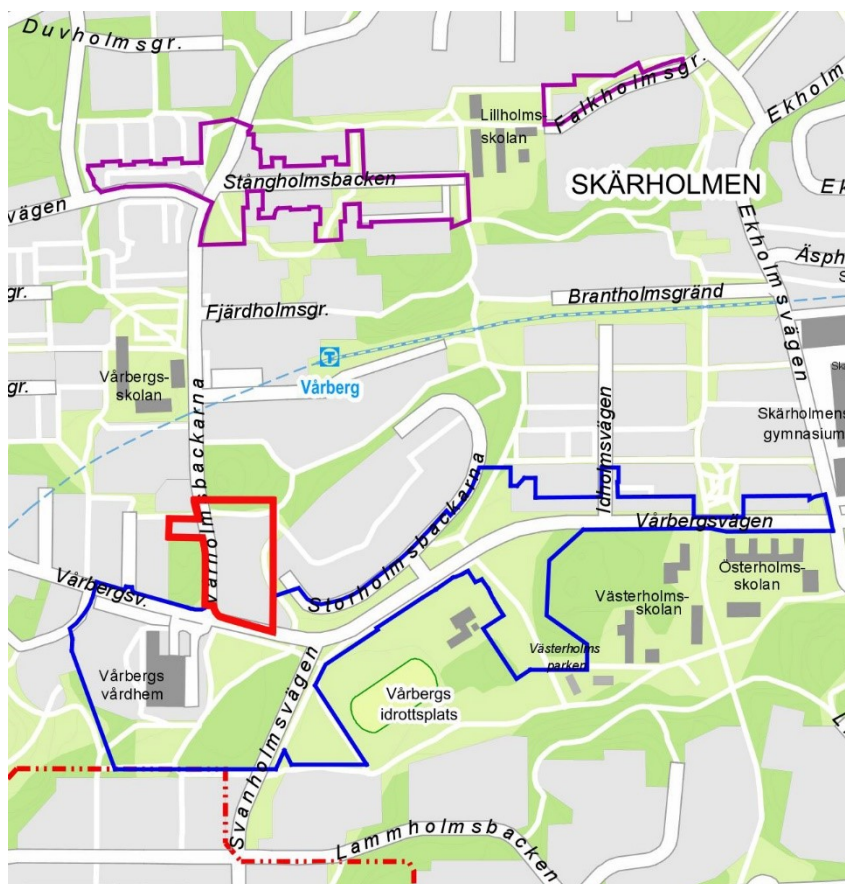


Planbeskrivning

Detaljplan för Aspholmen 1 m fl. i stadsdelen Vårberg, S-Dp 2015-12934



Karta som visar planområdets markerat i rött. Pågående detaljplan för Vårbergsvägen, Dnr, 2016-15393, i blått, Stångholmsbacken, Dnr, 2017-00513 i lila.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planområdet ligger längs Vårholmsbackarna, vid korsningen mot Vårbergsvägen. Området omfattar fastigheterna Aspholmen 1, Kummelholmen 2 och del av Skärholmen 2:1. Marken inom det aktuella planområdet ägs av Stockholms stad. Aspholmen 1 är upplåten med tomträtt till Vårlov KB och Kummelholmen till Kummelholmen AB (maj 2021).

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 stadsqualiteter tillförs. Målsättningen är att tillkommande bostäder ska bidra till ett ökat stadsliv. Detaljplaneförslaget omfattar cirka 120 bostäder i ett kvarter med tre nya huskroppar i 4-7 våningar, varav två ersätter befintliga radhus, samt 34 nya bostäder genom påbyggnad av befintliga byggnader inom fastigheten Aspholmen 1. Totalt möjliggörs 154 nya bostäder. Detaljplaneförslaget bekräftar även befintlig användning konsthall och möjliggör för en bostad för tillfälligt vistelse och ateljé genom påbyggnad av befintlig byggnad inom fastigheten Kummelholmen 2.

Exploateringsnämnden anvisade mark till Vårlov KB 2014-09-25 för att komplettera befintlig bebyggelse inom fastigheten med ett flerbostadshus, på en yta som idag används för parkering. Byggnaden skulle inrymma 27-30 bostäder, avsedda att upplåtas med hyresrätt.

Start-PM innehöll även möjlighet till komplettering med fyra nya bostadshus inom den till Vårlov KB redan upplåtna fastigheten med ca 140 hyreslägenheter. Stadsbyggnadsnämnden godkände startpromemoria den 18 maj 2016.

Planarbetet avstannade den 16 nov 2017 då gångtunnlar var under utredning samt att man behövde invänta den övergripande planen för Vårbergsvägen för att få alla förutsättningar på plats. Den 12 december 2019 beslutade exploateringsnämnden om ny markanvisning för fastigheten Aspholmen 1 och del av fastigheten Skärholmen 2:1 för att komplettera befintlig bebyggelse inom fastigheten med cirka 190 bostäder. Stadsbyggnadskontoret återupptog planarbetet i enlighet med nytt markanvisningsavtal. En huskropp inom del av Skärholmen 2:1 togs bort under planarbetet på grund av förutsättningar t ex

omöjligt att anordna angöring utan att korsa gång- och cykelvägen och negativ påverkan på naturvärden.

Den 27 maj 2021 kommer exploateringsnämnden besluta om markanvisning för fastigheten Kummelholmen 2 för att bekräfta pågående verksamhet och ombyggnad med tidig markreservation för eventuell påbyggnad.

Den nya bebyggelsen inom Aspholmen föreslås placeras längs Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna med entréer mot gatan för att bidra till ett aktivt stadsliv. Visuell kontakt mellan bostäderna, portarna och gatan ger en ökad trygghet i området. Ambitionen är att bevara träd i så stor utsträckning som möjligt. Alla skyddsvärda ekar säkras genom bestämmelsen n1 på plankartan.

De nya bostäderna ska bidra till en mer sammanhållen stadsmiljö i Vårberg. Planen syftar till att utveckla en kvalitativt socialt hållbar stadsmiljö, med utgångspunkt i bebyggelsemiljöns befintliga värden och karaktärsdrag. Byggnaderna ska utformas och placeras så att de tillför stadskvaliteter, framför allt i relation till det offentliga rummet (gatan, gång- och cykelvägen och parkmarken). Detaljplaneförslaget möjliggör levande bottenvåningar mot gatan och cykelstråk. Planen möjliggör parkering i underjordiskt garage.

Kulturverksamheten inom Kummelholmen 2 är av stor betydelse för området då det lockar en stor publik från hela staden och utomlands, vilket bidrar till en positiv upplevelse av Vårberg. Verksamheten bidrar också till att stärka upplevelsen av trygghet i området då den skapar flöden av besökare och aktiviteter både inomhus och utomhus.

Planen syftar till att möjliggöra dagvattenhantering inom fastigheten Aspholmen 1.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd	juni/augusti 2021
Granskning	Kvartal 1, 2022
Antagande	kvartal 2, 2022

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Fokus Skärholmen.....	8
Plandata	9
Tidigare ställningstaganden	11
Förutsättningar	13
Natur	13
Geotekniska förhållanden.....	16
Hydrologiska förhållanden	17
Dagvatten	17
Befintlig bebyggelse och utemiljö	18
Landskapsbild/stadsbild	21
Kultuhistoriskt värdefull miljö	21
Offentlig service	23
Kommersiell service	23
Gator och trafik	23
Störningar och risker	25
Översvämning	26
Planförslag	26
Ny bebyggelse	27
Platser och torg	37
Gator och trafik	37
Teknisk försörjning	40
Konsekvenser	44
Undersökning om betydande miljöpåverkan	44
Naturmiljö	44
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	45
Landskapsbild/ stadsbild	45
Kultuhistoriskt värdefull miljö	46
Störningar och risker	46
Ljusförhållanden och lokalklimat	47
Barnkonsekvenser	47
Tidplan	49
Genomförande	49
Organisatoriska frågor	49
Verkan på befintliga detaljplaner	50
Fastighetsrättsliga frågor	51
Ekonomiska frågor.....	53
Tekniska frågor.....	53

Genomförandetid 54

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Nedan redogörs för utredningar och underlag 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 & Vårberg, PM – Sammanställning av webbenkät – dialog 2.0 – Fokus Skärholmen, SpaceScape, 2016-06-10 samt hemsida: <http://dialog.spacescape.se/skarholmen/>*
- *Stråk- och strukturutredning – Fokus Skärholmen, Tyréns. 2016-09-11*
- *Stadsrumsanalys - Vårberg–Skärholmen–Sättra-Bredäng, SpaceScape, augusti 2017*
- *Parkeringsstal Fokus Skärholmen (Tyréns 2016-08-22)*

Tillhörande aktuell detaljplan:

Aspholmen 1

- Dagvattenutredning (Tyréns, 2021-04-28)
- Naturinventering (Naturföretaget, 2020-08-07)
- Spridningsanalys, Arter på äldre ekar (Tyréns, 2020-09-04)
- Trafikbullerutredning (Akustik Byrån, 2021-04 12)
- Parkeringsgarage, anslutning via Vårbergsvägen (Tyréns 2021-01-22)
- Översiktlig geoteknisk utredning (Geo Markservice, 2021-04-29)
- Markteknisk undersökning (Envigo AB, 2021-03-02)
- Barnkonsekvensanalys (Spacescape 2021-04-21)
- Solstudier (ETTELVÅ Arkitekter , 2021-04-24)

Kummelholmen

- Vårberg panncentral miljöteknisk markundersökning Kummelholmen 2 (Faveo Projektledning AB, 2013-02-20)

- Vårberg panncentral miljöteknisk markundersökning, rapport T1301331 och T1301470, Kummelholmen 2 (ALS Scandinavia AB, 2013-02-08 och 2013-02-07)
- Slutrapport-Sanerad PCB, Kummelholmen 2 (ÅF, 2011-12-07)
- Dagvattenutredning Kummelholmen 2 (Geo Markservice AB, 2020-10-23)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Tara Nezhadi (stadsplanerare). I projektgruppen har Karl Malmberg från miljöförvaltningen, Elin Dellström Gidmark, Per Qvist, Moa Fasih (konsult), Andreas Ristare, Sebastian Roverano, Olga Ekblom, Maria Granberg Wagén, Elin Berglund och Lena Remaeus från exploateringskontoret ingått. Medverkande strukturarkitekter har varit Linda Saarnak från ETTTELVA Arkitekter och Helena Glantz från Urban Design.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera fastigheten Aspholmen 1 med tre bostadshus varav två ersätter befintliga radhus samt påbyggnader av befintliga byggnader. Den nya bebyggelsen föreslås uppföras i fyra till sju våningar och innehålla cirka 120 hyreslägenheter i varierande storlekar. Påbyggnader möjliggör 34 nya bostäder. Totalt möjliggörs 154 nya bostäder. Detaljplanen syftar även att bekräfta befintlig användning konsthall och möjliggör en bostad för tillfälligt vistelse och ateljé genom ombyggnad och påbyggnad av befintlig byggnad inom fastigheten Kummelholmen 2.

Den nya bebyggelsen inom Aspholmen föreslås placeras längs Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna med entréer mot gatan för att bidra till ett aktivt stadsliv. Visuell kontakt mellan bostäderna, portarna och gatan ger en ökad trygghet i området. Ambitionen är att bevara träd i så stor utsträckning som möjligt.

De nya bostäderna ska bidra till en mer sammanhållen stadsmiljö i Vårberg. Planen syftar till att utveckla en kvalitativt socialt hållbar stadsmiljö, med utgångspunkt i bebyggelsemiljöns befintliga värden och karaktärsdrag. Byggnaderna ska utformas och placeras så att de tillför stadskvaliteter, framför allt i relation till det offentliga rummet (gatan, gång-och cykelvägen och parkmarken). Detaljplaneförslaget syftar också till att möjliggöra levande bottenvåningar mot gatan och cykelstråket. Planen syftar även till att möjliggöra parkering i underjordiskt garage.

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 planområde är en del av. Fokus Skärholmen syftar till en utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sätra, 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 stadsbyggandet 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.

