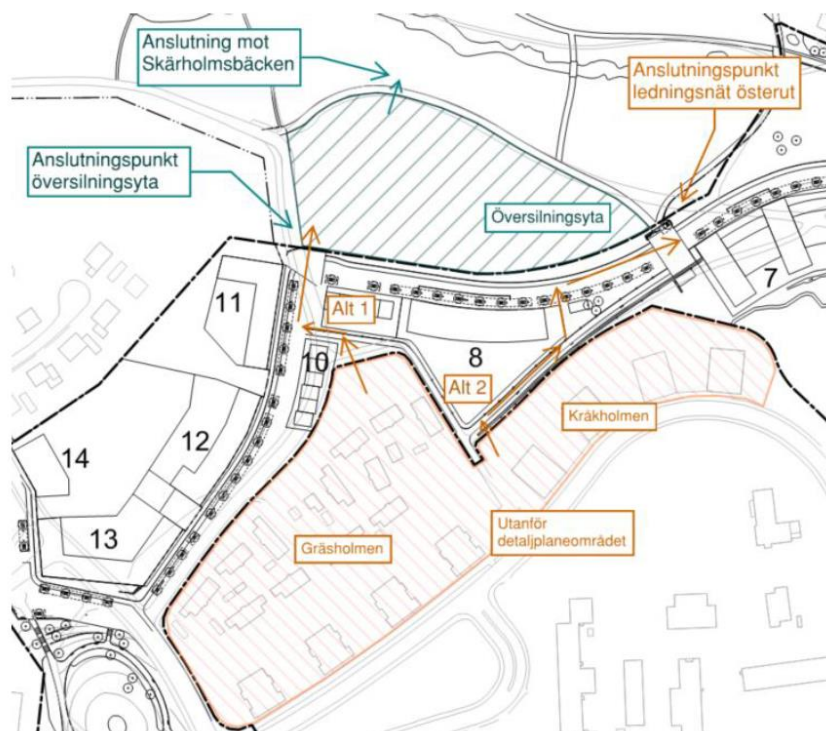


Illustration av infiltrationslösning för den östra delen av planområdet. Planerade byggnader (lila) i relation till identifierad friktionsjord (grönt) som kan infiltreras till grundvattenmagasin.

För den västra delen av planområdet föreslås övergripande en öppen dagvattenlösning i syfte att förbättra Skärholmsbäckens ekologiska värden genom ett högre och jämnare flöde. En fördröjning i en översilningsyta, innan anslutning mot bäcken, föreslås. Från översilningsytan sker utflödet kontrollerat. Kvartersmark som kan avleda sitt vatten mot översilningsytan

föreslås frångå åtgärdsnivån och leda dagvattnet direkt mot översilningsytan. Dagvatten från gata föreslås renas och fördröjas i skelettjordar innan det ansluts och genomgår på så sätt ett extra reningssteg. Skelettjorden bör utformas så den har kontakt med friktionsjord för att möjliggöra infiltration till grundvattenmagasin. Vatten som inte infiltreras ansluts till SVOA:s dagvattenkylvert med utlopp i Mälaren eller till översilningsytan innan Skärholmsbäcken.

Inom det västra planområdet finns i dag en damm som hanterar vatten från angränsande fastigheter (Kråkholmen 1 och Gräsholmen 1). På denna yta planeras bebyggelse, vilket medför att befintlig dagvattenledning behöver läggas om och anslutas till dagvattenledning i gatan och sedan ansluta till översilningsytan och Skärholmsbäcken.



Översilningsytan i relation till den västra delen av planförslaget. Gator höjdsätts för att leda vattnet till översilningsytan. Damm vid fastigheterna Gräsholmen och Kråkholmen ersätts med ledning som leds antingen till översilningsyta eller ut vanligt ledningsnät.

Översvämning

Översvämningens risk hanteras i planområdets parker. I Skärholmsdalen invid bostäder vid Gillsåtragränd förbättras situationen jämfört med nuläget. Gångvägen i gränsen mot radhusområdet höjs upp vilket medför att en ny lågpunkt skapas i parken där vatten från utbyggnadsområdet hamnar. Vid

Björksättravägen tas gångtunneln som riskerade översvämning bort. Även det vattnet leds mot lågpunkten i parken.

Parken invid Falkholmsgränd föreslås utformas som en skålad gräsyta vilken planteras med träd och buskar så att fördröjning av vatten möjliggörs. Lösningen innebär en förbättring jämfört med nuläget och bedöms kunna samla upp det vatten som i dagsläget riskerar att översvämma Skärholmens centrum och tunnelbanan. Den planerade översilningsytan utformas med kapacitet att omhänderta ett 100-årsregn. För att minska problemet med översvämningar vid koloniområdet i Sättraskogen, planeras den kulverterade delen av Skärholmsbäcken (som går under kolonilotterna idag) istället ledas i en ny sträckning runt området.

Avfallshantering

Hantering av avfall ska lösas genom anläggande av ett mobilt sopsugssystem. Anslutningspunkter ska placeras i bebyggelsens fasad. Hantering och sortering av fraktioner som inte hanteras genom sopsugen ska ske i miljörum inom kvartersmark.

Räddningstjänst

Samtliga byggnader avses bli tillgängliga från omgivande gator. Dock är gårdarna inte tillgängliga för räddningsfordon. I de fall bebyggelsen utformas med enkelsidiga lägenheter åt annat håll än gatan erfordras brandsäkra trapphus.

Konsekvenser

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.

Stadsbyggnadsstrategier

Nedan följer en beskrivning av hur planförslaget utgår från och förhåller sig till de framtagna stadsbyggnadsstrategierna för social hållbarhet inom Fokus Skärholmen.

Allsidiga boendemiljöer

Ta tillvara stadsdelens och landskapets karaktär

Med ett helhetsgrepp kring landskapsrummet och stadsbilden bidrar den nya strukturen skapa en tydlig ny årsring som förstärker och kompletterar stadsdelens karaktärsstarka gestaltning och accentuerar landskapet.

Skapa aktiva bottenvåningar för att främja trygghet

Bebyggelsen placeras så att den vänder sig mot gator med omsorgsfullt gestaltade bottenvåningar. Bebyggelsen samlar definierade, attraktiva gaturum som binder samman de befintliga inåtvända bostadsenklaerna och bidrar på så vis med fler ögon på gatorna, vilket kan öka upplevelsen av trygghet.

Gör plats för barn och unga

Plats för barn och unga skapas genom att möjliggöra fristående förskolor, i anslutning till naturområden med väl tilltagna gårdar. Barns och ungas behov av liv och lek har vägt tungt i utformningen av planområdets friytor, och i utformningen av bra skolvägar och en medveten gestaltning i ögonhöjd.

Ett promenadvänligt gång- och cykelnät

Koppla samman och minska barriärer

Den nya strukturen bidrar med förstärkta kopplingar mellan Skärholmen och Sättra, Skärholmen och naturen i Sättraskogen och till vattnet vid Mälaren, samt stärka kopplingarna internt i stadsdelen genom att fotgängare och cyklisterna prioriteras framför biltrafik. Strukturen förmodas därmed stödja ett liv i rörelse året runt över dygnets alla timmar, vilket i sin tur ger ökad trygghet.

Mångfald av gemensamma rum

Skapa stadsrum med avstamp i landskapets förutsättningar

Dalen bevaras som ett öppet och grönt rum och parkstråk stärks. Med tydligare entréer till Sättraskogens naturreservat möjliggör att reservatet nyttjas av fler. Parkerna utvecklas med nya stråk, vistelsytor och innehåll. Kopplingen mellan Ekholmshöjden och Skärholmsvägen förbättras för fotgängare.

Skapa tydliga gränser mellan offentlig och privat mark

Genom bebyggelsen och gestaltningen av mellanrummen skapas tydliga gränser mellan privat och offentligt, vilket skapar förutsättningar för bra bostadsgårdar för lek och vistelse och tydligt offentliga allmänna platser.

Delaktighet och deltagande

Integrera de boendes kunskaper om platsen i utformningen

Planförslaget är grundat på resultatet från stadens genomförda dialoger med medborgarna för en lokalt förankrad process.

Barnkonsekvenser

Det är positivt att förskolorna är friliggande och placerade i närhet av grönområden, då det ger verksamheterna möjlighet att göra utflykter i närområdet. Dagsljusförhållanden på förskolegårdarna bedöms generellt vara goda. Förskolan vid Ekholmsvägen kan eventuellt vara i behov av skuggande element beroende på hur förskolan utformas.

