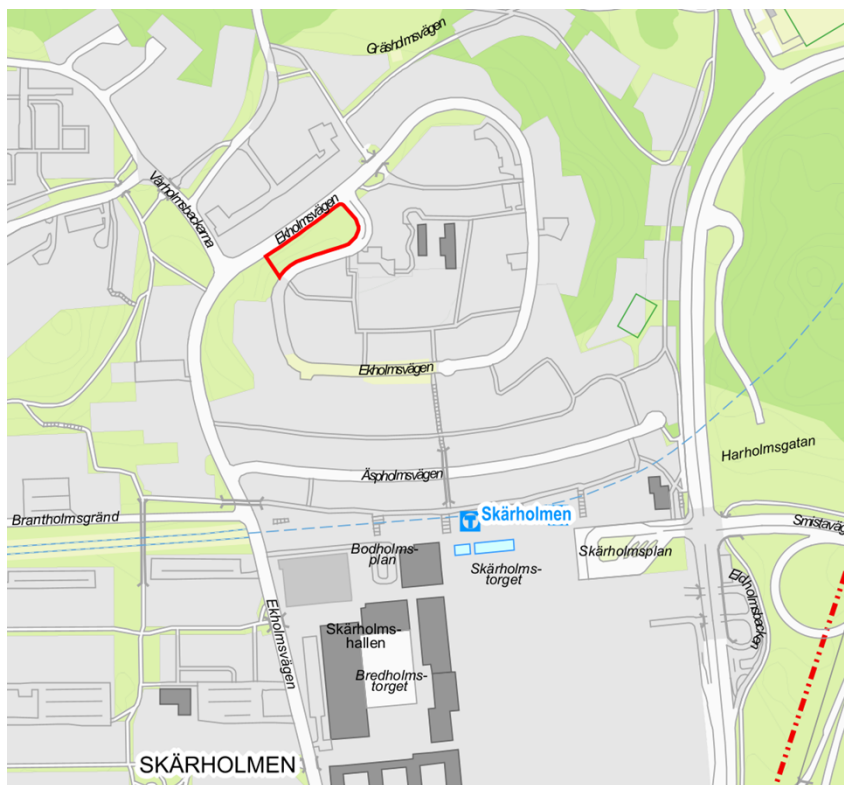


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Skärholmen 2:1, vid kvarteret Harholmen i stadsdelen Skärholmen, Dp 2021-10000



Orienteringskarta med planområdet markerat i rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra cirka 100 bostäder var av tio LSS/servicebostäder inom del av Skärholmen 2:1, vid Harholmen 4 och Gräsholmen 1 längs Ekholmsvägen. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Planområdet är beläget i nordöstra Skärholmen, cirka 500 meter norr om Skärholmens centrum på Ekholmshöjden. Området avgränsas av Ekholmsvägen på båda sidor och består av sparad naturmark med vildvuxen grönska.

Förslag till detaljplan innehåller tre punkthus i åtta till nio våningar. Ny bebyggelse ska utformas som en del av den krans av punkthus i suterräng som är uppförd på 1990-2000-talet runt Ekholmshöjden. De nya byggnaderna ska anpassas efter topografin och inordna sig med omkringliggande byggnadshöjder, fasadmateriell och färgskala i ljusa kulörer.

Ett flertal träd inom planområdet behöver tas bort för att ge plats till ny bebyggelse. Delar av naturmarken bevaras och förgårdsmarken ska utformas med mycket växtlighet för att bevara en viss vildvuxen karaktär som präglar området. Parkeringsplatser föreslås i underjordiskt garage.

Marken inom planområdet ägs av Stockholm stad. Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning (tomträtt) av området till Järntorget den 21 oktober 2021.

Planen bedöms bidra positivt till en socialt hållbar stadsmiljö, exempelvis genom att tillföra bostäder i olika storlekar och LSS/-servicebostäder, samt många entréer mot gatan.

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

Granskning	13 september – 10 oktober 2023
Antagande	december 2023

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Stads- och landskapsbild	8
Befintlig bebyggelse	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö	11
Gator och trafik	12
Offentlig service	14
Kommersiell service	14
Natur	14
Geotekniska förhållanden	15
Hydrologiska förhållanden	16
Dagvatten	17
Störningar och risker	18
Planförslag	18
Arkitektonisk idé	19
Bebyggelsens utformning	20
Gator och trafik	28
Teknisk försörjning	30
Konsekvenser	31
Undersökning om betydande miljöpåverkan	31
Naturmiljö	31
Miljökvalitetsnormer för vatten	32
Landskapsbild/ stadsbild	32
Kultuhistoriskt värdefull miljö	32
Störningar och risker	33
Ljusförhållanden och lokalklimat	34
Barnkonsekvenser	35
Trafik	35
Tidplan	35
Genomförande	35
Organisatoriska frågor	35
Verkan på befintliga detaljplaner	36
Fastighetsrättsliga frågor	36
Ekonomiska frågor	37
Tekniska frågor	38
Genomförandetid	38

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Nedan redogörs för utredningar och underlag relevanta för aktuellt planarbete:

Övergripande Fokus Skärholmen:

- *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen, Stockholms stad, maj 2017*
- *Integrerad Barnkonsekvensanalys – Vårberg, Skärholmen, Sättra, Bredäng. Steg 1: Kartläggning. Tillhörande Fokus Skärholmen, Stockholm stad och Ramböll, 2016-09-06.*
- *Bästa Platsen! Tyck till om Skärholmen, Bredäng, Sättra & Vårberg, PM – Sammanställning av webbenkät – dialog 2.0 – Fokus Skärholmen, SpaceScape, 2016-06-10 samt hemsida: <http://dialog.spacescape.se/skarholmen/>*
- *Stadsrumsanalys - Vårberg–Skärholmen–Sättra-Bredäng, SpaceScape, augusti 2017*
- *Parkeringsplan Fokus Skärholmen (Tyréns 2016-08-22)*

Tillhörande aktuell detaljplan:

- *Bullerutredning inför ny detaljplan, Ekholmsvägen Skärholmen (ACAD, Fredrik Sydhoff och Alexander Forsberg, 2022-04-29, reviderad 2022-06-08)*
- *Dagvattenutredning Ekholmsvägen (Norconsult, Zanna Sefane 2022-05-24)*
- *Parkeringsutredning för kvarteret Ekholmsvägen (SWECO, 2022-09-01)*
- *Miljöteknisk markundersökning inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 (Geosigma, Monika Kalecinska 2022-05-17)*
- *GYF Ekholmsvägen, (Åwl Arkitekter, Linda Andberg och Catrin Stengård, 2022-08-31)*
- *PM Naturvärdesinventering Skärholmen 2:1 Stockholms kommun (Tyréns, Mårten Karlsson 2022-05-10)*
- *Sulfidutredning i berg Skärholmen (Geosigma, Caroline Svanholm 2022-08-10)*
- *PM Geoteknik (Structor, 2023-04-21)*

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Ellen Landén, Tara Nezhadi och kartingenjör Katarina Eriksson. I projektgruppen har även Cristina Engwall, Sebastian Roverano, Elin Berglund, Johanna Brandt (konsult) och Eric Zettervall från exploateringskontoret, samt Karl Malmberg från Miljöförvaltningen ingått.

Planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av tre punkthus längs Ekholmsvägen. Projektet ska tillföra kvalitativa bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och bidra till ett varierat utbud av lägenheter i stadsdelen.

Ny bebyggelse ska utformas som en del av den krans av punkthus i suterräng som är uppförd på 1990-2000-talet runt

Ekholmshöjden. Volymerna ska följa topografin och anpassas till omkringliggande byggnadshöjder. De ska utföras i ljusa putsade kulörer, likt befintliga punkthus på höjden. Delar av naturmarken ska bevaras och förgårdsmarken utformas med mycket växtlighet för att bevara en viss vildvuxen karaktär som präglar området.

De nya punkthusen ska tillföra kvaliteter i gaturummet, såsom omsorgsfullt utförda bottenvåningar med omsorgsfullt utformade entréer, detaljrika fasader i ögonhöjd och lokal för centrum eller boende i hörnlägen.

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget i östra Skärholmen, cirka 500 meter norr om Skärholmens centrum, och omfattar en del av Skärholmen 2:1. Fastigheten ägs av Stockholm stad. Planområdet är cirka 3100 m² stort.



Planområdets omfattning och lokalisering i Skärholmen.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050, pekas Skärholmen ut som en regional stadskärna tillsammans med Kungens kurva i Huddinge kommun. Området ska bli en levande stadskärna med en attraktiv blandning av handel, arbete, bostäder, kultur och rekreation. Den regionala tillgängligheten förbättras genom utbyggnaden av Förbifart Stockholm, Tvärförbindelse Södertörn och Spårväg syd.

Översiktsplan

Skärholmen är utpekad som ett fokusområde för stadsutveckling i översiktsplanen. Förbättrade stadskvaliteter ska tillföras genom komplettering med fler bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott. Delar av Ekholmsvägen redovisas som ”stadsgata med lokal karaktär”.

Program

Skärholmen ingår i Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg (dnr 2002 -12665) från 2007. Programmet bedöms endast som delvis aktuellt. Anledningen är att förutsättningarna för stadsutveckling har förändrats sedan programmet godkändes, bland annat med anledning av Fokus Skärholmen. I programmet redovisas ingen förändrad markanvändning för den aktuella platsen.

Detaljplan

Stadsplan 6230 är gällande för området. Planområdet är planlagt för park och gata. Genomförandetiden har passerat.

Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen syftar till en utveckling av stadsdelsnämndområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sättra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området nya bostäder och förbättrade stadskvaliteter. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggnad som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Mål och stadsbyggnadsstrategier för Fokus Skärholmen

I *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen* beskrivs mål för framtidens Skärholmen samt stadsbyggnadsstrategier som ska förverkliga målen.

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 av urbana kvaliteter läggs till.
- *Levande och innehållsrik:* Skärholmen är en stadsdel där alla får plats och kan känna tillhörighet – som är öppen, inbjudande, lever året runt och på alla tider av dygnet. Barn och ungas behov ska tas tillvara när Skärholmen utvecklas. Konst och kultur bidrar till attraktivitet, identitet och förändring.
- *Delaktig och demokratisk:* Skärholmen utvecklas med utgångspunkt i det som finns idag och i dialog med Skärholmsborna. Det lokala perspektivet är nyckeln. Befintliga verksamheter, byggnader och platser är en tillgång och ska ges möjlighet att utvecklas ihop med det nya.

*Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus
Skärholmen*

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

rum i det offentliga rummet öppnar för mångfald och diversitet och kan understödjas av stadsbyggande. I Skärholmen är många av dessa rum för gemenskap gröna rum och parker.

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

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade:

- i december 2015 att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015 -17268) .
- under 2017 att godkänna ”Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen”, som en del av lägesredovisningen för Fokus Skärholmen.
- I stadens budget 2016 till 2019 fick stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra Fokus Skärholmen tillsammans med övriga förvaltningar. Fokus Skärholmen har ett särskilt uppdrag att arbeta med social hållbarhet.
- 21 oktober 2021 beslutade stadsbyggnadsnämnden att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämndens beslut:

- Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning av området till Järntorget den 21 oktober 2021.

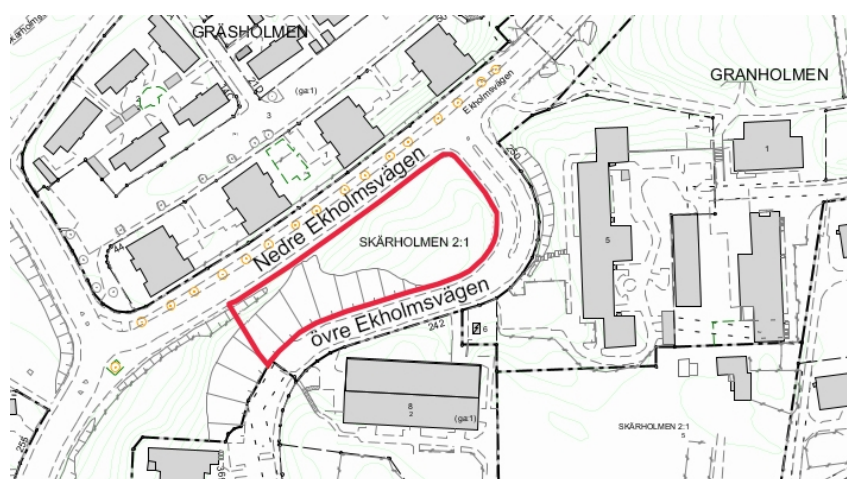
Förutsättningar

Stads- och landskapsbild

Stadsdelen Skärholmen uppfördes i huvudsak mellan åren 1965 och 1975. Skärholmen skulle vara områdescentrum för Bredäng, Sättra och Vårberg. Stadsdelen har en tydlig funktionsuppdelad struktur med en relativt låg centrumanläggning vid tunnelbanan, nära avfarten från E4:an. Samhällsservice, skola och kyrka placerades i centrum. Stadsplanen är starkt påverkad av tron på bilismen, samt av det kuperade landskapet som styrde utformningen och placeringen av bostadsområden. De högre husen placerades på höjderna avsedda att synas på långt håll. De lägre husen och centrumanläggningen placerades i dalgångarna.

Norr om den låga centrumanläggningen reser sig Ekholmshöjden. På dess södra sluttning klättrar karaktäristiska vita skivhus upp för bergssidan – Skärholmsterrassen. Skivhusen utgör ett landmärke för dagens Skärholmen. Som en del av planstrukturen omges skivhusen av ett grönt stråk av naturmark.

Ekholmsvägen löper i en slinga runt höjden. Planområdet ligger på norra delen av Ekholmshöjden, i ett grönt stråk mellan ”nedre” och ”övre” Ekholmsvägen. Marken består av halvöppen hällmarksblandskog och är del av den sparade naturmarken som omger skivhusområdet. I den västra delen av planområdet är vegetationen tät. Nivåskillnaden mellan gatunivån för ”nedre” respektive ”övre” Ekholmsvägen är som högst i väster, cirka 12 meter. I anslutning till kurvan, i östra delen av planområdet, är nivåskillnaden cirka 5 meter.



Utdrag ur baskarta med markerat planområde



Vy längs ”nedre” Ekholmsvägen, österut. Till vänster i bild ses befintliga punkthus och till höger i bild planområdet i dess kuperade del.



Hällmarksblandad skog med relativt unga träd.



I bilden syns den kurva där Ekholmsvägen övergår från "nedre" till "övre" Ekholmsvägen. Planområdet rakt fram i bild. Denna del utgörs av planare terräng.



Vy längs "övre" Ekholmsvägen mot nordöst. Planområdet till vänster i bild.

Befintlig bebyggelse

Söder om planområdet ligger Skärholmsterrassen, inom fastigheten Harholmen. Bostadsområdet består av 22 skivhus, samt utskjutande terrasser med butiker i bottenvåningen mot Skärholmens centrum. Skivhusen är placerade gavel mot gavel, i svagt böjda rader i en brant södersluttning och på en höjdplatå. Området har en medveten monumentalitet, och utformades för att vara väl synligt från trafiklederna väster om stadsdelen. De ursprungligen vitputsade husen skulle kontrastera mot talldungarna mellan husraderna och området som helhet skulle kontrastera mot de låga centrumbyggnaderna. Byggnaderna är enhetliga, väl utformade och tidstypiska. Markplaneringen är ambitiös.

Öster om planområdet, inom fastigheten Granholmen 5, finns ett flerbostadshus i 5 våningar. Byggnaden var ursprungligen en skolbyggnad som byggdes om och på under 80-talet. Planformen kontrasterar mot omgivande bebyggelse med placering i nord-sydlig riktning och en huskropp uppdelad i flera volymer. Fotavtrycket samspelar med de låga angränsande skol- och fritidshemsbyggnader inom Granholmen 1-4 uppförda under 1970- talet. Fasaderna är putsade i ljusa aprikosa och gråa kulörer.

Längs Ekholmsvägen har en krans av punkthus i suterräng uppförts på 1990-2000-talet. Direkt norr om planområdet, inom fastigheten Gräsholmen 1, ligger fyra punkthus i sex våningar

mot Ekholmsvägen. Fasaderna är putsade i ljus roströda, aprikosfärgade och vitaktiga kulörer.

Vidare är grupper av 3-4 punkthus uppförda inom fastigheterna Kråkholmen, Harholmen 4 och Harholmen 8 i liknande skala. Inom den pågående detaljplanen Skärholmsdalen planeras ytterligare 2 punkthus längs Ekholmsvägen.



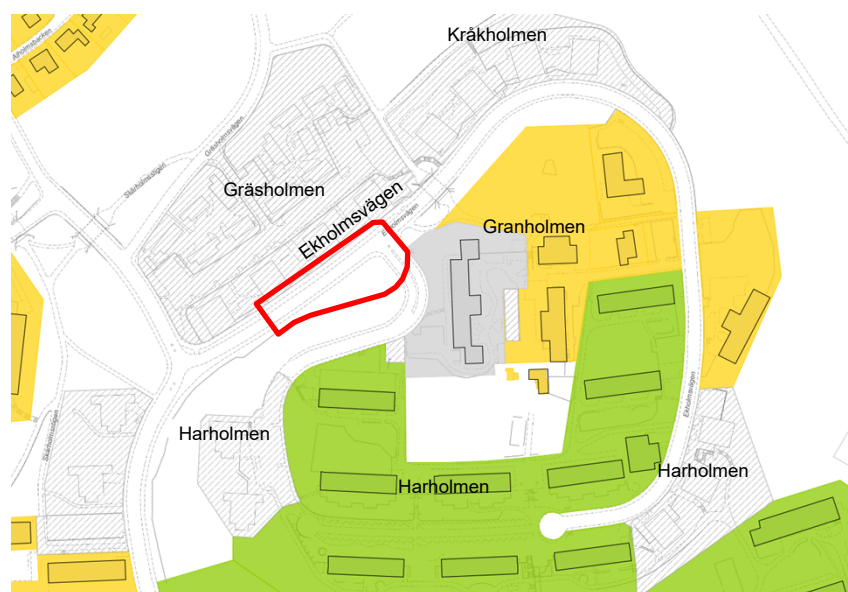
Punkthus inom fastighet Gräsholmen 1.



Punkthus inom fastighet Kråkholmen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse och stadsbild



Kulturhistorisk klassificeringskarta över området.

Planområdet består av sparad naturmark som omger skivhusbebyggelsen. Vildvuxen grönska runt grupper av bebyggelse är en kvalitet i stadsdelen. Då planområdet består av

naturmark är det inte klassificerat enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Området angränsar till skivhusbebyggelsen inom den närliggande fastigheten Harholmen vilken är grönmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Fastigheterna Granholmen 1-4 med skolbyggnader och fritidshem är gulmarkerade vilket innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden inom Granholmen 5 markerad med grått vilket innebär att den inte går att hänföra till någon av Stadsmuseets klassificeringskategorier.