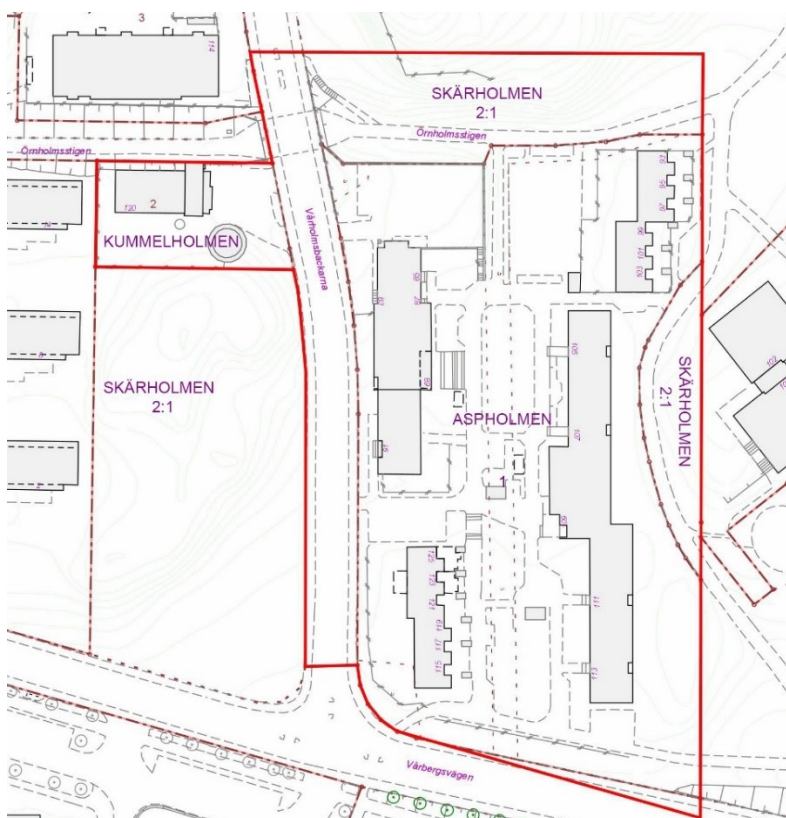
Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 22 000 kvm och utgörs av fastigheterna Aspholmen 1 (14500 kvm), Kummelholmen 2 (1430) kvm och del av Skärholmen 2:1. Planområdet är beläget längs Vårholmsbackarna vid korsningen mot Vårbergsvägen. Staden äger marken inom planområdet. Aspholmen 1 är upplåten med tomträtt till Vårlov KB och Kummelholmen 2 till Kummelholmen AB. Planområdet gränsar i norr mot en gång- och cykelväg (Örnholmsstigen) samt hällmark med barr- och lövskog samt fastigheten Byholmen 3, i öster till fastigheten Storholmen 2 med ett sex våningar punkthus beläget på en höjd samt parkmark, i söder mot Vårbergsvägen och Vårbergs sjukhem på motsatt sida av vägen. Västerut, på andra sidan Vårholmsbackarna, ligger fastigheten Kummelholmen 1 och parkmark inom del av fastigheten Skärholmen 2:1.



Ortofoto från väst



Utsnitt ur baskarta

Tidigare ställningstaganden

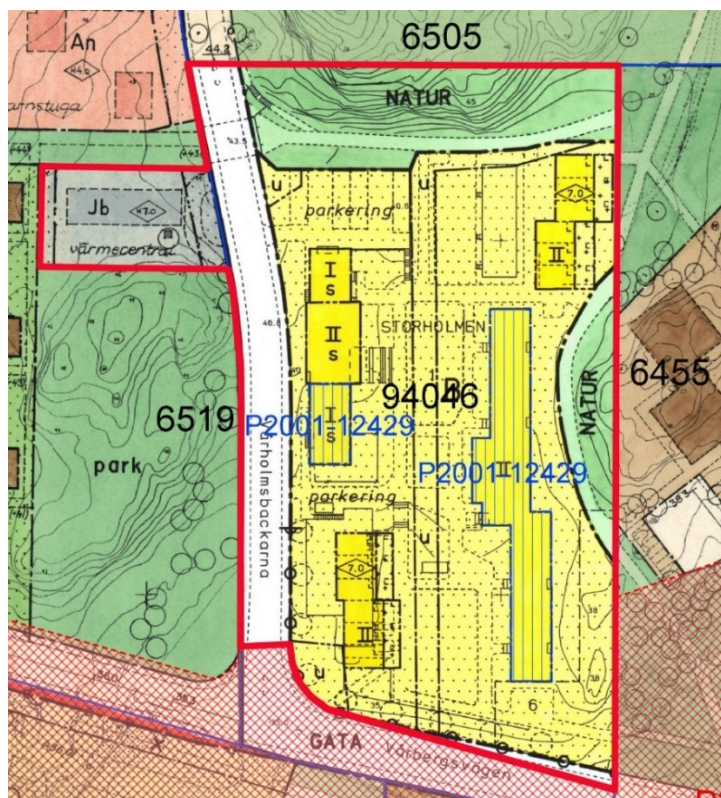
Översiktsplan

Planområdet anges som ”stadsutvecklingsområde – komplettering.” i översiktsplanen för Stockholm stad, d v s område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. 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 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, Sättra, Skärholmen och Vårberg (dnr 2002-12665). Programmet bedöms inte längre vara aktuellt.

Detaljplaner



Gällande planer inom planområdet

Gällande detaljplaner inom planområdet är:

- Dp 94046 laga kraft 1995-06-07, som anger natur och gata, bostadsändamål, två flerbostadshus i en respektive två våningar och 12 radhus, lokaler för service och hantverk i mindre omfattning medges i byggnaden mot Vårholmsbackarna och markparkeringar.
- Dp 2001-12429 laga kraft 2005-04-26, ett tillägg till Dp 94046 som anger påbyggnad på flerbostadshusen.
- P16519, laga kraft 1965-12-03 som medges Jb Värmecentral, 7 meter hög byggnadshöjd inom Kummelholmen 2 samt park.

Genomförandetiden för alla gällande planer är utgången.

Pågående planarbete

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2015 att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015-17268). Planområdet gränsar till en pågående detaljplan för Vårbergsvägen Dp 2016-15393. Den andra pågående detaljplanen i närområdet är Dnr, 2017-00513, Stångholmsbacken.

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

Den 12 december 2019 beslutade exploateringsnämnden om ny markanvisning för fastigheten Aspholmen 1 och del av fastigheten Skärholmen 2:1 för att komplettera befintlig bebyggelse inom fastigheten med cirka 190 bostäder.

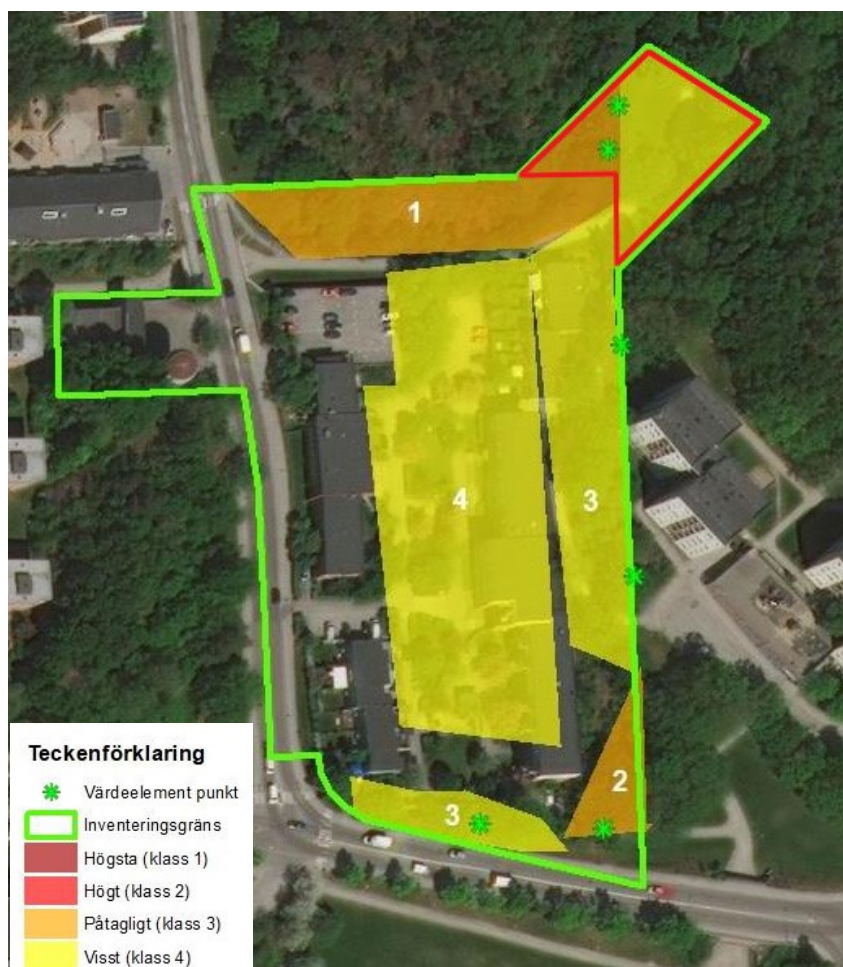
Exploateringsnämnden beslutade 27 maj 2021 att anvisa mark inom fastigheten Kummelholmen 2 till Kummelholmen AB för kulturändamål. Syftet med markanvisningen är att bekräfta befintlig användning samt möjliggöra en ombyggnation av panncentralen med tidig markreservation för eventuell påbyggnad.

Riksintressen, strandskydd och naturreservat/Natura 2000
Området omfattas inte av riksintressen, strandskydd eller naturreservat/Natura 2000-områden.

Förutsättningar

Natur

Två utredningar har genomförts: naturvärdesinventering och spridningsanalys för arter på äldre ekar. Planområdet består av kvartersmark med bebyggelse, parkmark, gatumark och hårdgjord parkeringsyta. Parkmarken består av hållmark med barr- och lövskog och naturmark med gräsytor.



Kartbild över inventeringsområdet med avgränsade naturvärdesobjekt färglagda efter bedömt naturvärde enligt klassningen i SIS-standarden. 1= Högsta, 2= Högt, 3= Påtagligt, 4=Visst. Noterade skyddsvärda träd är märkta som värdeelement. Området inom rödmarkerad linje har tagits bort från detaljpläneförslaget p g a negativ påverkan på skyddsvärda ekar.

Inom det inventerade området (gröna linjen i bilden nedan) identifierades fyra naturvärdesobjekt. De två brynen med stort inslag av ekar, ett i norr och ett i sydöst, bedöms ha påtagligt naturvärde (klass 3). Innergården och området med gleasa ekar tillsammans med området mellan vägen och staketet i söder

bedöms ha visst naturvärde (klass 4). I de två skogsbrynen liksom i det glesa eklandskapet i öst och syd finns skyddsvärda ekar.

Områdets högsta naturvärden ligger i de gamla och grova ekarna som förekommer inom området. Gamla, grova ekar är viktiga för många olika arter men är idag sällsynta. Det tar lång tid för ekar att utvecklas och det därför även viktigt att spara träd som är på väg att bli gamla. I området förekommer även en del yngre ekar som är viktiga som efterträdare. Delar av området består av lövskogsmiljöer där den hotade arten ask förekommer.

Inom Aspholmen 1 finns en rad uppvuxna träd utanför befintligt plank som skärmar av mot Vårbergsvägen i söder. Gården är en öppen yta med planterade lövträd, gräsmatta, buskar och uppvuxna pilträd i nordost. Inom Kummelholmen finns ett antal vuxna träd söder om befintlig byggnad.



*Vänster: Befintliga uppvuxna träd utanför befintligt plank mot Vårbergsvägen.. Höger: Aspholmens innergård består av en lummig innergård med bär- och fruktträd såsom rönn, körsbär och paradisäpple.
Foto, Naturföretaget*



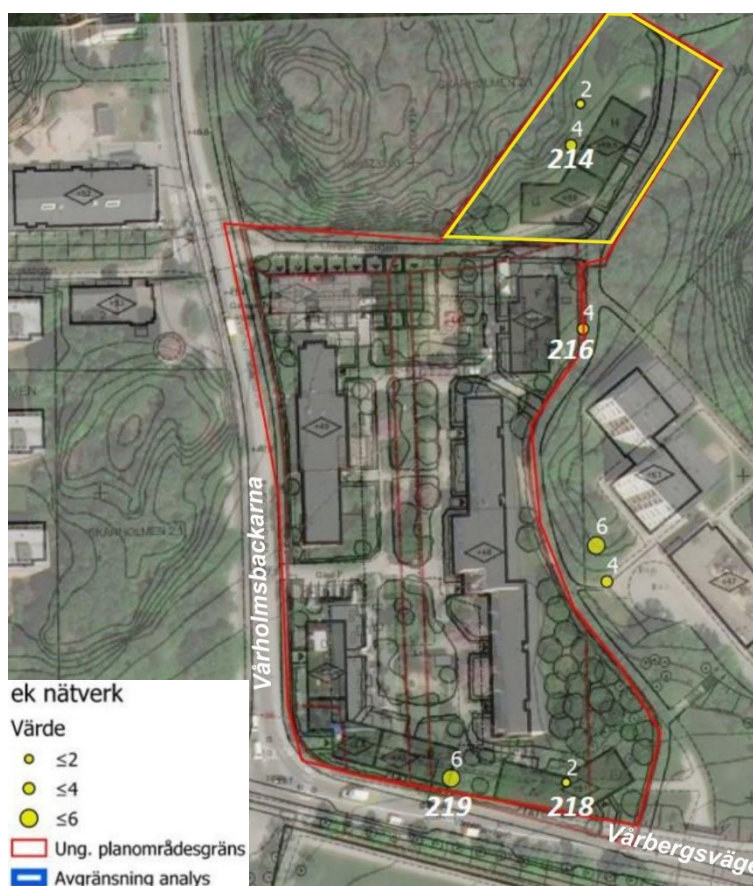
Foto på skyddsvärda ekar. Foto, naturföretaget

Naturvärden

Planområdet är omgärdat av ekområden och ingår i ett habitatnätverk för eklevande arter. Norr om fastigheten Aspholmen 1 och söder om Kummelholmen finns en hållmark med barr- och lövskog.

