

Handläggare
Nina Mjaaland
Telefon 08-508 27 212**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Antagande av förslag till detaljplan för del av kv.
Måsholmen 21 (kontor och verksamheter – ca
100 lägenheter och 300 arbetsplatser)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas.

Anette Scheibe Lorentzi
Stadsbyggnadsdirektör Monika Joelsson
 Avdelningschef Pia Ölvebro
 Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att uppföra en ny byggnad för kontor, kulturverksamhet och bostadsändamål samt en elnätstation. Planen möjliggör för ca 100 bostäder som avses att upplåtas med hyresrätt och ca 300 arbetsplatser.

Planen möjliggör en byggnad i två volymer; en sockelbyggnad om tre våningar och en högdel om sammanlagt 21 våningar. Sockelbyggnaden inrymmer huvudkontor för Stockholms hem och kulturverksamhet, bl a lokaler för Stadsteatern i bottenvåningen. Högdelen ska i huvudsak innehålla bostäder.

Planen ingår i projektet Fokus Skärholmen, som syftar till att åstadkomma stadsutveckling i ett av översiktsplanens fokusområden; stadsdelarna Skärholmen, Bredäng, Sätra och Vårberg.

Byggnadens utformning bidrar till en socialt hållbar stadsmiljö bland annat genom att bottenvåningarna, som har entréer i alla väderstreck, ges ett innehåll som stödjer det offentliga stadslivet. Tillskott av bostäder och kulturverksamheter skapar liv i närområdet även kvällstid. Den nya byggnaden kommer att utgöra

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

ett landmärke av hög arkitektonisk kvalitet i Skärholmens centrum, vilket bidrar till förbättrad orienterbarhet och stärker identiteten för Skärholmen.

För att möjliggöra orienterbara och gena gång- och cykelkopplingar i området, och mellan olika nivåer, säkerställs även en allmän gång- och cykelbana på kvartersmark.

Planområdet ligger i sin helhet på stadens mark och kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsnämnden beslutade i augusti 2017 att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Måsholmen 21 till Stockholms AB. Vid samråd och granskning har planförslaget tillstyrkts av remissinstanser men synpunkter har framförts i sak, framförallt gällande byggnadens höjd och dess konsekvenser för kulturmiljö och lokalklimat.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillskapandet av trygghetsskapande stadskvalitéer, nya bostäder, lokaler för kultur och arbetsplatser i ett kollektivtrafikhärläge motiverar rivningen av del av en kulturhistoriskt intressant byggnad. Värde av ett identitetsskapande landmärke av hög arkitektonisk kvalitet bedöms uppväga konsekvenser för Skärholmens silhuett samt påverkan på vind- och solförhållanden i närområdet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslag till detaljplan.

UTLÅTANDE

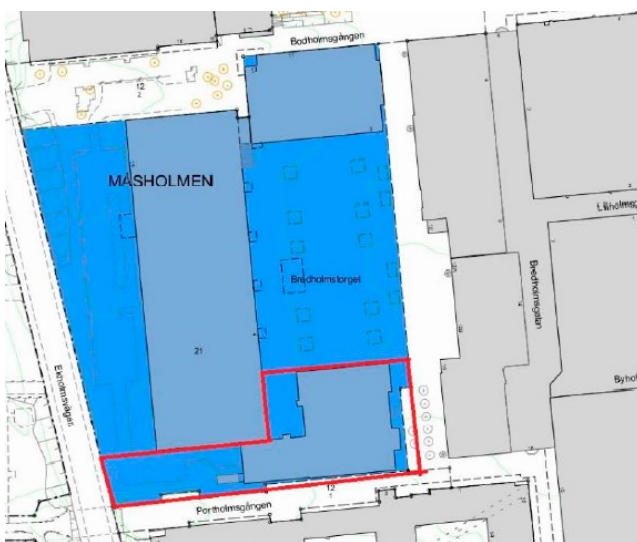
Syfte

Planen syftar till att möjliggöra en ny byggnad innehållande 100 nya bostäder, ca 300 kontorsarbetsplatser, lokaler för kultur- och centrumändamål samt plats för en elnätstation. Planen syftar även till att genom nya kopplingar och byggnadens utformning skapa förutsättningar för en socialt hållbar stadsmiljö. Byggnadens gestaltning ska karaktäriseras av en mycket hög arkitektonisk kvalitet. Särskild omsorg ska läggas på detaljering och variation av bottenvåningarnas fasader och entrépartier samt öppenhet för samspel med omgivande stadsrum. Planen syftar också till att säkerställa attraktiva vistelsezoner inom kvarteret, både i markplan och på takterrasser. För att förbättra orienterbarhet och tillgänglighet tillskapas gena gång- och cykelkopplingar genom området och mellan olika nivåer.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar del av fastighet Måsholmen 21 mitt i Skärholmen centrum som avgränsas av Portholmsgången i söder, Ekholmsvägen i väster, Bredholmstorget i norr och Skärholmen Centrum i öster.



