

Handläggare
Susanne Arvidsson
Telefon 08-508 27 372**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av del av
Skärholmen 2:1, invid kvarteret Sandholmen,
i stadsdelen Skärholmen
(LSS-boende, 6 bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Pia Ölvebro
Bitr. avdelningschef Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till sex nya LSS-bostäder i Skärholmen, som kan aktivera Lammholmsbacken med nya entréer och fönster mot gatan. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Planområdet omfattar del av Skärholmen 2:1, som ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden har anvisat marken för bostäder till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Planområdet ligger i nära anslutning till Skärholmsvägen och den framtida stadsutvecklingen där. Området utgörs av del av den naturmark som bildar en avgränsande grönstruktur mellan intilliggande småhusenklaver. Planförslaget ska medge att strukturen fortsatt är läsbar och i skala förhålla sig till omgivande bebyggelse. Detaljplanen ska säkerställa en väl gestaltad byggnad och gårdsmiljö samt att värdeskapande landskapselement sparas.

Frågor som behöver utredas under planarbetet är bland annat skyfallshantering, eventuellt buller från E4/E20 Södertäljevägen, teknisk infrastruktur, naturvärden samt karaktärskapande träd och hållmark.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

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

UTLÅTANDE

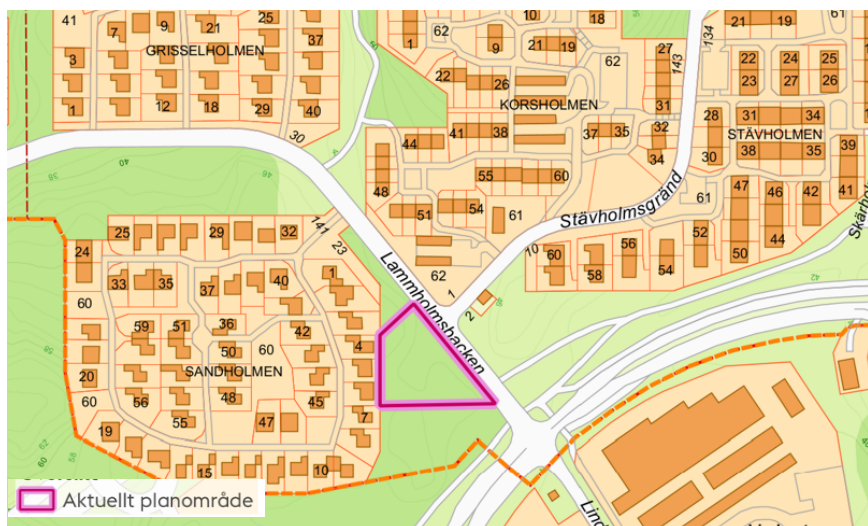
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett LSS-boende, med cirka sex boendeplatser. Detaljplanen ska säkerställa att en väl gestaltad byggnad och gårdsmiljö som utgår från platsens värdebärande karaktärsdrag, det vill säga topografin, hållmarken och större träd. Förslaget ska formas med utgångspunkt i att strukturerande grönska och närliggande småhusenklav fortsatt är avläsbar och att byggnad och gård har en öppenhet mot gaturummet. Planförslaget ska beakta en framtida utveckling längs Skärholmsvägen.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i södra delen av Skärholmen, inom del av fastigheten Skärholmen 2:1. Det avgränsas av Lammholmsbacken i öster och kvarteret Sandholmen i väster. Utbredning mot norr och söder kommer att utredas under planarbetet. Skärholmsvägen ligger strax söder om planområdet.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Gällande detaljplaner

Stadsplan Pl 6713, laga kraft 1966, parkmark (allmän plats). Ingen genomförandetid återstår.

Markägförhållanden

Skärholmen 2:1 ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Skärholmen är utpekad som ”Stadsutvecklingsområde – komplettering (stora stadsutvecklingsmöjligheter)” och omfattas av utbyggnadsstrategin ”Rikta satsningar till fokusområden och samband”. Skärholmsvägen redovisas som ”urbant stråk”. Planområdet ligger i ett strategiskt samband mellan Huddinge och Stockholm.

Fokus Skärholmen

Skärholmen ingår i det utpekade fokusområdet Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är en förvaltningsövergripande satsning och avsikten är att tillföra området ett stort antal nya bostäder och förbättrade stadskvaliteter, genom komplettering med fler bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott.

