

Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande - Detaljplan för Måsholmen 21 i stadsdelen Skärholmen i Stockholm Dp 2017-09751

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Samråd och granskning	3
Synpunkter inkomna under samråd och granskning.....	3
Remissinstanser	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	18
Övriga.....	19
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosätts	20
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	20

Sammanfattning

Planområdet omfattar del av fastigheten Måsholmen 21. Fastigheten ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Byggaktör är Stockholmshem. 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.

Planen syftar till att uppföra en ny byggnad om 21 våningar för kontor, verksamheter och bostadsändamål. Publika ändamål som kontor och verksamheter ska rymmas i en ny byggnadsvolym som rymms inom befintlig byggnads fotavtryck.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2018-11-21 - 2018-12-19. Totalt inkom under samråd och granskning yttranden från 16 remissinstanser, en sakägare och en medborgare.

Stadsbyggnadskontoret

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

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak. Två remissinstanser, Skönhetsrådet och Stockholms stadsmuseum avstyrker förslaget i nuvarande form, främst på grund av kritik mot byggnadens höjd som anses ogrundad och opassande i förhållande till centrala Skärholmens stadsbild och kulturhistoriska kontext. Dessutom ser flera remissinstanser det som problematiskt med ökad skuggning av torget.

Länsstyrelsen, trafikverket och miljöförvaltningen har framfört synpunkter kopplade till bullerproblematik och bullerregn från E4/E20 Södertäljevägen och Länsstyrelsen har påtalat risk för att bebyggelsen riskerar blir olämplig med hänsyn till människors hälsa. Bland annat trafikkontoret har haft synpunkter på att parkeringsnormen inte uppfylls helt, bland annat på grund av att avståndet till parkering är uppemot 250-300 meter.

Kontoret har efter granskning begärt in kompletterande bullerutredningar och bedömer nu att det finns grund för bedömningen att bullersituationen är av sådan art att bebyggelsen i nuvarande form är lämplig.

Kontoret konstaterar att det finns en motsättning mellan det kulturhistoriska värdet kopplade till att bevara en lägre höjdskala vid platsen och värdet i att tillföra en betydande andel bostäder och arbetsplatser i ett centralt läge i en högre byggnad. Kontoret bedömer att det, trots negativa synpunkter på framförallt husets höjder, är lämpligt att gå vidare med förslaget. Förslaget möjliggör för ett betydande tillskott på bostäder och arbetsplatser i ett område där stadsutvecklingen under en längre tid varit eftersatt.

Inkomna synpunkter efter granskning har föranlett mindre ändringar av förslaget kopplat till gestaltningen av balkonger samt kompletteringar av en bullerutredning, vilket har kommunicerats med byggaktören. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

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 rymmer 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. De positiva sociala värden och trygghetsaspekter projektet tillför 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.

Samråd och granskning

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2018-11-21 - 2018-12-19. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Planen visas i FYRKANTEN Tekniska nämndhuset Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Skärholmen tisdag 20 november 2018. Samrådsmöte hölls 2018-11-29 i Bredholmstorget 2 (ingång från skolgården) där 5 personer närvarade.

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 5 juni till 3 juli 2019. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Synpunkter vid samråd

Planen överensstämmer med översiktsplanen som anger att det är angeläget att ytterligare utveckla Skärholmen och dess centrum, både som lokal och regional målpunkt.

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen inte tillgodoser riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken, att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs samt att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämningar eller erosion. Som skäl framförs att staden inte utrett påverkan på riksintressen för kommunikationer i form av flyg och närhet till E4/E20 Södertäljevägen.

En flyghinderanalys behöver genomföras. Vidare behöver planbestämmelser som säkerställer de föreslagna dagvattenåtgärderna, samt tydligare redogörelse för risker kopplat till översvämning, ras och skred. Vad som menas med extremt skyfall bör förtydligas och om det har räknats med klimatfaktor, samt redovisa vilka nödvändiga åtgärder och eventuella planbestämmelser som behöver införas för att minimera risken för översvämning vid 100-års regn.

Det behövs också arbetas vidare med planförslaget kopplat till buller för att säkerställa att en god ljudmiljö kan uppnås inom planområdet. Möjlig påverkan av industribuller från takfläktar på närliggande byggnader bör utredas inom ramen för planarbetet. Det ska tydligt framgå att planområdet är beläget intill väg E4/E20 som är ett utpekat riksintresse för kommunikationer.

Det bör redovisas för hur suicidrisken har beaktas i planarbetet.

Rådgivande synpunkter: Det bör framgå av detaljplan vilka stadsbyggnadsstrategier som skal omsättas i detaljplanen och hur. Barnkonsekvensanalysen bör lyftas fram. Det kan också med fördel lyftas fram hur staden har beaktat andra grupper i utformningen av förslaget, exempelvis personer med funktionsvariationer, kvinnor, unga och äldre.