En av förslagets största styrkor är närheten till naturreservatet, vilket särskilt gynnar bebyggelsen i den västra delen av planområdet. Parken vid Falkholmsgränd bedöms ha potential att bli ett ”varje-dag-nära” utflyktsmål för barn. Dock innebär planförslaget att en fotbollsplan tas i anspråk och i närområdet är idrottsytor begränsade, förutom Sätra bollplan. Tillgång till lekmiljöer varierar beroende på var i planområdet barn bor och hur gamla de är. För boende längs Skärholmsvägen blir utvecklingen av parken väldigt viktig.

Generellt förmodas bostadsgårdar längs Skärholmsvägen bli skuggiga på grund av det nordvästliga läget, vilket kan begränsa framförallt yngre barns lek. Avsaknad av gård vid punkthusen på Ekholmsvägen är också mindre positivt. Innergårdar förmodas inte ha några problem med buller, dock kommer barn drabbas av buller under byggtiden.

Planförslaget möjliggör tillägg av nya gång- och cykelbanor, vilket ökar utbudet av alternativa vägar för fotgängare och cyklister, vilket kan vara positivt ur trygghetsperspektiv för barn. Utvecklade gång- och cykelvägar ger dock ett osäkert utfall när det gäller ökad fysisk aktivitet. Områdets topografi och befintliga struktur medför att tillgänglighet för exempelvis barnvagnar och cyklister är på vissa ställen en utmaning. Den branta skogs-

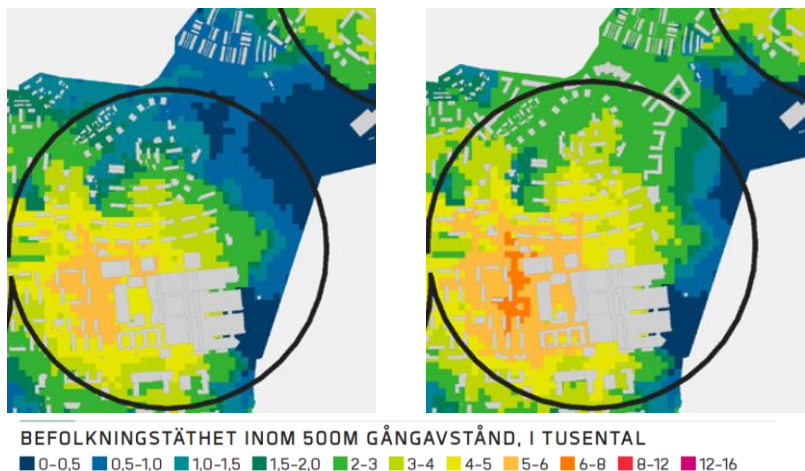
beklädda slänten utvecklas till parkområde, vilket bli mer tillgängligt och har potential att bli en spännande miljö för mellanstora barn. Förskolan på Ekholmsvägen är belägen högt uppe från boende i dalgången, vilket kan bidra till att det inte upplevs som ett tillgängligt alternativ. Planförslaget möjliggör att de kuperade parkstråken i den östra delen stärks, men under dygnets mörka timmar finns risk för att stråken upplevs otrygga.

De stadskvaliteter som utvecklas (ökad entrétäthet, bostadskomplement i bottenvåningar, tydlighet mellan offentligt och privat, stärkta gång- och cykelstråk och omvandling av Skärholmensvägen till stadsgata) bedöms bidra till ökad upplevd trygghet och gynna både barn och vuxna. Generellt bidrar planförslaget även till att öka orienterbarhet. Planförslagets möjliggörande av Spårväg Syd medför att tillgängligheten till kollektivtrafiken förbättras, vilket gynnar barn. Samtidigt är närmast station 600-1200 meter bort, vilket kan upplevas långt att färdas för yngre barn.

Stadsstruktur och stadskvalitet

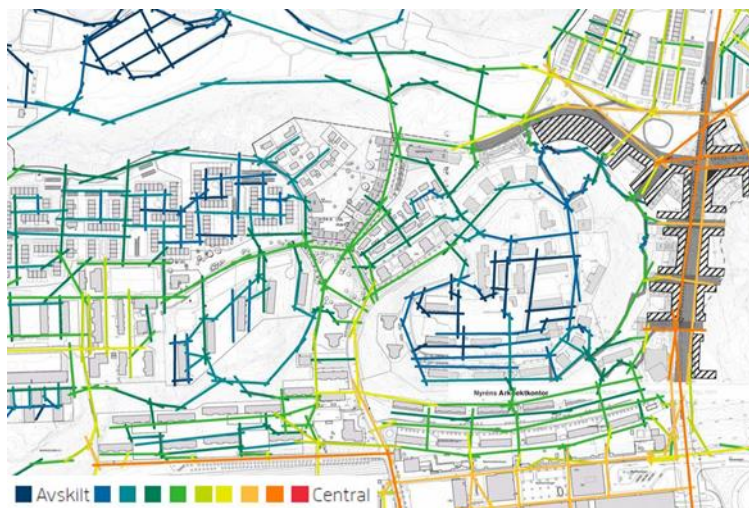
En övergripande konsekvens av planförslaget är att den nya stadsstrukturen bygger på att bilen nedprioriteras och fotgängare, cyklister och kollektivtrafik får större utrymme i stadsrummet. Ingången till naturreservatet förtydligas och grönstrukturen utvecklas med fler och bättre kopplade parkstråk och nya parker och platsbildningar. En stadsrumsanalys har tagits fram för stadsdelen inom ramen för Fokus Skärholmen. Analysen visar på en övergripande strukturnivå de sammantagna konsekvenserna för pågående och planerade projekt kring frågor som stadskvaliteter, rumslig struktur och ett mer hållbart transportsystem.

Planområdet ligger i ett område som kännetecknas av en låg täthet. Den föreslagna lokalgatan förmodas bidra till en något högre täthet. Från dagens situation förmodas tätheten kunna öka från 0-500 personer inom 500 meter till 2000-3000 personer inom samma radie.



Analys täthet (dag och nattbefolkning) dagens situation t.v. och scenario med utbyggda pågående planer inom Fokus Skärholmen (år 2030) t.h. Svart ring redovisar 500 meters radie från tunnelbana. Illustration: Spacescape

Planförslaget bedöms bidra till ökad orienterbarhet och genare stråk för fotgängare och cyklister samt ökad integration mellan Skärholmen och Sättra genom att Skärholmsvägen och Björksättravägens sträckningar justeras. Skärholmsvägen flyttats västerut vilket ger en snävare kurva mot Sättra och korsningen med Gräsholmsvägen och Björksättravägen närmar sig en fyrvägs korsning.



Utdrag ur space syntaxanalys för planförslaget. Analysen av visar att en förändring av Skärholmsvägens sträckning möjliggör bättre kopplingar mellan Skärholmen och Sättra, med genare stråk för fotgängare och cyklister. Förändringen skapar också en bättre potential för Skärholmsvägen att utvecklas som en sammanlänkande stadsgata genom hela stadsdelområdet. Bild: Spacescape

En justerad sträckning av Skärholmsvägen möjliggör också att spårväg syd kan byggas ut med bibehållen stadsutvecklingspotential längs Skärholmsvägen. Den nya vägsträckningen

bedöms skapa bättre förutsättningar för bebyggelse öster om Skärholmsvägen, då det frigörs mer byggbar mark.

Landskapsbild och stadsbild

Utbyggnad enligt planförslaget kommer innebära en påtaglig förändring av Skärholmens norra delar. Området norr om Skärholmens centrum kompletteras av en ny årsring; en ny typ av bebyggelse som följer terrängen och trappar längs det kuperade landskapet. Den föreslagna strukturen kopplar samman befintliga bebyggelsegrupper med varandra och möjliggör nya rörelsemönster. De nya tilläggen bedöms kunna samverka med befintlig bebyggelse utan att överordna sig den och bidra med nya kvaliteter, såsom service och gaturum kantad av bebyggelse. Förslaget innebär en förändring av centrala Skärholmens karaktärsstarka stadsbild, men bedöms inte försämra den.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

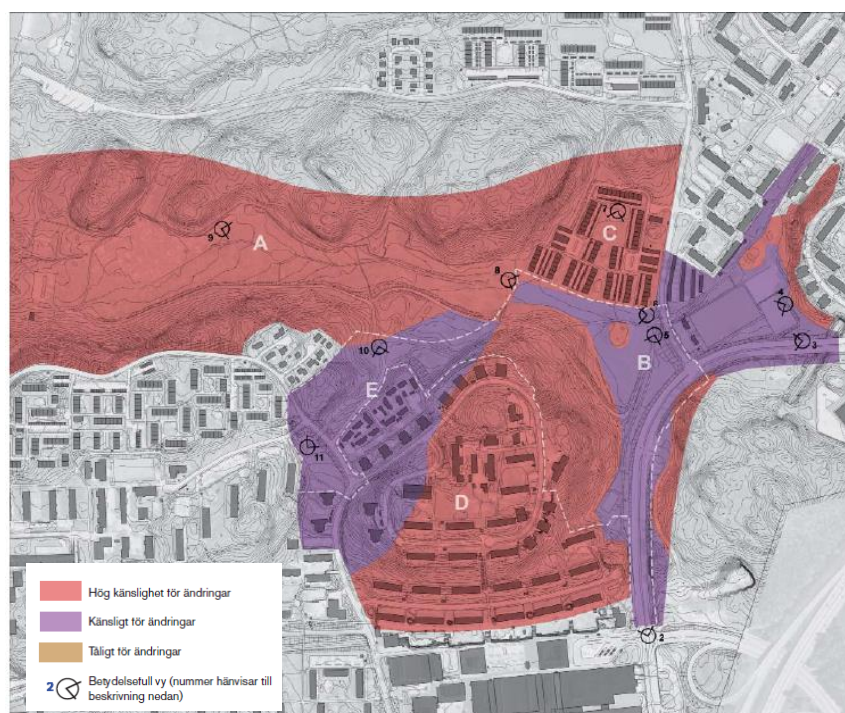
Övergripande bedöms förslagens ha en tillräcklig omfattning och koncentration av ny bebyggelse, att det kan ses som en ny årsring i centrala Skärholmen. Planförslaget bedöms möjliggöra en utformning som tar hänsyn till upplevelsen av landskapet och den omgivande bebyggelsen. Genom att nytillkommande bebyggelse föreslås färgas i mättade jordulörer bedöms den nya årsringen tydliggöras och den vita befintliga bebyggelsen i anslutning till planområdet framhävas, samtidigt som hänsyn tas till upplevelsen av landskapet och Sätterskogen.

Planförslaget bedöms kunna bidra med en blandad bebyggelse och tillföra stadskvaliteter som kompletterar tidigare årsringar. En konsekvens av planförslaget som helhet medför är dock att trafiksepareringen blir mindre tydlig i och med att gatunätet utvecklas, vilket får negativa konsekvenser för dess kulturhistoriska värde.

Omvandlingen av Skärholmsvägen till stadsgata, bedöms inte påverka närmiljöer eller rekreativmiljöer negativt förutom när det gäller att ta bort planskilda korsningar, som var en av de bärande idéerna för trafiksepareringen. Samtidigt bedöms planskildheterna tillkommit genom ett konstgjort landskap som tack vare planförslaget delvis återställs. Det har bedöms vara av större vikt att möjliggöra genare och tryggare kopplingar för fotgängare och cyklister samt att skapa kvalitativa offentliga rum, än att bevara den trafikseparerade miljön och gatans ursprungliga

sträckningar. Planförslaget bedöms möjliggöra nya trygga passager över gatorna som fyller samma syfte och funktion som de ursprungliga tunnlarna.

Planförslaget som helhet bidrar till att den gröna kransen mellan stadsdelarna bibehålls samtidigt som förslaget bidrar till att det blir mindre tydlig när avståndet mellan bebyggelsen i Sättra och Skärholmen minskas. Utvecklingen av parkrummet vid Skärholmsstigen bedöms positiv.



Känslighet och tålighetskarta för planområdet och dess angränsande omland (Nyréns arkitektkontor)

Västra delen av planområdet

Den västra delen av planområdet (område E) anses mindre känsligt för förändringar på grund av att bebyggelsen där utgörs av nyare bebyggelse med varierande typologier i ett konstgjort landskap byggt på fyllnadsmassor. Planförslaget medför att dalgångens sankta delar röjs och landskapsrummet blir mer öppet, vilket bedöms positivt ur ett kulturmiljöperspektiv. Förslaget innebär att Gräsholmsvägen får en justerad sträckning (som tidigare delvis följde Skärholmens gårdsväg). Åtgärden påverkar läsbarheten av den äldre sträckningen. Den tillkommande bebyggelsens skala bedöms fungera väl med den omgivande variationsrika radhus- och villabebyggelsen. Upplevelsen av den

bakomliggande kullen byggs dock bort, vilken endast kan upplevas genom mellanrum i byggnadsvolymer. Den föreslagna bebyggelsen kommer inte vara synlig från det inre av Skärholmsdalen, men kommer att vara påtaglig från naturreservatets gräns mot öster.

Östra delen av planområdet
Planförslaget innebär stor påverkan på den östra delen (område B och delar av D), då ett kulturlandskap med lång hävd av odling och senare friluftsliv omvandlas till stadspark med bebyggda sidor. Påverkan begränsas av att denna del av dalgången delvis redan är bebyggd i Gillsätra radhusområde. Den tydliga entrén från Skärholmsdalen behålls och gränsen till den öppna dalgången respekteras förutom för ett kvarter, som placeras i dalgången. Det medför att dalgången och entrén till naturområdet inte längre kan upplevas från Skärholmsdalen. På nära håll kommer bebyggelsen medföra att topografin endast kan upplevas genom gluggar i bebyggelsen. Det bedöms positivt att den nya lokalgatan fungerar som gräns mot dalgången, så att parken fortsättningsvis kan upplevas som offentlig. Det är även positivt att åkerholmen röjs och bevaras, men nyplantering i dess närhet bör undvikas och dalens öppenhet bör värnas.

Ekholmshöjden
De föreslagna husen på Ekholmshöjdens krön (område D) är en fortsättning på tidigare punkthusförtätningar. Det säkerställs i detaljplanen genom att dessa tillåts få en färgsättning som smälter in i den ljusa bebyggelsen. Bevarande av den befintliga förskolan regleras inte i planen då det bedöms av större vikt att säkerställa generösa förskolegårdar. Dock finns utrymme inom förskolegården att bevara befintlig byggnad och komplettera med ny bebyggelse i slänten, om så skulle önskas av byggaktören.

Bebyggelsen vid Ekholmshöjdens fot har varierande trappande volymer men håller samman med en relativt enhetlig front mot parken och en enhetlig höjd på den översta trappningen, vilket gör att en fullständig kontrast mot befintlig bebyggelse undviks. Skogspartiet skapar ett respektavstånd mellan den nya och den befintliga bebyggelsen. Förslaget bygger bort en äldre skogsstig.

Gator och trafik

Trafikstruktur

En övergripande konsekvens av planförslaget är att den nya stadsstrukturen bygger på att bilen nedprioriteras och fotgängare, cyklister och kollektivtrafik får större utrymme i stadsrummet. Planförslaget bedöms medföra genare och tryggare kopplingar för fotgängare och cyklister och tillskapa kvalitativa offentliga rum, vilket bedöms ha ett större värde än att bevara den trafikseparerade miljön och gators ursprungliga utformning och sträckningar.

Tillkommande bebyggelse kommer att alstra trafik till området och medföra att trafiken ökar i både bilvägnätet och i gång- och cykelnätet. Signalreglerat övergångsställe över Skärholmsvägen bedöms medföra en viss köbildning. Resultat från trafikanalysen visar att föreslagen utformning kan hantera prognosticerade trafikflöden och tillgodose fordonstrafikens framkomlighet. De förändringar och tillägg som görs i gatunätet bedöms utifrån de lokala förutsättningarna inte medföra någon betydande försämring för framkomligheten och är i linje med översiktsplanen och stadens framkomlighetsstrategi.