Genomförd utredning visar att ingen av de fyra skyddsvärda ekarna skulle spela någon betydande roll för arters möjligheter att sprida sig i det större eklandskapet. Bedömningen är därför att ekarnas betydelse för spridningssamband är marginell, och att denna aspekt inte bör ges någon större vikt i det fortsatta planarbetet.

Bedömning är inte att likställa med att ekarna saknar naturvärde eller värde för ekberoende arter; till exempel finns två ekar inom fastigheten som i tidigare utredningar bedömts vara skyddsvärda. Avvägningar mellan ekarnas bevarandevärde och andra intressen bör dock baseras på andra egenskaper än deras värde för spridningssamband. Inga skyddsvärda träd påverkas av förslaget. Nordöstra delen av planområdet (guldmärket på bilden nedan) där träd 214 ligger har tagits bort från planområdet.



214, 216, 218 och 219 är skyddsvärda och har betydelse för spridning.

Rekreation och friluftsliv

En av stadsdelens utmärkande kvaliteter är nätverket av trafikseparerade parkstråk. Genom hela området finns långa sammanhängande gröna parkvägar som sammanbinder parker och målpunkter över hela stadsdelsområdet. I parkerna finns möjlighet till picknick, solbad, boll- och naturlek samt vinterlek.

De flesta parkvägarna i området är generöst tilltagna. Stråken har hög tillgänglighet, trots nivåskillnaderna i området. Vårbergstoppen är en stadsdelspark som erbjuder lättillgängliga naturupplevelser för olika grupper av människor. Genom området går flera gångvägar. Delar av Vårbergsstoppen är relativt välanvänt som utflyktsmål för förskolor i närområdet, för promenader och för sportaktiviteter. Vintertid används slänterna längs toppen för pulkaåkning.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Jordarter samt befintliga ledningar

Aspholmen 1 ligger i en liten sänka i en svag söderslutning. Markhöjden inom Aspholmen varierar upp till 5 meter, mest kuperad i nordvästra sidan. Markhöjden inom Kummelholmen är upp till 3 meter, mest kuperad på södra sidan.

Enligt SGU:s jordartskarta är Aspholmen en svacka med lera, omgivet av morän och berg, med angiven lermäktighet om 4 meter.

Området är exploaterat och ytorna mellan befintliga byggnader har anlagts. Marken består centralt av ursprunglig lera på morän/berg. Stora delar av marken är hårdgjord med vägar, gångar samt planteringsytor. Markytan inom det bebyggda området är från +38 i norra delen till +35 i söder.

En dag- och spillvattenledning går i norr/syd riktning genom fastigheten Aspholmen 1. På nordvästra och sydvästra delen av Aspholmen finns även befintliga fjärrvärmeledningar.

Marken inom Kummelholmen består av morän.



Utsnitt ur byggnadsgeologisk karta.

Ras/skred

Risk för ras och skred föreligger inte. Ras kan förekomma i friktionsjord (sand, grus, sten, fyllnadsmaterial) om marklutningen överskrider rasvinkeln. Inga jordarter eller marklutningar finns som kan utgöra någon risk.

Skred kan förekomma i kohesionsjord (lera) vid stora ojämna belastningar och vid starkt lutande mark samt om djupa okontrollerade schakter upptas. Inga förutsättningar finns som kan utgöra någon risk.

Enligt utredningen rekommendationen ska byggnaderna grundläggas med geotekniskt fast botten som underlag d v s berg eller morän på berg.

Markradon

Det finns ingen kännedom om förhöjda markradonhalter inom planområdet. Resultat av radonmätningar i befintliga byggnader inom Aspholmen 1 visar lägre värde än riktvärdet 200 Bq/m³.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall (bild 1). Med föreslagen exploatering kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden dock förändras i området.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde sekundär skyddszon.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Mälaren-Rödstensfjärden tillrinningsområde. Mälaren-Rödstensfjärden är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag god status (VISS, 2020-02-12). Vattenförekomsten uppnår däremot inte god kemisk status (VISS, 2020-02-12). Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk status uppnås 2021.

Dagvatten

Aspholmen 1

I dagsläget består fastigheten av flerfamiljshus, radhus, parkering och obebyggd kvartersmark och avvattnas främst genom dagvattenbrunnar och ledningar. Då området inte

ligger i ett område med kombinerat avloppsnät antas de lokala dagvattenledningarna vara anslutna till det kommunala dagvattensystemet. Området avvattnas via dagvattenledningar som ansluter till kommunalt dagvattensystem söder om planområdet.

Kummelholmen 2

Befintligt system för att ta hand om dagvattnet är takavvattning från byggnaden till dagvattensystemet som är anslutet till Vårholmsbackarnas dagvattenledning. Asfaltytan har avvattning via de befintliga dagvattenbrunnarna.

Befintlig bebyggelse och utemiljö

Aspholmen 1

Inom fastigheten Aspholmen finns idag en före detta skola (Storholmsskolan) som uppfördes mellan 1965 och 1973 efter ritningar av arkitekten Yngve Alvå. Skolan byggdes 1995 om till bostäder. Skolans matsal och klassrum byggdes om till 45 lägenheter. Gymnastiksal och skolbaracker revs för uppförande av 12 radhus.

Byggnaden närmast Vårholmsbackarna och flerbostadshuset närmast de närliggande punkthusen i öster byggdes på med en extra våning med 30 nya hyreslägenheter år 2005.

Byggnaderna har fasader av rött tegel i löpförband med senare påbyggda våningar med fasader med vit putskaraktär. Det förekommer vita fasadinslag, både med putskaraktär och av vitmålad träpanel. De ursprungliga våningarna har sammanhängande stora fönsterpartier. Påbyggnaderna har enkelmonterade fönster (monterade en och en i ytterväggen, inte som sammanhängande fönsterband) och fönsterdörrar. Merparten fönster är vitmålade, men det finns också en mindre del fönster som är grågröna. Möjligen är den grågröna färgen ursprunglig. Det förekommer både täta räcken och pinnräcken, där pinnräckena förefaller vara ursprungliga.

Entréerna har ursprungliga, delvis glasade dörrpartier i brunbetsat trä. Den östra längans södra del har tillbyggda balkonger i trä i liknande ljusgröna kulör som radhusen mittemot. Radhusen är i två våningar med pulpettak och fasader med lockpanel i pastellgrön kulör. Varje länga består av två byggnadskroppar förskjutna i sidled och har förgårdar och täppor.

Taken är flacka med svarta plåtdetaljer (svart papp) och takavvattning (pulpettak).

Skolbyggnaderna är sinsemellan parallellt placerade med en mellanliggande långsmal gård. Radhuslängorna ligger i skolbyggnadernas förlängning. I nordväst finns en parkeringsplats placerad på ett betongdäck.

Fasaden mot Vårholmsbackarna är relativt sluten. Marken mellan huset och gatan är planterad och kantas av en häck, men används inte som vistelseyta, trots det fördelaktiga väderstrecket. Gården avskärmas mot Vårbergsvägen med ett plank och har idag ingen kontakt med gatan. I fastighetens norra kant finns en gång- och cykelväg utan kontakt med befintlig bebyggelse som idag känns otrygg.

Innergården är grön och det finns flera stora träd. Man kan idag köra bil på gården, och det finns flera mindre parkeringsplatser som man når via innergården.



Vänster; Gamla skolbyggnader i rött tegel med påbyggnader i vitt, gångtunnel och parkeringsyta och pilträdd vid parkering sett från Vårholmsbackarna. Höger; Befintliga radhus som föreslås rivas och ersättas med bostadshus och befintligt flerbostadshus inom planområdet, sett från Vårholmsbackarna,.



Vänster; Våning 1 och 2 är före detta skolbyggnad, våning 3 påbyggnad. Höger; Befintlig radhuslänga.



Vänster; parkeringsyta och berghäll norr om fastigheten. Höger; Gång- och cykeltunnel sedd från norra sidan av fastigheten Aspholmen. Oljetanken inom fastigheten Kummelholmen 2 syn i bilden.



Detaljer på befintliga byggnader (gamla skolbyggnader:) Byggnaderna har fasader av rött tegel i löpförband och sammanhängande stora fönsterpartier. Merparten fönster är vitmålade, men det finns också en mindre del fönster som är grågröna. Möjligen är den grågröna färgen ursprunglig.

Kummelholmen 2



Befintlig byggnad och oljetank inom fastigheten Kummelholmen 2.

Kummelholmen är en före detta panncentral. Byggnaden är uppförd 1966 som panncentral efter ritningar av Ingemar Benckert, HSB:s Arkitektkontor. Fastigheten har en byggnad i två våningar, en källarvåning med betongkonstruktion och en stående f.d. oljecistern. Funktionen som panncentral upphörde på 1990-talet, då Vårberg anslöts till fjärrvärme.

Byggnaden stod tom till 2013, då den dåvarande ägaren Fortum Värme överlät det gamla pannhuset till Kummelholmen AB som med små medel omvandlade det till en välbesökt konsthall. Den nedlagda panncentralen är sedan 2016 ett kulturcentrum där det visas allt från måleri till teater, dans, film och performances. Byggnaderna är grundlagda med geoteknisk fast botten som underlag. I norr, mot Örnholmsstigen, har en vertikal stödmur om upp till 3 meters höjd uppförts då vägen är nedsänkt och passerar under Vårholmsbackarna. Från byggnad och cistern ut till vägkorsning är markytan hårdgjord med asfalt och lutar mot sydost och Vårholmsbackarna.

Landskapsbild/stadsbild

Vårberg byggdes ut under 1960-talet efter en generalplan som fastställdes 1963. Planeringen följde tidens ideal med långt driven trafikseparering där gång- och cykelvägar ligger i bilfria gröna stråk. Matargator leder till skiftgator och markparkeringar. Det kuperade landskapet var en viktig utgångspunkt för planeringen av Vårberg och Skärholmen. Bostadshusen är placerade i rader eller i vinkelräta formationer. Bebyggelsen är tänkt att förstärka landskapets karaktär med höghus på högre och brantare partier och låghus i låglänta sänkor. Kvarteren är många och små, med sinsemellan olika gestaltning. Anledningen till detta bottnar delvis i den kuperade terrängen men främst i den stora andelen privata byggherrar och mängden anlitate arkitekter. Detta har gett en varierad stadsbild med en väsentligt djärvare, mer internationellt orienterad arkitektur än i närliggande stadsdelar. Bebyggelsen i anslutning till planområdet utgörs av lamellhus i tre våningar, grupperade kring öppna gårdar och punkthus i sju till åtta våningar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Flerbostadshusen (f.d. skolbyggnaderna) är gulmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta vilket innebär att de är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Radhusen uppfördes 1995 och har därför ännu inte klassificerats.

Omvandlingen av skola till bostäder har varit varsam. De yttre förändringarna på byggnaderna har inte varit så omfattande att skolkaraktären nämnvärt förändrats. Bebyggelsen har en enhetlig och stram tegelarkitektur med framträdande partier som entréer och takformer. Påbyggnaden som gjordes 2005 är omsorgsfullt utformad och anpassar sig väl till de ursprungliga byggnaderna. Fastigheten innehåller mycket grönska med uppvuxna träd och grönytor framför skolbyggnaderna vilket ger kontinuitetsvärden så väl som miljöskapande värden.

Kummelholmen 2 (gamla panncentralen) är grönklassad. Grönklassning innebär att fastigheten har bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Kulturhistorisk klassificering

Kulturlandskap

Vårberg och Skärholmen är representanter för 1960-talets stadsbyggande i Stockholms stad. Värdefulla karaktärsdrag är den grönskande stadsbilden, anpassningen till terrängen samt inslaget av många relativt små bebyggelsegrupper som skiljer sig åt i sin gestaltning och ofta har en tydligt modernistisk och ganska djärv gestaltning.

Fornlämningar

I sydöstra delen av planområdet har funnits en fornlämning. Gravfältet L2016:232 är undersökt och borttaget. Skyddet enligt 2 kap kulturmiljölagen gäller därför inte och det finns inga hinder för markarbeten ur fornlämningssynpunkt. Det finns alltså inget särskilt att beakta avseende schakt inom eller i närheten av det markerade området för det borttagna gravfältet. Däremot gäller precis som överallt annars att om fornlämning ändå påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsens enhet för kulturmiljö.

