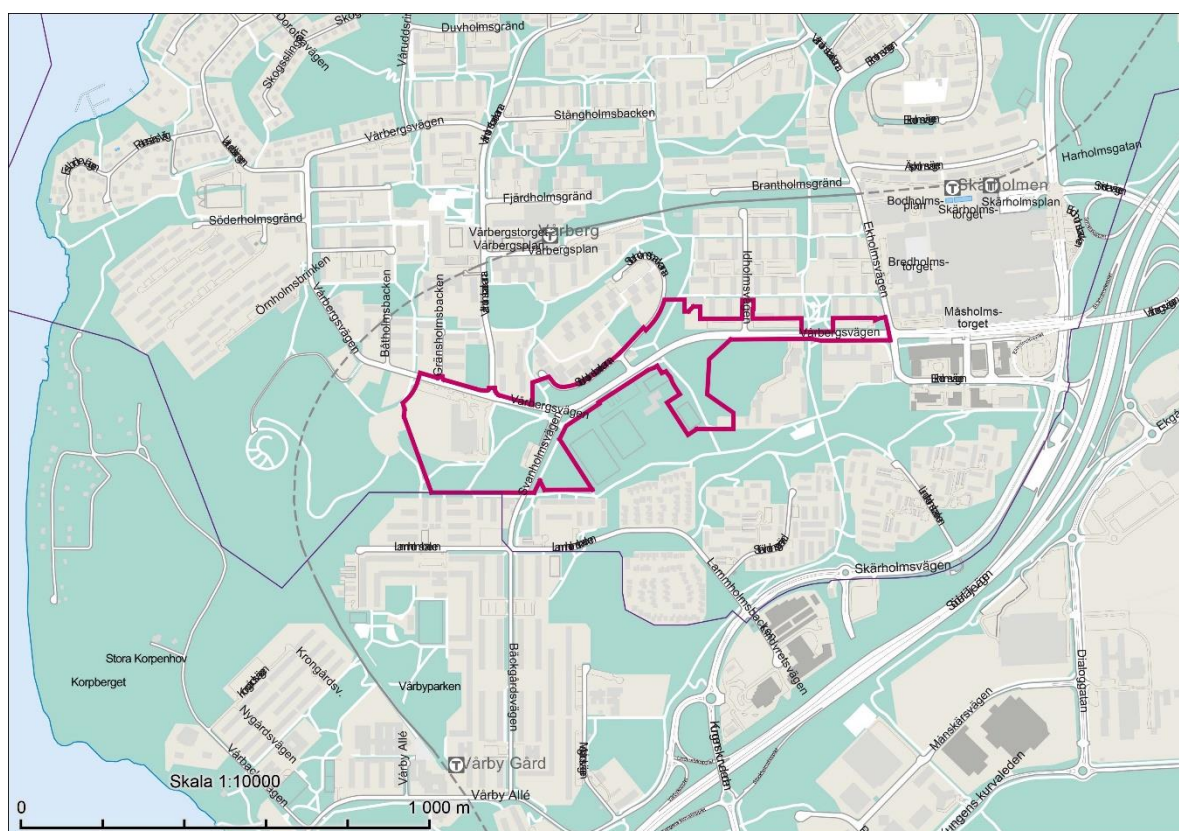


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Vårbergsvägen, del av fastigheten Skärholmen 2:1 m.fl. i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen, S-Dp 2016-15393



*Planområdets geografiska läge och ungefärliga utbredning markerat med lila*

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## Sammanfattning

Planområdet är lokaliserat i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen längs Vårbergsvägen och Svanholmsvägen och omfattar delen mellan Ekholmsvägen och Vårbergs sjukhem. Intill Vårbergsvägen ligger Vårbergs idrottsplats, Österholmsskolan och Västerholmsskolan samt natur- och parkmark. Planområdet är cirka 150 hektar stort. Fastigheterna i området ägs av Stockholms stad. Peab Anläggning AB (Kullholmen 1) och Fastighets AB Vårholmen (Svanholmen 1) har varsin tomträtt.

Visionen för planförslaget är att skapa en ny sammanhållen årsring längs Vårbergsvägen som utgår från befintliga kvalitéer men också tillför nya som saknas i området idag. Strukturen har formats för att skapa möjligheter till olika typer av offentliga och privata rum, anpassade till och sprungna ur platsens förutsättningar, genom att omvandla Vårbergsvägen från en gles trafikseparerad huvudgata till en mer stadsmässig gata och en mer allsidig boendemiljö där bostäder, publika lokaler och offentliga platser tillsammans skapar förutsättningar för en levande livsmiljö för boende och besökare. Vårbergsvägen får en ny karaktär där gång och cykeltrafikanter prioriteras genom större utrymme i gaturummet.

Planförslaget innebär cirka 108 300 kvadratmeter BTA (ovan mark) bostäder och centrumändamål. Det motsvarar cirka 1340 nya bostäder varav cirka 210 bostäder i Stockholmshus och cirka 280 studentlägenheter. Utöver bostäder och lokaler för centrumändamål möjliggör planen skolor, förskolor och boulehall. Planförslaget innebär även att Vårbergs sjukhem bevaras i sin helhet och att det där bland annat medges skolverksamhet, vård- och omsorgsboenden. Planområdet omfattar sedan granskningsskedet även en torrdamm för hantering av översvämningar samt skyfall och är belägen invid Vårbergs IP. I gällande detaljplan för Vårbergs IP (dnr 2010-14752) medges dammen inom kvartersmark. Drift och underhåll av dammen samt att den ska handhas av stadsdelen leder till att stadsbyggnadskontoret genomför en planändring i detaljplanen för Vårbergsvägen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen (PBL) eller Miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras.

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Fokus Skärholmen.....	7
Mål och stadsbyggnadsstrategier.....	7
Planens syfte och huvuddrag .....	9
Plandata .....	10
Tidigare ställningstaganden .....	10
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>13</b>
Skärholmen idag – en överblick .....	13
Natur .....	14
Geotekniska förhållanden.....	16
Hydrologiska förhållanden.....	17
Dagvatten .....	18
Befintlig bebyggelse .....	19
Stads- och landskapsbild .....	20
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	20
Offentlig service.....	22
Kommersiell service .....	23
Gator och trafik .....	23
Störningar och risker .....	25
<b>Planförslag .....</b>	<b>27</b>
Stadsbyggnadsprinciper .....	29
Gestaltungsprinciper.....	36
Ny bebyggelse.....	44
Parker och torg .....	61
Gator och trafik.....	65
Teknisk försörjning .....	70
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>74</b>
Behovsbedömning.....	74
Stadsbyggnadsstrategier.....	74
Stads- och landskapsbild .....	76
Stadsstruktur och stadskvalité.....	77
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	79
Naturmiljö .....	80
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	82
Störningar och risker .....	82
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	84
Barnkonsekvenser .....	87
<b>Gator och trafik .....</b>	<b>89</b>
<b>Tidplan .....</b>	<b>91</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>91</b>
Organisatoriska frågor .....	91

Verkan på befintliga detaljplaner .....	92
Fastighetsrättsliga frågor .....	92
<b>Fastighet</b> .....	92
<b>Tomträttshavare</b> .....	92
<b>Fastighet</b> .....	92
<b>Tomträttshavare</b> .....	92
Ekonomiska frågor.....	94
Tekniska frågor .....	95
Genomförandetid .....	96
Utbyggnad .....	96



## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar och underlag

Utredningar som utgjort underlag till planförslaget:

- Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen (Stockholms stad, maj 2017)
- Bästa platsen! Tyck till om Skärholmen, Bredäng, Sättra & Vårberg, PM – Sammanställning av webbenkät – dialog 2.0 –Fokus Skärholmen (Stockholms stad och Spacescape, juni 2016)
- Stadsrumsanalys Vårberg-Skärholmen-Sättra-Bredäng (Spacescape, juni 2017)
- Integrerad barnkonsekvensanalys – Vårberg, Skärholmen, Sättra, Bredäng.Steg 1:Kartläggning (Ramböll, september 2016)
- Integrerad barnkonsekvensanalys för Vårbergsvägen – Steg 2 (Stockholms stad, maj 2017)
- Integrerad barnkonsekvensanalys för Vårbergsvägen – Steg 3: Konsekvensanalys av samrådsförslag (Ramböll, augusti 2017)
- Fokus Skärholmen – PM övergripande dagvattenförutsättningar (Structor, maj 2016)
- Fokus Skärholmen – PM2 dagvatten (Structor juni 2016)
- Dagvattenutredning - Vårbergsvägen (WSP, 2020-08-12)
- Skyfallsmodellering Vårberg (WSP, 2020-06-12)
- Stråk- och strukturutredning – Fokus Skärholmen (Tyréns, september 2016)
- Fokus Skärholmen – Parkeringstal (Tyréns, augusti 2016)
- PM Vårbergs IP, Hantering av 100-års regn (WSP, november 2016)
- Omgivningsbuller, Vårbergsvägen, Fokus Skärholmen (Structor, augusti 2017)
- PM Trafik – Vårbergsvägen (Structor, juni 2017)
- Svanholmen 1 – Antikvarisk förundersökning och känsligtålighetsanalys (Vårbergs sjukhem) (Tyréns, juni 2017)
- Svanholmen 1 – Antikvarisk konsekvensanalys (Vårbergs sjukhem) (Tyréns, augusti 2017)
- Artinventering och naturvärdesbedömning av alléer vid Vårbergsvägen (Ekologigruppen, 2019-04-05)
- Okulär besiktning & trädinventering, Lönnallé 1 (Arbor Konsult AB, 2019-03-13)
- Okulär besiktning & trädinventering, Lönnallé 2 & ekallén (Arbor Konsult AB, 2019-03-13)
- Okulär besiktning & trädinventering, Askallén & körsbärsallén (Arbor Konsult AB, 2019-03-13)
- Svanholmen/Vårbergsvägen, Dagvatten (WSP 2018-09-26 rev. 2020-05-27)

- Miljöteknisk markundersökning (Golders, 2018-09-17)
- Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och Grundläggning (Structor, 2018-10-05 rev. 2018-11-30)
- IBKA Vårbergs sjukhem, Ramböll (2020-07-08)
- Vårbergsvägen- integrerad barnkosekvensanalys steg 3, konsekvensbeskrivning granskningsförslag 181015 (White arkitekter uppdaterad 200826)
- Parkeringsutredning DP Svanholmen, Trivector (februari 2020)
- PM Social hållbarhet Vårbergs sjukhem, Ramböll (2020-07-08)
- Miljöteknisk markundersökning Del av Svanholmen 1, (Structor 2018-11-28)
- Antikvarisk konsekvensanalys, Stiftelsen Kulturmiljövård (2019-10-21, rev. 2019-11-15 samt 2020-06-01)
- Trafikbullerutredning Svanholmen Skärholmen (Magenta, 2018-10-18)
- Bullerutredning kvarter E (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2018-07-05)
- Geoteknisk undersökning kvarter E (COWI AB, 2018-04-27)
- PM Geoteknik kvarter E (COWI AB, april 2018)
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (Structur, 2018-05-24)
- Trafikbullerutredning (ACAD, 2018-05-16)
- PM Trafik (Structur, 2018-07-09)
- Omgivningsbuller Kv Brännholmen, Eldholmen och Ekholmen (Structur, 2018-05-18)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Resultat-PM (NCC, 2018-03-08)
- Rapport om geoteknisk lämplighet (skola) (Projektengagemang, 2018-04-05)
- Rapport om geoteknisk lämplighet (förskola) (Projektengagemang, 2018-04-05)
- Trafikbullerutredning FSK Vårbergs Sjukhemsområde (Structor, 2018-05-25)
- Kvalitetsprogram för allmän plats (Tema, augusti 2017)
- Illustrationsmaterial (Karavan, maj/september 2020)
- Illustrationsmaterial (Tovatt Architects & Planners, augusti/september 2020)
- Solstudie (Tovatt Architects & Planners, augusti 2020)
- Gestaltningssprogram för Stockholmshusen (2017 och 2018)

Skisser bebyggelse (byggaktör, arkitektkontor)

- Bolite och Landia, Wåhlin Arkitekter, 2020-06-01
- Mecon, Brunnberg & Forshed, 2018-05-18
- Svenska Bostäder, Larsson Arkitekter, 2018-06-20
- Byggvesta, White arkitekter, 2020-05-11
- SISAB, Cedervall arkitekter, 2018-05-18
- SISAB, Tengbom, 2018-10-05

#### Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Jenny Åberg, stadsplanerare och Oscar Jarheim, kartingenjör. I projektgruppen ingick även Per Qvist, Emelie Häll, Idris Yasin och Monica Carlbaum från Exploateringskontoret, Karl Malmberg från Miljöförvaltningen, Håkan Nord från Lantmäterimyndigheten samt ankarbyggherren ByggVesta AB. Även representanter från Bolite, Landia, Svenska Bostäder, Mecon, Utbildnings-förvaltningen, Sisab, Idrottsförvaltningen och Fastighetskontoret har medverkat. Medverkande strukturarkitekt har varit Tovatt Architects & Planners och Karavan Landskapsarkitekter samt Structor trafik. Skol- och förskolearkitekter har varit Tengbom och Cedervall arkitekter.

#### Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen, vilket aktuellt planområde är en del av. Fokus Skärholmen syftar till en utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sättra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området minst 4000 bostäder och förbättrade stadskvalitéer. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för social hållbarhet. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

#### Mål och stadsbyggnadsstrategier

I Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen beskrivs mål för framtidens Skärholmen samt stadsbyggnadsstrategier som ska bidra till att förverkliga målen. Strategierna omsätts i de detaljplaner som arbetas fram. I kapitlet "Konsekvenser" 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 kompletterar området.