Tillgänglighet

Den nya lokalgatan mellan Skärholmsvägen och Ekholmsvägen bedöms förbättra tillgängligheten för samtliga trafikslag, med ökad orienterbarhet och trygghet. Orienterbarhet och tillgänglighet för cyklister ökar i och med att cykelbanan längs Skärholmsvägen blir kontinuerlig. Tillgängligheten för fotgängare ökar med nya parkstråk och nya stadsgator med bryggor som kopplar samman parkmiljöerna och sänker hastigheterna. Stråken genom parken i dalgången är idag mycket kuperade med stora variationer i höjddled. Planförslaget medför att lutningen på gång- cykelvägen mellan Ekholmsvägen och parken i dalgången blir brantare i partier, samt delar av Gräsholmsvägen som i delar närmar sig 8% vilket är en negativ konsekvens ur ett tillgänglighetsperspektiv. Planförslaget är utformat så att det ska vara möjligt att utforma tillgängliga bostadsentréer med tillräckliga plana ytor. I dalgången får gång- och cykelvägnätet en betydligt flackare och mer finmaskig utformning vilket gör det lättare att ta sig fram och lättare att ta sig in i naturreservatet, vilket är positivt ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Planförslaget bygger på att avsteg görs från stadens princip om att parkering för funktionsvarierade ska möjliggöras på kvartersmark. Detta bedöms inte som möjligt med anledning av den urbana strukturen, kuperade terrängen och principen om delade parkeringsgarage. Parkering av denna typ avses möjliggöras på allmän plats och bedöms kunna skapas utan att frångå gällande tillgänglighetsnormer.

Trygghet

Den upplevda tryggheten i planområdet bedöms förbättras genom att fasadkontakt för gång och cykeltrafikanterna ökar och de oskyddade trafikanterna blir mer synliggjorda. Mängden stråk där den upplevda tryggheten bedöms vara större ökar också till följd av att gång- och cykelbanor utvecklas och tunnlar tas bort.



Nuläge: Gång- och cykelnätet i grönt och entréer på bostäder i gult. Bild: Nyréns arkitektkontor



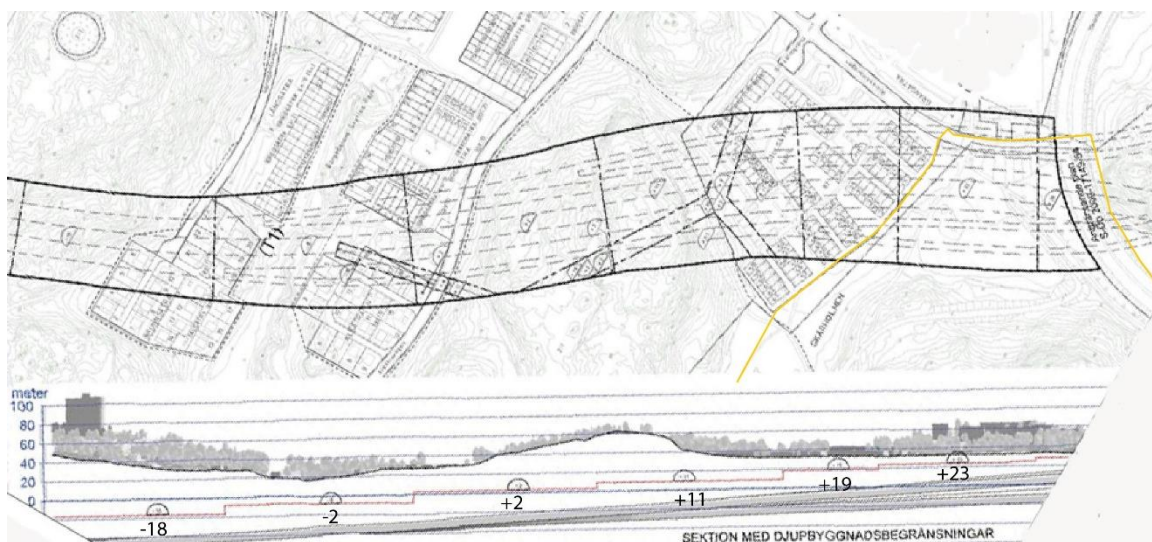
Planförslaget: Gång- och cykelnätet i grönt och de delar med entréer i gult.

Bilden ovan illustrerar skillnaden i det befintliga nätet och den föreslagna strukturen. Detaljplanen möjliggör ett större sammanhängande nätverk av gator med aktiva bottenvåningar och hög täthet av entréer vilket bedöms bidra till att öka den upplevda tryggheten. och ett mer tillgängligt cykelnätverk i och med förlängningen av Gräsholmsvägen. Totalt föreslås tre gång- och cykeltunnlar ersättas med passage i plan. Samtliga ligger i delar av planstrukturen där gatornas sträckning ändras vilket får till konsekvens att tunnlar inte kan bevaras. Planen bedöms skapa goda förutsättningar för att åstadkomma nya trafiksäkra och trygga övergångar i plan som fyller samma funktion som

tunnlarna men med förbättrad tillgänglighet då de kräver mindre lutningar.

Förbifart Stockholm

Planförslaget ersätter befintlig detaljplan för Förbifart Stockholm Tunnel Sätra (TDP 2009-17150-54) i de områden som omfattas av planområdet. Syftet och innehållet införlivas i plankartan. Användning och utformning är redan prövat under den ursprungliga planens process och prövas därför inte igen. Planförslagets föreslagna innehåll och utbyggnad ovan mark bedöms inte påverka vägtunnelns verksamhet under mark.



Sektion med djupbyggnadsbegränsningar för tunnelbygget, utsnitt från gällande detaljplan för Förbifart Stockholm. Berörd plangräns i gult.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att delar av natur- eller parkmark kommer att bebyggas. Träd kommer att tas ned och sprängning kommer att genomföras för att uppföra ny bebyggelse. En exploatering av planområdet kommer att medföra att de sydöstra delarna av ESBO-området påverkas negativt lokalt genom förlust av i området ingående miljöer. Påverkan bedöms bli liten sett över ESBO-områdets totala utbredning och ytan över ingående naturtyper.

De delar med högre värden som försvinner såsom gamla träd, skogsmiljöer med lång kontinuitet och hållar kommer inte kunna återskapas. En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär alltid konsekvenser för naturvärden och för de som bor i det aktuella området. Ianspråktagande av ytor som inte är

bebyggda kan medföra förändrade naturvärden. I en växande stad behöver denna typ av förändringar för omgivningen normalt accepteras om det bostadspolitiska målet ska kunna uppfyllas och inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna nås. En stor del av planområdet kommer att förbli park och skyddad från exploatering. Tillräcklig mängd parkmark bedöms bevaras för att bibehålla och komplettera de funktioner som parkmarken har idag. För att värna om naturvärden inom kvartersmark kommer utvalda träd på kvartersmark, med extra höga värden, att skyddas mot avverkning. Utformningen av kvartersmarken följer Stadens riktlinjer för arbete med grönytefaktor.

Skogsknipprot

Inom planområdet har den fridlysta orkidén Skogsknipprot påträffats i delar som föreslås för utbyggnad av ett vårdboende. Den skyddade arten bedöms kunna flyttas till en plats inom Sätmaskogens naturreservat (cirka 700 meter bort), där arten tidigare har påträffats. Dispens från artskyddsförordningen erfordras för att flytta arten till en ny plats. Flytten bör även ske under sen höst, för att växten ska hinna gå i vintervila.

Fladdermusmiljöer

I anslutning till planområdet har flera fladdermusarter observerats och inventerats. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring för arternas bevarandestatus. Närområdet, med Sätmaskogens naturreservat bedöms erbjuda tillräcklig omfattning av miljöer för fladdermöss för att säkerställa den ekologiska kontinuiteten. Om fladdermuslokaler inom planområdet försvinner bedöms eventuella fladdermöss att söka sig till omgivande områden. Det är dock viktigt att säkerställa den ekologiska kontinuiteten för övervintringsområden, något som kan göras genom att gamla grova träd och hålträd sparas inom planområdet. Det är också av nytta för andra organismgrupper. Inventering förordar ek om nyplantering ska ske, eftersom det bidrar till att upprätthålla den ekologiska kontinuiteten.

Groddjur

Under förutsättning att arbetet med åtgärder för groddjur i anslutning till Skärholmsdammen fortgår bedöms bevarandestatusen inte påverkas negativt av den planerade bebyggelsen. Den viktigaste skyddsåtgärden som behöver vidtas är att anläggningsarbete behöver undvikas under perioden oktober till mars i det utpekade övervintringsområdet. Även

andra åtgärder kan vidtas, i form av förstärkande åtgärder, som planens föreslagna öppna dagvattenhantering.

