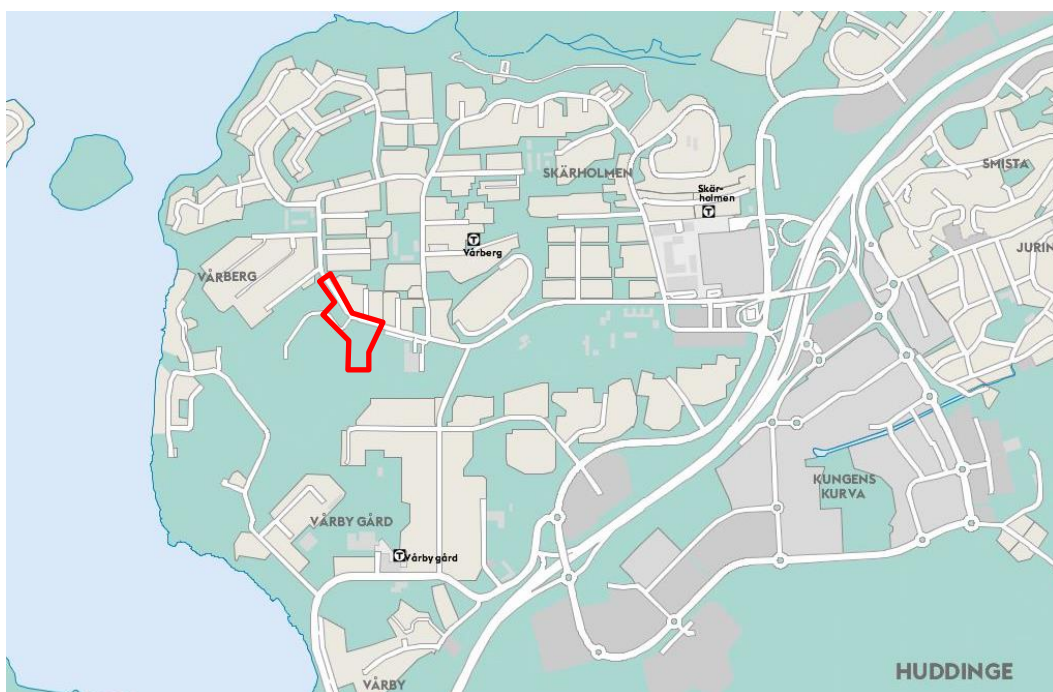


## LAGA KRAFT 2018-02-28

### Planbeskrivning Detaljplan för Vårbergstoppen, del av Skärholmen 2:1 m fl i stadsdelen Vårberg, Dp 2015-15235



*Lokalisering av planområde markerat inom röd heldragen figur*

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra nya flerbostadshus och radhus på en idag obebyggd plats utmed Vårbergsvägen, invid Vårbergstoppen, med sammanlagt ca 390 bostäder, varav 164 ungdomsbostäder, ca 195 bostadsrätter och 36 radhus.

Syftet är också att bidra till att ge Vårbergsvägen ett tydligare gaturum och en mer levande och trygg gatumiljö. Det ska ske genom bostadsentréer mot gatan, möjlighet för lokaler i bottenvåningen och fönster mot gatan från parkeringsgarage. Ett promenadvänligt gång- och gatunät skapas genom ombyggnad av Vårbergsvägen där körbanan smalnas av och utrymmet för cyklister och gångtrafikanter får ta mer plats. Planen möjliggör parkering i garage, markparkering i mindre utsträckning samt goda gårdsmiljöer för de boende.

Förslaget syftar även till att stärka och tillgängliggöra grönområdet på och nedanför Vårbergstoppen. Dels genom nya lokalgator, gång- och cykelbanor och andra kopplingar vilka bidrar till att skapa ett finmaskigt kommunikationsnät, dels genom grönkompensationsåtgärder i samband med exploatering.

Planen möjliggör även ny elnätstation samt återvinningsstation.

### 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 har påbörjats efter 1 januari 2015 och genomförs med standardförfarande.

Samråd  
Granskning  
Godkännande i SBN  
Antagande i KF

5 juli - 30 augusti 2016  
23 augusti - 20 september 2017  
9 november 2017  
december 2017

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Fokus Skärholmen.....	6
Mål och stadsbyggnadsstrategier.....	6
Planens syfte och huvuddrag .....	8
Plandata .....	8
Tidigare ställningstaganden .....	9
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>11</b>
Skärholmens övergripande stadsmiljö .....	11
Natur .....	13
Geotekniska förhållanden.....	15
Hydrologiska förhållanden .....	16
Dagvatten .....	17
Befintlig bebyggelse .....	17
Stadsbild .....	17
Landskapsbild.....	17
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	17
Offentlig service.....	20
Kommersiell service .....	21
Gator och trafik .....	21
Störningar och risker .....	23
<b>Planförslag .....</b>	<b>24</b>
Stadsbyggnadsstrategier för ett socialt hållbart Fokus Skärholmen	26
Stadsbyggnadsprinciper .....	27
Gestaltungsprinciper .....	28
Ny bebyggelse.....	30
Park- och naturområden.....	39
Gator och trafik .....	40
Teknisk försörjning .....	43
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>45</b>
Behovsbedömning.....	45
Naturmiljö .....	45
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	47
Kultuhistoriskt värdefull miljö och landskapsbild/stadsbild .....	47
Störningar och risker .....	47
Ljusförhållanden .....	48
Barnkonsekvenser .....	50
Tidplan .....	50
<b>Genomförande .....</b>	<b>50</b>

Organisatoriska frågor .....	50
Verkan på befintliga detaljplaner .....	51
Fastighetsrättsliga frågor .....	51
Ekonomiska frågor.....	52
Tekniska frågor.....	53
Genomförandetid.....	53

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Kulturmiljöutredning, Vårbergstoppen (AIX, 2017-06-15)*
- *Dagvattenutredning Vårbergstoppen, (Sigma Civil 2017-06-13)*
- *Trafikbillerutredning, Vårbergstoppen, Stockholm stad (ÅF Infrastructure AB, 2017-05-29)*
- *PM Vårbergstoppen, miljögeoteknik (WSP, 2017-05-24)*
- *Vårbergstoppen, Rapport 2017:11, Arkeologisk utredning etapp 1, fastigheten Skärholmen 2:1 mfl (Stockholm läns museum, 2017-03-31)*
- *Vårbergstoppen – kompletterande markundersökning (Sweco 2017-02-01)*
- *Geoteknisk PM, geoteknisk utredning inför nybyggnation av bostäder vid Vårbergstoppen för Åke Sundvall Byggnads AB (Sigma Civil, 2016-04-04)*
- *Barnkonsekvensanalys för detaljplan för Vårbergstoppen, del av Skärholmen 2:1 (Ramböll, 2016-03-30)*
- *Ekologisk utredning för planarbete i Vårberg (Calluna, 2016-03-21)*
- *Markteknisk undersökningsrapport, geoteknisk utredning inför nybyggnation av bostäder vid Vårbergstoppen för Wästbygg Projektutveckling AB (Sigma Civil, 2016-03-18)*
- *Geoteknisk PM, geoteknisk utredning inför nybyggnation av bostäder vid Vårbergstoppen för Wästbygg Projektutveckling AB (Sigma Civil, 2016-03-18)*
- *Markteknisk undersökningsrapport, geoteknisk utredning inför nybyggnation av bostäder vid Vårbergstoppen för Åke Sundvall Byggnads AB (Sigma Civil, 2016-03-18)*
- *Vårbergstoppen - Stockholm stad, undersökning av deponigas (Norconsult, 2008-12-17)*
- *Vårbergstoppen - Miljöteknisk undersökning (Tyréns, 2008-04-04)*

- *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen (Stockholms stad, maj 2017)*
- *Fokus Skärholmen – Parkeringstal (Tyréns. 2016-08-22)*
- *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/>)*

Medverkande

Planen är framtagen av Caroline Henrysson på stadsbyggnadskontoret i samråd med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB och Åke Sundvall Projekt AB.

### **Fokus Skärholmen**

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen, vilket aktuellt planområdet är en del av. Fokus Skärholmen syftar till 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.

Stadsplaneringen behöver möjliggöra för bra bostäder för alla, skapa likvärdiga livsvillkor i hela staden och bidra till ökad tillit och socialt kapital. För detta krävs väl gestaltade offentliga rum som torg, gator och parker liksom tillgång till arbetsplatser, kollektivtrafik, bra skolor och annan samhällsservice samt tillgång till rekreation, idrott och ett levande kulturliv. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

### **Mål och stadsbyggnadsstrategier**

I *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen* beskrivs mål för framtidens Skärholmen samt stadsbyggnadsstrategier som ska förverkliga målen. Strategierna omsätts i de detaljplaner som arbetas fram. I kapitlet ”Planförslag” redogörs för hur strategierna hanterats i denna detaljplan.

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

*Allsidiga boendemiljöer:* Skärholmens bebyggelseområden är idag funktionsseparerade i områden med antingen handel, industri eller bostäder. 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 genom att till exempel komplettera dagens trafikleder med trottoarer, cykelbana och bebyggelse. Promenadvänliga gator och trygga gångstråk är 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. De 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. För att nå ett sammanhållet Stockholm har arenor för samspel stor betydelse. 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**

Planens syfte är att möjliggöra nya flerbostadshus och radhus på en idag obebyggd plats utmed Vårbergsvägen, invid Vårbergstoppen, med sammanlagt ca 390 bostäder, varav 164 ungdomsbostäder, ca 195 bostadsrätter och 36 radhus.

Syftet är också att bidra till att ge Vårbergsvägen ett tydligare gaturum och en mer levande och trygg gatumiljö. Detta ska ske genom bostadsentréer mot gatan, möjlighet för lokaler i bottenvåningen och fönster i fasad mellan gata och parkeringsgarage. Ett promenadvänligt gång- och gatunät skapas genom ombyggnad av Vårbergsvägen där körbanan smalnas av och utrymmet för cyklister och gångtrafikanter får ta mer plats. Planen möjliggör parkering i garage, markparkering i mindre utsträckning samt goda gårdsmiljöer för de boende.

Förslaget syftar även till att stärka och tillgängliggöra grönområdet på och nedanför Vårbergstoppen. Dels genom nya lokalgator, gång- och cykelbanor och andra kopplingar vilka bidrar till att skapa ett finmaskigt kommunikationsnät, dels genom grönkompensationsåtgärder i samband med exploatering.

Planen möjliggör även ny elnätstation samt återvinningsstation.

### **Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i södra Vårberg ca 500 m från Vårberg centrum och omfattar del av Skärholmen 1:1. I norr gränsar området till fastigheterna Båtholmen, Prästholmen och Gränsholmen, i öster till Svanholmen och i söder till ett grönområde där utsiktsplatsen Vårbergstoppen ligger.

Planområdet är ca 30 hektar stort och ägs idag av Stockholms stad. Micasa och Bostadsrättsföreningen HSB's Brf Vårberg i Stockholm tomträttshavare inom delar av planområdet.





Ungefärlig utbredning av planområdet inom röd heldragen figur.

## 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

Särskilt viktiga målsättningar och strategier från översiktsplanen är bostadsförsörjningen i en växande stad, en socialt sammanhållen stad, idrott, rekreation och attraktiva grönområden samt att främja en levande stad i hela staden.

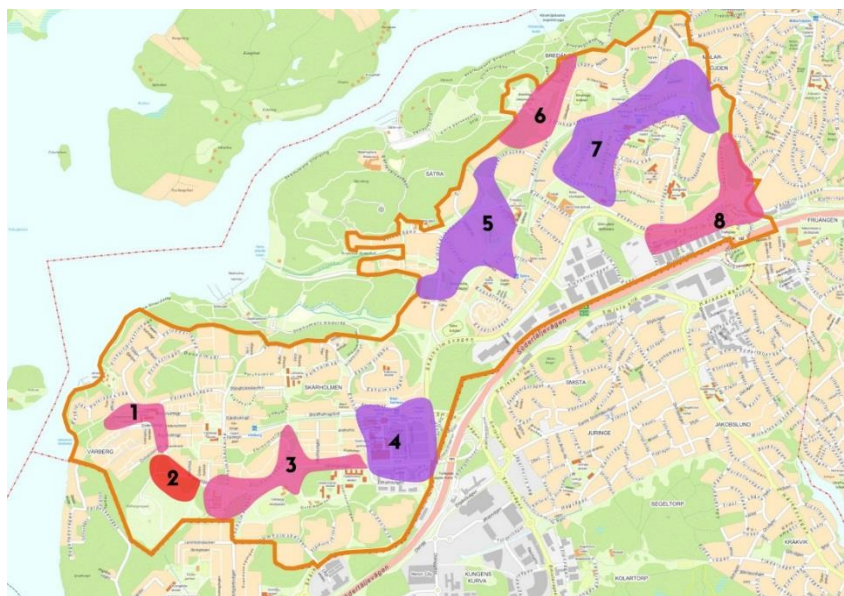
Förslag till ny översiktsplan beskriver ett snabbt växande Stockholm med starkt fokus på en jämn fördelning av stadskvalitéer över hela staden. De fyra stadsbyggnadsmålen är: En växande stad, En sammanhängande stad, God offentlig miljö och En klimatsmart och tålig stad.