*Levande och innehållsrik.* Skärholmen ska vara en stadsdel där alla får plats och kan känna tillhörighet. Stadsdelen ska vara öppen, inbjudande, levande 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 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 gångbanor, cykelbana och bebyggelse. Promenadvänliga gator och trygga gångstråk ger 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 rum 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.

### Mer generella planer

Fokus Skärholmen har ett uppdrag att pröva ”mer generella detaljplaner”. Syftet är att påskynda bostadsbyggandet.

Detaljplanerna formas inte efter ett specifikt projekt utan ska fungera för många olika byggsystem och projektkrav. Mer generella detaljplaner innebär att staden initierar och driver planprocessen, med viss involvering av byggaktör. Beslut om markanvisning föregås av plansamråd, granskning eller antagande.

### Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att i den fysiska miljön skapa förutsättningar för en socialt hållbar stadsmiljö med allsidiga boendemiljöer, promenadvänliga gång- och cykelstråk, en mångfald av offentliga rum samt en hög arkitektonisk kvalitet i det byggda. Detta genom omvandling av Vårbergsvägen från en trafikseparerad huvudgata till en mer funktionsblandad och stadsmässig gata där bostäder, publika lokaler och offentliga rum tillsammans skapar förutsättningar för en levande och trygg stadsmiljö för boende och besökare.

Byggnader och gårdar ska hålla en hög kvalitet genom en omsorgsfull gestaltning. Bebyggelsen som helhet ska karaktäriseras av en småskalig uttryck i fasaden, framför allt mot det offentliga rummet. Balkonger och burspråk mot allmän plats ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning. Bebyggelsens kulör- och materialpalett ska vara väl sammanhållen, med inspiration från omgivande bebyggelses material, till exempel tegel eller puts, och jordfärgade nyanser. Bottenvåningarnas fasader ska präglas av en offentlig, öppen karaktär som bidrar till liv och trygghet i stadsrummet. Utgångspunkten är därför ett innehåll som stödjer det offentliga stadslivet och en gestaltning som karaktäriseras av hög arkitektonisk kvalitet samt variation och detaljrikedom i en mänsklig skala. Entréer ska vara markerade genom en omsorgsfull gestaltning. Planen syftar även till att utveckla och stärka den befintliga grönstrukturen.

Planförslaget innebär cirka 108 300 kvadratmeter BTA (ovan mark) bostäder och centrumändamål. Det motsvarar cirka 1340 nya bostäder varav cirka 210 bostäder i Stockholmshus och 280 studentlägenheter. Utöver bostäder och lokaler för centrumändamål möjliggör planen även bland annat skolor, förskolor, boulehall samt vård- och omsorgsboenden.

## Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är lokaliserat i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen längs Vårbergsvägen och Svanholmsvägen och omfattar delen mellan Ekholmsvägen och Vårbergs sjukhem. Planområdet omfattar fastigheterna Skärholmen 2:1, Ekholmen 1, Eldholmen 1, Brännholmen 1, Puttisholmen 1, Kullholmen 1, Svanholmen 1, Västerholmen 1, Gränsholmen 1 och Kummelholmen 1. Intill Vårbergsvägen strax utanför planområdet, ligger Vårbergs idrottsplats, Österholmsskolan och Västerholmsskolan samt natur- och parkområden. Planområdet gränsar i söder till Vårby Gård i Huddinge kommun.



*Lokaliseringskarta.  
Planområdets geografiska  
läge och ungefärliga  
utbredning markerat med  
gulstreckad linje.*

Planområdet är cirka 150 hektar stort. Fastigheterna ägs av Stockholms stad. Delar av planområdet upplåts med tomträtt till AB Svenska bostäder, Fastighets AB Vårholmen (Svanholmen 1) samt Peab Anläggning AB (Kullholmen 1).

## Tidigare ställningstaganden

Vision

Vision 2040 - Möjligheternas Stockholm lyfter fram fyra teman som ska utmärka Stockholm 2040: Mångsidig storstad för alla, Hållbar dynamisk och växande, En smart och innovativ storstad, Genomförande av visionen. Ambitionen är att visa att Stockholm är en attraktiv stad med ett dynamiskt näringsliv som skapar en hög och hållbar tillväxt och ger förutsättningar för en fortsatt god välfärd och ett bra liv i stadens alla delar.



### Översiktsplan

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

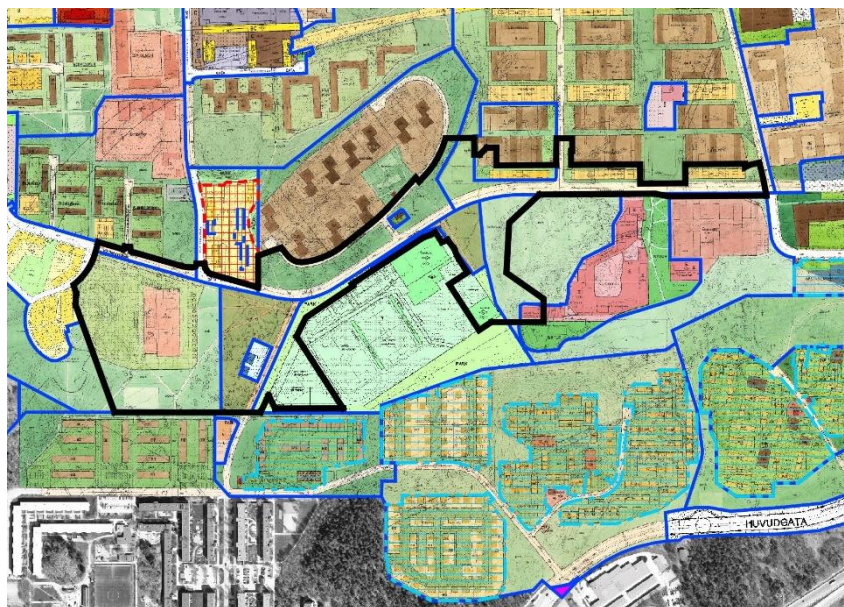
### Program

Planområdet ingår i Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg (dnr 2002-12665, godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2007). Programmet bedöms endast delvis aktuellt då stadsbyggnadsförutsättningarna har ändrats sen programmet godkändes. I områdesprogrammet föreslås för aktuellt område en gles struktur med radhusbebyggelse och punkthus invid Vårbergs sjukhem samt lamellhus utmed Vårbergsvägen.

### Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande stadsplaner Pl 6226, Pl 6352, Pl 6493, Pl 6455, Pl 6880, Pl 7528, Pl 6879, Pl 6519, P 1998-00147, P 2006-16850, P 2010-14752. Flertalet av planerna upprättades och fastställdes inför utbyggnaden av stadsdelarna under miljonprogramsåren mellan 1965-1975. Tillsammans medger planerna bostadsanvändning, gatumark, parkeringsytor, park- och naturmark, allmänna ändamål för skola, barnstugor och sjukhus, elnätstationer, värmecentral, trafikområden för spårtrafik, idrottsområden samt upplag för skötsel och underhåll av gator och park.

*Planmosaik. Planområdets geografiska läge och ungefärliga utbredning markerat med svart. Pågående planarbeten markerade med röd skraffering.*



### *Pågående planarbete*

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2015 att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015-17268). Utöver beslut om minst 4000 bostäder inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde gavs även uppdraget om mer generella detaljplaner. Stadsbyggnadsnämnden godkände i juni 2017 lägesredovisning av Fokus Skärholmen och uppdrog åt kontoret att ställa ut planförslagen för samråd. Stadsbyggnadsnämnden gav i mars 2018 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag och ställa ut förslaget för granskning. Planområdet gränsar till den pågående detaljplanen Aspholmen invid korsningen Vårbergsvägen/Vårholmsbackarna. Aktuell detaljplan upprättas med utökat förfarande.

### *Kommunala beslut i övrigt*

#### *Stadens budget 2016 och 2017*

I stadens budget 2016 fick stadsbyggnadsnämnden uppdrag att genomföra Fokus Skärholmen gemensamt med flera av stadens förvaltningar. I budget 2017 anges att stadsbyggnadsnämnden ska fortsätta utveckla mer generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar samt att Fokus Skärholmen ska utgöra ett profilprojekt inom social hållbarhet. I budget 2020 ska stadsbyggnadsnämnden säkerställa ett hållbart samhällsbyggande och uppfylla stadens bostadsmål om 140 000 bostäder till 2030 med tillhörande infrastruktur och samhällsservice.

#### *Stockholmshusen*

I Stockholms stads budget 2015 tydliggjordes att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. Resultatet kallas Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

#### *Markanvisning*

Exploateringsnämnden beslutade i oktober 2016 att anvisa mark för bostadsbebyggelse inom planområdet till ByggVesta AB som ankarbyggherre. Markanvisningen omfattar 150 lägenheter ospecificerat inom detaljplaneområdet.



I oktober 2017 markanvisades AB Svenska Bostäder cirka 210 lägenheter i form av Stockholmshus och i maj 2018 blev Sisab markanvisad mark för grundskola (cirka 900 elever med tillhörande skolgård) och förskola (8 avdelningar med tillhörande förskolegård). Under framtagandet av detaljplanen har Mecon blivit markanvisad två gånger. Första gången i november 2017 där markanvisningen omfattar cirka 90 lägenheter (brf), därefter gjordes ett tillägg i oktober 2018 med cirka 30 lägenheter (brf).

I juni 2019 tecknades avtal, för 380 bostäder, med Fastighets AB Vårholmen. I juni 2020 markanvisades det 120-160 bostäder (brf) till AB Borätt.

Övrigt

Området omfattas inte av riksintressen, strandskydd eller naturreservat/Natura 2000-områden.

## **Förutsättningar**

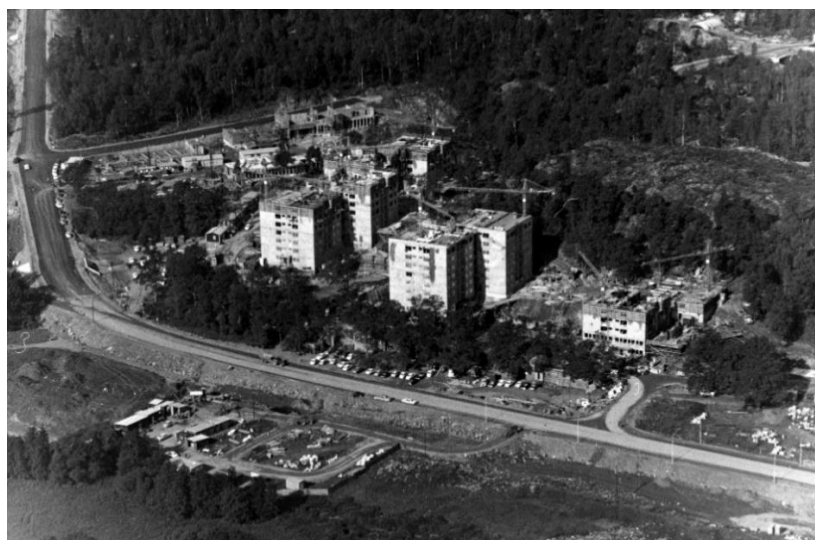
### **Skärholmen idag – en överblick**

Fram till utbyggnaden av miljonprogrammet, med start under 1960-talet, utgjorde Skärholmens stadsdelsnämndsområde ett jordbrukslandskap. Stadsdelen planerades utifrån samverkan mellan landskap, bebyggelse, gator 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 som styrte utformningen av bebyggelsegrupper och vägar. Centrum 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 viktig och trafikseparering och stora ytor för parkeringsplatser präglar stadsbilden. I dalgångarna skapades sammanbindande parkstråk med gång- och cykelvägar. Sätterskogen planerades som ett natur- och rekreationsområde. Arkitektur- och samhällshistorien är fortsatt mycket närvarande eftersom stora områden är ursprungliga då endast mindre kompletteringar tillkommit efter 1960-talet.

Bebyggelsemiljön har stora kvaliteter men också utmaningar utifrån stadsmiljön som socialt hållbar. Avstånden inom stadsdelarna är stora och många ytor kan upplevas ödsliga och outnyttjade. Bebyggelsen vänder sig bort från de offentliga rummen och de överdimensionerade gatorna, vilka bildar barriärer i stadsstrukturen. Därtill är bebyggelsestrukturen

storskalig med stor andel monotona bottenvåningar längs viktiga rörelsestråk. Gång- och cykelnätet är trafiksäkert men kan många gånger upplevas otryggt då det löper främst genom större parkstråk utan bebyggelse. Stadsmiljön behöver bli mer sammanhängande och funktionsblandningen öka så att större delar av stadsdelarna kan upplevas levande och trygg under fler timmar på dygnet.



*Flygfoto över byggnationen av Storholmsbackarna 1965. Foto: Oscar Bladh.*

### 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 karakteristisk med trafikseparering, flerbostadshus närmast centrum och perifera småhusområden, samtliga uppdelade i mindre enklaver som närmast liknar grannskapsenheter. 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 anlitade arkitekter. Det har gett en mer varierad stadsbild med en väsentligt djärvare, mer internationellt orienterad arkitektur än i närliggande stadsdelar.

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet ligger i ett dalstråk som sträcker sig i öst-västlig riktning med varierad natur och ramar in av halvöppna, och i vissa delar branta, naturslänter och skogbevuxna bergknallar.

Öppna gräsytor samspelar med naturmarken och är mer tillgängliga än naturområdenas branter och bergssprickor.

Området domineras av ekar med inslag av hassel, lönn, björk och sälg samt berg-i-dagen. Många av ekarna är äldre. I dalgångens låglänta västra del inom Vårbergs idrottsplats ger den fuktigare marken utrymme för våtmarksväxter.

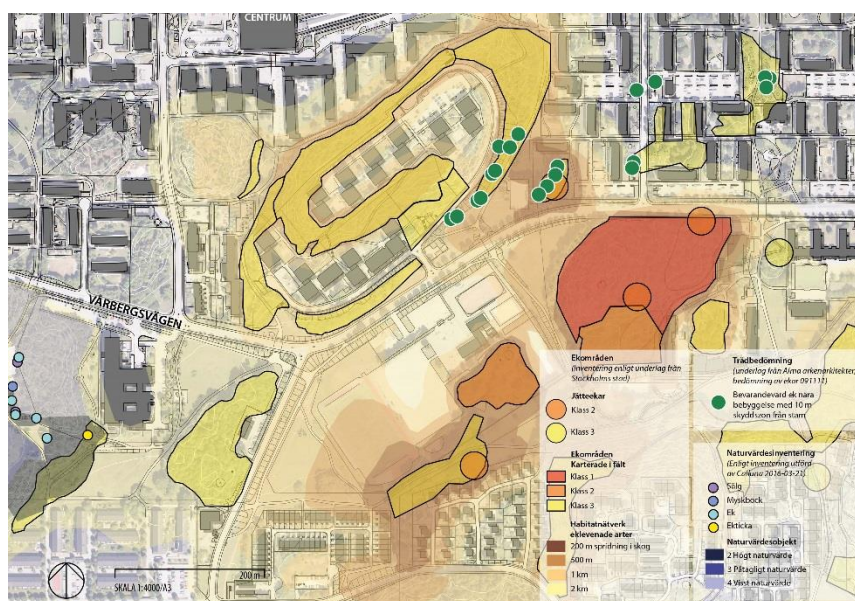
Den västra delen av området angränsar till Vårbergstoppen, en konstgjord höjd från 1960-talet. Höjden består av överskottsmassor dels från rivningsbråte när Klarakvarteren i Stockholms innerstad revs, dels från höjderna i Skärholmen som planades ut för att bygga en ny stadsdel.

Naturmarken på de höjder som ansluter mot toppen utgörs av talldominerade, slipade hållmarker och läsidor med mer ädellövsdominerade branter. Naturen i de södra delarna av skogen är ädellövsrik blandskog. Naturmarken i norr har en mer barrträdsdominerad karaktär med mycket blockrik mark.

#### Naturvärden

Längs Vårbergsvägen finns flera värdefulla ekområden och ett antal jätteekar. Området ingår i ett habitatområde för eklevande arter.

*Ekområden, samband och habitatnätverk för eklevande arter. Utdrag ur Landskapsekologisk analys i Stockholms stad (Miljöförvaltningen, 2007).*



Endast planområdets västligaste del vid Vårbergstoppen ingår i ett ESBO-område (ekologiskt särskilt betydelsefulla områden). I övrigt kan barrskogsfåglar och groddjur påträffas vid Vårbergstoppen.

## Rekreation och friluftsliv

En av stadsdelens utmärkande kvaliteter är nätverket av trafikseparerade parkstråk. Genom hela området finns långa sammanhängande gröna parkvägar som sammanbinder parker och målpunkter över hela stadsområdet. Här finns möjlighet till picknick, utblick, solbad, boll- och naturlek, vinterlek, motionsträning, spontanidrott etcetera. De flesta parkvägarna i området är generöst tilltagna. Stråken har hög tillgänglighet, trots nivåskillnaderna i området.

Vårbergstoppen är en stadsdelspark som erbjuder lättillgängliga naturupplevelser för olika grupper av människor. Genom området går flera gångvägar. Delar av området är relativt välanvänt som utflyktsmål för förskolor i närområdet, för promenader och för sportaktiviteter. Vintertid används slänterna längs toppen för pulkaåkning. Vårbergstoppen klassas som en friyta av regionalt värde, vilket innebär att den har kvaliteter för invånarna i den närmsta stadsdelen och för kommuninvånarna i stort. Området förknippas även med otrygghet under dygnets mörka timmar.



*Stråk och kommunikation,  
inventering och  
sociotopkarta.*

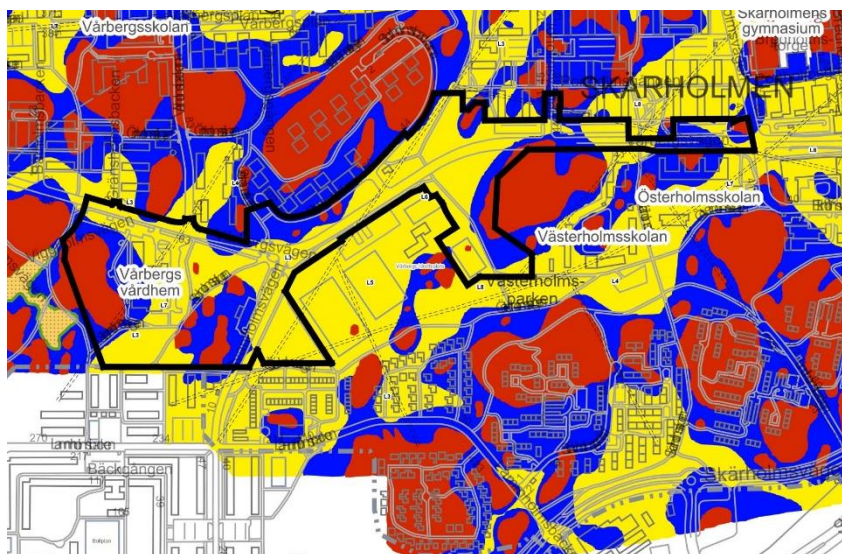
## Geotekniska förhållanden

## Markförhållanden

Vårbergstoppens östra del består till större delen av naturmark och domineras av morän och berg. Vårbergsvägens dalgång, från



Byggnadsgeologiska  
kartan. Gul=lera,  
blå=morän, röd=berg.  
Planområdets geografiska  
läge och ungefärliga  
utbredning markerat med  
svart.

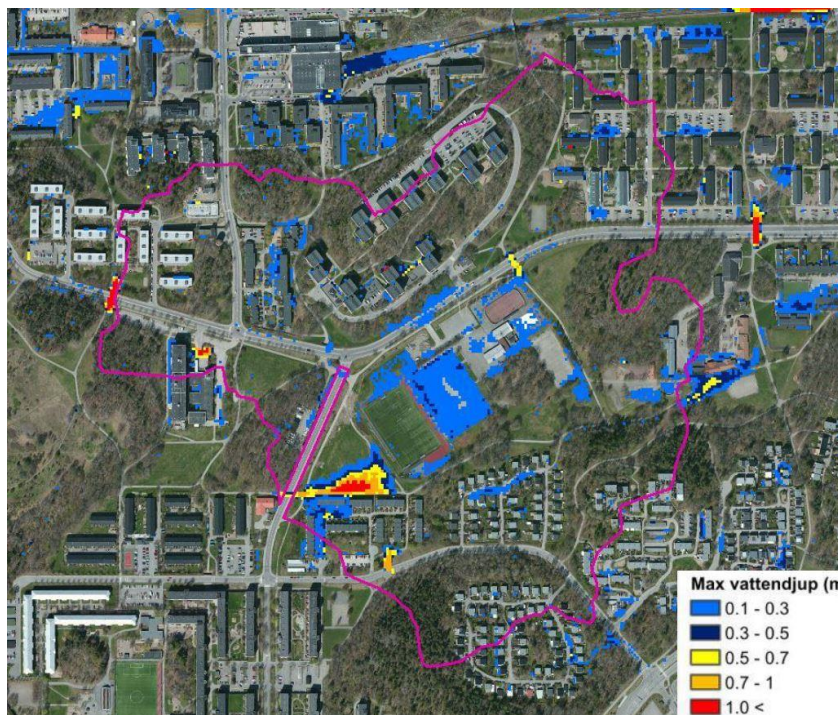


Det finns ingen kännedom om risk för ras och skred eller förhöjda markradonhalter inom planområdet.

## Översvämningssrisker

Markförhållandena, bland annat lera och utfyllnadsmassor, inom planområdet innebär att infiltrationsmöjligheterna är mycket små. Grundvattenytans trycknivå inom idrottsytan uppskattas till en nivå på cirka 1-2 m under markytan.

Idrottsplatsen utgör områdets lägsta punkt. Utifrån skyfallskarteringen kan konstateras att vatten i huvudsak blir stående vid den östra fotbollsplanen samt i södra delen av grönytan inom idrottsplatsens sydvästra del (marknivå cirka +24,90). Bidragande avrinning till denna punkt tycks härstamma från radhusområdet söder om grönstråket samt det skogbeksäddade berget. Till området rinner dagvatten in norrifrån via en lågpunkt i Vårbergsvägen vid infarten till idrottsområdet. Dagvattnet har även möjlighet att rinna in via befintliga gångtunnlar under Vårbergsvägen och Svanholmsvägen.



*Skyfallskartering. Totala bidragande avrinningsområdet markerat inom lila heldragen linje. Område markerat med rött och orange utgör område där vatten i huvudsak blir stående vid stora regn. Stockholms stad.*

### Vattenskyddsområde

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

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren- Rödstensfjärden (657330-161320). Enligt VISS juni 2020 har Rödstensfjärden god ekologisk status men med undantag för kvicksilver och polybromerade difenyletrar. På grund av förhöjda halter av perfluoroktansulfonsyra samt tributyltennföreningar uppnår Rödstensfjärden ej god kemisk ytvattenstatus

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

### Dagvatten

Dagvattnet från planområdet leds till Mälaren-Rödstensfjärden via befintligt dagvattenledningsnät. Inom området finns omfattande system utbyggda för vattenförsörjning och avledning av spillvatten och dagvatten. Kombinerade system saknas inom området och inom intilliggande områden.

Eftersom planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde får inte utsläpp av dagvatten ske utan rening om det föreligger risk för vattenföroreningar. Vidare får mark och anläggningsarbeten inte ske om det kan medföra risk för vattenföroreningar.

### **Befintlig bebyggelse**

Planområdet utgörs främst av gatu-, park- och naturmark med inslag av ett mindre gatukök, ett litet platskontor för drift- och underhållsverksamhet längs Svanholmsvägen samt Vårbergs sjukhem. I övrigt saknar planområdet bebyggelse.

#### **Vårbergs sjukhem**

Vårbergs sjukhem, ligger i fastighet Svanholmen 1, är en stor anläggning placerad i grönområdet i sydligaste delen av Vårberg. Sjukhemmet består av fyrsammanbyggda byggnadskroppar. Den största och helt dominerande huskroppen är byggd som ett skivhus i sex våningar samt suterräng. En lågdel med två atriumgårdar är sammanbyggd med skivhuset. Hela anläggningen är orienterad i nordsydlig riktning med Vårbergsvägen i norr och i söder grässlänter mot lamellhuskvarteren i grannkommunen Huddinge.



*Vårbergs sjukhem med dess hög- och lågdel samt garageangöring sett från öster.*

Entrén till området sker från Vårbergsvägen. Utmed vägen är också de flesta parkeringsplatserna förlagda. En södergående väg leder till garageangöring och lastkajer.

Sjukhusanläggningen uppfyller inte arbetsmiljöverkets krav för vård- och omsorgsboende och har därför byggts om i olika omgångar.

Sjukhemmets ägo övergick från landstinget till kommunen i



samband med ÄDEL-reformen och förvaltades av Micasa mellan 2004 och 2018. Från och med sommaren 2018 är anläggningen privatägd.

### **Stads- och landskapsbild**

Vid planeringen av stadsdelarna i Skärholmsområdet sparades naturområdet mellan bebyggelsen och Mälaren. Detta är idag Sätterskogens naturreservat som utgör en del i en av Stockholms gröna kilar.

Skärholmen förändrades under den modernistiska perioden, då i princip hela landskapsstrukturen ändrades på mindre än tio år. Området fick en ny stadsbyggnadsform som har bevarats i stort sett intakt sedan det bebyggdes. Terrängen plansprängdes och växtligheten togs bort. Nya planteringar anlades när byggnaderna färdigställdes. Det var skillnad mot byggandet av förorter under exempelvis 1950-talet då man sökte bevara befintlig vegetation så långt som möjligt. Det kuperade landskapet var en viktig utgångspunkt för planeringen av Vårberg. Bebyggelsen placerades i samspel med topografin för att stärka de naturliga höjdskillnaderna. Bostadsgårdarna var stora och innehöll stora fält av öppna gräsytor. Gaturummen fick en tydligare trafikseparering mellan bilister, cyklister och fotgängare.



*Flygvy över planområdet sett från Vårbergstoppen med Vårbergs sjukhem närmast bild.*

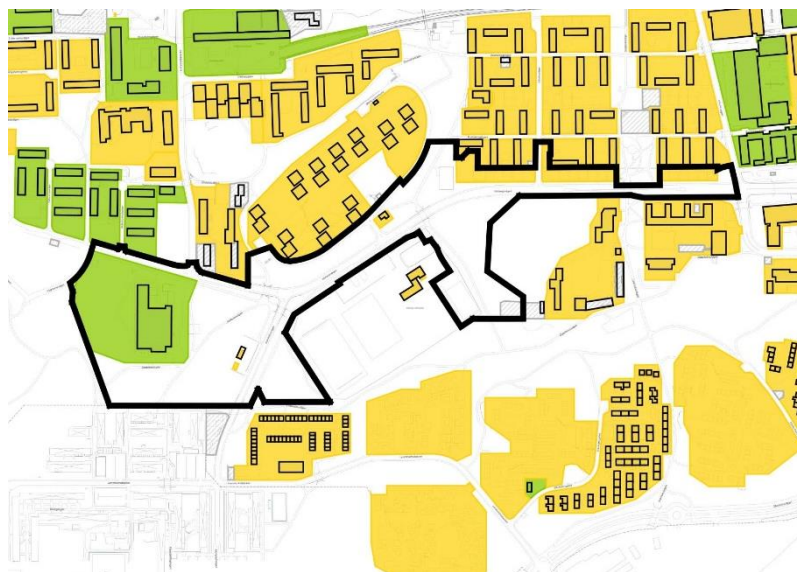
### **Kulturarhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Inom planområdet finns få byggnader som bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturarhistoriskt värde, det vill säga gulmarkerade på Stadsmuseets kulturarhistoriska klassificeringskarta.



Östra delen gränsar till ett större bebyggelseområde i norr. Bostadsområdet närmast Skärholmens centrum (Brännholmen, Eldholmen, Ekholmen och området norr därom) har en enhetlig planstruktur och är gulmarkerat på Stadsmuseets klassificeringskarta. Även skolorna söder om är gulmarkerade.



*Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Planområdets geografiska läge och ungefärliga utbredning markerat med svart.*

Vårbergs sjukhem, byggt på 1970-talet, bedöms ha särskilt stora kulturhistoriska värden (grönmarkerat). Under andra halvan av 1960-talet uppfördes fem annexsjukhus för långvård i Stockholms ytterstad, varav Vårbergs sjukhus är det enda med idag bevarad arkitektur. Typiskt för tiden och byggnadsuppgiften är uppdelningen i högdal med vårdplatser, och lågdal med gemensamma ytor som reception, samlingssal, simhall och garage.

Enligt Stadsmuseet har anläggningen arkitektoniska och miljöskapande värden. Karaktären är kompromisslös modernistisk och de olika byggnadsdelarna har blivit självständiga volymer med stor skulptural verkan i det omgivande parklandskapet. Även de dominerande materialen är tidstypiska och välbevarade; formgjuten betong, fasadelement, korrugerad plåt och puts. Särskilda arkitektoniska och konstnärliga värden har de inre ljusgårdarna och miljöerna kring anläggningens entréer, med planteringar, sittplatser och konstverk.

Med den nya förvaltningen genomgick sjukhuset en omfattande ombyggnad 1994-96 till sjukhem för äldre. Flera åtgärder vidtogs både exteriört och interiört. Utvändigt kompletterades skivhuset

med nya utskjutande balkonger i väster mot skogsbacken. Befintliga indragna balkonger i öster integrerades i fasaden samtidigt som fasaderna putsades om. Lågdelen huvudentré omgestaltades och en ny lastkaj ordnades under skärmtak mot parken. Den nedsänkta innergården vid huvudentrén omgestaltades och blev delvis inbyggd.



*T.v. Vårbergs sjukhem med dess hög- och lågdelt sett från söder.*

*T.h. sjukhemmets hög- och lågdelt sett från öster*

Funktionen för äldreboende kvarstod fram till omvandlingen 2011-2012 till korttidsboende och studentlägenheter. De tidigare vårdrummen byggdes om till lägenheter med pentry. Den renodlade taksiluetten har fått tillägg, först på lågdelen 2000 och därefter på högden 2012. Omvandlingen innebar en stor förändring av sjukhemmets funktion.

Sjukhusanläggningen bedöms av Stadsmuseet ha hög känslighet för karaktärsförändringar. Parken öster om sjukhuset bedöms vara mindre känslig för förändring. Obebyggda områden utmed de större vägstråken i norr och öster har bedömts vara mer tåliga för förändring.

#### Fornlämningar

I anslutning till planområdet finns flera kända fornlämningar. Vissa av dessa är redan undersökta vilket gör att kunskapsläget bör vara gott. En känd fornlämning finns inom planområdet, i naturkullen öster om Vårbergs sjukhem, en grav markerad RAÄ Huddinge 184:1.

Av de fornlämningar som kan ses idag är de flesta gravar från järnåldern men det finns även spår från vikingatiden.

#### Offentlig service

##### Skola och förskola

Skolor och förskolor finns idag i anslutning till området. Västerholmsskolan, Österholmsskolan, Lillholmsskolan, Ekholmsskolan, Vårbergsskolan, Söderholmsskolan och Skärholmens gymnasium ligger alla inom 500 meter från

planområdesgränsen. Flertalet förskolor finns lokaliserade inom en 500 meters radie.

#### Sjukvård och annan offentlig service

I Vårbergs centrum och Skärholmen centrum, båda cirka 500 meter från planområdet, finns vårdcentraler, specialistläkare och tandläkare. Närmsta bibliotek och teater ligger i Skärholmen centrum.

#### Kommersiell service

I Vårberg centrum finns flera livsmedelsaffärer, restauranger, frisörer, ett apotek samt annan lokal service. I Skärholmens centrum finns ett stort och varierat utbud av butiker, restauranger och service. Cirka 1,5 kilometer från planområdet ligger Kungens Kurva, ett storskaligt handelsområde med kommersiell service.

#### Gator och trafik

Skärholmen har ett strategiskt läge i regionen och i staden längs huvudleden till Stockholm söderifrån. Skärholmen kopplas i framtiden med västerort och norra Stockholm genom Förbifart Stockholm som beräknas vara färdigbyggd 2030.

Stadsdelsområdet knyts 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.

#### Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns flera gång-och cykelvägar separerade från gatunätet. Nätet är uppbyggt av kombinerade gång- och cykelbanor. På många platser där gångvägssystemet korsar biltrafiken finns tunnlar anlagda för att skapa en planskild förbindelse. Gångtunnlar är positivt ur trafiksäkerhetsaspekt men kan upplevas som otrygga, speciellt under dygnets mörka timmar.

Gångtunneln vid Västerholmsskolan bedöms som mindre funktionell. Placeringen innebär ett onaturligt vägval vid passage mellan skola och busshållplats vilket gör att barn istället korsar Vårbergsvägen på oöverskådade platser.

*Stråk för gång- och cykeltrafik, gång- och cykeltunnlar. Passager i plan är markerade med gul ring. Structor..*



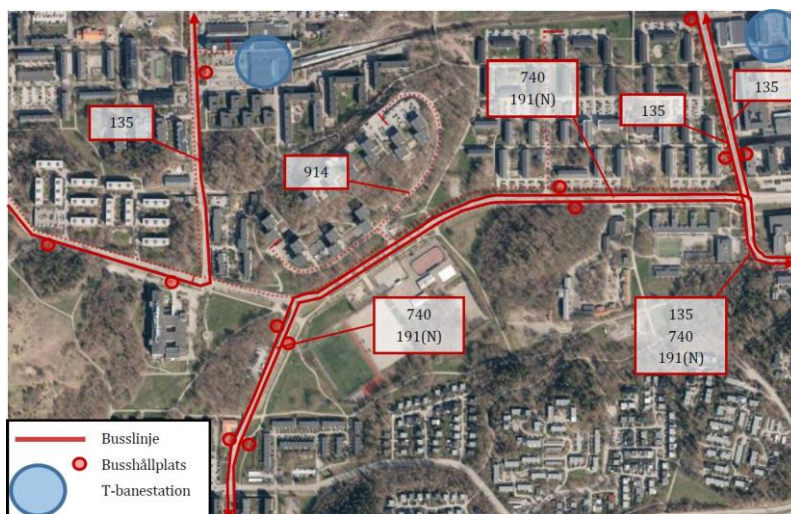
I området är det kombinerade gång- och cykelbanor och i Vårbergs centrum startar ett huvudstråk för cykel som ansluter till pendlingsstråket utmed E4 vid Kungens kurva via Skärholmen centrum.

#### Kollektivtrafik

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Inom en radie på 500 meter från planområdet ligger både Skärholmens och Vårbergs tunnelbanestationer. Cirka 700 meter söder om planområdet ligger Vårby Gårds tunnelbanestation.

Vårbergsvägen trafikeras av buss som går mellan Vårbergs centrum och Hägersten samt busslinje som ersätter tunnelbanan nattetid under vardagsnätter. Vidare trafikeras gatan av buss som tillhör närtrafiken och går lokalt mellan Skärholmen och Vårberg.

*Busslinjer, busshållplatser och tunnelbanestationer. Structor..*



Från Skärholmen centrum går bussar mot Flemingsberg, Huddinge centrum och Tumba centrum samt stombussar till Skarpnäck, Fruängen, Älvsjö, Bandhagen och Hökarängen.

### Gatunät

Vårbergsvägen är utformad som en trafikseparerad huvudgata kring bostadsområden med säckgator till parkeringsplatserna, men den fungerar också som huvudgata för trafik till E4. Gatan har en körbanebredd på cirka 15 meter i höjd med Idholmsvägen och österut och cirka 11 meter på resterande del inom området. Det innebär att det finns plats för två fordon i bredd i vardera riktningen på större delen av sträckan.

### Biltrafik

Vårbergsvägens breda och raka utformning inbjuder till högre hastigheter än de påbjudna. På aktuell sträcka längs gatan gäller 50 km/h. Detsamma gäller längs Svanholmsvägen och Ekholmsvägen. Den finns idag ingen möjlighet till parkering längs gatan. Gång- och cykeltrafikanter har få möjligheter att korsa gatan på ett säkert sätt. Korsningen med Ekholmsvägen är signalreglerad medan det i korsningen med Vårholmsbackarna och Svanholmsvägen råder väjningsplikt ut mot Vårbergsvägen.

Idag trafikeras Vårbergsvägens östra del med cirka 10 000 fordon/dygn. Ungefär 4 700 fordon trafikerar Svanholmsvägen mot Vårby gård medan cirka 8 700 trafikerar Vårbergsvägen västerut varav cirka 5 400 åker mot Vårberg centrum och 3 500 mot Söderholmsskolan.

### Tillgänglighet

Gång- och cykelnätet är i vissa lägen relativt kuperat med områdesvisa kraftiga lutningar.

### Störningar och risker

#### Förorenad mark

Provtagningar visar att analysresultaten är relativt rena fyllmassor där halterna understiger KM (känslig markanvändning). Halterna överstiger för kobolt, krom, koppar, nickel samt i en provpunkt kvicksilver. Då flera av de påträffade föroreningshalterna endast marginellt överskrider riktvärdet för KM och inte direkt kan härledas till någon föroreningskälla, kan det inte uteslutas att de är naturligt förekommande. Laktest visar att leran i området kan klassas som inert avfall och asfaltsprover visar på halter av PAH:er (polycykliska aromatiska kolväten) långt under riktvärdena. I punkt 18B05 överstiger halten av cancerogena PAH Avfall Sveriges rekommenderade haltgräns för farligt avfall.

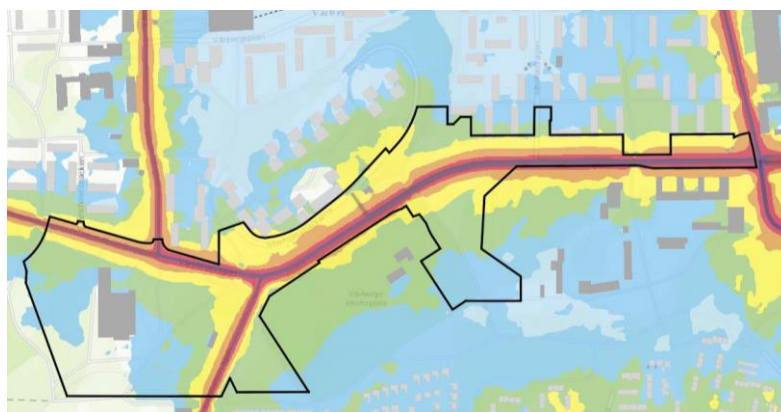
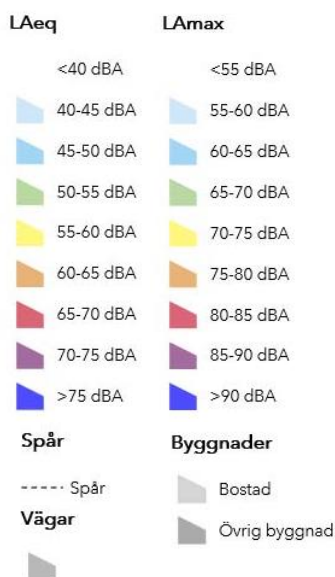
Det förekommer inom hela det undersökta området, närmast Vårbergstoppen, generellt låga haltnivåer av föroreningar i mark.



Den primära föroreningen PAH. Den överskrider generella riktvärden KM samt MKM och halter av tungmetaller har uppmäts som överskrider generella riktvärden för MKM. 1998 genomfördes provtagning av grundvatten inom Svanholmen 1. Analysresultatet påvisade då uppmätta haltnivåer av kvicksilver i grundvattnet. Viss påverkan på grundvatten förekommer enligt utförda analys med måttligt till mycket förhöjda haltnivåer av nickel.

### Buller och ljus

Planområdet exponeras främst av trafikbuller från Vårbergsvägen. Men även Svanholmsvägen, Vårholmsbackarna och E4/Södertäljevägen påverkar bakgrunds nivåerna. Ljudnivån närmast vägen ligger på 60-65 dBA och vid cirka 25 meter från vägens mitt ligger nivån på 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd, enligt stadens bullerkarta. Bullernivån vid nio meters höjd, enligt en förenklad beräkningsmodell, ligger inom intervallet 60-65 dBA 20 meter från vägens mitt.



Utdrag ur Bullerkartläggning Stockholm för 2020 (miljöförvaltningen). Planområdets geografiska läge och ungefärliga utbredning markerat med svart.

Den primära bullerkällan är Vårbergsvägen. Mellan E4/E20 och planområdet ligger en höjd som skärmar bullret, vilket gör att motorvägen inte behöver beaktas. Svanholmsvägen och Vårholmsbackarna bedöms ha marginell påverkan på bullernivån.

Planområdet påverkas även av buller från idrottsplatsen. Det finns inte några riktvärden för buller från idrottsplatser. Även andra störningar i lokalmiljön, till exempel ljusstörningar, kan förekomma i anslutning till idrottsplatser.

### Branddamm

En befintlig nedgrävd branddamm, 13 m diameter, finns nordväst i Mecons kvarter.

## Planförslag

Visionen för planförslaget är att skapa en ny sammanhållen årsring längs Vårbergsvägen. Den ska utgå från befintliga kvalitéer men även tillföra nya som saknas i området.

Vårbergsvägen omvandlas från en gles trafikseparerad huvudgata till en mer stadsmässig gata men får även en mer allsidig boendemiljö där bostäder, publika lokaler och offentliga platser tillsammans skapar förutsättningar för en levande livsmiljö för boende och besökare.

Det innebär att Vårbergsvägens läge justeras något och får en ny karaktär med plats för gång- och cykeltrafikanter i gaturummet. Planförslaget innebär cirka 108 300 kvadratmeter BTA (ovan mark) bostäder och centrumändamål. Det motsvarar cirka 1340 nya bostäder varav cirka 210 i Stockholmshus och cirka 280 studentlägenheter. Utöver bostäder och lokaler för centrumändamål möjliggör planen skolor, förskolor och boulehall. I befintlig byggnad för Vårbergs sjukhem medges vård- och omsorgsboenden, skolverksamhet, centrumändamål, kontor och bostäder.

I gällande detaljplan för Vårbergs IP (dnr 2010-14752) medges en boulehall. Boulehallens placering påverkar möjligheterna att skapa en större sammanhängande skolgård varpå ny placering föreslås hallen i detaljplanen för Vårbergsvägen.

I Vårbergsvägens granskningshandling har boulehallen fått en placering liknande den i gällande detaljplan för Vårbergs IP.

Strukturen syftar till att skapa olika typer av offentliga och privata rum, anpassade till och sprungna ur platsens befintliga kvalitéer och förutsättningar. Samtidigt lämnas utrymme för flexibilitet inom den enskilda fastigheten. De rumsliga huvudprinciperna

utgår från att Vårbergsvägen får förutsättningar att bli ett tryggt stråk med stadsqualitéer genom väldefinierade stadsrum med varierande upplevelser för förbipasserande. Utmed den nya stadsgatan varieras bebyggelsen i höjd och bredd, med entréer från gatan, upphöjda bottenvåningar med inslag av lokaler och tillskapas en sekvens av olika typer av stadsrum.

Den nya bebyggelsen på Vårbergsvägens norra sida formar tillsammans med den befintliga en

tät struktur med en tydlig stadsfront med södervända fasader mot ett stråk bestående av natur, parker samt byggnader och ytor med sociala funktioner söder om Vårbergsvägen.

Det öst-västliga parkstråket från Vårbergstoppen i väster, förbi idrottsplatsen och Västerholmsparken, vidare till Perennparken, och? entrén till Sätorskogens naturreservat förstärks genom att nya målpunkter adderas och befintliga utvecklas. En serie av nordsydliga stråk förstärks rumsligt i dess olika karaktär, gröna så väl som urbana, och får nya målpunkter. Stråken förstärker även kopplingar med omkringliggande strukturer. Detta skapar i sin tur förutsättningar för trygga stråk som väver samman Vårbergsvägen med Vårberg till en ny helhet, så väl som att mötet med Vårby Gård i Huddinge förstärks.



*Illustrationsplan över  
föreslagen ny bebyggelse.  
Orangefyllda byggnader  
illustrerar skolor och förskolor  
i området. De gula stråken  
illustrerar viktiga gång- och  
cykelvägar och kopplingar till  
och från viktiga målpunkter.  
Tovatt Architects & Planners*



### Stadsbyggnadsprinciper

Stadsbyggnadsprinciperna nedan utgör ramverket för planförslaget. Principerna förhåller sig i huvudsak till områdets kvalitéer och förutsättningar samt till den nya strukturens rumsliga uppbyggnad. Utgångspunkten är att Vårberg ska förbli en stadsdel där grönskan är närvarande. En upplevelserik gatumiljö eftersträvas och ny bebyggelse bidrar till trygghet och en rik upplevelse av stadsmiljön.



”De gröna rummen är en del av en sammanhängande grönstruktur” *Till exempel tydliga gränser mellan mötesplatser, stråk och bostadsgårdar*



Tovatt Architects & Planners



”De nord-sydliga och öst-västliga stråken skapar en väl fungerande helhet”



Tovatt Architects & Planners



Tovatt Architects & Planners

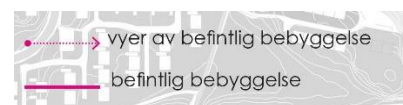
” Tydlighet mellan det offentliga och privata”

*Till exempel tydlighet mellan mötesplatser samt stråk och bostadsgårdar*



Tovatt Architects & Planners

” Kontrastera mot, men respektera det befintliga”







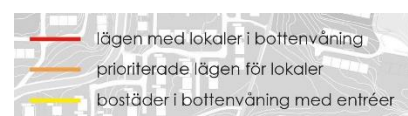
”Tät men genomsilningsbar struktur med variation av stadsrum och bebyggelse”

Tovatt Architects & Planners



”Trygga och upplevelserika gator med förhöjda bottenvåningar, hög entrétäthet och genomsiktighet”

Tovatt Architects & Planners



### Utgångspunkter

Den nya årsringen beaktar Vårbergs gröna karaktär, förhåller sig till befintliga gröna rum och skapar nya som blir del av en sammanhängande grönsstruktur. Det blir en öppen och tydligt definierad relation mellan de olika rummen som tillsammans skapar en större helhet, från den enskilda uteplatsen till de regionala grönsråken. Därför är en viktig princip att tydliggöra gränsen mellan vad som är en offentlig, halvprivat eller privat plats såsom fri natur, parkmiljö, gaturum, förgårdsmark eller gårdsmiljö. Detta säkerställs till exempel genom placering av byggnader,

utformning av landskap, sträckning av gångvägar och placering av entréer. Gränsen mellan offentligt och privat bör vara tydlig men samtidigt utformas inbjudande och öppen, utan höga staket eller buskar.

Befintligt öst-västligt parkstråk förstärks genom nya programmerade målpunkter och utveckling av befintliga funktioner. De nord-sydliga stråken, gröna såväl som mer urbana, utvecklas och förstärks för att binda samman nya och befintliga målpunkter och för att skapa ett nät av säkra och trygga dag- och nattstråk. Stråken är viktiga för att binda samman befintliga och nya strukturer till en väl fungerande helhet. Planen har en genomsilningsbar struktur. Byggnader längs gator avskärmar därför inte bakomliggande natur och gårdsrum helt. Befintliga smitvägar och gångstråk bevaras och det finmaskiga nätet av rörelsestråk och vyer förädlas och utvecklas vidare.



*Visionsbild som visar ny föreslagen bebyggelse kring det nya torget i korsningen Vårbergsvägen/Svanholmsvägen samt nya kopplingen till Vårbergs IP genom trappning sett från Svanholmsvägen. Karavan Landskapsarkitekter.*



Utformningen av offentliga ytor tar både den lilla skalan och den stora i beaktande. Det gäller allt från mötet mellan huset och gatan till de stora vyerna i park- och idrottsrummet. Den föreslagna bebyggelsen respekterar den befintliga för att tillsammans forma en ny helhet med en tät, men genomsläpplig, struktur. Området får en tydlig södervänd stadsfront norr om Vårbergsvägen och ett stråk med sociala funktioner av natur, park och byggnader för skola och idrott söder om den. Bebyggelsen ges en skala och utformning som tillsammans med befintlig bebyggelse skapar en variation i höjd- och sidled samt bidrar till en mångfald av platser och innehåll. Enstaka byggnader kontrasterar mot det befintliga både vad gäller skala (högre punkthus/låg radhusbebyggelse) och uttryck (material/kulör/gestaltning). I strukturen ges möjlighet till mindre tomtindelningar för exempelvis byggemenskaper, som är ett inslag av alternativa boendeformer, lokaler etcetera. Utgångspunkten är att uppmuntra till varierade tomtstorlekar, funktioner, upplåtelseformer, lägenhetsfördelningar och inte minst uttryck.



*Visionsbild som visar hur ny föreslagen bebyggelse norr om Vårbergsvägen, sett från öster invid kommande idrottshalls huvudentré, skulle kunna gestaltas. Karavan Landskapsarkitekter.*

Vårbergsvägen får förutsättningar att bli ett aktivt stråk med stadskvalitéer. Gaturummet blir väldefinierat och upplevelserikt med hög entrétäthet, inslag av lokaler i kvalitativa bottenvåningar samt med en sekvens av olika typer av stadsrum och byggnader längs med gatan. På sikt kan även Vårholmsbackarna mot Vårbergs centrum och Svanholmsvägen mot Vårby Gård få förutsättningar att bli aktiva urbana stråk.

För en trygg, upplevelse- och variationsrik gatumiljö är det viktigt hur bottenvåningen utformas. Entrétäthet och genomsiktighet bidrar till mänsklig närvaro och utblickar från fönster ger social kontroll över gaturummet. Slutna bottenvåningar medges inte och regleras med att bostadsfasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter samt att huvudentré till bostadstrapphus ska placeras mot GATA och entréer ska finnas mot gård.

Vid utpekade torg och platser har lokaler i bottenvåningar förordats och medges inom planområdet i sin helhet. Lokaler annonseras tydligt mot torg, gator och platser och ska utformas med individuell entré och fönsterpartier. Bostäder på markplan utformas med omsorg om både de boendes villkor liksom det offentliga rummets.



*Visionsbild som visar Vårbergs sjukhem och bebyggelsen vid anläggningen och dess koppling till de gröna parkstråk som länkar samman Vårbergstoppens stadsdelspark med Västerholmsstråket. Tovatt Architects & Planners.*



Huskroppar placeras utmed kanten av gaturummen med möjlighet till förgårdsmark, såväl gröna som hårdgjorda. Utformningen ska bidra till helhetsupplevelsen och samspela med bottenvåningens innehåll och funktion. Huvudentré till bostadstrapphus ska placeras mot GATA, men undantag får göras där det anges på plankartan, och sekundär entré ska finnas mot gård. Om ett hus vetter mot både en gata och ett tydligt privat eller halvprivat gårdsrum ska entréer finnas mot båda.



*Flygbild över planförslaget sett från sydväst. Tovatt Architects & Planners.*

### Gestaltungsprinciper

Syftet med gestaltungsprinciperna är att lägga fast en kvalitetsnivå som staden och medverkande byggaktörer gemensamt enats om, både för stadens egna anläggningar som för de enskilda byggnadsprojekten. Vidare utgör principerna ett gemensamt underlag för fortsatt planering, projektering, bygglovshantering, byggande och förvaltning av bebyggelsen inom planområdet.

*Bilden illustrerar sekvens på flertalet byggnader i ett kvarter med variation på material samt kulörer och där den röda markeringen symboliserar lokaler i hörnlägen.*

*Gestaltungsprinciper i planområdet, Tovatt Architects & Planners.*



För Stockholmshusen hänvisas i första hand till de övergripande gestaltungsprinciperna i denna handling och därefter till det särskilda gestaltungsprogrammet för Stockholmshusen.

### Bebyggelse

*Volymhantering och fasadlängd.* För att anpassa bebyggelsen till terräng och landskap samt undvika monotoni och eftersträva variation i volymhantering, ska fasader längs gatorna delas in i mindre, gestaltungsmissigt åtskiljbara enheter med en maximal fasadlängd om i huvudsak 30 meter (se bestämmelse på plankarta). Volymerna kommer styras av högsta byggnadshöjd och eller högsta nockhöjd över nollplanet.



*Principexempel på olika trappning och indrag för att bryta ner skala längs med ett fasadutsnitt, Tovatt Architects & Planners.*



Långa fasadlängder utmed flera kvarter bör koordineras vad gäller indelning och färg/material och bör uppfattas som en sekvens av byggnader, inte som en stor sammanhängande byggnad.

*Placering.* Fasadlivet ska i huvudsak vara kontinuerligt mot gata, enligt bestämmelse på plankartan. Med i huvudsak syftas på ett avstånd om 0-1 meter från gatuliv. Kortare tillbakadrag eller liknande kan förekomma men fasadlivet bör ej hacka eller vecka sig under längre partier. För att undvika monoton och eftersträva variation ska bebyggelsen delas in i avskiljbara enheter varav minst en bostadsfasadenhet ska vara indragen från gatan **p1**. Bebyggelse har inom vissa kvarter placerats med tydlig förgårdsmark som säkerställs med **p2** eller **p3**.

*Färg och material.* Fasadmateriell och färgsättning ska ta hänsyn till och harmoniera med befintlig bebyggelse. Mot offentliga rum bör byggnadsdelarna i huvudsak ha en neutral färg/huvudmaterial (som princip ej stark signalfärg). Material kan till exempel vara puts, trä eller tegel. Kvarter bör delas upp i flera volymer med sinsemellan olika kulör/huvudmaterial.. Enstaka byggnadsvolymer kan bryta av och sticka ut med starkare kulör eller avvikande material i till exempel hörn eller andra viktiga lägen samt mot gård. För byggnad över tre våningar ska bottenvåningens fasad mot GATA utformas avvikande i material, kulör eller detaljering från husets övriga fasad.

### Bottenvåning

*Höjd.* Bebyggelsen ska utföras med förhöjd bottenvåning enligt bestämmelse för att kunna inrymma lokaler för centrumändamål, förskola, bokaler, entresolvåning eller annan verksamhet och på så sätt skapa flexibilitet i användning över tid.

Lägenheter i bottenvåning ska vara upphöjda ovanför gatans nivå då det minskar insynen samt bibehåller tryggheten i gaturummet. Bottenvåningens höjd ska per kvarterssida vara i genomsnitt minst 4,0 meter över mark mot GATA. Färdigt golv mot Vårbergsvägen inom användning B ska vara minst 0,7 meter över gatunivå

*Utformning.* Bottenvåningarnas fasader mot gata och torg bör utformas med särskilt hög arkitektonisk kvalitet avseende gestaltning och materialval. Utformningen bör ha beständig materialkvalitet samt väl utformade detaljer. En trappning av bottenvåningarna utmed de sluttande gatorna eftersträvas för att förstärka och tydliggöra topografin.

Bottenvåningar kan ha en avvikande gestaltning och material mot övrig fasad.

Utformningen ska stödja upplevelsen av aktiva bottenvåningar och får inte utformas som baksidor. Garage får inte uppta bottenvåningar mot allmänna stadsrum, gator, parker och torg.

*Gestaltungsprinciper vid utformning av bottenvåning. Delar av bottenvåningar som innehåller bostäder kan vara indragna med förgårdsmark. Lokaler placerar gärna i hörlägen (röd markering)- Tovatt Architects & Planners.*



*Entréer.* Huvudentréer ska placeras mot gata och bör utformas markerade i fasaden. De bör ges en omsorgsfull gestaltning och vara väl annonserade. De får gärna utföras som förhöjda entrépartier. Entréer till lokaler och bostadskomplement såsom tvättstuga och cykelrum ska utformas inbjudande med egen entré samt bidra till upplevelsen av en entrétät gata.

*Balkonger med mera.* Utkragande byggnadsdelar och balkonger ska ha en minsta fri höjd om 4,3 meter ovan mark. Balkonger, utkragande byggnadsdelar och skärmtak får kraga ut högst 1,0 meter utanför byggrätt mot Vårbergsvägen

*Förgårdsmark.* Förgårdsmark bör utformas med tydlig funktion och bidra till gaturummet. Om det är en grön zon får den vara något upphöjd från gatan.

*Gårdar.* Husens placering i kvarteren möjliggör för olika typer av gårdsmiljöer. Gårdarna kan vara upphöjda från gatan och programmerade med sittgrupper, ytor för lek och spontanidrott. Gårdarnas gränsdragning mellan privat och offentligt ska vara lätta att uppfatta och kan vara tydliggjorda med mindre höjdskillnader, låga murar och/eller planteringar. Gårdar ska vara utformade med grönska och för lokalt hantering av dagvatten. Under flertalet av kvarterens gårdar medges parkering i garage.

*Gestaltungsprinciper vid gård. Gårdar är tydligt avskilda från gata och har plats för grönska- Tovatt Architects & Planners.*



### *Mellanparti*

Bebyggelsen ska generellt vara väl utformad avseende volym, form, proportioner och detaljering. För att undvika långa repetitiva fasader längs Vårbergsvägen ska bebyggelsen delas in gestaltsmässigt tydligt avskiljbara enheter. Bestämmelsen gäller för hela området undantaget skolan och förskolorna. Med tydligt avskiljbara enheter menas en skillnad i exempelvis karaktär, fönstersättning, material och kulör som tillsammans synliggör att enheter upplevs som ett eget hus och inte en del av en större sammanhängande byggd konstruktion.

*Gestaltungsprinciper vid utformning av mellanpartier. Genom att bebyggelsen är uppdelad i tydligt avskiljbara delar skapas en mer småskalig karaktär, Tovatt Architects & Planners.*



Fasader bör utföras utan synliga elementskarvar, alternativt ska de ingå som en del i en medveten av fasaden som helhet.

Balkonger, utkragande byggnadsdelar och skärmtak får kraga ut högst 1,0 meter utanför byggrätt mot Vårbergsvägen. Syftet med bestämmelsen är att undvika alltför stora överhängande partier mot Vårbergsvägen.

### *Tak*

Fasadens avslut mot takfot bör gestaltas för att både markera ett tydligt avslut, skapa variation och bryta ned skalan. Exempelvis kan en övre våning vara indragen eller en taket få en avvikande form eller material. Det kan också utformas som en komposition av volymer med olika antal våningar där takfotshöjden är densamma mellan husvolymerna.

*Gestaltungsprinciper vid utformning av taklandskap. Bebyggelse regleras generellt med byggnadshöjd (med några få undantag), vilket skapar stora möjligheter till variation i taklandskap inom en maximal takfotshöjd, Tovatt Architects & Planners.*



Planen reglerar i huvudsak högsta byggnadshöjd. Syftet är att reglera en upplevd maximal takfotshöjd för att säkerställa proportioner, skuggförhållanden för omkringliggande bebyggelse samt möjliggöra indragna våningar. Byggnadshöjden möjliggör även olika takutformning.

Principen medger både sadeltak, relativt flacka tak och indragna takvåningar. För tekniska utrymmen och installationer gäller att dessa ska rymmas inom gestaltad byggnadsvolym, alternativt vara indragna minst 4 meter från fasadliv mot allmän plats. Mindre komplementbyggnader i transparent material, exempelvis växthus, får anordnas utöver angiven höjd samt uppta högst 30 procent av takets totala yta. Möjligheter till solceller på taken finns men ska följa plankartans totalhöjd.

#### *Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen*

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus som beskriver gemensamma utformningar och kulörer. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse **f1**.

- Byggnader ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljomsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare kulör. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i



likhet med fasad.

- Sockelvåningens ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt. Fönster i sockeln ska vara högre än standardfönstren i bostadsvåningarna.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet består av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.

*Fasadens komposition utförs med regelbunden placering av fönster och med få fönstertyper. Fönster anpassas i proportion efter den förhöjda sockelvåningen. Huvudentré placeras mot gata. Bilden är tagen från gestaltningsprogrammet från 2017.*



*Exempel fasadelevation långsida 7 våningar, 5 våningar och 6 våningar. Bilden är tagen från gestaltningsprogrammet från 2018.*

### Gård

Gårdar ska vara tydligt avskilda från gata och gångstråk. Gränsen kan tydliggöras med mindre höjdskillnader, låga murar och/eller plantering.

Eventuella smitvägar genom kvarter bör tydligt uppfattas som tillhörande gården och inte ha karaktär av offentlig passage. En större del av gården bör utformas som öppen och sammanhållen. Sittplats och lek för de yngsta bör anordnas på gården.

Mellanrummen mellan byggnadernas gavelfasader bidrar till inblickar mot gården som syftar till att tillföra gaturummet grönska och variation. I de fall då gården hamnar högre än två meter över gatunivån, på grund av parkeringslösningar till exempel, ska glappen mellan husen terrasseras och trappas enligt bestämmelse så att plantering på en lägre nivå kan tillföra gaturummet grönska samt för att undvika höga slutna murar. Nivåskillnad mellan gårdsbjälklag och omgivande mark i allmänhet ska tas upp med slänt eller trappning om högst 0,5 meter per trappning.

För alla markanvisningar som genomförs efter juli 2017 kommer stadens krav kring grönytefaktor att tillämpas, vilket regleras via exploateringsavtal. Syftet med grönytefaktor är att gynna den biologiska mångfalden och dämpa effekten av klimatförändringar genom plats för exempelvis dagvattenhantering samtidigt som plats för utevistelse tillskapas och säkerställs. För att säkerställa möjligheten till vegetation och åtgärder i linje med syftet med grönytefaktor på kvartersmark regleras att minst 30 % av bostadsgård, om underbyggd, ska tåla minst 0,8 meter jorddjup enligt bestämmelse. I övrigt får fristående skärmtak och växthus finnas och uppta maximalt 40 kvadratmeter per gård.

### Omgivande miljö, park, gaturum

Gestaltungsprinciperna för allmän plats bygger på de mål och strategier som formulerats för Fokus Skärholmen. Principerna utgår också från stadens olika styrdokument, såsom översiktsplanen, framkomlighetsstrategin och *grönare Stockholm*.

Gestaltungsprinciperna som gäller för allmän plats inom planområdet är; *Landskapet som utgångspunkt, Tydligt definierade offentliga platser, Gatan som levande stadsrum, En mångfald av gemensamma rum, Platser för möten,*

*Sammanhängande nät för gång och cykel, Utrymme för barns och ungas liv och lek, Hållbara offentliga miljöer, Fungerande ekologisk infrastruktur och Tåliga system för dagvatten.*

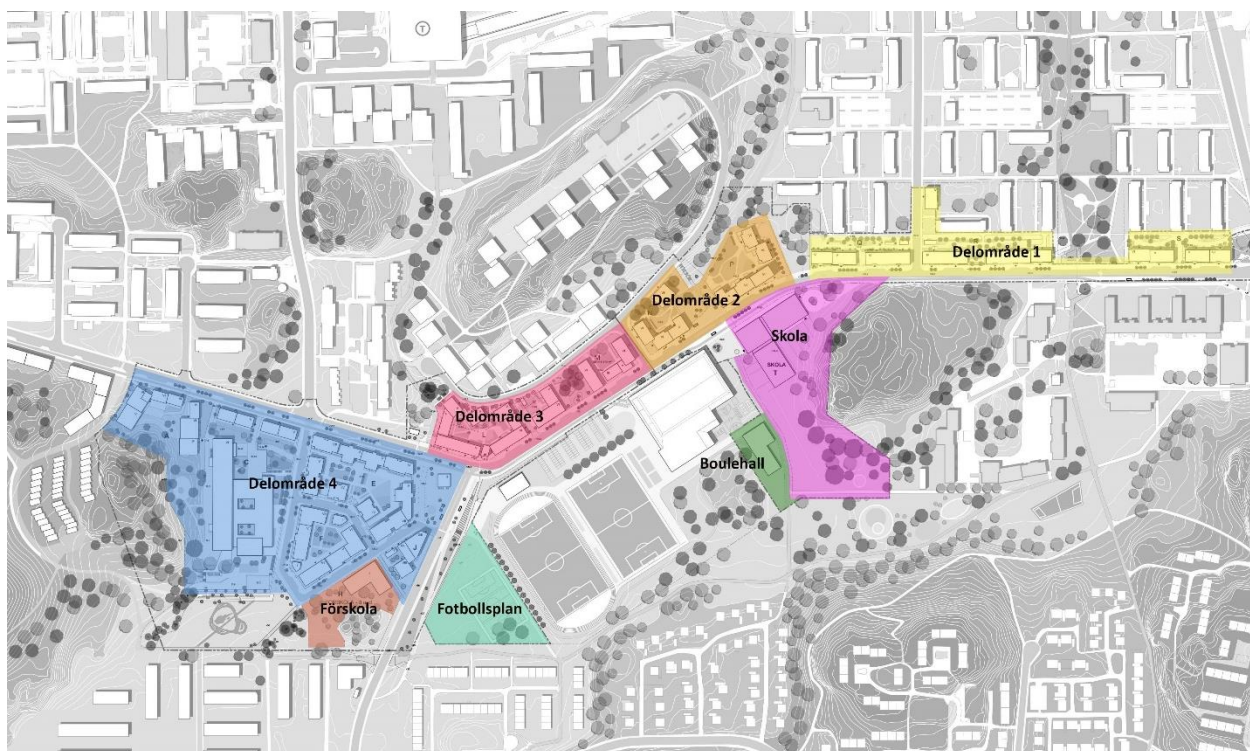
#### Planens generalitet

Genom största tillåtna bruttoarea (BTA) ovan mark och högsta tillåtna byggnadshöjd i kombination med ett större fotavtryck på plankartan än vad bruttoarean medger samt få utformningsbestämmelser möjliggörs flera alternativa bebyggelselösningar och en flexibilitet över tid. Planbestämmelserna möjliggör ett nyttjande av byggrätten på olika sätt utan att planen behöver ändras, till exempel tjockare och lägre hus eller högre och smalare inom det definierade spannet. Samtliga byggnadshöjder inrymmer även alternativa byggmaterial, såsom exempelvis stomme i massivträ.

#### Ny bebyggelse

Planförslaget delas nedan upp i fyra delområden med egna specifika förutsättningar, exempelvis rumsliga egenskaper, fastighetsrättsliga aspekter eller olika användningsområden/funktioner.

För stadsbyggnadsidén har stadsbyggnadsstrategierna, stadsbyggnadsprinciperna och gestaltungsprinciperna varit vägledande.



Illustrationskarta som visar de olika delområdena, skolan, förskolan samt boulehallen.

## Delområde 1, Stockholmshusen



*Delområde 1 markerat med streckad röd linje.*

### *Allmänt*

Planförslagets del närmast Skärholmens centrum har en enhetlig planstruktur. Bostadsområdet i tre våningar omgärdas av Vårbergsvägen, Brantholmsgränd, Idholmsvägen samt Ekholmsvägen och är planerat enligt SCAFT-principen.

### *Allmän plats/Markens anordnande/ Kvartersmark/*

Inom delområde 1 medges användningen bostäder (**B**) samt centrumändamål (**C2**). Området består av ett åtta lamellhus varav sju av dem är mellan befintlig bebyggelse och Vårbergsvägen. Det åttonde huset har något mindre fotavtryck och finns med långfasad i nordsydlig riktning längs Idholmsvägen.

### *Placering/ Volym/ Utformning*

Den nya bebyggelsen är föreslagen att ansluta till befintlig struktur i söder och skapa en tydlig stadsfront genom att husen placeras längs norra sidan av Vårbergsvägen. Placering av den nya bebyggelsen ska skapa gemensamma gårdsrum tillsammans med den befintliga. Bebyggelsen placeras med öppningar mellan husen som ger en rytm längs gatan som relaterar till befintlig bebyggelse och grönstruktur.

Bebyggelsestrukturens öppningar ska skapa siktlinjer och passager till bostäderna innanför. bebyggelsen ska inte ge upplevelsen av en skärm mot Vårbergsvägen. Naturområde och skolbyggnader bevaras på den södra sidan.

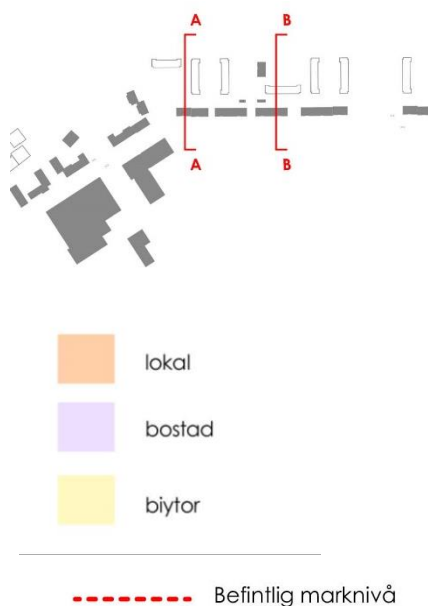


Den nya bebyggelsen ska ha entréer mot Vårbergsvägen och till gårdsmiljöerna. Bottenvåningens höjd och utformning ska stärka känslan av stadsmässighet och offentlighet i stadsrummet samt ge flexibilitet för framtida användning.



Föreslagen fasad mot befintlig bebyggelse. Larsson Arkitekter AB

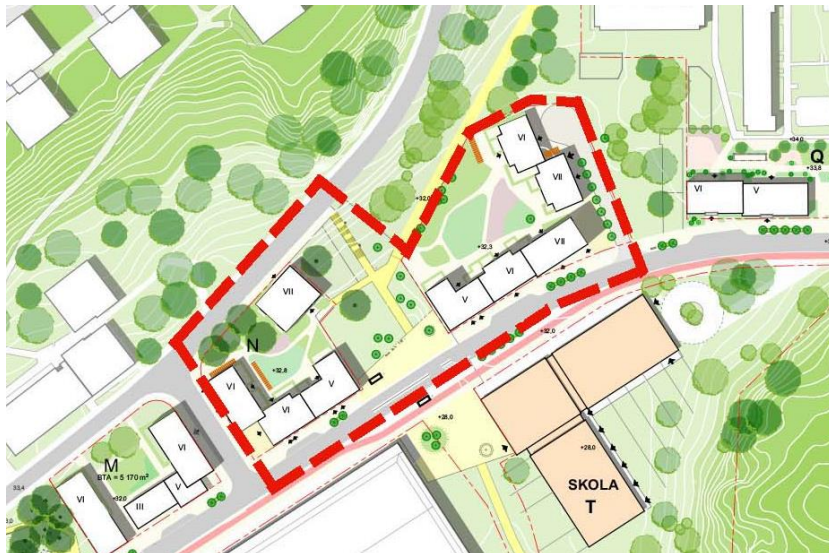
Genom sin placering relateras de nya volymerna till de befintliga. De nya byggnadsvolymer föreslås variera mellan fyra och sex våningar vilket är något högre än befintlig bebyggelse. Husens tak kommer vara sadeltak och fasadmaterialet är puts i en färgskala som ska passa in i Stockholms förortsbebyggelse från 40-talet och framåt.



Sektion A-A genom ny bebyggelse. Tovatt Architects & Planners.



## Delområde 2, Mellan Stockholmshusen och Storholmsbackarna



Delområde 2 markerat med streckad röd linje.

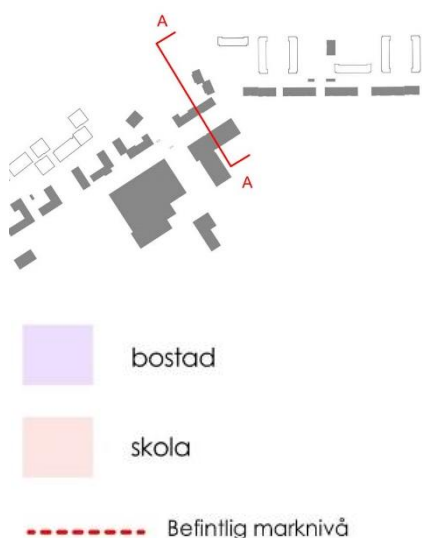
### *Allmän plats/ Kvartersmark /Markens anordnande*

Tillsammans med skolan utgör kvarteren i delområde 2 entrén till det nya gaturummet med bebyggelse på båda sidor av vägen. Mellan kvarteren bevaras en grön koppling (**PARK**). Inom husgrupperna medges bostäder (**B**) och med möjlighet för förskola (**S1**). Kvartensstruktur samt närheten till skolan och Vårbergs IP på andra sidan Vårbergsvägen möjliggör efterfrågan för lokaler (**C2**) i bottenvåning samt mindre torgbildningar. Under kvarteren möjliggörs parkeringsgarage med angöring från Vårbergsvägen. I de nordvästra delarna finns tre värdefulla ekar som ska bevaras och är på plankartan planlagda med **n1**.

### *Placering / Volym/ Utformning*

Gårdarna avgränsas mot det allmänna gångstråket med hjälp av grönska och mindre nivåskillnader. Minst en bostadsvolym (**p1**) kommer att vara indragen från Vårbergsvägen. Kvarteren blir sammanhållna mot Vårbergsvägen men öppnar upp sig mot grönskan och gångstråket i norr.

Volymerna föreslås variera skala mellan fem och sju våningar. Kvarterens takutformning möjliggör omhändertagande av dagvatten på quartersmark. De olika volymerna ska bidra till ökad orienterbarhet med igenkännbara höjder, gröna gårdar och trygga allmänna platser med ögon på gatan.

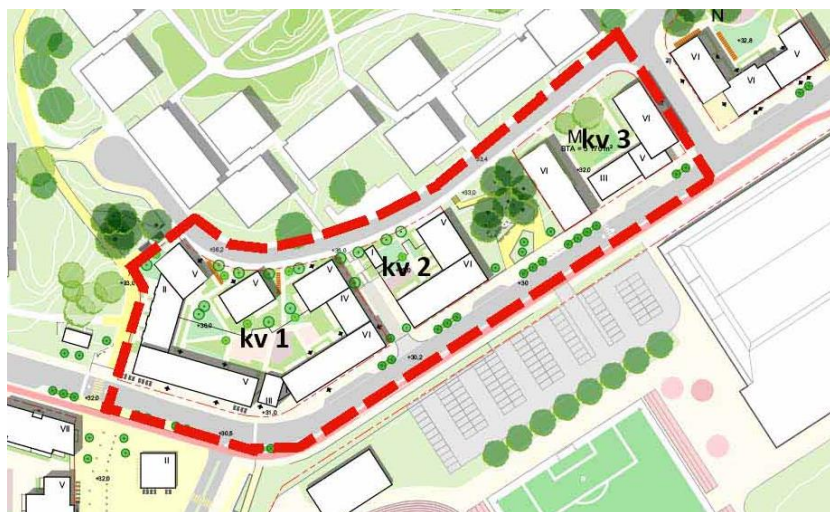


Utformning av bottenvåningarna och mötet med Vårbergs IP och skolan ska göras med särskild omsorg. Fasaderna utformas så att det skapas tydliga och inbjudande entréer till omgivningen. Med inspiration från den befintliga bebyggelsens kulör och material väljs genomgående enkla material så som puts och tegel.



Sektion A-A genom ny bebyggelse. Tovatt Architects & Planners.

### Delområde 3, Storholmsbackarna



Delområde 3 markerat med streckad röd linje.

#### Allmän plats/Markens anordnande/ Kvartersmark/

Vid de tre kvarteren bevaras gröna kopplingar (**PARK**) som en del av lokal grönstruktur, dels ett område i väster men även en grönyta som är inskjutet mellan kvarter två och tre. Den nya bebyggelsen har en tät rytm av fasader och öppningar med vyer mot kullen och bebyggelsen bakom. Dess struktur skapar en tydlig stadsfront genom sin placering längs ena sidan av Vårbergsvägen och med Vårbergs IP på andra sidan av gatan. I kvarteren medges bostäder (**B**) och med lokaler (**C2**) i bottenvåning. Västra kvarteret utformas förslagsvis med olika varianter av lägenheter men även radhus och LSS-boende. I

kvarteret med användning bostäder medges även ett fælleshus som dels ska inrymma föreningsverksamhet i bottenvåning mot Vårbergsvägen men även kollektivlägenhet, bostad med byggrätt, i de två övre våningar. Huset hamnar i kontakt med gata och gård. I de nordöstra delarna finns två värdefulla ekar som ska bevaras och är på plankartan planlagda med **n1**.



Vy mot gångvägen i kvarter. Planthus, rathus och koka. Skapar en trygg miljö där man ser och blir sedd. Uppåt södra värdet. - Redovisat ger underlag för ett möjligt café i anslutning till parken.

**Brunnberg & forshed / MeconBostad**

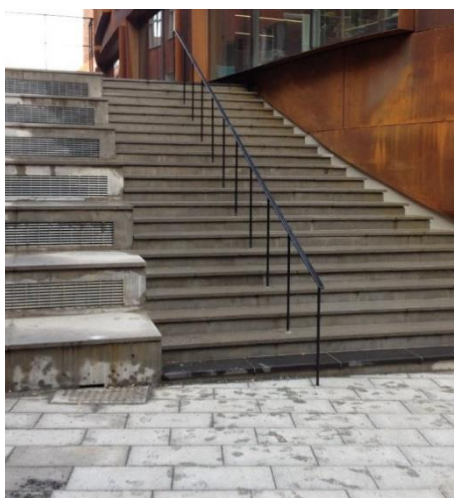
*Fasad kvarter 1 mot park, Brunnberg & Forshed*

### *Placering/ Volym/ Utformning*

Byggnader ska placeras med minst 0,5 meter förgårdsmark mot gata (**p3**) och huvudentréer ska finnas mot Vårbergsvägen (**GATA**).

Kvarteren utformas så att det upplevs som framsidor åt alla håll och grupperas kring varsin gård. Mellan de två västra kvarteren utformas en kvartersgata som ska vara en del av ett allmänt stråk och säkerställs med x-bestämmelse. Den kommer koppla samman Vårbergsvägen med Storholmsbacken där den förslagsvis avslutas med en trappa.

Kvarteren varierar i skala, 3-7 våningar med lägre volymer vid västra parkområdet och utmed Vårbergsvägen. Placering av de olika volymerna ska anpassas för att släppa in ljus på de relativt små gårdarna. För att bebyggelsen på Storholmsbackarna ska förbli synlig från parkrummet och Vårbergs IP underordnas den nya bebyggelsen denna.



*Exempelbild där stråk avslutas med trappa*



VÅRBERGSVÄGEN KV. L, 2018-05-18

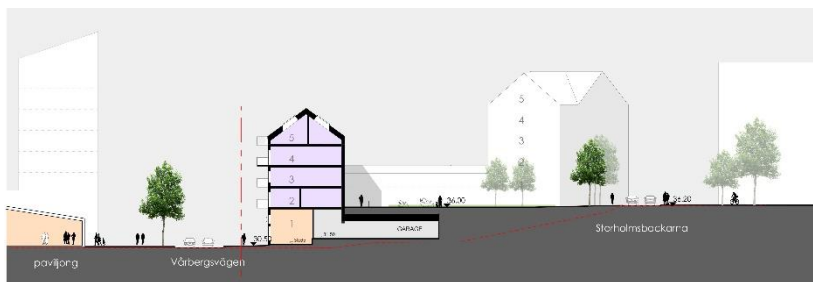
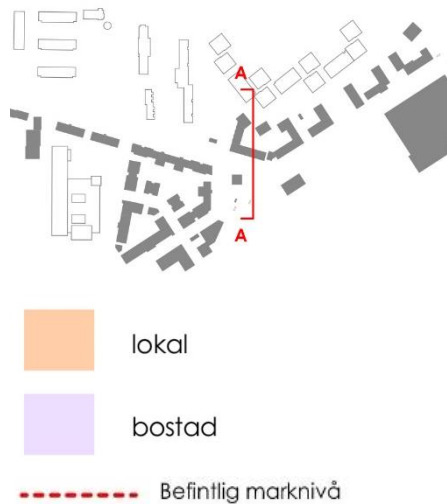


Vy mot Torg och Svanholmsvägen. Färdhuset och de centrala byggnaderna samverkar till en intressant komposition.

