

**Handläggare**  
Joel Berring  
Telefon 08-508 27 387**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Fårholmen 1 m fl i stadsdelen Vårberg (cirka 86 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz  
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder      Pia Ölvebro  
Bitr. avdelningschef      Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget att pröva nya byggnader för bostäder inom del av Fårholmen 1, Bredholmen 1 och Skärholmen 2:1 samt ett LSS-boende inom del av fastigheten Skärholmen 2:1. Detaljplanen ska säkerställa en bebyggelse och gårdsmiljö som beaktar Vårbergs karaktäristiska stadsbild samt bidra till attraktiva gatumiljöer. Planförslaget bedöms kunna innehålla cirka 80 bostäder upplåtna med hyresrätt samt cirka sex bostäder i ett LSS-boende.

Ny bostadsbebyggelse bör i huvudsak placeras på befintliga parkeringsytor vid Duvholmsgränd. Ett mål är att bebyggelsen ska stärka Duvholmsgränd som gata och bidra till en ökad trygghet genom fler boende nära gaturummet. Frågor som behöver utredas under planarbetet är i huvudsak placering, utbredning och gestaltning av byggnader och gårdsmiljöer, skyfallshantering, dagvatten, parkering för nya och befintliga bostäder samt naturvärden. Planområdet omfattar Fårholmen 1, Bredholmen 1 och del av Skärholmen 2:1, vilken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) den 16 december 2021 och förväntas fatta beslut om markanvisning till Micasa den 16 maj 2024.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## UTLÅTANDE

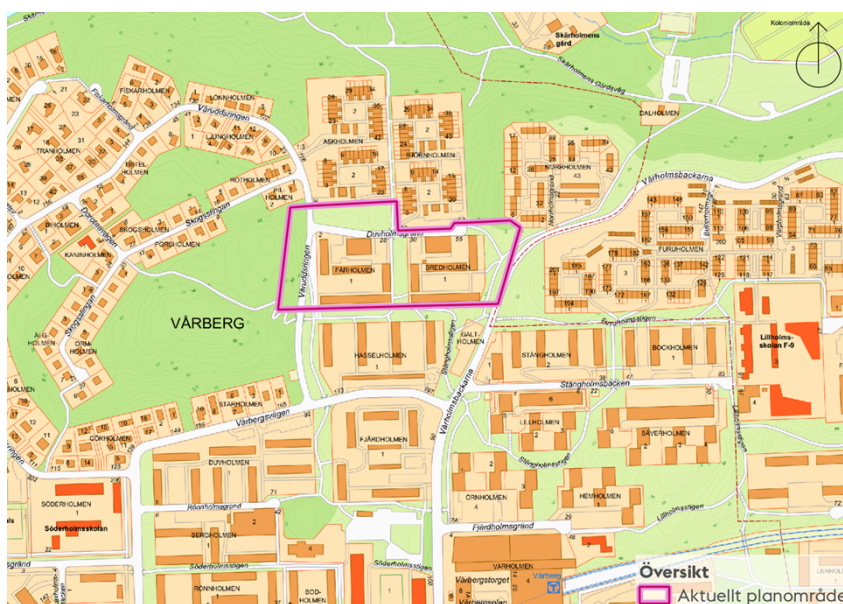
### Syfte

Detaljplanen syftar till att komplettera fastigheterna Fårholmen 1, Bredholmen 1 och Skärholmen 2:1 med cirka 80 nya lägenheter samt möjliggöra för ett LSS-boende med cirka sex platser. I planprocessen ska förutsättningar för tillkommande bostäder i direkt anslutning till Fårholmen 1 och Bredholmen 1 studeras. Ny bostadsbebyggelse bör i huvudsak placeras på befintliga parkeringsytor vid Duvholmsgränd. Ett mål är att bebyggelsen ska stärka Duvholmsgränd som gata och bidra till en ökad trygghet genom fler boende nära gaturummet. Detaljplanen ska säkerställa en väl gestaltad bebyggelse, gårdsmiljö och möte med gatan, med en arkitektonisk idé som utgår från platsens förutsättningar. Förslaget ska formas utifrån att karaktärsskapande vegetation till stor del sparas och att närliggande bebyggelsegrupper fortsatt är avläsbara.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Skärholmen 2:1 Fårholmen 1 samt Bredholmen 1. Planområdet ligger i norra delen av stadsdelen Vårberg. Området avgränsas i öster av Vårholmsbackarna och i väster av Våruddsringen och Söderholmsberget. Planområdet är cirka 40 000 kvadratmeter stort varav parkeringsytorna inom Fårholmen 1 och Bredholmen 1 är cirka 3000 kvadratmeter.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

**Pågående detaljplaner i området**

I det direkta närområdet finns detaljplanen för Stångholmsbacken och Falkholmsgränd, fastighet Stångholmen 1 mm, dnr 2017-00513 omfattande 490 lägenheter. Detaljplanen reglerar bostäder, centrum, förskola, park, torg och gata har fått laga kraft men är inte ännu genomförd.

**Gällande detaljplaner**

Gällande stadsplaner reglerar bostäder, gata, park och parkering är 6685 Norra Johannesdal och stadsplan 6518 Nordvästra Vårberg, laga kraft 1967 respektive 1965. Genomförandetiden för båda planerna har gått ut.

**Markägoförhållanden**

Marken ägs av Stockholms stad. Fårholmen 1 och Bredholmen 1 är upplåtna med tomträtt till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB).

**Relaterade beslut och styrande dokument****Riksintressen**

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv, Mälaren med öar och strandområden i Stockholms län.

**Översiktsplan**

Skärholmen är utpekad som *"Stadsutvecklingsområde – komplettering (stora stadsutvecklingsmöjligheter)"*. Skärholmen omfattas av utbyggnadsstrategin *"Rikta satsningar till fokusområden och samband"*.

**Fokus Skärholmen**

Vårberg 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.

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.

**Stockholms byggnadsordning**

Skärholmen karaktäriseras som en storskalig stadsdel som präglas av modernismens idéer om separering av olika funktioner och samt

en strävan efter grönska, ljus och luft i stadsrummen. Nya byggnader inom den befintliga strukturen ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Parkstråken ska tas tillvara 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 som delvis aktuellt då förutsättningarna för stadsutveckling har ändrats sedan programmet godkändes. För den aktuella platsen har ingen förändrad markanvändning redovisats.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning för 80 bostäder inom Fårholmen 1 och Bredholmen 1 den 16 december 2021 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) och förväntas fatta beslut om markanvisning av del av Skärholmen 2:1 till Micasa den 16 maj 2024.

### **Nuvarande förhållanden**

#### **Markanvändning, stadsbild och karaktär**

Vårberg byggdes ut under 1960-talet efter en generalplan från 1963. Stadsdelen präglas av en 1960- och 1970-talsbebyggelse, med lägre lamellhus, punkthus, skivhus, villor och radhus, byggda på höjderna och i dalgångarna kring Vårbergs centrum. Utöver varierad typologi finns en relativ variationsrik gestaltning då uppförandet fördelades på många byggaktörer jämfört med exempelvis Skärholmen. Bebyggelsestrukturen är tidstypisk med utgångspunkt i trafikseparering, flerbostadshus närmast centrum och perifera småhusområden. Samtliga bostäder är uppdelade i mindre enklaver som närmast liknar grannskapsenheter.

Fastigheterna Fårholmen 1 och Bredholmen 1 utgörs av lamellhus i tre våningar i symmetriska grupper med öppna gårdsrum. Utmed Duvholmsgränd finns en parkeringsanläggning i två våningar vid respektive fastighet. Ett nedsänkt planskilt gång- och cykelstråk går genom området i nord-sydlig riktning.

Befintliga garage- och parkeringsytor mot Duvholmsgränds gaturum är hårdgjorda, nästan helt utan gröna inslag.



I norr begränsas planområdet av radhusbebyggelse inom fastigheterna Askholmen 2 och Björnholmen 2. I väster begränsas området av Våruddsringen och branten i naturmarksområdet Söderholmsberget. I söder avgränsas planområdet av fastigheten Hasselholmen 1 med skivhus i sex våningar och i öster av Vårholmsbackarna..



*Foton från Fårholmen 1 och Bredholmen 1.*

### Kulturmiljö

Radhusen inom fastigheterna Björnholmen 2 och Askholmen 2 samt fastigheterna Fårholmen 1 och Bredholmen 1 är grönklassade och fastigheten Hasselholmen 1 är gulklassad enligt Stadsmuseets klassificering. Grön klass innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



*Utsnitt ur kulturhistorisk klassificeringskarta med aktuellt planområde markerat med rött.*

Bredholmen 1 och Fårholmen 1 beskrivs i Stadsmuseets underlag som ett av Stockholms djärvast gestaltade bostadskvarter från rekordåren. Främst är det de röda skulpturala taken, i bjärt kontrast mot de dova putsfasaderna, som är karaktärsskapande. Även de markerade hörnen med långa balkonger ger arkitekturen en sällsynt kraftfullhet.

Överlag utgör bebyggelse och planmönster i Vårberg en tydlig representant för 1960-talets stadsbyggande i ytterstaden. Värdefulla karaktärsdrag är den grönskande stadsbilden och förhållningssättet till terrängen. Högre bebyggelse är i första hand placerad på höjder i landskapet och lägre hus ofta i dalstråk på plan mark. Att Vårberg i viss mån skiljer ut sig från andra av den tidens stadsdelar bidrar till värdena. Här finns relativt många mindre bebyggelsegrupper med sinsemellan olika gestaltning, vilka ofta har en påfallande modernistisk och bitvis djärv arkitektonisk form av hög kvalitet.

#### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 500 meter från tunnelbanan i Vårbergs centrum och cirka 150 meter från närmaste busshållplats på Vårholmsbackarna. Närområdet är relativt kuperat och både gångnätet och vägnätet har partier med lutningar som överstiger krav på tillgänglighet.

## Miljö

En naturvärdesinventering finns framtagen för naturmarkspartierna inom planområdet och dess omgivningar. Huvuddelen av naturmarken inom området bedöms ha visst naturvärde, undantaget skogsområdet i den nordöstra del vilket bedöms ha påtagligt naturvärde. Inga naturvårdsarter har påträffats inom planområdet.

Det finns inga kända markföroreningar, men markföroreningar kan ändå förekomma från till exempel spill och förorenade fyllnadsmassor.

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

## Störningar och risker

Planområdet har låg påverkan från omgivningsbuller. Genom planområdet, längs med gång- och cykelvägen under Duvholmsgränd, går ett skyfallsstråk som behöver beaktas. I området finns en förhöjd risk för sulfidmalmsförekomst vilket kan innebära tekniska och ekonomiska risker vid större sprängningsarbeten.

## Teknisk försörjning

Det finns kapacitetsbegränsningar i Stockholm Vatten och Avfalls dagvattensystem i närområdet, vilket kan kräva mer omfattande fördröjningsåtgärder för dagvatten än normalt. Fler bostäder kommer kräva utbyggnad av elförsörjningen och det behövs troligen en ny elnätstation i närområdet.