### Program

I det tidigare områdesprogrammet för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg från 2007 (dnr 2002-12665) är delar av planområdet utpekade som lämpligt för ny bebyggelse.

### Pågående detaljplanearbete

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2015 att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015-17268).



*Illustrationsplan med föreslagna fokusområden inom Fokus Skärholmen. Lila områden (4, 5, 7) omfattar förtätningar framförallt inom befintlig stadsstruktur. Rosa områden (1, 3, 6, 8) innebär sammanhängande stadsutvecklingsområden och rött område (2) markerar planområdet vid Vårbergstoppen.*

### Start-pm

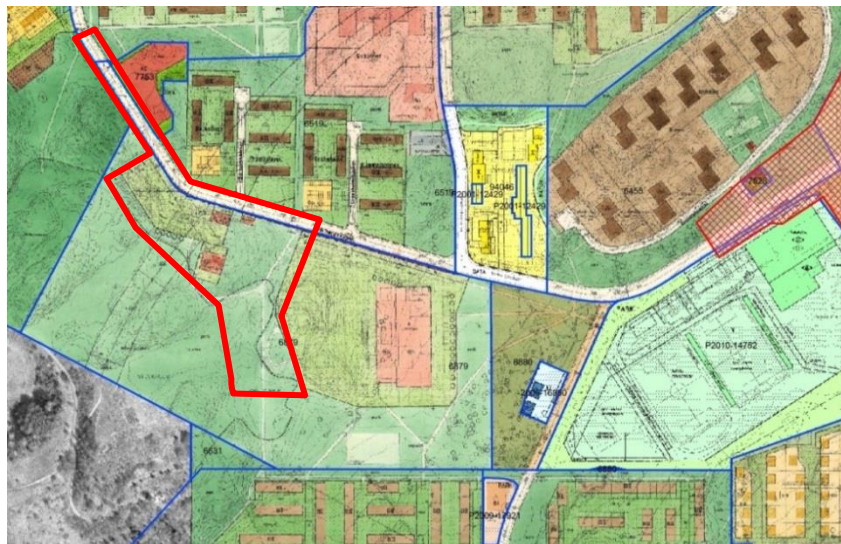
Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2015 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för området invid Vårbergstoppen i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Nämnden poängterade i sitt beslut att projektet ligger i en av Stockholmsregionens grönkilar. Området kan därför vara av stor regional betydelse för den gröna strukturen och behöver utredas med avseende på ekologi och biologisk mångfald. Relevanta ekologiska kompensationsåtgärder behöver utredas i samarbete med miljöförvaltningen, exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen när ärendet fortskrider.

### Detaljplan

Inom planområdet gäller Stadsplan för Vårbergs sjukhus mm, Pl 6879, fastställd 1967. Nordvästra delen av planområdet är planlagt för parkering och en serveringsbyggnad, men dessa har aldrig blivit uppförda. Resterande delar av Pl 6879 är planlagt som parkmark.

Även mindre delar av Pl 6519, Pl 7352, Pl 7753 och Pl 6517 kommer att beröras av planen.



Planmosaik med ungefärlig utbredning av planområdet markerat med röd figur.

#### Kommunala beslut i övrigt

##### Stadens budget 2016 och 2017

I budget 2016 fick stadsbyggnadsnämnden uppdrag att genomföra ett projekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde med ambitionen att planlägga för minst 4 000 nya bostäder. Omsorg ska läggas på att säkerställa kvalitet för allmän platsmark, torg, stadsdelens parker och attraktiva stadsgator. Områdena kring de stora vägar som finns ska beaktas i syfte att skapa levande gatumiljöer. Uppdraget är gemensamt med exploateringsnämnden.

##### Markanvisning

Marken för flerbostadshusen har markanvisats till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB och Åke Sundvall Projekt AB enligt exploateringsnämndens beslut den 24 september 2015. Marken för radhusen markanvisades den 28 okt 2010 till Sjaelsö Sverige AB. Bolaget har avvecklats efter moderbolagets konkurs. En ny markanvisning för radhus gjordes till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB den 14 november 2013.

#### 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 helhetsmiljö.

Stadsbyggnadsidéerna och arkitekturen var storslagna och spreds som positiva exempel över hela världen.

Karakteristiskt för stadsdelarna är den kuperade terrängen, med dalgångar och bergspartier som styr utformningen av bebyggelsegrupper och vägar. Centrum med service placerades vid tunnelbanestationen. Flerbostadshus lades i en 500 meters radie från stationen och längre ut radhus och villor. Moderna bostäder byggdes, ofta med goda solljusförhållanden och fin utsikt. Bilen var en viktig del i planeringen och tankarna om trafikseparering och stora ytor för parkeringsplatser präglar stadsbilden. I dalgångarna skapades sammanbindande parkstråk med gångvägar. Säteraskogen var redan på 1960-talet tänkt att fungera som ett större natur- och rekreationsområde.

Arkitektur- och samhällshistorien är fortsatt mycket närvarande eftersom stora områden är ursprungliga då endast mindre kompletteringar tillkommit efter 1960-talet.

Området är dock planerat med bilen i centrum, med monoton, storskalig arkitektur, breda trafikleder och stora parkeringsytor. Gatunätet är glest, med gångvägar genom överstora grönytor, parker och skymda gångtunnlar. Funktionsblandningen är också låg med få arbetsplatser koncentrerade till stadsdelens centrum eller arbetsplatsområden. Detta skapar områden som upplevs ödsliga vid vissa delar av dygnet. Sammantaget bidrar dessa faktorer till upplevelser av otrygghet.

### Vårberg

I dag präglas Vårberg av en variationsrik 1960- och 1970-tals bebyggelse, med lägre lamellhus, punkthus, skivhus, villor och radhusområden, byggda på höjderna och i dalgångarna kring Vårbergs centrum. Stadsplanen är för tiden traditionell med trafikseparering, flerbostadshus närmast centrum och perifera småhusområden, samtliga uppdelade i mindre enklaver som närmast liknar grannskapsenheter. Planområdet är placerat i ett sådant mellanrum mellan bostadsenklaver. Bebyggelsen är tänkt att förstärka landskapets karaktär med höghus på högre och brantare partier och låghus i låglänta sänkor. Bostadsområdena är många och relativt små, med sinsemellan olika gestaltning. Anledningen till detta bottnar delvis i den kuperade terrängen men främst i den stora andelen privata byggaktörer och mängden anlitate arkitekter. Detta har gett en mer varierad stadsbild med



en väsentligt djärvare, mer internationellt orienterad arkitektur än i närliggande stadsdelar.

## Natur

### Mark och vegetation



**Figur 2:** Bilden visar klassade naturvärdesobjekt samt identifierade naturvärdsarter och inmäta träd. Det finns naturvärdesträd i objekt 7 som inte kunde mätas in p.g.a. väderförhållanden vid inventeringstillfället. Avseende naturvärdsarter bör inventeringen betraktas som preliminär då den utförst utanför växtsäsong (28 januari 2016). Kartan visar Lövsumpskog (objekt 1), Hällmarkstallskog (objekt 2, 3, 4, 5 och 6), Nordlig ädellövskog (objekt 7), Buskmark (objekt 8).

*Röd linje visar utbredning av planområdet.*

Detaljplaneområdet ligger mellan Vårbergsvägen och grönområdet Vårbergstoppen. Området närmast Vårbergsvägen är ett relativt kuperat, barrskogsdominerat parti, med inslag av berg i dagen. Här växer gräs, ormbunkar, lingon, blåbär, liljekonvalj och ljung, dominerande trädslag är tall, asp, björk och ek.

Vårbergstoppen, samt de öppna gräsyterna vid foten av denna, är konstruerad av sprängsten, jord- och schaktmassor från bland annat exploateringen av de olika stadsdelarna i Skärholmen. Växtligheten här består av självsådda gräs, örter, buskar och lövträd, som till exempel nypon, hallon, tistel, brännässla och klöver.

I östra delen av utredningsområdet finns ett naturmarksparti inom fastigheten Svanholmen 1 (fastigheten för Vårbergs sjukhem). Detta område domineras i syd av lövskog med ek, lönn, hassel och sälg. I norr domineras växtligheten av marktäckande mossor och lavar, ljung och en del gräs, mindre tallar samt enstaka mindre ekar.

I norra delen av naturområdet, utanför planområdet, finns en våtmiljö, en lövsumpskog som möjligtvis kan utvecklas till en groddjursmiljö.

#### Naturvärden

Planområdet ligger inom Bornsjökilen, som är en av Stockholms tio gröna kilar. I de gröna kilarna ska i högsta möjliga mån exploatering undvikas, annat än på redan exploaterade områden.



*Stockholms grönkilar.*

Planområdet har en hög mångfald av ekologiska strukturer som erbjuder en mängd habitat lämpliga för svampar, lavar och olika djur. Området utgör livsmiljö för ett stort antal rödlistade arter och är utpekad som en del av stadens Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). De ekologiska strukturer och

habitat som är särskilt skyddsvärda är områden som i huvudsak ligger utanför planområdet.

Särskilt ädellövsboden är intressant ur flera aspekter. Förutom områdets funktion som habitat för en hög diversitet av flora och fauna, genererar den även andra ekosystemtjänster som t ex rening av vatten och luft samt fördröjning av dagvatten.

#### Rekreation och friluftsliv

Vårbergstoppen är en del av en stadsdelspark som sträcker sig från Västerholmsparken, enligt stadsdelsförvaltningens parkplan från 2017. Delar av området är relativt välanvänt som utflyktsmål och del av den pedagogiska verksamheten för förskolor i närområdet. Här finns utsiktsplats och stråk för promenader och för sportaktiviteter som till exempel mountainbikecykling och jogging. Vintertid används slänterna längs Vårbergstoppen för pulkaåkning. Här finns också utrymme där det regelbundet anordnas parkteater och valborgsmässofirande. Området erbjuder lättillgängliga natur- och kulturupplevelser för olika grupper av människor. Många barn har platsen på och kring Vårbergstoppen som favoritplats i Vårberg.

Vårbergstoppen klassas som en friyta av regionalt värde, vilket innebär att den har kvaliteter som inte bara är attraktiva för invånarna i den närmsta stadsdelen utan för kommuninvånarna i stort.

Vårbergstoppen som helhet är inte bara en favoritplats för barnen, många barn och vuxna anser också att det i flera avseenden är en otrygg plats. På grund av områdets avskildhet och brist på belysning utsätts det av relativt mycket skadegörelse samt används kvälls- och nattetid för t ex tjuvtippning av avfall samt cross- och bilkörning, vilket gör att området vid dessa tider upplevs som otryggt. Barnen nämner också ungdomsgång, onyktra personer och djur som några av orsakerna till otrygghet.

#### Geotekniska förhållanden

##### Markförhållanden

Planområdet har stora höjdskillnader. Marknivåerna varierar kraftigt, de lägsta nivåerna ligger på ca +40 meter och de högsta på +58 meter över stadens nollplan.

Området består av flera typer av jordarter, så som morän, lera samt berg i dagen. Planområdet ligger på delvis uppfylld mark,

med i huvudsak grus, sand och lera. Fyllnadsmassorna innehåller även tegel, sten och block.

Jorddjupen är generellt små, men varierar från berg i dagen och upp till 9 meters djup.

### **Hydrologiska förhållanden**

#### **Grundvatten**

Grundvatten har påträffats i liten mängd på ca 2,5 m djup. Tunnelbanan går under Vårbergstoppen och inläckage av grundvatten i tunnelbanan indikerar att tunnelbanan har en dränerande funktion i området.

Grundvattenprovtagning ("Grundvattenprovtagning Vårbergstoppen", Norconsult 2013-01-21) från 2013 har visat att uppmätta halter tungmetaller är generellt förhöjda i jämförelse med medianvärden.

Tidigare undersökning av grundvattnet ("Undersökning av nedlagda avfallsupplag i Stockholm, 1998-12-22" av Jan-Erik Andersson), har också visat på förhöjda värden av tungmetaller.

#### **Översvämningsrisker**

Området för GC-tunneln och ett litet område vid Vårbergsvägen är känsliga vid stora regn. GC-tunneln är speciellt utsatt och området vid södra sidan kan ha stående vattennivåer på mellan 0,3-0,69 m. Karteringar av lågpunkter och avrinningsvägar indikerar att det idag vid ett 100-årsregn finns en översvämningsrisk i området vid Vårbergs idrottsplats.

#### **Recipient**

Närmsta recipient är Mälaren-Rödstensfjärden (SE657330-161320) som ligger ca 500 m väster om planområdet.

#### **Vattenskyddsområde**

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller.

#### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Rödstensfjärden (SE657330-161320). Enligt VISS juni 2017 har Mälaren-Rödstensfjärden god ekologisk status samt god kemisk status, när bromerande difinyletrar och kvicksilver tas med i bedömningen uppnår recipienten ej god kemisk status.



Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Rödstensfjärden är god ekologisk status och god kemisk status med undantag för bromerande difinyletrar och kvicksilver.