Dagvattenhanteringsens potential för groddjur bygger på att det inte samlas för mycket föroreningar och att igenväxning undviks. Anläggande av veddepåer eller stenrösen för övervintring i anslutning till entrén till naturreservatet är andra lämpliga förstärkande åtgärder. De förstärkande åtgärderna medför skötselkrav.

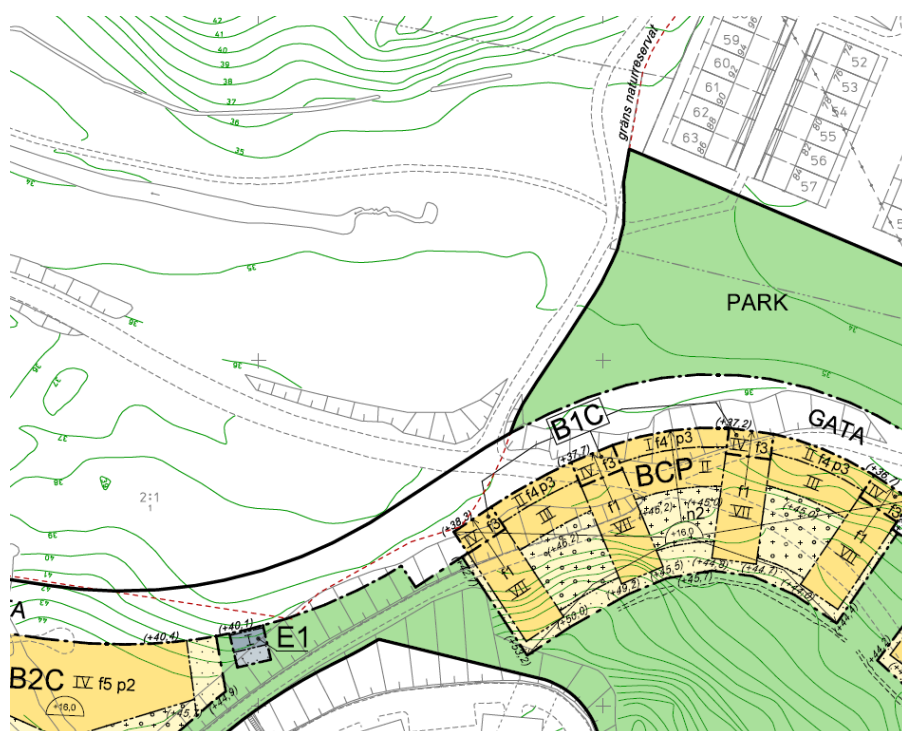
Biotopskydd

Ansökan om dispens från biotopskydd för berörda trädrader som påverkas av planförslaget har sökts. Bedömningen är att alléerna inte är möjliga att bevara eftersom Skärholmsvägen och Björksätravägen föreslås flyttas. Borttagande av trädrader har vägts emot värdet av att öka den rumsliga integrationen och möjligheten att förbättra kopplingarna mellan Skärholmen och Sättra och till Sättraskogens naturreservat för fotgängare och cyklister, att möjliggöra nytt hållplatsläge och stadsspåvägstrafik för Språväg Syd i Skärholmsvägen samt att placera ny bebyggelse som skapar förutsättningar för fler bostäder och tryggare gaturum. Placeringen av bebyggelse och gata har vägts mellan att ta bort trädrader och att så långt det är möjligt bevara den blockrika terrängen i branten mot Ekholmshöjden med stora naturvärden och att spara dungen med ekar i dalgången med ekar och lövträd, som tidigare utgjorde en åkerholme i ett jordbrukslandskap med lång kontinuitet. Bedömningen är att de befintliga träd som finns i berörda trädrader dessutom kan ersättas med träd med högre ekologiska värden som på ett bättre sätt kan bidra till spridningen av eklevande arter.

Sättraskogens naturreservat

Planförslaget innebär att delar av den nya lokalgatan går in i naturreservatet (se bilden nedan). Dispens för intrång i det kommunala naturreservatet ska sökas inför genomförande av detaljplanen. Gatan och bebyggelsen som tillkommer i gränsen till reservatet bedöms medverka till att göra naturreservatet mer tillgängligt för allmänheten. Planområdet är starkt kuperat och i berörd del är det inte möjligt att dra fram gatan utanför reservatet utan stor åverkan på omgivande terräng med kraftiga stödmurar på uppemot 6 m. Föreslagen sträckning av gatan gör det även möjligt att fortsatt låta gång- och cykelvägen från Ekholmshöjden förbindas med gång- och cykelvägar i dalgången, vilket hade omöjliggjorts med en mur. Gatan bedöms förenlig med, och

delvis stärka, naturreservatets syfte som till stor del är rekreativt. Den yta som föreslås ianspråkats för gata bedöms inte omfattas av några större naturvärden i den naturvärdesinventering som tagits fram. Utbyggnaden som helhet bedöms som positiv då den kan medverka till att skapa en mer synlig och inbjudande entré till naturreservatet och göra det mer tillgängligt och använt av fler.



Utsnitt av plankarta som visar den föreslagna vägdragningen i relation till den nuvarande naturreservatsgränsen (röd streckad linje). Källa: Stockholm stad

Dagvatten och grundvatten

Sammantaget bedöms planförslaget bidra till att området i och kring Skärholmsdalen kommer att omhänderta dagvattnet på ett mer hållbart sätt än vad som tidigare gjorts. Visserligen exploateras en stor andel natur- och parkmark som annars tar hand om dagvatten, men i och med att parker utformas för att ta hand om större flöden och mer vatten leds till Skärholmsbäcken samt infiltreras till grundvattenmagasin bedöms genomförandet av planförslaget totalt sett ge positiva effekter. Skärholmsbäckens ekologiska värden bedöms komma att förbättras i och med föreslagen lösning. Med flera typer av fördröjningsanordningar i Skärholmsdalen beräknas föroreningshalterna markant minska för samtliga studerade ämnen.

Förslag till dagvattenplaneringen har utformats så att risken för påverkan på grundvattenmagasinen minimerats. Ananalys har genomförts avseende uppskattad infiltration till grundvattnet i nuläget i jämförelse med planförslaget och de åtgärder som redovisas i dagvattenutredningen. Den ökade andelen hårdgjorda ytor och bortledning av dagvatten innebär att infiltrationen till grundvattnet hindras i delar av planområdet. Det kompenseras av en planerad konstgjord infiltration till grundvattenmagasinet Sätra 5:2. Till infiltrationen leds dagvatten dels från de områden som idag utgör inströmningsområden, dels från områden som idag inte bidrar till grundvattenbildningen. Den planerade infiltrationen av dagvatten kan bibehålla dagens grundvattentillförsel till Sätra 5:2 även efter planens genomförande. Till magasinet Sätra 4:1 uppskattas planförslaget bidra till att minska grundvattenbildningen med cirka 2 l/min. Ytan som påverkas utgör en mindre del av magasinets inströmningsområden (ca 2 %) och effekten av detta antas bli liten.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Bergmassor inom planområdet har undersökts och förekomst av sulfidmineral har påträffats, men bedöms i dagsläget inte orsaka försurande förhållanden i grundvattnet då sprängning inom dessa kvarter minimeras. Om schaktmassor med sulfidmineral påträffas ska kontrollplan för hantering av schaktmassor med sulfidmineral upprättas i genomförandeskedet för att säkerställa att MKN uppfylls för vatten inte påverkas negativt.

Störningar och risker

Översvämningssrisk

Parkytor avses utföras nedsänkta för att fungera som översvämningssytor. Den planerade översilningsytan innan Skärholmsbäcken utformas också med kapacitet att kunna omhänderta ett 100-årsregn. Det finns vissa områden som riskerar att översvämmas i befintlig situation och med planerade åtgärder bedöms översvämningssituationen bli bättre.

Ras och skred

Systemlösningen för dagvattenhanteringen är utformad för att bidra till en god vattenbalans och bidra till grundvattenbildning. Detta för att minimera sättningsriskerna i området som är mycket sättningskänsligt, framför allt det befintliga området Gillsätragränd. Planområdets geotekniska förutsättningar har utretts och planförslaget har utformats så att utbyggnaden bedöms kunna genomföras utan risk för sättningar.