*Del av Måsholmen 21 som ingår i planområdet är markerat med röd linje.
Dagens utbredning av Måsholmen 21 är markerad i blå färg.*

Gällande detaljplan

Måsholmen 21 är del av pl.6235 Stadsplan för Skärholmen Centrum (1964) Aktuellt planområde har bestämmelsen Gymnasium, fackskola.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet kring Skärholmen centrum pågår, förutom Måsholmen 21, detaljplanarbete för Skärholmsdalen (dnr 2016-15385) och Vårbergsvägen (dnr 2106-15393).

Markägförhållanden

Fastigheten Måsholmen 21 ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Exploateringsnämnden beslutade i augusti 2017 att anvisa mark för bostäder och kontor inom fastigheten till AB Stockholmshem.

Övergripande beslut och styrande dokument

Nationella beslut

Regeringen fattade i juni 2018 beslut om medfinansiering av Spårväg syd inom en nationell plan för infrastruktur, med projektstart 2024. I oktober 2019 beslutades om tidigareläggning med projektstart 2020. Spårvägen planeras gå mellan Flemingsberg

och Älvsjö med en bytespunkt till tunnelbana och buss i Skärholmens centrum.

Översiktsplanen

Skärholmen tillhör ett av de fokusområden för stadsutveckling som pekas ut i översiktsplanen. Tillskapande av kontor och andra arbetsplatser samt utveckling av urbana stråk med aktiva bottenvåningar, bostäder och gång- och cykelbanor som kopplar samman Skärholmen med andra stadsdelar bör främjas.

Program

Planområdet ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665), godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2007. Programmet bedöms vara endast delvis aktuellt bland annat eftersom programmet inte tar hänsyn till utbyggnad av Spårväg syd.

Riksintressen

Planområdet ligger ca 400 meter fågelvägen och ca 600 meters körväg från riksväg E4/E20 som ingår i det nationella stamvägnätet samt i det av EU utpekade Tran-European Transport Network. Förbifart Stockholm som passerar 500 m från planområdet i tunnel och med påfarter ca 750 m från planområdet är också av riksintresse.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen fattade i februari 2013 beslut att huvudkontoret för AB Stockholmshem skulle lokaliseras till centrala Skärholmen. Aktuell detaljplan har startats inom ramen för start-PM för Fokus Skärholmen.

Budget

I stadens budget 2016 fick stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra Fokus Skärholmen (dnr 3025-17268) tillsammans med stadens övriga förvaltningar.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Merparten av bebyggelsen i centrala Skärholmen är belägen på relativt plan mark i en dalgång. Centrumsområdets byggnader håller en jämn våningshöjd och husen ligger tätt i jämförelse med närbelägna områden. Byggnaderna är i regel tre till fyra våningar. Gaturummen är smala och utgörs nästan uteslutande av hårdgjord yta. De större vägarna löper upphöjda och lastgator nedsänkta i förhållande till centrumanläggningens torg och gångvägar.

Aktuell fastighet, Måsholmen 21, upptas av Skärholmens gymnasium. Den del av fastigheten som rivs utgör ett annex till skolan. Skolans utemiljö utgörs av Bredholmstorget som ligger invid Skärholmstorget. Byggnaderna runt Bredholmstorget är i huvudsak slutna till sin karaktär med ett fåtal entréer. Området runt planområdet är relativt lite befolkat i jämförelse med t ex Skärholmstorget. Brist på aktiva bottenvåningar och en labyrinthisk struktur bidrar också till att området upplevs som otryggt.

Kulturmiljö

Berörd fastighet är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.



Kulturhistorisk klassificering av Skärholmen Centrum. Byggnad som avses rivas markerad med röd ruta. 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 kulturhistoriskt värde.

Trafik och kollektivtrafik

Stadsdelen kännetecknas av en långt driven trafikseparering. Spontant upptrampade genvägar för undvikande av omvägar i gångnätet kan iakttas i området. Centrumområdet omges av tre större gator, Ekholmsvägen i väst, Vårbergsvägen i syd och Skärholmsvägen parallellt med E4:an i öst. Området är välförsörjt med kollektivtrafik (tunnelbana och ett flertal busslinjer), och klassas som en regional målpunkt tillsammans med Kungens Kurva i grannkommunen Huddinge. Planerad dragning för Spårväg syd genom centrala Skärholmen skapar ännu bättre förutsättningar för utveckling i området.

Miljö

Marken består av morän och berg eller ytnära berg. Marken bedöms ha höga radonvärden.

Översvämningsrisker

I anslutning till planområdet, i tunneln under Ekholmsvägen, finns hög sannolikhet för vattenansamling under stora skyfall.

Störningar och risker

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras inom planområdet

Planområdet är inte exponerat för buller i marknivå. Befintliga vistelsesytor har god ljudmiljö då planområdet till största delen omges av trafikfria gångytor.

Sociala frågor

Projektet är en del av Fokus Skärholmen där social hållbarhet är en särskilt viktig utgångspunkt. Planområdet utgör idag en ödsligare del av Skärholmen centrum, utan nattbefolkning. Byggnaderna framstår som slutna och inåtvända vilket bidrar till en känsla av otrygghet.

Service, idrott och kultur

I närområdet finns grundskolor och gymnasium. Flera förskolor finns i närområdet. Behovet av skolplatser tillgodoses i befintliga och planerade skolor i Skärholmen. I Skärholmen centrum finns ett rikt utbud av både offentlig och kommersiell service, bibliotek, biograf, ungdomsgård, vårdcentral och tandvård, kyrka och moské, teater och sim- och idrottshall.

Teknisk försörjning

Området är idag välförsett med teknisk försörjning.

Planförslaget

Planförslaget består av en byggnad som ger plats för ca 100 bostäder, 300 arbetsplatser och kulturell verksamhet.

Den nya byggnaden placeras inom samma fotavtryck som befintlig byggnad men har ett något mindre avtryck. Byggnaden utgörs av två volymer, en sockelbyggnad och en högdelen ovan del av sockelbyggnaden. Sockelbyggnaden är två våningar hög mot Bredholmstorget och tre våningar mot Portholmsgången och ska inrymma lokaler (ca 3000 m²) för kontor och kulturverksamhet samt entréer till bostäderna, som inryms i högdelen. Från marknivå på Portholmsgången är byggnaden totalt 21 våningar hög.



Vy mot väster genom Bredholmstorget.



Vy från Bredholmstorget. Visionsbild Söderberg Söderberg.

Sockelbyggnadens entréer möter befintliga marknivåer och orienteras till byggnadens hörn. Entréer till kontor respektive bostäder föreslås placeras mot Bredholmstorget och entré till lokaler för kultur mot Portholmsgången, en våning ned. Angöring sker via Portholmsgången.

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

Gestaltning

Byggnaden är tänkt att bli ett högkvalitativt tillägg av samtida arkitektur i stadsbilden, med omsorgsfullt utförda detaljer och material som håller över tid. Sockelbyggnaden relaterar till omgivningens skala och innehåll. Byggnaden kommer även att bli ett nytt landmärke som markerar utvecklingen av Skärholmens centrum som en regional tyngdpunkt i Stockholms län.



Vy sett från Portholmsgången mot Ekholmsvägen. Visionsbild Söderberg Söderberg.

Byggnadens fasader, både sockelbyggnadens och högdelens, får ett yttre skikt av balkonger med transparenta räcken som binds samman av ett rasterverk i slipad terrazzo, i en ljus grågrön kulör. Balkongräckena ligger innanför rasterverket som ger byggnaden ett luftigt uttryck. Rastret avslutas 4-5 meter över taket på båda volymerna med ett transparent räcke, som döljer det mesta av tekniska installationer på bostadshuset så att byggnaden ger ett enhetligt intryck.

Den lägre sockelbyggnadens tak ska utformas som en terrass med gemensamma ytor avsedda för både kontorspersonal och boende. Bostäderna, kontoret och lokalerna för kultur har separata entréer, lokaliserade mot olika väderstreck, så att byggnaden vänder sig mot alla omkringliggande stadsrum.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget tillför ca 100 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Bostäderna bidrar med nattbefolkning och därmed en tryggare och mer levande stadsmiljö i västra delen av Skärholmens centrum.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget möjliggör för ca 300 nya arbetsplatser i södra Stockholm. Utbyggnadsförslaget innebär en omlokalisering av de verksamheter (undervisning) som idag bedrivs i den byggnadsdel som föreslås rivas, vilket är studerat under planarbetet.

