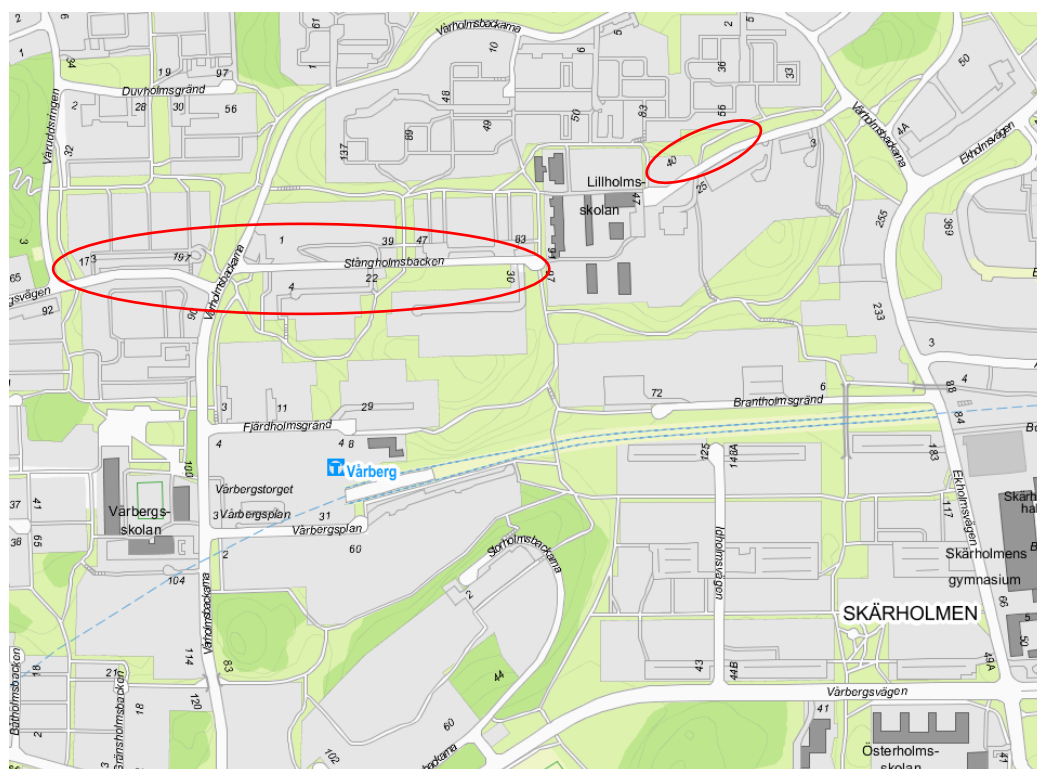


Planbeskrivning Förslag detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd, fastigheterna Stångholmen 1, Krokholmen 1 mm, i stadsdelen Vårberg och Skärholmen, S-Dp 2017-00513



Planområdets lokalisering i Vårberg och Skärholmen (röda figurer).

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planen är en del av Fokus Skärholmen. Den syftar till att utveckla en kvalitativt socialt hållbar stadsmiljö, med utgångspunkt i befintliga värden, samtidigt som nya stadskvaliteter tillförs. Målsättningen är att nya byggnaders placering, gestaltning och innehåll ska bidra till en tydlig och kvalitativ avgränsning av offentliga rum, i syfte att bidra till ett ökat stadsliv. Planen möjliggör i huvudsak bostäder i flerbostadshus (i studerat förslag 685 bostäder) och en förskola (motsvarande åtta avdelningar). Lokaler för centrumändamål möjliggörs i bostadshusen. Parkering föreslås under byggnader och gårdar. Elnätstation möjliggörs, liksom gatu- och parkmark.

Mark som tas i anspråk består av parkeringsytor och parkmark samt garageanläggningar eller annan befintlig bebyggelse som rivs. Ianspråktaga parkytor ersätts inom planområdet genom utveckling av ”Stångholmsplatsen”, ”Lillholmsparken” och parkstråken.

Med utgångspunkt från rådande planmönster föreslås tillägg i strukturen som gör att bebyggelsen kommer avgränsa och sluta bostadskvarteren mot gator och parker. Nya byggnaders utformning utgår från den skala och det formspråk som finns i området idag. Gestaltningen ska vara samtida, fasader ska färgsättas i jordkulörer och inneha samma höga kvalitet i material som befintlig bebyggelse. Bebyggelsen ska gestaltas utifrån en sammanhållen helhet, samtidigt som varje bebyggelsegrupp ska vara avläsbar. Bottenvåningarnas innehåll ska stödja stadslivet och kännetecknas av variation och detaljrikedom. Förskolebyggnaden ska gestaltas med en hög arkitektonisk kvalitet, med utgångspunkt i och med hänsyn till platsens värden så som naturmark och värdefulla träd. Planförslaget bedöms ta hänsyn till kulturhistoriska värden i vissa delar, och bidra till negativ konsekvens i andra.

Planen bedöms bidra positivt till en socialt hållbar stadsmiljö. Förutsättningar för en allsidig boendemiljö skapas exempelvis genom fler bostäder, lokaler och utveckling av mötesplatser. Upplevelsen av ett promenadvänligt gång- och cykelnät ökar genom utvecklingen av stadsgator, aktiva bottenvåningar samt parkstråk med bättre koppling till gator och bebyggelse. Möjligheter för en mångfald av gemensamma rum utvecklas genom exempelvis omgestaltning av offentliga rum och tydlig

avgränsning mellan privat och allmänt. En lokalt förankrad process bedrivs genom bland annat dialog med barn och unga.

Förskolebyggnaden bedöms kunna tillgodose verksamhetens behov och gårdens storlek anses tillräcklig för att skapa en god utemiljö. Tillgång till lektytor inom delar av bostadsbebyggelsens kvartersmark varierar, och kan till viss del kompenseras genom närhet till lek på i andra platser. Planen innebär i huvudsak tryggare och trafiksäkrare gator. Nya passager i plan och konflikt-punkter mellan barn och trafik bedöms kunna utformas på ett trafiksäkert sätt.

Följande huvudsakliga avvägningar har gjorts:

- Det bedöms av större vikt att skapa kvalitativa offentliga rum, genom stadsgator och användbara parktytor, än att bevara den trafikseparerade miljön samt att ha kvar visuell kontakt från Stångholmsbacken, över gårdarna, mot naturmarken.
- Att tillskapa bebyggelse där Stångholmsparken idag är belägen har gjorts mot avvägningen att det möjliggör byggrätter på en plats som gynnar omvandlingen av Stångholmsbacken som stadsgata. Parkens funktioner går att återskapa och kompletteras på nya platser inom planområdet. Bebyggelsen bedöms utformad med hänsyn till kulturmiljön och stadsbild.
- Det har inte bedömts möjligt att förena ett bevarande av panncentralens skorsten med komplettering av ny byggnad inom fastigheten. Komplettering av ny bostadsbebyggelse har bedömts av större vikt. I flera andra delar tar planförslaget stor hänsyn till kulturmiljövärden.
- Förskolan innebär att parkmark tas i anspråk, vilket avvägts gentemot behovet av fler förskoleplatser.
- Det bedöms inte möjligt att inom planområdet förena hantering av regnvolym vid 100-årsregn och en väl gestaltad stadsmiljö som tillgodoser parkbehov och en trygg boendemiljöer. Det bedöms som en väl fungerande lösning att beakta hela flödesvägen till recipienten.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (PBL) eller miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	23 april till 11 juni
Granskning	preliminärt q2/q3 2020
Antagande	preliminärt q4 2020

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	7
Handlingar	7
Planens syfte och huvuddrag	9
Fokus Skärholmen.....	10
Plandata	11
Tidigare ställningstaganden	12
Förutsättningar	13
Skärholmens stadsmiljö	13
Vårberg och planområdet	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö	16
Parker, parkstråk och naturområden.....	17
Gator och trafik	18
Mark och natur.....	19
Geoteknik	20
Vatten	21
Service.....	21
Barnperspektiv.....	21
Teknisk försörjning	22
Störningar och risker	22
Planförslag	24
Markanvändning	24
Stadsbyggnadsprinciper Stångholmsbacken	24
Bostadsbebyggelse	30
Förskola.....	42
Park	45
Gator samt gång- och cykelstråk.....	47
Parkering	52
Teknisk försörjning	53
Konsekvenser	55
Behovsbedömning.....	55
Social hållbarhet	55
Stadsbild och kulturmiljövården.....	59
Park	62
Natur	62
Ljusförhållanden	63
Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN)	64
Trafikflöden.....	64
Störningar och risker	65

Tidplan	66
Genomförande	66
Organisatoriska frågor	66
Verkan på befintliga detaljplaner	67
Fastighetsrättsliga frågor	67
Ekonomiska frågor.....	69
Tekniska frågor.....	70
Genomförandetid.....	71

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar och underlag

Nedan redogörs för utredningar och underlag relevanta för aktuellt planarbete.

Övergripande Fokus Skärholmen

- *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen*, Stockholms stad, maj 2017
- *Integrerad Barnkonsekvensanalys – Vårberg, Skärholmen, Sättra, Bredäng. Steg 1: Kartläggning. Tillhörande Fokus Skärholmen*, Stockholm stad och Ramböll, 2016-09-06.
- *Bästa Platsen! Tyck till om Skärholmen, Bredäng, Sättra 6 Vårberg, PM – Sammanställning av webbenkät – dialog 2. – 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
- *Kulturmiljöanalys, del av norra Vårberg och centrum, Stockholm stad*, AIX Arkitekter och Tengbom, 2018-02-02

Tillhörande aktuell detaljplan

- *Integrerad barnkonsekvensanalys, Stångholmsbacken. Steg 1 – dialog Lillholmskolan*, Arkitekturanalys, april 2018
- *Integrerad barnkonsekvensanalys för Stångholmsbacken och förskola vid Falkholmsgränd – Barnkonsekvensanalys av samrådsförslag*, Arkitekturanalys sthlm AB, 2019-03-25
- *Kulturmiljöanalys Stångholmsbacken, Vårberg*. AIX Arkitekter och Tengbom, 2018-01-26
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning avseende detaljplaneförslag för kompletteringsbebyggelse utmed Stångholmsbacken och Falkholmsgränd i Vårberg och Skärholmen, Stockholm*, Wenanders, april 2019
- *PM Geoteknik. Stångholmsbackarna, Vårberg*. Iterio AB, 2019-01-28

- *PM Markmiljö. Stångholmsbackarna, Vårberg. Iterio AB, 2019-01-08.*
- *Beräkning av trafikbuller inför detaljplaneändring, Akustikbyrån, 2019-02-11*
- *Förenklad bullerutredning Krokholmen, Miljöförvaltningen, 2019-02-11*
- *Trafik- och parkeringsutredning Stångholmsbacken, Norconsult, 2019-02-15*
- *Stångholmsbacken dagvattenutredning, kvartersmark Norconsult, 2019-01-21*
- *Dagvattenutredning Falkholmsgränd Skärholmen, Novamark, 2019-03-04*
- *Stångholmsbacken Dagvattenutredning, WSP, 2019-04-03*
- *Stångholmsbacken Avfallshantering, Cowi Projektbyrå AB, 2019-02-08*
- *Stångholmsbacken Solstudie, Urban Minds, 2019-01-21*
- *Solstudie förskolan, Tengbom, februari 2019*
- *Stångholmsbacken, Gestaltungsprinciper tillhörande detaljplan2017-00513, Urban Minds, 2019-03-15*
- *Stångholmsbacken Kvalitetsprogram för allmän plats, Karavan, 2019-03-26*
- *Underlag byggnader, gårdar mm inom kvartersmark: Hasselholmen – Reflex, Väster om Vårholmsbackarna respektive Stångholmen 1: Arkitema, Väster om Vårholmsbackarna respektive Lillholmen: Dreem, Stångholmen 2 respektive Bäverholmen: BAU Arkitekter, Underlag mark, gårdar mm: Arkitema, Förskolan: Tengbom*

Medverkande

Planen är framtagen av Susanne Arvidsson och Amanda Gordon på stadsbyggnadskontoret. Medverkande har varit representanter från exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, lantmäteriet och stadsdelsförvaltningen.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att utveckla en kvalitativt socialt hållbar stadsmiljö, med utgångspunkt i bebyggelsemiljöns befintliga värden och karaktärsdrag. Planen möjliggör i huvudsak bostadsbebyggelse i flerbostadshus (cirka 46 000 kvm ljus BTA, i studerat förslag cirka 685 bostäder) och en förskola (motsvarande åtta avdelningar). Lokaler för centrumändamål möjliggörs i bostadshusen och ska placeras i bottenvåning mot allmän plats vid platsbildningar. Parkering föreslås under byggnader och gårdar. Elnätstationer möjliggörs, liksom gatu- och parkmark.

Planen syftar till att möjliggöra en bostadsbebyggelse som upplevs som ett värdeskapande tillägg, med samhörighet med befintlig bebyggelse. Byggnaderna ska utformas och placeras så att de tillför stadsqualiteter, framför allt i relation till det offentliga rummet. Gestaltningen ska vara samtida och omsorgsfull, inspirerade av befintlig bebyggelses material av hög kvalitet och färgsättning i jordkulörer. Bebyggelsen ska gestaltas utifrån en sammanhållen helhet, samtidigt som varje bebyggelsegrupp ska vara avläsbar som en arkitektonisk enhet. Varje byggnad ska i sin tur ges ett gestaltungsmissigt särdrag. Utkragande balkonger och byggnadsdelar begränsas i syfte att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet av byggnaders uttryck mot det offentliga rummet. I vissa fall syftar utformningen även till att säkerställa en utformning med hänsyn till kulturhistoriska värden. Bottenvåningarnas innehåll ska stödja stadslivet och gestaltning ska karaktäriseras av variation och detaljrikedom i ögonhöjd. Entréer ska vara marke-rade och väl gestaltade. Byggnaderna ska placeras så att de möter mark på ett naturligt, terränganpassat sätt. Marken ska utformas med hänsyn till befintlig terräng och stödmurar ska undvikas.

Planen syftar till att reglera en placering och utformning av förskolan som innebär att värdefull naturmark med synliga berghällar samt karaktärsfulla träd bevaras. Byggnaden ska utformas och gestaltas med omsorg så att den upplevs som en kvalitativ del av förskolans miljö och kringliggande stadsrum.

Planen syftar till att möjliggöra dagvattenhantering och annan teknisk infrastruktur.

Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen, vilket aktuellt planområdet 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 stadsqualitéer. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggnandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Mål och stadsbyggnadsstrategier för Fokus Skärholmen

I *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen* beskrivs mål för framtidens Skärholmen samt stadsbyggnadsstrategier som ska förverkliga målen.

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 fantasifull arkitektur 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 Fokus Skärholmen

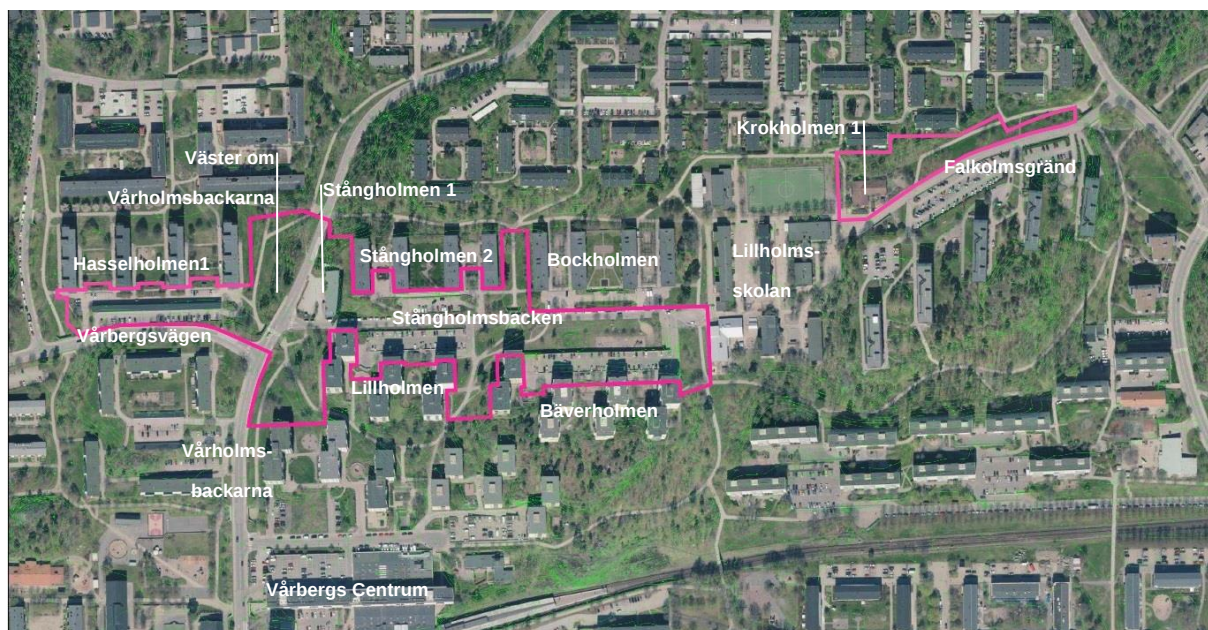
- *Allsidiga boendemiljöer*: Skärholmens bebyggelseområden är idag funktionsseparerade. Ny bebyggelse innebär fler bostäder men också en möjlighet att utveckla en högre grad av funktionsblandning. Det handlar om att identifiera särskilt gynnsamma lägen för ny offentlig och kommersiell service i separata byggnader eller i bottenvåningar på flerbostadshus.
- *Ett promenadvänligt gång- och gatunät*: Möjligheten att promenera mellan målpunkter är grundläggande för en stad som hänger samman. Fotgängaren är inte bara en trafikant utan även en social aktör som ger gatan eller gångvägen liv. Möjligheter att skapa ett mer promenadvänligt och välintegrerat nät tas tillvara. Promenadvänliga gator och trygga

gångstråk är tillsammans ett finmaskigt nät för rörelse. 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.