I samband med ny höjdsättning av park, anläggning av gata samt grundläggning av kvarter behövs förstärkningsåtgärder för att reducera sättningsrisken i områden där marknivån höjs 1,5m. För gator och ledningar i områden med hög mäktighet av lera föreslås kc-pelare. För grundläggning av byggnader föreslås pålning till fast mark/berg, grundläggning på platta på mark eller packad sprängbotten. För kvarteren med flerbostadshusbebyggelse samt förskolorna på Ekholmshöjden och vid Vårholmsbackarna bedöms bergsprängning nödvändig för grundläggning av bebyggelsen.

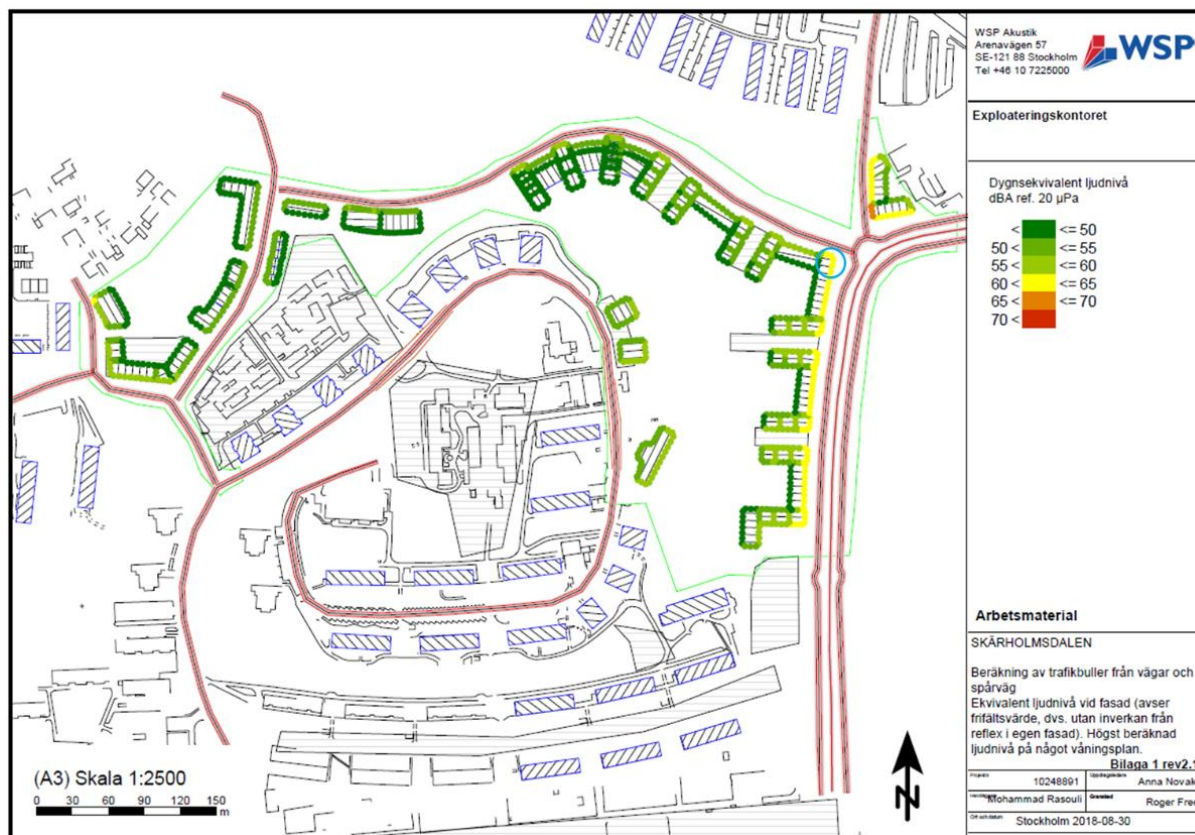
Luft

Föreslagen byggnation bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids i området.

Buller

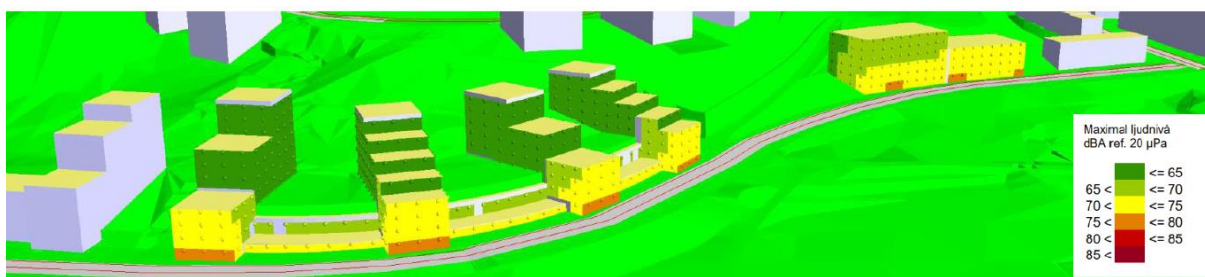
Planförslaget bullerutredning visar att planförslaget kan genomföras, med en utbyggd spårväg i Skärholmsvägen, utan någon större påverkan på bullersituationen i närområdet. De bullerberäkningar som gjorts inkluderar spårvägstrafik med 5-minuterstrafik dygnet runt i båda riktningarna och trots det visar simuleringen att den ekvivalenta ljudnivån som mest höjs med 0,5 dB. Att skillnaden i den beräknade ekvivalenta ljudnivån inte blir större beror på att vägtrafiken på Skärholmsvägen är dominerande och därmed överröstar spårtrafiken.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Skärholmsvägen, Björksätravägen och Vårholmsbackarna. Genomförda bullerberäkningar visar att ljudnivåerna är sådana att det med hjälp av god lägenhetsplanering bedöms gå att bygga bostäder på samtliga platser inom planområdet. Buller för dygnsekvivalent ljudnivå klaras, enbart på ett ställe överstiger det 65 dBA vid Skärholmsvägen. Det betyder att det inte går att bygga enkelsidiga mindre lägenheter om som mest 35 kvadratmeter här.

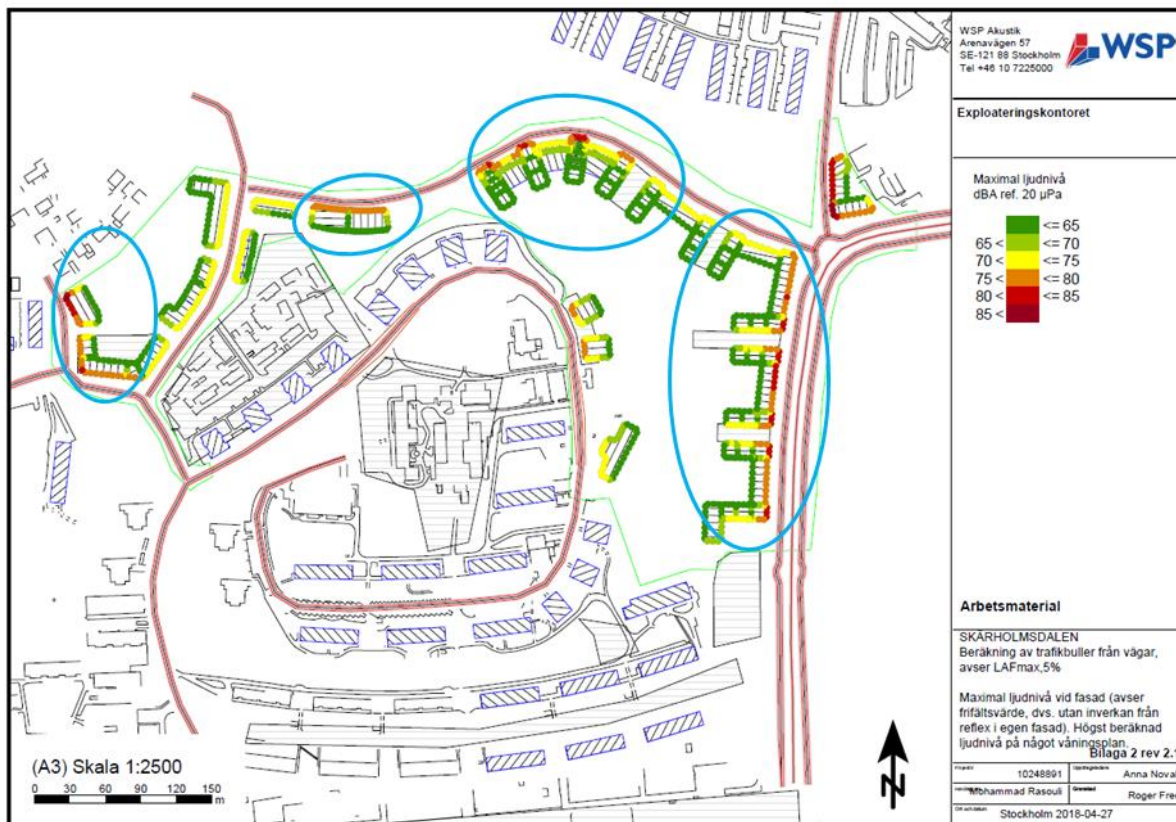


Dygnsekvivalent ljudnivå dBA från väg inklusive spårtrafik med 5 minuters trafik. Markerat kvarter (blå cirkel) överskrider riktvärden. Illustration: WSP.