Kulturmiljö

Annexet till skolan (grönklassad), som rivs för att ge plats till föreslagen bebyggelse, bedöms mer tålig för förändring än skolans huvudbyggnad. Det tillkom något senare och har genomgått flera utvändiga förändringar.

Förslaget bedöms ta hänsyn till befintliga värden bl a genom materialval som relaterar till gymnasiebyggnaden. Byggnaden blir ett nytt inslag i stadsdelen och kan få ett symbolvärde som landmärke. Den föreslagna byggnadens högdal avviker från omgivande bebyggelses skala, vilket medför att befintlig stadsbild påverkas.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Att möjliggöra för ett stort antal bostäder och arbetsplatser i kombination med kulturverksamhet skapar goda förutsättningar för ett tryggt och levande stadsrum under alla dygnets timmar. Aktiva och öppna bottenvåningar med entréer mot Bredholmstorget och omgivande gaturum svarar även mot önskemål som framkommit i tidigare medborgardialog.

Detaljplanen säkerställer ett nytt gång-och cykelstråk inom kvartersmark, vilket är positivt för framkomligheten för fotgängare och cyklister.

Planen medför positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv. Bottenvåningar och vegetation utformas upplevelserikt i barns ögonhöjd och gångstråk blir mer öppna och gena för att förbättra trygghet, trafiksäkerhet och tillgänglighet. Portholmsgången, som är

en flitigt använd skolväg, förslås utvecklas bl a genom en ny koppling till Ekholmsvägen, som tillåter en genväg till busshållplatsen som inte korsar någon bilväg. Tunneln under Ekholmsvägen görs mer öppen och översiktlig.

Jämställdhetsanalys

Planförslaget innebär en förbättrad miljö utifrån ett jämställdhetsperspektiv, främst genom åtgärder för ökad trygghet på Bredholmstorget samt förbättrade gång- och cykelstråk avseende framkomlighet och överblickbarhet. Nya bostäder i ett kollektivtrafikhärlä läge anses också gynna jämställdhet, då kvinnor i högre utsträckning reser kollektivt.

Trafik och mobilitet

En ny tillgänglig koppling mellan Ekholmsvägen och Portholmsgången skapas genom detta projekt vilket underlättar för säker mobilitet i området. Parkering löses genom parkeringsköp från befintligt bestånd.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Etableringen av en profilerad byggnad med aktiva bottenvåningar vid Bredholmstorget har stor potential att bidra till en positiv utveckling av platsen. Planen möjliggör för ett landmärke som bidrar till förbättrad orienterbarhet inom och till/från området och tydliggör på så sätt Skärholmens centrum som en målpunkt i regionen. Byggnadens skala kontrasterar mot befintlig stadsmiljö men har bl a i materialval tagit sin utgångspunkt i lokala förebilder. Fasader har utformats med omsorg om material och detaljer och fått en karaktäristisk rasterverkan.

Kulturliv, idrott och rekreation

Lokaler för kulturverksamhet möjliggörs i bottenvåningen. Mot Ekholmsvägen tillskapas nya sittplatser med rekreativa värden i söderläge.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Dagvattenhantering

Dagvatten inom fastigheten leds genom ett filtrerande material innan det når det kommunala ledningsnätet. Åtgärdsnivån på rening och fördröjning antas säkerställa att föroreningsbelastningen från fastigheten minskar i samband med planerad exploatering. Planen

reglerar åtgärder som gröna tak vilken medför ett bättre omhändertagande av dagvatten jämfört med idag.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten uppnås.

Planområdet ingår i Mälaren- Rödstensfjärdens tillrinningsområde, vilket ingår i primär och sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Buller

Planområdet berörs främst av buller i form av bullerregn från E4/E20 Södertäljevägen som ligger på 400 – 500 meters avstånd från planområdet. Bullerregn påverkas starkt av vind och förutsättningarna vid planområdet är gynnsamma, med förhärskande vindriktningar i riktning från planområdet. Staden anser att förekomst av bullerregn på avstånd längre än 300 meter alltid ska redovisas, men normalt inte räknas in vid jämförelse med riktvärdena. Bullerberäkningarna för Måsholmen utgår därför från huvudprincipen att buller från källor på ett avstånd på mer än 300 meter räknas bort. Vid beräkningar överstiger inte ekvivalent buller 60 dB(A) på någon sida av fasad på byggnaden. Byggnadens gestaltning bygger på en princip med en fasad med glasade balkongräcken. Med beräkningar på balkonger innanför glasträcken så överstiger inte bullernivåer ekvivalent 60 dB(A), även när bullerkällor som överstiger 300 meter räknas med.