Enligt planförslaget rivs en av de tre grönklassade byggnaderna som ingår i komplexet och en ny hög byggnad byggs i dess ställe. Länsstyrelsen delar de bedömningar om påverkan på kulturmiljö som görs i den antikvariska konsekvensanalysen. Även om det inte kan betraktas som varsamt att riva en kulturhistorisk klassificerad byggnad sparas dock en stor del av anläggningen vilket gör att förståelsen och upplevelsen av kulturmiljön i stor utsträckning kvarstår. Länsstyrelsen föreslår att de delar av komplexet som bevaras förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Skärholmen centrum saknar idag högre byggnader, utan karaktäriseras istället av en tämligen låg bebyggelse som stegras

längre bort från centrum i linje med topografin som höjer sig jämfört med den låglänta platsen för centrum. Ett högt hus är därför något som bryter mot områdets planstruktur även om det inte utgör något som påtagligt påverkar avläsbarheten av de kulturhistoriska värdena som Skärholmen har. Det är därför viktigt att staden är medveten om denna förändring och hanterar den föreslagna tillkommande bebyggelsen på ett sätt som tar antikvarisk hänsyn, exempelvis vad gäller material och utformning. Länsstyrelsen vill understryka att denna bedömning gäller en byggnad. Påverkan på kulturmiljö, vilket även påpekas i konsekvensanalysen, skulle bli annorlunda om flera höga hus uppfördes.

Vad gäller sol- och vind förhållanden beskrivs bara konsekvenserna men det nämns inga kompensationsåtgärder vilket planen bör kompletteras med.

Det bör framgå att planen ingår i primär och sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Inför granskningsskedet behöver kommunen se över så att samtliga planbestämmelser kommer kunna tolkas korrekt vid tillämpning av detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Synpunkter vid granskning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och anser att staden inte tillräckligt arbetat med byggnadens placering och utformning utifrån platsens förutsättningar kopplat till buller.

Den östra och den södra fasaden anges få ekvivalenta ljudnivåer över 60 dB(A). Staden menar därför att bullerskyddande åtgärder i form av täta glasträcken på 1,3 m meter och ljudabsorberande tak krävs för att riktvärden i Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande ska kunna uppfyllas.

Det framgår i PM integrerad barnkonsekvensanalys (Iterio 2019-05-16) att lägenheterna kommer att vara placerad runt hisschaktet och trappuppgångar och att det därför inte går att skapa genomgående lägenheter i byggnaden. Någon tyst sida kan därför inte skapas för lägenheterna utifrån den nuvarande utformningen vilket innebär att kompensationsmöjligheter saknas för de två fasader där riktvärdena för buller överskrids. Staden har inför granskningsskedet inte vidtagit några ändringar i planförslaget eller visat på hur de kommer att lösa bullersituationen utöver genom tekniska lösningar. Det är inte en godtagbar lösning att byggnaden förses med tekniska

lösningar för att klara förordningens riktvärden för buller. Staden skulle behöva i första hand utreda om andra utformningar av byggnaden är möjlig som skulle kunna minska bullernivåerna eller som skulle kunna möjliggöra för genomgående lägenheter med en luddämpad sida.

Även för uteplatserna framgår det i bullerutredningen bifogat samrådshandlingarna (ACAD 2018-10-29) att bullerdämpande glasträcken delvis krävs för att klara riktvärdena för buller för uteplats. Länsstyrelsen anser att uppförandet och utformningen av dessa bullerdämpande glasträcken behöver regleras i plankartan för att säkerställa att riktvärdena för uteplatser klaras.

Sammantaget anser Länsstyrelsen fortsatt att planförslaget inte säkerställer en god ljudmiljö på platsen och att staden därför behöver ta fram ett reviderat förslag inför antagande av planen.

I övrigt är det viktigt att visa på vilket sätt stadens ambitiösa strategier och analyser fått påverkan på planförslaget, speciellt för förståelsen av hur planens syfte kan uppnås.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har efter granskning låtit uppdatera bullerutredningen och konstaterar nu att planområdet främst berörs av buller från källor längre än 300 meter. Det beror på att planområdet utsätts för bullerregn från E4:an som ligger på 400 – 500 meters avstånd. Med bullerregn avses det buller som påverkar ett område från bullerkällor på större avstånd. Höga hus exponeras för bullerregn i större utsträckning än lägre byggnader. I stadens vägledning för hantering av omgivningsbuller vid bostadsbyggande i Stockholm finns resonemang om hur bullerregn bör hanteras. Staden anser att förekomst av bullerregn alltid ska redovisas, men normalt inte räknas in vid jämförelse med riktvärdena. En ungefärlig tumregel som kan tillämpas är att källor på avstånd över 300 meter, och där utredningsområdet inte är direkt exponerat för källan, inte inkluderas i bullerutredningen.

De beräkningsmodeller som finns tar inte på tillräckligt bra sätt hänsyn till långa avstånd mellan bullerkälla och objekt samt vindförhållanden på plats vilket gör dessa beräkningar mindre tillämpbara. Bullerregn påverkas starkt av vind och förutsättningarna vid planområdet är gynnsamma, med förhärskande vindriktningar i riktning från planområdet.

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. Syftet med balkongernas utformning är främst ett gestaltningsmotiv kopplat husets helhetsgestaltning men ger även ett en viss positiv effekt på totala ljudmiljön i vistelseytorna kopplade till byggnaden. Med beräkningar på balkonger innanför glasträcken så överstiger inte bullernivåer ekvivalent 60 dB(A), även när bullerkällor som överstiger 300 meter räknas med. Kontoret konstaterar därmed att tidigare resonemang kring förhöjda räcken inte längre är relevanta.