Plandata

Planområdet ligger i norra Vårberg respektive nordvästra Skärholmen, kring gatorna Stångholmsbacken, Vårholmsbackarna, Vårbergsvägen och Falkholmsgränd. Det berör fastigheterna Skärholmen 2:1, Hasselholmen 1, Stångholmen 1, Stångholmen 2, Lillholmen 5, Lillholmen 6, Bäverholmen 7 och Krokholmen 1. De ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt.



Planområdets (rosa figur) lokalisering samt uppdelning. Planområdet är cirka 11 000 kvm stort.

I denna planbeskrivning benämns den västra delen av planområdet ”Stångholmsbacken-området”. Den östra delen omfattar en ny förskola och benämns ”Förskola” eller ”Falkholmsgränd”.

Tidigare ställningstaganden

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 och Vårberg tillhör ett av de fokusområden för stadsutveckling som pekas ut i översiktsplanen (2018). Bebyggelse kring Vårbergs centrum, utmed Vårholmsbackarna och bebyggelse av markparkeringar beskrivs som utvecklingsmöjligheter. Tillskapande av arbetsplatser, aktiva bottenvåningar och utveckling av urbana stråk som kopplar samman det strategiska sambandet mellan Vårberg och Skärholmen bör också främjas.

Program

Planområdet ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665). I programmet beskrivs ingen förändring av aktuellt planområde. Programmet bedöms inte aktuellt då det inte tar hänsyn till Skärholmen som ett fokusområde för stadsutveckling.

Detaljplan

Samtliga detaljplaners genomförandetider har gått ut.

Detaljplaner, västra planområdet	markanvändning	laga kraft
Pl 6518, nordvästra Vårberg	garage, park	1965-08-05
Pl 6456, norra Vårberg	bostäder, garage med terrasstak, park, gata, elnätstation	1965-12-22
Dp 91059, Stångholmen 1	Kontor med tillhörande lager och tekniska anläggningar	1991-11-08
Detaljplaner, östra planområdet		
Pl 6380, nordvästra Skärholmen	gata	1965-03-29
Pl 6472, Skärholmshöjden	park	1965-05-08
Pl 7813, Falkholmsgränd mm	allmänt ändamål, park, gata	1977-10-03

Kommunala beslut i övrigt

Stadens budget

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

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 12 oktober 2017 att anvisa mark i syfte att pröva i huvudsak bostäder/utökad byggrätt för bostäder (cirka 330 stycken) enligt nedanstående:

- del av Skärholmen 2:1: M2 Asset Management AB och Våtrumsteknik i Skandinavien AB (Väster om Vårholmsbackarna)
- del av Skärholmen 2:1: M2 Asset Management AB (öster om Vårholmsbackarna). Ytan är inte längre aktuell att pröva för bostäder. Under planprocessen bedömdes det behovet av park väga tyngre och ytan föreslås planläggas som parkmark.
- Stångholmen 1: Våtrumsteknik i Skandinavien AB
- Stångholmen 2: Olov Lindgren AB
- Lillholmen 6: M2 Asset Management AB
- Bäverholmen 7: Olov Lindgren AB, Fastighets AB Senator, Anders Ivarsson AB och M2 Asset Management AB

Exploateringsnämnden beslutade den 19 april 2018 att anvisa mark inom fastigheten Hasselholmen 1 i syfte att pröva en utökad byggrätt för bostäder (cirka 90 stycken).

Exploateringsnämnden beslutade den 14 februari 2019 att anvisa mark inom fastigheten Krokholmen 1 och del av Skärholmen 2:1 för förskola till Skolfastigheter i Stockholm AB.

Förutsättningar

Skärholmens stadsmiljö

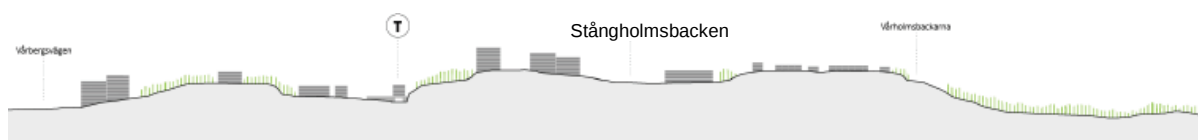
Fram till utbyggnaden av miljonprogrammet, med start under 1960-talet, utgjorde Skärholmens stadsdelsnämndsområde ett jordbrukslandskap. Stadsdelen planerades utifrån landskap, bebyggelse, vägar och växtlighet som en arkitektonisk helhetsmiljö. Stadsbyggnadsidéerna och arkitekturen var storslagna och spreds som positiva exempel över hela världen. Karaktäristiskt för stadsdelarna är den kuperade terrängen som styrte utformningen av bebyggelsegrupper och vägar. Centrum placerades vid tunnelbanestationen, flerbostadshus lades i en 500 meters radie från stationen och längre ut radhus och villor. Bostäderna byggdes med goda solljusförhållanden och fin utsikt. Bilen var viktig

och trafikseparering och stora ytor för parkeringsplatser präglar stadsbilden. I dalgångarna skapades sammanbindande parkstråk med gång- och cykelvägar. Sätterskogen planerades som ett natur- och rekreationsområde. Arkitektur- och samhällshistorien är fortsatt mycket närvarande då stora områden är välbevarade.

Bebyggelsemiljön har stora kvaliteter men också utmaningar ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. Avstånden inom stadsdelarna är stora och många ytor kan upplevas ödsliga och outnyttjade. Bebyggelsen vänder sig bort från de offentliga rummen och de överdimensionerade vägarna bildar barriärer i stadsmiljön. Därtill är bebyggelsestrukturen storskalig och stor andel av byggnadernas bottenvåningar längs viktiga stråk är monotona. Gång- och cykelnätet är trafiksäkert men kan många gånger upplevas otrött då det löper genom främst större parkstråk utan bebyggelse. Stadsmiljön behöver bli mer sammanhängande och funktionsblandningen öka så att fler delar kan upplevas levande och trygg under fler timmar på dygnet.

Vårberg och planområdet

Vårberg präglas av en variationsrik 1960- och 70-tals bebyggelse, med punkthus, skivhus, lamellhus, villor och radhus byggda kring Vårbergs centrum. Stadsplanen är för tiden traditionell med trafikseparering, flerbostadshus närmast centrum och småhus längre bort. Bebyggelsen är tänkt att förstärka landskapets karaktär med höghus på högre partier och lägre hus i dalgångar. Bostadsområdena är många och relativt små, uppdelade i mindre bebyggelsegrupper som liknar grannskapsenheter, med sinsemellan olika gestaltning. Anledningen bottnar delvis i den kuperade terrängen men främst i den stora andelen privata byggaktörer och mängden anlidade arkitekter. Detta har gett en mer varierad stadsbild med en djärvare, mer internationellt orienterad arkitektur än i närliggande stadsdelar.



Principsektionen över Vårbergs terräng och byggnaderna. Urban Minds

Stadsdelens gator är i huvudsak placerade på en lägre nivå än angränsande bebyggelse. Planområdets västra del är lokaliserat i ett flerbostadshusområde, med angränsande radhus i norr. Norr om Vårbergsvägen finns lameller i sju våningar, placerade på en lägre nivå än gatan, samt en garagebyggnad. Norr om Stångholmsbacken finns lameller i tre våningar, placerade på en plan yta ovan gatans höjd. Vid Vårholmsbackarna (Stångholmen 1) finns en före detta panncentral med en hög skorsten. Idag innehåller byggnaden annan verksamhet. På höjden söder om Stångholmsbacken står parkopplade punkthus i åtta till nio våningar. Framför punkthusen, längs gatan, finns parkeringsgarage. Mellan planområdets delområden ligger Lillholmskolan. Inom den östra delen finns en förskolebyggnad.

Planområdet ligger inom ett område som präglas av relativt goda rumsliga samband i gatunätet, men sambandet mellan Vårberg och Skärholmen är svagt. Närområdet kännetecknas av medel till relativt hög täthet.



Punkthus söder om Stångholmsbacken. Park och gångtunnel norr om gatan. Urban Minds



Lameller norr om Stångholmsbacken. Skorsten vid panncentral i bakgrunden. Urban Minds



Skivhus inom Hasselholmen 1. AIX Arkitekter

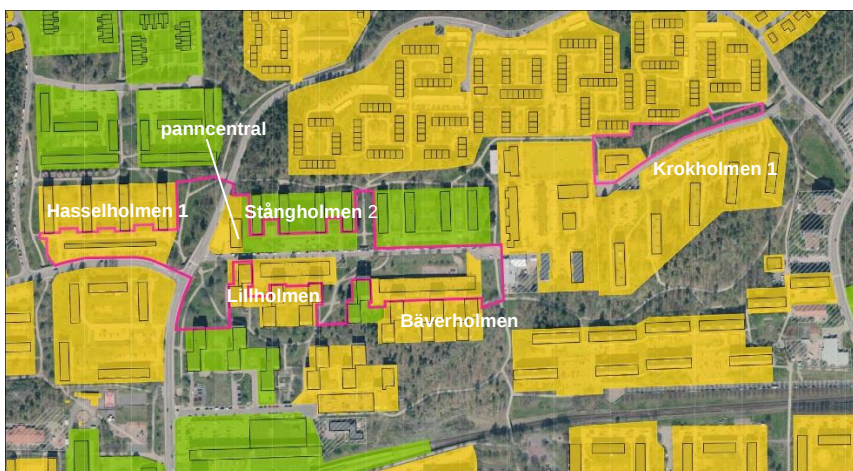


Förskola längs Falkholmsgränd. Wenanders

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen i området är av särskilt kulturhistoriskt värde (grön färg) och av visst kulturhistoriskt värde (gul färg).

Kulturhistorisk klassificering, enligt Stockholms stadsmuseum, Gul färg är den lägsta klassningen. Planområdet markerat med rosa figur.



Bebyggelsen är ett bra exempel på hur fördelningen av mindre byggrätter till privata byggmästare kunde resultera i bebyggelseenklaver med varierande arkitektoniska uttryck. Arkitekturen kännetecknas av påkostade material så som formgjutna betongelement, fasadtegel och ekpartier vid entréerna. Byggnaderna är anpassade till det kuperade landskapet, där naturmark sparats i form av berghällar och träd.

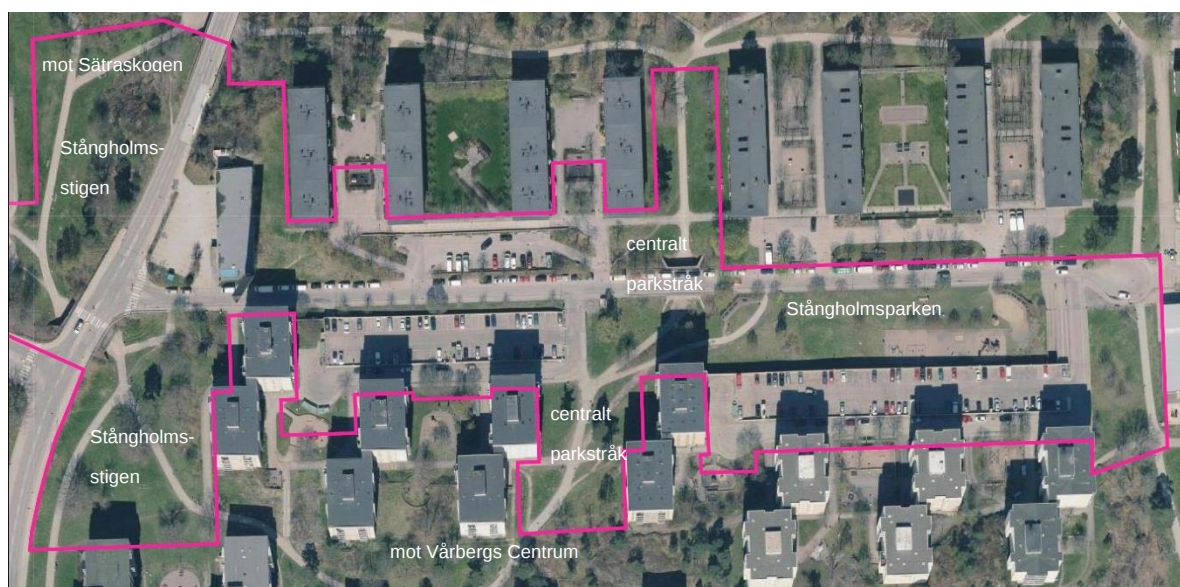
Lamellhusen och de långsmala gårdarna inom Stångholmen 2 är ovanlig för bebyggelse uppförd på 1970-talet. Den visuella kontakten från Stångholmsbacken mot naturmarken har ett starkt miljöskapande värde då siktlinjer mot naturen är karaktäristiskt. Takfotsomfattningar är av hög kvalitet och välbevarade då naturen blir tydligt synlig från håll. Den före detta panncentralen inom Stångholmen 1 har ett visst kultur-historiskt värde dels som representant för funktionsbebyggelse, dels då skorstenen är en vertikal accent i stadsbilden. Samtidigt är panncentralen kraftigt ombyggd och förändrad till sin karaktär. De parkopplade punkthusen inom Bäverholmen och Lillholmen är en ovanlig bebyggelse typologi på 1960- och 70-talet och därmed särskilt kulturhistoriskt intressanta. Dess siluett och skala förstärker höjdryggen och närheten till centrum, vilket ger ett miljöskapande värde. Skivhusen inom Hasselholmen 1 är unika för Vårberg då de utgör de enda skivhusen i stadsdelen.

Inom Krokholmen 1 finns en förskola uppförd under slutet av 1970-talet. Byggnaden anses ha visst kulturhistoriskt värde, då det är ett exempel på en vanligt förekommande daghemstyp för tiden den uppfördes. Kännetecknande är bland annat att det är en envåningsbyggnad med flera utskjutande byggnadsdelar, flackt sadeltak och fasad i stående träpanel.

Parkstråket genom Stångholmsbacken-området är ett ursprungligt rörelsestråk från centrum till Vårbergs norra delar. Park- och naturkaraktären är tydligt framträdande i stråket, som därmed innehar stora miljöskapande värden då. Stångholmsparken och andra parktytor har ett visst kulturhistoriskt värde då de ligger kvar i ursprungliga lägen. De anses inte ha parkhistoriska eller upplevelsemässiga värden då form och innehåll förändrats. Parkeringsdäck, garagebyggnader och trafiksepareringen bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde då de representerar bilens ställning i 1960-talets samhälle.

Parker, parkstråk och naturområden

Inom planområdet finns flera för området karaktäristiska parkstråk med gång- och cykelvägar. Genom Stångholmsbacken-området löper två parkstråk; ett centralt i nord-sydlig riktning och Stångholmsstigen. I Stångholmsparken finns öppna gräsytor, en mindre kulle, en lekplats och odlingslådor. I stadsdelens parkprogram bedöms parken sakna det som kännetecknar en god lekmiljö. På närliggande skolgård finns bollek och lekplats. I norr ligger Sätterskogen som har rekreativa värden.



Parktytor och stråk i västra delen av planområdet.

Väster om öster om förskolan finns parkstråk. Det västra kopplar mellan Vårberg och Skärholmen och är något svårorienterat. Parkstråket öster om förskolan ansluter till gångtunneln under Falkholmsgränd.



Parkytor och parkstråk i östra delen av planområdet.

Gator och trafik

Biltrafik och parkering

Vårholmsbackarna är en huvudgata. Stångholmsbacken och Falkholmsgränd är matargator som slutar i vändplaner vid Lillholmsskolan. Från matargatorna löper kvartersgator för angoring till bebyggelsen. Inom planområdet finns flera parkeringsgarage i två till tre plan samt gatuparkering längs Stångholmsbacken.

Gång- och cykeltrafik

Längs Vårbergsvägen finns dubbelsidig gångbana. Vårholmsbackarna har dubbelsidig gångbana fram till korsningen med Vårbergsvägen. Stångholmsbacken och Falkholmgränd har enkelsidig gångbana på södra sidan. Planskilda korsningar (tunnlar) finns under Stångholmsbacken samt Vårholmsbackarna. Cykeltrafik sker i parkstråk eller i blandtrafik. Dubbelriktade gång- och cykelbanor planeras längs Vårbergsvägen. Gång- och cykeltrafik sker till stor del i parkstråk, se rubrik *Parker, parkstråk och naturmark*.

Kollektivtrafik

Stångholmsbacken-området är beläget 400 till 700 meter från Vårbergs tunnelbanestation. Längs med Vårholmsbackarna finns två busshållplatser med trafik till Mälardalshöjden samt Skärholmens centrum. Förskolan är belägen cirka 650 meter från Skärholmens tunnelbanestation. Vid Ekholmsvägen, cirka 200 meter från platsen, finns busshållplats med trafik till Skärholmens centrum.

Tillgänglighet

Allmänna gator lutar i stora delar fyra till sex grader. Angöring sker från kvartersgator.

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet består av bebyggelse, parkmark, gatumark och övriga hårdgjorda kommunikations- och parkeringsytor. Markhöjden inom området varierar upp till 16 meter. Parkmarken består av halvöppna gräsytor med löv- och barrträd. Inom Stångholmsbacken-området finns naturmark och synliga berghällar sparade inom parkmark, väster om Vårholmsbackarna samt inom Stångholmen 1. Vid förskolan finns en slänt med värdefulla träd och berghällar. På gården finns ek och kastanjer.