Vind

Den föreslagna byggnaden kommer påverka lokalklimatet. Området där flest människor rör sig idag, stråket från Skärholmstorget till/från Bredholmstorget, får bättre vindförhållanden än idag. Detsamma gäller området mellan huvudentrén till Skärholmen Kulturhuset Stadsteatern och simhallens entré som får optimala vindförhållanden för utevistelse. Delar av Bredholmstorget får ett vindklimat endast lämpligt för kortvarig vistelse. Det område som berörs mest negativt är det i dagsläget mest skuggiga och minst använda.

Teknisk försörjning

Anslutning för VA kan ske till befintliga vatten- och avloppsledningar. Fastigheten kan anslutas till fjärrvärme.

Byggnaden kan anslutas till befintligt telenät.

Planförslaget möjliggör för elnätstation i planområdets västra del.

Planprocess

Process

Planen genomförs med standardförfarande. Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 21 november till 19 december 2018. Samrådsmöte hölls 29 november 2018 i Skärholmen gymnasium där ca 5 personer närvarade. Under samrådet kom totalt 19 yttranden in. Flertalet remissinstanser tillstyrkte förslaget men framför synpunkter i sak, exempelvis att konsekvenserna för buller, vind och solförhållanden behövde förtydligas.

Planförslaget ställdes ut på granskning 5 juni till 3 juli 2019. Under granskningen kom 13 yttranden in. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framförde synpunkter i sak, exempelvis att husets höjd bryter mot omgivningens skala, att omgivningen lokalklimat påverkas genom vind och skugga och att boende i högdelen riskerar att utsättas för buller.

Samlade synpunkter

De viktigaste synpunkterna som framförts under samråd och granskning och som studerats vidare är följande:

- Effekten av buller på byggnaden
- Föreslagen byggnads effekt på lokalklimatet, som vind och skugga

Den vanligaste synpunkten som framförts under samråd och granskning och som inte blivit tillgodosedd är:

- Sänkning av husets höjd med hänsyn till kulturmiljön

Efter samråd uppdaterades utredningar gällande flyghinderanalys, ras och skred, angöring, buller samt vind- och solstudie. Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen har kompletterande bullerutredningar tagits fram. Gestaltningen har studerats vidare i syfte att säkerställa att ny och befintlig arkitektur samspelar på ett bra sätt. Mindre revideringar av planhandlingarna inför antagande har gjorts. Revideringarna berör komplettering av planbestämmelser för gestaltning av begränsad karaktär och med ringa intresse för allmänheten.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Planen ingår i Start PM för Fokus Skärholmen.

Undersökning om 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.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planen möjliggör för 100 bostäder och 300 arbetsplatser i ett kollektivtrafikhögt läge. Ett tillskott av bostäder och lokaler för kulturverksamhet skapar fler rörelser över dygnets timmar i närområdet. Den nya byggnadens bottenvåningar är öppna och aktiva och har sina entréer i alla väderstreck och nivåer. Det passerande gång- och cykelstråket får en genare sträckning och en tryggare utformning. Planförslaget möjliggör också för ett identitetsskapande landmärke av hög arkitektonisk kvalitet.

Planförslaget får konsekvenser för kulturmiljön genom att del av en kulturhistoriskt intressant byggnad rivs och att en ny höjdskala införs i Skärholmens centrum. Byggnadens höjd får konsekvenser för lokalklimatet i form av förändrade vind- och skuggförhållanden men där vindförhållandena även förbättras i goda lägen. Påverkan av buller på högdelen bedöms vara på en acceptabel nivå.

Sammantaget anser stadsbyggnadskontoret att planförslaget bidrar till en tryggare, attraktivare och mer levande stadsmiljö. Kontoret bedömer att konsekvenserna av byggnadens höjd på vind- och solförhållanden kan hanteras och är på en förväntad och acceptabel nivå.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den nya bebyggelsen utgör en viktig del i att skapa en orienterbar, trygg och socialt hållbar miljö i Skärholmen centrum, och kan därför motivera en ändring av stadsbilden ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Stadsbyggnadskontoret föreslår Stadsbyggnadsnämnden att förslag till detaljplan antas.

SLUT