Stockholms byggnadsordning

Skärholmen har karaktären av en storskalig stadsdel som präglas av modernismens idéer om separering av olika funktioner. Närmast centrum finns flerbostadshus i form av skivhus och lamellhus och i stadsdelens utkant finns småhus. Bebyggelseområdena avgränsas av sammanhängande natur- och parkområden. I vägledningen beskrivs att stadsutveckling ska ske med utgångspunkt ur de gestaltungs-mässigt sammanhållna husgrupperna, att närliggande bebyggelse ska beaktas vid komplettering och att stadelens gröna karaktär och struktur ska tas tillvara och utvecklas.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Nya byggnader inom ”Gruppbyggda småhus i storskalig stadsdel”, vilket aktuellt planområde ingår i, ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Den gröna karaktären ska tillvaratas och utvecklas. Trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet ska eftersträvas.

Program

Skärholmen ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002 -12665). Programmet bedöms endast delvis aktuellt då förutsättningarna har ändrats sedan det godkändes. För aktuellt planområde redovisas ingen förändring.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade:

- i december 2015 att påbörja planarbete för *Fokus Skärholmen* (dnr 2015-17268).
- under 2017 att godkänna ”*Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen*”, som en del av lägesredovisningen för Fokus Skärholmen.

Exploateringsnämnden beslutade den 10 november 2022 att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Nuvarande förhållanden**Markanvändning**

Planområdet består av bostadsnära natur och är en del av stadsdelens sammanhängande gröna struktur. Platsen nyttjas troligtvis främst av boende i närområdet.



Vy längs Lammholmsbacken mot söder (vänster) respektive norr (höger).



Bilder tagna på platsen. Till höger syns småhus inom kvarteret Sandholmen.

Stadsbild och karaktär

Stadsmiljön präglas av småhus i strikta grupperingar i större avgränsade enheter. Mellan bebyggelsegrupperna finns naturmark och gatan Lammholmsbacken. Planområdet är idag en del av naturen mellan småhusen inom kvarteret Sandholmen och gatan Lammholmsbacken. Platsen sluttar svagt uppåt mot småhusen. Karaktärsskapande element av värde är hällmark och ädellövsträd.

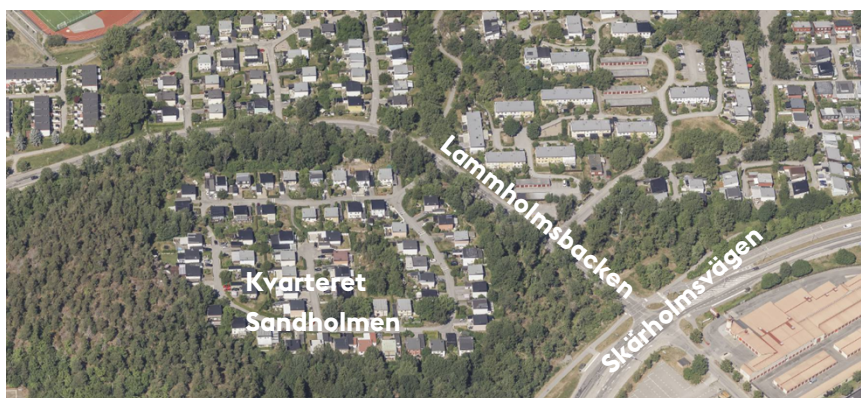


Bild: Blom

Kulturmiljö

Naturen kring småhusenklaverna och Lammholmsbacken har stadsplanehistoriska värden. Stadsmuseet bedömer att småhusen i området har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har visst kulturhistoriskt värde (gul klassning).

Trafik och kollektivtrafik

I Skärholmens centrum, på cirka 1 km avstånd, finns tunnelbana och bussterminal. På Skärholmsvägen, i anslutning till Lammholmsbacken, finns hållplats för buss nummer 707. Busslinjen trafikerar sträckan mellan Fruängen och Tumba station, via bland annat Skärholmens centrum. Gång- och cykelbana med god standard finns mellan Skärholmen och Lammholmsbacken.

Miljö

Planområdet domineras av triviallövsdominerad skog men det finns inslag av större ädellövträd och platsen ingår inom habitatnätverk för ek. Naturvärden ska utredas, artskydd ska inventeras och träd behöver mätas in.

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för Mälaren-Rödstensfjärden. Mälaren-Rödstensfjärden är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas. Mälaren-Rödstensfjärden uppnår ej god kemiskt status i dagsläget. Planområdet ingår även i Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Störningar och risker

Ekvivalent ljudnivå från trafikbuller ligger på mellan 50 till 60 dBA. Det finns risk att planområdet nås av långväga trafikbuller från E4/E20 Södertäljevägen, cirka 350 meter söderut. I planområdets låglänta delar samt i delar av Lammholmsbacken består marken av lera, varför risk för vibrationer inte kan uteslutas.

Genom planområdet går en flödesväg för skyfallsvatten. En lågpunkt, där vatten riskerar att bli stående, sammanfaller med flödesvägen.