Offentlig service

Skola och förskola

Skolor och förskolor finns idag i närområdet. Förskolan Rosengården, förskolan Båtholmen, förskolan Backen inom 100-300 meter, Vårbergsskolan, Lillholmsskolan, Västerholmsskolan, Österholmsskolan, och Söderholmsskolan inom 200-700 meters radie. I angränsande pågående detaljplan för Vårbergsvägen planeras en ny förskola och en ny F-9 skola för cirka 900 elever. I detaljplan för Vårbergsvägen fanns en annan förskola med åtta avdelningar (Klubbholmen 2 m fl. vid Ekholmsvägen 133) vilken vann laga kraft i separat detaljplan 2019.

Sjukvård

I Vårbergs centrum och Skärholmen centrum, inom cirka 200-500 meter från planområdet, finns vårdcentraler, specialistläkare och tandläkare.

Kommersiell service

I Vårberg centrum finns flera livsmedelsaffärer, restauranger, frisörer, ett apotek samt annan lokal service. I Skärholmens centrum finns ett stort och varierat utbud av butiker, restauranger och service. Cirka 1,5 km från planområdet ligger Kungens Kurva, ett storskaligt handelsområde med kommersiell service. Närmsta bibliotek och teater ligger i Skärholmen centrum.

Gator och trafik

Gatunät

Vårberg kopplas i framtiden ihop med västerort och norra Stockholm genom Förbifart Stockholm, som beräknas vara färdigbyggd 2026. Vårbergsvägen är huvudgata för trafik till E4. Vägen har en körbanebredd på cirka 11 meter söder om planområdet. Det innebär att det finns plats för två fordon i bredd i vardera riktningen. Vårholmsbackarna fungerar också som en

huvudgata och har en körbanebredd på cirka 9 meter. Vägen kommer att omvandlas inom planen för Vårbergsvägen.

Biltrafik

Vårbergsvägens breda och raka utformning inbjuder till högre hastigheter än de påbjudna. Hastigheten är idag 50 km/h och har ett dygnflöde på 3000 - 9000 fordon per dygn. Det finns idag ingen möjlighet till parkering längs gatan. Vårholmsbackarna har ett dygnflöde på ungefär 5000 fordon per dygn idag och hastigheten är 30 km/h. Gång- och cykeltrafikanter har få möjligheter att korsa gatan på ett säkert sätt.

Gång- och cykeltrafik

Längs Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna finns dubbelsidiga gångbanor. Dubbelriktade gång- och cykelbanor planeras längs Vårbergsvägen. Gång- och cykeltrafik sker till stor del i parkstråk. Planskilda korsningar (gångtunnlar) finns under Vårholmsbackarna och Vårbergsvägen. Gångtunnlar är positivt ur trafiksäkerhetsaspekt men de kan upplevas som otrygga, speciellt under dygnets mörka timmar. Gångtunneln norr om Fastigheterna Kummelholmen 2 och Aspholmen som kopplar området till Skärholmen centrum bedöms vara funktionell men kan upplevas otrygg speciellt under dygnets mörka timmar. Öster om fastigheten Aspholmen 1 sträcker sig en gång- och cykelväg i parkmark som kopplar området söder om Vårbergsvägen och planområdet till Skärholmens centrum. I Vårbergs centrum startar även ett huvudstråk för cykel som ansluter till pendlingsstråket utmed E4 vid Kungens kurva via Skärholmen centrum.

Kollektivtrafik

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Inom 300 meter från planområdet ligger Vårbergs tunnelbanestation.

Vårbergsvägen trafikeras av buss 135 som går mellan Vårbergs centrum och Hägersten samt busslinje som ersätter tunnelbanan nattetid under vardagsnätter. Vidare trafikeras vägen av buss som tillhör närtrafiken och går lokalt mellan Skärholmen och Vårberg.

Från Skärholmen centrum går bussar mot Flemingsberg, Huddinge centrum och Tumba centrum samt stombussar till Skarpnäck, Fruängen, Älvsjö, Bandhagen och Hökarängen.

Stadsdelsområdet knyts med innerstaden genom tunnelbanans röda linje. Framtida planerade kollektivtrafikutbyggnader så som Spårväg Syd och ny tunnelbana Älvsjö – Fridhemsplan kommer ytterligare att förbättra områdets kollektivtrafikläge.

Tillgänglighet

Gång- och cykelnätet är i vissa lägen relativt kuperat med kraftiga lutningar.

Störningar och risker

Förorenad mark

Aspholmen 1

Provtagningar visar att marklagren på fastigheten uppfyller de krav som ställs för Naturvårdsverkets klassning om känslig markanvändning. Den samlade bedömningen är att området är lämpligt för bostäder och att permanent vistelse inte innebär någon risk för hälsa, naturvärden eller vattenförekomster. Som framgår av analysresultaten har det skett en viss anrikning av ämnen i lerlagret. Troligtvis har dessa kommit från fyllnadsmassorna, i vilka, halter av föroreningar sannolikt varit högre historiskt sett. Lerlagret betraktas som inert ur ett transportperspektiv och fungerar som ett isolerande lager i vilket ämnen från friktionsjorden fastnar och på så sätt hindras från att ta sig ned i berggrunden. Givet att samtliga resultat underskrider respektive riktvärde för KM görs bedömningen att det inte krävs någon avhjälpande åtgärd.

Kummelholmen 2

Fastigheten sanerades 2011 på uppdrag av AB Fortum Värme. 2013 genomfördes en miljöteknisk markundersökning. Resultatet av jordprovtagningen visar att halterna i jorden under tankrummet är hälsofarliga och att det krävs en sanering av delar av betongplattan och underliggande jord vid en rivning av anläggningen eller om rummet ska användas för annan verksamhet än tankrum. Halten alifater C16-C35 är 3 gånger högre än det generella riktvärdet rakt under den största koncentrationen av oljespill i rummet. Bedömningen är att den högsta föroreningskoncentrationen (halten) finns rakt under spillet. Föroreningen har inte spridit sig i sidled då det inte förekommer något grundvattenflöde inom denna zon. Föroreningskoncentrationen minskar på djupet.

Utifrån genomförd miljöteknisk markundersökning har framkommit att föroreningen är koncentrerad i och under tankrummet, i oljespillet vid påfyllningen och i makadammet under oljecisternen. Risken för andra föroreningskällor är liten.

Luft, lukt

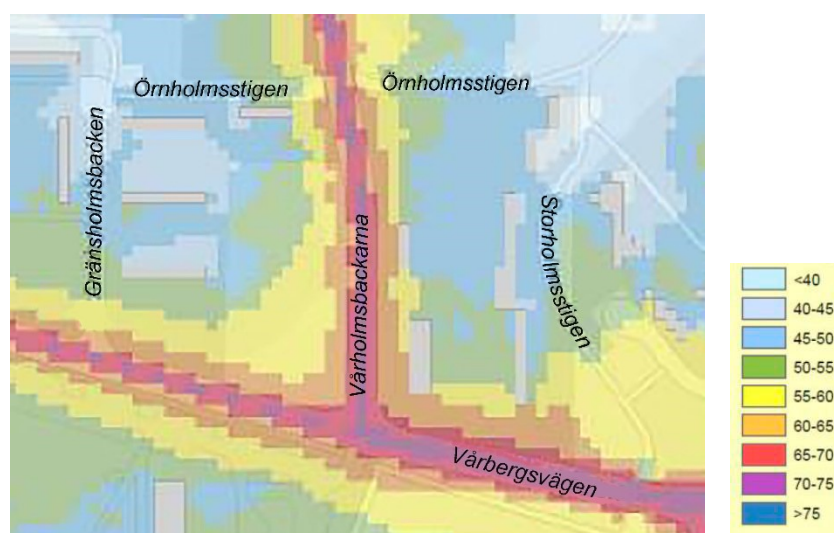
Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24-30

$\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna. Ljudnivån längs Vårbergsvägen är 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Marken inom Aspholmen 1 består i stort del av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna.



Utdrag ur Bullerkartläggning Stockholm för 2012

Översvämning

Genomförd analys visar att det finns några instängda områden inom Aspholmen 1. Det förefaller inte gå några betydande flödesvägar av vatten vid skyfall genom fastigheten.

Öster om planers hus F finns en lokal lågpunkt där vatten som kommer uppifrån kullen i öster riskerar att stanna och rinna ner i garaget vid skyfall. För att hantera detta bör marken höjas lokalt så att vattnet leds vidare mot söder.

Planförslag

Planförslaget möjliggör uppförande av cirka 155 bostäder inom fastigheten Aspholmen 1 genom nybyggnation av tre nya bostadskroppar och påbyggnad av befintliga byggnader. Planen ger även planstöd till befintlig verksamhet konsthall och möjliggör för en bostad för tillfälligt vistelse och ateljé genom påbyggnad av befintlig byggnad inom fastigheten Kummelholmen 2.



Flygbild med planerade och befintliga hus. Illustration ETELVA Arkitekter

Ny bebyggelse

Aspholmen

Planförslaget innehåller ett kvarter med tre nya lamellhus i fem till sju våningar. Befintliga radhuslängor föreslår rivas och befintliga byggnader byggas på med en våning.

Byggnadsvolymerna är enkla med låglutande tak. Byggnadernas höjd varierar. Där nya hus angränsar till befintliga är husen lite lägre. Mot norr, där de inte skuggar innergården, är de högre. Fasadutformning och material är varierad inom en sammanhållen material- och kulörpalett. Parkeringsplatser anordnas i två underjordiska garage under hus A-C och E-F



Situationsplan, ETELVA Arkitekter

Hus A-C

Hus A-C består av en vinklad lamell som placeras längs korsningen Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna. Hus B och C ersätter befintligt radhus som föreslås rivas. Hus A och B är i sex våningar men hus C som angränsar till befintlig byggnad är lägre, i fem våningar. Huskroppen består av tre trapphus och 45 bostäder i olika storlekar. Entréer och förgårdsmark med planteringar placeras mot gatan för att bidra till ett tryggare gaturum. Byggnaderna har genomgående entréer, alltså entréer även från gård. I korsningen Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna bildas en liten plats med möjlighet till lokaler i entréplanet. Under husen och del av gården runt husen anordnas garage (södra garaget) med infart via ramp från Vårbergsvägen



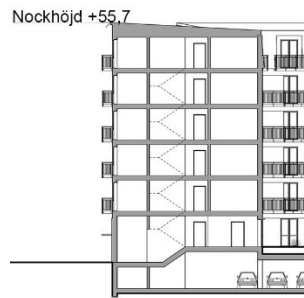
Perspektiv hus A-C. Vy från Vårbergsvägen. Hus C som angränsar till befintlig byggnad föreslås vara lägre. I korsningen Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna föreslås en liten plats med möjlighet till lokaler i entréplanet. ETTTELVA Arkitekter



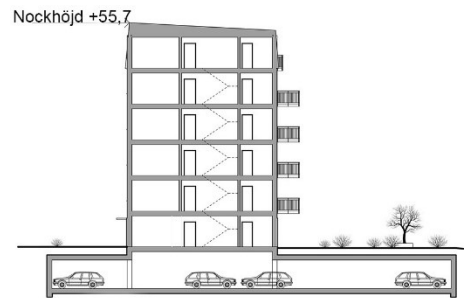
Hus A, vy från Vårbergsvägen, ramp till garage och befintligt hus i höger. ETTTELVA Arkitekter



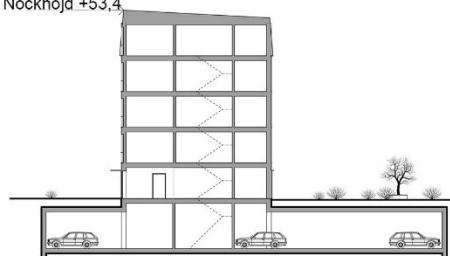
Hus A, vy från Vårbergsvägen och befintligt hus i höger. ETELVA Arkitekter



Hus A, sektion A
Nockhöjd +53,4



Hus B, sektion B



Hus C, sektion C

Sektion hus A-C, ETELVA Arkitekter



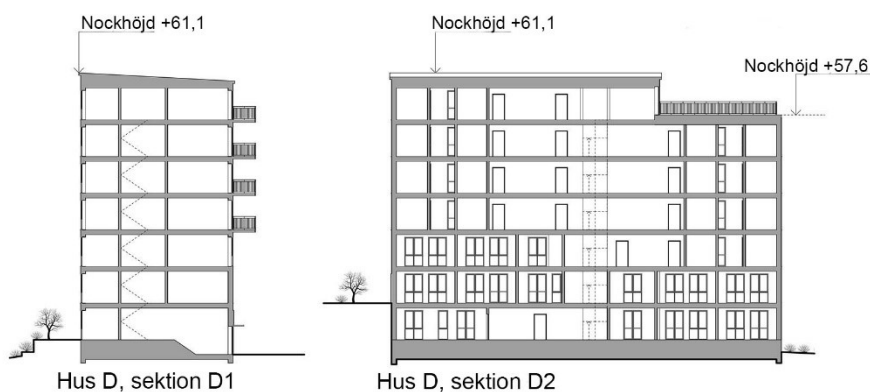
Hus A-C, plan 1 entré, ETELVA Arkitekter

Hus D

Hus D är en lamell som placeras med långsidan mot gång- och cykelvägen norr om planområdet och med kortsidan mot Vårholmsbackarna. Huset föreslås vara sju våningar mot gatan med en lägre del mot hus E i sex våningar och takterrass. Huset består av sex marklägenheter med radhuskaraktär och 27 bostäder i olika storlekar (totalt 33 bostäder). Entréer placeras mot gården och uteplatser mot gång- och cykelvägen i områdets norra sida. Närmast tunneln ligger privata trädgårdar på en terrass en bit upp. De tillför trygghet till miljön runt gångtunneln. Höjdskillnaden tas upp med en extra terrassering med planteringar.