Planområdet har en relativt god ljudmiljö i marknivå eftersom det inte finns någon trafik inom centrumområdet. Ljudnivåerna ligger i marknivå på 45-50 dBA enligt stadens översiktliga bullerkartering.

För ytterligare resonemang kring bullerproblematiken se miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande i aktuellt ärende.

Kontoret noterar övriga synpunkter från länsstyrelsen och har bearbetat in dessa i planarbetet i den mån det varit möjligt.

I planbeskrivningen finns information om närliggande riksintressen kopplade till kommunikationer (flyg och E20/E20) Kontoret konstaterar att det inte föreligger risk för betydande påverkan på riksintressen.

Storstockholms Brandförsvär

Storstockholms brandförsvär, SSBF, menar att det förekommer suicidrisk i och med den höga byggnadens allmänt tillgängliga takterrasser. Risker och åtgärder behöver beaktas i planarbetet.

Byggnadens angreppspunkter, entréer/tillträdesvägar, får inte ha längre avstånd från körbarväg än 50 meter. Framkomlighet bör säkerställas i planen mot Bredholmstorget och Portholmsgången. Vägledningsdokument VL2014-09 finns som beskriver förutsättningar för räddningsväg. Åtkomlighet till befintlig skola invid planområdet bör vidmakthållas då räddningstjänstens höjdfordon nyttjas vid släckningsarbete vid sådana verksamheter. Byggnadshöjden i planen förutsätter även att räddningshiss anordnas vilket är en primär angreppsväg för räddningsinsatser. Ingång till hissen i förhållande till entréer till byggnader behöver möjliggöras i planskede.

Brandvattenförsörjning behöver tillgodoses i planen. Närmsta brandpost är placerad i närheten av Bodholmsplan över 120 meter bort. Ytterligare brandpost måste anordnas maximalt 75 meter bort från entréer till byggnad. Höjd på byggnad föranleder att trycksatta

stigarledningar anordnas och att de skall ha egen försörjning av vatten.

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur yttrandet ska beaktas i fortsatt planprocess.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Uppställningsplats för brandfordon finns inom 50 meter från byggnaden. Terrasser är inte allmänt tillgängliga och är dessutom försedda med höga räcken. Kontoret har noterat övriga synpunkter och har arbetat in dessa planen.

Trafikverket

Det bör tydligt framgå i planhandlingen att väg E4/E20 belägen strax intill planområdet är ett utpekat riksintresse för kommunikationer. Eftersom byggnaden planeras att uppföras med en höjd över 20 meter ska såväl LFV som berörda flygplatser kontaktas. I aktuellt fall bör alltså kontakt tas med LFV samt Swedavia för att säkerställa att byggnaden inte på något sätt påverkar riksintressena Bromma- och Arlanda flygplats negativt.

Buller

Trafikverket är väghållare och verksamhetsutövare för väg E4/E20 i den planerade byggnadens närhet. Trafikverket vill betona vikten av att staden tillser att klara gällande riktvärden för buller (nya förordningen) för hela byggnaden. Som redovisats behövs ett antal åtgärder som kan betraktas som bullerreducerande för att säkerställa att så sker.

Staden ansvarar för att siffrorna för basprognos 2040 används på ett korrekt sätt i aktuella bullerutredningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret konstaterar att detaljplanen inte ligger strax intill aktuellt riksintresse och det inte föreligger risk för betydande påverkan på riksintresset. I planbeskrivningen finns dock information om riksintressen beskrivna.

För ställningstagande kring riksintresse för kommunikationer, se rubrik Swedavia.

Kontoret noterar övriga synpunkter och hänvisar till ställningstagande under rubrik Länsstyrelsen för frågor om buller.

SLL, Trafikförvaltningen

Informerar om befintlig verksamhet i området och framtida utveckling av spårväg syd i Skärholmsvägen. I övrigt inga synpunkter på granskningsförslaget.

Försvarsmakten

Inget att erinra.

Luftfartsverket

LFVs har inget att erinra mot detaljplanen i egenskap av sakägare mot detaljplan. Däremot behöver konsekvenser av flygvägar till och från flygplatser med deras CNS-utrustning analyseras. Berörda flygplatser ska tillfrågas som sakägare.

Swedavia Airports, Bromma Stockholm Airport

Flygplatsen kan inte efter tillgängligt material utesluta att planförslaget kommer ha någon påverkan på flygplatsens verksamhet. Flygplatsen yrkar därför att ärendet kompletteras med en flyghinderanalys. Flyghinderanalys utförs av Luftfartsverket.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Efter samråd togs en flyghinderanalys fram och inga av de berörda flygplatserna har därefter några erinringar mot planen.

Lantmäterimyndigheten

Fastigheten Måsholmen 22 omfattas av plankartan men inte planbeskrivningen vilket behöver korrigeras. Planbestämmelsen ”Entréer till lokaler för centrumändamål ska anordnas mot allmän plats” behöver förtydligas om det gäller kvartersmark på Måsholmen 22 som upplåts med servitut för allmän gångtrafik mm. Markreservat ”g” bör vara tillgängligt för servitut och gemensamhetsanläggning. ”Allmän plats” specificerad till ”Bredholmstorget, Portholmsgången och husets östra fasad”.