Naturvärde

Inom planområdet finns fyra trädrader; lönnar längs Vårbergsvägen och lindar, oxlar samt hästkastanjer längs Stångholmsbacken. Flertalet träd bedöms vara i dåligt skick med sannolikt låga ekologiska värden. Oxlar bedöms inte omfattas av biotopskydd för alléer då de står i omedelbar anslutning till en garagebyggnad. Övriga bedöms omfattas av biotopskyddet.

Grön- och naturytor har ekologisk funktion inom habitatnätverken för barrskogsfåglar, groddjur och eklevande arter. Eftersom området ligger mellan Sätterskogen (kärnområde) och ett ekområde söder om Vårbergs centrum har grön- och naturytorna en strategisk betydelse för grön infrastruktur.

Planområdet omfattas av habitatnätverket för barrskogsfåglar, groddjur och eklevande arter. Utdrag ur Miljödata.

Habitatnätverk Ek

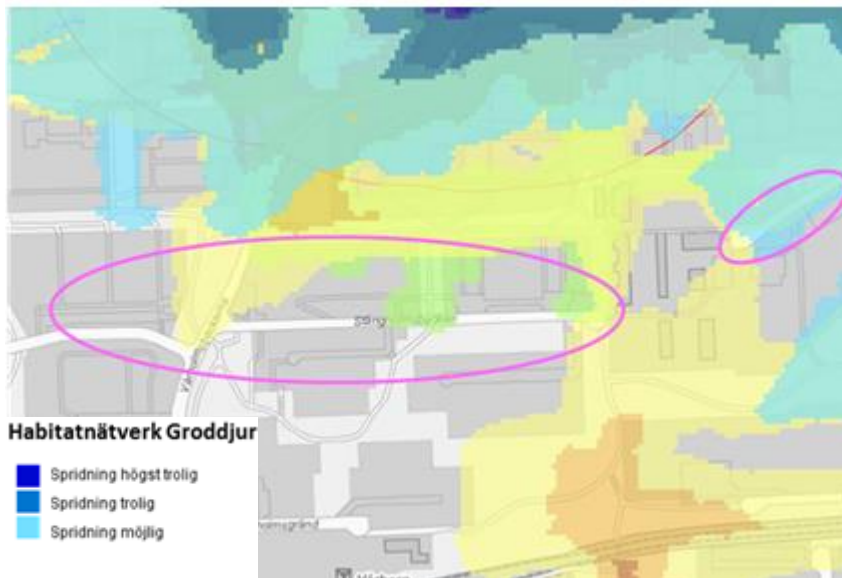
- 200 m spridning i skog
- 500 m spridning i skog
- 1 km spridning i skog
- 2 km spridning i skog

Habitatnätverk Barrskogsfåglar

- Mycket hög tillgänglighet
- Hög tillgänglighet
- Relativt hög tillgänglighet
- Medel tillgänglighet

Habitatnätverk Groddjur

- Spridning högst trolig
- Spridning trolig
- Spridning möjlig

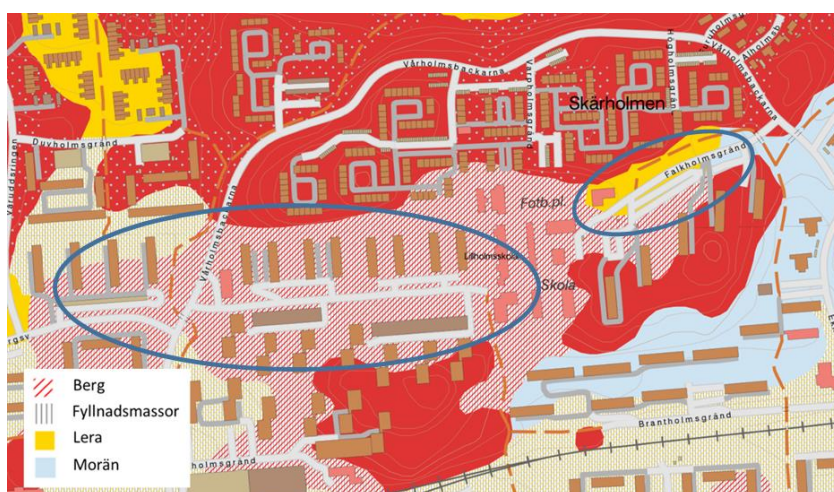


Geoteknik

Markförhållanden

Vid Falkholmsgränd består marken i huvudsak av lera och yligt liggande berg. Stångholmsbacken-området består främst av berg och fyllnadsjord av sandig, grusig torrskorpelera. Fyllningen överlagrar antingen berg, naturligt lagrad friktionsjord eller morän. I väster överlagras även en mindre del lera. Jorddjupen varierar mellan 1 till 14 meter, med störst jorddjup i den östra delen av Stångholmsbacken. Marken har generellt hög genomsläpplighet, med undantag för platsen vid Falkholmsgränd.

Markförhållanden inom och kring planområdet. SGU:s kartvisare



Vatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Vattenförekomsten omfattas även av miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten. Enligt VISS (mars 2019) har Mälaren-Fiskarfjärden god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Dagvatten

Dagvattenhantering sker i huvudsak genom att vatten från hårdgjorda ytor och tak leds via rännstensbrunnar eller spygatter till ledningsnät i Vårbergvägen, Stångholmsbackarna, Vårholms-backarna eller Falkholmsgränd. På några ställen finns rännstens-brunnar med okänd anslutning (Lillholmen och Hasselholmen). Dagvattenservis vid befintlig förskolan finns vid den östra gaveln. Till förskolan avrinner även dagvatten från bostadsområdet norr om fastigheten. På grönytor infiltreras vatten naturligt där överflödet rinner vidare till gatan och kopplas på dagvattenledning.

Service

Planområdet angränsar till Lillholmsskolan (f-9) och förskolan Treklövern. I angränsande pågående detaljplan planeras en ny förskola i korsningen Falkholmsgränd/Ekholmsvägen. I Vårberg Centrum finns närservice och vård. Större utbud finns i Skärholmens Centrum.

Barnperspektiv

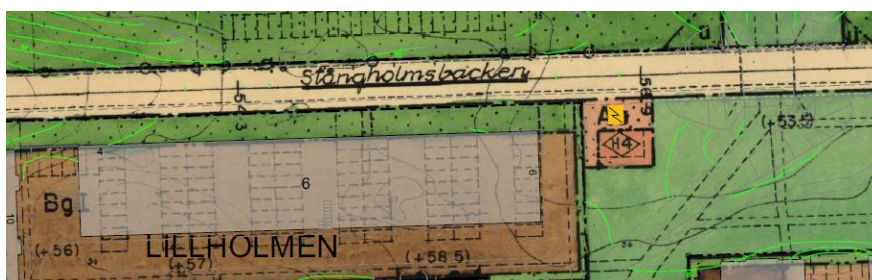
Stångholmsparken är omtyckt av barn då den ligger centralt i området. Barn i alla åldrar använder parken då den erbjuder olika aktiviteter. Lekutrustningen anses dock gammal och sliten och parken anses behöva upprustas. Bilar som kör in i garaget upplevs medföra buller. Gångtunneln under Stångholmsbacken upplevs positiv utifrån trafiksäkerheten, samtidigt som nedklottring, bristande belysning samt nedskräpning inte uppskattas.

Teknisk försörjning

Elnätstation

Inom planområdet finns en elnätstation söder om Stångholmsbacken. Elnätstationen har bygglov på vad som i gällande detaljplan är angett som ”mark som inte får bebyggas”. I detaljplanen antas att en konsekvent förgårdsmark avsetts bevaras mellan gata och byggnader, varför byggrätten i detaljplanen är placerad i höjd med föreslagen/befintlig garagebyggnad. Elnätstationen försvårar möjligheten att utveckla ett väl fungerande och gestaltat gaturum.

Elnätstationens placering (gul) i relation till gällande detaljplan.



Störningar och risker

Förorenad mark

Jordmassor och asfalt inom kvartersmark har undersökts avseende metaller och organiska föroreningar (alifater, aromater, BTEX och PAH). Samtliga prover visade nivåer under detektionsgräns för organiska föroreningar. Metallhalter var låga, något enstaka prov precis över gränsen för känslig markanvändning.

Grafisk industri har bedrivits inom ett område som angränsar till planområdet. Eventuell användning av klorerade lösningsmedel finns inte dokumenterad i databasen EBH-stödet.

Inom Stångholmen 1 har tidigare legat en panncentral. Marken har undersökts utan att visa upp förhöjda halter av föroreningar. Oljeföroreningar kopplade till den tidigare verksamheten kan dock inte uteslutas. Vidare undersökning görs lämpligast i byggskedet då borttagandet av den hårdgjorda ytan förenklar undersökningsförutsättningarna väsentligt.

I närområdet kring Falkholmsgränd finns fyllnadsmassor.

Risken för föroreningar inom planområdet bedöms generellt som låg och kompletterande provtagning inom planprocessen bedöms inte vara nödvändig.

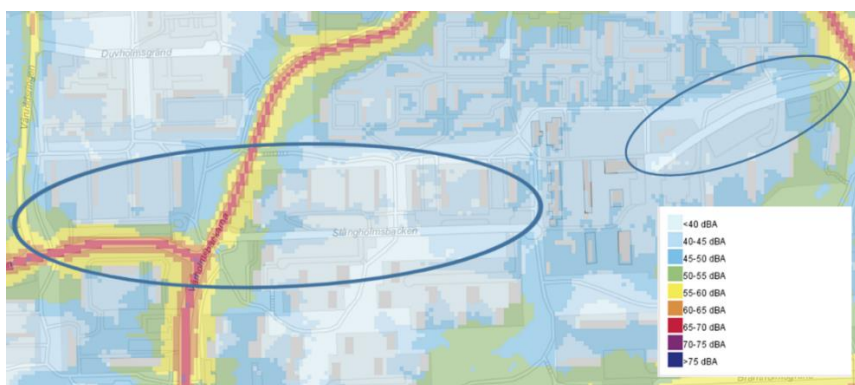
Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras. Halten av partiklar PM10 är 20 till 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 18 till 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller

Inom Stångholmsbacken-området är ljudnivån lägre än 60 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket underskrider riktlinjerna. Befintlig elnätstation kan vara källa till buller. Behov av mätningar utreds inför granskning. Vid förskolan är ljudnivå som högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå.

Bilden visar ekvivalent ljudnivå dBA. Desto varmare färg desto högre ljudnivå.



Översvämning

Vid Falkholmsgränd bedöms det inte finnas någon risk för översvämning vid ett 100-årsregn då avrinning sker nedströms till lågpunkter utanför området. I västra delen av planområdet är risken för översvämning som störst vid gångtunneln under Stångholmsbacken (1) samt på grönyta i öster (2).

Skyfallmodellering för maximalt vattenflöde (l/s/m) som visar platser som sannolikt kommer drabbas mest av översvämning vid ett 100-årsregn (röd färg).



Planförslag

Planförslaget består av följande två delområden:

- Stångholmsbacken. Utveckling av ny bostadsbebyggelse och allmän plats (park och gator) kring Stångholmsbacken, Vårholmsbackarna och Vårbergsvägen.
- Förskola om åtta avdelningar vid Falkholmsgränd.

Markanvändning

Planen möjliggör bostadsändamål om cirka 46 000 kvm ljus bruttoarea (BTA). Studerat förslag innehåller cirka 685 bostäder. Lokaler för centrumändamål medges i samtliga bottenvåningar och kravställs vid platsbildningar samt korsningar till en yta om drygt 400 kvm lokalyta (LOA). Parkering föreslås i källare och/eller under gård/mark. En förskola om åtta avdelningar möjliggörs vid Falkholmsgränd. Parkmark bekräftas dels vid Vårholmsbackarna, dels centralt i Stångholmsbacken-området. Planen möjliggör även två elnätstationer och ny utbredning av gator.

Stångholmsparken tas i anspråk för bostadsbebyggelse, befintliga garagebyggnader rivs och ersätts med nya under byggnader och gårdar och att den tidigare panncentralen rivs och ersätts med ny bostadsbebyggelse.

Stadsbyggnadsprinciper Stångholmsbacken

I syfte att konkretisera *Stadsbyggnadsstrategierna för ett socialt hållbart Fokus Skärholmen* för området kring Stångholmsbacken har tre bärande stadsbyggnadsprinciper tagits fram, vilka utgjort utgångspunkt för planförslaget. Principerna utgår från är att värna om befintliga värden samt bidra till ökad social hållbarhet genom tillägg av stadskvaliteter. Målsättningen är *samhörighet mellan befintligt och nytt, en bebyggelse och mark som anpassas till topografin* och att den framtida stadsmiljön innebär *stadsrum för människan*.

Den nya bebyggelsen ska upplevas som ett kvalitativt, värdeskapande tillägg med samhörighet med befintlig bebyggelse, men tydligt samtida i sitt uttryck. I planförslaget omtolkas och tillförs strukturer och former i syfte att öka platsens stadskvaliteter.



Illustrationsplan, exklusive östra delen av planområdet med förskola. Karavan

Planförslaget utgår från att nya byggnader fogas samman med befintliga bebyggelsegrupper, genom liknande planmönster och byggnadsformer. Högre byggnader placeras söder om Stångholmsbacken och lägre norr om gatan samt längs Vårbergsvägen. Nya byggnaders ska vara ungefär lika stora inom respektive bebyggelsegrupp, i syfte att beakta befintlig bebyggelsestrukturs jämna rytm. Bebyggelse längs Vårholmsbackarna blir ett nytt inslag i stadsdelen. Förslaget har utgått från platsens förutsättningar och skala på kringliggande stadsrum och bebyggelse.



Modellbild över ny och befintlig bebyggelse. Det höga huset i Vårbergs Centrum saknas på bilden.
Ny bebyggelse är volymer med detaljer. Urban Minds

Målsättningen med byggnadernas former och placering har varit att skapa väl avgränsade offentliga rum och en bebyggelse som bidrar till en upplevelse- och variationsrik stadsmiljö i mänsklig skala. Gatorna ska bli nya stadsrum och de kvalitativa värdena i parker och parkstråk ska öka. Den nya bebyggelsen har därför placerats så att den avgränsar gator, parker och parkstråk. På strategiska platser ska även lokaler för centrumändamål i bottenvåning finnas, i syfte att tillföra aktivitet i stadsrummet. En målsättning har även varit att tillföra en mer intim skala, samtidigt som befintliga bebyggelseformer beaktas. Parkstråken bevaras och kopplas samman med nya stråk i gatorna. Nya målpunkter tillförs genom en utvecklad park i väster ("Lillholmsparken") och en platsbildning centralt i området ("Stångholmsplatsen").

Bilderna visar idéer till gestaltning av offentliga rummen och ny bebyggelsen. Bilder: Olof Eriksson



Övre: Vy från Stångholmsplatsen., mot Lillholmen och Stångholmen 2 till höger.

Undre: Stångholmsbacken, väster ifrån. Stångholmen 2 till vänster, Lillholmen till höger.





Övre: Ny bebyggelse längs Stångholmsbackens södra sida (Bäverholmen), öster om "Stångholmsplatsen".
Undre: Vårholmsbackarna. Till höger Stångholmen 1, till vänster Väster om Vårholmsbackarna.





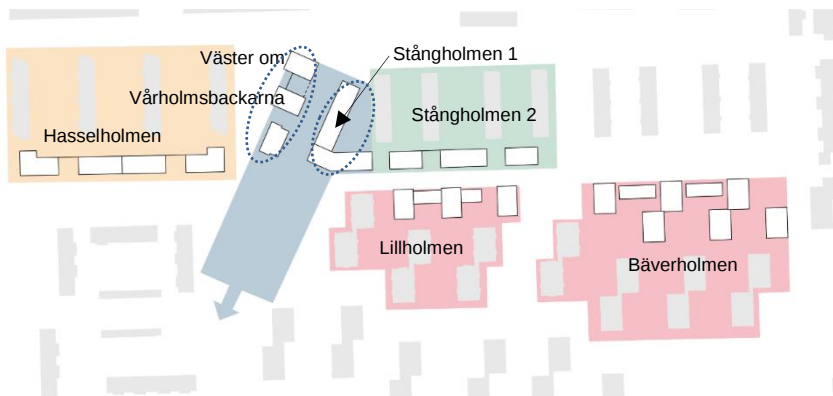
Övre: Vy från parkstråk, mot nya byggnader inom Väster om Vårholmsbackarna.
Undre: Vårbergsvägen. Ny bebyggelse inom Hasselholmen.



Bostadsbebyggelse

I detta avsnitt redogörs för övergripande gestaltungsprinciper gemensamma för samtliga platser och hur bebyggelsen förhåller sig till helheten, samt bebyggelsegruppers markanvändning och särdrag i gestaltningen för respektive bebyggelsegrupp.

Bilden visar hur den nya bebyggelsen (vita figurer) kompletterats till befintliga bebyggelsegrupper och hur en ny struktur skapas kring Vårholmsbackarna. Urban Minds



Övergripande gestaltungsprinciper

Vårbergs kulturhistoriskt intressanta arkitektur ska utgöra inspiration för gestaltning av nya byggnader. Utöver en sammanhållen gestaltning av bebyggelsen som helhet ska byggnaderna ges en samlad gestaltning inom respektive grupp. Varje enskild byggnad ska i sin tur ges ett något särskiljande uttryck i förhållande till övriga byggnader i gruppen. Nya byggnader ska präglas av robusta, högkvalitativa material och i förslaget föreslås tegel, trä och puts. Som helhet ska områdets befintliga platta taklandskap samt fasader och detaljer i jordkulörer utgöra utgångspunkt för gestaltning. Varje byggnad ska gestaltas med stor omsorg med unika detaljer i till exempel entrépartier och bottenvåning.