**Dagvatten**

Idag sker dagvattenavledning via ledningsnät i norra delen av området längs med Vårbergsvägen och befintlig GC-tunnel under Vårbergsvägen. I södra delen finns inga dagvattenbrunnar eller ledningar. Eventuellt ytvatten som rinner av från området rinner på ytan via en sänka i sydost till ett grönområde söder om Vårbergs sjukhem.

**Befintlig bebyggelse**

Området saknar bostadsbebyggelse. Inom planområdet återfinns Vårbergsvägen, GC-tunnel, GC-vägar, ledningar, elnätstation och tunnelbanelinje under mark.

**Stadsbild**

I Stockholms byggnadsordning är Vårberg karaktäriserat som en ”storskalig stadsdel”. Dessa stadsdelar, präglade av modernismens ideal, med grannskapsenheter, bostadsenkla-ver och trafikseparering utfördes konsekvent i vad som skulle bli förorter till de större städerna. Vanligtvis omgärdades den nyuppförda stadsdelen av ett större grönområde, en tydlig vegetationsgräns.

Kvarteren har ofta en tydlig fram- och baksida med entréer och gårdsrum i kvarterens mitt. Ett sammanhängande nät av gårdsrum och parker kopplar ihop bostadsenklaverna som sinsemellan skiljs åt genom trafikerade matargator och parkeringsanläggningar.

**Landskapsbild**

Vårbergstoppen är en av Stockholms tillskapade höjder, vilka är uppbyggda av rivningsmaterial från utbyggnaden av tunnelbanan, saneringen av den äldre bebyggelsen i city och naturmaterial från schaktningen av de nya stadsdelarna. Berget gavs en medvetet skulptural utformning, en halvcirkel med två höjder. De mjuka men branta sluttningarna skulle erbjuda en vid utsikt men också fungera för utförsåkning. Nedanför den södra höjden utformades en amfiteater, den s.k. Grytan där utomhusevenemang skulle kunna ordnas.

**Kulturarhistoriskt värdefull miljö**

Vårberg har som stadsdel ett högt kulturarhistoriskt värde som en konsekvent utförd och väl bevarad representant för sin tid, med få tillägg gjorda efter att stadsdelen ursprungligen uppfördes.

Planområdet ingår som en del av denna helhet och får därigenom ta del av och vara bärare av dessa värden.

Grönområdet vid Vårbergstoppen visar hur landskapet medvetet nyttjats i stadsplaneringen. Detta i kombination med närheten till Vårbergstoppen, som står som monument över de omvälvande förändringar som genomfördes i Stockholm under rekordåren, ger platsen ett betydande samhällshistoriskt värde.

Mälardalens kuperade formationer med sina skogsklädda höjder och branter är viktig för platsens karaktär och upplevelsen av stadsdelslandskapet. Detta kommer exempelvis till uttryck på platsen genom lamellhusområdet med huskroppar som klättrar längs höjdryggen.

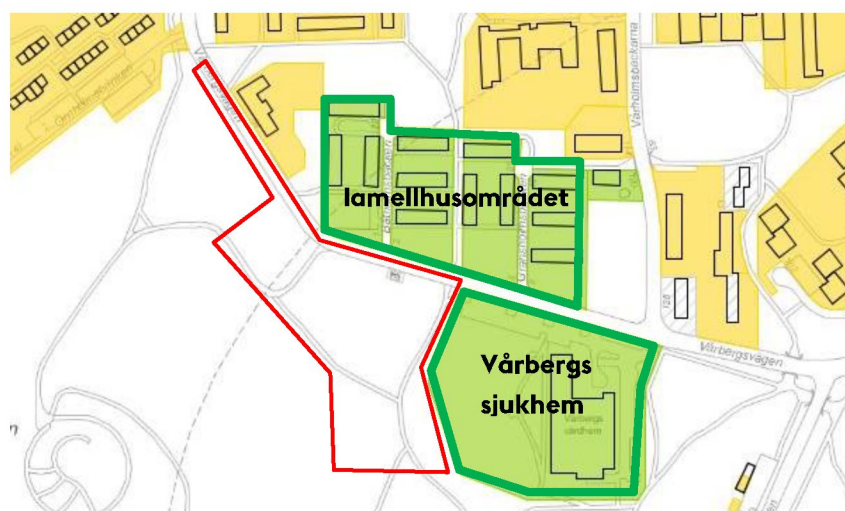
Sammantaget bedöms området inrymma flera aspekter som ger platsen miljöskapande och arkitektoniska värden.

#### Fornlämningar

Vid en arkeologisk utredning år 2017 påträffades en fornlämningsliknande lämning, en brukningsväg, ett jaktvärn/stridsvärn och en stentäkt. Lämningarna utgör inte fornlämning och omfattas därmed inte av Kulturmiljölagen.

#### Bebyggelse

Vårbergs sjukhem är ritat av Erwin Pütsep och uppfört 1970. Sjukhemmet, liksom lamellhusområdet norr om Vårbergsvägen, uppfört 1967-69, är båda grönklassade, det vill säga är särskilt kulturhistoriskt värdefulla enligt stadsmuseets klassificeringskarta.



*Stadsmuseets klassificeringskarta som visar angränsande grönklassade områden.*

Sjukhemmet består av ett högre skivhus på 6 våningar med en vidhängande lägre del. Arkitektoniskt har det en stram utformning, med löpande horisontella fönsterband, som motsvarar tidens rationella syn på byggande. Fasaden är ljus, med beige och vita putspartier och vit plåt.



*Vårbergs sjukhem ritat av Erwin Pütsep.*

Lamellhusområdet ritades för HSB av arkitekten John Morton. Byggnaderna har en konsekvent genomförd arkitektonisk gestaltning med geometriska och rektangulära byggnadsvolymer. Fasaderna skjuter delvis ut från socklarna vilket gör att husen tycks sväva ovan marken och entrétrapporna verkar nedfälda ur byggnadskropparna. Fasaderna består av släta putsliknande röda betongelement med svarta fogar emellan. Detta gör att ytterväggarna tycks bestå av tunna symmetriskt placerade skivor. Gårdarna är intima och med den kuperade terrängen ger det området en parkkaraktär.



*Lamellhusområdet ritat av John Mortimer.*



*Lamellhusområdet ritat av John Mortimer.*

### **Offentlig service**

#### **Skola och förskola**

Inom en radie på 500 m från planområdet finns 6 förskolor om totalt ca 22 avdelningar. I Vårberg finns två grundskolor och inom en radie på 1 km finns 4 grundskolor. I Skärholmen finns en gymnasiesärskola.

#### **Sjukvård och annan offentlig service**

I Vårbergs centrum, ca 500 m från planområdet, finns vårdcentral, specialistläkare och tandläkare. Närmsta bibliotek ligger i Skärholmen centrum ca 1,5 km från planområdet.





I Vårbergs centrum finns flera livsmedelsaffärer, frisörer, ett apotek samt annan lokal service.

Skärholmens centrum ligger en tunnelbanestation bort. Här finns en galleria med ett stort och varierat utbud av butiker och service.

Cirka 2 km från planområdet ligger Kungens Kurva, ett stort handelsområde med galleria och annan kommersiell service.

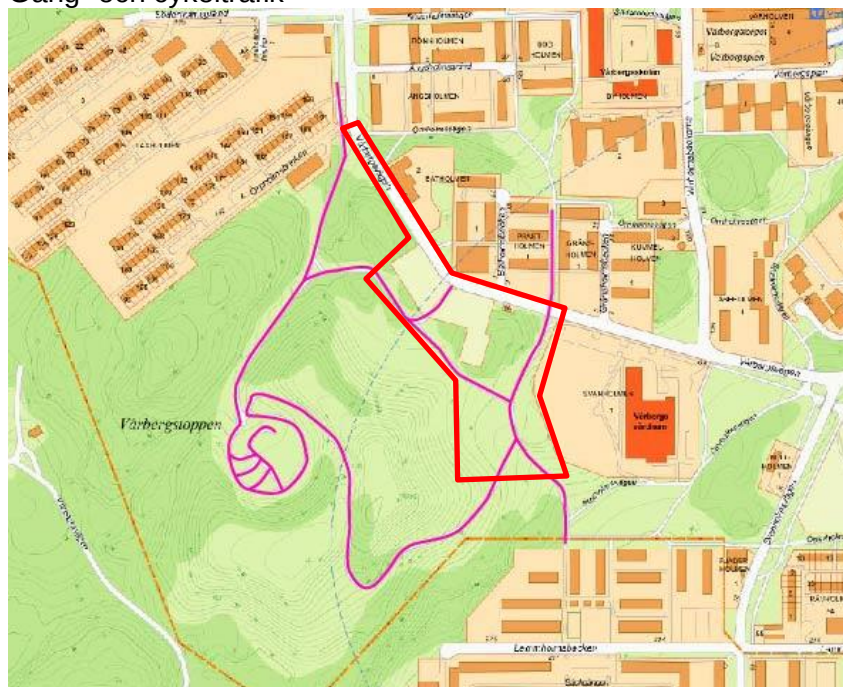
Skärholmen har ett strategiskt läge i regionen och i staden längs huvudleden till Stockholm söderifrån. Skärholmen kopplas i framtiden ihop med västerort och norra Stockholm genom den nya trafikleden Förbifart Stockholm som beräknas vara färdigbyggd 2026. Stadsdelsområdet förbinds med innerstaden genom tunnelbanans röda linje. Framtida planerade kollektivtrafikutbyggnader så som Spårväg Syd och ny tunnelbana Älvsjö – Fridhemsplan kommer att förstärka Skärholmens läge i regionen.

### Gatunät

Vårbergs gatunät är planerat enligt SCAFT-principen, med ringleder, matargator och trafikseparering. Tanken med SCAFT är att gående och cyklister inte ska behöva korsa bilvägar och bilister inte störas av gående och cyklister. Gång- och cykelbanor separeras från bilvägar och bilvägarna ska ha olika ändamål.

Vårbergsvägen är utformad som en matargata omkring bostadsområden. Från Vårbergsvägen löper lokalgator in till bostadskvarterens parkeringsplatser där vändmöjligheter finns. Vårbergsvägen fungerar också som huvudgata för trafik ut till E4.

### Gång- och cykeltrafik



*Orienteringskarta gång- och cykelvägar, markerade i rosa, planområdet inom röd figur.*

Inom planområdet finns flera gång-och cykelvägar som idag har bristfällig standard. Det finns en gångväg upp till utsiktsplatsen på Vårbergstoppen samt gång- och cykelvägar i anslutning till Vårbergsvägen, till Vårbergs sjukhus och bostadsområdet sydöst om planområdet. Inom planområdet finns även en GC-tunnel för passage från naturområdet på södra sidan om vägen till bostadsområdet i norr.

### Kollektivtrafik

Närmaste station för tunnelbanan är Vårbergs tunnelbanestation, som ligger i Vårberg centrum, ca 500 m från planområdet. Tunnelbanestationen nås via Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna eller via GC-nätet norr om planområdet.

Vårbergsvägen, vid planområdet, trafikeras av busslinje 135. Linjen trafikerar hållplatser mellan Vårberg och Mälarhöjden. Närmaste busshållplats, Båtholmsbacken, ligger på Vårbergsvägen precis vid planområdet.

#### Biltrafik

Vårbergsvägen är en bred och rak gata med få korsningar, vilket inbjuder till högre hastigheter än de påbjudna. På grund av SCAFT-planeringen har gång- och cykeltrafikanter få möjligheter att korsa gatan på ett säkert sätt annat än vid planskilda korsningar.

Den delen av Vårbergsvägen som ingår i planområdet trafikeras med ca 3000 fordonsrörelser per dygn.

#### Tillgänglighet

Planområdet är relativt kuperat med områdesvis kraftiga lutningar.

### Störningar och risker

#### Förorenad mark

Genomförda markundersökningar visar på ställvis förhöjda halter av framför allt metaller. Halter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (understrukna ämnen även över mindre känslig markanvändning) är arsenik, barium, bly, kadmium, kobolt, koppar, kvicksilver (ett prov), nickel, vanadin och zink. Vissa prov med halter av koppar och zink över Avfall Sveriges rekommenderade haltgräns för farligt avfall har påträffats i sydöstra delen av området, söder om planerade radhus och delvis i planerad gata söder om radhusen. Enstaka prover visar på halter av PAH över riktvärde för känslig användning, ett prov över mindre känslig markanvändning. För bostadsändamål krävs att marken delvis saneras. Platsspecifika riktvärden kommer att föreslås för området men är inte fastställda varför förslag till riktvärden inte redovisas i Swecos markundersökningsrapport som utgör underlag för planen. Resultatet av laktester visar att de urlakade halterna understiger gränsvärdet för inert avfall enligt NFS 2004:10.

Genomförda screeninganalyser detekterade endast ett ämne, tribrommetan. Analysen visade låg halt av tribrommetan och innebär ingen risk för miljö och hälsa.

En tidigt utförd undersökning av grundvattnet från 1998 visade förhöjda värden av kvicksilver och andra tungmetaller sydväst

om Vårbergstoppen vilket bedöms ligga nedströms planområdet. I genomförda markundersökningar visar endast ett prov halter över riktvärde för känslig markanvändning. Indikationer på grundvatten har endast påträffats i en punkt men i övrigt har ingen tydlig grundvattennivå kunnat utläsas i området vid genomförda mark- och geotekniska undersökningar. Det eventuella grundvatten som bildas i området dräneras sannolikt via tunnelbanan som går under Vårbergstoppen.