Det framgår inte av planbeskrivningen om fastighet ska upplåtas med tomträtt eller lagfart till Stockholms hem. Del av tomträtt kan inte säljas av tomträttshavaren. Istället ska en avstyckning av fastighet kunna genomföras genom att ett avtal om inskränkning av tomträtt upprättas mellan tomträttshavare och staden som i avvaktan på fastighetsbildning vilandeförklaras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplanen bearbetades efter samråd och berör inte längre Måsholmen 22.

Skärholmen Stadsdelsförvaltning

Förvaltningen ser positivt på föreslagen bebyggelse. Förvaltningen har följt ärendet nära och ser att invånarnas efterfrågan på nya bostäder, mer butik/service, tryggare miljöer, stadsgator,

sammankoppling av de olika stadsdelsområdena samt fler trygga offentliga miljöer tas omhand i den föreslagna detaljplanen. Möjligheten att inrymma lokaler på bottenplan välkommas, och förvaltningen avser följa denna ambition hela vägen till färdig bebyggelse.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Synpunkter vid samråd

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att:

1. Bulleråtgärder och utredningarna studeras vidare i den fortsatta planeringsprocessen för att ett ställningstagande av planförslagets bullerlösning ska kunna fattas.
2. Konsekvenser och ställningstagande gällande solljusstudier motiveras tydligare i planhandlingarna.

Nämnden menar att planförslaget förbättrar fördröjningen och rening av dagvatten genom att tillskapa mer grönyta. Höjdsättning behöver fortsatt beaktas i planeringen för översvämningsrisken.

Den höga bebyggelsen menar nämnden orsakar utmaningar gällande solljus, vindkomfort och buller. Bredholmstorget kommer skuggas stora delar av dagen och konsekvenserna anses behöva beskrivas tydligare i planen. De försämrade vindförhållandena föranleder inte en olägenhet för människors hälsa. Dock bör skyddsåtgärder för att tillskapa en bättre vistelsemiljö bearbetas i förslaget.

Bullerutredningen bör kompletteras utifrån reella vindförutsättningar. Det med anledning av att den förhärskande vindriktningen är gynnsam för situationen och värdena kan vara lägre än de beräknade 60 dBA ekvivalent nivå. De åtgärder som föreslås för att hantera bullernivåerna anses vara speciallösningar som endast ska accepteras vid undantagsfall. Bulleråtgärder och utredningar bör studeras vidare för ett slutligt ställningstagande gällande planförslagets bullerlösning.

Synpunkter vid granskning

Förslaget tillstyrks under förutsättning att bullerutredningarna kompletteras med ett resonemang om förhärskande vindriktning och påverkan från bullerregn samt att konsekvenser och ställningstagande gällande solljusstudier motiveras tydligare i planhandlingarna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planförslaget har goda förutsättningar att tillskapa arbetsplatser och bostäder med en god

närmiljö och bidra till en positiv utveckling på platsen. Den höga bebyggelsen förväntas visserligen påverka planområdet med försämrade vindkomfort och minskade soltimmar, men nämnden bedömer att försämringarna inte föranleder olägenhet för människors hälsa.

Trots de låga ljudnivåerna i marknivå visar bullerutredningen att byggnadens östra och södra fasader får ljudnivåer som överskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalent nivå. Det beror på att planområdet utsätts för bullerregn från E4:an som ligger på 400-500 meters avstånd. Med bullerregn avses det buller som påverkar ett område från bullerkällor på längre avstånd. Höga hus exponeras för bullerregn i större utsträckning än lägre byggnader. I stadens Vägledning för hantering av omgivningsbuller vid bostadsbyggande i Stockholm finns ett resonemang om hur bullerregn kan hanteras. Staden anser att förekomst av bullerregn alltid ska redovisas, men normalt inte räknas in vid jämförelse med riktvärdena. En ungefärlig tumregel som kan tillämpas är att källor på avstånd över 300 meter, och där utbredningsområdet inte är direkt exponerat för källan, inte inkluderas i bullerutredningen. Det baseras på att giltigheten för den beräkningsmodell som används är begränsad till avstånd upp till 300 meter. Nämnden bedömer att riktvärden för buller skulle klaras för planförslaget om bullerregnet inte fanns med i bullerutredningen.

Att ljudnivåerna för bullerregn blir missvisande kan man även se när man jämför maxnivåerna och ekvivalenta nivåer. Bullerutredningen visar att maxnivåerna ligger på nivåer som är lägre än de ekvivalenta nivåerna, vilket i praktiken borde vara omöjligt. Det beror på att maximala nivåer avtar snabbare med avståndet, medan ekvivalenta nivåer inte påverkas av avståndet till vägen på samma sätt. Spridningen av så kallat bullerregn påverkas av vindriktning, men beräkningsmodellen tar inte hänsyn till detta. Vidstudien som har gjorts visar att den förhärskande vindriktningen är syd-sydväst. Vindriktningen är gynnsam för bullersituationen och således borde den reella ljudnivån vara lägre än den beräknade. Förvaltningen föreslår därför att utredningen kompletteras med utredningar där bullerkällor längre än 300 meter inte tas med för att kunna jämföra de olika utfallen.

Enligt förslaget föreslås balkonglösningar med 1,3 meter högt tätt räcke och ljudabsorberande tak för att sänka bullernivån vid fasad. Nämnden anser att denna typ av åtgärder är att betrakta som speciallösningar och inte ska tillgodoräknas för att klara riktvärdet för buller. Det är dock en positiv effekt på ljudmiljö vilket ska beaktas i helhetsbedömningen av förslaget. Med hänvisningen till resonemang ovan anser nämnden att planförslaget ska tillstyrkas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

För ställningstagande rörande bullerproblematiken se rubrik Länsstyrelsen.