De tre vänstra bilderna visar material och färgskala i området samt exempel på omsorg om detaljer i entrépartier. Den högra bilden visar exempel på vad som avses med en väl gestaltad entré (bilden är inte från området). Urban Minds



Byggnadernas skala förhåller sig till befintlig bebyggelse inom bebyggelsegruppen och till gränsande stadsrum. Längs Stångholmsbacken föreslås lägre byggnader mellan punkthusen i syfte att tillföra en variation i skala. Vid Vårholmsbackarna avviker

skalan från områdets generella skala, vilket motiveras av att platsen gränsar till ett större stadsrum.

Planstrukturen utgår från det nord-sydliga planmönstret. Samtidigt har målsättningen varit att skapa en kvalitativ avgränsning av de offentliga rummen och mellan allmän mark och privata bostadsgårdar. Inom Lillholmen och Bäverholmen kopieras planmönstret, med tillägg av byggnader mellan punkthusen mot gatan så att kvarteren sluts. Inom Stångholmen 2 samt Hasselholmen är möjlig byggbar yta begränsad till en avlång yta längs gatorna. Nya byggnader placeras rätvinkligt gentemot befintliga, vilket innebär en avgränsning av gatan och bostadsgårdar. Byggnaderna är placerade direkt eller i anslutning till gatan. Med inslag av mindre förgårdsmark skapas en variation och grönska i gaturummet.

Gestaltningen av byggnaderna ska bidra till en god helhetsverkan i de offentliga rummen och bottenvåningarnas innehåll ska bidra med aktivitet. Bottenvåningar ska vara förhöjda mot allmän plats i syfte att skapa möjlighet till lokaler och en kvalitativt gestaltad avgränsning av det offentliga rummet. Lämplig höjd är avvägd utifrån byggnadens proportioner och kringliggande markhöjder. Bottenvåning mot offentliga rum ska utformas med fönster och glasat dörrparti till lokal, bostadskomplement samt entré och trapphusenhet. Utkragande balkonger och byggnadsdelar ska utformas som integrerade arkitektoniska delar i byggnaden. På de flesta ställen får de kraga ut högst en meter från fasad mot gata eller annan allmän plats. Syftet är att det ska vara en arkitektoniskt väl gestaltad fasad som möter det offentliga rummet och inte undersidan på en balkong eller byggnadsdel. Balkonger kan utformas djupare genom indrag i fasad. Entréer ska finnas mot de offentliga rummen och mot gård.

Samtliga gårdar planeras för 0,8 meter jorddjup, i syfte att tillföra grönska i boendemiljön. Högsta medgivna höjd på plankartan anges exklusive jord. Garagebyggnader (under gård) har placerats så lågt som möjligt för att minimera dels synliga garagefasader, dels nivåskillnaden mellan kvartersgata och gård.

På gårdarna medges mindre komplementbyggnader och ytan begränsas då gårdarna är små. Komplementbyggnad bör utgöras av något som berikar gårdens användning. Förvaring bör ske i bostadshus.

Bebyggelsegruppers markanvändning och gestaltungsprinciper
Bostadsbebyggelsen består av följande sex bebyggelsegrupper;
Hasselholmen, Väster om Vårholmsbackarna, Stångholmen 1,
Stångholmen 2, Bäverholmen och Lillholmen.

Hasselholmen

Befintlig garagebyggnad rivs. Planen möjliggör bostäder till en yta om cirka 7900 kvm ljus BTA (cirka 125 bostäder). I det östra huset ska lokal för centrumändamål finnas till en yta om minst 80 kvm LOA. Garage i två plan medges under bostadshuset samt förgårdsmarken.

Planbestämmelser, exklusive generella: B, C3, P1, f8, f9, f10, f11, höjder byggnader och överkant bjälklag.

Byggnaderna avgränsar Vårbergsvägen och gårdsrum mellan befintliga byggnader. Nya byggnaders höjd är anpassade till bakomliggande byggnaders höjd. Med anledning av gatans lutning trappar byggnaderna något. Byggnaderna är utformade i två våningars souterräng mot norr då kvartersgatan ligger lägre än Vårbergsvägen. De nya byggnaderna ska upplevas ungefär lika långa och den mittersta byggrätten ska därför delas in i minst två volymer.



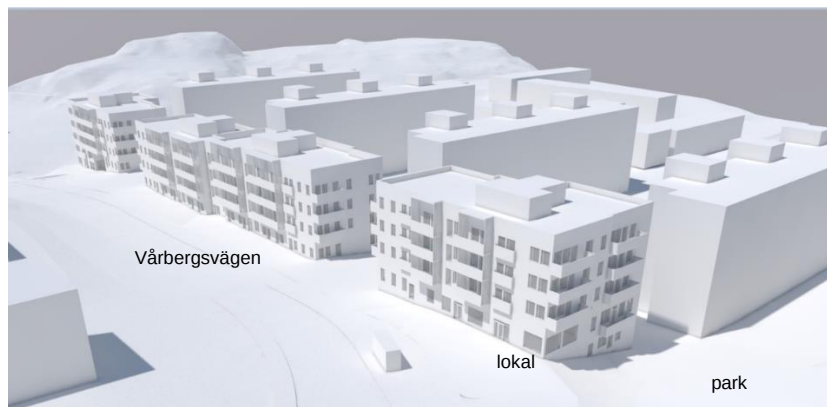
Ny bebyggelse inom Hasselholmen. Urban Minds

Bebyggelsen angörs via kvartersgatan mellan nya och befintliga byggnader. Kvartersgatan nås via en portik i det västra huset. Portiken ska upplevas rymlig och gestaltas med stor omsorg då den utgör det enda tillgängliga stråket in till bebyggelsen.

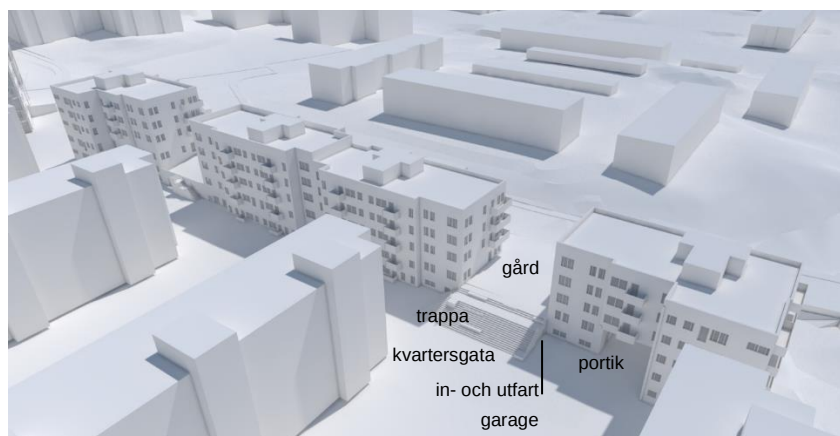
Mot Vårbergsvägen skapas en förgårdsmark och mellan husen mindre gårdsytor. Träd ska planteras på förgårdsmarken som ersätter befintlig lönnallé. Då förgårdsmarken är relativt djup medges djupare balkonger än en meter mot allmän gata.

Förgårdsmarken mot Vårbergsvägen kopplas samman med kvartersgatan norr om husen via trappor.

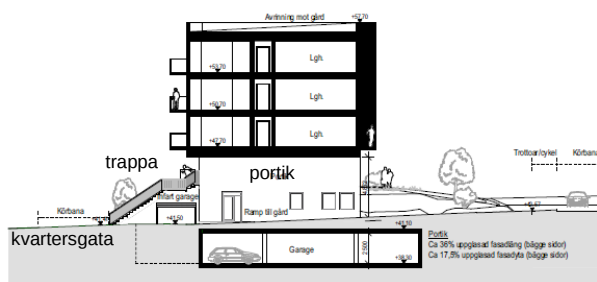
Bebyggelse sett längs Vårbergsvägen. Till höger i bild det östra huset, med lokal i bottenplan. Urban Minds



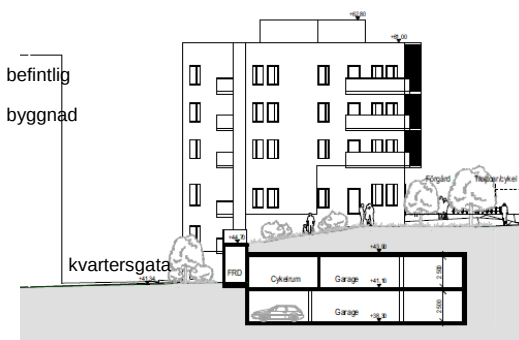
Bebyggelse sett från norr, fasad mot kvartersgata. På bilden ses trappan över in-/utfarten till garaget samt kopplar gården med kvartersgatan. Även mot gården har fasaden brutits upp i syfte att skapa en varierad fasad.



Garagets in-/och utfarten vid det västra huset ska byggas över med en trappa då en öppen ramplösning bedöms ge för stor negativ inverkan på gårdsmiljön. Trappan blir en plats för vistelse och koppling mellan gården och kvartersgatan. Byggrättens höjd regleras inte då den behöver anpassas till gårdens höjd.



Sektion genom det västra huset med portiken genom och trappan som gömmer garagets in- och utfart.



Sektion genom det östra gårdsutrymmet mellan husen. Reflex

Väster om Vårholmsbackarna

Planen möjliggör bostäder till en yta av cirka 5900 kvm ljus BTA (cirka 95 bostäder). I det södra huset ska lokal för centrumändamål finnas.

Planbestämmelser, exklusive generella: B, C4, e2:2000, f2, f3, f12, f13, höjder byggnader och överkant bjälklag.

Byggnaderna möter tre typer av stadsrum; Vårholmsbackarnas gaturum, ett parkstråk i väster och ett större gatu- och parkrum i söder. Målsättningen har varit att skapa ett tydligt avgränsat gaturum och ett luftigt avgränsat parkstråk. Förslaget bedöms uppnå detta genom släpp mellan byggnaderna och byggnadernas form. Nivåskillnaden mellan Vårholmsbackarna och parkstråket tas upp genom två våningars souterräng.

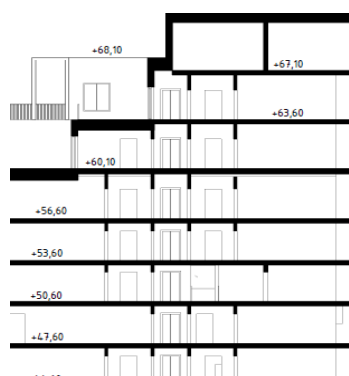
*Ny bebyggelse kring
Vårholmsbackarna..
Urban Minds*



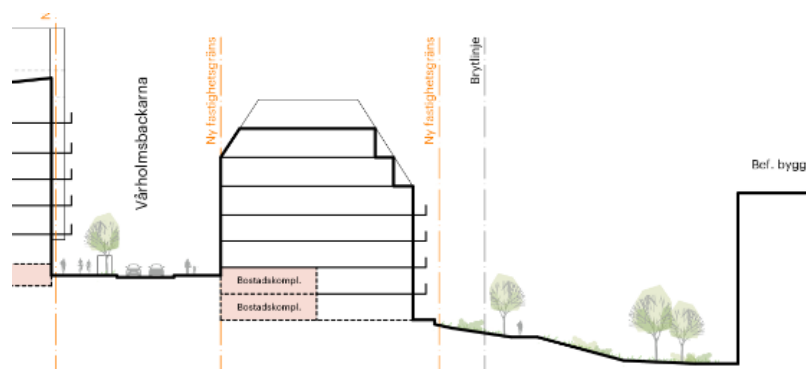
För anpassning till de olika stadsrummen varierar form och höjd inom byggnadsvolymer. Byggnaderna kan formas på olika sätt så länge höjden är lägre mot parkstråket, i relation till högsta medgivna höjd. För de två norra husen regleras största möjliga bruttoarea och den översta våningen ska vara indragen från fasad mot park. Det södra huset medges en högre höjd i söder. Mellan de två nordligaste husen föreslås en sammanlänkande byggnad. Byggnaden är två våningar mot parkstråket och taket utgör gård, ungefär i nivå med gatan. Marken mellan det södra huset och mittenhuset föreslås terrasseras ner mot parkstråket. Eftersom gårdsytan är liten ska delar av taken utformas som terrasser.



Volymbilderna visar förslag på utformning av byggnaderna. Det södra huset föreslås en trappning med indragna våningar. De två andra byggnaderna föreslås få en fasning av de övre våningarna. Den åttonde, översta våningen, är synlig från gatan men inte från parkstråken. Urban Minds



Sektion genom södra huset. Höjden ökar mot söder och ska vara lägre i norr. Den högsta delen ska utformas nätt. Arkitema



Sektion genom mittersta huse. Höjden ska vara lägre mot parkstråket än mot gatan. Till vänster ny bebyggelse inom Stångholmen 1 och till höger befintlig bebyggelse inom Hasselholmen 1. Urban Minds

För att säkerställa att det allmänna stråkets funktion minimeras kvartersmarkens utbredning och möjlighet till utkragande balkonger och byggnadsdelar begränsas. Uteplatser ska avgränsas genom exempelvis häckar.

Stångholmen 1

Befintlig bebyggelse, inklusive skorsten, rivs. Planen medger bostäder till en yta om cirka 7000 kvm ljus BTA (cirka 125 bostäder). Parkering föreslås under gård. Vid korsningen ska lokal för centrumändamål finnas till en yta om minst 100 kvm LOA. Se situationsplan på föregående sida.

Planbestämmelser, exklusive generella: B, C2, P1, e3, f14, f15, f16, höjder byggnader och överkant bjälklag.

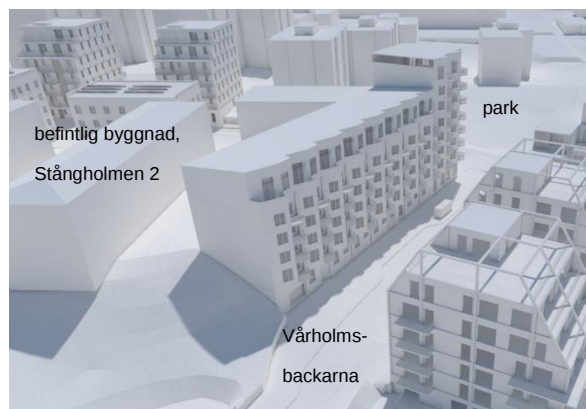
Byggnaden är indelad i tre volymer vars form är avvägd utifrån skalan på det rum den avgränsar samt utifrån att skapa en god helhet tillsammans med övrig bebyggelse. Byggnaden har en

central roll kring korsningen mellan de tre gatorna och blir fondbyggnad från söder. Mot söder bedöms därför en högre byggnadsdel om åtta våningar lämpligt. Längs Vårholmsbackarna föreslås sex våningar, vilket motsvarar skalan på nya byggnader väster om gatan. Längs Stångholmsbacken föreslås fem våningar, en höjd med utgångspunkt i höjder inom Stångholmen 2.

Vy mot norr. Till höger byggnad inom Stångholmen 1. Till vänster bebyggelse inom Väster om Vårholmsbackarna. Urban Minds



Vy från sydost.

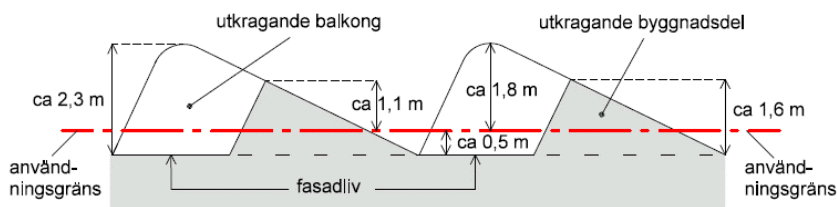


På bildens ses, utöver gaturummet, relationen till befintlig bebyggelse inom Stångholmen 2.

Fasaden ovan bottenvåning mot Vårholmsbackarna föreslås utformas med utkragande byggnadsdelar samt balkonger. Den översta våningen ska vara fri från utkragande byggnadsdelar och balkonger så att den upplevs indragen. För att minimera intrånget ovan allmän gångbana ska byggnadens bottenvåning placeras något indragen från gatan så att minst 0,5 meters djup av det utkragande partiet rymmas inom byggrätt. Resterande del medges kraga ut ovan allmän plats. Mellan varje utkragande del ska det även vara ett släpp så att det inte skapas ett sammanhängande tak över allmän plats. Då utkragning sker ovan allmän gångbana bedöms det nödvändigt att det utkragande partiet upplevs så mjukt och lätt som möjligt. Balkonger ska därför ges ett rundat

avslut. Undersidan likställs med fasad mot offentligt rum och ska gestaltas med mycket stor omsorg.

Princip för utformning av utkragande byggnadsdel och balkong. Principillustration återfinns på plankarta.



Entréer och in- och utfart till garage finns mot Vårholmsbackarna och Stångholmsbacken. Tillgänglig entré finns från Vårholmsbackarna.

Stångholmen 2

Planen möjliggör bostäder till en yta om cirka 4150 kvm ljus BTA (cirka 50 bostäder), och ställer krav om minst 100 kvm LOA för centrumändamål.

Planbestämmelser, exklusive generella: B, C2, P1, f7, f8, höjder byggnader och överkant bjälklag.

Tillsammans med bebyggelsen inom Lillholmen avgränsar byggnaderna Stångholmsbackens gaturum. Samtidigt har de en rumskapande effekt för bakomliggande gårdar. Byggnaderna utformas i souterräng då Stångholmsbacken ligger lägre än kvartersgatan. Målsättningen har varit ett antal byggnader med liknande storlek, en höjd som motsvarar bakomliggande byggnaders och att befintliga gavlar blir synliga från gatan.

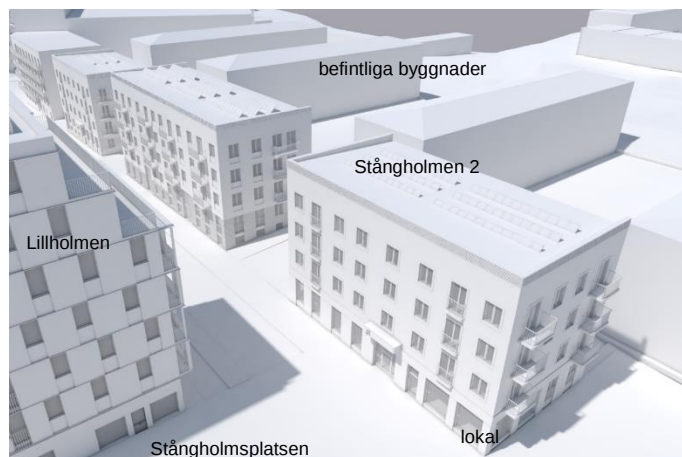
Nya byggnader inom Stångholmen 2. Till vänster del av ny byggnad inom Stångholmen 1. I nedre delen av bilden ses ny bebyggelse inom Lillholmen. Urban Minds



Byggnadernas höjd varierar något som en anpassning till den lutande gatan. För att byggnadens form ska upplevas så rektangulär som möjligt från gatan medges inte utkragande balkonger eller byggnadsdelar på gaveldel närmast gatan.

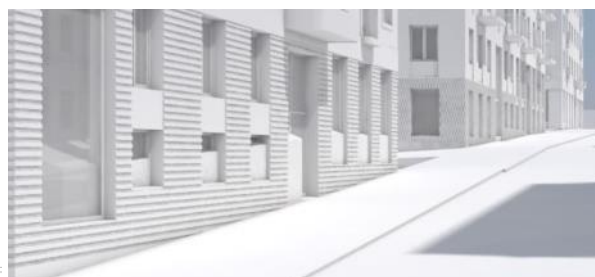


Byggnader längs Stångholmsbacken, mot öster. Urban Minds



Byggnader längs Stångholmsbacken, mot väster..

Stångholmsbackens lutning medför att den förhöjda bottenvåningen mot Stångholmsbacken delvis trappar längs det mittersta och västra huset. Den genomsnittliga höjden, från gavel till gavel, ska vara minst 3,2 meter hög. Hela bottenvåningens fasad ska dock gestaltas så att den upplevs förhöjd. Lokal för centrumändamål ska finnas mot ”Stångholmsplatsen” och till viss del längs gatan. I övrigt innehåller bottenvåningen bostäder eller bostadskomplement.



Förslag till utformning av bland annat bottenvåningen på den mittersta byggrätten. BAU, Urban Minds

Tillgänglig entré finns från kvartersgata, men entré finns även från Stångholmsbacken. Angöring till befintligt garage sker från Stångholmsbacken, mellan de två västra husen.

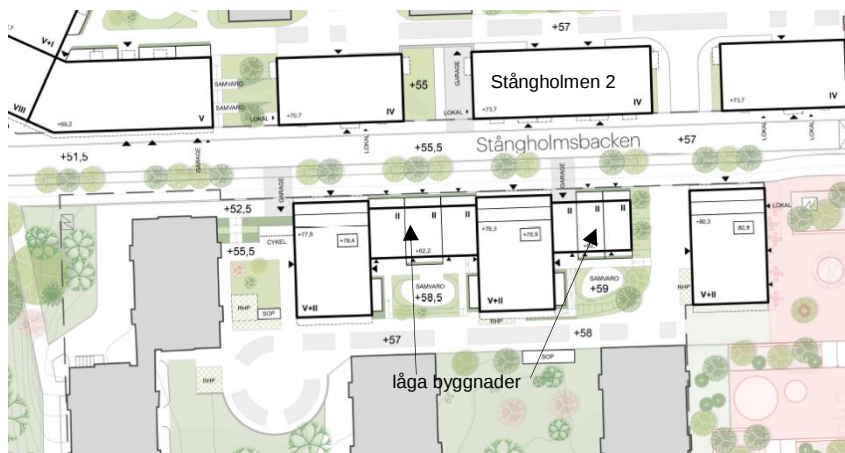
Lillholmen och Bäverholmen

Befintliga garagebyggnader rivs och Stångholmsparken tas i anspråk. Inom Lillholmen möjliggörs cirka 6700 kvm ljus BTA (cirka 90 bostäder) och inom Bäverholmen möjliggörs bostäder till en yta om cirka 14000 kvm ljus BTA (cirka 200 bostäder). Parkeringsgarage medges i källare och under gård. Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning till en yta om minst 140 kvm LOA inom respektive plats.

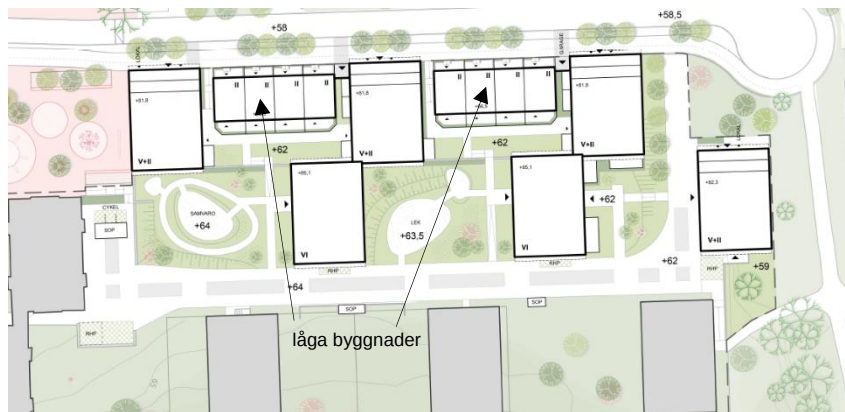
Planbestämmelser, exklusive generella: B, C1, P1, f1, f4, f5, f6, f17, p1, höjder byggnader och överkant bjälklag.

Bebyggelsen inom Lillholmen och Bäverholmen inordnar sig i befintlig punkthusstruktur och kompletteras med lägre byggnader mellan punkthusen. De lägre byggnaderna är viktiga för att skapa avgränsade gaturum och bostadsgårdar samt tillföra en lägre, mer mänsklig skala. Punkthusen placeras i gräns mot gata och de lägre byggnaderna något inskjutna så att en förgård bildas. Bebyggelsen skapar en helhet tillsammans, samtidigt som byggnadstyperna upplevs var för sig.

Ny bebyggelse Lillholmen.
Urban Minds



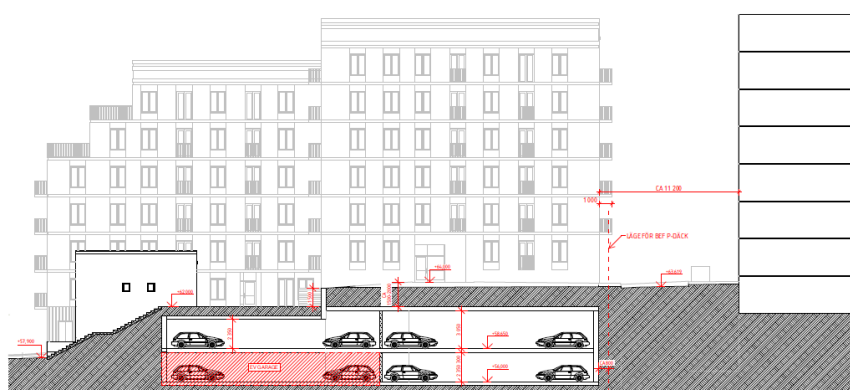
Ny bebyggelse Bäverholmen.
Urban Minds



Bäverholmen
Urban Minds



Lillholmen överst i bild.
Stångholmen 2 i
förgrunden. Urban Minds



Sektion genom Bäverholmen. Befintlig byggnad till höger. BAU

Punkthus

Punkthusen föreslås en något mindre volym än befintliga och längs Stångholmsbacken trappas våningsantalet ner mot gatan. Detta syftar till att, tillsammans med de lägre byggnaderna, skapa en intim skala med så bra ljusförhållanden som möjligt i gaturummet. Punkthusen inordnar sig i höjd under de befintliga och formspråket förstärker terrängens stigning söder ut. Inom Bäver-

holmen, där husen är parkopplade, trappas även gårdsbjälklagen i höjd.

Bäverholmen respektive Lillholmen ska gestaltas så att de upplevs som besläktade bebyggelsegrupper.

Förslaget utgår från idén att den rektangulära formen ska vara tydligt avläsbar från alla vyer. Utkragande balkonger medges därför endast på kortsidor och dessa ska gestaltas så att de blir en tydlig del av byggnadens form och gestaltning. I förslaget illustreras detta genom utkragande balkonger som löper längs hela fasaden. Där de blir del av avgränsning av gaturummet ska undersidan gestaltas med samma höga kvalitet som fasaden i övrigt. Avsaknad av utkragande balkonger/byggnadsdelar på långsidor ger även största möjliga gårdsrum. På det västra huset inom Lillholmen medges inte utkragande balkonger/byggnadsdelar på den södra kortsidan då avståndet till befintlig byggnad bedöms för kort.

Låga byggnader

De låga byggnaderna mellan punkthusen kan innehålla bostäder, bokaler eller mindre verksamheter. I studerat förslag föreslås radhus med egen förgårdsmark mot gata. Byggrätten ska ges en gestaltningsmässig indelning som speglar användningen. Om byggrätten nyttjas för exempelvis radhus blir indelningen tätare än vad den blir om den nyttjas för en större lokal. Uttryck, kulör och material ska harmoniera med punkthusen.



Inom Bäverholmen föreslås släpp mellan låg byggnad och punkthus. Det möjliggör en trappa mellan gata och gård samt lägenheter i bottenplan mot gård i punkthusen.

Volymbilden visar den låga byggnaden sedd från gården. Möjlighet till uteplats finns mot både gata och gård. Urban Minds

Vid en grundare förgård bör bottenvåningens bjälklag placeras högre medan den vid en djupare förgårdsmark kan ligga lägre. Från varje huskropp ska entréer finnas mot gata. Entrén utgör inte tillgänglig entré men ska ges ett uttryck av huvudentré då den vetter mot ett offentligt rum. Bottenvåning ska vara förhöjd så att den fungerar för olika användning över tid.

Garagebyggnader

Målsättningen har varit att minimera höjdskillnaden mellan garagebyggnad och kvartersgatans nivå, i syfte att gårdsmiljöerna ska vara så tillgängliga och sammanhängande som möjligt. Ovan högsta medgivna höjd för överkant bjälklag (vilket dimensioneras för jordlager) avses ett jordlager om minst 0,8 meter anläggas i syfte att skapa väl gestaltade gårdar och hantera dagvatten. Förslaget innebär dock en varierande nivåskillnad mellan kvartersgata och gård. Gårdsmiljön ska vara fri från fysiska och visuella barriärer.

Förskola

Befintlig förskolebyggnad rivs och ersätts av en ny. Fastigheten utökas i förhållande till idag. Medgiven byggrätt motsvarar åtta avdelningar (ca 1600 kvm bruttoarea). Byggnadsarea om 850 kvm inkluderar volymdelar på den andra våningen, som kragar ut ovan den första våningen. Studerad byggnadsarea för första våningen, cirka 730 kvm, innebär en gårdsyta på cirka 24 kvm/barn (lekbar yta).

Planbestämmelser, exklusive generella: S1, e1:850, höjd byggnad, taklutning, n1, u.

Målsättningen har varit en förskolemiljö där värden i form av landskapet och naturen bevaras samtidigt som en upplevelserik och funktionell byggnad och gård möjliggörs. Byggnadens placering i mitten av tomten innebär att den mest värdefulla naturmarken kan bevaras, liksom flera värdefulla träd. Dessutom blir den del av tomten som har bäst ljusförhållanden gård. Att gården delas upp i två delar ger den en effektiv användning för verksamheten.



Illustrationsplan över förskolan. Norr om förskolan ses befintliga radhus. Tengbom

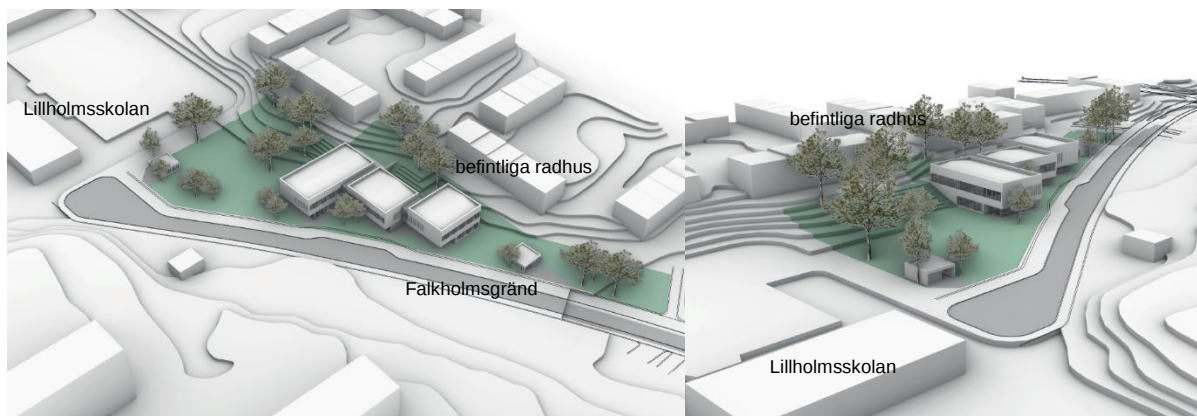
Detaljplanen styr inte byggnadens form, undantaget taklutning, varför det är möjligt med annan utformning än den som beskrivs i denna planbeskrivning. Gestaltningmässigt reglerar detaljplanen att fasaden ska färgsättas i jordkulörer, likt områdets befintliga färgskala. Följande aspekter ska utgöra utgångspunkter vid utformning av byggnad. Byggnadens ska i formspråk och volymhantering:

- placeras utifrån ett hänsynsfullt möte med naturslänten och träd som ska bevaras.
- upplevas som en väl integrerad del av förskolegården.
- placeras och utformas så att den blir en väl gestaltad avgränsning av gaturummet.
- gestaltas med omsorg om detaljer.

Byggnaden och gården ska även tillsammans utgöra en väl gestaltad miljö, utformad utifrån hänsyn till omgivningen och platsens värden.

Studerad byggnadsform tar utgångspunkt i det nord-sydliga planmönstret och utformas i två våningar, med en suterrängvåning mot slänten. I studerat förslag föreslås byggnaden delas in i tre volymer så att skalan bryts ner och anknyter till radhusen. Det förstärker även den nord-sydliga riktningen och gör att byggnaden uttryck varierar från olika vyer. Höjden hålls nere genom en flack taklutning. Volymdelarna förlås förskjutats horisontellt och vertikalt, vilket bildar rum kring byggnaden och mot gatan och naturen. Övergripande gestaltningssidé är ett uttryck som

varierar mellan solida och lätta delar. De lättare delarna skapar visuella kopplingar mellan och genom byggnaden, vilket lyfter fram naturen på platsen.



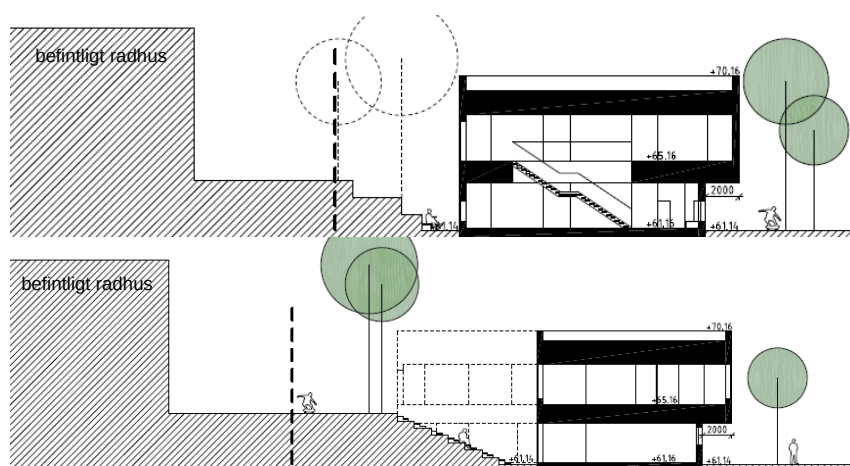
Volymbild över förskolan, i relation till närmaste omgivning. Vänstra bilden förskolan sedd från söder. Högra bilden förskolan sedd från väster. Grön färg illustrerar gårdens utbredning. Tengbom



Byggnadens volym från Falkholmsgränd. Vänstra bilden vy från vändplanen i väster och högra bilden vy från Falkholmsgränd, öster ifrån. Tengbom

Principsektioner vid platser där ny byggnad står som närmast radhusen. Tjock streckad linje visar fastighetsgräns.

Överst: Byggnadsdel längst i öster.
Nedre: Byggnadsdel i mitten.
Tengbom



*Idé till gestaltning av
 ”Stångholmsplatsen”.
 Karavan*



Vid korsningen mellan Vårholmsbackarna och Stångholmsbacken föreslås befintlig grönyta utvecklas till en park (”Lillholmsparken”). När gångtunneln tas bort kan marknivåer anpassas så att ytan blir användbar för parkfunktioner. Platsens karaktär är tänkt att förstärkas och fina träd och slänter i västläge förädlas. Planteringar mot gata, träd och solitära buskar kan ge en rumslig avgränsning och skapa en skyddad park. Parkens innehåll är tänkt att komplettera ”Stångholmsplatsen”, exempelvis lek för små och lite större barn, sittplatser och häng, blomsterprakt och pulkabacke. Parken genomkorsas av gångstråk.