Mängden organiskt material i deponerade fyllnadsmassor är låg och det medför låg risk att det läcker ut metangas från deponin. Genomförd undersökning av deponigas visar på låga halter metan och risken för bildande av deponigas i området bedöms även som låg på grund av att de tippmängder som finns där bostäder planeras är små samt att tippen bedöms vara så pass gammal (verksamhet fram till cirka 1980) att eventuell deponigasbildning har avklingat.

#### Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för vägtrafikbuller. Vid de mest utsatta fasaderna mot Vårbergsvägen uppgår ekvivalent ljudnivå till 59 dBA. Radhusen har nivåer under 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Mot innergård samt vid radhusen överskrids ej 55 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid samtliga fasader.

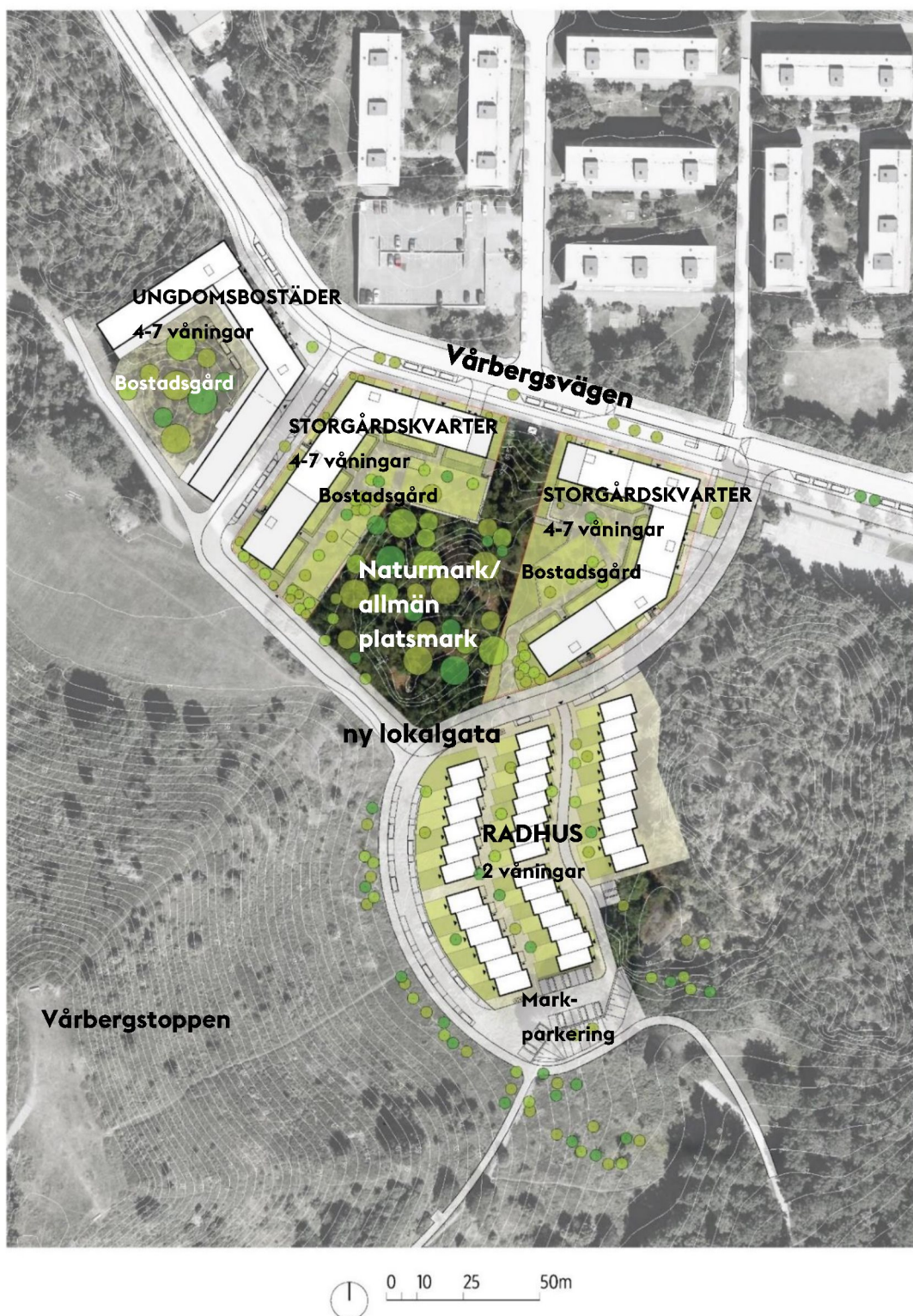
Med genomgående lägenheter och/eller enkelsidiga lägenheter om max 35 kvm kan ljudkraven uppnås. Andra bullerskyddsåtgärder kan tas fram om så blir aktuellt i den fortsatta projekteringen.

Med föreslagen bebyggelse kan gemensamma uteplatser med lämplig placering erhålla högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

#### Planförslag

Visionen för förslaget är att bidra till att skapa en ny årsring i Vårberg kring Vårbergsvägen. Ambitionen med denna årsring är att tillföra kvaliteter som saknas i området, öka tryggheten och skapa kvalitativa offentliga rum.





Planområdet, översikt, bild: OWC Arkitekter.

Planförslaget innefattar ny bostadsbebyggelse, nya lokalgator samt ombyggnad av en del av Vårbergsvägen. Förslaget innefattar även upprustning av parkmark, tillägg av en elnätstation och en återvinningstation.



*Planförslaget, vy från söder, bild: Arkitema.*

### **Stadsbyggnadsstrategier för ett socialt hållbart Fokus Skärholmen**

#### **Allsidiga boendemiljöer**

Planförslaget innehåller bostäder med olika upplåtelseformer så som bostadsrättslägenheter, radhus och ungdomsbostäder i form av hyresrätter. Intentionen är att tillföra området ett utbud av bostäder som saknas, eller endast finns i mindre utsträckning. Detta bidrar till att skapa en varierad miljö samt till att öka variationen av boende i området. Planförslaget innehåller också möjlighet till lokaler i bottenvåningarna på flerbostadshusen, vilket möjliggör en högre grad av funktionsblandning i området.

#### **Ett promenadvänligt gång- och gatunät**

Bebyggelse längs med Vårbergsvägen bidrar till att skapa en tryggare och mer promenadvänlig gata. Vårbergsvägen kommer att byggas om genom att körbanan smalnas av och gaturummet kompletteras med cykelbana och bredare gångbanor. Nya lokalgator med goda gång- och cykelmöjligheter samt möjlighet för biltrafik kommer att anläggas i anslutning till ny bebyggelse, vilket bidrar till att göra kommunikationsnätet mer finmaskigt. Upptrampade stigar från Vårbergsvägen och mellan storgårdskvarterets byggnader kommer att bevaras. Inom området kommer boende och besökare få en sammanhållen upplyst gångväg för promenader upp och runt Vårbergstoppen.

### Mångfald av gemensamma rum

Ombyggnad av Vårbergsvägen omvandlar gatan från en trafikled till ett offentligt rum med gott om utrymme för gående och cyklister. I planområdets nordöstra hörn, invid en enligt detaljplanen planerad ny lokal, skapas en mindre offentlig plats med möjligheter till uteservering. Naturmarkskullen som omgärdas av storgårdskvarteret kommer att bevaras som allmän plats med direkt koppling från Vårbergsvägen. Från en av Vårbergstoppens slänter kommer såväl barn som vuxna kunna åka pulka i en förbättrad pulkabacke.

### Stadsbyggnadsprinciper

#### Varsamhet mot naturområdet

Den nya bebyggelsen placeras nära Vårbergstoppen och tar naturmark i anspråk. Planförslaget är dock utformat för att minimera intrånget i naturmark, genom en hästskoformad struktur som möjliggör att två naturmarkskullar kan bevaras, en privat och en som blir allmän. Hästskoformen med sina korta och lägre gavlar mot naturområdet skapar ett varsamt möte med Vårbergstoppen.

#### Omvandling till en stadsgata

Hästskoformen med fasader som tydligt definierar gaturummet mot Vårbergsvägen bidrar till att omvandla upplevelsen av gatan från en trafikled till en stadsgata.

#### Tydlighet mellan privat och offentligt

Syftet med byggnadsvolymerna är att definiera vad som är privat och vad som är offentligt. Det som är privat är mer inneslutet, ligger på insidan av hästskon och är avgränsade av byggnader och topografi. Det som är offentligt är öppet och har flera kopplingar mot allmänna områden och ett allmänt kommunikationsnät.

#### Den offentliga naturmarkskullen öppnar upp sig mot

Vårbergstoppen och en koppling mellan storgårdskvarterens två byggnader binder samman området med Vårbergsvägen. De privata bostadsgårdarna ligger i sänkan, avgränsade både av kulle och av bebyggelse.

#### Levande gaturum

Genom ny bebyggelse och täta entréer mot gata möjliggörs för ett mer befolkat gaturum. Relativt korta fasadpartier och varierade bottenvåningar erbjuder fotgängaren ett upplevelserikt och intressant gaturum i mänsklig skala som är attraktivt att röra sig i. Detta åstadkommes genom en variation av funktioner, så som

lokaler, entréer, uppglasat garage samt genom variation i gestaltning, så som kulör och material. Långa monotona och/eller slutna fasadpartier får inte förekomma.

Ett mer finmaskigt nät

Tillägg av lokalgator, cykel- och gångvägar skapar ett mer finmaskigt kommunikationsnät.

### **Gestaltungsprinciper**

De nya byggnaderna ska bilda en sammanhängande helhet i sin gestaltning, som medvetet förhåller sig till befintlig bebyggelse och natur, bland annat genom val av material och färgskala. På så sätt blir byggnaderna en del av en ny årsring.

#### **Fasader**

Fasaderna ska ha en enkelhet i sitt uttryck som helhet, men bottenvåningarna är bearbetade, variationsrika och förhåller sig väl till den mänskliga skalan.

Fasaderna ska delas upp vertikalt, för att skapa en variation eller/och rytm längs med gatan. Uppdelningen kan ske genom mindre horisontella förskjutningar i volymerna, genom kulörfält eller en variation i material.

#### **Material- och kulörpalett**

De tre kvarteren har en sammanhållen färg- och materialpalett för en väl sammanhållen helhet.

Puts och trä blir de bärande materialen. För att reducera risken för att ny bebyggelse ska upplevas som dominant i sitt sammanhang ska mättade och mörka kulörer användas. Byggnaderna kan då läsas ihop med de omkring- och bakomliggande grönområdena.

Materialvalen i bottenvåningarna ut med Vårbergsvägen kommer att studeras noggrant för att bidra till upplevelsen av en trygg och väl gestaltad gatumiljö i en mänsklig skala.

### Balkonger

Första våning ut mot Vårbergsvägen får inte innehålla utkragande balkong, fri höjd ska vara minst 5 meter, detta regleras med planbestämmelse **f1**. Mot lokalgatorna ska fri höjd vara minst 2,6 meter, vilket regleras med planbestämmelser **f2** och **f3**. Balkong mot gata får kraga ut max 1,8 meter från fasad.

Uppbyggda uteplatser eller uteplatser på mark får endast förekomma mot innergård.

### Bottenvåningar och förgårdsmark

Bottenvåningarna och förgårdsmarken sätter sin prägel på det liv som gaturummet får. Om bottenvåningen är rätt utformad får den människor att vilja stanna och mötas i det offentliga rummet. Det ökar därmed den upplevda tryggheten. Bottenvåningarna ska bidra så att kontakt mellan ut och inne kan uppstå. Även detaljrikedom och variation i material kan bidra till att skapa en upplevelse av en levande gatumiljö som är intressant att röra sig i. Det är också viktigt att användningen av bottenvåningarna kan vara flexibla över tid.

Bottenvåningen ska vara förhöjd (planbestämmelse **v2** och **v3**), och fasadens material eller kulör ska avvika från övrig fasad. Det ska regelbundet förekomma öppningar i form av entréer (planbestämmelse **f5**), glaspartier (planbestämmelse **f6**), garageportar eller liknande och variation ska dessutom skapas med hjälp av kulör och material. Varken långa monotona bottenvåningar eller längre helt slutna murpartier får förekomma.

Utmed Vårbergsvägen placeras lokaler för centrumändamål, garage och bostadsentréer. I samtliga bottenvåningar möjliggörs även för lokaler för centrumändamål, för en flexibilitet över tid. Detta regleras med en planbestämmelse. För att ytterligare säkerställa flexibiliteten i bottenvåningens innehåll bör, i så stor uträckning som möjligt, en förhöjd våningshöjd mot Vårbergsvägen tillämpas (**v2** och **v3**).

Bostadsentréer till trapphus ska utformas generöst och tydligt markeras ut mot gatan. Bostadsentréer för enskilda lägenheter på bottenvåningar mot förgårdsmark ska förses med trappor. Denna entré är sekundär entré, tillgänglig huvudentré ligger mot bostadsgård.



I ungdomsbostadshuset, där portik finns ska denna utformas med bredd och luftighet i höjd. Fri höjd får inte understiga 3,5 meter och portiken måste vara minst 7,5 meter bred, detta regleras med en planbestämmelse. Denna måste även utformas med uppglasade partier mot huvudentré och siktlinjer, så att den upplevs som trygg.

Där förgårdsmark förekommer ska den i huvudsak vara genomsläpplig och planterad (planbestämmelse **n4**).

#### Tak

Taklandskapen ska utformas och färgsättas så att de samverkar med byggnadernas övriga gestaltning i en god helhetsverkan.

#### Gårdsmiljöer

Ungdomsbostäderna kommer att ha en bostadsgård som till största delen består av bevarad naturmark, men även av en hårdgjord yta närmast bostadsbyggnaden.

Storgårdskvarteret kommer att ha två bostadsgårdar, ett till varje bostadshus. Ambitionen är att låta naturen från den bevarade kullen vandra in på gårdarna och skapa ett starkt samband till naturen på platsen och renodla dess kvaliteter till en hållbar gårdsmiljö. De båda gårdarna kommer att utformas med samma tema.

Varje radhus får en egen trädgård, där ett mindre förråd kan placeras, vilka tillsammans med plank och häckar ramar in området och avgränsar de enskilda hustomterna.

### **Ny bebyggelse**

#### Övergripande

Förslaget innehåller totalt ca 390 bostäder. 36 radhus, ett kvarter med 164 ungdomsbostäder och två flerbostadshus med ca 195 bostadsrätter.

#### Ungdomsbostäder

Ungdomsbostadskvarteret är placerat i planområdets nordvästra del. Den nya byggnaden är ett hästskoformat kvarter som öppnar upp sig mot Vårbergstoppen i sydväst. Hästskons insida blir privat bostadsgård.



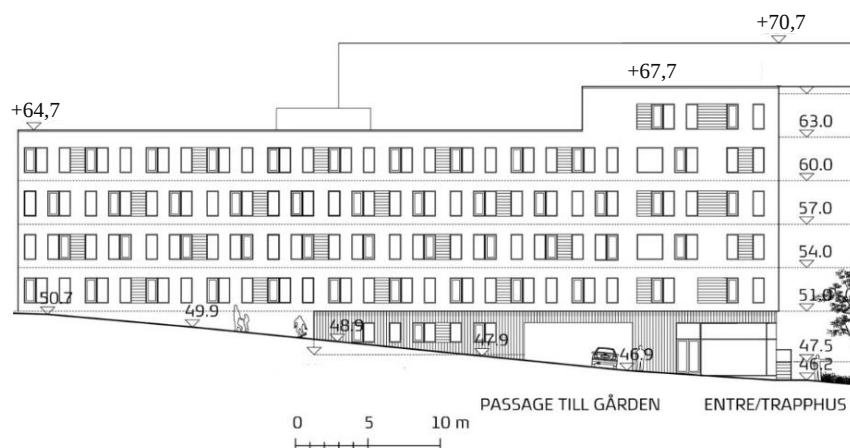
*Exempel på möjlig gestaltning av ungdomsbostäderna, inzoomad fasadillustration mot Vårbergsvägen där en varierad bottenvåning med inslag av trä och bostadsentréer mot gata visas samt loftgångar mot innergården, perspektiv från foten av Vårbergstoppen. Bild: Arkitema.*



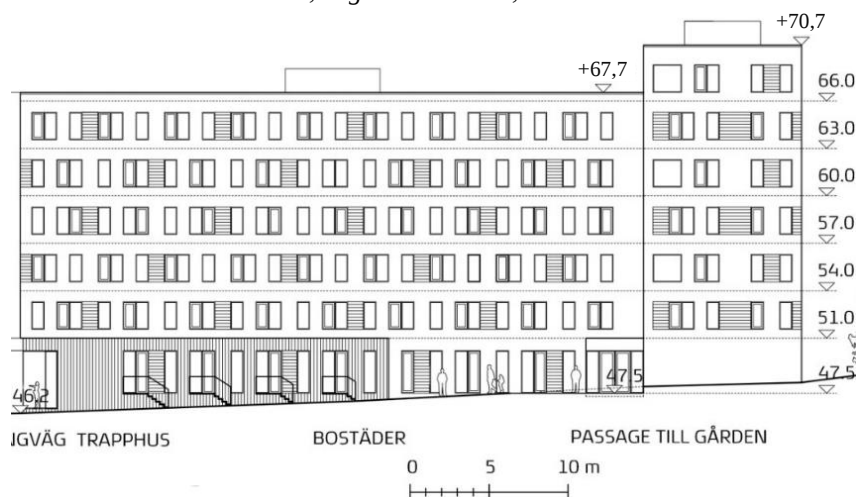
*Exempel på möjlig gestaltning av ungdomsbostäderna, perspektiv från Vårbergsvägen, med bostadsentréer mot gatan. Bild: Arkitema.*

Kvarteret består av tre sammanbyggda volymer om 7 våningar i norr, 6 våningar mot Vårbergsvägen och 5 våningar mot den nya lokalgatan.

I bottenvåningen mot Vårbergsvägen möjliggörs för bostäder och lokaler för centrumändamål. Huvudentrén ligger i kvarterets nordöstra hörn och är generös och tydligt uppglasad. I direkt anslutning till entrén ligger en portik, vilken leder gående, cyklister och bilburna in på gården. Ytterligare en gemensam entré ligger längre västerut mot Vårbergsvägen.



*Fasadillustration mot söder, ungdomsbostäder, bild: Arkitema.*



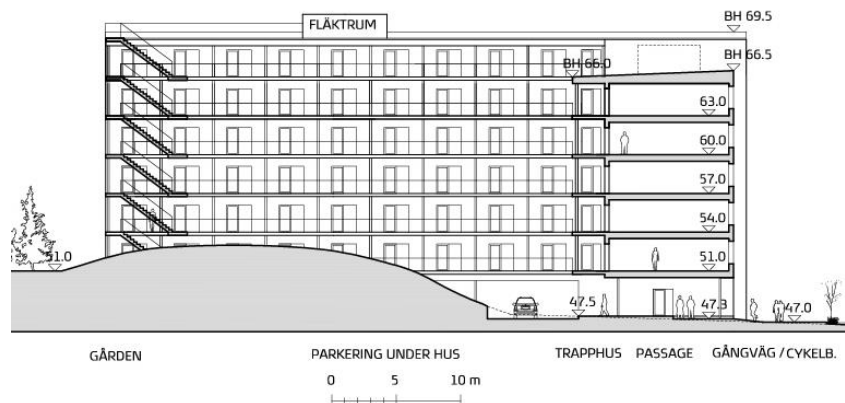
*Fasadillustration mot öster (mot Vårbergsvägen), ungdomsbostäder, bild: Arkitema.*

Lägenheterna nås primärt via huvudentrén trapphus och vidare ut på loftgångar på kvarterets gårdssida. Loftgångarna utförs med sådan bredd att de kan tjäna som både kommunikationsstråk och uteplats.

Mot Vårbergsvägen har bottenvåningarnas lägenheter även entré mot gatan, för att skapa en trygghet genom ett mer befolkat gaturum.

Enligt stadens riktlinjer behöver ungdoms- och studentbostäder endast förses med de bilparkeringsplatser som är nödvändiga av tillgänglighetsskäl, i detta fall p-tal 0,02. P-tal för cykel är 1,5 platser per lägenhet för lägenheter mindre än 35 kvm BTA. Bilparkering sker på gården, som nås via portik. Angöring sker på gården. Cykelparkering sker i cykelrum samt på loftgångar.





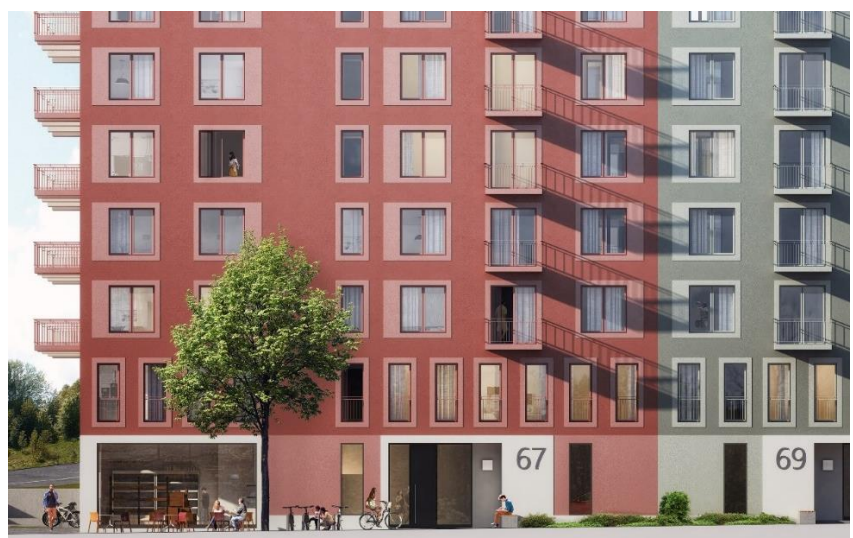
*Sektion, ungdomsbostäder. Illustration av fasad med loftgångar mot innergården och den sparade naturmarkskulle som blir del av bostadsgården, bild: Arkitema*

Avfallshantering sker med behållare i soprum mot Vårbergsvägen, där angöringsplats för hämtbilsfordon finns.

Kvarteret innehåller ca 7500 kvm ljus BTA, fördelat på ca 164 lägenheter.

#### Storgårdskvarteret

Kvarteret öster om ungdomshuset, det sk storgårdskvarteret, är ett större hästskoformat kvarter som är öppet mot söder och naturområdet kring Vårbergstoppen. Kvarteret är uppdelat i två byggnader med en fysisk och visuell vegetationskoppling i mitten, upp mot naturmarkskullen, vilken kvarteret omgärdar.



*Exempel på möjlig gestaltning av storgårdskvarteret, inzoomad fasadillustration mot Vårbergsvägen där en variation i bottenvåningens uttryck visas, bild: OWC Arkitekter.*

I bottenvåningarna utmed Vårbergsvägen samsas husentréer med boendegarage. Garagen görs uppglasade och entréerna tydliga och ljusa. I östra byggnadens nordöstra hörn ges möjlighet till en lokal för centrumändamål. För flexibilitet över tid möjliggörs för lokaler i hela bottenvåningen.

För Vårbergstoppen är det lägesbaserade bilparkeringstalet 0,48 platser per lägenhet. Parkeringstalet kan minskas med hänsyn till lägenhetsstorlekar och mobilitetsåtgärder. Med de mobilitetsåtgärder vilka byggaktören åtagit sig att göra blir parkeringstalet 0,40 per lägenhet. Åtgärderna som byggaktören åtar sig att genomföra listas nedan:

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resmöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering.
- Lätt nåbara cykelrum
- Förbättrade cykelfaciliteter (ex fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum etc)
- Prova-på-kort på kollektivtrafik –erbjudande under viss tid.
- Cykel- och reparationsrum (ex reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel, besöksparkering nära entrén etc)
- Cykelpool med bl a lastcykel, cykelkärra och elcykel.
- Leveransskåp för större paket/varor



*Exempel på möjlig gestaltning av storgårdskvarteret, perspektiv från Vårbergsvägen, bild: OWC Arkitekter & expressiv.at.*

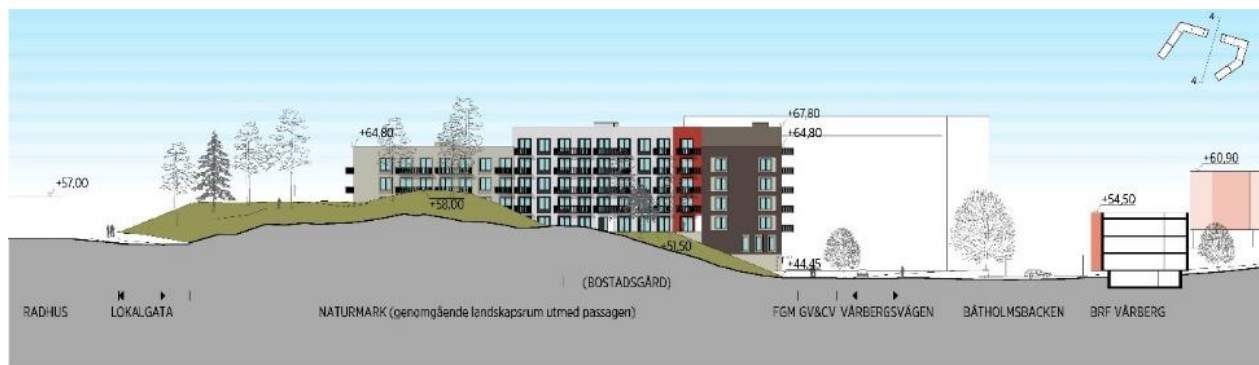


*Exempel på möjlig gestaltning av storgårdskvarteret, perspektiv från Vårbergsvägen. Lägre nockhöjd mot naturmarkssläppet mellan de två byggnaderna samt perspektiv från lokalgata nedan Vårbergstoppen, bild: OWC Arkitekter & expressiv.at.*

Bilparkering sker främst i garage i byggnaderna och i mindre utsträckning på kvartersgata söder om storgårdskvarteret, vid radhusen. Totalt finns det 79 parkeringsplatser, dvs p-tal på 0,4 platser per lägenhet. Angöring sker via bostadsgårdarna. Besöksparkering finns på västra lokalgatan.



FASAD VÄSTER LOKALGATA

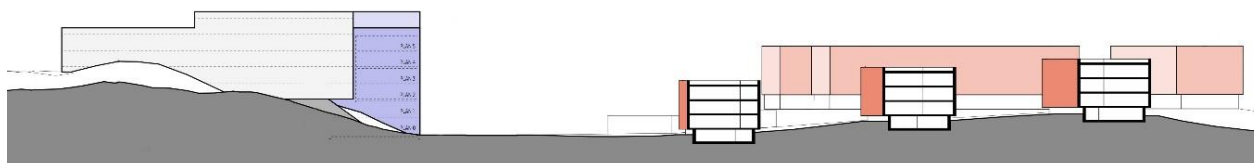
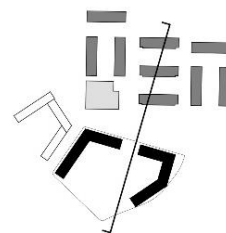


TVÄRSEKTION A-A

Enligt stadens riktlinjer ska cykelparkering ordnas motsvarande minst 2,5-4 platser per 100 kvm ljus BTA. I detaljplanen för Vårbergstoppen ska cykelparkering motsvarande minst 3,5 platser per 100 kvm ljus BTA (dvs 505 cyklar) anläggas. Parkeringarna placeras i cykelrum inomhus, på kvartersmark i anslutning till entréer samt på gårdar.

Kvarteret innehåller ca 14 500 kvm ljus BTA, ca 195 nya bostäder, garage samt lokal för centrumändamål.



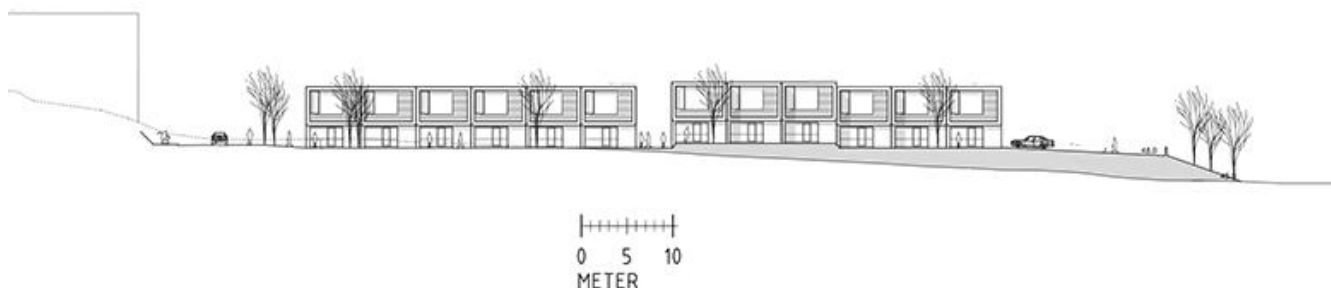


*Sektion som visar storgårdskvarterets relation till befintlig bebyggelse vid Båtholmsbacken, bild: OWC Arkitekter.*

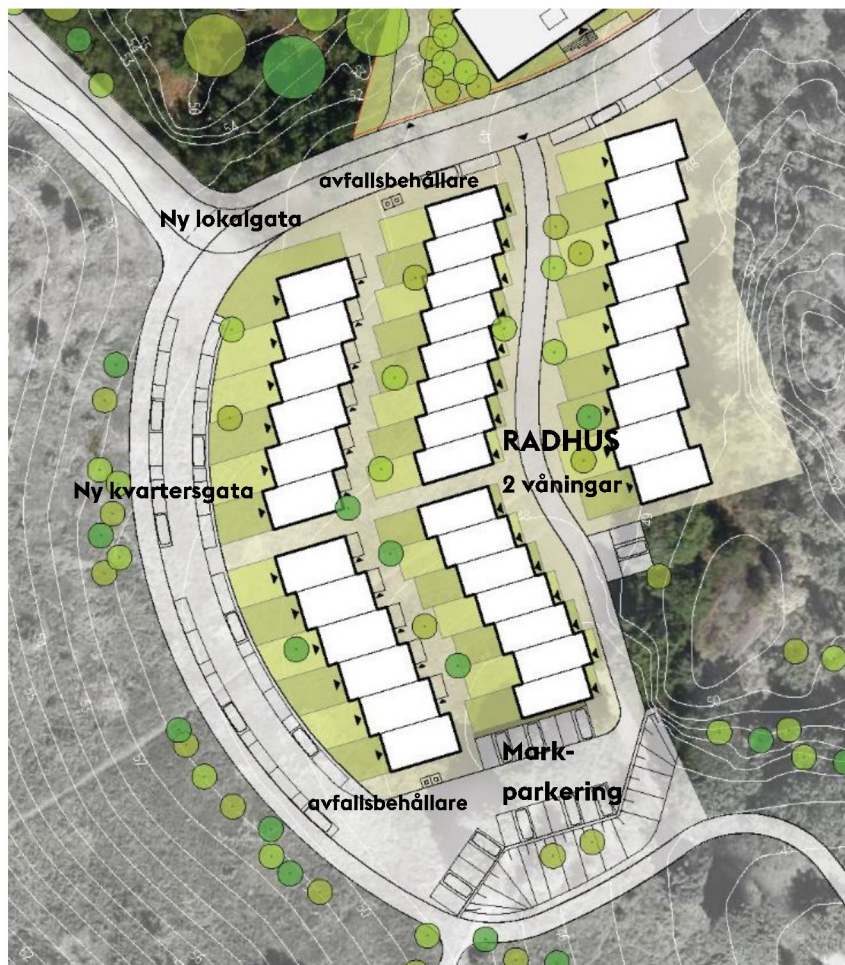
### Radhusområde

I planområdets sydligaste del, omedelbart öster om Vårbergstoppen, placeras 36 radhus. Radhusen är grupperade i tre rader i nord-sydlig riktning för att ge så goda ljusförhållanden som möjligt till samtliga bostäder och för att hantera platsens höjdskillnader. Mellan husraderna bildas två rumsligheter, en smalare gränd för angöring och sopbil samt en mindre kvartersgata med kantstensparkering.

Radhusen är inbördes förskjutna för att skapa variation och bryta ner längden på husraden. Mot trädgårdssidan placeras även mindre förrådsbyggnader, vilka tillsammans med häckar ramar in området och avgränsar de enskilda hustomterna. Uteplatserna är konsekvent placerade i västerläge och möjligheter till entréer finns på radhusens båda sidor.



*Exempel på möjlig gestaltning av radhusen, fasadillustration, vy från ny lokalgata, bild: Arkitema.*



*Situationsplan, radhusområdet, bild: OWC arkitekter.*

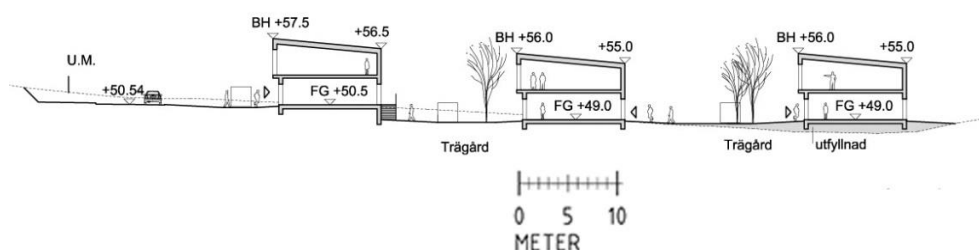


*Exempel på möjlig gestaltning av radhusen, perspektiv från ny kvartersgata, bild: Arkitema.*

Totalt planeras för 36 parkeringsplatser, vilket ger ett p-tal på 1,0 platser per hus. Parkeringsplatserna placeras på parkeringsyta söder om radhusen, samt längs den östra delen av kvartersgatan. Angöring sker från kvartersgata.

4-6 cykelplatser per hus kan anordnas på egen tomt och i eget förråd.

Kvarteret innehåller ca 4500 kvm ljus BTA.



Sektion av radhusen, illustrerat hur byggnaderna ligger i relation till varandra och i terrängen, bild: Arkitema.

### Park- och naturområden

Inom planområdet kommer en naturmarkskulle att bevaras som naturområde tillgängligt för allmänheten. Genom ett släpp mellan storgårdskvarterets byggnader, ut mot Vårbergsvägen, bevaras den koppling av små informella stigar som idag finns mellan Vårbergsvägen och naturområdet kring Vårbergstoppen. I samband med byggnationen av bostäderna kommer naturmarken på kullen att gallras och ses över, men i stort sett kommer denna att bibehålla nuvarande karaktär.

Eftersom grönområden tas i anspråk för byggnation av bostäder kommer kompensationsåtgärder kring Vårbergstoppens naturområde att göras i samband med exploateringen av området.

Inom park- och naturområdet finns idag flertalet gångvägar och cykelvägar av olika kvalitet. Ambitionen är att det ska gå att ta sig runt inom och igenom området med olika upplevelser. Vissa vägar kommer uppgraderas med asfalt och belysning medan andra får fortsätta att vara stigar genom naturmarken.

Naturmarkspartier kommer att ses över och gallras och en ny pulkabacke i foten av Vårbergstoppen kommer att anläggas.

Inom ramen för ett projekt genom trafikkontoret planeras ytterligare ekologiska kompensationsåtgärder och landskapsvård

samt anläggning av flera lekplatser, utegym och olika former av sittplatser och belysning inom parkområdet.

### **Gator och trafik**

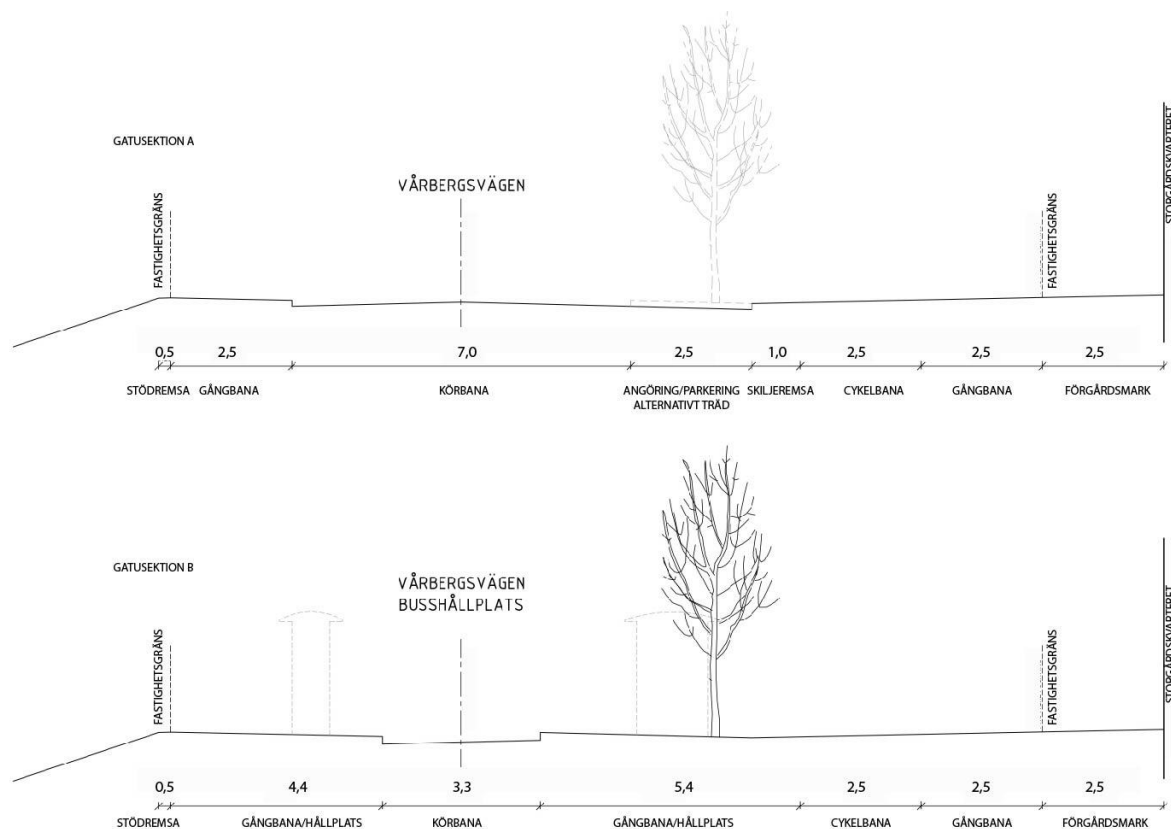
#### **Gatunät**

För Vårbergsvägen föreslås en ombyggnad där gatusektionen totalt sett breddas något, men körbanan smalnas av över hela sträckan. Området för gång- och cykeltrafik utökas med dubbelriktad cykelbana på södra sidan av vägen på sträckan mellan Örnholmsbrinken och Gränsholmsbacken, där detta saknas idag. Detta innebär att Vårbergsvägen får en ny karaktär där gång- och cykeltrafikanter prioriteras samt får ett större utrymme i gaturummet. Vid ny bebyggelse skapas angöringsfickor och parkering på gatan.

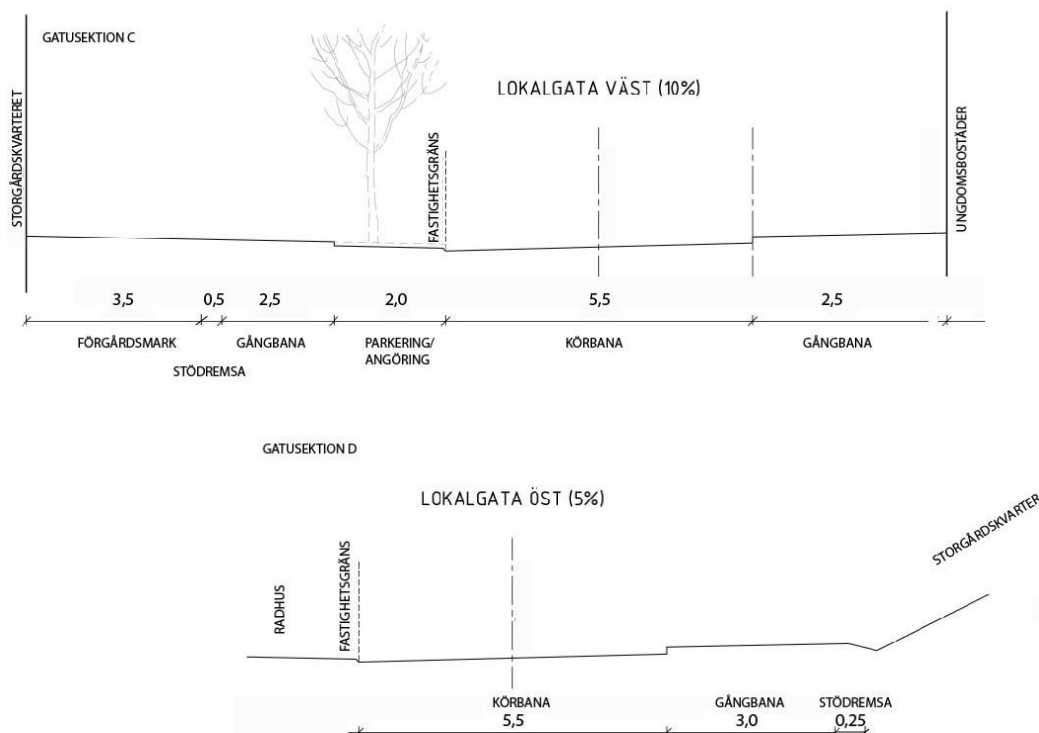
Området kompletteras med nya lokalgator genom att befintliga parkvägar byggs om. Genomgående parkväg ansluts till gångbana längs med ny lokalgata och kvartersgata. Lokalgatorna ansluter till Vårbergsvägen i två punkter.

Befintlig gång- och cykeltunnel under Vårbergsvägen byggs bort och ersätts med en upphöjd hastighetssäkrad övergång i plan som ansluter till ny lokalgata. Skälet till att tunneln tas bort är dels för att tillgodose behovet av att skapa en tillgänglig gångväg med acceptabel lutning mellan de nya bostäderna och Vårbergsvägen. Ett annat motiv är att skapa ett levande gaturum där alla trafikslag rör sig i samma rum och där gående och cyklister syns och får en större funktion i gatunätet. Gatan får dessutom en stadskaraktär vilket motiverar borttagandet av planskildheten. Trygghetsaspekten spelar en viktig roll då oskyddade trafikanter synliggörs på ett helt annat sätt än om de skulle hänvisas till tunnlar. Tunnlar kan upplevas som otrygga för att de upplevs som skymda. En negativ aspekt av borttagande är att gående och cyklister kan röra sig fritt utan att behöva korsade trafikerade gatan. Detta löses dock med en korrekt utformning av korsningen som leder till att motordrivna fordon tvingas att sänka hastigheten.





*Gatusektion A samt gatusektion B, vilka visar planerad ombyggnad av Vårbergsvägen. Måttangivelser i meter.*



*Gatusektion C och gatusektion D, vilka visar nya lokalgator. Måttangivelser i meter. Procentantal anger gatans lutning.*



*Situationsplan som illustrerar gatunätet samt visar var respektive gatussektion är tagen. Bild: OWC arkitekter.*

#### Gång- och cykeltrafik

Tillgängligheten med cykel förbättras genom att Vårbergsvägen kompletteras med en breddad cykelbana där detta saknas idag. De nya lokalgatorna planeras för cykel i blandtrafik och gångbanor. I söder byggs gång- och cykelbanan mot sydöst om och får en ny sträckning. Gångbanan upp mot Vårbergstoppen asfalteras och belysning tillkommer.

#### Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats Båtholmsbacken byggs om till en timglashållplats och tillgängliggörs i höjdded i den nya gatussektionen.

#### Biltrafik

Vårbergsvägen byggs om med smalare körbanor för biltrafik, timglashållplats och upphöjd gång- och cykelöverfart. Syftet med upphöjningen är att skapa en trafiksäker miljö där biltrafikanter tvingas att sänka hastigheten samtidigt som gång- och cykeltrafikanter får en säkrare passage över gatan. Nya lokalgator kommer framförallt trafikeras av boende i området.

#### Tillgänglighet

Den östra anslutningen till Vårbergsvägen planeras för en lutning på max 5 % medan lutningen för den västra anslutningen blir 10 % på grund av den kuperade terrängen.

Samtliga bostadsentréer mot Vårbergsvägen kommer vara tillgängliga, förutom för ungdomsbostäderna, där tillgänglig entré sker via loftgång mot gård eller direkt från gård. Angöring sker då på gård eller vid gata, enligt BBR-krav.

Vid lokalgatorna, där gatulutningar är för kraftiga för tillgängliga huvudentréer mot gatan anordnas dessa istället mot bostadsgården. Angöring sker på bostadsgård, enligt BBR-krav. På bostadsgårdarna finns möjlighet att anlägga parkeringsplats för funktionshindrade inom 25 m från bostadsentréer.

Avfallshantering och ramper utomhus planeras med maximala avstånd respektive lutningar enligt krav i BBR.

### **Teknisk försörjning**

Vattenförsörjning, spillvatten

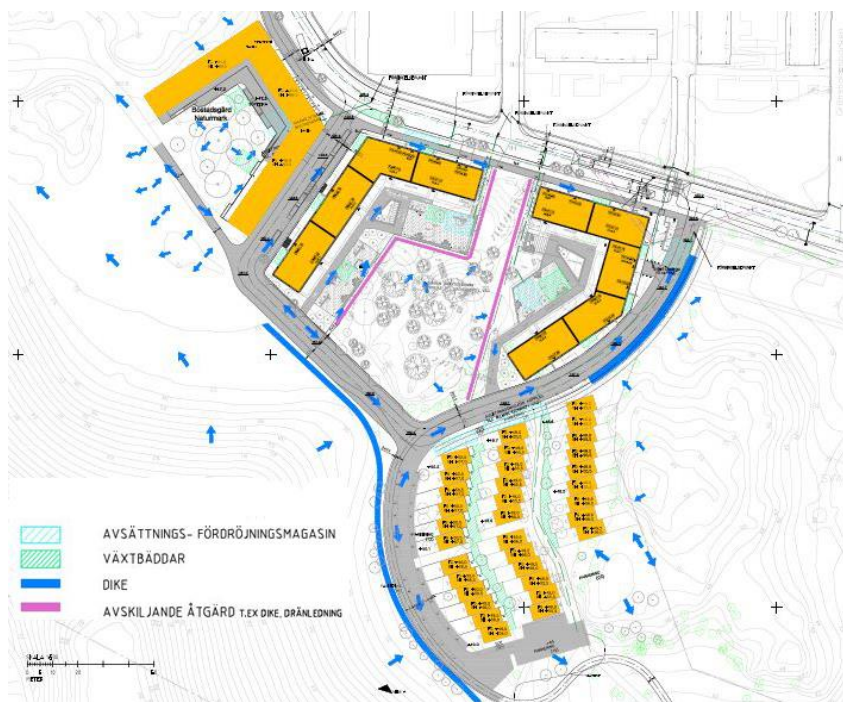
Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet bör, enligt Stockholm stads dagvattenstrategi, lokalt omhändertas och infiltreras och fördröjas i möjligaste mån.

Dagvatten från planområdets nyanlagda ytor bör fördröjas så nära källan som möjligt. Framtagen dagvattenutredningen föreslår en kombination av olika dagvattenlösningar som svackdiken, infiltration genom växtbäddar, rening i avsättningsmagasin och fördröjning i fördröjningsmagasin.

Fördröjnings- och avsättningsmagasin planeras på respektive kvarters bostadsgård, se illustration nedan, liksom lösning med växtbäddar. På allmän plats/gatumark planeras för fördröjning i någon form motsvarande vad dagvattenutredningen rekommenderar.



*Förslag på dagvattenåtgärder inom planområdet. Rosa linjer visar att avskiljande åtgärder behövs i mindre delar av angivet område. Bild: Sigma civil.*

Dagvattenutredningen visar att ett fullständigt lokalt omhändertagande av dagvatten är svårt att realisera på grund av de geografiska och geologiska förhållandena. Det finns inget naturligt vattendrag ut ur området och möjligheterna till infiltration är begränsade. Dagvatten föreslås därför att till största delen renas och fördröjas inom området och därefter avledas till det befintliga va-nätet.

Marken bör utformas och höjdsätts så att planerad bebyggelse inte riskerar att utsättas för översvämning.

Skötselplaner för föreslagna dagvattenåtgärder bör tas fram.

#### El/Tele

Planområdet ansluts till det befintliga el- och telenätet.

Befintlig elnätstation på södra sidan om Vårbergsvägen kommer att vara kvar i nuvarande läge. Planen möjliggör för ny elnätstation inom E-område norr om Vårbergsvägen.

#### Energiförsörjning

Planerade byggnader bör anslutas till fjärrvärmenätet.

#### Avfallshantering

Avfallshantering planeras för radhusen i underjordbehållare i två olika lägen, samt för ungdomsbostäder och bostadsrätter i kärl i soprum utmed Vårbergsvägen där angöringsfickor för hämtningsfordon kommer att finnas. Angöring ska finnas inom 50 meter från avfallsutrymme.

Grovsopor tas omhand inom kvarteren.

#### Räddningstjänst

Brandutrymning för ungdomsbostäderna sker via loftgång med dubbla utrymningsmöjligheter, uppställningsplats på gård krävs inte.

Brandutrymning för radhusen sker mot kvartersgata/trädgård.

Brandsuppställning sker utmed Vårbergsvägen och på lokalgatorna där lutningen inte överskrider 8%. Utrymning sker via TR2-trapphus vilket innebär att endast släckningsfordon används vid uttryckning. Maximala avstånd från uppställning på väg och gata till angreppspunkterna (trapphusen) underskrider 50 meter.

### 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.

#### Naturmiljö

Områden av naturmark tas i anspråk. Naturvärden påverkas och kopplingar försvagas och delar av rekreationsområden försvinner.

För att minska bebyggelsens inverkan på naturmiljön har dess form anpassats för att spara så mycket naturmark som möjligt.

Byggnadsvolymerna syftar också till att inte avsevärt störa naturområdet genom påträngande långa eller höga fasader.

Kompensationsåtgärder kommer att göras i samband med exploatering för att minimera den negativa påverkan på ekologi och rekreation.

Bedömningen är att ny bebyggelse enligt planförslaget tillsammans med planerade åtgärder i samband med exploateringen påverkar naturvärden och ekologiska samband i mindre utsträckning.

#### Spridningssamband

En försvagning av barrskogssambandet antas ske. Det är framförallt barrskogsmiljöer som kommer att ge plats för ny bebyggelse.

Spridningssamband för arter knutna till ekmiljöer reduceras i areal och kvalitet. Främst spridningsmöjligheter som knyter samman Johannedals ädellövskog med värdefulla ädellövsmiljöer i Vårberg och Vårby gård.

Den största delen av buskmiljöer kommer att kvarstå.

Skogspartier kommer att gallras för att förbättra de biologiska och ekologiska värdena för de befintliga träd och insekter som finns i området idag. Detta bidrar bland annat med mer ljus ner på de starka karaktäristiska ekarnas trädstammar. Inom kvartersmark planeras flytt av stammar från fällda träd till angränsande naturområde, att ge de ädellövträd som sparas så goda solförhållanden som möjligt samt göra vegetationsval för gårdar och radhustomter för att stärka ädellövträdssambanden i området.

#### Naturvärden

Naturvärdesobjekt med ung tallskog påverkas mest av exploatering. Här finns naturvärdesobjekt med visst värde. Förlusten består framförallt i att den framtida möjligheten att dessa objekt kommer att utveckla större värde (äldre barrskog) försvinner.

Mindre påverkan sker på objekt, buskmark, som har påtagligt naturvärde.



Mindre påverkan på objekt med påtagligt värde sker, med värden för barrskog och på ädellövskog med främst ekar.

Störning genom buller har en avsevärd påverkan på det förväntade antal fåglar i landskapet. Lokalt buller från boende i ny bebyggelse kan tänkas öka. Samtidigt är det möjligt att buller som når Vårbergstoppen från omkringliggande väg minskar som en följd av avskärmande effekt av nya byggnader.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Rödstensfjärden. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom utsläpp av näringsämnen och föroreningar inte beräknas öka efter exploatering. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö och landskapsbild/stadsbild**

Planförslaget är del av en ny årsring med ca 4000 nya bostäder inom hela Skärholmen. Bebyggelsen inom planområdet bedöms därför kunna ha ett samtida uttryck för att tydliggöra att den tillhör denna nya årsring.

Färg- och materialkoncept har valts med omsorg för att byggnaderna ska läsas ihop med omkring- och bakomliggande naturområde.

Antikvarie har medverkat i arbetet med planförslaget och en kulturmiljöutredning har tagits fram.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Fler bostäder kommer att öka mängden biltrafik i området.

Intentionen med en ombyggnad av delar av Vårbergsvägen i anslutning till planområdet är att minska körbanans bredd för att ge stöd för lägre hastigheter och lägre bullernivåer.

### Översvämningsrisker

Planerade byggnationer kommer att öka dagvattenflödet vid regn som överstiger det som fördröjningsåtgärder och dagvattensystemen är dimensionerade för.

Vid ökad bebyggelse kring Vårbergsvägen, i samband med utbyggnad av planförslaget och framtida bebyggelse inom Fokus Skärholmen kommer sannolikt dagvattenflöden och volymer att öka vid ett extremregn om andelen hårdgjord yta ökar. Det finns därmed en risk för att översvämningsrisken vid Vårbergs idrottsplats ökar eftersom området är en lågpunkt dit vatten sannolikt tar sig vid ett extremregn när dagvattensystemen är överbelastade. Idrottsplatsen och närliggande grönyta kommer därför inom ramen för ett annat projekt att utvecklas till en buffert där vatten kan samlas vid ett extremregn.

### Ljusförhållanden

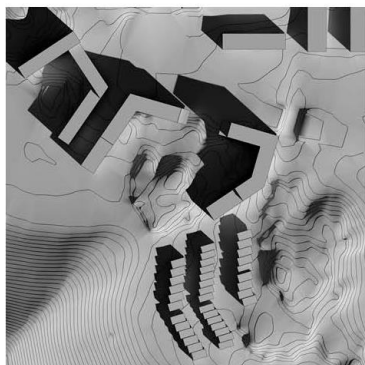
De nya byggnaderna kommer under vinterhalvåret att skugga befintlig bostadsbebyggelse i liten utsträckning. Under vår-, sommar och höstmånaderna kommer befintlig bebyggelse inte att skuggas.

Naturområdet på och kring Vårbergstoppen kommer inte att skuggas mer än marginellt. Det är då skogspartiet norr om ungdomshuset som kommer att beröras av skugga. Skuggorna från den nya bebyggelsen kommer primärt att falla på Vårbergsvägen.

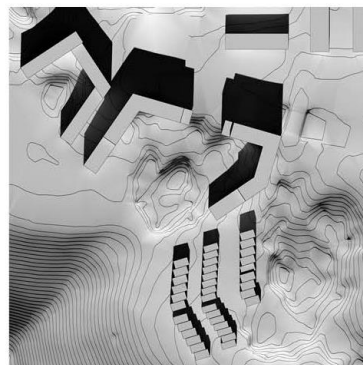
De nya bostadsgårdarna har goda ljusförhållanden då de ligger i söderläge.

Den allmänna naturmarken, naturmarkskullen, som ligger omsluten av storgårdskvarteret har goda ljusförhållanden.

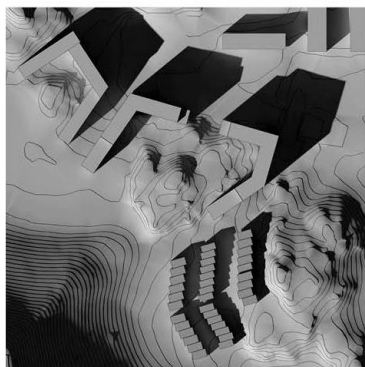
*Solstudier:*



20 mars kl.09.00



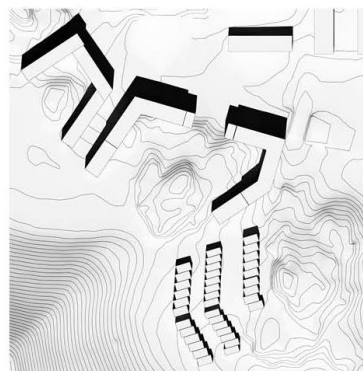
20 mars kl.12.00



20 mars kl.15.00



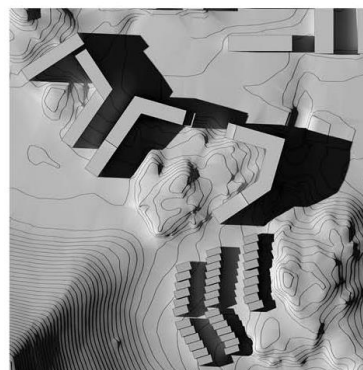
21 juni kl.09.00



21 juni kl.12.00



21 juni kl.15.00



21 juni kl.17.00

*bilder: Arkitema.*

**Barnkonsekvenser**

Det finns ett generellt behov av att höja trygghetsupplevelsen för barn som bor och vistas i Vårberg.

Den del av Vårbergstoppen som används som pulkabacke kommer att påverkas genom planförslaget, då en ny lokalgata i slutet av backen föreslås. Även delar av de plana ytor som används för exempelvis picknick försvinner enligt planförslaget.

Kompensation för att dessa ytor påverkas och tas i anspråk kommer att ske genom att möjliggöra en ny pulkabacke. Inom ramen för ett projekt genom trafikkontoret anordnas aktivitetsplatser för lek och samvaro på olika sätt.

Gångtunneln tas bort och ersätts med en hastighetssäkrad övergång i plan, där trafiksäkerheten tillgodoses genom att utforma en timglashållplats och en upphöjd GC-överfart. Kombinationen av dessa åtgärder leder till att biltrafiken tvingas sänka hastigheten. Utöver detta kommer körbanan på Vårbergsvägen att minskas i bredd, för att inte inbjuda till högre hastigheter än de påbjudna.

**Tidplan**

Planen har påbörjats efter 1 januari 2015 och genomförs med standardförfarande.

Samråd	5 juli - 30 augusti 2016
Granskning	23 augusti -20 september 2017
Godkännande i SBN	9 november 2017
Antagande i KF	december 2017

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnaden av den allmänna platsen inom detaljplanen. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar. Exploatörerna ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats.

#### Avtal

Staden kommer genom exploateringsnämnden att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark eller tomträttsupplåtelse med bolagen som reglerar ansvar, tidplan, viten och andra åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnationen. Överenskommelse om exploatering ersätter då markanvisningsavtalen.

Genomförandeavtal ska tecknas mellan Stockholms stad och respektive ledningsägare som berörs av arbeten inom stadens entreprenad.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6879, Pl 6519, Pl 7753 och 6517 upphör att gälla inom de delar som omfattas av planområdet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden HSB's Brf Vårholmen 1 i Stockholm är tomträttshavare till Båtholmen 1, Prästholmen 1, och Gränsholmen 1. Vid Svanholmen 1 är Micasa tomträttshavare och vid Båtholmen 2 är SISAB tomträttshavare. Fastigheten Skärholmen 2:1 berörs också av planförslaget. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms kommun.

#### Användning av mark

Allmän platsmark övergår till kvartersmark för bostadsändamål och nya fastigheter bildas, se skiss nedan.

#### Fastighetsbildning

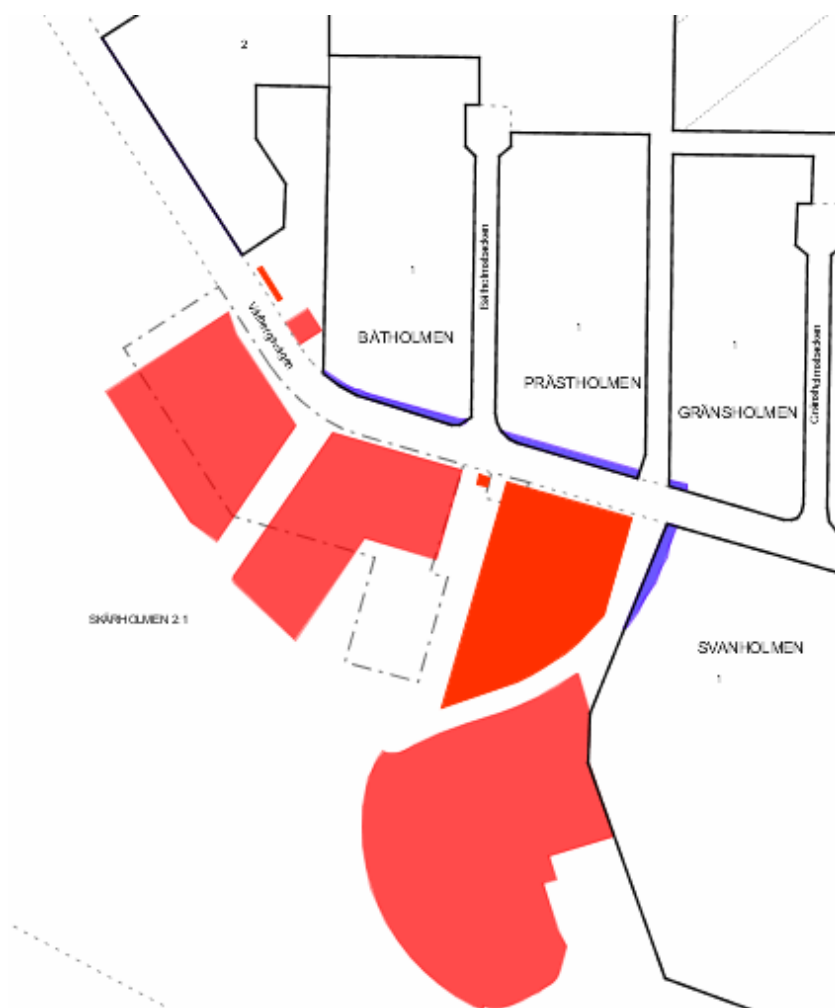
Genom fastighetsreglering överförs ett antal mindre områden till gatufastigheten längs Vårbergsvägen för att bredda gatan. Ett mindre område överförs från Svanholmen 1 till allmän plats (ny gata).

Nya fastigheter bildas genom avstyckning från Skärholmen 2:1.

Planområdet berörs av tunnelbanan.

Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov beviljas.





*Röda områden illustrerar allmän platsmark som ska överföras genom avstyckning till kvartersmark. Blå områden illustrerar kvartersmark som överförs genom fastighetsreglering till allmän platsmark (gata).*

#### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar för parkering ska bildas.

#### Servitut

Servitut kan bildas för tunnelbanan.

#### **Ekonomiska frågor**

Exploatörerna bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatörerna står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken. Staden svarar för utbyggnad av den allmänna platsmarken. Ledningsägarna bekostar nyläggning av ledningar med tillhörande anläggningar.

Exploatörerna svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna.

**Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Staden överlåter med äganderätt den blivande kvartersmarken för bostadsrätter till Åke Sundvall Projekt AB. Exploatören avser att upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Staden överlåter med äganderätt den blivande kvartersmarken för radhus till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Staden ska upplåta den blivande kvartersmarken för ungdomsbostäder till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB med tomträtt.

**Fastighetsbildning**

Exploateringskontoret ansöker om fastighetsbildning. I det fall byggaktören köper marken svarar byggaktören för förrättningskostnaderna. I det fall marken upplåts med tomträtt svarar exploateringskontoret för förrättningskostnaderna.

**El och tele m.m.**

Exploateringskontoret står för kostnader av eventuell flytt av ledningar inom blivande kvartersmark.

**Grönkompensation**

Planförslaget medför att naturmark tas i anspråk. Som kompensation för exploateringen kommer ekonomiska medel avsättas för grönkompensation.

**Tekniska frågor****Gata och natur/park**

Vårbergsvägen byggs om med dubbelriktad cykelbana mellan Örnholmsbrinken och Gränsholmsbacken. Vid ny bebyggelse skapas angöringsfickor. Busshållplatsen Båtholmsbacken byggs om och tillgänglighetsanpassas. Området kompletteras med nya lokalgator genom att befintliga parkvägar byggs om.

Naturområdet kring Vårbergstoppen rustas upp.

**Konstbyggnad och anläggning**

Gång- och cykeltunneln under Vårbergsvägen byggs bort och ersätts med övergång i plan.

**Tekniska ledningsnät**

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, el och gas finns i närområdet. Ny elnätstation inom E-område möjliggörs i planen.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.