Kontoret konstaterar att Bredholmstorget kommer skuggas mer av den föreslagna byggnaden än dagens byggnad. Att torg skuggas kan minska dess attraktion och påverka användningen negativt.

I och med att torget endast är ett av tre större torg i centrala Skärholmen, och att torget inte är ett publikt torg i formell mening utan en allmänt tillgänglig skolgård kopplad till gymnasieskolan, så bedömer kontoret tillskapandet av nya bostäder och arbetsplatser väger tyngre än den negativa påverkan i form av mer skugga.

Planbeskrivning är kompletterad med ytterligare beskrivningar och resonemang kring solstudier och vindförhållanden.

Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på att planförslaget tillför en funktionsblandad bebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge som kan bidra till en upplevd trygghet för de människor som rör sig i området.

Situationen för gående och cyklister bör studeras vidare i planen bland annat i mötet mellan gata och föreslagen gc-bana utifrån ”Plan för säkra och trygga skolvägar”. Men också genom att tillskapa fler platser för cykelparkering, säkerställa att cykelparkering enkelt går att nå från entrépartier, möjliggöra för utrymmen för eventuella lådcyklar och lånecyklar, samt utveckla information om hur tillgänglighetsmålen uppnås som exempelvis lutningar och utformning av gångytor.

En säkerhetsrisk föreligger vid parkering på kvartersmark i anslutning till allmän platsmark där backrörelser förekommer. Utöver säkerhetsriskerna gällande parkering anses inte parkeringsbehovet vara uppfyllt med anledning av att cykelparkeringen är lägsta standard enligt stadens skala samt att en tredje del av bilparkeringen förläggs 250-300 meter bort eller genom samnyttjande. Dock är menar kontoret att det är positivt att utnyttjade parkeringsplatser inom gångavstånd (som motsvarar avståndet till kollektivtrafik) eller längre nyttjas.

Trafikkontoret anser att x-området ska planläggas som allmän platsmark för en tydlig ansvarsfördelning och syftet med ett utfartsförbud där gång- och cykelbana ansluter till allmän platsmark.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret har tillsammans med exploateringskontoret och trafikkontoret utarbetat gemensamma parkeringstal för Fokus Skärholmen. Föreslagen cykelparkeringsnorm ligger inte inom lägstanivån i detta intervall. Stadsbyggnadskontoret ställer inte som krav att parkering ska finnas i direkt anslutning till planområdet utan inom ett avstånd som motsvarande ett normalt avstånd till kollektivtrafik. I det sammanhanget är ett avstånd på 250-300 meter inte långt. Däremot kan allt för korta avstånd mellan bilparkering och boende ensidigt gynna bilåkande. Detaljplanens läge är i övrigt gott med mycket god tillgång på service och kollektivtrafik. Sammantaget ställer sig därför kontoret sig frågande till varför parkeringsbehovet inte anses var uppfyllt.

Kontoret ser det som lämpligt att säkerställa den allmänna kopplingen som x-område över kvartersmark, främst på grund av plantekniska skäl och kopplat till en underbyggd elnätstation.

Stockholms stadsmuseum

Genomförande av planen är enligt Stadsmuseets bedömning inte förenlig med plan- och bygglagens 2 kap. 6 §, 8 kap. 13§ och 9 kap. 34§, och avstyrkes därför. Museet vill särskilt framhålla att:

- Föreslaget höghus är främmande för Skärholmens centrum och för omkringliggande bebyggelsemiljö.
- Den föreslagna byggnaden påverkar sammanhållen bebyggelse och planmönster på ett negativt sätt, liksom det sätt som den samhälls- och stadsplanehistoriskt viktiga centrumanläggningen avläses, förstås och upplevs i staden.
- Förslaget innebär rivning av en av skolanläggningens sammantagna kulturhistoriska värden.
- Stadsmuseet delar inte den kulturhistoriska konsekvensanalysens sammantagande bedömning att Skärholmens centrum tål ett högt hus.

Stadsmuseet framhåller att det höga huset bryter mot stadsbilden där det höga huset konkurrerar med monumentaliteten som skivhusen som klättrar upp mot Ekholmshöjden manifesterar. Skivhusens symbol som landmärke är avsedda att framhävas av ett lågt sammanhållet centrum, vilket de menar att ett högt hus bryter mot. De anser att det ligger en risk i att fler höga hus kommer tillåtas på platsen. En ny byggnad är möjlig att uppföra på platsen men då i samma höjd som övriga centrum.

Vid granskning kompletterande stadsmuseet med följande synpunkter:

I planbeskrivningen (s.31-32) förs resonemang om den nya byggnadens påverkan på stadsbil och kulturhistorisk värdefull miljö. Den från en kulturhistorisk aspekt springande punkten, nämligen att nya byggnadens kraftigt avvikande höjd får mycket stora negativa konsekvenser för upplevelsen av ursprunglig miljö och stadsbild, berörs inte annat än med kommentaren att byggnaden ”bidrar till en tydligt avläsbar ny årsring i Skärholmens centrum”. Stadsbyggnadskontoret anser också att det 21 våningar höga huset bidrar till att skapa en trygg och social hållbar miljö i Skärholmen centrum, och att detta motiverar ändringar av stadsbilden ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Stadsmuseet delar inte denna bedömning, utan anser att problem med otrygghet samt bristande social hållbarhet i närområdet kan åtgärdas på andra sätt, exempelvis genom att aktivera byggnaden på Bredholmstorgets östra sida. Museet bedömer också att det är fullt möjligt ur kulturhistorisk synvinkel att uppföra en ny byggnad i föreslaget läge, av samma höjd som övriga centrum.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret konstaterar som Stockholms stadsmuseum att en rivning av äldre byggnader inom en gestaltad helhetsmiljö försämrar läsbarheten av den äldre miljön.

Den byggnad som föreslås rivas är dock endast en mindre del av gymnasieskolan och huvuddelen av den äldre miljön kommer fortfarande vara avläsbar i sitt sammanhang. Skärholmens centrum ingår i en regional kärna och är ett utpekat fokusområde i stadens översiktsplan och kontoret ser det som nödvändigt att möjliggöra förändringar och förtätningar för att nå de samlade målen. De nya kompletteringar som planeras behöver dock förhålla sig till de befintliga miljöerna. Den föreslagna byggnaden rymmer både ett stort antal nya arbetsplatser och bostäder.

Den föreslagna byggnaden har ett fotavtryck som i stort är samma som befintlig byggnad och byggnadens gestaltning relaterar delvis till och tar utgångspunkt från existerande kvaliteter. Byggnaden föreslås dock få en avvikande höjdskala jämfört med den omgivande relativt låga bebyggelsen.

Höga hus i Stockholm har traditionellt placerats vid centrumbildningar, som entrémotiv eller för att förstärka en dramatisk topografi. Byggnaden i Skärholmen tar stöd i traditionen av att markera centrumbildningar.

Kontoret menar att den föreslagna byggnaden inte på ett avgörande sätt bryter läsbarheten av den nuvarande stadsbilden där skivhusen mot Ekholmshöjden bildar fond. Den för Skärholmen

karaktäristiska stadsbilden är främst synlig från långt håll från sydöst, tex från Kungens Kurva och från E4/E20 Södertäljevägen.

Planen har, likt kulturmiljöanalysen, enbart bedömt konsekvenserna av det höga huset som planen omfattar. Vilken konsekvens flera höga hus i områdets planstruktur skulle ha har inte studerats och behöver utredas vidare om det i framtiden skulle bli aktuellt.

Kontoret ställer sig positivt till Stadsmuseets förslag om aktiverade fasader på Bredholmstorgets östra sida men konstaterar att dessa fastigheter ligger utanför planområdet och har en annan fastighetsägare än aktuell planbeställare.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan i föreliggande form. Byggnaden är elegant och intressant men att den bryter mot gestaltungsprinciperna för Skärholmen med en låg centrumanläggning som ska framhäva den visuella dominansen från skivhusen som klättrar upp mot Ekholmshöjden. Den lägre delen bidrar positivt till platsen med tillförsel av arbetsplatser och rörelser. Den höga delen av huset om 100 bostäder bör utgå. Rådet ifrågasätter behovet av en ny signalbyggnad. Det med särskild hänsyn till att ett sämre lokalklimat tillskapas med skugga och sämre vindförhållanden på Bredholmstorget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret hänvisar till ställningstagande under rubrik Miljö- och hälsoskyddsnämnden samt Stockholms stadsmuseum för frågor kring byggnadens höjd och påverkan på Bredholmstorget.

Kontoret konstaterar dock att byggnaden syfte främst är att tillföra kvalitativa bostäder och arbetsplatser i ett centralt och kollektivtrafiknära läge för att stärka centrala Skärholmen, inte att till skapa en ny signalbyggnad.

Stockholm Vatten och Avfall AB

Stockholm Vatten och Avfall ser positivt på att det planeras för en mobil sopsug samt att den kompletteras med ett återvinningsrum. Fastighetsägaren ska möjliggöra omhändertagande av grovavfall. Den gällande mobila sopsugen ska endast tömmas två gånger per vecka och inte tre gånger som beskrivs i avfallsutredningen. I det fortsatta planarbetet behöver det säkerställas att hämtfordon kan framföras och vända vid angöringsplatsen. Utifrån nuvarande situationsplan och plankarta är det inte möjligt då hämtning av avfall för mobil sopsugsbil kräver en vändplan som är 18 meter i diameter. Sopsugdocking är placerad så att hämtfordon kan vända med en billängd backning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

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. Föreslagen lösning innebär backrörelser i begränsad omfattning. Kontoret delar Stockholm vattens bedömning att det inte är möjligt att uppföra en vändplan på grund av läge för omgivande hus och gångstråk. Kontoret konstaterar dock att backrörelser är skilda från huvudgångstråk.

Övriga synpunkter är inarbetade i detaljplanen.