*Idé till gestaltning av
 ”Lillholmsparken”.
 Karavan*



*Idé till gestaltning av
”Lillholmsparken”.
Karavan*

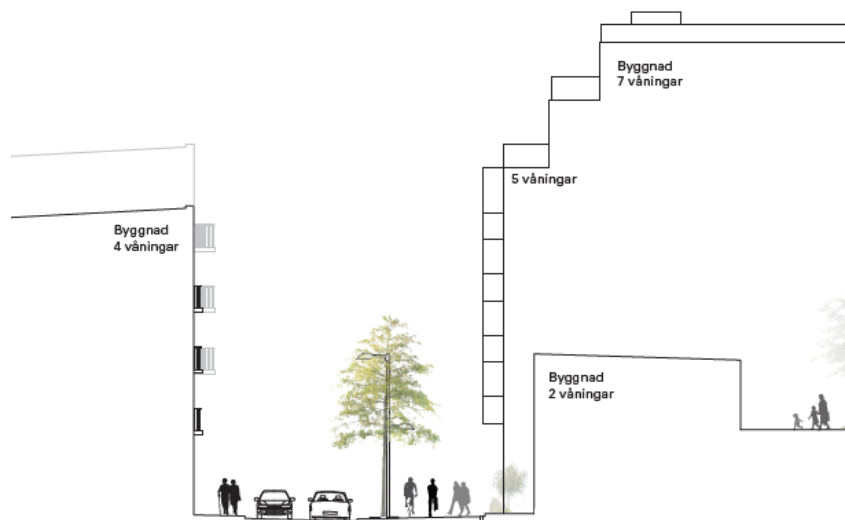


För parkstråk se *Gator samt gång och cykelstråk*.

Gator samt gång- och cykelstråk

Stångholmsbacken, Vårholmsbackarna och Vårbergsvägen omvandlas till stadsgator med nya funktioner, kantade av bebyggelse. Gående och cyklister prioriteras och gatorna blir en del av gång- och cykelnätet.

*Stångholmsbackens
nya gaturum mellan
Stångholmen 2
(till vänster) och
Lillholmen (till höger).
Karavan*



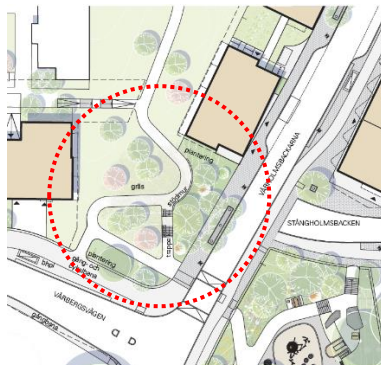
Vårholmsbackarnas nya gaturum. Platsen Väster om Vårholmsbackarna till vänster, Stångholmen 1 till höger. Karavan



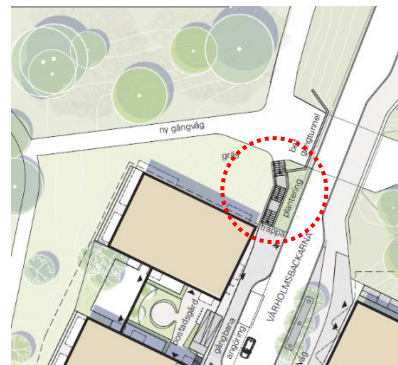
Vårbergsvägens nya gaturum. Hasselholmen till vänster. Karavan

Gång- och cykelbanor i parkstråk samt gångtunnlar
Gångtunnlarna under Vårholmsbackarna och Stångholmsbacken ta bort och ersätts med passager i plan och parkstråken kopplas samman med gatans nya gång- och cykelbanor. Korsningar mellan parkstråk och gatustråk avses utformas med upphörda övergångsställen.

Vid Stångholmsbacken och öster om Vårholmsbackarna kan nya marknivåer ansluta till kringliggande mark på ett naturligt sätt. Väster om Vårholmsbackarna krävs en mer omfattande markuppfyllnad för en tillgänglig anslutning till gatan. Höjdskillnaden tas upp över en längre sträcka så att ny gång- och cykelbana får en lutning på högst 5 %. Separata trapplopp med barnvagnsramp föreslås. Vid parkstråket Furuholmsstigen, på Vårholmsbackarnas västra sida, föreslås en trappa som kopplar ihop parkstråket med Vårholmsbackarna.



Utformning ny koppling väster om Vårholmsbackarna efter att tunnel tagits bort. Karavan



Ny trappa mellan Vårholmsbackarna och parkstråk vid bebyggelsen Väster om Vårholmsbackarna. Karavan

Entrén till det parkstråket väster om förskolan tydliggörs genom att kvartersmarken i det sydvästra hörnet är fasad.

Stångholmsbacken

Stångholmsbackens befintliga läge justeras något, förutom längs fastigheten Bockholmen (ingår inte i planområdet). Gatans södra sida kompletteras med gång- och cykelbana. Den norra sidan, mellan Vårholmsbackarna och ”Stångholmsplatsen”, kompletteras med gångbana, undantaget längs Bockholmen. Gatuträd planteras i en trädzon söder om körbanan.

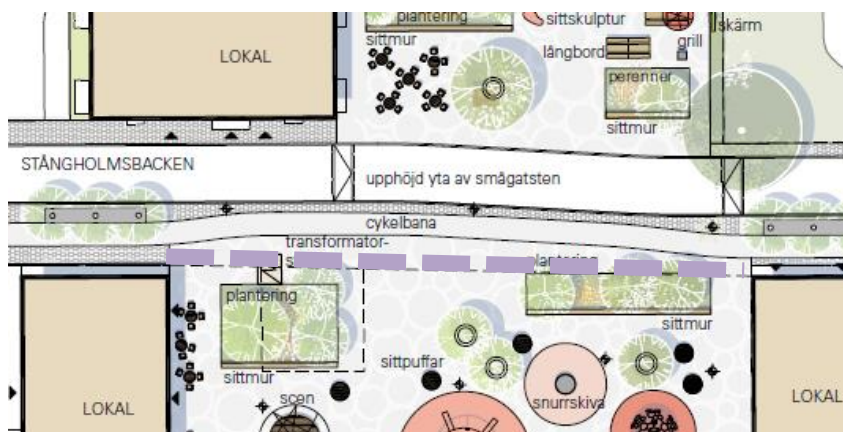
Tillgänglighetsanpassad angöring till bostäder sker via kvartersgator. För Bäverholmen sker angöring även Stångholmsbackens körbana. Platser har föreslagits utifrån att de inte ska komma i konflikt med in-/utfarter till garage.



Förslag till ny sektion för Stångholmsbacken, i snittet mellan Stångholmen 2 (överst i bild) och Lillholmen söder om gatan. Karavan

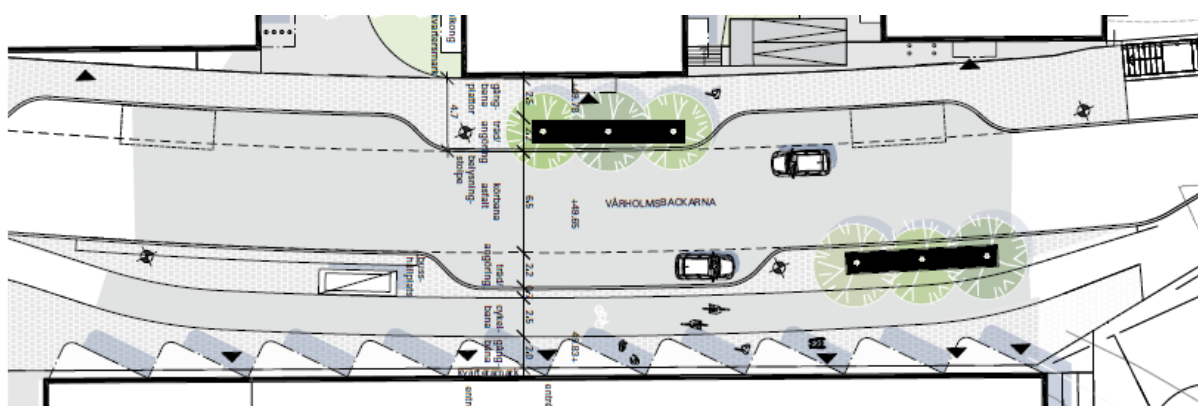
Vid ”Stångholmsplatsen” föreslås en yta för *Elnätstation* (E1). Lokaliseringen skiljer sig från den befintliga elnätstationens placering, vilken inte bedömts lämpligt att bekräfta i detaljplan den är i konflikt med utformning av gata. Gatan kan dock byggas om och anpassas till att elnätstationen kan vara kvar. Planen möjliggör att Stångholmsbacken kan breddas så att gång- och cykelbanans utbredning kan vara densamma längs hela gatan om befintlig elnätstation tas bort.

Stångholmsbackens. Här ses riktningförändringen av gång- och cykelbanan och hur byggnaden bryter siktlinjen när elnätstationen står i befintligt läge. Ljulsila streckad linjen visar möjlig utbredning av gångbana om elnätstation flyttas. Karavan



Vårholmsbackarna

Vårholmsbackarnas befintliga körbanor smalnar av och gatan kompletteras med gång- och cykelbana längs den östra sidan, en bredare gångbana längs den västra sidan samt träd- och/eller angöringszoner. På den östra sidan ges utrymme för en busshållplats.

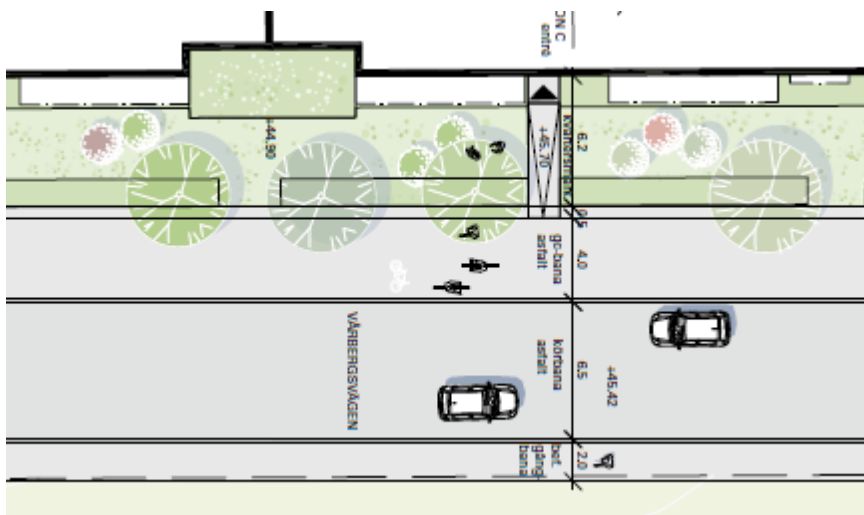


Förslag till ny sektion för Vårholmsbackarna mellan Stångholmen 1 (nederst i bild) och platsen Väster om Vårholmsbackarna (överst i bild). Karavan

Vårbergsvägen

Gatumarkens utbredning behålls i stort, undantaget i anslutning till Vårholmsbackarna där den vidgas för en busshållplats. Befintlig körbanan smalnas av och gatan kompletteras med gång- och cykelbana längs den norra sidan (mot ny bebyggelse inom Hasselholmen).

Förslag till ny sektion för Vårbergsvägen, söder om Hasselholmen. Hasselholmen i övre delen av bilden. Karavan



Falkholmsgränd

För att möjliggöra ny bebyggelse och utvecklad parkmiljö inom förslag till detaljplan för Skärholmsdalen (dnr 2016-15385) föreslås en justerad lokalisering av Gräsholmsvägen. Det i sin tur ger konsekvenser för Falkholmsgränds lokalisering och befintlig gångtunnel under gatan som avses tas bort. Aktuell detaljplan möjliggör ny utformning av Falkholmsgränd genom utökning av markanvändning GATA dels längs Falkholmsgränds norra sida, dels kring korsningen med Gräsholmsvägen. Falkholmsgränds läge justeras norr ut, parkstråkets gång- och cykelbana ersätts med separat gång- och cykelbana längs gatans norra sida. Längs gatans norra sida förbättras gångbanan.

Kvartersgator

Befintliga kvartersgator ligger kvar och utgör tillgänglig angöring för flertalet byggnader. Planen möjliggör utvidgning av kvartersgatorna inom Hasselholmen, Stångholmen 2 och Bäverholmen i syfte att möjliggöra T-vändplan anpassad för backvändning av avfallsfordon. Vändplanen inom Lillholmen kan utformas som en fullstor vändplan. Avvägningen har gjorts att det är av större vikt att bevara så mycket befintlig miljö och friyta som möjligt i relation till att anlägga fullstora vändplaner för avfallsfordon på samtliga platser. Inom Lillholmen krävs dock ett så pass stort ingrepp oaktat om endast en T-vändplan medges varför en yta tillräcklig för fullstor vändplan medges. Ytor för parkering och

mindre byggnader för avfallshantering längs kvartersgatorna medges då ingreppet i befintlig gårdsmiljö bedöms acceptabelt.

Tillgänglighet

Tillgänglig entré för byggnader längs Stångholmsbackens västra del (Lillholmen, del av Stångholmen 1 och Stångholmen 2) föreslås från kvartersgata/gård och/eller garage. Tillgänglig angöring sker i anslutning till tillgänglig entré. Gatans lutning medger inte att angöring från gatan kan ske på ett tillgängligt sätt. Det är möjligt att utforma entrépartiet i byggnaden tillgängligt. Lutningen måste då tas upp inom kvartersmark, något som inte bedöms nödvändigt utifrån förslaget som helhet. Entréer mot gatan kommer dock finnas men dessa uppfyller inte tillgänglighetskraven. Längs Vårholmsbackarna kan tillgänglig entré anordnas från gatan. I framtaget förslag föreslås dock tillgänglig entré finnas från gården för de två norra husen Väster om Vårholmsbackarna. Inom Hasselholmen sker tillgänglig entré från kvartersgata, men entré finns även från södra sida. Gatan bedöms inte lämplig för angöring då den trafikeras av buss. För parkering se nästa avsnitt.

Parkering

Bostadsbebyggelse

Föreslagna parkeringsgarage är tänkta att inrymma parkeringsplatser för både nya och befintliga bostäder. Lägesbaserat parkeringstal för bil i flerbostadshus (inklusive befintliga bostäder) är 0,45 platser/lägenhet (normallägenhet). När justering utifrån lägenhetsstorlek gjorts blir parkeringstalet för nya bostäder i flerbostadshus mellan 0,43 till 0,49 parkeringsplatser/lägenhet. Parkeringstalet för radhusen är en plats/bostad. Förslaget bedöms ha tagit skälig hänsyn till befintliga förutsättningar och är i linje med stadens målsättning till prioriterade trafikslag.

För nya bostäder kan parkering för rörelsehindrade anläggas på kvartersgata eller i garage, undantaget Väster om Vårholmsbackarna där behovet löses på allmän gata. För delar av de befintliga bostäderna utanför planområdet kommer det fortsatt finnas platser där tillgängligt avstånd inte uppnås, dock inte till följd av planförslaget.

För nya bostäder är cykelparkeringstalet minst 3 platser/100 kvm BTA. Cirka 95 % av platserna avses placeras i garage/förråd och 5 % utomhus.

Förskola

Parkering för rörelsehindrade föreslås längs Falkholmsgränd, inom 25 meter från entré. Cykelparkering planeras på gården. Angöring sker i körbana på Falkholmsgränd och innebär att fordon inte behöver korsa gång- och cykelbanan. Lösningen innebär möjlighet att nyttja tomten så effektivt som möjligt med prioritet på barnens gårdsmiljö och fler träd och naturmark kan sparas. Trafikflöden på Falkholmsgränd är låga och lösningen kommer fungera som en hastighetsdämpande åtgärd.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Allmänna ledningar för vattenförsörjning och spillvatten föreslås i huvudsak inom allmän plats. Allmän ledning inom kvartersmark (*Förskola*) säkerställs genom u-område på plankarta.

Byggnader har generellt placerats minst 4 från allmänna vatten- och avloppsledningar. Vid hörnet på det norra huset Väster om Vårholmsbackarna är avståndet till ledning 3,8 meter.

Dagvatten

Inom markanvändning *Förskola* föreslås dagvattenhantering med renings- och utjämningsmagasin. Grönytor och planteringar ska nyttjas i så stor uträkning som möjligt.

En allmän dagvattenledning inom kvartersmark (*Förskola*) säkerställs genom u-område på plankartan.

Dagvatten från gång- och cykelbana, gata och hårdgjorda ytor inom allmän platsmark föreslås fördröjas och renas i skelettjordar, anlagda i gatumark.

Inom Stångholmsbackens kvartersmark föreslås dagvatten fördröjas och renas i växtbäddar eller skelettjordar/kolmakadam. Dagvatten från tak- och gårdsytor föreslås omhändertas i växtbäddar, som i vissa fall placeras på bjälklag. Dagvatten från kvartersgator föreslås ledas till skelettjordar/trädrader med kolmakadam. Anläggningarna avses anslutas till det kommunala dagvattennätet efter rening.

Elnätstation

Planen möjliggör en ny elnätstation vid "Lillholmsparken" och justerad placering av elnätstation vid "Stångholmsplatsen".

Stångholmsbackens läge har placerats så långt norr ut som möjligt för att minimera konflikt med befintlig elnätstation och

samtidigt möjliggöra tillräckligt med byggbar mark norr om gatan. Befintlig elnätstation är ändock i konflikt med planerade funktioner i gatan då den inskränker i del av gångbanan på den södra sidan. Byggnaden inverkar därmed negativt på framkomligheten för gående och ökar även risk för konflikt mellan gående och cyklister. Att byggnaden bryter del av siktlinjen i gatan inverkar även negativt på orienterbarheten för gående. Planen medger därför en placering av elnätstationen på en plats som är bättre lämpad utifrån stadsmiljön som helhet. Förslaget bedöms ha tagit skälig hänsyn till den befintliga elnätstationens placering.

Den befintliga elnätstationen är placerad cirka nio meter från fasad inom Lillholmen. Vid flytt till förslag på ny lokalisering kan avståndet mellan elnätstation och bostadsfasad öka.