Läget vid Skärholmsvägen och Björksättravägen med en hög trafikintensitet innebär att nya bostäder exponeras för ljudnivåer över gällande riktvärde för maximal ljudnivå. Vid Gräsholmsvägens förlängning överskrider riktvärdena för maximal ljudnivå på gavlarna på den nedersta våningen de två mittersta kvarteren i dalgången, då delar av fasaderna på dessa kvarter är placerade närmare vägen. I dessa lägen planeras lokaler för centrum, bostadsändamål eller personal-och gemensamhetsutrymmen, vilket gör att riktvärdena för bostäder bedöms klaras. Det regleras i plankartan genom bestämmelserna B och C.



Längs Gräsholmsvägens förlängning överskrider riktvärdena för maximal ljudnivå på delar av bebyggelsen i bottenvåningen, vilket inte är något problem då dessa är avsedda för lokaler för centrum, bostadsändamål eller personal-och gemensamhetsutrymmen. Källa: WSP



Maximal ljudnivå dBA från väg inklusive spårtrafik med 5 minuters trafik. Markerade kvarter (blå cirklar) överskrider riktvärdena för maximal ljudnivå, framförallt i bottenplan. Illustration: WSP.

I den nordvästra delen av planområdet överskrider också riktvärdena för maximal ljudnivå främst i bottenvåningen. I bullerexponerade lägen ska bostäderna därför utformas så att hälften av bostadsrummen får tillgång till en bullerdämpad sida enligt riktvärdena i bullerförordningen 2015:216 § 4. Detta regleras på plankartan med utformningsbestämmelsen ”minst hälften av rummen i varje lägenhet mot Skärholmsvägen ska orienteras mot en bullerdämpad sida”. Det gäller även små lägenheter (högst 35 kvm) som exponeras för mer än det som avses i 2017:359 § 3. Den bullerskyddande sidan bör även klara 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Angivet värde får inte överskridas oftare än fem gånger per natt och aldrig mer än 10 dBA.

Planförslaget möjliggör för flertalet olika uteplatser varav några inte klarar riktvärdena för uteplatser. Men i princip är det möjligt att anordna gemensamma uteplatser på gård inom alla kvarter i

planen utan att överskrida den högsta ekvivalenta nivån på 50 dBA, enligt bullerförordningen §3:2, även utan särskilda åtgärder.

Förskolegården vid Ekholmshöjden längs Ekholmsvägen bedöms drabbas av bullernivåer på ca 55-60 dBA i form av bullerregn, oavsett hur byggrätten för utbyggnaden av förskolan placeras och bullerskärm tillämpas. I detta fall bedöms en rymlig förskolegård var viktigare än att klara riktvärdet på 50 dBA.

Vibrationer och stömljud från spårväg

Med anledning av närhet till språväg syd planerade dragning i Skärholmsvägen finns risk för att stömljud och vibrationer uppstår i bebyggelsen längs med sträckan. För att säkerställa att bedömningsgrunderna för vibrationer och stömljud uppnås regleras följande på plankartan:

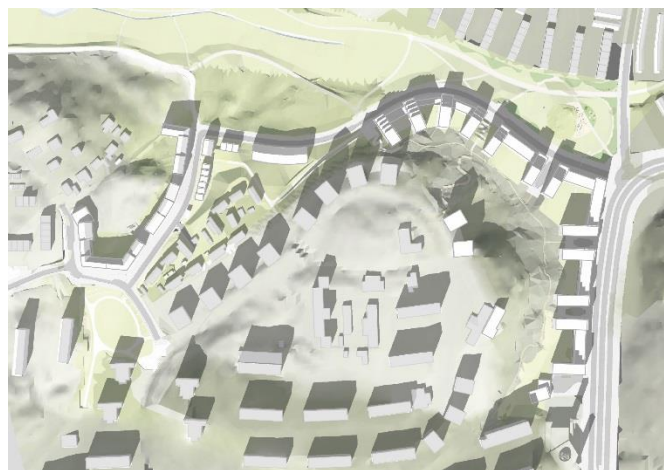
- Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid fordonspassage.
- Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stömljudsnivå i boningsrum ej överskrider 32 dBA (FAST) vid fordonspassage.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka befintliga bostäder med skuggning under varken höst-/vårdagjämning eller midsommar. Bebyggelsen skuggar i huvudsak antingen sina egna gårdar (längs Skärholmsvägen) eller en liten del av naturreservatet (den nya lokalgatan). Befintlig bebyggelse skuggar under vissa timmar en del av bebyggelsen.



Solstudie vår-/höstdagjämning kl.9:00. Illustrationer: Nyréns Arkitektkontor



Solstudie vår-/höstdagjämning kl.13:00. Illustrationer: Nyréns Arkitektkontor



Solstudie midsommar kl.09:00.
Illustrationer: Nyréns Arkitektkontor



Solstudie midsommar kl.13:00.
Illustrationer: Nyréns Arkitektkontor

Tidplan

Granskning	26 juni - 28 aug 2019
Godkännande	21 oktober 2021
Antagande	februari 2022

Ansvarsfördelning

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

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal som krävs för detaljplanens genomförande samt för utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Trafikkontoret ansvarar för drift- och underhåll av gator.

Exploatörerna inom planområdet ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation samt de anläggningar som behövs inom kvartersmark. Vidare ansvarar exploatörerna för drift och skötsel av kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret respektive exploatörer.

Stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av allmänna parker och utbyggnad av förskolor.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Överenskommelse om exploatering för genomförandet av detaljplanen ska upprättas mellan Stockholms stad (Staden) och exploatörerna inom området.

I de överenskommelser om exploatering som tecknas mellan exploateringsnämnden och respektive byggaktör åtar sig byggaktören att medverka till att följa gestaltungsprinciperna i efterföljande process.

Genomförandeavtal som reglerar kostnader för flytt av ledningar kommer att tecknas mellan Staden och ledningsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner P2002-06129, P2008-12563 och P88075 och stadsplaner PL 6380, PL6230, PL6593 och PL6472 helt upphör att gälla inom planområdet.

Här redovisas i vilken utsträckning befintliga detaljplaner inkl. tilläggsplaner upphör (vid ny detaljplan) alternativt ändras (vid tillägg). (Befintliga tomtindelningar är numera detsamma som en tilläggsplan)

PL 6593	Stadsplan för Sättra Friluftsområde	Del av stadsplanen berörs av planförslaget.
PL 6207	Delstadsplan 4 inom stadsdelen Sättra	Del av stadsplanen berörs av planförslaget.
PL 6230	Stadsplan för Norra Skärholmen	Del av stadsplanen berörs av planförslaget.
PL 6320	Stadsplan för Norra Skärholmen	Del av stadsplanen berörs av planförslaget.
PL 6380	Stadsplan för Nordvästra Skärholmen	Del av stadsplanen berörs av planförslaget.
DP 88075	Detaljplan för område vid norra Ekholmsvägen	Del av DP ingår i planförslaget. Området utgör PARK i gällande dp och föreslås få samma användning.
DP 2002-06129-45	Detaljplan för bostäder vid Skärholmens gårdsväg	Del av DP ingår i planförslaget. Områden som utgör NATUR i gällande dp föreslås i planförslaget få användningen bostäder och GATA
DP 2008-12563-54	Detaljplan för område vid kvarter Granholmen	Del av DP ingår i planförslaget. Området utgör kvartersmark bostäder i gällande DP och föreslås få samma användning.
TDP 2009-17150-54	Tunnel för Förbifart Stockholm	Del av gällande plan berörs av planförslaget. Planbestämmelser om Del av trafikledstunnel tas med i planförslag.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av fastigheten Skärholmen 2:1, Sätra 2:1, del av Gillsätra 82 (Gillsätra ga:1), del av Harholmen 3 och hela Kasholmen 1. Skärholmen 2:1, Sätra 2:1 och Gillsätra 82 ägs av Stockholms kommun. Gillsätra 82 är upplåten med tomträtt till Gillsätra samfällighetsförening och Kasholmen 1 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag SISAB. Harholmen 3 ägs av AB Stockholmshem.