Ellevio AB

Nätstation kommer genom planförslag att flyttas till nytt läge där planerat utrymme avviker från det angivna E-området i plankartan. Kvartersmark närmast nätstationen måste utformas så att allmänheten inte får tillträde till nätstationens tak. För planen krävs en omläggning av elnätet som försörjer omgivande bebyggelse med stora effekter. Ledningsnätet tar stor plats och platsbrist kan förekomma i Portholmsgången, ledningssamordning krävs i tidigt skede. Mark i Portholmsgången är kvartersmark som inte ingår i planområdet där skydd behöver upprättas i form av rättigheter för Ellevios anläggningar. Åtgärder i nätet utförs efter beställning till Ellevio och bekostas av beställare.

Vid granskningen skriver Ellevio att avgränsningen i E1 i plankartan inte exakt överensstämmer med nuvarande lösningsförslag för nätstationsutrymmet. Nätstationens utrymme omfattar ytterligare area norr om befintlig användningsgräns och plankarta behöver justeras. Nätstationens försörjer omgivande bebyggelse med stora effekter vilket innebär ett stort antal kablar i bredd som måste få plats i Portholmsgången. Alternativa ledningsvägar finns inte och det är därför viktigt att nya lösningar för kanalisation säkerställs.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Föreslagen utformning för ny elnätstation förutsätter en nedsänkt elnätstation under gångväg mellan Ekholmsvägen och Portholmsgången som är markerad som x-område på plankartan. Gångvägen ska ligga i nivå med trottoar på Ekholmsvägen för att säkerställa optimal framkomlighet på gångvägen. Entré till elnätstation är via lucka som ligger i nivå med gångväg. Den del av elnätstationen som ligger under +31,25 över nollplan ska i sin helhet bestå av en vattentät konstruktion. Kontoret bedömer att det finns tillräckligt med plats för ny elnätstation i plan men att

gångvägens läge och utbredning behöver beaktas vid detaljprojekteringen inför bygglov.

Stockholm Exergi

Inom planområdet finns befintliga ledningar för fjärrvärme och/eller fjärrkyla. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt öka befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten.

Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherren enligt gällande avtal. Genomförandeavtal bör tecknas snarast.

Vid granskning konstaterar Stockholm Exergi att åtgärder i deras distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal (genomförandeavtal måste tecknas). I övrigt ingen erinran.

Skärholmens fastighetsägare

Föreningen är positiv till tillkommande funktionsblandad bebyggelse. Bostäder som breddar upplåtelseformerna i området från hyresrätter till fler bostadsrätter och ägarlägenheter efterfrågas genom 3D-fastighetsbildning.

Det framhävs att på Bredholmstorget pågår aktiviteter som bidrar till otrygghet på torget såsom droghandel, biltrafik och olaga parkering. De ser tillskapandet av bostäder och verksamhetslokaler som en möjlighet att bidra till en ökad trygghet. En större förgårdsmark menar de kan öka tryggheten ytterligare genom att levandegöra ytan genom privatisering/halvprivatisering.

För att inte riskera att biltrafiken fortsätter på det bilfria Bredholmstorget bör en begränsad del av torget ianspråktagas för angöring, istället för att angöring sker från Ekholmsvägen.

I planen bör det regleras att jalousier inte får förekomma i bottenvåning. Bottenvåning bör utformas i annan kulör för att underlätta klottersanering. Förråd bör i huvudsak placeras i lägenheten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret har studerat lösningar med gata på Bredholmstorget men konstaterar att sådan lösning riskerar skapa onödigt stora trafikytor på delar som idag är fredade från biltrafik. Frågan kring olovlig körning bör istället hanteras på annat sätt. När det gäller jalousier i bottenvåning regleras det normal inte på plankarta.

Fastighetskontoret

Framhåller att den tillkommande bebyggelsens behov av parkering, på intet sätt får påverka antalet p-platser avsedda för intelligande Skärholmen simhalls gäster.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret menar att parkeringsbehovet för den nya byggnaden är tillfredsställt men att det i plan inte går att styra rörelsemönster för tillkommande nyttjare i förhållande till befintliga i stadsdelen och att kontoret därmed inte kan garantera att det på intet sätt blir någon påverkan på p-platser kopplade till simhallen. Generellt finns det dock inom centrala Skärholmen ett stort överskott på besöksparkering.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen**Skärholmen Retail AB (SKHLM)**

Ställer sig positiv till den politiska viljan att placera AB Stockholms hems huvudkontor inom planområdet där anläggandet av kontor bidrar till en positiv utveckling. Men de menar att det finns ett stort behov av att öka tryggheten och skapa goda vistelsezoner på Bredholmstorget vilket de ifrågasätter om planförslaget tillgodoser. Planförslaget skapar sämre ljus- och vindförhållanden på torget vilket inte möjliggör för att det ska bli en trygg och socialt hållbar miljö. SKHLM menar att planen riskerar medföra en ökad otrygghet på torget vilket kan få en negativ inverkan på utvecklingen av Skärholmen i stort.

Planförslaget hänvisar till nyttjande av parkeringsytor inom SKHLM:s fastigheter. Parkeringsytorna är föremål för utvecklingsplaner för Skärholmen centrum och kan inte garanteras att nyttjas för parkering. SKHLM anser att parkeringsfrågan inte tillgodosätts i planförslaget.

Den antikvariska konsekvensanalysen slår fast att Skärholmen centrum endast tål ett höghus som manifesterar centrumet. Förutsatt att kommunen delar den synen innebär det att det omöjliggör höga hus i andra lägen inom Skärholmen centrum. SKHLM ifrågasätter därmed om placeringen av ett högt hus inom planområdet är det mest lämpliga. De menar att det riskerar ge negativa konsekvenser på Bredholmstorget och den framtida stadsmiljön där utvecklingen av Skärholmen centrum som diskuteras försvåras eller i vissa delar omöjliggörs.