Avfall

Samtliga nya byggnader uppnår rekommenderade mått mellan avfallshantering och entré respektive angöring, undantaget Väster om Vårholmsbackarna (beskrivs nedan). Avfallshantering för befintliga bostäder påverkas inte. Kapacitetsmässigt är det dock möjligt att förslag till nya underjordiska behållare kan betjäna även befintliga hus.

Inom Stångholmen 1 föreslås miljörum med manuell hantering av sopkärl. Angöring sker på allmän gata. Miljörum föreslås endast mot Vårholmsbackarna då Stångholmsbackens lutning inte medger tillgänglig angöring längs gatan. För bostäder mot Stångholmsbacken understiger avståndet mellan miljörum och entré 50 meter vid passage via garaget.

Inom Väster om Vårholmsbackarna föreslås det södra huset betjänas av utvändiga avfallsbehållare med mobil tömning från gata. Tömning sker över gångbana. För de två norra husen föreslås miljörum med manuell hantering av sopkärl i mittenhuset. Förslaget är i konflikt med utformning av gatan. Gatans utformning medger inte angöring av sopbil inom rekommenderat mått till miljörum. Förslaget studeras vidare till nästa skede.

Inom Lillholmen, Hasselholmen, Stångholmen 2 och för delar av Bäverholmen föreslås utvändiga avfallsbehållare för mobil tömning. Tömning sker via kvartersgata. För bebyggelsen inom Bäverholmen, som är placerad längs Stångholmsbacken, föreslås miljörum med manuell hantering av sopkärl. Angöring av sopbil sker på allmän gata.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten når nya byggnader via allmänna gator, kvartersgator eller gång- och cykelvägar. Vissa byggnader kommer kräva TR2-trapphus. ”Stångholmsplatsen” och anslutande parkstråk kan utformats så att räddningstjänstens fordon fortsatt ska nå befintliga byggnaders fasader mot parkmarken.

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. Det 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.

Miljöfrågor av betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Social hållbarhet

Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart
Fokus Skärholmen

Nedan följer en beskrivning av hur förslaget bidrar till att uppnå stadsbyggnadsstrategierna för social hållbarhet.

Allsidiga boendemiljöer: Projektet bidrar med fler bostäder, lokaler för verksamheter och en förskola samt fler och attraktiva målpunkter i det offentliga rummet. Det diversifierade utbudet av bebyggelse typer, bostadsstorlekar och upplåtelseformer ger förutsättningar för en större mångfald av hushåll. Bebyggelsen medför också ökad befolkningstäthet i Vårberg, vilket ökar förutsättningar för en funktionsblandad stadsmiljö.

Ett promenadvänligt gång- och cykelnät: Förslaget bidrar till att gator omvandlas från trafikrum till kvalitativa stadsgator med gång- och cykelbanor och aktiva, avgränsade bottenvåningar. Parkstråk utvecklas och kopplas samman med gatornas nya gång- och cykelbanor på ett tillgängligare sätt. Med bebyggelse kring

de offentliga rummen väntas planförslaget bidra med en ökad känsla av trygghet och stadsliv i de allmänna stråken. Förslaget bedöms stärka kopplingen för gående och cyklister mellan Vårbergsvägen, Vårholmsbackarna och Stångholmsbacken.

En mångfald av gemensamma rum: De offentliga rummen utvecklas genom omgestaltning av parkyta och parkstråk samt tillägg av en torgliknande platsbildning. Gatorna omgestaltas till stadsgator med vistelsevärden. Bostadsgårdar inramas vilken kan ge en tydlighet i avgränsningen mellan privat och allmän plats.

Lokalt förankrad process: En integrerad barnkonsekvensanalys pågår. Dialog med barn har genomförts i form av så kallad ”gåtur” och ytterligare dialog planeras under samrådet.

Barnperspektiv

Planen bedöms utformad utifrån möjligheten till en fungerande förskolebyggnad och en gårdsmiljö av hög kvalitet. Gården innehåller ytor med olika karaktärer och det är positivt att den innehåller sparad natur och vegetation. Uppdelningen av byggnadens volymen ökar orienterbarheten kring byggnaden. Genom att gården delas upp i två delar kan den nyttjas på ett effektivt sätt och ytor blir intima och överblickbara.

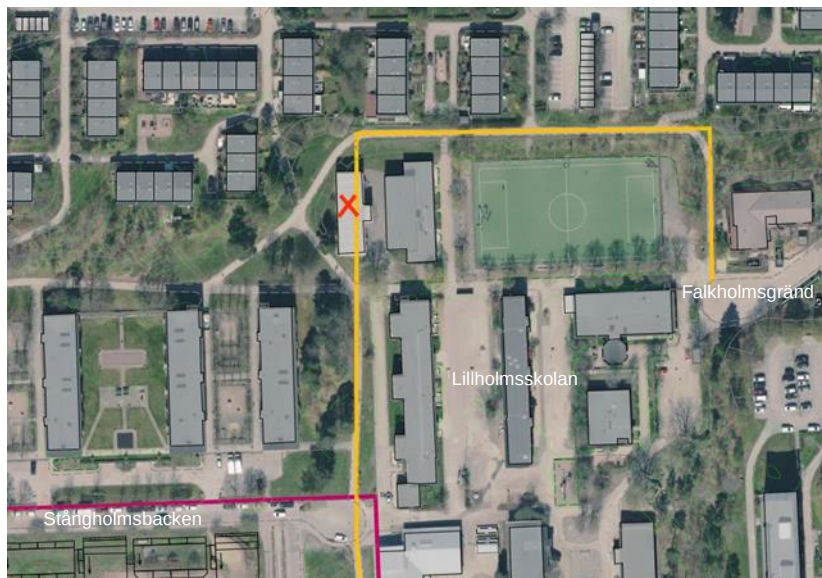
Stångholmsbacken-områdets allmänna plats bedöms som helhet förbättras. Tillgång till lekytor inom kvartersmark varierar. Samnyttjande av angränsande befintliga bostadsgårdar vore fördelaktigt. Närhet till bra lekytor på allmän plats och utanför planområdet är positivt. Då del av befintliga gårdsytor tas i anspråk för trafikfunktioner och/eller avfallshantering kan lekytan i området minska. Planen kan inte säkerställa att befintliga gårdsytor omgestaltas eller att bortfall av lekytor kompenseras.

”Stångholmsplatsen” och ”Lillholmsparken” bedöms kunna bli attraktiva miljöer för barn och unga. ”Lillholmsparken” bör iordningställas tidigt för att tillgodose barn och ungas behov av utemiljö när Stångholmsparken tas bort.

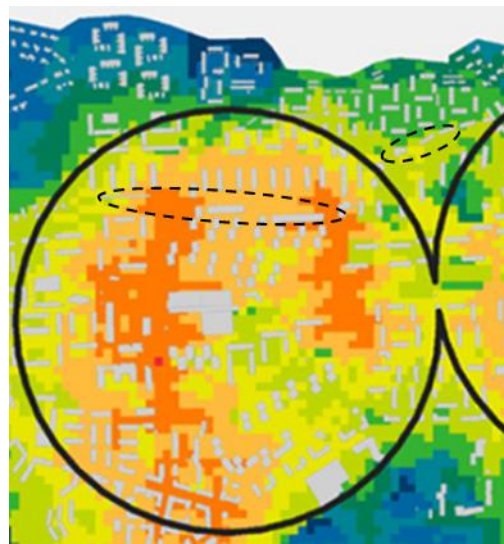
Planen innebär tryggare och trafiksäkrare gator i och med komplettering med separata gång- och cykelbanor. Att gångtunnlar tas bort innebär fler konfliktpunkter mellan barn och fordon. Placering av busshållplats på Vårholmsbackarna kan ge upphov till konflikter. Passager över gator och konfliktpunkter mellan gång-/cykelbanor och angöring till garage/kvartersgator

Rörelsen mellan Stångholmsbacken och Falkholmsgränd, och därmed mellan Vårberg och Skärholmen, skulle förbättras om paviljongen i parkstråket nordväst om Lillholmskolan tas bort.

Paviljongen är placerad mitt i siktlinjen (gul) för parkstråket. Placeringen innebär riktningsförändring kring byggnaden, vilket ger en sämre rumslig integration. Platsen ligger utanför planområdet (rosa).



Aktuell detaljplan innebär ökad befolkningstäthet i den västra delen av planområdet, i relation till stadsrumsanalysens resultat. Ny bostadsbebyggelse på mark norr om Falkholmsgränd omöjliggörs till förmån för förskola. Befolkningstätheten påverkas marginellt.



BEFOLKNINGSTÄTHET INOM 500M GÅNGAVSTÅND, I TUSENTAL
 ■ 0-0,5 ■ 0,5-1,0 ■ 1,0-1,5 ■ 1,5-2,0 ■ 2-3 ■ 3-4 ■ 4-5 ■ 5-6 ■ 6-8 ■ 8-12 ■ 12-16

Analys täthet (dag- och nattbefolkning) dagens situation och scenario med utbyggda pågående planer inom Skärholmen (år 2030). Svart heldragen ring redovisar 500 meters radie från tunnelbanan och svarta streckade ringar indikerar planområdet. Aktuell detaljplan ingår inte i ovanstående analys. Spacescape.

Boendemiljö

Tillkommande bebyggelse medför överlag en tätare bebyggelsestruktur med relativt kort avstånd mellan husen på vissa platser. För att minimera konflikt har nya byggnader i huvudsak placerats mellan befintliga byggnader. Där ny och befintlig byggnads fasader i en mindre del placeras mitt emot varandra medges inte utkragande balkonger och byggnadsdel på det nya huset.

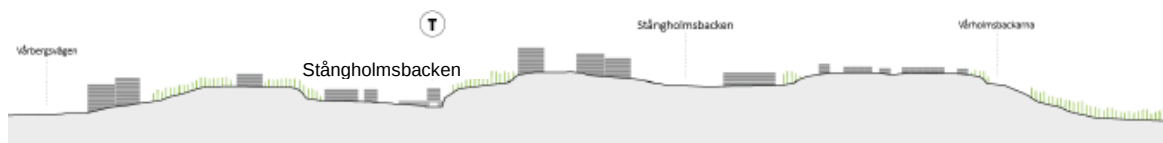
För bostäder inom Bäverholmen bedöms gårdar som tillskapas tillräckliga. För bostäder inom Lillholmen är det önskvärt med samnyttjande av befintliga gårdar. Inom Stångholmen 2 avses nya byggnader tillhöra samma fastighet som befintliga hus, varför befintliga gårdar antas kunna nyttjas. Samutnyttjandet av befintliga gårdar kan dock inte säkerställas i detaljplan. Väster om Vårhomsbackarna ska takterrasser utformas som kompensation för små bostadsgårdar.

Vid utformning och placering av förskolebyggnad bedöms största möjliga hänsyn till bakomliggande radhus tagits, i avvägning gentemot förskolans behov och platsens förutsättningar med värdefulla träd och naturmark. Volymen kommer kunna inverka i upplevelse från ett par av bostädernas uteplats. Förändringen bedöms acceptabel.

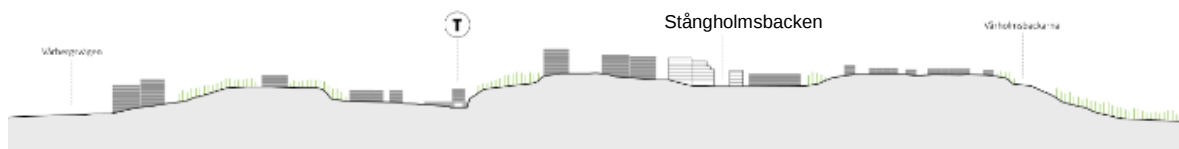
Stadsbild och kulturmiljövärden

Då förslaget är en tolkning av bebyggelsemiljöns karaktärsdrag bevaras stora delar av områdets historiska läsbarhet, samtidigt som variation och stadskvaliteter kring offentliga rum tillförs som ett samtida tillskott. Ny bebyggelse tar i stort hänsyn till planmönster och anpassningen till topografin genom volymhantering och utformning. Terrängens skiftningar kommer fortsatt åter speglas i bebyggelsemiljön, liksom värdefulla siktlinjer och rumsligheter. Bebyggelse leder dock till en förtätning som är något högre än karaktäristiskt för områdets uppförandetid, särskilt vid Vårholmsbackarna, vilket bedöms negativt ur kulturmiljösynpunkt.

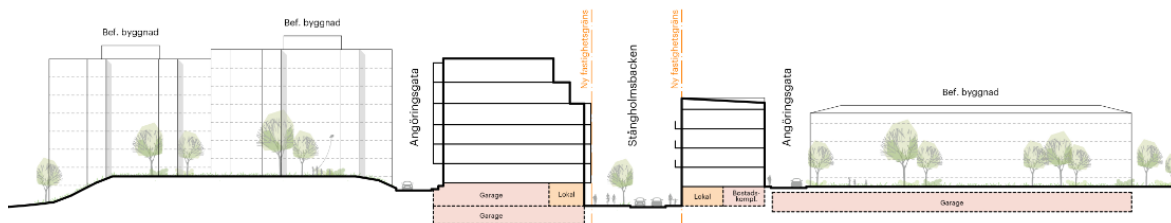
Ur kulturmiljöperspektiv bedöms det positivt att ny bebyggelse utgår från befintliga typologier och planmönster, särskilt anpassat inom Lillholmen och Bäverholmen. Punkthusens trappning mot gatan ses dessutom som en värdefull del i terränganpassningen. Förslaget bedöms mindre positivt inom Stångholmen 2. Ny bebyggelsen påverkar solinstrålningen på befintliga gårdar negativt, vilket strider mot den modernistiska principen med soliga och ljusa bostadsgårdar.



Principsektion genom Vårberg, så som det ser ut idag. Urban Minds

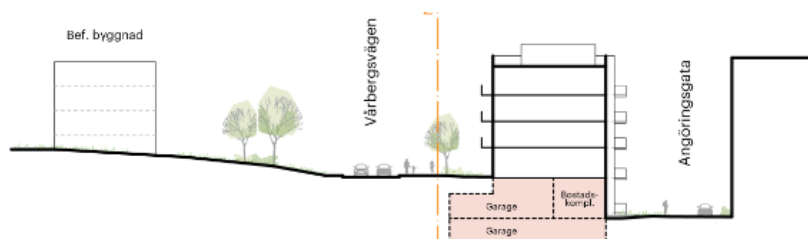


Principsektion genom Vårberg när nya byggnader kompletterats längs Stångholmsbacken. Sektionen är genom de parkopplade punkthusen söder om Stångholmsbacken och lamellerna norr om gatan. Urban Minds

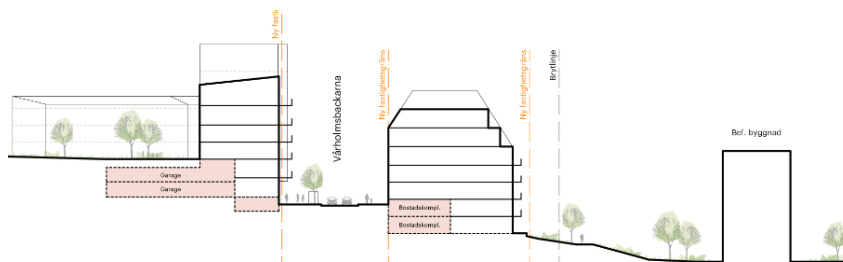


Sektionen visar hur ny bebyggelse förhåller sig till befintliga byggnader och terräng. Till vänster punkthus söder om Stångholmsbacken (Lillholmen) och till höger lamell norr om gatan (Stångholmen 2).

Relation mellan ny byggnad inom Hasselholmen och befintlig. Urban Minds



Sektion genom ny bebyggelse längs Vårbergsvägen och befintlig inom Hasselholmen. Urban Minds



Gatorna omvandlas till stadsgator, som till skillnad från idag blir kvalitativa offentliga rum, kantade av bostadsbebyggelse. Trafiksepareringen tas bort. Ur kulturmiljöperspektiv innebär förslaget att den ursprungliga trafiksepareringen blir mindre läsbar och byggnader dicht an gator står i motsats till områdets kulturhistoriska karaktärsdrag. Avvägningen har gjorts att det är av större

värde att omvandla gatorna än att bevara trafiksepareringen samt karaktärsdraget av byggnadernas placering.

Det bedöms som en kulturhistorisk förlust att panncentralens skorsten rivs. Det har inte bedömts möjligt att förena en utveckling av fastigheten i kombination med bevarande av skorstenen.

Trädalléer som avses tas bort ersätts med nya träd.

Att delar av naturmark och träd mellan och inom kvartersmark sparas har bedömts av vikt av hänsyn av områdets stadsbild och kulturmiljövärden. Där naturmark och träd ska bevaras inom kvartersmark, och säkerställs genom planbestämmelse, har bedömningen gjorts att det inte inverkar negativt på möjligheten att utveckla fastigheten.

Att de karaktäristiskt värdefulla lek- och aktivitetsytor inom befintliga gårdar delvis tas i anspråk inverkar negativt på kulturmiljövärden. Med dagens krav för vändning av fordon, utifrån vald avfallslösning, är det inte möjligt att angöra nya bostäder om befintliga gårdsytor inte tas i anspråk.

Att vissa parkytor tas i anspråk bedöms som mindre positivt ur kulturmiljöperspektiv. Genom att bebygga platsen för Stångholmsparken bedöms stadskvaliteten längs Stångholmsbacken kunna öka betydligt. Det bedöms möjligt att utveckla de nya parkytorna med förbättrade funktioner i relation till vad Stångholmsparken kan erbjuda.