Bebyggelsen inom Gräsholmen uppförd under 2000-talet är streckad i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Fastigheter som är markerade med streck är ännu inte klassificerade.

Gator och trafik

Gatunät

Skärholmen planerades och byggdes med trafikseparerade lösningar. Ett storskaligt gatunät med trafikleder för bilar och bussar löper runt de olika bostadsområdena och kompletteras med ett finmaskigt gång- och cykelnät i park- och naturmark.

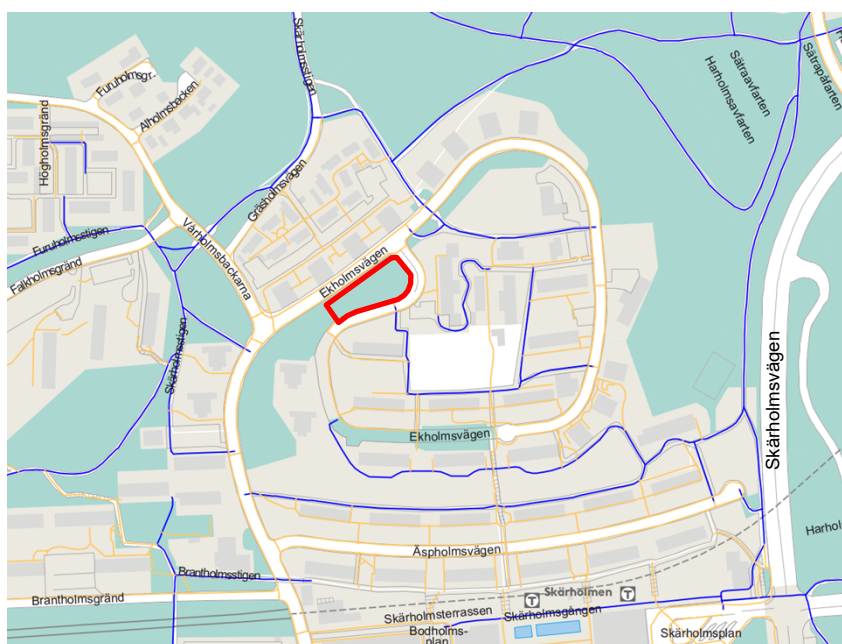
Biltrafik

Ekholmsvägen är en av Skärholmens strukturerande trafikleder som strax väster om planområdet övergår till att bli en lokalgata som går i en slinga runt Ekholmshöjden. Delar av slingan är kvartersgata, ”övre” Ekholmsvägen är en allmän gata fram till vändplanen vid Harholmen 4. Längs gatan finns kantstensparkering och gångbanor på båda sidor. På Ekholmsvägens nedre del är körbanan 4,5 meter bred, gångbanan på södra sidan relativt smal, 2,5 meter och på norra sidan 3 meter.



Planområdet markerat med rött. Ekholmsvägens "nedre" respektive "övre" del, samt lilla markering som visar kvartersgata.

Gång- och cykeltrafik



Blå - cykelvägar, gul - gångbanor.

Det finns goda förutsättningar för gående och resande med cykel till och från planområdet. Kvarteret är väl anslutet till det övriga gång- och cykelnätet i stadsdelen, som till stor del är separerat från annan trafik. I nära anslutning till kvarteret finns ett huvudcykelstråk utmed Skärholmsvägen som kopplar till flera regionala cykelstråk för vidare färd mot Stockholms innerstad samt målpunkter som Kungens kurva, Huddinge centrum, Flemingsberg och Farsta.

På båda sidor om Ekholmsvägen finns gångbanor. Smitvägar över närliggande fastigheter på Ekholmshöjden bidrar till ett finmaskigt gångnät. En trappa och en bergbana förbinder Ekholmsvägen med Skärholmens centrum.

Strax öster om planområdet finns en cykelbana som leder såväl mot Sätterskogens naturreservat som mot centrala Stockholm.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget ca 450 meter från Skärholmens tunnelbana. Längs Ekholmsvägen går buss 135 som trafikerar mellan Hägersten och Vårbergs Centrum.

Framtida planerade kollektivtrafikutbyggnader så som Spårväg Syd och ny tunnelbana Älvsjö – Fridhemsplan kommer ytterligare att förbättra områdets kollektivtrafikläge.

Tillgänglighet

Gatornas lutning varierar mellan cirka 4,0 till 7,5 %. Lutningen överstiger i vissa lägen riktlinjerna för tillgänglighet.

Offentlig service

Skola och förskola

De närmast lokaliserade grundskolorna är Ekholmsskolan (F -3), som ligger på Ekholmshöjden och Lillholmsskolan (F -9), cirka 700 meter västerut. I närområdet finns ett flertal förskolor, bland annat på Ekholmshöjden.

Sjukvård

I Skärholmens centrum finns vårdcentral och barnavårdscentral.

Kommersiell service

Skärholmens centrum är en regional stadskärna med ett brett utbud av service. Här finns bland annat vårdcentral, apotek, bibliotek, kulturhus, sim- och idrottshall, restauranger, matbutiker och detaljhandel. På Skärholmstorget finns det också torghandel. Drygt 1 km österut i Huddinge kommun ligger Kungens Kurva med shoppingcenter och volymhandel.

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av brant hällmarksskog, där merparten av träden avverkats och där stora delar av området är täckt av fyllnadsmassor från ovanliggande lokalvägsbank. Skogen är av blandskogstyp med förhållandevis unga träd. Några få äldre tallar finns i den sydöstra delen. Lövinslaget domineras av sly samt

unga lönnar. Fältskiktet består av gräs ovanpå vägbankarnas jordlager, samt blåbärsris, ljung och vitmossor där den ursprungliga hållmarksnaturen kvarstår.

Naturvärden

Grönområdet är ca 3000 m². På grund av sin ringa storlek och läget mellan två lokalgator har det en begränsad ekologisk funktion med mindre betydelse för arters spridning genom grönsstrukturen. Inom området finns det inte heller några särskilt betydelsefulla naturvärdeselement eller objekt som skulle kunna vara viktiga för spridning. Vanliga arter med generella habitatkrav och god spridningsförmåga kan möjligen nyttja området av och till.

Inga observationer av rödlistade eller fridlysta arter har påträffats inom planområdet, inte heller några naturvårdsarter. Fältskiktet är påtagligt artfattigt.

Rekreation och friluftsliv

Sätraskogens naturreservat med kulturlandskap, gammal skog och strandpromenad med strandbad nås cirka 300 meter norr om planområdet.

På toppen av Ekholmshöjden finns Ekholmens parklek och strax väster om planområdet ligger Lillholmsstråket, ett grönt promenadstråk med lekplats. Inom detaljplan för Skärholmsdalen kommer den norra delen av Lillholmsstråket, cirka 100 meter från planområdet, att utvecklas med fler parkfunktioner.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Terrängen inom planområdet är mycket kuperad. Höjdskillnaden mellan ”nedre” och ”övre” Ekholmsvägen är som störst i den västra delen, cirka 12 meter, medan den östra delen närmast vägkurvan är relativt plan.

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i huvudsak av urberg, med ett mindre område av sandig morän i den nordvästra delen och morän ovan berg i det norra hörnet. Jorddjupet är generellt litet och på många ställen går berget i dagen.

Jorden inom stora delar av området består av mullhaltig sand och torrskorpelera. I delarna närmast ”övre” Ekholmsvägen finns fyllningsmassor på mellan 1,5 och 2 meter som sannolikt tillförts i samband med anläggandet av Ekholmsvägen.

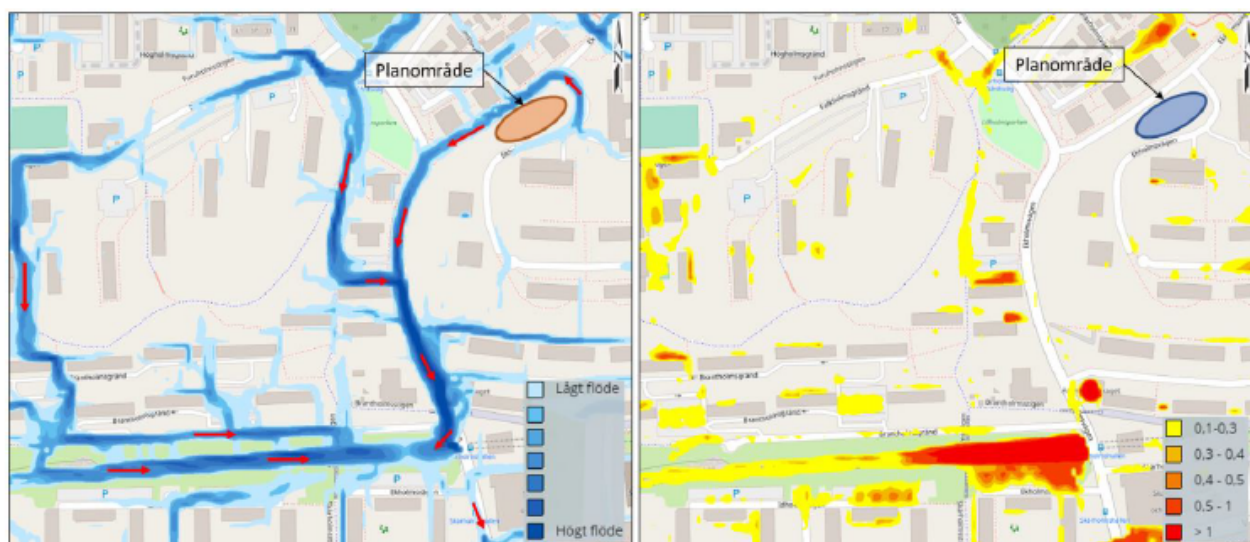
Fyllningsmassorna består av mullhaltig sand/lera som följs av grusig sand/lera eller sandig lera. Under fyllningsmassorna finns morän.

Enligt Stockholms stads samlingskarta finns befintliga ledningar längs med Ekholmsvägen. Vid övre Ekholmsvägen ligger ledningar tillhörande Ellevio, SL och belysning. Vid övre Ekholmsvägen ligger en optoledning innanför planområdesgränsen. Eventuell flytt av ledningar utreds i kommande skede.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Det finns inga större risker för översvämnning inom planområdet, varken enligt SCALGO Live (SCALGO, 2022) eller Stockholms skyfallsmodell (SVOA, 2018). Det finns heller ingen risk att närliggande ytvatten översvämmar planområdet. På Ekholmsvägen kan det däremot bildas stora flöden till följd av extrema regn. Flödena fortsätter söderut på Ekholmsvägen och samlas i en stor lågpunkt på tunnelbanespåret, se figur nedan. Figuren visar resultat från Stockholms skyfallsmodell, där modelleringen är beräknad för ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.



Flödesvägar, samt flödespilar.

Maximalt vattendjup i meter. Planområdets

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten samt mark- och anläggningsarbeten.

På plankartan, under ”Upplysningar” finns information om vattenskyddsområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

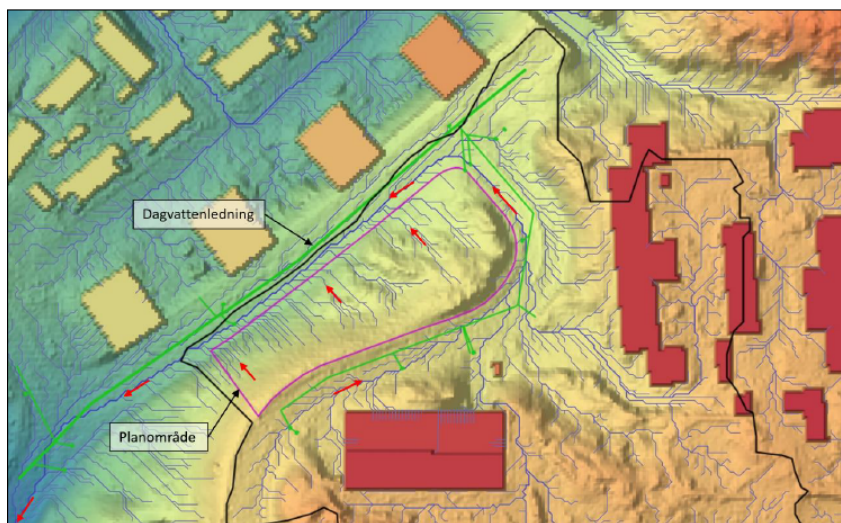
Planområdet ligger inom det naturliga avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden, WA96064999, enligt VISS, men Mälaren-Rödstensfjärden, WA63804254, enligt Stockholm Vatten och Avfalls öppna data (SVOA, 2020a) samt SCALGO Live. Skillnader i gränsdragning mellan avrinningsområden kan bero på olika detaljnivå på höjddata vid avrinningsanalys eftersom planområdet ligger vid avrinningsområdenas gränzon.

Teknisk recipient är Mälaren-Rödstensfjärden (SVOA, 2020b). Vatten från Rödstensfjärden rinner norrut mot Fiskarfjärden.

Enligt VISS augusti 2022 har Mälaren-Rödstensfjärden god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet rinner ytligt ner på Ekholmsvägen och vidare västerut och söderut längs Ekholmsvägen. I Ekholmsvägen ligger en befintlig dagvattenledning med inlopp via dagvattenbrunnar i gatan. Ledningssystemet i området är duplikat, det vill säga spillvatten och dagvatten avleds i separata ledningar. Enligt stadens riktlinjer ska dagvatten tas omhand inom fastigheten så långt det är möjligt.



*Avrinningsområde och sammanhängande ytliga avrinningsvägar (blå linjer).
Röda pilar visar flödesriktning (SCALGO, 2022)*

Störningar och risker

Förorenad mark

Det finns inga potentiellt förorenande verksamheter registrerade i länsstyrelsens MIFO-register inom planområdet, eller bedömt påverkansavstånd från området.

Resultat från miljöteknisk markundersökning visar att det inte förekommer föroreningshalter överstigande de storstadsspecifika riktvärdena för Stockholm med avseende på flerbostadshus (SSRV-B) inom planområdet. Det ska dock beaktas att det förekommer föroreningshalter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) inom området. I flera provtagningspunkter är det kobolt som överstiger riktvärdet och i ett av proverna uppmättes bly i en halt ca två gånger riktvärdet.

Ras och skred

Genomförd PM geoteknik visar att risken för spontana skred eller ras i jord inom detaljplaneområdet är obefintlig till följd av att det saknas skredbenägna jordar och att jordslänter står i en flackare vinkel än materialets rasvinkel.

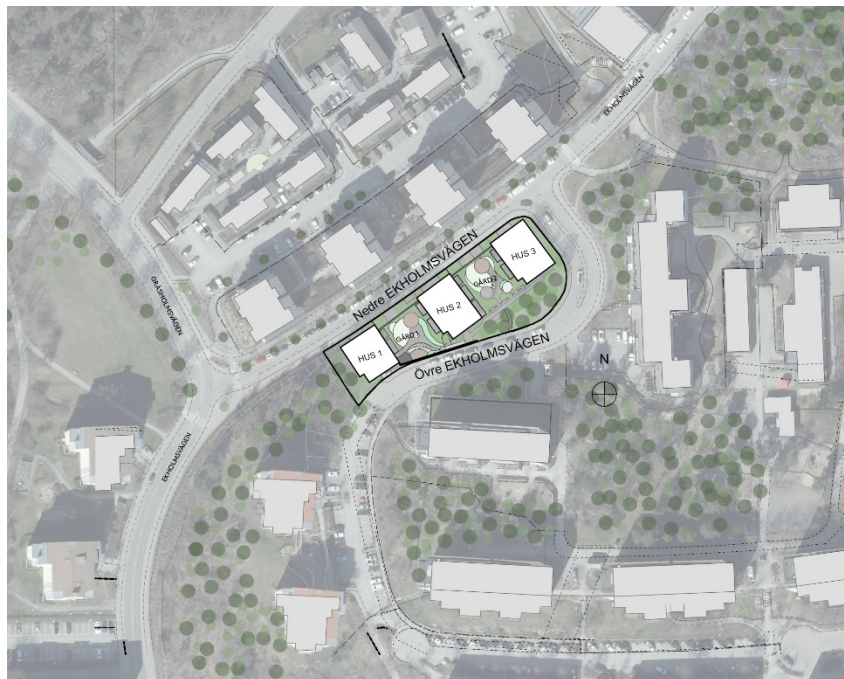
Befintliga mindre bergsslänter innebär inte någon risk för blocknedfall.

Buller, vibrationer

Planområdet exponeras för trafikbuller från två sidor om Ekholmsvägen. På den norra sidan (längs ”nedre” Ekholmsvägen”) är dygnsekvivalent ljudnivå 56-58 dBA på 1,5 meters höjd medan den södra sidan (längs ”övre” Ekholmsvägen) är mellan 44-48 dBA. Maximal ljudnivå uppgår som högst till 73 dBA vid fasad längs ”nedre” Ekholmsvägen.

Planförslag

Tre nya punkthus föreslås i en brant naturmarkssluttning mellan ”nedre” och ”övre” Ekholmsvägen. Punkthusen innehåller cirka 100 bostäder som föreslås upplåtas som hyresrätter varav cirka tio som LSS /servicebostäder.



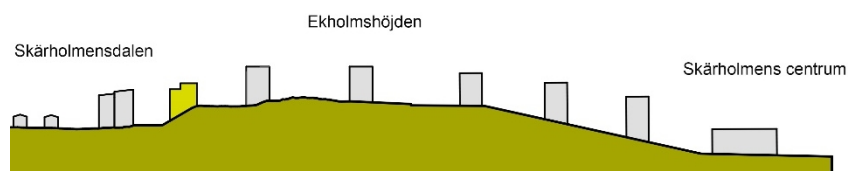
Situationsplan. ÅWL Arkitekter

Arkitektonisk idé

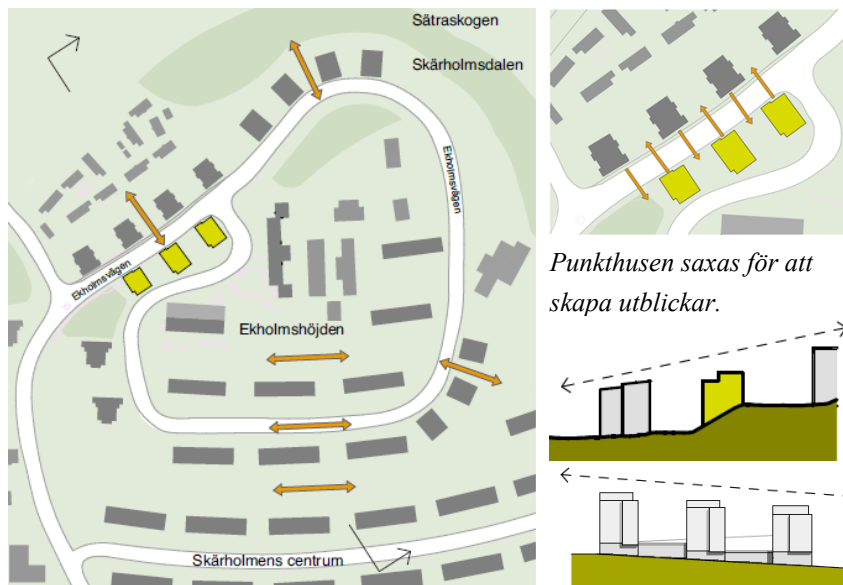
De nya husen inordnar sig som en del av den krans med punkthus runt Ekholmshöjden som har tillkommit efter den ursprungliga planstrukturen från 60-talet.



Fotomontage, flygbild från norr. ÅWL Arkitekter.



Illustrativ översiktssektion över Ekholmshöjden med topografi och bebyggelse, gul markering visar föreslagen bebyggelse.



Ny bebyggelse anpassas till topografin och sluter gaturummet.

Husen trappas ned och följer höjdens topografi.

Skivhusen i den ursprungliga planen klättrar uppför slänten längs med höjdkurvorna och placerar sig med både långsidor och kortsidor mot Ekholsvägen. Punkthusen däremot ligger vid höjdens kant och trappas ned med terrängen. De är tydligt placerade längs gaturummet och har ofta entréer mot Ekholsvägen. På samma sätt följer de nya husen terrängen och ligger i suterräng mellan ”nedre” och ”övre” Ekholsvägen. De är placerade med en tydlig relation till gatan med entréer mot gaturummen. Husens skala ökar med en våning från den första till det tredje huset för att ytterligare accentuera den befintliga topografin.

Byggnaderna placeras saxade i plan gentemot husen norr om Ekholsvägen för att skapa fria utblickar och minimera skuggpåverkan.

För att bevara en karaktär av hus omslutna i grönska sparas naturmark söder om husen och på norra sidan skapas planterad förgårdsmark.

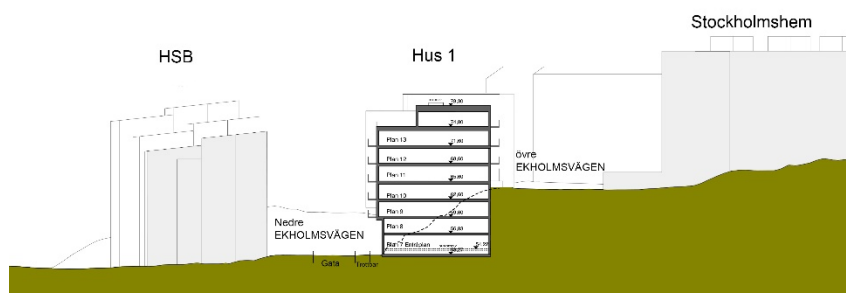
Bebyggelsens utformning

De tre punkthusen ska placeras varsamt i terrängen och volymhanteringen samspela med det kuperade landskapet och skalan på omgivande bebyggelse. Husen är indragna från gatan för att behålla en del av befintlig naturmark på södra sidan av

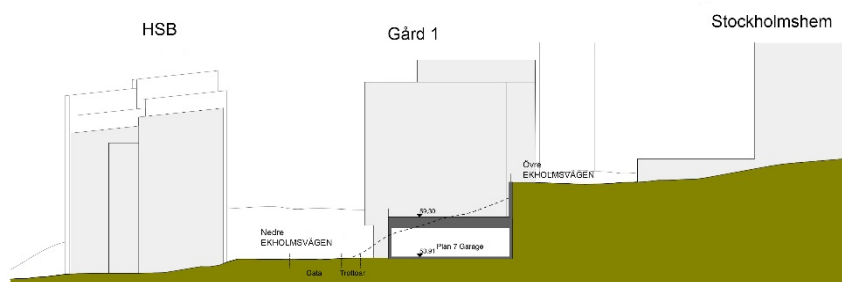
husen för en fortsatt grön karaktär i gaturummet. Garagefasader mellan husvolymerna har ett större indrag för att underordna sig bostadshusen och skapa en rytm i gaturummet. De avses också förse med klätterväxter för att tillföra mer grönska i stadsbilden.



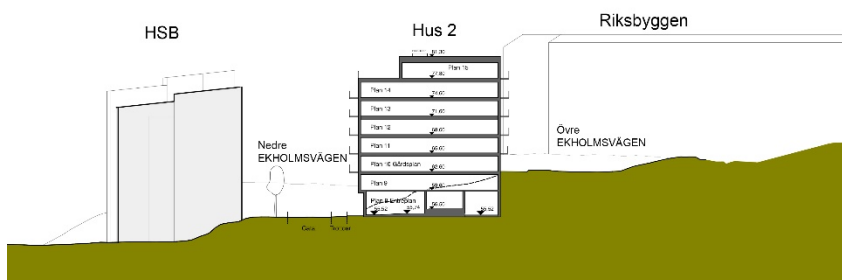
Översikt sektioner



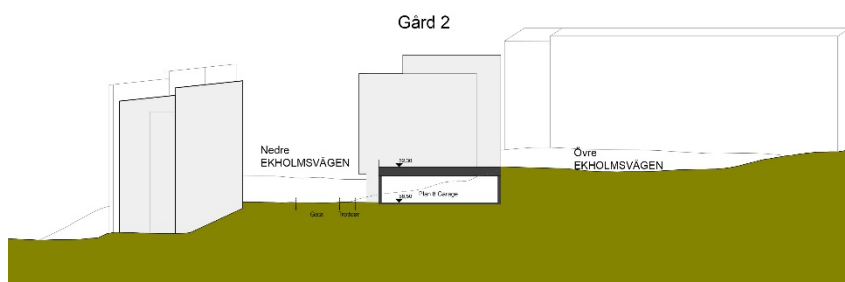
Sektion S1 genom hus 1



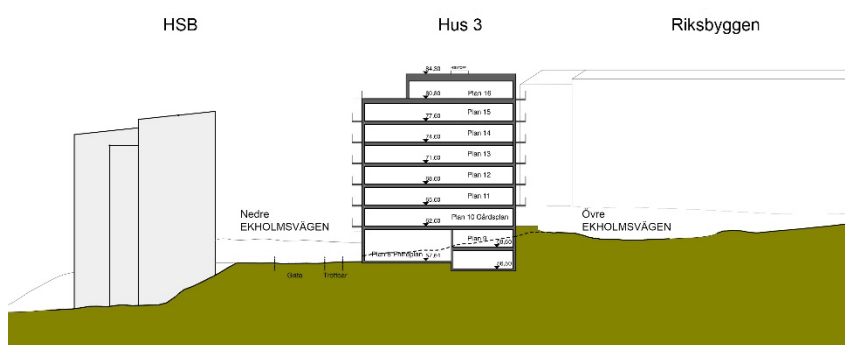
Sektion S2 genom gård 1



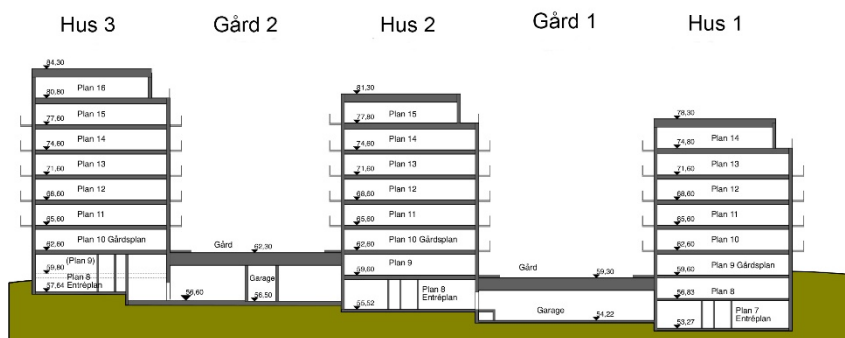
Sektion S3 genom hus 2



Sektion S4 genom gård 2

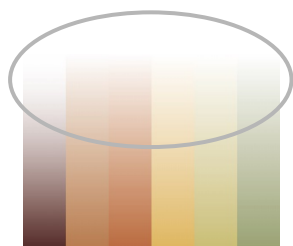


Sektion S5 genom hus 3



Längdsektion S6 genom hus 1-3

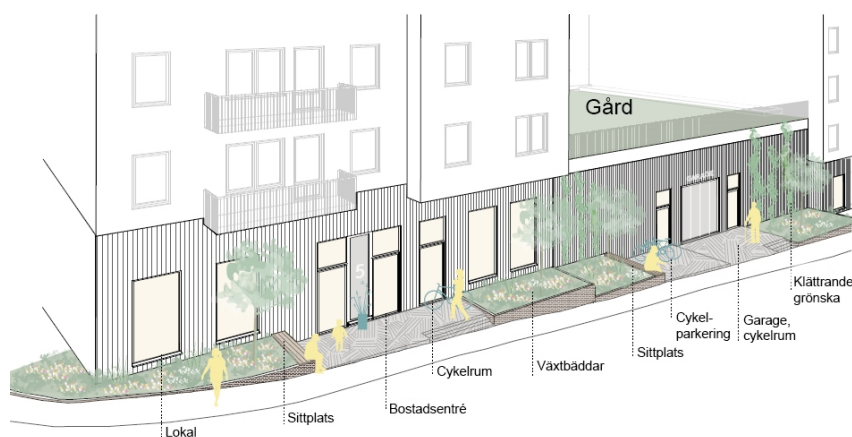
Husens höjder ska inordnas i omgivande skala och regleras med **högsta nockhöjd**. Hustaken ämnas bli platta, liksom på omgivande bebyggelse. För att säkerställa det uttrycket behöver installationer dras in från fasadliv, vilket regleras i plankartan.



Exempel på ljusa, varma kulörer.

För att samspela med omgivande bebyggelse och inordnas i den befintliga kansen av punkthus runt Ekholmshöjden ska ny bebyggelse få ljust putsade fasader i varma kulörer. Elementskarvar får inte vara synliga.

Fasaderna mot nedre Ekholmsvägen utformas som huvudfasader. Här placeras tillgängliga entréer, cykelrum, soprum och lokal för de boende. För att skapa en inbjudande bottenvåning med generell användning regleras rumshöjden i bottenvåning mot gata i nordväst, den ska vara minst 2,7 meter (**bestämmelse f1 på plankartan**).



Utsnitt på sockelvåning mot nedre Ekholmsvägen.

Utkragande volymer begränsas mot gatan. Balkonger får maximalt kragas ut 1,4 meter från fasad och utkragande byggnadsdel 1,2 meter. Balkonger på burspråk får uppföras och kraga ut maximalt 1,4 meter från fasad. Fri höjd under balkonger anpassas efter olika situationer runt fasaderna. För balkonger på fasader som ligger nära gatan; vid nedre Ekholmsvägen och fasaden som vetter mot nordöst, tillåts lägsta fri höjd för balkonger och utkragande volymer 3,4 meter ovan mark. Detta regleras genom begräsning av markens utnyttjande (prickmark). I sydväst, mot naturmarken begränsas inte fri höjd alls. Mot gårdarna, med en intimare skala, tillåts också en lägre fri höjd om 2,5 meter. Detta regleras genom ringkryssad- och kryssad mark.



Illustrationsplan, föreslagen bebyggelse.

För att skapa gårdar som är lätt tillgängliga för de boende, samt för att minimera gångavståndet till tunnelbanan, krävs att samtliga hus förses med genomgående entréer, mot både övre och nedre Ekholmsvägen. Detta regleras i plankartan.



*Perspektiv, vy från övre Ekholmsvägen. Naturmark bevaras söder om hus 3.
ÅWL Arkitekter.*



Perspektiv, vy från nedre Ekholmsvägen. ÅWL Arkitekter



Vy bottenvåning, nedre Ekholmsvägen. ÅWL Arkitekter



Elevation övre Ekholmsvägen. ÅWL Arkitekter



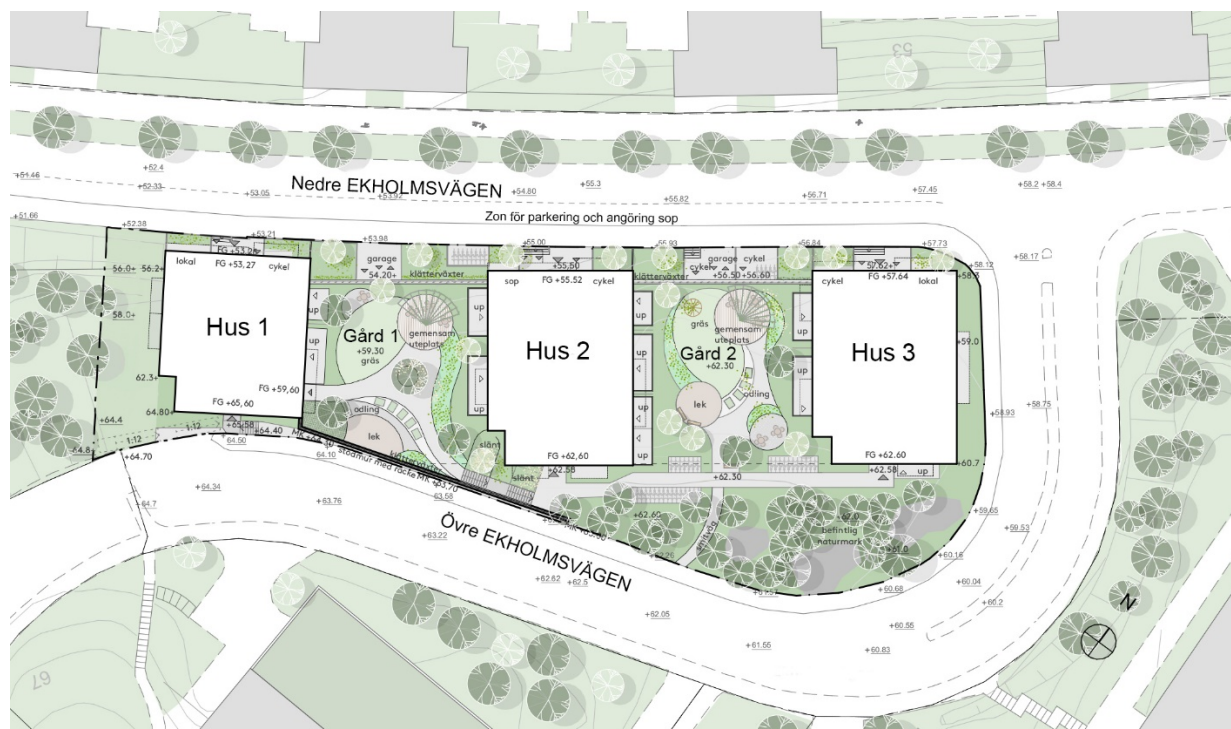
Elevation nedre Ekholmsvägen. ÅWL Arkitekter

Förgårdsmark

Husen placeras med indrag från gatan, för att möjliggöra så gröna gaturum som möjligt och för att åstadkomma en viss vildvuxen karaktär som var del av den ursprungliga visionen med stadsplanen. Nedre Ekholmsvägen, med huvudfasader, har en ordnad förgårdsmark, med entréer och cykelparkeringar. För att säkerställa att marken också får planterade ytor regleras detta genom **n3** "Förgårdsmark ska utföras med minst 40% planteringsytor". I sydöst bevaras en större del av befintlig naturmark, vilket syftar till att bevara en viss vildvuxen karaktär i området. Detta regleras genom **n1** "Befintlig naturmark och marknivå ska bibehållas. Schaktning, sprängning och uppfyllnad ska undvikas, undantaget för marksanering". Mot naturmarken i väster ska bebyggelsen varsamt möta terrängen och marknivåer anpassas. Detta regleras genom **n2** "Marken ska i huvudsak vara genomsläpplig och marknivå ansluta till allmän platsmark". Samma bestämmelse används i öster mot gatan, för att skapa en prägel av hus i natur. Marklov krävs också för markåtgärd inom områden markerade med n1 och n2.

Gårdar

Mellan de tre husen på Ekholmsvägen avses skapas två lummiga bostadsgårdar på garagebjälklag. I förhållande till Ekholmsvägens lägre del blir gårdarna upphöjda, vilket skapar fina utblickar över omgivningarna. Gatans övre del ansluter i nivå med gård 2 och här nås gårdarna för gående och cyklister som inte tar vägen via trapphuset. Gatans lutning gör att gårdarna ligger på olika höjd. De länkas samman med en trappa.



Illustrationsplan, föreslagna bostadsgårdar.

Mot gårdarna föreslås de lägenheter som ligger i gårdsnivå få privata uteplatser inbäddade i grönska. På gården planeras olika sociala ytor såsom lek i form av sandlåda och gungdjur för de minsta, vistelseytor i olika storlekar med sittplatser både för den som vill sitta i enskildhet och för de som är ett större sällskap. På gårdarna föreslås odlingsbäddar och en sammanhängande gräsyta för fri lek eller vistelse. För att säkerställa goda förutsättningar för växtlighet regleras bjälklagens bärlighet och gårdarnas jorddjup genom **b1** "Underbyggda gårdars bjälklag ska utföras med minst 0,8 meters jorddjup på minst 50% av ytan". De gemensamma ytorna för aktiviteter avses bidra till att skapa gemenskap i grannskapet. Cykelparkering för 40 cyklar finns på gård 2.

I den sydöstra delen av fastigheten bevaras en större del naturmark med uppvuxna träd och berg i dagen. Naturmarken skapar en grön zon mellan gården och gatan och kommer även att bidra med en naturlig lekmiljö av vild karaktär.

GYF

För kvarteren ska grönytefaktor om minst 1,0 uppnås. Faktorn nås genom den beräkningsmodell staden upprättat för kvartersmark, som utgår från tomtens storlek i förhållande till byggnader och anlagd grönyta. Grönytefaktor regleras i avtal mellan staden och byggaktören.

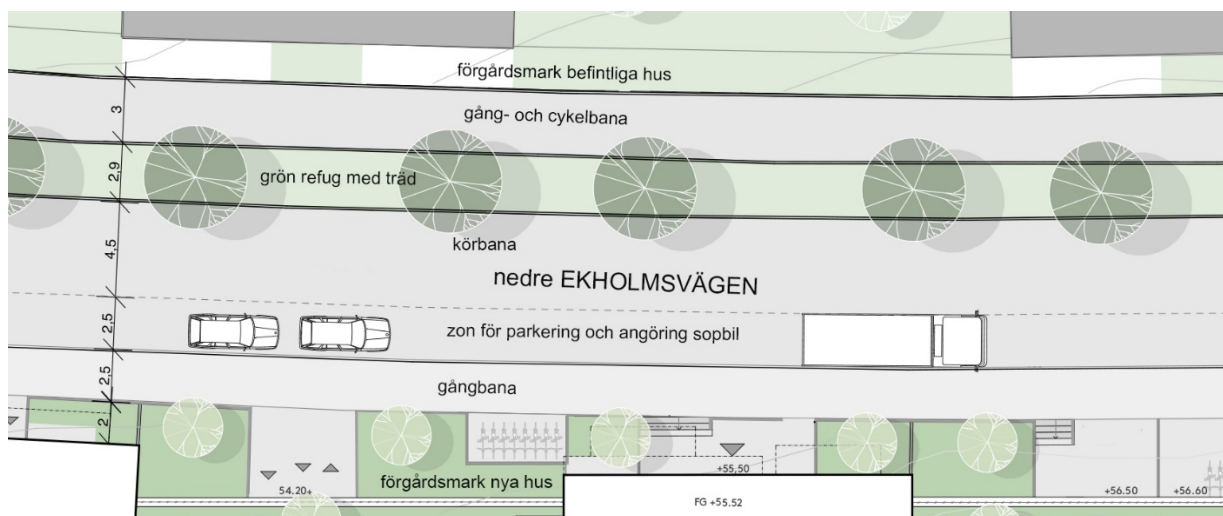


Framtida markbehandling. Skiss, ÅWL arkitekter.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik och ligger i anslutning till stadens cykelvägnät. Befintligt gatunät påverkas inte och inga nya gator tillkommer. Två nya infarter till garagen planeras mot nedre Ekholmsvägen. Befintlig kantstenparkering på norra sidan av nedre Ekholmsvägen flyttas till den södra sidan. Detta skapar förutsättningar för angöring till den nya bebyggelsen. Husen på norra sidan har inga entréer mot Ekholmsvägen, vilket gör denna förändring möjlig.



Planutsnitt nedre Ekholmsvägen.

Biltrafik

Parkeringstal för bil har beräknats enligt riktlinjer för projektspecifikt läge (avstånd till kollektivtrafik) och mobilitetsåtgärder vilka motiverar ett lågt parkeringstal för bilar, 0,35. För bilparkering planeras 36 bilplatser varav tre platser för personer med rörelsehinder och två platser för bilpool. Bilparkering anordnas i underjordiska garage.

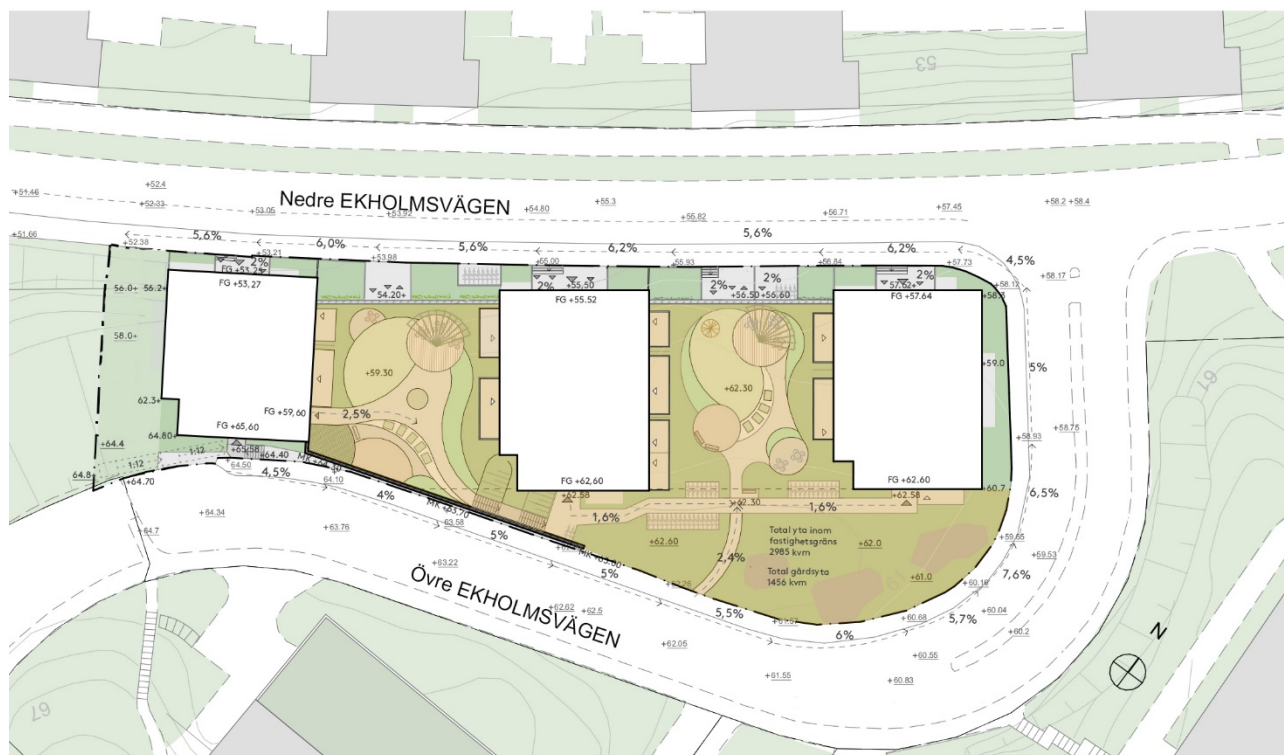
Garagen ligger under gårdarna. Ett av garagen ligger delvis under byggnad. Angöring till garagen föreslås genom två infarter från nedre Ekholmsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanan längs nedre Ekholmsvägen kommer att korsas utanför planområdet av nya infarter till garagen. 205 cykelplatser som utgör ett p-tal på 2 platser per lägenhet anordnas inom fastigheten. 165 platser anordnas inomhus och 40 platser på gården. På framsidan av husen vid nedre Ekholmsvägen finns entréer till cykelgarage.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö ska göras tillgängliga för funktionshindrade. Tillgänglig angöring planeras i garage.



Illustrationen visar höjder/lutningar på gata och gårdar.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ny bebyggelse ansluts till befintligt system i närområdet.

Dagvatten

Exploateringen innebär att naturmark tas bort för att kunna bygga tre nya hus i suterräng samt upphöjd innergård med underliggande garage. Exploateringen leder till att andelen hårdgjorda ytor ökar. Flödet för ett 10-årsregn ökar med ca 40 % utan fördröjning, från 27 l/s till 37 l/s.

Dagvattnet ska fördröjas och renas enligt Stockholms stads åtgärdsnivå. Detta innebär en erforderlig fördröjningsvolym om 33 m³. Dagvattenvolymen föreslås tas omhand i växtbäddar på bjälklagsgårdarna och vid entréer. Växtbäddarna beräknas i denna utredning uppta en area om totalt 261 m² för att fördröja 33m³. Efter fördröjning och rening beräknas 10-årsflödet minska med ca 80 % jämfört med befintligt flöde. Föroreningspåverkan på recipienten Mälaren-Rödstensfjärden bedöms reduceras jämfört med idag efter rening av dagvattnet i föreslagna växtbäddar. Planen bedöms därmed bidra till att MKN för vatten i recipienten kan följas.

Avrinningen mot recipienten påverkas inte av exploateringen, utan dagvatten kommer fortsatt att avledas tekniskt eller rinna naturligt mot Rödstensfjärden.

Gårdsytorna planas ut och markytorna anläggs med till stor del genomsläppliga material såsom gräs och stenmjöl.

El/Tele

Ny bebyggelse ansluts till befintligt system i närområdet.

Energiförsörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintlig fjärrvärme i närområdet.

Avfallshantering

Soprum planeras i det mittersta huset, hus 2. Sopbil angör från kantsten vid nedre Ekholmsvägen.

Räddningstjänst

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon inom planområdet måste beaktas. Tr2-trapphus planeras. Utrymning från trapphus och garage sker direkt ut i det fria från entréplanen.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

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. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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

Planförslaget innebär att naturmark och träd tas bort för att möjliggöra ny bebyggelse. Inom planområdet finns det inga särskilt betydelsefulla naturvärdeselement eller objekt som skulle kunna vara viktiga för spridning. Det finns inte heller några

rödlistade eller fridlysta arter. I den sydöstra delen av fastigheten bevaras en större del naturmark med uppvuxna träd och berg i dagen, (bestämmelse n1 på plankartan).

Växtbäddar och förgårdmark med planteringar liksom perenner, mindre träd, buskar och solitärbuskar har blomning som attraherar fjärilar och pollinerande insekter, vilket bidrar till den biologiska mångfalden.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs recipienterna. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten i växtbäddar på bjälklagsgårdarna och vid entréer. Med rening i föreslagna växtbäddar uppnås en reningseffekt som reducerar halterna av föroreningar med 14 % - 83 % jämfört med befintliga halter i dagvattnet.

Avrinningen mot recipienterna påverkas inte av exploateringen, utan dagvatten kommer fortsatt att avledas tekniskt eller rinna naturligt mot Rödstensfjärden och Fiskarfjärden.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

De nya husen inordnar sig som en del av punkthusbebyggelsen runt Ekholmshöjden som har tillkommit efter den ursprungliga planstrukturen från 60-talet. De nya volymerna är anpassade efter topografin och skalan på omgivande bebyggelse. Ekholmsvägen får nya entréfasader vilket bidrar till ett mer aktivt och omsorgsfullt utformat gaturum.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Runt den ursprungliga skivhusbebyggelsen på Ekholmshöjden sparades naturmark. Den vildvuxna karaktären är idag en stor kvalitet i denna del av Skärholmen. Med ny bebyggelse kommer andelen naturmark i området minska. Detaljplanen säkerställer dock att delar av naturmarken inom planområdet bevaras och att förgårdsmarken anordnas med mycket växtlighet. Detta ger goda förutsättningar för att bevara en viss vildvuxen karaktär som präglar området.

Störningar och risker

Buller

En bullerutredning har utförts för nuläget och för ett framtidsscenario med ökad trafikmängd. Buller från spår- och vägtrafik visar som högst en dygnsekvivalent ljudnivå på 60 dBA och en maximal ljudnivå på 73 dBA mot den planerade bebyggelsens nordvästra fasad. Samtliga planerade bostäder bedöms kunna få tillgång till en egen eller gemensam uteplats med ekvivalent ljudnivå under 50 dBA och maximal ljudnivå under 70 dBA. Riktvärden kan då uppfyllas för trafikbuller utan särskilda åtgärder.

En god ljudmiljö enligt Stockholm stads vägledning kan uppnås genom planering av bostäder med skyddad sida.

Det finns inte någon risk för stomljud och kännbara vibrationer från spårtrafik för projektet, då avståndet mellan tunnelbanan och hus är över 300 meter.

Översvämningsrisker

Det bedöms inte finnas några översvämningsrisker inom planområdet under förutsättning att marken höjdsätts enligt rekommendationer.

Vid flöden större än vad de föreslagna växtbäddarna har kapacitet att hantera kommer de svämma över och i första hand brädda över i dagvattenssystemet, i andra hand rinna ytligt över gården. Vid en sådan händelse ska vattnet tillåtas rinna ut på Ekholmsvägen liksom det gör vid skyfall idag. Marken från byggnader ska höjdsättas så att den lutar från byggnaderna.

Eftersom marken är relativt bergig och kuperad idag kommer troligtvis skyfallsflödena vid ett klimatkompenserat 100-årsregn inte öka efter exploatering i jämförelse mot flödena från ett klimatkompenserat 100-årsregn vis dagens markanvändning.

Förorenad mark

Genomförd markundersökning visar att det inte förekommer föroreningshalter överstigande SSRV-B inom området varför bedömningen görs att det inte föreligger någon risk för människors hälsa eller miljön utifrån den planerade markanvändningen. Vid hantering av överskottsmassor inom området ska det beaktas att det förekommer föroreningshalter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig

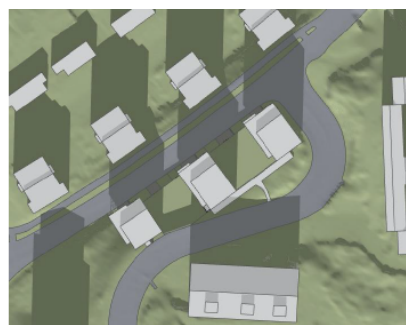
markanvändning (KM) inom området. Överskottsmassor ska hanteras utifrån föroreningsklass och transporteras till godkänd mottagningsanläggning alternativt användas inom andra projekt där föroreningarna inte utgör någon oacceptabel risk för människors hälsa eller för miljön.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudien visar att planerad bebyggelse skuggar befintliga punkthus norr om Ekholmsvägen vid vårdagjämningen från morgon till tidig eftermiddag. Gård 1 har begränsad solbelysning på dagen, men Gård 2 har goda solförhållanden från morgon fram till tidig eftermiddag. Vid sommarsolståndet skuggas inte punkthusen norr om Ekholmsvägen av den nya bebyggelsen. Båda gårdarna har sol på morgon och förmiddag, samt växlande sol och skugga under eftermiddag och kväll.



Solbelysning, mars klockan 09.00
Gård 1: 5%, Gård 2: 95%



Solbelysning, mars klockan 12.00
Gård 1 : 40%, Gård 2: 70%



Solbelysning, mars klockan 15.00
Gård 1: 5%, Gård 2: 5%



Solbelysning, mars klockan 18.00
Gård 1 : 0%, Gård 2: 0%



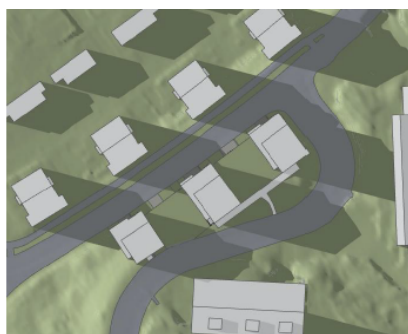
Solbelysning, juni klockan 09.00
Gård 1:65%, Gård 2:85%



Solbelysning, juni klockan 12.00
Gård 1 : 65%, Gård 2: 65%



Solbelysning, juni klockan 15.00
Gård 1:5%, Gård 2:10%



Solbelysning, juni klockan 18.00
Gård 1 : 45%, Gård 2: 50%



Solbelysning, juni klockan 20.00
Gård 1 : 0%, Gård 2: 0%

Barnkonsekvenser

När området exploateras försvinner en bit vildvuxen naturmark, som kan vara värdefull för barns lek. Dock är området mycket kuperat vilket gör att vistelsevärdena är begränsade. De nya bostadsgårdarna är utformade med lekytor för barn som flyttar in. Nya bostäder har också mycket god tillgång till närliggande parker och naturområden, samt för- och grundskolor.

Trafik

Två nya infarter tillkommer från garagen mot nedre Ekholmsvägen. Befintlig kantstenparkering på norra sidan av nedre Ekholmsvägen flyttas till den södra sidan. Cirka 7 allmänna parkeringsplatser på gatumark kommer att tas bort.

Tidplan

Granskning	13 september - 10 oktober 2023
Antagande	december 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal så kallad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark (tomträtt) som krävs för att genomföra planen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/-gatumark.

Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Exploatören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats med byggaktören som exploaterar på stadens mark.

Ett avtal om överenskommelse om exploatering mellan Stockholms stad och byggaktörerna behöver tecknas inför detaljplaneförslagets antagande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan 6230 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av Skärholmen 2:1 (cirka 3100 m²).

Fastigheten ägs av Stockholm stad.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar användningarna B för bostäder, C för centrum på kvartersmark och GATA för fordon-, gång- och cykeltrafik på allmän platsmark.

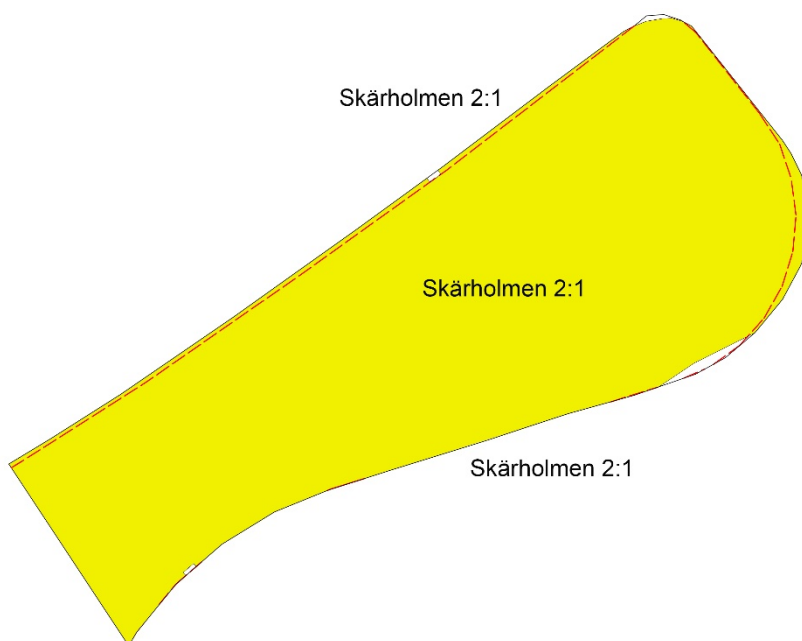
All mark inom planförslaget ändras från parkmark till kvartersmark (bostäder, centrumändamål) samt allmän platsmark (gata).

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Genom avstyckning av fastigheten Skärholmen 2:1 bildas en ny fastighet för i huvudsak bostadsändamål.



Gul figur illustrerar allmän platsmark som övergår till kvartersmark

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän plats och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

För fastighet som upplåts med tomträtt och saknar anslutning bekostar Staden en anslutningsavgift för vatten och avlopp.

Gatukostnader

Byggaktören bekostar återställande och anslutningsarbeten på allmän platsmark till följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden upplåter mark med tomträtt enligt kommunfullmäktiges avgäldstaxa till Järntorget Byggrätts AB för bostäder som upplåts med hyresrätt.

För övriga tomträttsupplåtelser (eventuella kommersiella lokaler) ska en avgäldsnivå baserad på marknadsvärdet för tomtmarken avtalas om i avtal om överenskommelse om exploatering.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning genomförs av Lantmäterimyndigheten på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

El och tele m.m.

Kostnader för ny anslutning för teknisk försörjning som el, tele, fjärrvärme etc. bekostas av byggaktören.

Tekniska frågor**Vatten, avlopp, el/tele och fjärrvärme**

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet.

Flytt av ledningar

Ledningsomläggning på allmän platsmark kommer behöva utföras för att möjliggöra för den nya exploateringen.

Ledningsägare som påverkas är Ellevio lokalnät, Stokab, Skanova, SVOA och Trafikkontorets belysning.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Eventuella markföroreningar ska hanteras i enlighet med miljöbalken.

Genomförandetid

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

Illustrationer: ÅWL Arkitekter