Fastighetsägaren anser att planen istället bör ingå i en större helhet eller ett tydligt planprogram som omfattar utvecklingsområdet runt Skärholmen centrum. På så vis ges rätt förutsättningar för att hela området utvecklas på ett positivt sätt.

SKHLM förordar att planförslaget revideras på så sätt att bostadsdelen tas bort så att det endast utgör ett kontorshus vilket innebär att bebyggelsen inte utgör ett höghus. De förutsätter utöver det anförda att exploatör bekostar eventuella åtgärder som krävs för att minska buller från takfläktar på Skärholmens centrum som kan krävas till följd av att bostäder anläggs så nära centrumet. De vill även vara delaktiga i framtagande av APD-plan samt ingå avtal med exploatör för att ges möjlighet för att reglera åtgärder från exploatören för att minimera påverkan på verksamheten inom Skärholmens centrum.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret ser positivt på Skärholmens Retails önskemål och om att stärka tryggheten på Bredholmstorget och menar att föreslagen plan är ett steg i denna riktning. Visserligen innebär den nya byggnaden ökad skuggning och vindpåverkan men den skapar även fler rörelser och ögon på torget genom kombinationen av bostäder och kontor. Stadsmuseet har i sitt yttrande påtalat vikten av att utveckla torgets idag slutna östra sida inom Skärholmens Retails fastighet. En sådan utveckling vore positiv och kan genomföras inom gällande plan.

Ett strukturarbete för centrala Skärholmen har uppstartats och kontoret ser positivt på om frågor kopplade till Bredholmstorget i stort kan diskuteras inom detta forum, vilket är mer lämpligt då torget inte ingår i aktuell plan. Kontoret ser positivt på önskan om att utreda en större helhet men konstaterar att det är naturligt i planeringssammanhang att vissa delar utvecklas före andra och att den aktuella byggnaden inte i sig innebär något hinder för att utveckla Skärholmens centrum i stort.

Planen har, likt kulturmiljöanalysen, enbart bedömt konsekvenserna av det höga huset som planen omfattar. Vilken konsekvens flera höga hus i områdets planstruktur skulle ha har inte studerats och behöver utredas vidare om det i framtiden skulle bli aktuellt.

Övriga

Synpunkt från medborgare

I Skärholmen finns idag en harmoni och enhetlighet vad gäller husens antal våningar inom rep del av stadsdelen. Bevara detta synsätt! Det behövs inget "landmärke" i Skärholmen (det räcker så bra med höghuset i Vårbergs centrum...).

I en DN-intervju i oktober 2016 sa Torleif Falk: "Höga hus måste motiveras noggsamt... vad det ger till platsen.". Låt oss ta fasta på

detta. Bygg inte något höghus i Skärholmen centrum. Begränsa antalet våningar till motsvarande höjden på Medborgarkontorets byggnad.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Se ställningstagande under rubrik Stockholms stadsmuseum för ställningstagande om höga hus.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Synpunkter om att projektet ska utgå
- Synpunkter om sänkning av byggnad
- Synpunkter om att bostadsdelen ska utgå
- Synpunkter om fler parkeringsplatser i anslutning till byggnaden
- Synpunkt om separat vändplan
- Synpunkt om fler cykelparkeringsplatser

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret konstaterar det kan finnas en intressekonflikt mellan att bevara äldre miljöer i sin helhet och utveckla platser. En rivning av en befintlig byggnad inom en gestaltad helhetsmiljö försämrar läsbarheten av den befintliga miljön.

Kontoret anser att den föreslagna byggnaden inte på ett avgörande sätt bryter läsbarheten av den nuvarande stadsbilden där skivhusen mot Ekholmshöjden bildar fond. Kontoret bedömer att det, trots negativa synpunkter på framförallt husets höjder, är lämpligt att gå vidare med förslaget. Förslaget möjliggör för ett betydande tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett område där stadsutvecklingen under en längre tid varit eftersatt.

Höga hus i Stockholm har traditionellt placerats vid centrumbildningar, som entrémotiv eller för att förstärka en dramatisk topografi. Byggnaden i Skärholmen tar stöd i traditionen av att markera centrumbildningar.

Flera remissinstanser ser det som problematiskt med ökad skuggning av Bredholmstorget. I och med att torget endast är ett av tre större torg i centrala Skärholmen, och att torget inte är ett publikt torg i formell mening utan en allmänt tillgänglig skolgård kopplad till gymnasieskolan, så bedömer kontoret tillskapandet av nya bostäder och arbetsplatser väger tyngre än den negativa påverkan i form av mer skugga.

Kontoret har efter granskning begärt in kompletterande bullerutredningar och bedömer nu att det finns grund för bedömningen att bullersituationen är av sådan art att bebyggelsen i nuvarande form är lämplig.

Inkomna synpunkter efter granskning har föranlett mindre ändringar av förslaget kopplat till gestaltningen av balkonger samt kompletteringar av en bullerutredning, vilket har kommunicerats med byggaktören.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Pia Ölvebro
planchef

Nina Mjaaland
stadsplanerare