*Volymbild över
planförslaget. Karavan*



Andelen parkyta minskar vid Falkholmsgränd till förmån för att möjliggöra en förskolegård med relativt gott utrymme för barn.

Förskolebyggnaden förändrar stadsbilden längs gatan. Att byggnaden avviker i skala i relation till närliggande radhus bedöms acceptabelt. Offentliga byggnader har traditionellt medgetts en större skala än kringliggande bostadsbebyggelse. Rivningen av den befintliga förskolan och uppförandet av en ny, med gårdyta, bedöms inte påverka området kulturhistoriska värden.

Bilden visar den nya förskolebyggnaden i relation till befintlig struktur. Bilden visar inte hur marken i den östra delen av Falkholmsgränd kommer gestaltas när tunneln tas bort. Tengbom



Park

Stångholmsparken ianspråkats för bebyggelse och parktytor utvecklas på andra platser. När tunnelarna tas bort ökar den användbara ytan för parkfunktioner. Parkbehovet bedöms tillgodosatt i Stångholmsbacken-området. Öster om förskolan tas del av parkmark i anspråk. Då parkstråkets funktion som gång- och cykelstråk ersätts med gångbana i gata, bedöms behovet av parkyta på annan plats inte krävas.

Natur

Planförslaget innebär att trädalléer behöver tas bort. Befintliga träd ersätts med nya alléträd i Stångholmsbacken samt inom Hasselholmen. Nya träd bedöms ge högre ekologiska och upplevelsemässiga värden än befintliga.

Vid ”Lillholmsparken”, mellan Hasselholmen och Väster om Vårholmsbackarna, vid ”Stångholmsplatsen” och i parkstråket öster om Bäverholmen avses nya träd träd planteras. Flera kommer att vara skogsek och på sikt bidrar de till att stärka eksambandet genom norra Vårberg.

Vid förskolan kommer flertalet träd sparas. Eksambandet bedöms inte påverkas i någon betydande utsträckning. Nya ekar förslås planteras.

Ljusförhållanden

Nya bostadsbebyggelsen innebär en viss negativ inverkan av ljusförhållanden på befintliga gårdar norr om Stångholmsbacken och inom Hasselholmen. Bebyggelsen påverkar även ljuset i gaturummet. "Lillholmsparken" har goda ljusförhållanden under i stort hela året och hela dagen. "Stångholmsplatsens" ljusförhållanden varierar. Under sommaren är ljusförhållandena bäst från morgon till sen eftermiddag.

Ljusförhållanden 20 mars



kl. 09



kl. 12



kl. 15



kl. 18

Ljusförhållanden 20 juni.



kl. 09



kl. 12

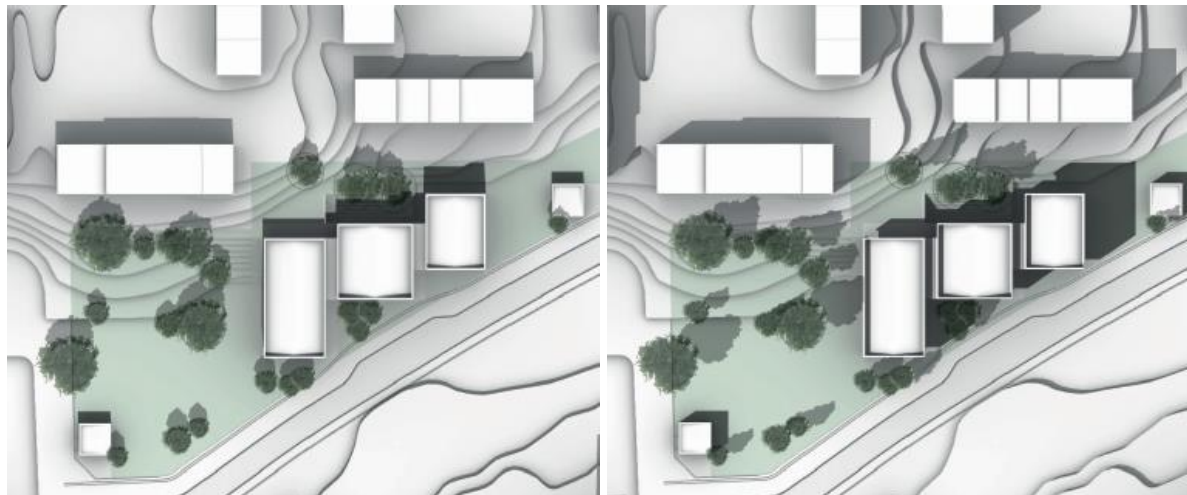


kl. 15



kl. 18

Förskolegården har mycket goda ljusförhållanden. Byggnadens omgivningspåverkan på ljusförhållanden är begränsad.



Mars kl 12

Mars kl 15

Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN)

Ingen av de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna förväntas påverkas av dagvatten från allmän platsmark eftersom planområdets avrinningsområde inte ligger i direkt anslutning till recipienten. För att reducera mängden föroreningar som når recipienten krävs rening av dagvattnet. Föreslagna åtgärder antas innebära en god rening. Någon enskild kvalitetsfaktors status bedöms inte försämrats och försvårar därmed inte möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för ytvatten hos recipienten. Ur ett helhetsperspektiv kommer planområdet totalt sett bidra till en svag förbättring av föroreningsbelastningen för recipienten.

Inom Stångholmsbackens kvartersmark beräknas det totala föroreningsinnehållet i dagvattnet minska och förslaget bedöms därför inte påverka recipienten och kraven att uppnå MKN negativt. Om höjdsättning av byggnader sker enligt Svenskt Vattens rekommendationer bedöms inte planen orsaka skador på bostadsbyggnader vid skyfall.

Föreslagna anläggningarna inom ytan för förskola bedöms kunna rena dagvattnet så att recipientens status inte försämrats.

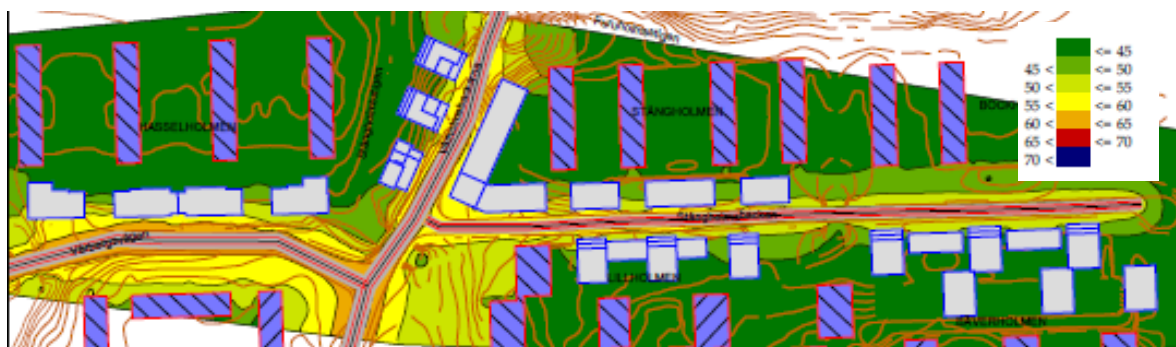
Trafikflöden

Med anledning av nya bostäder bedöms trafiken öka med cirka 870 fordon/dygn. Trafikrörelsen beräknas minska från befintliga bostäder eftersom parkeringstalet sänks.

Störningar och risker

Buller

Riktvärdet för trafikbuller på förskolegård uppnås då nivån beräknats till 42 dBA ekvivalent ljudnivå. Riktvärdet uppnås även för samtliga fasader på bostadsbebyggelsen. Bullerskyddad uteplats som uppfyller riktvärden kan anläggas på den sida av byggnaderna som inte vetter mot gator. Även balkonger mot Stångholmsbacken uppfyller riktvärde för bullerskyddad uteplats.



Stångholmsbacken-området. Dygnekvivalent ljudnivå från vägtrafik, två meter över mark.

Behov av bullerreducerande åtgärder på det östra husets fasad inom Lillholmen, med anledning av närhet mellan fasad och befintlig elnätstation, utreds inför granskning.

Översvämning

Till följd av att gångtunnlarna tas bort ändras den ytliga vattenavledningen i området. Vatten som idag blir stående i tunneln under Stångholmsbacken kommer avledas ytligt väster ut längs Stångholmsbacken. Vatten kring Vårholmsbackarna kommer avledas ytligt söder ut. Som kompensation för en del av de bortbyggda fördröjningsytorna vid befintliga tunnlar förslås en fördröjningsyta för skyfall i "Lillholmsparken". Vatten leds ytligt från Stångholmsbacken till parken, med en tillgänglig fördröjningsvolym på cirka 550 m³. Dagvatten leds efter fördröjning ytligt vidare söderut längs Vårholmsbacken, via Parkleken Vårgården och vidare mot Våruddsringen innan det når recipienten. Vid större nederbördsmängder än vad "Lillholmsparken" kan fördröja avleds vattnet söderut längt Vårholmsbackarna.

Det bedöms inte möjligt att inom planområdet förena hantering av volymen vid 100-årsregnet och en väl gestaltad stadsmiljö som tillgodoser parkbehov och trygga boendemiljöer. Det bedöms som en bättre lösning att vid större regn beakta hela flödesvägen till recipienten. Lösningen innebär ingen kapacitetsbegränsning på skyfallshantering. Förslaget bedöms inte försämrade för bebyggelse eller andra ytor längs flödesvägen.

Mellan förskolebyggnaden och naturslätten finns risk för instängda områden, vilket kan leda till översvämning. Dagvattenutredningen förslår avskärande dike mellan naturslätten och byggnad, att takdagvatten inte släpps ytligt mot norr och att höjdsättningen sker så att dagvattnet kan ledas ytligt runt byggnaden. Åtgärd om höjdsättning är i konflikt med förslag till utformning av byggnad då entréer föreslås mot naturen. Förslaget bedöms kunna utvecklas så att översvämningsrisk minimeras.

Luft

Föreslagen byggnation på platsen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids inom planområdet.

Tidplan

Samråd	23 april till 11 juni 2019
Granskning	preliminärt kring q2/q3 2020
Antagande	preliminärt q4 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal som krävs för planens genomförande samt för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark. Staden ansöker om fastighetsbildning på av staden ägd mark. Berörda tomträtts-havare är medsökande.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan.

Exploatören ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation samt de anläggningar som behövs inom kvartersmark samt anslutningar allmän plats. Åtgärder för eventuella gemensamhetsanläggningar söks av byggaktören.

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

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Följande avtal behöver upprättas:

- Överenskommelse om exploatering för genomförandet av planen mellan Stockholms stad (Staden) och respektive exploatör, senast innan detaljplanen antas.
- Överenskommelse om flytt av ledningar mellan Staden och ledningsägare, senast innan detaljplanen antas.
- Överenskommelse om rivning av garage mellan exploatören och garageföreningen.
- Tomträttsavtal för nyupplåtelse samt tilläggsavtal till befintliga tomträttsavtal träffas i samband med fastighetsbildning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Detaljplaner Dp 91059 och Pl 7813 upphör helt att gälla.

Detaljplaner Pl 6456, Pl 6518, Pl 6380, Pl 6472 och Pl 6380 upphör att gälla i del inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Skärholmen 2:1 ägs av Stockholms stad. Följande fastigheter ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt: Stångholmen 1 (Stångholmens Fastigheter AB), Stångholmen 2 (Olov Lindgren AB), Bäverholmen 7 (Garageföreningen Vårberget Ek För.), Lillholmen 5 (M2 Gruppen I Stockholm AB) och Lillholmen 6 (Garageföreningen Vårberget Ek För.), Hasselholmen 1 (Bostadsrättsföreningen Hasselholmen 1) samt Krokholmen 1 (Skolfastigheter I Stockholm Aktiebolag).

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostäder, centrum, parkering under mark och gård, förskola, elnätstation inom kvartersmark. På allmän platsmark möjliggörs park och gata.

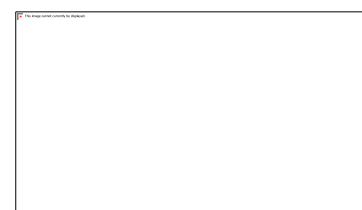
Fastighetsbildning

För planens genomförande ska områden överföras från Stångholmen 1, Stångholmen 2, Hasselholmen 1, Lillholmen 5, Lillholmen 6 till Skärholmen 2:1 för att bredda Stångholmsbacken. Från Skärholmen 2:1 överförs områden till Bäverholmen 7 och Krokholmen 1. Planen medger att nya fastigheter kan bildas genom avstyckning från Skärholmen 2:1 dels område mellan Stångholmsstigen och Vårholmsbackarna, dels fastigheter

för elnätstation. Planen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning för bland annat parkeringsgarage och centrumändamål.

Röda yta: allmän platsmark som övergår till kvartersmark.

Blå yta: kvartersmark som övergår till allmän platsmark.



Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar för kvartersgata behöver bildas för att säkra angöring till nya och befintliga byggnader. Gemensamhetsanläggning för garage kan komma att bildas.

Ledningsrätt

Inom u-område för Krokholmen 1 kan underjordiska ledningar säkerställas genom ledningsrätt eller servitut.

Servitut

Värmecentral, akt-01-IM-75/5583.1, belastar Stångholmen 1
Värmeledning, akt-01-IM2-75/5603.1, belastar Stångholmen 2
Värmeledning, akt-01-IM2-75/5598.1, belastar Hasselholmen 1
Ledning, akt-01-IM2-75/5602.1, belastar Lillholmen 5
Ledning, akt-01-IM2-69/847A.1, belastar Lillholmen 6
Väg, akt-01-IM2-69/846A.1, belastar Lillholmen 6
Ledning, akt-01-IM2-69/849A.1, belastar Bäverholmen 7
Väg, akt-01-IM2-69/848A.1, belastar Bäverholmen 7
Vattenledning, akt-0180IM-09/26528.1, belastar Krokholmen 1

Genom portik i västra huset inom Hasselholmen kommer servitut behöva upprättas för angöring genom hus, till bakomliggande kvartersgata.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Gatukostnader

Staden står för gatukostnaderna avseende föreslagen omläggning av allmänna gator och gång- och cykelvägar. Exploatörerna bekostar ombyggnad av kvartersgator inom kvartersmark, återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark till följd av byggaktörernas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ny kvartersmark inom fastigheterna Stångholmen 1, Lillholmen 6, Hasselholmen 1, liksom ny kvartersmark som avstyckas från Skärholmen 2:1, ska försälas och ersättas enligt köpeavtal. Övrig kvartersmark som tillskapas ska upplåtas med tomträtt mellan Staden och exploatör.

Fastighetsbildning

Tomträttshavare bekostar fastighetsreglering för sina respektive tomträtter. I de fall stadens mark avstyckas och överläts med försäljning bekostar byggaktören fastighetsbildning. I de fall stadens mark avstyckas och nyupplåts med tomträtt bekostar staden fastighetsbildning.

Ledningar

Stockholm Vatten och Avfall svarar för utbyggnaden av vatten- och avloppssystemet efter överenskommelse med Staden.

Inom befintlig och blivande kvartersmark finns ledningar som flyttas ut i allmän plats. Tomträttshavarna ansvarar för och bekostar flytt av ledningar. Staden ansvarar för och bekostar nödvändiga ledningsflyttar för ledningar på allmän platsmark.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader för eventuellt miljöskyddsåtgärder regleras i överenskommelse om exploatering mellan staden och berörda byggaktörer.

Grönkompensation

Grönkompensation planeras i form av stärkt koppling för gående samt entré till Sätterskogens naturreservat.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar är idag placerade i gata förutom när de passerar gångtunnlar. Ledningarna är inmätta. När tunnelarna rivs kommer ledningarna att förflyttas till gatan. Befintliga ledningar är inte i behov av renovering och planförslaget har utformats utifrån att minimera sträckor som behöver läggas om.

Dagvatten och skyfallshantering

Kapacitet och utformning av skelettjordarna bör utredas i detaljprojektering, liksom anslutningspunkter för dagvattenanläggningarna.

Åtgärder för att hantera vattnets flödesväg vid större regn planeras kring Söderholmsskolan.

Byggteknik

Utifrån platsens förutsättningar föreslås olika grundläggningsmetoder. Inom Lillholmen och Stångholmen 1 behöver närhet till befintliga byggnader särskilt beaktas. Inom Stångholmen 1 innebär höjdskillnad mellan förslag till nytt garage och befintlig byggnad en komplicerad grundläggningsituation. Med anpassade bergschaktmetoder bedöms förslaget kunna genomföras utan att riskera skador på befintligt hus inom Stångholmen 2.

Utifrån respektive platsens förutsättningar rekommenderas fördjupade studier inför schaktning/byggnation av bland annat bergsnivåer, lerans hållfasthet/mäktighet, geotekniska parametrar av friktionsjord, jorddjup och behov av bergschakt.

Fasad på det östra huset inom Lillholmen kan behöva utföras med bullerreducerande åtgärder med anledning av närhet till befintlig elnätstation.

Stångholmsbacken

Stångholmsbacken byggs i ett första skede om utifrån att befintlig elnätstation är kvar. Om elnätstationen flyttas eller tas bort kan gatan breddas så att gång- och cykelbanan får samma utbredning längs hela gatans sträckning.

El och tele

Omläggning av elledningar och teleledningar krävs. Ny elnätstation kan uppföras i den västra delen av planområdet. Befintlig elnätstation kan kvarstå, men kan i senare skede flyttas.

Fjärrvärme

Befintliga fjärrvärmeledningar flyttas till nytt läge i gatan.

Markföroreningar

Utifrån markföroreningar rekommenderas följande inför byggnation:

- Provtagning och kontroll av förekomst av eventuella oljeföroreningar inom Stångholmen 1.
- Förtätad provtagning för att skapa tillräckligt underlag för bedömning av överskottsmassornas lämplighet för återanvändning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.