Teknisk försörjning

Platsen saknar teknisk infrastruktur för vatten och avlopp. Den genomkorsas av en ledning, troligen en elledning.

Planförslaget

Arkitektonisk idé

Planförslagets utformning föreslås utgå från platsens värdeskapande karaktärsdrag. Naturen föreslås dels utgöra strukturerande element vid placering av ny bebyggelse, dels ge prägel åt det arkitektoniska uttrycket i både byggnad och gårdsmiljö. Bebyggelsens utbredning ska minimeras och varsamt placeras mellan hållmark och karaktärskapande träd. Vegetation ska sparas mot närliggande småhus. En fasadgestaltning där trä utgör huvudsakligt material föreslås att studeras. Byggnadens uttryck mot gatan ska präglas av en öppenhet i fasad och ett väl gestaltat entréparti. Entrémiljön med angöring mellan byggnad och gata ska ha en grön karaktär.



Principiell yta där byggnad kan studeras och var natur ska sparas.

Knäckfrågor som behöver hanteras tidigt i projektet är:

- Byggnadens utbredning i relation till terräng och träd
- Naturvärden
- Bevarande av karaktärsskapande träd och hällmark
- Skyfall
- Buller från E4/E20 Södertäljevägen

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Detaljplanen bidrar till sex nya bostäder i form av LSS-bostäder. Platsen har potential att bli en god boendemiljö.

En socialt sammanhållen stad

En bebyggelse invid Lammholmsbacken bidrar till målet att Skärholmens gator i större utsträckning ska upplevs som sammanlänkande, trygga och offentliga rum för gående. Genom ett planförslag som beaktar naturen som platsens karaktärsdrag utvecklas förslaget utifrån stadsmiljöns identitet.

I Skärholmen finns det utmaningar som är relaterade till en upplevd otrygghet. Planområdet är lokaliserat i ett renodlat bostadsområde med låga förutsättningar för en ökad funktionsblandning i närområdet. Bebyggelsen kan bidra till öka trygghet i det offentliga rummet genom att LSS-boendet ökar rörelsen och närvaron av människor i anslutning till Lammholmsbacken.

Näringsliv

LSS-boendet bidrar med sex till åtta arbetsplatser.

Kulturmiljö i en växande stad

Genom att spara karaktärsskapande träd och hällmark, en vegetationszon mot småhusbebyggelsen samt utforma en gårdsmiljö med grön karaktär kan kulturhistoriska värden delvis värnas. Bebyggelse på platsen kommer försvaga områdets gröna struktur.

Arkitektur och gestaltning

LSS-boendet kan bli ett kvalitativt inslag längs Lammholmsbacken, samtidigt som områdets och platsens karaktärsskapande värden bejakas.

Trafik

Angöring till planområdet kan ske direkt från Lammholmsbacken.

Grön stad

Förslaget bedöms kunna utformas så att delar av naturvärden sparas. Artskydd kan behöva hanteras.

Rekreation

Planförslaget innebär en marginell minskning av bostadsnära natur.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Trafikbuller, inklusive långväga buller från trafik på E4/E20 Södertäljevägen, behöver hanteras i planförslaget.

Planförslaget behöver hantera flödesväg för skyfallsvatten och lågpunkt där vatten ansamlas vid skyfall.

Teknisk försörjning

Ledningen (troligen el) genom området behöver förmodligen flyttas. Det kan även krävas nyanläggning av teknisk infrastruktur för att ansluta den framtida fastigheten till vatten och avlopp.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	augusti 2024
Samråd	mars 2025
Granskning	november 2025
Antagande SBN	maj 2026

Planavtal

Planavtal har tecknas tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret bedömer att det är lämpligt att pröva en utveckling av bebyggelse på platsen. Utvecklingen är i linje med översiktsplanens mål och utvecklingsstrategier samt mål och ställningstaganden avseende Fokus Skärholmen. Planförslaget är ett bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål och behovet av LSS-bostäder.

En förutsättning är att byggnad och gårdsmiljön utformas utifrån att topografin, hållmarken och större träd beaktas och blir en del av bebyggelsemiljön, samt att byggnaden och gårdsmiljön gestaltas med en öppenhet mot gatan. På så sätt utvecklas platsen utifrån stadsmiljöns värden och behov, samtidigt som stadsdelens gröna struktur värnas. Översvämningsrisk och buller behöver hanteras.

Kontoret bedömer att intresset av (LSS-)bostäder och att bebyggelsen kan bidra till att Lammholmsbacken blir ett mer funktionsblandat och tryggt gaturum väger tyngre än värdet av att i sin helhet bevara naturmarken kring småhusenklaverna och längs Lammholmsbacken.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT