

Planområdets lokalisering.

Sammanfattning

Planen syftar till att uppföra en ny byggnad för kontor, verksamheter och bostadsändamål. Publika ändamål som kontor och verksamheter ska rymmas i en ny byggnadsvolym som rymms inom befintlig byggnads fotavtryck. För att möjliggöra den nya byggnaden behöver den befintliga byggnaden rivas, varpå ett nytt hus med totalt 21 våningar från markplan och något mindre fotavtryck är tilltänkt. Det nya höghuset kommer att utgöra ett landmärke i Skärholmen.

Planprojektet är en del av Fokus Skärholmen, som är ett projekt som syftar till att främja social hållbarhet. Den positiva sociala och trygghets aspekter projektet medför har vägts upp mot konsekvenserna ett högt hus har på sin omgivning. Projektet främjar social hållbarhet genom att tillföra ett stort antal arbetsplatser och över 100 nya lägenheter vilket ger Skärholmen centrum ett underlag för en markant ändring av trygghetsskapande mänsklig rörelse över både dagtid såväl som kvällstid.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Samråd	21 november – 19 december 2018
Granskning	05 juni- 03 juli 2019
Antagande	26 september 2019

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan	2
Inledning	6
Handlingar.....	6
Planhandlingar	6
Utredningar och underlag	6
Medverkande.....	7
Fokus Skärholmen	7
Mål och stadsbyggnadsstrategier	7
Planens syfte och huvuddrag	9
Plandata.....	9
Läge, areal, markägoförhållanden.....	9
Tidigare ställningstaganden	10
Vision.....	10
Översiktsplan	10
Detaljplan.....	11
Pågående detaljplanearbete.....	11
Kommunala beslut i övrigt.....	11
Markanvisning	11
Förutsättningar	11
Skärholmens övergripande stadsmiljö	11
Skärholmen centrum	12
Befintlig bebyggelse inom planområdet	12
Stads – och landskapsbild	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	14
Service.....	14
Skola och förskola.....	14
Kommersiell och offentlig service.....	15
Gator och trafik	15
Kollektivtrafik.....	15
Geotekniska förhållanden	16
Markförhållanden.....	16

Markradon.....	16
Hydrologiska förhållanden.....	16
Översvämningsrisker	16
Vattenskyddsområde.....	17
Miljö kvalitetsnormer för vatten	17
Riksentressen	17
Riksväg E4/E20	17
Flyghinder	17
Störningar och risker.....	18
Luft.....	18
Buller.....	18
Planförslag.....	19
Ny bebyggelse.....	19
Gestaltning	20
Bebyggelse	20
Färger och material	22
Förgårdsmark	24
Trafik.....	26
Gång- och cykeltrafik	26
Tillgänglighet	26
Angöring med fordon.....	27
Parkering.....	27
Teknisk försörjning.....	28
Vattenförsörjning, spillvatten	28
Energi	28
El och tele	29
Avfall	29
Dagvatten	29
Räddningstjänst.....	29
Konsekvenser.....	30
Behovsbedömning.....	30
Miljö kvalitetsnormer för vatten	31
Stadsmiljö	31
Stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö.....	31

Riksentresse	32
Störningar och risker	32
Buller.....	33
Översvänningsrisker	32
Dagvatten	33
Ljusförhållanden och lokalklimat	33
Vindförhållanden	35
Barnkonsekvenser	36
Tidplan	37
Genomförande.....	37
Organisatoriska frågor	37
Ansvarsfördelning.....	37
Huvudmannaskap.....	38
Avtal.....	38
Verkan på befintliga detaljplaner.....	38
Fastighetsrättsliga frågor.....	38
Fastigheter och ägoförhållanden	38
Användning av mark.....	38
Fastighetsbildning	38
Servitut och gemensamhetsanläggningar.....	39
Ekonomiska frågor	39
Vatten och avlopp	40
Fastighetsbildning	40
El och tele m.m.	40
Genomförandetid	40

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar och underlag

- *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen*, Stockholms stad, maj 2017
- *Integrerad Barnkonsekvensanalys – Vårberg, Skärholmen, Sättra, Bredäng. Steg 1: Kartläggning. Tillhörande Fokus Skärholmen*, Stockholm stad och Ramböll, 2016-09-06.
- *Bästa Platsen! Tyck till om Skärholmen, Bredäng, Sättra 6 Vårberg, PM – Sammanställning av webbenkät – dialog 2.0 – Fokus Skärholmen*, SpaceScape, 2016-06-10 samt hemsida: <http://dialog.spacescape.se/skarholmen/>
- *Fokus Skärholmen – PM övergripande dagvattenförutsättningar*, Structor, 2016-05-09
- *Fokus Skärholmen – PM2*. Structor, 2016-06-23 (dagvatten)
- *Stråk- och strukturutredning – Fokus Skärholmen*, Tyréns. 2016-09-11
- *Fokus Skärholmen – Parkeringstal*, Tyréns. 2016-08-22
- *Stadsrumsanalys - Vårberg–Skärholmen–Sättra-Bredäng*, SpaceScape, augusti 2017
- *Integrerad barnkonsekvensanalys för Stockholmshems huvudkontor, del av Måsholmen 21 - Steg 2: Framtagande av förslag, iterio*, 2018-05-08
- *Bullerutredning Stockholmshems, Nytt HK Skärholmen*, ACAD, 2018-03-19
- *PM Akustik – svar till yttrande från Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden, HK Stockholmshem, Skärholmen*, ACAD, 2019-03-21
- *Geotekniskt utlåtande, Del av Måsholmen 21, Skärholmen-Stockholm stad*, Tyréns 2018-04-10
- *Stockholmshems, Nytt HK Skärholmen, PM Dagvatten*, Structor, 2018-05-09
- *Kulturmiljöanalys, kv Måsholmen 21, Skärholmen C*, AIX 2018-04-26.
- *Skärholmen centrum & Bredholmstorget, Platsanalys med social hållbarhet i fokus*, Urban Minds 2018-04-27

- *Vindkomfortstudie för område kring del av Måsholmen 21 i Skärholmen, Stockholm, SMHI Rapport nr 2018-12, 2018-05-09*
- *Komplettering till vindkomfortstudie för område kring del av Måsholmen 21 i Skärholmen, SMHI 2018-03-01*
- *PM Parkering, för del av Måsholmen 21, Skärholmen WSP 2019-03-11*
- *Solstudie för del av Måsholmen 21, Skärholmen, Stockholmsshems nya huvudkontor, 2019-03-15 Söderberg Stockholm*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Nina Mjaaland och kartingenjör Oscar Jarheim, stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Elin Dellström Gidmark, Per Quist och Olga Ekblom från exploateringskontoret ingått.

Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen, vilket aktuellt planområdet är en del av. Fokus Skärholmen syftar till en utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sättra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området minst 4000 bostäder och förbättrade stadskvalitéer.

Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för social hållbarhet. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Mål och stadsbyggnadsstrategier

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

Mål för stadsutvecklingen i Skärholmen

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

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

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

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en ny byggnad innehållande bostäder (cirka 100 stycken), kontor, lokaler för kultur- och centrumändamål samt plats för en elnätstation. Planen syftar även till att genom planstruktur och byggnadens utformning skapa förutsättningar för en socialt hållbar stadsmiljö. Byggnadens gestaltning av fasader och tak ska karaktäriseras av en mycket hög arkitektonisk kvalitet. Hela byggnadens ska omges av ett utanpåliggande rasterverk av terrazzo i ljusgrön/grå ton. Särskild omsorg ska läggas på gestaltning av bottenvåningarnas fasader och entrépartier, med utgångspunkt i en gestaltning som bidrar till ett variationsrikt och arkitektoniskt avgränsat offentligt rum. Bottenvåningarna ska även ges ett innehåll som stödjer det offentliga stadslivet. Planen syftar också till att säkerställa vistelseytor inom kvarteret genom att tak utformas som takterrasser. För att möjliggöra orienterbara och gena gång- och cykelkopplingar i området, mellan olika nivåer, säkerställs även en allmänt tillgänglig gång- och cykelbana inom kvartersmark.

Förslaget innebär ett 21 våningar högt hus, bestående av en trevånings sockelbyggnad i souterräng innehållande kontor- och kulturverksamhet ovanför vilken en smalare 18 våningar hög byggnadsdel med bostäder reser sig.

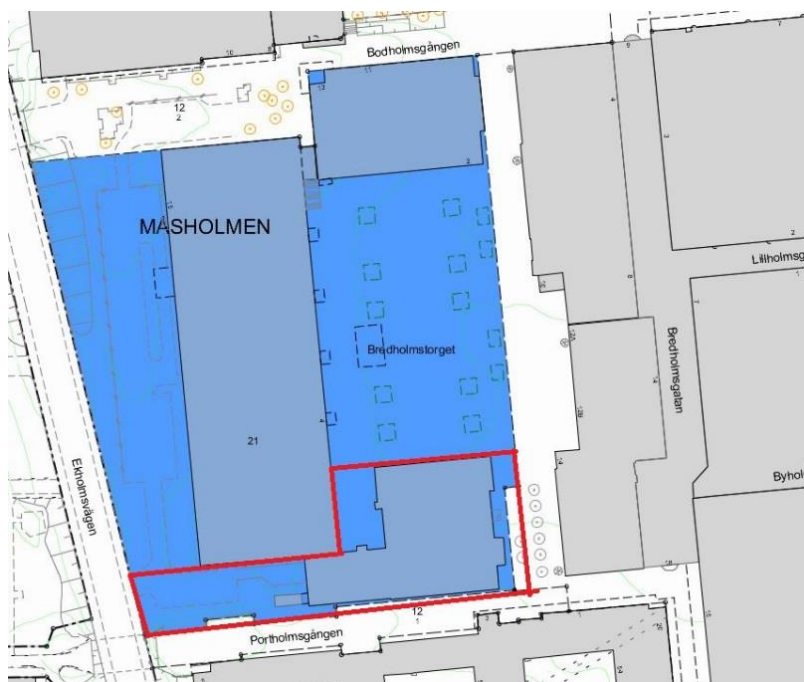
Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Måsholmen 21.

Fastigheten ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Aktuell fastighet ligger strategiskt placerad mitt i Skärholmens centrum och är inrymd mellan Portholmsgången i söder, Ekholmsvägen i väster, Bredholmstorget i norr och Skärholmen Centrum i öster.



Del av Måsholmen 21 som ingår planområdet, vars ungefärliga avgränsning är markerat med röd linje. Dagens utbredning av Måsholmen 21 är markerad i blå färg.

Tidigare ställningstaganden

Vision

Vision 2040 - Ett Stockholm för alla lyfter fram fyra teman som ska utmärka Stockholm 2040: ett Stockholm som håller samman, ett klimatsmart Stockholm, ett ekonomiskt hållbart Stockholm och ett demokratiskt hållbart Stockholm. Att överbrygga de sociala skillnader som finns i staden är ett centralt tema i visionen.

Översiktsplan

Översiktsplanen beskriver ett snabbt växande Stockholm med starkt fokus på en jämn fördelning av stadskvalitéer över hela staden. De fyra stadsbyggnadsmålen är: En växande stad, En sammanhängande stad, God offentlig miljö och En klimatsmart och tålig stad. För att få genomförandekraft i stadsbyggandet ska satsningar riktas till ett antal fokusområden varav Skärholmen är ett av dessa. Social hållbarhet är en särskilt viktig utgångspunkt i utvecklingen av stadsdelsområdet.

Det är angeläget att ta tillvara de stora stadsutvecklingsmöjligheter som finns och ytterligare utveckla Skärholmen och dess centrum, både som lokal och regional

målpunkt med institutioner för kultur och mötesplatser, kollektivtrafik, handel och service. De många verksamheter som redan finns behöver lyftas fram. Att tillföra kontor och andra arbetsplatser är angeläget för att bidra till fler arbetsplatser i söderort. På så vis kan en jämnare fördelning av arbetsplatser tillskapas, liksom stadsmiljöer som lever över dygnet. Fler verksamhetsentréer behövs i bottenvåningarna liksom fler verksamheter som även har kvällsaktiviteter, till exempel för konst, kultur och civilsamhälle.

Detaljplan

Måsholmen 21 är del av *pl. 6235 Stadsplan för Skärholmen Centrum* (1964) och avsatt för *Gymnasium, fackskola*. Genomförandetiden har gått ut.

Pågående detaljplanearbete

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2015 att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015-17268). Aktuell detaljplan har startats inom ramen för start PM för Fokus Skärholmen.

I närområdet kring Skärholmen centrum pågår, förutom Måsholmen 21, detaljplanarbete för Skärholmsdalen och Vårbergsvägen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen fattade i februari 2013 beslut att huvudkontoret för AB Stockholms hem ska lokaliseras till centrala Skärholmen och genom detta bidra till att stadsdelen utvecklas som tyngdpunkt och regional stadskärna.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade i augusti 2017 att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Måsholmen 21 till AB Stockholms hem.

Förutsättningar

Skärholmens övergripande stadsmiljö

Fram till utbyggnaden av miljonprogrammet, med start under 1960-talet, utgjorde Skärholmens stadsdelsnämndsområde ett jordbrukslandskap. Stadsdelen planerades utifrån samverkan

mellan landskap, bebyggelse, vägar och växtlighet vilka sammantaget bildar en arkitektonisk sammanhållen miljö. Stadsbyggnadsidéerna och arkitekturen var storslagna och spreds som positiva exempel över hela världen. Karaktäristiskt för stadsdelarna är den kuperade terrängen som styrte utformningen av bebyggelsegrupper och vägar. Centrum placerades vid tunnelbanestationen, flerbostadshus lades i en 500 meters radie från stationen och längre ut byggdes radhus och villor. Moderna bostäder byggdes, ofta med goda solljusförhållanden och fin utsikt. Bilen var viktig och trafikseparering och stora ytor för parkeringsplatser präglar stadsbilden. I dalgångarna skapades sammanbindande parkstråk med gång- och cykelvägar. Sätterskogen planerades som ett natur- och rekreationsområde. Arkitektur- och samhällshistorien är fortsatt mycket närvarande i Skärholmen, eftersom stora områden inte förändrats och endast mindre kompletteringar har tillkommit efter 1960-talet.

Bebyggelsemiljön har stora kvaliteter men också utmaningar utifrån stadsmiljön som socialt hållbar. Avstånden inom stadsdelarna är stora och många ytor kan upplevas ödsliga och outnyttjade. Bebyggelsen vänder sig bort från de offentliga rummen och överdimensionerade vägar bildar barriärer i stadsstrukturen. Därtill är bebyggelsestrukturen storskalig med stor andel slutna och monotona bottenvåningar längs viktiga rörelsestråk. Gång- och cykelnätet är trafiksäkert men kan många gånger upplevas otryggt då det främst löper genom större parkstråk utan bebyggelse. Stadsmiljön behöver bli mer sammanhängande och funktionsblandningen öka, så att större delar av stadsdelarna kan upplevas levande och trygga under fler timmar på dygnet.

Skärholmen centrum

Skärholmen är planerat som ett stadsdelsgruppcentrum för de närliggande stadsdelarna Bredäng, Sättra och Vårberg. Planerna är starkt påverkade av sin tids syn på bilismen och den stora centrumanläggningen med parkeringshus, initialt för 4000 bilar, utgör navet i stadsdelen. Det kuperade landskapet styrde stadsplanerna och påverkade såväl bostadsområdenas utformning som placering.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Inom planområdet finns idag en skolbyggnad, ett annex till skolans huvudbyggnad, som ligger i direkt anslutning till planområdet. Byggnaden avses rivas. Befintlig elnätstation lokaliserad i byggnadens östra fasad, behöver flyttas.



Måsholmen 21 med ungefärligt planområde markerad i blått.



"Annexet" inom röd ruta, Källa Stadsmuseet

Stads – och landskapsbild

Merparten av bebyggelsen i Skärholmens centrum är belägen på relativt planmark i en dalgång. Centrumsområdets byggnader håller en jämn våningshöjd och husen ligger tätt i jämförelse med närbelägna områden. Husen är i regel tre till fyra våningar höga, bortsett från serviceboendet i syd och bostadshotellet vid Skärholmstorget, som båda är någon våning högre. Gaturummen är smala och utgörs nästan uteslutande av hårdgjord yta. De större vägarna, Ekholmsvägen och Vårbergsvägen, löper upphöjda i förhållande till den omgivande bebyggelsen.

Skolans utemiljö utgörs av Bredholmstorget som ligger strax invid Skärholmstorget och är i dagsläget glest befolkat under hela dygnet. Byggnaderna runt torget är i huvudsak slutna till sin karaktär med ett fåtal entréer. Till planområdet leder två stråk. Ett stråk leder längs med Bredholmstorget och ett följer Portholmsgången. Brist på aktiva bottenvåningar och en labyrintisk struktur gör att området kring planområdet upplevs som en otrygg del av Skärholmen centrum.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastigheterna i Skärholmen centrum är klassificerade av Stadsmuseet utifrån kulturhistoriskt värde. Grön färg innebär att fastigheten och dess bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gul färg innebär att fastigheten och dess bebyggelse är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistorisk värde.



Kulturhistorisk klassificering med aktuell byggnad som avses rivas markerad med röd ruta.

Annexet, som rivs, bedöms mer tålig för förändring än skolans huvudbyggnad då den tillkom något senare och har genomgått flera utvändiga förändringar.

Service

Skola och förskola

I närområdet finns grundskolor och gymnasium. Behovet av skolplatser tillgodoses i befintliga och planerade skolor i Skärholmen. Det finns flera förskolor i närheten. Förskola kan inte inrymmas inom planområdet. Förskolebehovet behöver därmed tillgodoses utanför planområdet.

Kommersiell och offentlig service

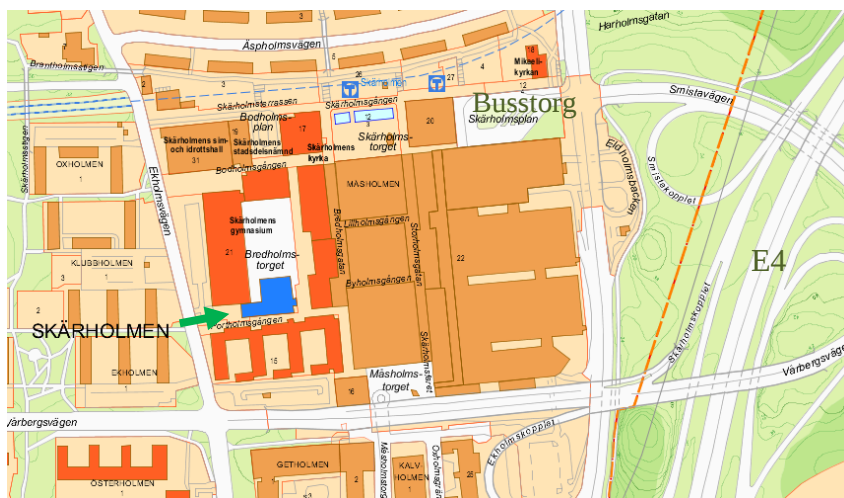
I Skärholmens centrum finns ett rikt utbud av både offentlig och kommersiell service. Här finns bland annat köpcentrum, bibliotek, biograf, ungdomsgård, vårdcentral och tandvård, kyrka och moské, teater samt sim- och idrottshall.

Gator och trafik

Centrumsområdet omges av tre större gator, Ekholmsvägen i väst, Vårbergsvägen i syd och Skärholmsvägen parallellt med E4:an i öst. Genom områdets trafikseparering består gaturummen inom centrumområdet av gångfartsgator, med undantag av angöringsgatan och vändplanen Bodholmsgången.

Tillfarten till planområdet sker via Ekholmsvägen.

Ekholmsvägen är en huvudgata med överdimensionerad trafikyta för bilar. Trafikflödet är uppemot 7 500 fordon/dygn. Gatan har gångbanor på ömse sidor och ett flertal anslutningar.



Tillfart markerad med grön pil. Annekset i blått.

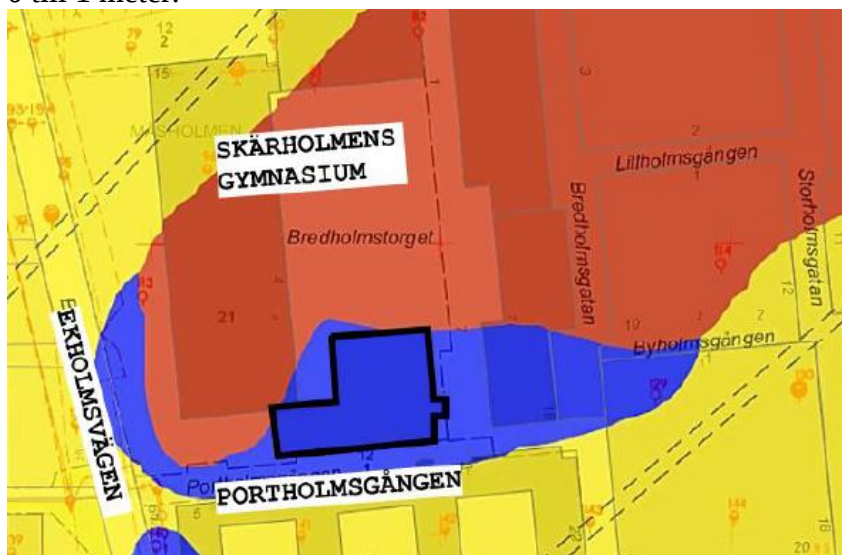
Kollektivtrafik

Vid Skärholmens centrum knyts stomtrafiken för buss med övriga busslinjer samt tunnelbanans röda linje. Bytespunkten klassas även som en regional målpunkt. Planerade linjer för Spårväg syd skapar ännu bättre förutsättningar för utveckling i området.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består av morän (blå färg på kartan) och berg eller ytnära berg (röd färg på kartan). Förväntat djup till berg varierar mellan 0 till 1 meter.



Byggnadsgeologiska kartan över aktuellt område.

Markradon

Marken bedöms ha höga radonvärden. I samband med planens genomförande ska utredningar av markradon genomföras.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Direkt väster om planområdet, i tunneln under Ekholmsvägen, är det hög sannolikhet för vattenansamling under stora skyfall.

Färgskalan i kartan illustrerar mängd och sannolikhet för vattensamling. Från ljus färg som illustrerar liten sannolikhet till mörka färger som illustrerar stor sannolikhet. Röd färg i tunnel hänvisar till möjligheten för över 1 meter vattendjup vid extremväder.



Källa: Stockholms stad

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i primär och sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Mälaren-Rödstensfjärdens tillrinningsområde. Mälaren-Rödstensfjärdens är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv. Den ekologiska statusen är idag ”god status”. Miljökvalitetsnormen ”god ekologisk status” ska uppnås till år 2021, vilket innebär att normen uppnås. Den kemiska statusen uppnår idag ”ej god status”. Miljökvalitetsnormen ”god kemisk status” ska uppnås till år 2021.

Riksintressen

Riksväg E4/E20

Riksvägen E4/E20 som ligger ca 400 m fågelvägen och ca. 600 m i körväg från planområdet, ingår i det nationella stamvägnätet samt i det av EU utpekade Trans-European Transport Network, TEN-T. Förbifart Stockholm som passerar 500 m från planområdet i tunnel och med ner/uppfart ca 750 m från planområdet är av riksintresse.

Flyghinder

En flyghinderanalys för flygplatserna Stockholm/Arlanda och Stockholm/Bromma har gjorts för att bedöma potentiella konsekvenser av husets höjd på dessa. Efter att ha granskat flyghinderanalysen har ingen av nämnda flygplatser någon erinran på planen.

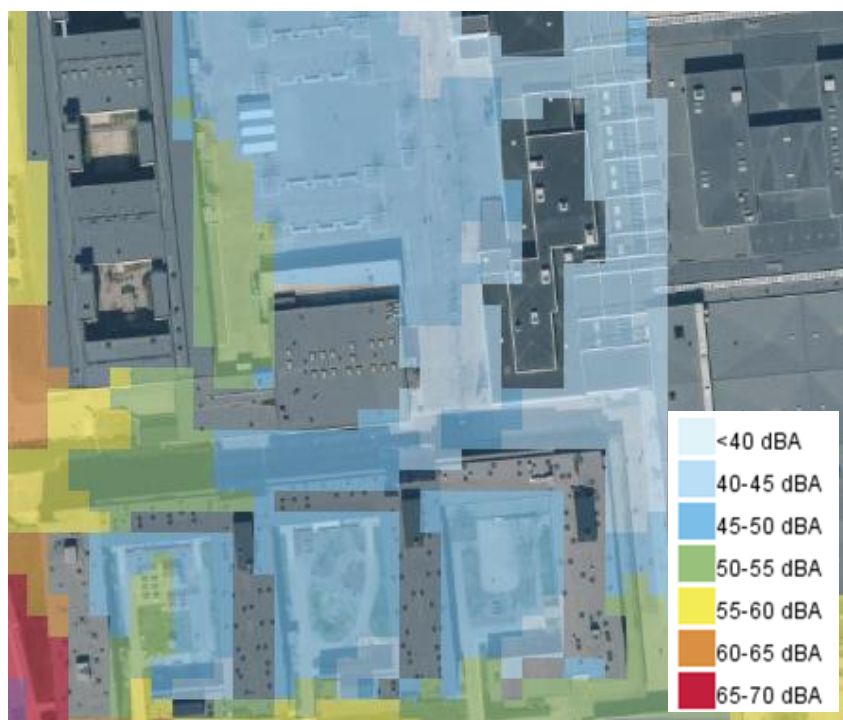
Störningar och risker

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras inom planområdet. Halten av partiklar PM 10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 24 - 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller

Planområdet är inte buller exponerat på marknivå. Befintliga vistelsesytor har god ljudnivå då planområdet präglas av att till största del omkransas av trafik fria gångytor. Planområdets exponeras för buller från E4/Södertäljevägen.



Utdrag ur Stockholms bullerkarta (miljöförvaltningen, 2016)

Mätningar har gjorts för att kunna bedöma effekten av industribuller från närliggande byggnader. Alla uppmätta aggregat antas vara punktkällor vars ljudutbredning är i fritt fält.

Aggregat på SKHLM-gallerians tak ger upphov till ljudnivåer på fasad som uppfyller ljudkrav. Fläktarna var i normal drift under mätning. Inga bullerdämpande åtgärder behövs.

Mätningar från ljudkällor på Skärholmens Gymnasium och Micasas byggnader visar att riktvärden kan uppfyllas på bostadsfasad och uteplats. Beräkningar visar att ljudnivån från

trafikbuller på fasad är mycket högre än för industribuller på fasad och sannolikt inte är hörbart.

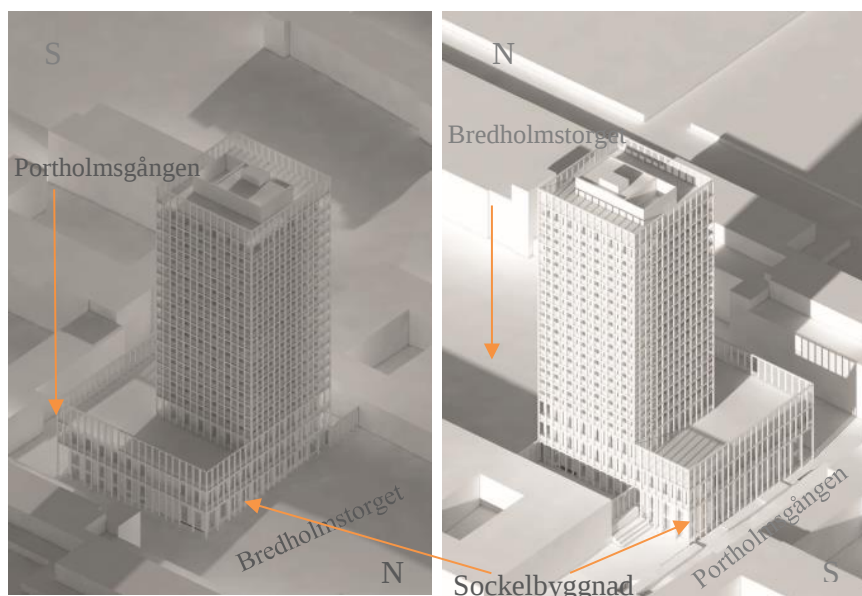
Planförslag

Planförslaget består av en byggnad med ca 3000 kvm kontor och verksamheter i en sockelbyggnad på tre våningar med en smalare byggnadsdel med huvudsakligen bostäder ovanpå.

Den nya bebyggelsen tillför ytor för ca 300 arbetsplatser och cirka 100 bostäder, vilket skapar förutsättningar för liv över dygnets alla timmar och vitaliserar en del av centrum som idag kan upplevas som folktom och otrygg.

Ny bebyggelse

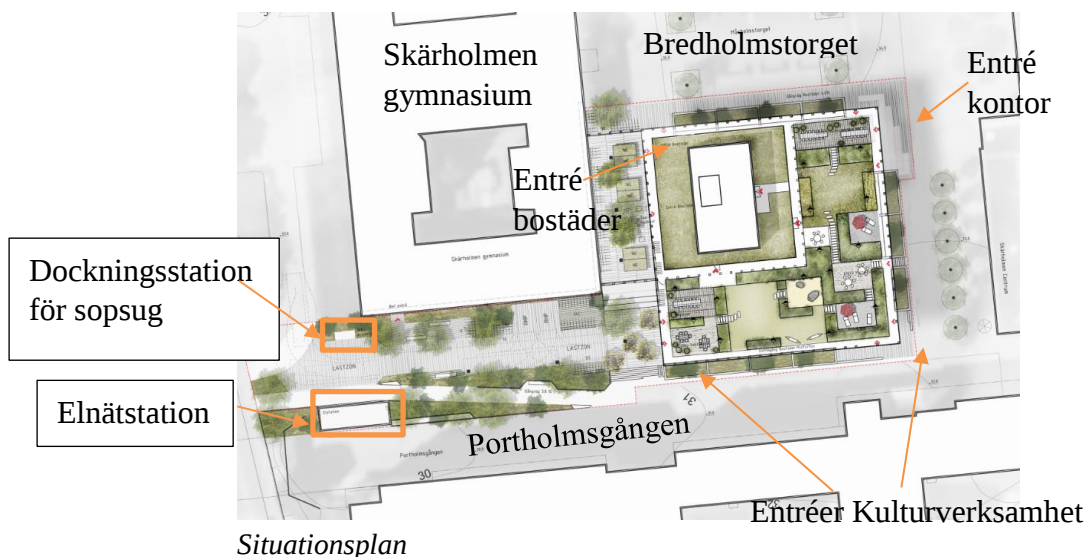
Den nya byggnaden placeras inom samma fotavtryck som befintlig byggnad, men är något mindre. Byggnaden kan i grova drag delas in i två volymer. En sockelbyggnad i suterräng med två våningar mot Bredholmstorget respektive tre våningar mot Portholmsgången. Sockelbyggnaden ska inrymma lokaler för kontor och kultur samt entréer till bostäderna. Över sockelbyggnaden är ett bostadshus tänkt resa sig. Sammanlagd höjd, från marknivå på Portholmsgången, är 21 våningar. Sockelbyggnadens skala samspelar med den omgivande lägre centrumbebyggelsen.



Källa: Söderberg Söderberg Stockholm

Entréer till kontor respektive bostäder är föreslagna att placeras mot Bredholmstorget och entré till lokaler för kultur mot Portholmsgången. Sockelbyggnadens entréer möter befintliga

marknivåer och orienteras till byggnadens hörn. Huvudentré för kulturverksamhet kommer att ligga en våning under kontorsingången. Mellan bostadsentrén mot Bredholmstorget och entré för kulturverksamhet mot Portholmsgången skiljer en våning.

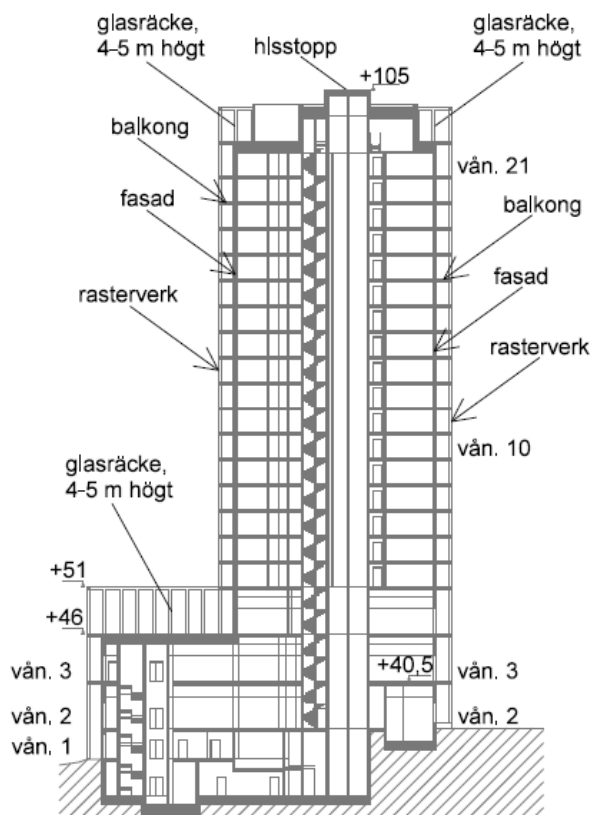


Gestaltning

Bebyggelse

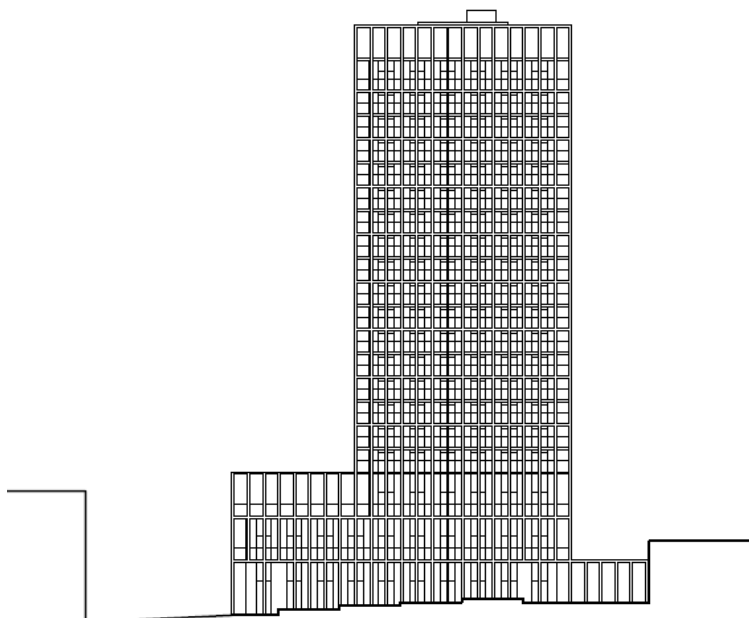
Det höga huset föreslås ges en uttrycksfull karaktär och är tänkt att bli ett tillägg av samtida arkitektur i stadsbilden, med omsorg om detaljutförande och val av material som håller över tid. Sockelbyggnaden relaterar till omgivningens skala och innehåll, med kontor och verksamheter. Den högre bostadsdelen relaterar höjdmässigt till den trappande bostadsbebyggelsen på berget i norr, ett försök att lyfta fram de nya bostäderna som en skylt för det nya Skärholmen vars utveckling ska förstärka Skärholmen som ett viktigt regionalt center, så väl som att visa till det allmännyttiga bostadsbolagets verksamhet och dennas förstärkande närvaro i stadsdelen.

Hela byggnaden ska omges av balkonger med transparenta glasträcken som binds samman av ett finmaskigt, ljus fasadrasterverk i slipad terrazzo. Glasräcken ligger i sin helhet innanför rasterverket. Första horisontala raster drag ligger vid första balkongbandet på +40,5 meter ovan nollplanet och utgör taket på en arkad som går runt hela huset.



Principillustration. Söderberg Söderberg

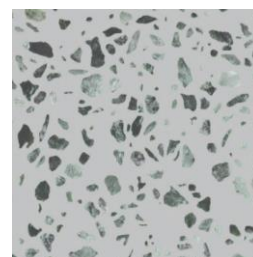
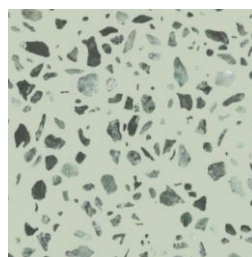
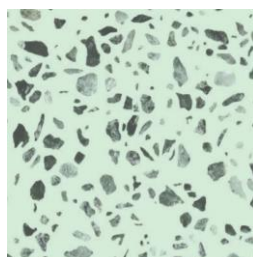
Byggnadens systematiska och rationella uppbyggnad anknyter till den omgivande 60-talsarkitekturen. Fasadernas funktion ger byggnaden dess utseende och kvaliteter. Balkongbanden förhindrar brandspridning i fasad, löser bullerproblem och möjliggör fönsterdörrar i alla öppningar för ökad visuell kontakt mellan in-och utsidan och rörelse över dygnet.



Variation på ett tema som kan utvecklas vidare, här med olika ytterliv på bostadstornets balkongplattor. Genom ett indrag från yttre till inre pelarliv på varannan våning binds de högre våningshöjderna på kontorsdelarna ihop med bostadstornets lägre till en sammanhållen enhet. Söderberg Söderberg.

Färger och material

Pelare, balkongfronter och fasadbeklädnad utförs i slipad, ljus grågrön cementmosaik, Terrazzo. I likhet med Skärholmens gymnasium är fasadmaterialet betong med öppen ballast, men nu i en 'ädlare' variant. Grönska och växtlighet avses klättra längs fasadrastret till balkonger och terrasser. Byggnadens diskret gröna kulör samspelar med den gröna växtligheten för en städsegrön helhet som är 'grönt över året'.



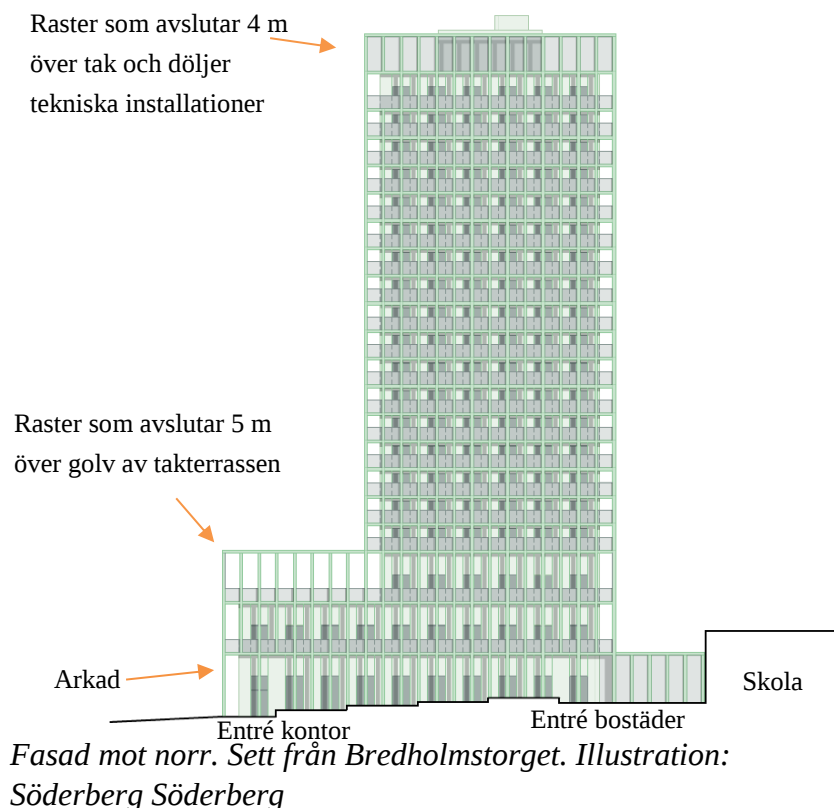
Färgprover på Terrazzo till fasad och rastermaterial. Källa Söderberg Söderberg.



Fasad mot norr sett från Bredholmstorget med Skärholmen gymnasium till höger och köpcentrum till vänster (Skiss från Söderberg Söderberg)

Både på sockelbyggnaden och på bostadstornet avslutas rastret med att sträcka sig 4-5 meter över taket vilket döljer det mesta av tekniska installationer på bostadshuset och ger huset ett enhetligt helhetsintryck. Taken på sockelbyggnaden består i sin helhet av vistelsesytor.

Det höga glasträcket som följer rastret hela vägen upp på den lägre byggnadsvolymen bidrar till en gestaltningsmässig helhet, bättre vistelseytor med tanke på buller och vindförhållanden och fungerar även som en effektiv säkerhetsåtgärd.



Entréer ska vara tydligt markerade. I bebyggelseförslaget har varje entré markeras med öppna ytor belagda med sten i mönsterverkan. Bostäderna, kontoret och kulturlokalerna får varsin entré som ger intrycket av att husets vänder sig mot alla omkringliggande stadsrum.

Taket till den lägre sockelbyggnaden ska utformas som takterrass med gemensamma ytor avsedd för både kontorspersonal och boende. Takterrasserna förslås utgöras av trädäck med möblemang och större kärl för buskträd samt gräsmatta.

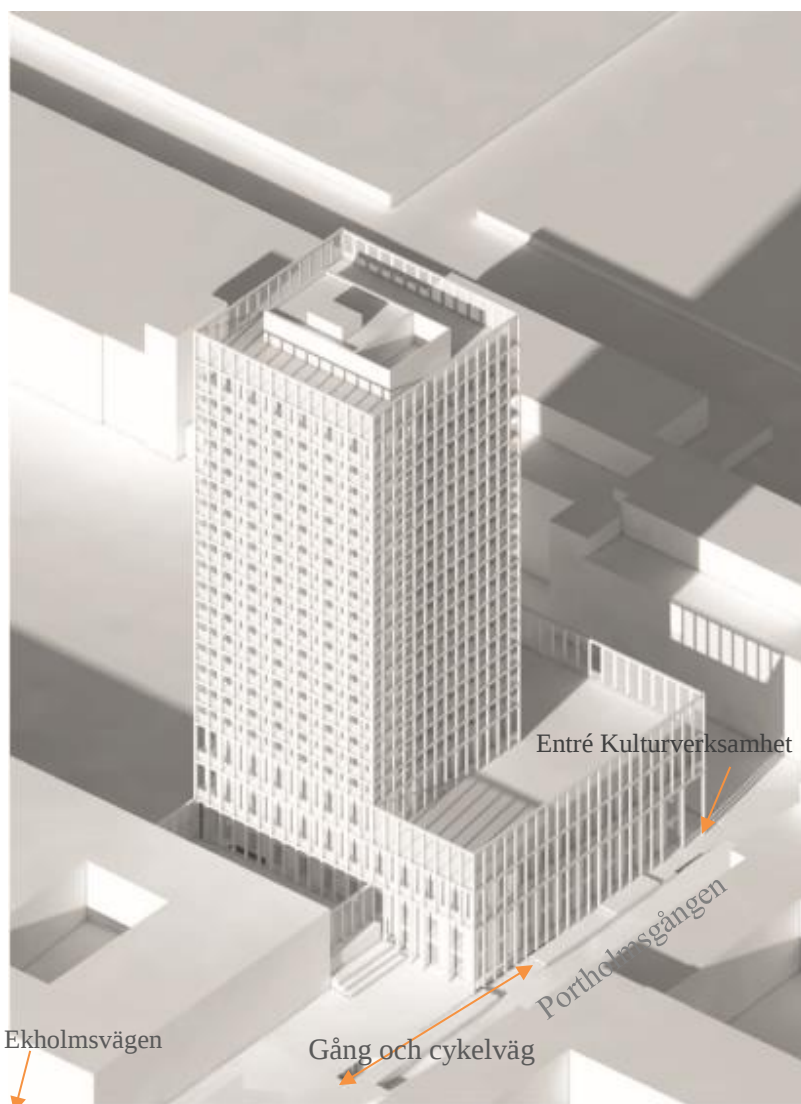
Förgårdsmark

Förgårdsmarken mot Portholmsgången och Bredholmstorget samt stråket mellan dessa, föreslås till stor del bestå av grönskande planteringslådor i olika nivåer som följer terrängen en halvmeter över marken. Flaken fylls med både marktäckande buskar och perenner, solitärbuskar och klätterväxter som leds upp på husets fasadsystem. Flakens kanter utförs i trä och är tänkta att bjuda in förbipasserande till att sitta ned.

På ytan mellan den nya byggnaden och befintlig skolbyggnad möjliggörs ett gårdsrum. Gården avses förses med större träd, cykelparkeringar och gemensamhetsytor och småbarnslek.



Illustration av byggnadens takterrasser och gröna takdelar, Situationsplan Urbio.



Södra sidan med nya gångvägen, Källa: Söderberg Söderberg.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Bredholmstorget förblir skolgård och Portholmsgången kvarstår som gångstråk. Kontorslokalerna och bostäderna kommer få entréer mot Ekholmsvägen och Bredholmstorget. Entréer mot Bredholmstorget och Portholmsgången utgör huvudentréerna för de som färdas kollektivt, cyklar eller går.

Ett allmänt tillgängligt gång- och cykelstråk möjliggörs genom fastigheten och kopplar Portholmsgången till Ekholmsvägen.

Tillgänglighet

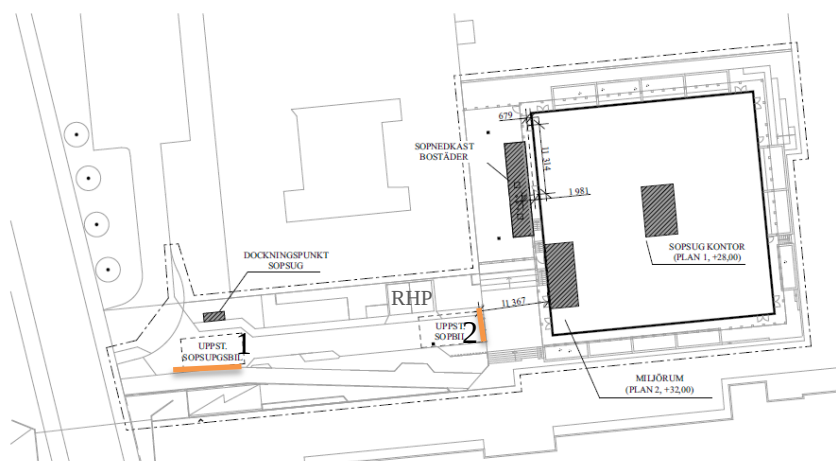
Planen möjliggör att fullgod tillgänglighet kring entréer och gångtytor. Gångbanan knyter Portholmsgången till Ekholmsvägen

och följer kvartersgatans nivå från Ekholmsvägen till efter att gångvägen har passerat elnätstationen. Därefter sänker den sig och möter Portholmsgången via en ramp med maximal lutning på 4,8 %.

Angöring med fordon

Angöringen till det nya kontoret delas med infarten till parkeringen för Skärholmens sim- och idrottshall, Stadsteaterns parkering samt gymnasiets parkering. Angöring med bil ska ske via befintlig tillfart mot Ekholmsvägen. Anslutningen justeras något jämfört med dagens situation som en följd iordningställande av gång- och cykelramp. Transporter till planområdet liksom sophantering ska nyttja denna anslutning. Det finns inte utrymme för vändplan inom planområdet. Dockningspunkt för sopsug är lokaliserad vid infarten och innebär en billängds backning för att nå uppställningsplats vid dockning. Varuleveranser och hämtning av sopor från miljörum medför en längre backning.

För att förhindra olyckor vid backning sätts pollare upp där gång och cykelväg och angöringsväg möts. Även platsen framför byggnadens ingång skyddas med pollare.



Angöring för sopsug (1) och varutransporter och sopor från miljörum (2). Område för pollare markerat med orange. Illustration Söderberg Söderberg.

Parkering

Inom planområdet kommer inga parkeringsplatser för bilar att anläggas. En tillgänglig parkeringsplats anordnas mot Ekholmsvägen.

Parkeringsbehovet för kontor och bostäder tillgodoses i befintligt parkeringsgarage (P6) vid Äspholmsgränd genom parkeringsköp. Angöring till garaget sker via Ekholmsvägen och entré för gående finns mot Skärholmsterrassen, cirka 300 meter från planområdet.



Lokalisering av parkeringar.

Med 3 cykelparkeringar/100 kvm BTA för bostäderna och 10 platser/1000 kvm för kontor är behovet av ca 270 cykelparkeringar varav 220 avsedda för bostäderna och 50 för kontoret. Inom planområdet finns ca 160 cykelparkeringar inomhus och ytterligare ca 70 platser utomhus väl avskilda från skolgården i övrigt. En del av det återstående parkeringsbehovet kommer att kunna tillgodoses som långtidsförvaring i garaget. Det kan förväntas ett visst samnyttjande mellan bostädernas och arbetsplatsernas parkeringsbehov för cyklar eftersom behoven uppstår vid olika tidpunkter på dygnet, varför riktlinjer för parkering kan anses uppfyllda även för cyklar.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Anslutning kan ske till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Energi

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärme.

El och tele

Byggnaden kan anslutas till befintligt telenät.

Planförslaget möjliggör att en elnätstation kan uppföras i planområdets västra del. Angöring sker via Portholmsgången.

Avfall

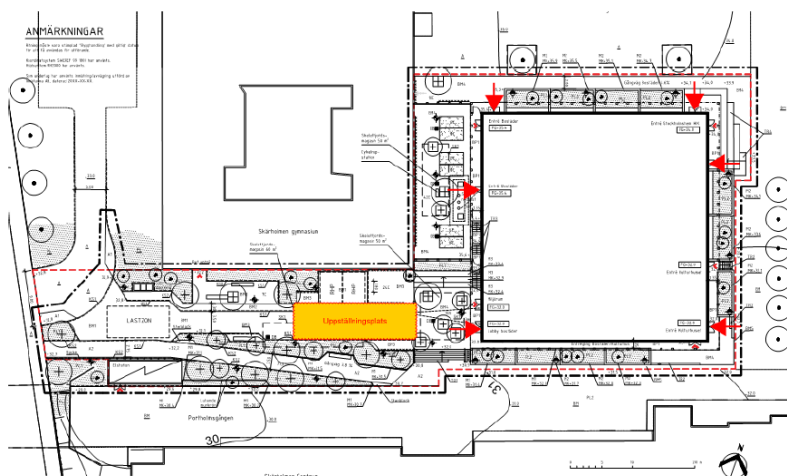
Avsikten är att anlägga en sopsugsanläggning för mobil tömning. Dockningsstation kan placeras väster om den befintliga skolbyggnaden. Miljörum för källsortering ska anordnas inom den nya byggnadens västra del, i anslutning till ytan för angöring mot Ekholmsvägen.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi. Omhändertagande av takvatten planeras ske lokalt med grönska i form av planteringar eller gröna tak på terrasserna. Takytor och omkringliggande mark avses i hög utsträckning bestå av vegetation för att minska den totala avrinningen. Takyternas vegetationsdelar föreslås vara en blandning av ängsytor med vattenhållande magasin i botten, sedummattor och större kärl med buskträd. Bräddat takvatten från de hårdgjorda ytorna leds med invändiga stuprör ner till marknivå. Vatten i markytorna kring byggnaden leds där det är möjligt till skelettjordar runt trädgroparna.

Räddningstjänst

Primär uppställningsplats placeras mellan Skärholmen gymnasium och Måsholmen 21. Uppställningsplatsen kan placeras inom 50 meter från angrepsväg till bostäderna, angrepsväg till kontorslokalerna och dörr i fasad till lokalen i souterrängplan. Infart till uppställningsplats kan ske direkt från Ekholmsvägen.



Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon respektive byggnadens angrepsvägar markerade. (Illustration Brandskyddslaget)

Ingen utrymning dimensioneras med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon eller bärbara stegutrustning. Det är därför inga krav på uppställningsplatser intill byggnaden. Räddningshiss kommer installeras i byggnaden. Åtkomst till denna planeras via bostadsentré i hörnet mot Bredholmstorget/Skärholmen gymnasium. Förutsättningarna till framkomlighet till närliggande byggnader bedöms inte försämrats i och med uppförande av byggnaden.

Brandvattenförsörjning till byggnadsdelen med bostäder sker via trycksatt stigarledning med servis i byggnaden och är således oberoende av räddningstjänstens uppkoppling mot brandpostnätet. För sockelbyggnaden med kontor och lokal tillämpas brandvattenförsörjning via brandposter och räddningstjänstens släckbil med pump. Dessa delar kommer även förses med automatisk vattensprinkelsystem.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell

skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Rödstensfjärden. Planförslaget medför att mer dagvatten omhändertas lokalt jämfört med i dagsläget och bidrar därför till en förbättring.

Stadsmiljö

Planen tillför ett byggnadselement som kan fungera som landmärke inom och till/från området och därigenom öka orienterbarheten och tydliggöra målpunkten Skärholmens centrum i topografin. Byggnadens tillskott av många användare och invånare på liten yta i kombination med i den södra, ofta tomma och under kvällstid otrygga, delarna av centrum tillför liv, aktivitet och därigenom trygghet över dygnet. Placeringen förstärker och förbättrar samtidigt stråk, tillgänglighet och genomsikt i området. Med en bottenvåning som följer befintlig topografi och genom aktivering av byggnadens hörn skapas ett dynamiskt gränssnitt till omgivningen.

Genom webenkäten ”Bästa Platsen” har invånarna efterfrågat nya bostäder, mer butiker/service, tryggare miljöer samt mer grönska i Skärholmen centrum. Planförslaget bidrar till ökad trygghet genom att tillföra en större variation av funktioner i området, som kan bidra till ökat flöde av människor under större delar av dygnet. Att möjliggöra för ett stort antal arbetsplatser i kombination med kulturverksamhet och ett stort antal lägenheter som ger underlag till ett levande stadsrum alla dygnets timmar är helt i linje med översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier.

Stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö

Den föreslagna byggnaden avviker från platsens rådande arkitektur, särskilt vad gäller byggnadsvolymen. Byggnadens skala som bryter mot den befintliga låga skalan, bidrar till en tydligt avläsbar ny årsring i Skärholmens centrum. Materialval kan ses som en förädling av befintligt material med betong som huvudmaterial. Byggnaden står inte i kontrast till, men avviker något från befintlig miljö vad gäller färgsättning.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den nya byggnaden, genom den egenskapen att lokalisera ett stort antal nya invånare i centrum med över 100 nya lägenheter och tillskapande av flera hundra arbetsplatser, utgör en viktig del i att skapa en trygg och socialt hållbar miljö i Skärholmens centrum, och bedöms därför motivera en ändring av stadsbilden ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Riksintresse

Planen bedöms inte ha någon effekt på riksintresse E4/E20.

En flyghinderanalys har gjorts och planen bedöms inte ha någon effekt för Bromma eller Arlanda flygplatser.

Störningar och risker

Ras och skred

Byggnaden kommer i sin helhet att grundläggas på berg. Några förändringar av bergets egenskaper bedöms inte uppstå till följd av kommande klimatförändringar. Omgivande mark är relativt plan och ytorna är idag hårdgjorda vilket görs att regnvatten i huvudsak leds bort från området som ytvatten, utan att erosion uppstår. Inga risker för ras och skred bedöms uppkomma även vid kommande klimatförändringar.

Översvämningsrisker

Översvämningsrisker bedöms inte öka. Den nya byggnaden har mindre fotavtryck än befintlig byggnad och mer vattenabsorberande grön yta tillförs i jämförelse med idag.

För att minimera risk att vattenansamling vid tunneln under Ekholmsvägen påverkar planerad elnätstation är det viktigt att elnätstationens höjd över tunnelns lågpunkt beaktas och anpassas till lämplig höjd. Ett extremflöde från ett 100-årsregn, beräknat med en klimatfaktor på 1,25, beräknas kunna ge en vattennivå på upp till +31,25. För att säkerställa att nätstationen inte översvämmas vid ett 100-årsregn bör färdiggolvsnivån placeras på +31,25 eller högre. Detta regleras genom planbestämmelse f5.

Dagvatten

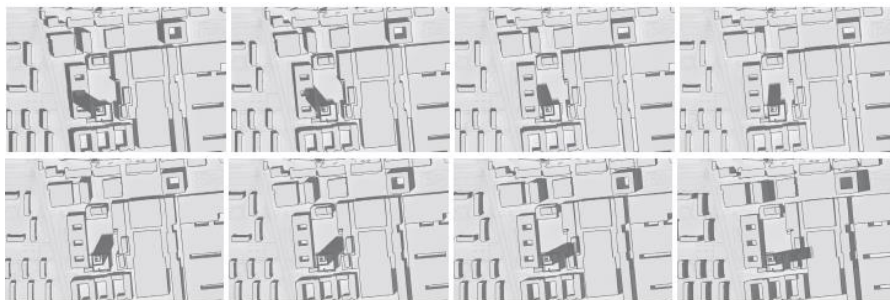
Dagvattenhantering inom fastigheten går ut på att eftersträva att all avrinning leds genom ett filtrerande material innan det via serviceanslutningen släpps ut på det kommunala ledningsnätet. Åtgärdsnivån på rening och fördröjning av 20 mm nederbörd antas säkerställa att närsalt- och föroreningsbelastning från fastigheten minskar i samband med planerad exploatering.

Buller

Det finns ingen direkt bullerkälla men planområdet berörs av buller från E4/E20 som överskrider 60dB(A) på byggnadens högre del när vinden kommer från sydost, vilket statistisk är den mest sällsynta vindriktningen. På marknivå, och husets utevistelseområde, ligger ljudnivåer på 45-50 dB(A). Högre upp har alla sidor nivåer över 55 dB(A) så bullerkonsekvenserna kommer vara lika oansett hur byggnadsvolymen placeras på sockelbyggnaden. Det är i första hand bostadstornets östra och södra sidor som är utsatta för buller. Den höga bostadsdelen har ekvivalenta ljudnivåer över 60 dB(A) vid fasader mot söder och öster. Bullerskyddande åtgärder på fasaderna mot öster och väster krävs för att riktvärden för den ekvivalenta ljudnivån ska kunna uppfyllas. Balkonglösningar med tätt glasträck och ljudabsorberande tak kommer sänka bullernivån vid fasad. Den maximala ljudnivån vid bostadsbyggnadens fasad uppfyller riktvärden för nattetid. Med bullerdämpande glasträcken runt takterrasser uppfylls riktvärden för ekvivalent ljudnivå på uteplatser.

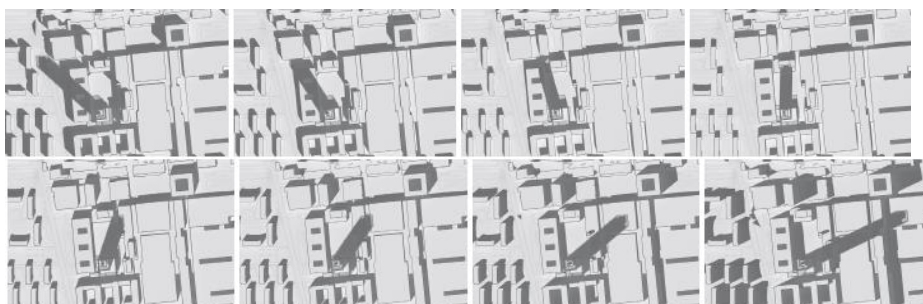
Ljusförhållanden och lokalklimat

Sockelbyggnaden är i samma skala som närliggande byggnader, likt annexet som ligger där idag och kommer inte ändra sol- och skugg förhållanden avsevärt från dagsläget. Det är främst bostadsdelen som sträcker sig 18 våningar över sockelbyggnaden som påverkar omgivningen genom skuggverkan. Närmaste bostadshus ligger på visst avstånd väster om Ekholmsvägen och berörs ej av skuggning från den nya byggnaden. Detta gäller även äldreboendet på södersidan av Portholmsgången. Över dygnet och året skuggas främst skolkomplexet i väster samt SKHLM- gallerian i öster av den nya högdelen av byggnaden. I extremfallet med hög solkurva på midsommarafton skuggas Bredholmstorget främst av den nya byggnaden och då vid lunchtid kl. 12.



Skugga midsommarafton. Från övre rad vänster hörn, solens gång timme för timme kl.09 – 16.

I det andra extremfallet, vår och höstdagjämning med låg solkurva skuggas Bredholmstorget mer. Kringliggande bebyggelse samverkar med höghuset under morgon- och kvällstid till en relativt utbredd skuggbild. Vi lunchtid kl. 12 skuggar endast den nya byggnaden torget, men även här lämnas hälften av torget solbelyst.



Vår och höstdagjämning. Från övre rad vänster hörn, solens gång timme för timme kl.09 – 16.

Planförslaget innebär att antalet soltimmar på Bredholmstorget kommer minska. Störst påverkan ses vid vår- och höstdagjämning.

Oavsett tidpunkt på dagen kommer Bredholmstorget innehålla ljusa områden för vistelse och olika aktiviteter.

I planen angörs även vistelsesytor med sittplatser, grönska och goda sol- och vindförhållande på husets östra sida mot Ekholmsvägen.



Visionsbild på nya sittplatser på byggnadens östra sida, mot Ekholmsvägen. Bild Söderberg Söderberg.

Vindförhållanden

Den föreslagna byggnaden kommer påverka vindklimatet i närområdet i hög grad. Bredholmstorget har idag önskvärda vindförhållanden för långvarig vistelse men kommer efter planens genomförande till stora delar att få ett vindklimat som klarar vindkomfortkriterierna för kortvarig vistelse. Både Portholmsgången och passagen mellan Bredholmstorget och Portholmsgången får en mindre del av ytan som inte har önskvärda förhållanden för långvarig vistelse. Platsen med de blåsigaste förhållanden flyttas dock från söder om passagen mellan Portholmsgången och Bredholmstorget till norra delen av passagen och väster om Portholmsgången. För alla tre studerade ytor är det sydostlig vind som ger störst förstärkning av vinden. Sydostvind hör till de mest sällsynta vindriktningarna, så den negativa ändringen är mer sällsynt. Det område som berörs mest är det minst använda då det även i dagsläget är det området med mest skuggning. Det område där flest människor rör sig idag, stråket från Skärholmstorget till/från Bredholmstorget, får bättre vindförhållanden än i dagsläget. Detsamma gäller området mellan Huvudentrén till Skärholmen Stadsteatern och simhallens entré som efter byggnation får en förbättring till optimala vindförhållanden för utevistelse. Vindstudien tar inte hänsyn till befintlig vegetation (se bild under). Storleken på dessa träd kommer agera som en vindåtgärd. Ett högt hus kommer att ha en effekt på vindförhållanden, med områden som får ökad vind och andra områden som får mindre vind. Sammantaget kommer det även efter byggnation finnas

tillräckligt kvalitativa platser för utevistelse till att förvara byggande av ett högt hus enligt planförslag.



Befintliga träd som det inte tagits hänsyn till i vindutredning, men som kommer ha en positiv inverkan på torgets vindklimat så länge dom finns kvar.



Visionsbild på torg, med träd och potentiell programering som skulle kunna ha en positiv effekt på torgets vindklimat. Bild Söderberg Söderberg.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms beakta flera av de åtgärder som formulerats under de tre målen sett ur ett barnrättsperspektiv och därmed ha en positiv påverkan för barn i stort.

Målet Miljö och hälsa bedöms uppnås genom att planförslaget skapar en grönare miljö som bidrar positivt till hälsan såsom gröna tak, fasader och vistelseytor samt tillgodoser goda ljus-, klimat- och ljudförhållanden inom planområdet där barn vistas och leker.

Planförslaget bedöms möjliggöra att målet Boende och vardagsliv uppnås till största del. Detta genom att gröna platser för möten, lek och vistelse i närmiljön erbjuds samt kopplingen till Perennparken i väster och annan kommersiell och offentlig service i centrum stärks, vilket bidrar till ett mer levande område under fler av dygnets timmar.

Målet Trygghet och tillgänglighet bedöms uppnås då byggnaden blir ett nytt landmärke som underlättar för barn att orientera sig i området. Gatuplan och vegetation utformas i barns ögonhöjd och ytorna blir öppna och gena för att öka trygghet, säkerhet och tillgänglighet.

Tidplan

Samråd	21 november – 19 december 2018
Granskning	5 juni – 3 juli 2019
Antagande	26 september 2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av nödvändiga avtal och överenskommelser mellan staden och berörda bolag.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ.

Byggaktören ansvarar även för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark, samt erforderlig rivning av befintliga anläggningar. Byggaktör ska svara för genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras på

allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Överenskommelse om exploatering ska träffas mellan staden och byggaktören innan detaljplan antas. Den avstyckade fastigheten ska upplåtas med tomträtt. I avtal regleras bl.a. tillägg till tomträttsavtal, servitut för x-område samt genomförandet av detaljplanen, däribland utbyggande av allmänplatsmark samt återställandearbeten.

Innan detaljplanen antas ska avtal om försäljning av tomträttsfastigheten träffas mellan SISAB och AB Stockholmshem. Staden skall träffa ett tilläggsavtal med SISAB som möjliggör en inskränkning av tomträtten för Måsholmen 21. Kostnaderna för därav nödvändig fastighetsbildning, nödvändiga rättigheter m m ska bäras av Stockholmshem AB.

Rättigheter för befintliga ledningar ska säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

Verkan på befintliga detaljplaner

Befintlig detaljplan Pl 6235 upphör helt att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar del av Måsholmen 21 och 12 som ägs av Stockholm stad. Måsholmen 21 är upplåten med tomträtt till SISAB.

Användning av mark

Inom kvartersmark möjliggör planförslaget markanvändning för bostäder, kontor, elnätstation och verksamheter. Del av kvartersmark ska vara allmänt tillgänglig.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

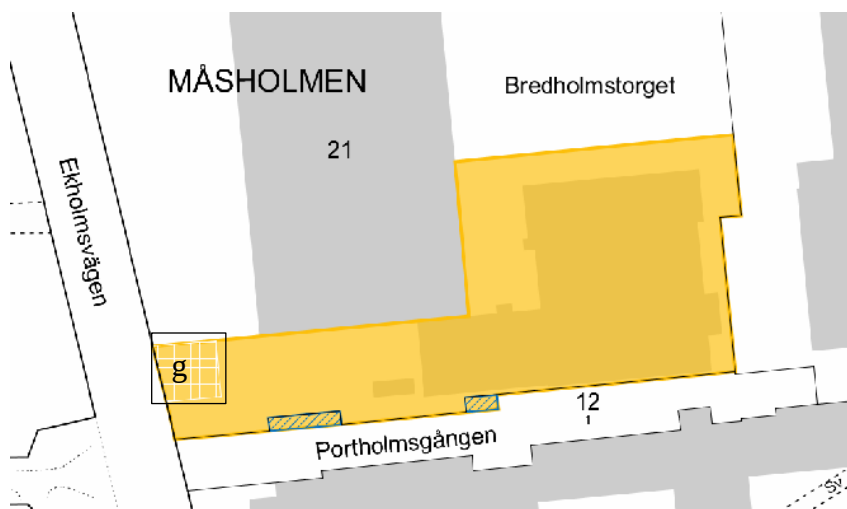
Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

Område utlagt för bostads-, centrum- och kontorsändamål mm avses utgöra en fastighet som bildas genom avstyckning från Måsholmen 21. Avtal om inskränkning av tomträtt ska ha upprättats innan fastighetsbildning sker. Genom fastighetsreglering förs områden av Måsholmen 12 till den nya fastigheten.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik är avsatt (x). Rätten kan säkras genom inrättande av avtalsservitut.

Markreservat för angöring av Måsholmen 21 från Ekholmsvägen över den nya fastigheten har avsatts (g). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller bildande av gemensamhetsanläggning i samband med lantmäteriförrättning.



Figuren illustrerar aktuell fastighetsbildning. Inom planområdet bildas en ny fastighet för bostäder, kontorsändamål mm (gult område). Den nya fastigheten tillförs mark från Måsholmen 12 (blått raster). Gemensamhetsanläggning kan bildas för gemensam angöring (vitt raster).

Rättigheter för el-ledningar kan bli aktuella i Portholmsgången.

Ekonomiska frågor

Staden har inga planerade åtgärder på allmän plats till följd av planen.

Byggaktören bekostar planarbetet. Byggaktören står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt ska svara för genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Detta gäller även område markerat med x på plankartan.

Byggaktören svarar ekonomiskt för erforderliga ledningsflyttar inom den befintliga tomträtten Måsholmen 21.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB svarar för eventuell utbyggnad av VA-system till följd av tillkommande bebyggelse.

Fastighetsbildning

Kostnaden för fastighetsbildning, rättigheter m.m. ska i förhållandet mellan Skolfastigheter i Stockholm AB och byggaktören bäras av byggaktören.

El och tele m.m.

Flytt av befintlig elnätstation, till ny plats inom planområdet, bekostas av byggaktören och utförs av ledningsägaren.

Respektive ledningsägare svarar ekonomiskt för samt ska genomföra utbyggnaden av ledning vid eventuellt erforderlig nerläggning.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.