Användning av mark

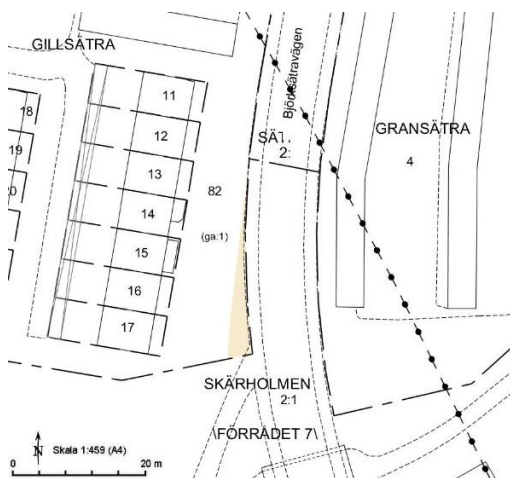
Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Allmän platsmark

Gata

Genom fastighetsreglering förs mark från Gillsätra 82 till Skärholmen 2:1 för att där utgöra mark för gatuändamål. Se även vidare under rubriken avtal.



Figuren illustrerar den fastighetsreglering som blir aktuell. Kvartersmark (gult område) inom Gillsätra 82 blir allmän plats att mark förs över genom fastighetsreglering till Skärholmen 2:1.

Kvartersmark

Bostäder, kontor, vårdboende, parkeringsgarage, skola, tekniska anläggning (elnätstation och nodrum) och centrumändamål

Genom i huvudsak avstyckning från Skärholmen 2:1 kan nya fastigheter för bostäder, kontor, vårdboende, parkeringsgarage, skola, tekniska anläggning (elnätstation och nodrum) och centrumändamål bildas.

Planen medger möjlighet till 3D-fastighetsbildning inom kvartersmark (sammanhängande byggnadsverk för bostäder, kontor, vårdboende, parkeringsgarage, skola, tekniska anläggning (nodrum) och centrumändamål med skilda fastigheter för respektive ändamål).

Teknisk anläggning

Fastighet för teknisk anläggning kan bildas genom 3D-fastighetsbildning. Anläggningens omfattning är betecknad med E på plankartan.

Teknisk anläggning, Elnätstation

Genom avstyckning från Skärholmen 2:1 kan två stycken nya fastigheter för elnätstation bildas E1-fastigheterna omfattning är markerade med gråblå färg och betecknade med E1 på plankartan.

Förskolor

Genom avstyckning från Skärholmen 2:1 bildas två fastigheter för skoländamål. Genom fastighetsreglering förs mark från Skärholmen 2:1 till Kasholmen 1 för skoländamål. Skolfastigheterna omfattning är markerade med röd färg och betecknat med S på plankartan.

Parkering i källarvåning och under gård

Fastigheter för ändamålet parkering kan bildas genom 3D-fastighetsbildning Parkeringsfastigheternas omfattning är betecknad med P på plankartan. Möjlighet kan finnas att säkra parkering med gemensamhetsanläggning. Prövning av gemensamhetsanläggning sker hos lantmäterimyndigheten.

Förbifart Stockholm Tunnel Sätra, trafikledstunnel (VÄG1 och VÄG2 på plankartan)

Se lagakraftvunnen detaljplan, dnr TDp/Dp 2009-17150. 3D-fastigheten, Förrådet 7, för genomfartstrafik i tunnel inom planområdet är bildad. Detta innebär att berörda nybildade fastigheter kommer att urholkas av 3D-utrymmen för trafikstunnel.

Ledningsrätt*Allmännyttiga dagvattenanläggning*

Rätten att ha allmänna ledningar för dagvattenledning säkras genom ledningsrätt. Området är betecknat med u1 på plankartan.

Avtal

Avtal om överföring av mark från Gillsätra 82 till Skärholmen 2:1 ska träffas mellan tomträtthavaren till Gillsätra 82, Gillsätra samfällighetsförening, och fastighetsägaren till Skärholmen 2:1, Stockholm kommun. Vidare bör avtal/överenskommelse träffas mellan deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen Gillsätra ga:1, dvs fastighetsägarna till Gillsätra 2-81, och fastighetsägaren till Skärholmen 2:1, Stockholms kommun, ang ändring (minskat utrymme) av gemensamhetsanläggningen Gillsätra ga:1. Avtal om inanspråktagande av utrymme för dagvattenanläggningar bör upprättas mellan berörda parter.

Ekonomiska frågor**Exploateringskostnader**

Genomförandet av detaljplanen innebär investeringskostnader för Staden i form av ombyggnation av Skärholmsvägen, utbyggnad av gator inom föreslagen ny struktur, omfattande ledningsomläggningar samt investering i park.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Staden avser att upplåta kvartersmarken för bostäder inom detaljplanen med tomträtt, för bostäder som upplåts med hyresrätt, alternativt sälja marken, för bostäder som upplåts med bostadsrätt. Vid försäljning ska marknadspris för byggrätterna tillämpas.

Fastighetsbildning

Staden bekostar fastighetsbildning då marken ska upplåtas med tomträtt. För den kvartersmark som ska säljas ansvarar exploitören för att bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan Staden och ledningsägare. Nyanläggning av ledningar för den tillkommande bebyggelsen bekostas av respektive ledningshavare och finansieras med anslutningsavgifter från kommande brukare.

Vatten och avlopp

Kommunalt Vatten och avloppsledningsnät ska byggas ut i området. Stockholm Vatten och Avfall AB svarar för projektering och utbyggnad av ledningsnätet. Anslutningsavgift tas ut av berörda byggherrar vid anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet enligt vid var tidpunkt gällande VA-taxa.

El och tele m.m

Exploateringskontoret står för kostnader av eventuell flytt av ledningar inom blivande kvartersmarken. Respektive byggherre bekostar anslutning till ledningsnät för el och tele mm.

Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnad av gata och park på allmän plats. Exploatörerna ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

Kompensation för intrång i naturreservat

Genomförande av åtgärder för kompensation för intrång i naturreservatet kommer att beslutas i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Tekniska frågor

Vibrationer och stömljud

I planens genomförandeskede ska bebyggelse som omfattas av planbestämmelser avseende störningsskydd mot vibrationer och stömljud utformas så att planbestämmelse kan uppnås. Utredning avseende vibration och stömljud från spårväg ska tas fram för att visa på om några särskilda åtgärder krävs för att uppnå planbestämmelsen. Spårväg syd ska förutsättas genomföras längs Skärholmsvägen, såvida inget formellt beslut om annan placering eller avskrivning av projektet är taget.

Markföroreningar

Fördjupade analyser av flyktiga ämnen i jorden ska genomföras i samband med planens genomförande.

Återplantering av Skogsknipprot
Flytt av skogsknipprot bör även ske under sen höst, för att växten ska hinna gå i vintervila.

Vatten och avlopp
Permanent teknisk försörjning kommer att ansluta till befintliga ledningar i området.

Dagvatten
Dagvattenanläggning ska byggas i tidigt skede för att minimera risken för förorenat dagvatten kan drabba recipienten under byggskedet. Se avsnittet Dagvatten under kapitlet konsekvenser.

EI/Tele
Se avsnittet Teknisk försörjning-

Fjärrvärme
Se avsnittet Teknisk försörjning.

Genomförandetid
Genomförandetiden är 10 år efter att planen vunnit laga kraft.

Utförande

Utbyggnadsordning
Utbyggnaden av planområdet ställer höga krav på samordning mellan stadens och exploitörernas entreprenörer. Staden arbetar aktivt med en skedesplanering för området där fokus bland annat läggs på frågor om social hållbarhet ur ett genomförandeperspektiv. Särskild vikt kommer att läggas på samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm vilket även kommer regleras i avtal med exploitörerna.

Utbyggnaden kräver även samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området. Däribland Förbifart Stockholm och planerade Spårväg syd.