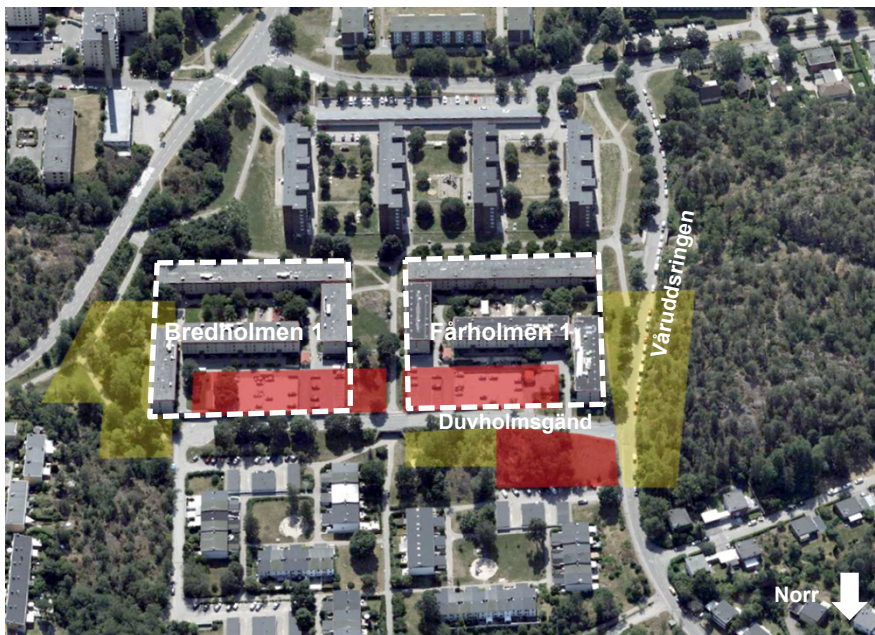
## Planförslaget

### Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Utgångspunkten i planarbetet är att studera en komplettering av främst fastigheterna Fårholmen 1 och Bredholmen 1 med cirka 80 bostäder. Ny bostadsbebyggelse bör i huvudsak placeras på befintliga parkeringsanläggningar och markparkeringar invid Duvholmsgränd. Planen ska möjliggöra för ett fristående LSS-boende med cirka sex platser på befintlig parkmark norr om Duvholmsgränd inom fastigheten Skärholmen 2.1.



Inom ramen för planprocessen ska förutsättningar för tillkommande bostadskompletteringar inom del av Skärholmen 2:1, i direkt anslutning till Fårholmen 1 och Bredholmen 1, studeras. Dessa platser kan vara lämpliga för ny bostadsbebyggelse men kräver fördjupade initiala studier kring naturvärden, kulturmiljö och ekonomiska förutsättningar kopplade till den kuperade terrängen.



*Röda ytor markerar plats för ny bostadsbebyggelse på parkeringsytor inom fastigheterna Fårholmen 1 och Bredholmen 1 samt plats för LSS-boende på nuvarande parkmark. Gula ytor markerar platser där förutsättningar för kompletterande bostadsbebyggelse föreslås studeras, i huvudsak placerade inom Skärholmen 2:1.*

### Arkitektonisk idé

Detaljplanen ska säkerställa att en väl gestaltad bebyggelse och gårdsmiljö, med en arkitektonisk idé som utgår från stadsdelens och platsens värden och förutsättningar. Förslaget ska formas utifrån att karaktärsskapande vegetation till stor del sparas och befintliga bebyggelsegrupper fortsatt är avläsbara.

Ny bebyggelse inom Fårholmen 1 och Bredholmen 1 ska inordna sig i bebyggelsegruppernas karaktär. Den ska till placering, volymer och höjder relatera till de befintliga lamellhusen. Hänsyn ska tas till siktlinjer från befintlig bebyggelse. Stadsdelens karaktärsdrag med i första hand lägre bebyggelse på lägre mark bör behållas, liksom den karakteristiska småskaliga, halvöppna och grönskande stadsbyggnadskaraktären. Ny bebyggelse bör ha en måttfull höjdskala och bör inte överstiga befintlig bostadsbebyggelse med mer än två hela våningar.



Ny bebyggelse på det som idag är naturmark ska placeras och utformas utifrån terrängens förutsättningar. Bebyggelsen ska placeras och utformas så att den bidrar till ett aktivt och attraktivt gaturum. Byggnadernas höjder ska beakta närliggande bebyggelses skala.

Byggnad för LSS-boende ska relatera i skala, färgsättning och karaktär till intilliggande radhus inom kvarteret Askholmen. Det innebär en skala på en till två våningar. En fasadgestaltning där trä utgör huvudsakligt material eller är del av fasadgestaltningen bör studeras.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Detaljplanen ger ett bidrag till att uppnå Stockholms bostadsmål och bidrar till LSS-bostäder i en miljö med stora boendekvalitéer.

### **En socialt sammanhållen stad**

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 en ökad trygghet i det offentliga rummet genom att nya bostäder och LSS-boende ökar rörelsen och närvaron av människor på gator och gångstråk och att nya bostäder får utblickar över gaturummen.

### **Kulturmiljö i en växande stad**

Ny bebyggelse nära de befintliga lamellhusen i kvarteret Fårholmen och Bredholmen påverkar upplevelsen av bebyggelsegruppen. Ny bebyggelse kan försämra läsbarheten av stadsdelens idag tydliga och tidstypiska planmönster med bebyggelseenkla skilda åt av matargator, grönstråk och parkmark.

### **Arkitektur och gestaltning**

Föreslagen arkitektonisk idé innebär att nya bostadsbyggnader och LSS-boendet kan bli arkitektoniskt kvalitativa inslag som utvecklar Duvholmsgränd och Våruddsringen, samtidigt som platsens karaktärsskapande värden bejakas.

### **Trafik och mobilitet**

Angöring till planområdet kan ske direkt från omgivande gator. Nya bostäder på befintliga parkeringsytor innebär att parkeringsbehovet behöver studeras för både befintliga och nya bostäder. Mobilitetsåtgärder i linje med gröna p-tal kan komma att krävas.

### Grön och vattennära stad

En utformning av gårdar och övrig kvartersmark i linje med stadens krav för grönytefaktor och för att säkra dagvattenhanteringen i området öppnar upp för ett större inslag av grönska, särskilt på den norra delen av kvarteren mot Duvholmsgränd.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Planområdet ligger inom ett kort avstånd från Sätterskogens naturreservat och Mälarens stränder med mycket omfattande ytor för sport, rekreation och friluftsliv.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Särskilda åtgärder på allmän platsmark och kvartersmark kan komma krävas för att klara Stockholm Vatten och Avfalls utökade krav på fördröjning av dagvatten.

### Teknisk försörjning

Det kan krävas nyanläggning av teknisk infrastruktur för att ansluta den framtida bebyggelsen. Troligen krävs inga omfattande ledningsflyttar.

## 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	september 2024
Samråd	maj 2025
Granskning	januari 2026
Antagande SBN	juni 2026

**Planavtal**

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ser positivt på en utveckling av bostadsbebyggelse på platsen. Utvecklingen är i linje med översiktsplanens mål och utvecklingsstrategier samt mål och ställningstaganden avseende Fokus Skärholmen. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och behovet av LSS-bostäder.

En förutsättning för föreslagen utveckling är att byggnad och gårdsmiljön utformas utifrån en arkitektonisk idé som beaktar befintlig stadsbild. På så sätt utvecklas platsen utifrån stadsmiljöns värden och platsens roll i en större sammanhängande struktur värnas.

Knäckfrågor så som skyfall, dagvatten, kulturmiljö och parkering bedöms kunna hanteras i planförslaget.

I avvägningen mellan att bevara befintliga parkeringsplatser och att utveckla marken för bostäder väger intresset av bostäder tyngre. Parkeringsbehovet för befintliga bostäder behöver hanteras som en del av planförslaget.

Kontoret bedömer att intresset av nya bostäder samt värdet av att utveckla stadsdelens offentliga rum till kvalitativa, trygga stadsrum väger tyngre än den kulturhistoriska aspekten att bevara befintliga bebyggelsegrupper, parkeringsgarage och markparkeringar intakta. Kontoret bedömer att den nya bebyggelsen kan utformas på ett sätt som gör att den värnar uttrycket av befintliga bebyggelsegrupper i stadsbilen. Parkeringsplatser kan ersättas på annat sätt. I avvägningen mellan att spara naturmarken i sin helhet och att utveckla bebyggelse längs gator väger intresset av att utveckla gaturummet tyngre. Ny bebyggelse i naturmark ska utformas med utgångspunkt i naturens värden och terrängens karaktär.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**SLUT**