Hus D, vy från Vårholmsbackarna. Del av huskroppen mot hus E är lägre och har takterrass. ETTTELVA Arkitekter



Sektion D1: Entréer placeras mot gården och uteplatser mot gång- och cykelvägen i områdets norra sida. Närmast tunneln ligger privata trädgårdar på en terrass en bit upp, där trädet finns och trappas ner. Sektion D2: Huset föreslås vara sju våningar mot gatan med en lägre del mot hus E i sex våningar och takterrass. ETTTELVA Arkitekter



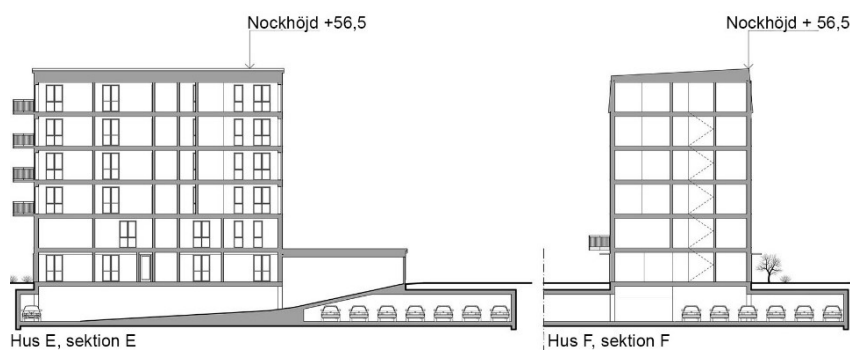
Hus D, plan 1, nedre entré. ETTTELVA Arkitekter

Hus E och F

Hus E och F består av en vinklad (90 grader) lamell. Norra fasaden av hus E vetter mot gång- och cykelvägen norr om planområdet och östra delen av fasaden till hus F vetter mot gång- och cykelvägen öster om planområdet. Byggnadskroppen uppförs i sex våningar. Hus E består av fyra radhus och 16 bostäder i olika storlekar (totalt 20 bostäder). Hus F består av tre radhus och 19 bostäder (totalt 22 bostäder). Balkonger, uteplatser och genomgående entréer placeras mot gång- och cykelvägen för att bidra till ett tryggare stråk. Under huset ligger det norra garaget med infart från Vårholmsbackarna.



Perspektiv hus E och F. Vy från gång- och cykelvägen. ETTTELVA Arkitekter



Sektion hus E och F, ETTTELVA Arkitekter



Hus E och F, plan 1, entré. ETTTELVA Arkitekter

Påbyggnader

Den befintliga bebyggelsen föreslås byggas på med ytterligare en våning. Det östra huset mot kullen (Hus 1) får då totalt fyra våningar, det västra mot Vårholmsbackarna (Hus 2) får tre våningar.

Det östra huset är sedan tidigare påbyggt med en våning. Denna föreslås kläs med tegel lika det ursprungliga huset. Skarven mellan nytt och gammalt tegel föreslås utformas med omsorg t ex med en fris eller livförskjutning (bestämmelse f4 på plankartan) Den nya översta våningen på båda husen föreslås få en vit fasad med putskaraktär. Utformning av fönster och balkongräcken ska samspela med befintliga hus. Tak ska vara låglutande lika befintliga hus och kläs med mörk takpapp eller takplåt.



Befintliga hus får en våning påbyggnad i vit puts. ETTTELVA Arkitekter

Gården

Gården föreslås få mer grönyta för umgänge och utevistelse än den har idag. Angöringsgatorna, som idag har bilvägskaraktär, omgestaltas som gångbanor som endast är körbara för angöringstrafik.

Husen har privata trädgårdar och uteplatser mot innergården, Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna. Trädgårdarna ger gatorna en grön och trivsamt karaktär. När husens framsidor är vända mot gatan känns det tryggare och trevligare att röra sig där.



Visionsbild på inne gården. ETTTELVA Arkitekter

Gestaltungsprinciper

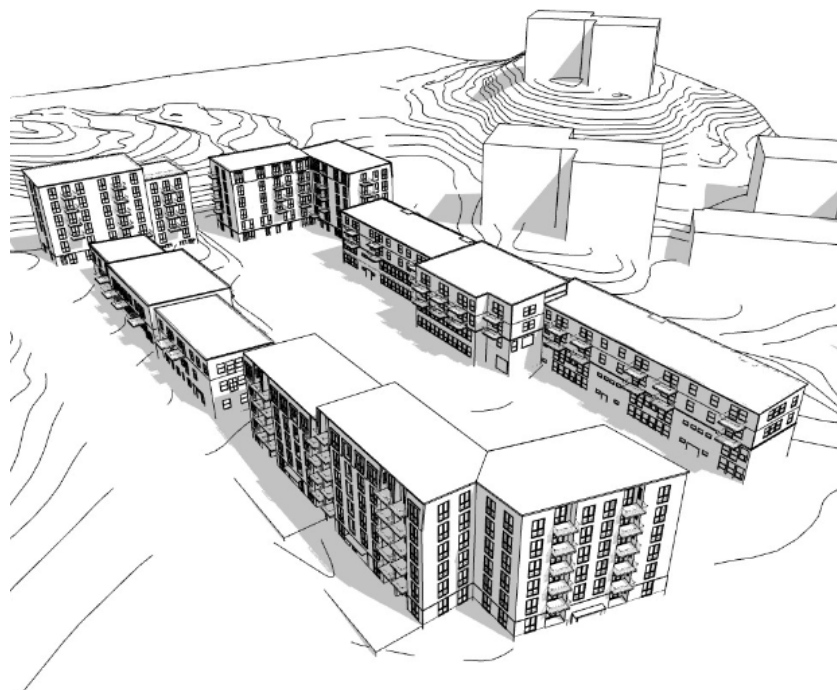
Gestaltung av påbyggnader hus 1 och 2

Det östra huset är sedan tidigare påbyggt med en våning. Denna föreslås kläs med tegel lika det ursprungliga huset. Skarven mellan nytt och gammalt tegel ska utformas med omsorg, t ex med en fris eller livförskjutning. Den nya översta våningen på båda husen föreslås få en vit fasad med putskaraktär.

Utformning av fönster och balkongräcken ska samspela med befintliga hus. Tak ska i huvudsak vara låglutande lika befintliga hus och kläs med mörk takpapp eller takplåt.

Gestaltning av nya byggnader hus A-F

Byggnadsvolymer är enkla med låglutande tak. Byggnadernas höjd varierar. Där nya hus angränsar till befintliga är husen lite lägre. Mot norr, där de inte skuggar innergården, är huskropparna högre. Den tillkommande bebyggelsen är tänkt att samspela med det som redan finns på platsen. Viktiga grundelement tas upp i de nya husen och knyter samman nytt och gammalt.



Byggnadsvolymer är enkla med låglutande tak. Byggnadernas höjd varierar. Där nya hus angränsar till befintliga är husen lite lägre. Mot norr, där de inte skuggar innergården, är de högre. ETTTELVA Arkitekter



Vänster bild: För att hålla ner skalan har vissa tak ett brant fall med takfot en våning ned..

Höger bild: Fasadkompositionen är genomgående saklig och stram. Fönster sitter placerade ovanför varandra och där fönster har avvikande storlek har fasaden en relief eller ram. ETTTELVA Arkitekter

Den tillkommande bebyggelsen består av totalt sex nya trapphus. Fasadutformning- och material är varierad inom en sammanhållande material- och kulörpalett.



Rött tegel



Grånat trä



Puts i bruten vit



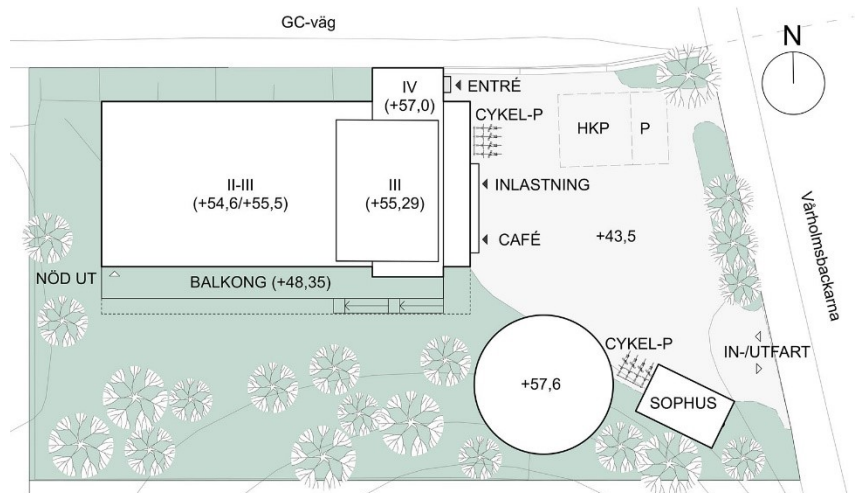
Puts i grågrön

En fasadkomposition som är genomgående saklig och stram föreslås av aktören. Fönster sitter placerade ovanför varandra och där fönster har avvikande storlek har fasaden en relief eller ram.

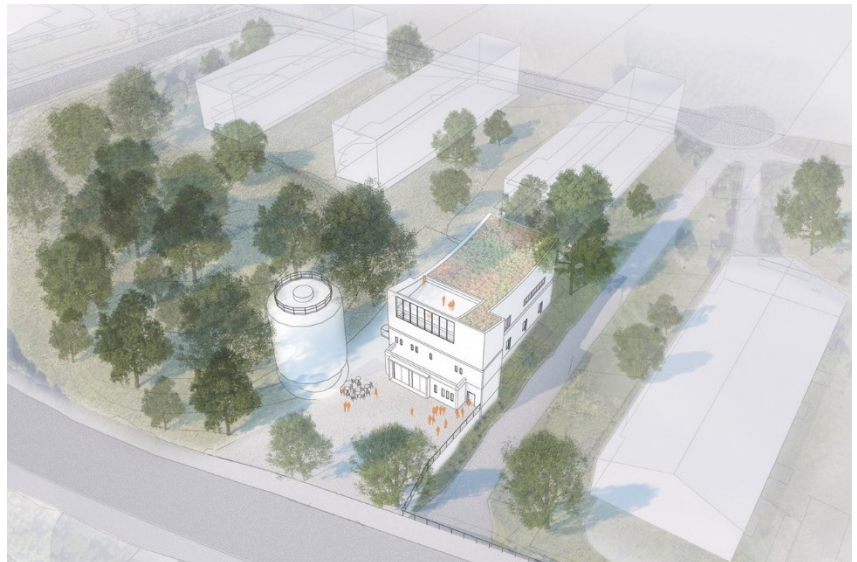
Entréer föreslås vara utformade för att ge byggnaderna extra dignitet. De är inbjudande och tillför trygghet till platsen. Räckena föreslås utformas som pinnräckena lika befintliga.

Kummelholmen

Planförslaget möjliggör en långsiktig utveckling av konsthallsverksamheten genom en ändring av fastighetens användningsbestämmelse till *centrum, konsthall, ateljéer, verkstäder och café*. Planförslaget möjliggör en komplettering med ett mindre café i markplan, en gästlägenhet för konstnärer i det övre planet samt en påbyggnad med 4-5 konstnärsateljéer och en takterrass. Oljetanken ändras inte och behöver inte saneras.



Situationsplan, Urban Design



Fågely, Urban Design



Perspektiv från Vårholmsbackarna, Urban Design



Perspektiv från gång- och cykelvägen norr om fastigheten. Urban Design

Påbyggnadens gestaltning

Den arkitektoniska idén bygger på att låta panncentralens rustika betongvolym lämnas oförvanskad och utgöra ett fundament till en lättare påbyggnad. Detta ger byggnaden en förankring i både platsen och historien. Den nya delen innebär att Kummelholmen byter funktion från det panncentral till konsthall och ateljéer. Detta innebär en permanent samlingsplats för konst och kultur i Vårberg. Tillbyggnaden innehåller 4-5 konstnärsateljéer och en generös takterrass med utsikt mot entréplatsen. Den adderade, lätta ateljévåningen kontrasterar mot den befintliga byggnadens tunga betongvolym. Planformen följer den gamla panncentralens form, men sektionens båge adderar ett karaktärsfullt tak, som förstärker påbyggnadens lätthet. Stora fönster och portar öppnar ateljéerna mot naturmarken i söder tillsammans med en utkragande brygga.

Platser och torg

I samband med den nya bostadsbebyggelsen inom Aspholmen skapas en liten mötesplats med möjliga lokallägen i entréplanet i korsningen av Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna.

Inom Kummelholmen bildas en mötesplats med uteservering genom planerat café på entréplanet.

Gator och trafik

Gatunät

Befintligt gatunät påverkas inte i någon större utsträckning av aktuell plan. Ny infart anordnas från Vårbergsvägen.

Inom planen för Vårbergsvägen, Dp 2016-15393, har planerats en ombyggnad och flytt av Vårbergsvägen. Vid ombyggnationen flyttas fokus från bil till gång, cykel och kollektivtrafik. Ombyggnaden av vägen bidrar till en mer stadsmässig struktur med flera korsningar och ändamålsenliga kvarter för bebyggelse. Med trädplanteringar och gång- och cykelbanor blir gaturummet enhetligt och får en tydlig dignitet som huvudgata. Hastigheten kommer att sänkas. Omvandlingen bygger i stora drag på att minska vägbredden till 7,0 meter samt att tillföra tydlig gång och cykelstråk, trädplantering samt viss möjlighet till angöring. På båda sidor ryms gångbana och på södra sidan en dubbelriktad cykelbana. Detta innebär att Vårbergsvägen får en ny karaktär där gång- och cykeltrafikanter prioriteras samt ges ett större utrymme i gaturummet.

Biltrafik

Infart till planerade garage kommer att ske från Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna. Vårbergsvägen får ny karaktär med smalare körbanor, lägre hastigheter och hastighetssäkrade korsningar (upphöjd gång- och cykelöverfart). Syftet med upphöjningen är att skapa en trafiksäker miljö där biltrafikanter tvingas sänka hastigheten samtidigt som gång- och cykeltrafikanter får en säkrare passage över gatan.

Angöring och bilparkering

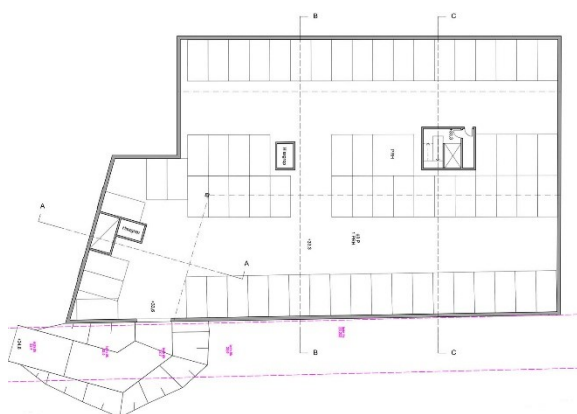
Aspholmen 1

Fastigheten angörs med bil från Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna.

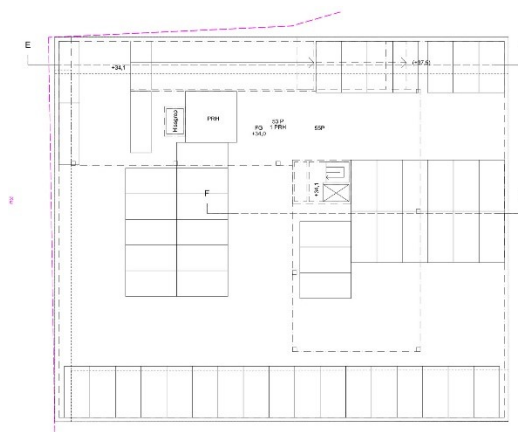
Inom fastigheten finns idag 63 markparkeringar. Eftersom 12 radhus kommer att rivras ska 51 befintliga parkeringar ersättas i förslaget.

Förslaget innebär att befintliga hus (1-2) byggs på med en våning. Antal bostäder som tillkommer är totalt 34 st. Med en parkeringsnorm på 0,55 genererar detta ett p-behov på 19 P-platser. Förslagets nya flerbostadshus hus A-F innehåller totalt 120 bostäder. Med en parkeringsnorm på 0,55 genererar detta ett p-behov på 66 P-platser.

Områdets framtida totala parkeringsbehov är 136 P-platser + parkeringsplatser för rörelsehindrade. Förslaget innehåller 121 P-platser i garage + 6 P-platser för rörelsehindrade. Underskottet kan kompenseras med mobilitetsåtgärder.



Södra garaget under hus A-C med 69 bilplatser.



Norra garaget under hus E-F med 54 bilplatser.

Kummelholmen 2

Närmast entrén anordnas två parkeringsplatser, varav en för rörelsehindrade.

Gång- och cykeltrafik

Ny sektion för Vårbergsvägen med en separerad dubbelriktad cykelbana planeras i angränsande detaljplan direkt söder om planområdet.

Gång- och cykelvägen norr om och öster om planområdet påverkas positivt av planen. Placering av balkonger, uteplatser och entréer mot stråket tillför trygghet längs stråket.

Inom Aspholmen planeras 597 cykelplatser, d v s 2,5 per lägenhet. Plats för samtliga cyklar finns i källare i befintliga hus. Dessutom anordnas cykelställ utomhus i entrénära lägen. Inom Kummelholmen anordnas 8 cykelplatser utomhus.

Cykelparkeringar ska följa stadens riktlinjer och ska placeras på kvartersmark i anslutning till entréer, i lättillgängliga cykelrum inomhus samt på gårdar.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom gångavstånd till Vårbergs tunnelbanestation vilken nås inom 300 meter. Inom planen för Vårbergsvägen har ny bussplats planerats vid Vårbergs IP.

Tillgänglighet

Aspholmen

Samtliga bostadsentréer ska vara tillgängliga.

Bilparkeringsplatser i garage ska uppfylla tillgänglighetskraven. Inom Aspholmen ligger samtliga bostadsentréer som inte har garage med PRH-plats inom 25 meter från PRH-parkering. Inom

Kummelholmen

Byggnadens bottenvåning är tillgänglig för rörelsehindrade. Bottenvåningen innehåller entré, café, toaletter samt konsthallens övre del med visuell kontakt med det nedre konsthallsplanet. PRH planeras inom tio meter från entrén.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom Östra Mälarens sekundära skyddszon. Dagvattenlösningar på kvarteretsmark ska medverka till att nå de uppsatta målen i stadens dagvattenstrategi och säkerställa att dagvattenflödet inte ökar vid ett dimensionerande regn. För att kunna hantera höga flöden och undvika instängda områden vid skyfall blir det viktigt att säkra ytliga flödesvägar från gårdarna ut mot gator eller grönområden.

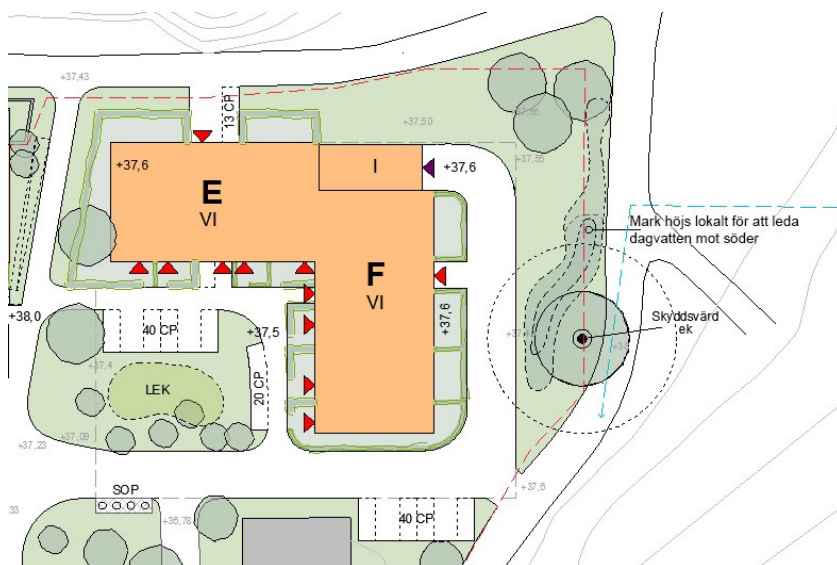


Förslag till hantering av dagvatten inom Aspholmen I, där ytor redovisas med möjlighet att anlägga makadamdiken. Tyréns AB.

Aspholmen 1

I förslaget hålls andelen helt hårdgjord mark nere så mycket som möjligt. Takvatten omhändertas i kross/makadamdiken som anläggs runt nya garage och bostadshus. Gårdsmark renas genom att hårdgjorda ytor avleds mot grönytor. Resultat från beräkningen indikerar att föroreningsbelastningen i dagvatten inom fastigheten efter omdaning, med rening i linje med Stockholm stads åtgärdsnivå, minskar jämfört med nuläget. Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer i recipienten ökar därmed.

Öster om Hus F finns en lokal lågpunkt där vatten som kommer uppifrån kullen i öster riskerar att stanna och rinna ner i garaget vid skyfall. För att hantera detta bör marken höjas lokalt så att vattnet leds vidare mot söder. Exakt lösning tas fram i projekteringskedet.



Öster om hus F höjs marken lokalt för att leda dagvatten mot söder.

Kummelholmen

Vid planerad tillbyggnad sker ingen förändring mot idag. Vid påbyggnad på befintlig byggnad är den exponerade takytan oförändrad. Förslaget är att takavvattningen som i dag leds från taket till dagvattenledning efter påbyggnaden kommer att ledas på samma sätt till ledningen.

El/Tele

Nybebyggelse ansluts till det befintliga el- och telenätet. Elnätsstationer är utplacerade i planområdet.

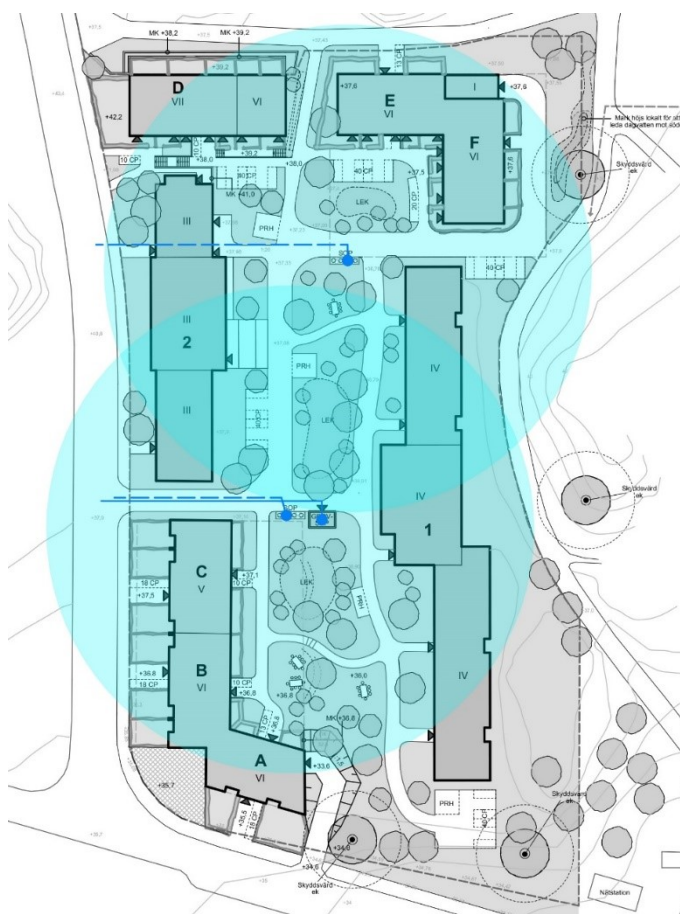
Energiförsörjning

Aspholmen är ansluten till fjärrvärmenätet och tillkommande byggnader ansluts till befintligt fjärrvärmenät.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer.

Aspholmen 1



*Samtliga bostadsentréer ligger inom 50 m från plats för sopkärl. ETTTELVA
Arkitekter*

Området planeras för sopsug. Exakt lösning och utformning är under utredning. Hushållssopor samt erforderligt antal fraktioner samlas i uppsamlingskärl för sopsug. Sopbilen behöver därför inte köra in i området för soptömning utan stannar endast på Vårholmsbackarna. Samtliga bostadsentréer ligger inom 50 meter från sopkärl. Centralt i området planeras för ett grovsoprum. Sopbilen kan köra in i området och hämta grovsopor vid behov.

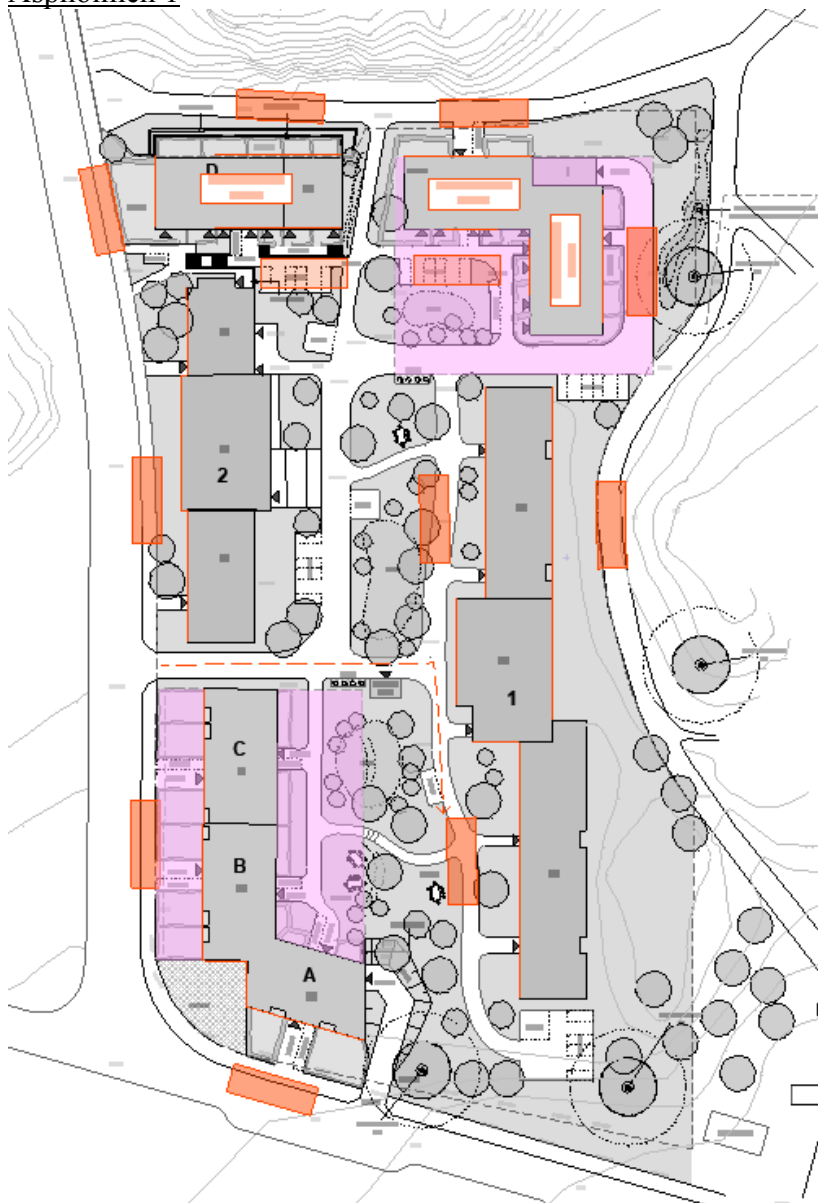
Kummelholmen 2

Inom Kummelholmen 2 sker sophantering med sopkärl. Ett mindre sopus uppförs nära Vårholmsbackarna, vid in-/utfarten.

Räddningstjänst

Vid planerad bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång till brandvatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderas 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon. Byggnaden ska vara belägen med ett större avstånd än 8 meter till annan byggnad. Då erfordras inga särskilda brandskyddstekniska åtgärder för att erhålla tillfredställande skydd.

Aspholmen 1



Samtliga hus är i projekterade med konventionella trapphus. Husen utryms via trapphuset samt via fönster och stegbil. Det finns möjlighet för brandbil att stanna på omgivande vägar, GC-vägar samt på innergården. Några uppställningsplatser för

brandbil måste utredas ytterligare. Eventuellt behov av TR2-trapphus kommer att utredas inför granskningen.

Kummelholmen 2

Byggnaden har ett brandtekniskt avskilt trapphus som förbinder källaren, entréplanet och det övre planet. Detta trapphus förlängs upp till ateljéplanet och takterrassen. Samtliga ateljéer har utgång till en ny balkong på byggnadens södra sida, och via denna till en utvändig trappa.

Grundläggning

Aspholmen 1

Där byggnader och garage ska uppföras är det varierande grundläggningsförhållanden. Ju mer centralt inom området, desto större är jorddjupet. Marken är dels morän och dels kohesionsjord (lera) av varierande mäktighet och hållfasthet. Fyllnadsmaterial förekommer och ett antal ledningsgravar och ledningar gör att grundvattennivån varierar. Dessa förhållanden gör att byggnaderna ska grundläggas med geotekniskt fast botten som underlag dvs berg eller morän på berg.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

I dagsläget är innergården grön och det finns flera stora träd. Man kan idag köra bil på gården, och det finns flera mindre parkeringsplatser som man når via innergården. Genom planen föreslås gården få mer grönyta för umgänge och utevistelse än den har idag. Vägarna, som idag har bilvägskaraktär, omgestaltas till gångbanor som endast är körbara för angöringstrafik. Ett antal träd behöver tas bort, t ex pilen vid parkeringsytan. Ambitionen är att bevara så många träd som möjligt. Skyddsvärda träd

kommer inte påverkas av placering av ny bebyggelse och skyddas med planbestämmelse n1 på plankartan.



Genom planen får gården mer grönyta för umgänge och utevistelse än den har idag. Grönytan ökas med ca 1500 kvm.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Resultat från beräkningen indikerar att föroreningsbelastningen i dagvatten från fastigheten Aspholmen 1 efter omdaning, med rening i linje med Stockholm stads åtgärdsnivå, minskar jämfört med nuläget. Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer i recipienten ökar därmed.

Vid planerad tillbyggnad inom Kummelholmen sker ingen förändring mot i dag.

Landskapsbild/ stadsbild

Ambitionen är att planförslaget tillsammans med pågående projekt inom stadsdelen (Fokus Skärholmen) ska bilda nya årsringar med bebyggelse i södra Vårberg. Syftet är bland annat att tillföra ett varierat utbud av bostäder och tillföra kvaliteter som saknas i området, som till exempel mer avgränsade gårdsmiljöer och mer levande allmänna platser och stråk.

Kring Vårbergsvägen är ambitionen att skapa ett tydligare, mer befolkat gaturum som kan bidra till att öka tryggheten. Inom projektet Fokus Skärholmen föreslås därför Vårbergsvägen att

framöver bli omgestaltad med en ny cykelbana, kanstensparkering och gatuträd. Fler anslutningar mellan bostadsområden och Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna, entréer mot gatan samt bottenvåningar som ger ett aktivt intryck kan medverka till upplevelse av urbanitet, kontakt mellan det privata och allmänna och därmed ökad trygghet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Påbyggnader kläs med tegel och vit puts lika det ursprungliga huset. Utformning av fönster, balkongräcken och tak ska samspela med befintliga hus.

Den tillkommande bebyggelsen är tänkt att samspela med det som redan finns på platsen. Viktiga grundelement tas upp i de nya husen och knyter samman nytt och gammalt.

Kummelholmen 2 (gamla panncentralen) är grönklassad. Den arkitektoniska idén bygger på att låta panncentralens rustika betongvolym lämnas oförvanskad och utgöra ett fundament till en lätt och luftig påbyggnad. Detta ger byggnaden en förankring i både platsen och historien.

Störningar och risker

Markföroreningar

Utifrån analysresultaten görs bedömningen att marklagren på fastigheten uppfyller de krav som ställs för Naturvårdsverkets klassning om känslig markanvändning.

Buller

Fler bostäder kommer att öka mängden biltrafik i området. Intentionen med flytt och ombyggnad av Vårbergsvägen med minskade körbanebredder är att ge stöd för lägre hastigheter och i sin tur lägre bullernivåer.

Den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasader som vetter mot Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna beräknas uppgå till 61-63 dBA. Bostäder över 35 kvadratmeter måste planeras så att minst hälften av bostadsrummen har högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Förutsättningarna för detta är goda. Bostäder om högst 35 kvadratmeter kan byggas mot den bullriga sidan.

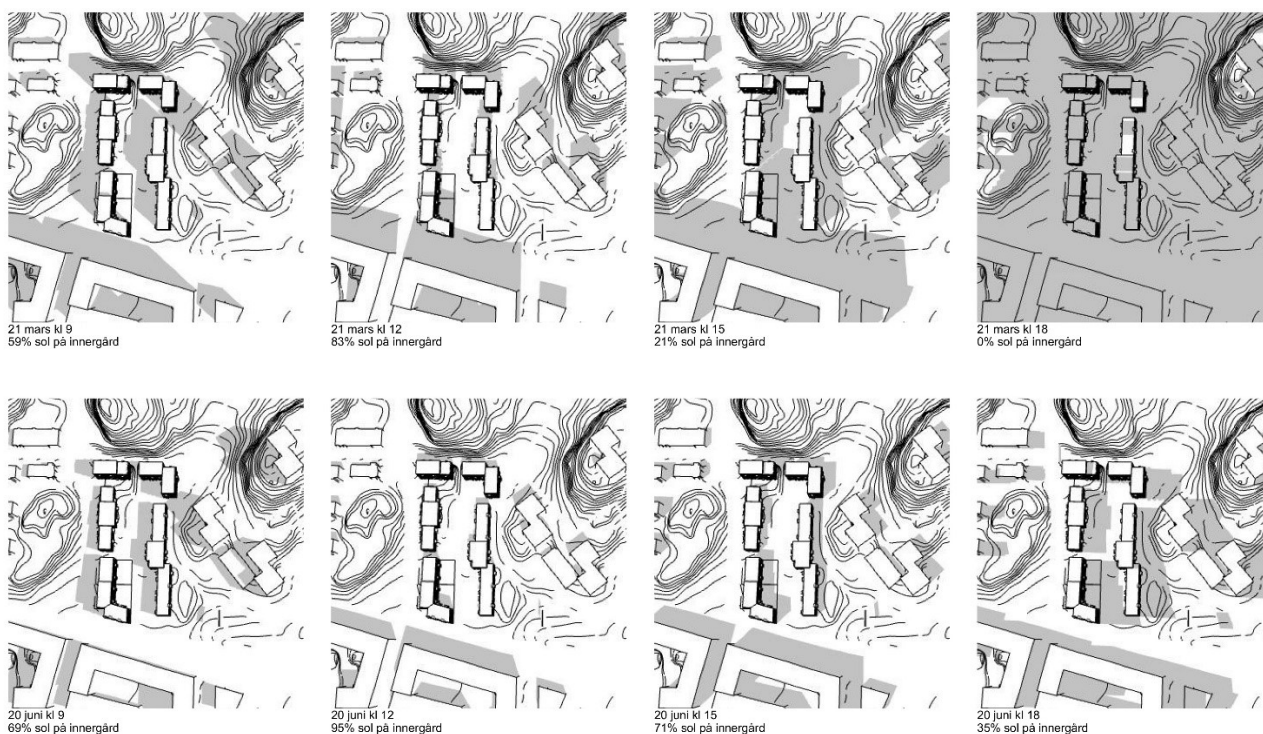
Översvämningsrisker

Inom Aspholmen 1, öster om Hus F finns en lokal lågpunkt där vatten som kommer uppifrån kullen i öster riskerar att stanna och

rinna ner i garaget vid skyfall. För att hantera detta bör marken höjas lokalt så att vattnet leds vidare mot söder.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Sol och skuggstudier har gjorts för den nya bebyggelsen för vår och höstdagjämning och midsommar. Den nya bebyggelsen bedöms under merparten av året inte påverka befintliga bostäder i någon större utsträckning.



Barnkonsekvenser

Aspholmen 1 har en relativt sluten miljö mot omgivande stråk idag. Det ökade antalet bostäder kommer att skapa en högre genomströmning av boende och det tillsammans med fler entréer kommer att öka utbytet med gatan, vilket ger en tryggare miljö.

Lokalt i planområdet upplevs idag problem med obehöriga som genar över gården. Med den nya bebyggelsen blir inramningen av bostadsgården tydligare och förändrade gångstråk skapar ett mer avskilt läge som kan stärka känslan av en privat bostadsgård. Innergården är stor och viktig för granngemenskapen och tryggheten för de boende. Planen innebär att den fortsatt stora gården rustas upp och får nya lektytor, sittgrupper och miljöstugor.

Inom närmiljön och stadsdelen finns många uppskattade grönområden och platser. På gångavstånd nås också Vårbergs fritidsgård och Skärholmen centrum som erbjuder kvaliteter för

nyinflyttade i området. Andelen offentlig platsmark inom 500 meter förblir opåverkad.

Nyinflyttade i planområdet kommer att nå Vårberg centrum och tunnelbana inom 300 meters gångavstånd, vilket ger möjlighet till goda och hållbara pendlingsmöjligheter och i förlängningen tillgång till arbetsplatser och serviceutbud. Tillgången till förskole- och skolplatser kommer att vara god vid färdigställt projekt.

Inom planen planeras blandade bostadsstorlekar och femrummare vilket ökar möjligheten för människor med olika hushållsstorlekar och skeden i livet att bo i samma område.

Radhusbebyggelsen rivs, då den bedöms vara sliten och inte bevarandevärd ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Flera boende uttrycker en oro för att förändringen, genom ny bebyggelse och ett ökat antal boende, ska påverka identiteten i området negativt.

Trygghet

Planområdet saknar lokaler idag men längst i sydväst, i korsningen mellan två välintegrerade stråk, prövas ett hörnläge för utåtriktad verksamhet och en platsbildning som har stor potential att skapa en mötesplats för boende i Vårberg.

Både genomförda trygghetsmätningar och boendeenkäten visar att det finns problem med trygghet i Vårbergs stadsdel generellt och även lokalt i planområdet. Gårdsmiljön beskrivs som smutsig, dåligt belyst, skräpig och trafikerad vilket påverkar upplevd trygghet och trafiksäkerhet för barn. Fler bostäder, en upprustad gård och ett högre utbyte med omgivande gator och gångstråk har potential att öka den inofficiella övervakningen och därmed den upplevda tryggheten, både på platsen och i närmiljön.

Mängden genomfartstrafik och upplevd trafiksäkerhet kan dock komma att försämrans när infarten till det tillkommande norra garaget leds över gården. Omgivande skolor nås via säkra skolvägar, som dock kan påverkas negativt av ökad tung trafik under byggtiden.

Konsthallen inom Kummelholmen 2 är av stor betydelse för området då det lockar en stor publik från hela staden och bidrar till en positiv upplevelse av Vårberg. Verksamheten bidrar också

till att stärka upplevelsen av trygghet i området då den skapar flöden av besökare och aktiviteter både inomhus och utomhus.

Jämställdhet

Bostäderna byggs i ett läge där det finns närhet till förskola, skola, service och arbetsplatser inom pendlingsavstånd. Detta ökar möjligheterna att få ihop vardagen och för både kvinnor och män att hitta en balans i livet.

Inom planen planeras blandade bostadsstorlekar och femrummare som inte funnits där tidigare, vilket gör det möjligt att bo kvar i området under fler faser av livet.

Enligt statistik från Stockholm län använder kvinnor grönområden i närmiljön dagligen i högre utsträckning än män. Att bostäderna planeras i ett läge med god tillgång och korta gångavstånd till parker och naturstråk får alltså anses tillgodose kvinnors såväl som mäns behov.

Tidplan

Samråd	1 juni-31 augusti 2021
Granskning	kvartal 1, 2022
Antagande	kvartal 2, 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan med tillhörande handlingar och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av de avtal och överenskommelser som krävs för att genomföra planen.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning av och godkännande av återställande- och avslutningsarbeten i allmän platsmark/-gatumark. Trafikkontoret svarar för drift och underhåll av gator.

Stadsdelsförvaltningen svarar för drift och underhåll av allmänna parker.

Exploatörerna finansierar och ansvarar för genomförandet av nybyggnationen och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark. Exploatörerna bekostar och

genomför de återställande- och avslutningsarbeten mot stadens mark som kan bli nödvändiga.

Stockholm Exergi AB ansvarar för flytt av fjärrvärmeledningen i korsningen Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna efter överenskommelse med exploateringskontoret och Vårlov KB. bekostar flytt av ledningar.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark utgörs av område för parkmark, gata och cykeltrafik. Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Gällande avtal

Följande avtal ligger till grund för arbetet med utvecklingen av Aspholmen enligt detaljplaneförslaget.

Markanvisningsavtal

- Till Vårlov KB för utveckling av nya bostäder inom fastigheten Aspholmen 1, ExplN § 19 den 19 december 2019.
- Till Kummelholmen AB för detaljplaneändring från värmecentral till konstverksamhet samt en tidig markreservation för eventuell påbyggnad av befintlig bebyggelse inom fastigheten Kummelholmen 2. Beslut tas i ExplN den 27 maj 2021.

Kommande avtal

Innan detaljplan antas ska en överenskommelse om marköverföringarna och fastighetsreglering upprättas mellan staden och byggaktören för Aspholmen. Överenskommelsen reglerar ansvar, tidplan m.m.

Vårlov KB och Kummelholmen AB ska träffa överenskommelse om exploatering samt tillägg till gällande tomträttsavtal när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas. Avtalet med Vårlov KB kommer att behandla genomförandefrågor, bland annat skydd av befintliga träd som ska sparas, marköverlåtelse med mera.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att gällande detaljplaner Dp 94046 och Dp 2001-12429 som är ett tillägg till Dp 94046 upphör i sin helhet. Gällande detaljplan P16519 upphör helt att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

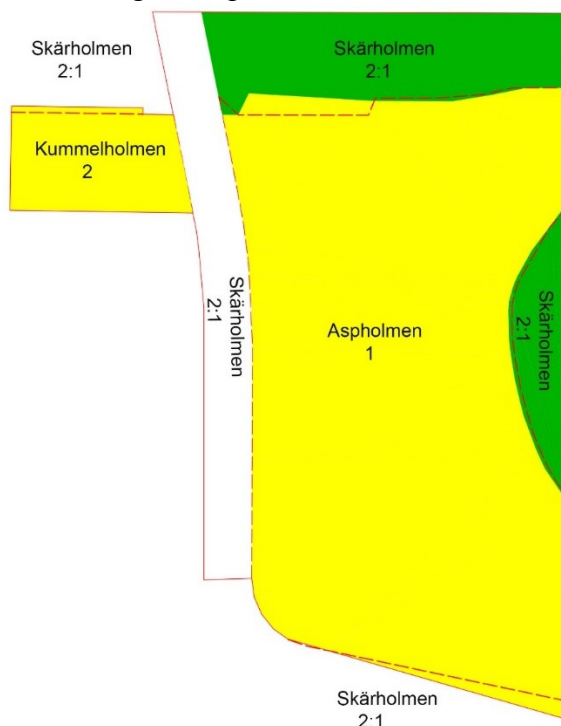
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar cirka 22 000 kvm och utgörs av fastigheterna Aspholmen 1 (14500 kvm), Kummelholmen 2 (1430 kvm) och del av Skärholmen 2:1. Staden äger marken inom planområdet. Aspholmen 1 är upplåten med tomträtt till Vårlov KB och Kummelholmen 2 till Kummelholmen AB.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar användningen B för bostäder, C1 och C2 för centrumändamål och O1 för tillfällig vistelse, gästlägenhet på kvartersmark samt Gata och Park på allmän platsmark.

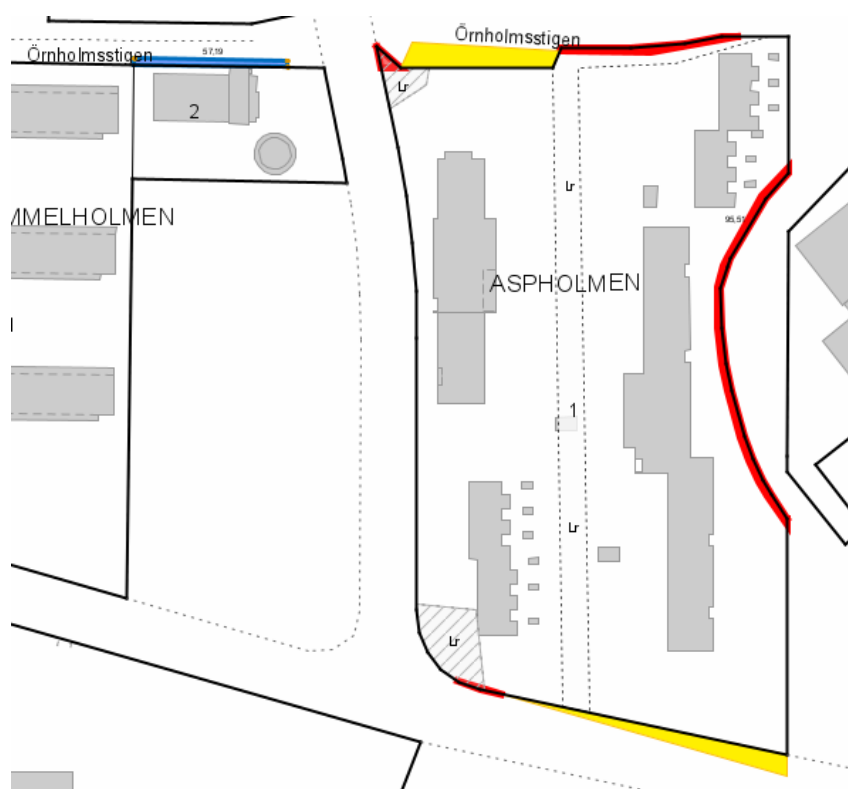
Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Aspholmen 1 och Kummelholmen 2 ombildas genom fastighetsreglering. Mark utlagd till allmän plats förs till Skärholmen 2:1. Mark som övergår från allmän plats till kvartersmark för bostadsändamål förs till Aspholmen 1. Mark som övergår från allmän plats till kvartersmark för centrumändamål förs till Kummelholmen 2. Planen möjliggör att en eller flera nya fastigheter bildas genom avstyckning från Aspholmen 1. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.



Figuren illustrerar avgränsning samt ändringar av användning mellan kvartersmark, allmän platsmark. Svart heldragen linje = planområdet. Röd streckad linje = fastighetsgräns. Grön = parkmark. Vit = gata. Gul = kvartersmark med bostäder, centrumverksamhet och tillfällig vistelse.

Genom planförslaget övergår del av fastigheten Skärholmen 2:1, cirka 450 kvm, från att vara allmän platsmark till kvartersmark. (varav cirka 380 kvm till Aspholmen 1 och cirka 70 kvm till Kummelholmen 2) Vidare överförs del av fastigheten Aspholmen 1, cirka 150 kvm, till allmän platsmark. Cirka 70 kvm överförs till Kummelholmen 2.



Röda områden överförs från Aspholmen 1 till Skärholmen 2:1. Gula områden överförs från Skärholmen 2:1 till Aspholmen 1. Blått område överförs från Skärholmen 2:1 till Kummelholmen 2. Befintlig ledningsrätt för fjärrvärme (grått raster) ändras

Rättigheter

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns två befintliga ledningsrätter. Planförslaget får till följd att ledningsrätt för fjärrvärme i två områden behöver ändras genom ledningsrättsåtgärd. En mindre del av ledningsrätt för spill- och dagvattenledning hamnar efter genomförd fastighetsreglering på Skärholmen 2:1

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet, byggaktören bekostar ny anslutning.

Gatukostnader

Exploatörerna ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och avslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av exploatörernas bygg- och anläggningsarbeten på fastigheten, till exempel belysning och flytt av busshållplatsen. Staden bekostar projektering och genomförande av en parkeringsficka inom fastigheten Skärholmen 2:1. Syftet är att möjliggöra för sophämtning vid Kummelholmen 2.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Staden kommer att upprätta tilläggsavtal till befintlig tomträttsupplåtelse med Vårlov KB för bostäder samt upplåta mark med tomträtt till Kummelholmen AB för kulturändamål. Vid eventuell påbyggnad tillkommer tilläggsavtal till tomträttsupplåtelse.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

El och tele m.m.

Eventuell ny anslutningsavgift bekostas av byggaktören.

Marklov för fällning av träd

Marklov krävs för fällning av skyddade träd (n1 bestämmelsen på plankarta) inom planområdet. Bedömningen om ett träd är sjukt ska normalt göras av arborist eller motsvarande.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten, avlopp finns framdragna i anslutning till området.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Eventuella markföroreningar hanteras i enlighet med miljöbalken.

El/Tele

Ledningar för el och tele finns framdragna i anslutning till området.

Fjärrvärme

Fjärrvärme ledningen vid korsningen Vårholmsbackarna och Vårbergsvägen behöver flyttas. Byggaktören bekostar flytten.

Fornminne

Gravfältet L2016:232 är undersökt och borttaget. Om fornlämning ändå påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsens enhet för kulturmiljö.

Radon

Byggherren ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen har fått laga kraft.

Illustrationer, Aspholmen 1: ETTTELVA Arkitekter

Illustrationer, Kummelholmen 2: Urban Design