**Brunnberg & Forshed / Mecon Bostad**

### *Fasad kvarter 1 mot torg, Brunnberg & Forshed*

Vid korsningen Vårbergsvägen/Svanholmsvägen utformas tydliga och inbjudande entréer till torg och Vårbergs IP. Bebyggelsen, framför allt fonden mot Svanholmsvägen, ska ha olika material som bidrar till en intressant komposition, där kulör och materialval föreslås baseras på naturens färger i puts eller tegel.



### *Sektion A-A genom ny bebyggelse. Tovatt Architects & Planners.*

#### Delområde 4, Vårbergs sjukhem och öster därom



*Delområde 4 markerat med streckad röd linje.*

#### *Allmänt*

I samrådet redovisades två alternativ för Vårbergs sjukhem, kv1, dels med bevarad högdal och dels rivning av hela sjukhemmet. Alternativen studerades mot bakgrund av att sjukhemmet då inte var funktionellt och förknippades med otrygghet och därmed inte bidrog till de övergripande målen för Fokus Skärholmen. Syftet var att samråda kring båda alternativen.

Ägarbyte efter samrådet har lett till att anläggningen föreslås bevaras i sin helhet men med målet att den ska integrera i ett nytt stadslandskap. Att anläggningen skulle bevaras i sin helhet fanns även med som synpunkt i samrådet.

Vårbergs sjukhem har modernistisk, linjär och symmetrisk arkitektur och är utformad efter 1960-70-talets idéer om sjukhusmiljöer och rationellt byggande. Dess kulturhistoriska värde karaktäriseras av samspelet mellan högdal och lågdal och säkerställs med **k1**.

#### *Placering/ Volym/ Utformning*

Placering och volym av ny bebyggelse kommer säkerställas på plankartan. Byggnaderna mellan sjukhemmet och Vårbergsvägen får en något lägre skala som tillsammans med deras placering säkrar att sjukhemmet syns från Vårbergsvägen även efter planläggning.



I planen medges en mindre tillbyggnad för en entré till den framtida skolgården och inbyggnad av inlastningen.

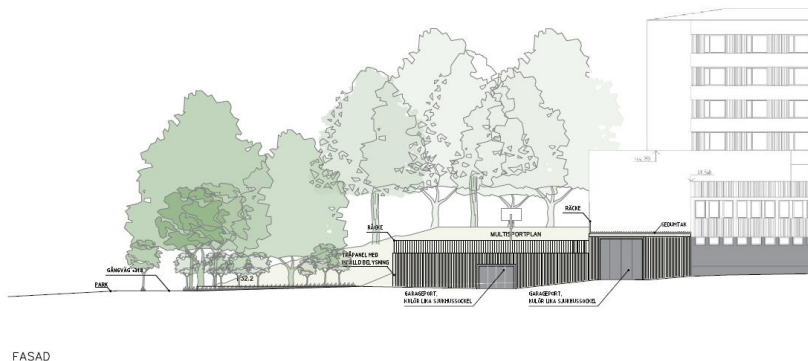
*Allmän plats/Markens anordnande/ Kvartersmark/*

I sjukhemsbyggnaden prövas olika funktioner; skolverksamhet (**S1**), vård- och omsorgsboende (**D**), centrumverksamhet (**C**), kontor (**K**), parkering (**P**) och bostäder (**B**).

Delområde fyra's övriga kvarter planläggs för bostäder (**B**) med centrumverksamhet (**C2** eller **C3**) i bottenvåningen.

Entréer till de olika verksamheterna ska vara tydligt avskiljbara från varandra och säkerställs med **f3**.

I och med att sjukhuset kommer få en bredare användning samt att parkeringsplatserna mot Vårbergsvägen försvinner medges ett garage mot söder. Garaget kommer till stor del bli underjordiskt för att sedan ansluta mot parken i söder. Garaget medges där marken får byggas under/över med planterbart bjälklag samt där högsta bjälklagshöjden är +35,0 meter. Ovan garaget möjliggörs en skolgård. Garagets fasader mot väst och söder blir en fond mot parkområdet. Fasadernas synliga arkitektur säkerställs med en max höjd på 50 centimeter genom planbestämmelsen **f4**.



*Fasad garage mot lokalgata, Wählin arkitekter*



*Fasad garage mot parkområde, Wählin arkitekter*

Utöver skolverksamheten i sjukhemsbyggnaden medges förskola (S) i sydost invid naturkullen. I områdena väster och söder om sjukhemmet och intill förskolan (S) medges park (**PARK**).

Mot Vårbergsvägen ges bebyggelsen en sammanhållen skala, medan inom området i övrigt formas bebyggelsen friare med inslag av högre volymer.

Volymerna i de olika kvarteren ska samspela med varandra i en skalamellan fem och sju våningar. I två kvarter kommer våningsantalet avvika. I kv 6 medges ett hus i tretton våningar och ett hus i åtta våningar. I kv 4 medges två byggemenskapshus i tre till fyra våningar.

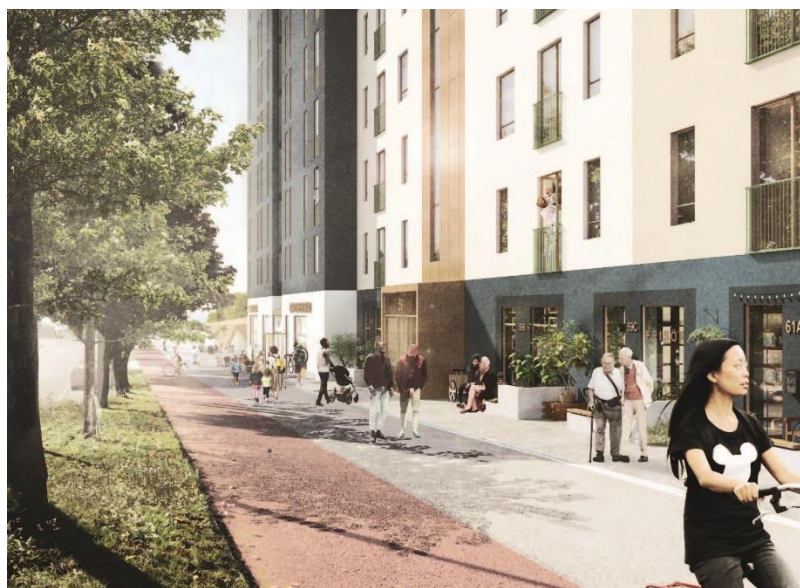
Vid kvarter 2, som innehåller studentbostäder, finns bevarad naturmark med stora nivåskillnader. Bestämmelsen n2 kompletterad med prickmarkering syftar till att bevara karaktärsgivande naturmark bestående av branter och höjdparter. Där får markens höjd och vegetationens karaktär inte ändras, vilket regleras på plankartan.

Längs fasaden mot Vårbergsvägen möjliggörs en portik. Den medges längs en sträcka utan utfartsförbud på plankartan. Mellan kvarteret och sjukhemmet möjliggörs en kvartersgata. Den medges längs en sträcka utan utfartsförbud. Kvartersgatan är en koppling mellan garage placerat i de östra delarna av kvarteret med studentbostäder och Vårbergsvägen.

Lamellhusen, kv 3, norr om sjukhemsbyggnaden föreslås ha relativt enkel utformning för att anpassa sig till och underordna sig det äldre sjukhemmet. Materialval ska anknyta husen till den angränsande miljön. Kvarteret ska utformas med entréer mot gata och gård, en sockel i avvikande fasadmaterial och låglutande tak med två riktningar för att ge en varierad höjd i fasad.

Den friliggande byggnaden på torget medges vara i 2 våningar och ha centrumverksamhet (**C**). Byggnaden är placerad på torgets nordöstra delar. Intill byggnaden korsas flera stråk med flöde till och från olika funktioner som till exempel kollektivtrafik, idrottsplats och bostäder.

I kvarteret, kv 4, väster om torget medges bostäder (**B**) och centrumverksamhet (**C2**). Det ligger i fonden på Vårbergsvägen och annonserar torget. Kvarteret föreslås utformas med höga och låga delar med material, kulörer eller detaljering avvikande från husets övriga fasad. Kvarteret formas runt en upphöjd gård och gårdens höjd kommer styras av högsta bjälklagshöjd i meter över nollplanet. Gård och taklandskap föreslås utformas så att dagvattnet kan tas omhand och infiltreras lokalt. Flera av taken får en lutning mot söder vilket gör att de lämpar sig väl för solceller. Kvarterets sockelvåning föreslås utformas med möjligheter för bokaler, ateljelägenheter och lokaler.



*Fasad kvarter 4 mot Vårbergsvägen, White arkitekter*

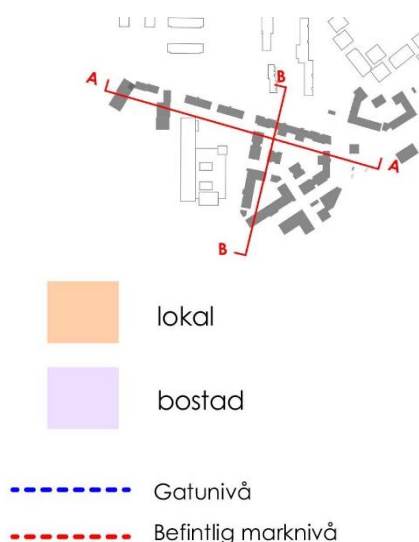
I kvarter 5, söder om kv 4, medges bostäder (**B**) och centrumverksamhet (**C3**). Dess bebyggelse ska delas in i avskiljbara enheter varav minst en fasad ska vara indragen från GATA. Kvarteret föreslås utformas med varierad volym i 5-7 våningar och där fasadmaterialet föreslås vara i olika kulörer. Placering av de olika volymerna ska anpassas för att släppa in ljus på gården. Kvarteret placering intill parkmiljö ska samspela med arkitekturen och där kvarterets fasader ska ge ett

välkommande uttryck och utformas med tydliga och inbjudande entréer till parkområdet.

Kv 6 söder om torget och väster om Vårbergs IP, medges bostäder (**B**) och centrumverksamhet (**C3**). Den triangulära tomtens förutsättningar ska avspeglas i kvarterets utformning och ha bebyggelse volymer i 8-13 våningar.

Den högre volymen ska symbolisera en fond mot torget i norr medan den lägre volymen ska möta upp mot söder till parkstråket och förskolan.

Trettonvåningshuset i är placerat så att byggnaden syns från flera av områdets gator och stråk och blir ett landmärke i området.



Sektion A-A och B-B genom ny bebyggelse. Tovatt Architects & Planners.

### Nya skolor

Planförslaget möjliggör för två skolor. De är placerade i direkt närhet till grönområden i olika delar av planområdet. Delar av skolgårdarnas terräng och träd ska bevaras, varav de mest värdefulla träden planläggs med **n1**. Bestämmelsen **n2** kompletterad med kryssmarkering syftar till att bevara karaktärsgivande naturmark bestående av branter och höjdparter. Där får markens höjd och vegetationens karaktär inte ändras, vilket regleras på plankartan.

Syftet är att naturmarken ska bli en förlängning av skolgårdarna och bidra till att möjliggöra för varierad och karaktärsfulla vistelseytor. På gårdarna ska det finnas plats för lek av olika slag, vistelse samt ytor för flexibel användning. Skolornas friytor kompletteras av tillgången till omgivande grönområden (**PARK**)



och till Vårbergs IP där det planeras för spontanidrottsytor, ungdomsgård, konstgräsplaner samt idrottshall. Till skolorna möjliggörs förråd i en våning med maximal yta om 100 kvadratmeter.

#### *Skola öster om Vårbergs IP*

Öster om Vårbergs IP föreslås en ny F-9 skola (S) med plats för cirka 900 elever i en byggnad på totalt 12 000 kvadratmeter BTA ovan mark. Byggnaden består av tre volymer i fyra våningar, en central mindre volym utifrån vilken två större volymer breder ut sig i vinkel. Volymernas placering möjliggör för platsbildningar längs med fasaderna. Byggnaden placeras i det nordöstra hörnet av tomten för att öppna sig mot naturmarken i söder och maximera friytan för skolgården. Med dess vinkel bildas en platsbildning längs gång- och cykelvägen väster om tomten. Skolan planeras inte få en egen idrottshall utan samnyttjar idrottshallens lokaler.

Huvudentréer till skolbyggnaden planeras både mot Vårbergsvägen och mot skolgård. Vårbergsvägen omgestaltas för att påbjuda sänkta hastigheter och får en upphöjd yta vid övergångsstället och ny busshållplats. Varutransporter tillhörande skolan ska hanteras öster om skolbyggnaden i separat zon intill Vårbergsvägen. Anslutningen mot gatan görs enkelriktad för ökad trafiksäkerhet invid gång- och cykelstråken. Inom 25 meter mellan gata och huvudentré finns en parkering för rörelsehindrade. Parkeringsplatsen ligger mellan skolan och Vårbergsvägen.

Öster om skolan reser sig terrängen och övergår till en mer kuperad naturkulle. Skolgårdsytan bli strax över 15 000 kvadratmeter vilket medger ungefär 17 kvadratmeter friyta per barn och gården kommer att vara tillgänglig för allmänheten efter skoltid. Området är idag relativt plant med få träd.



*Illustrationsplan med placering av skola och översiktliga principer för möjlig utformning av skolgård. Illustration Tengbom*



*Skolans placering i relation till omgivande bebyggelse och naturkulle, Tengbom.*



*Visionsbild, vy mot norr (Vårbergsvägen), Tengbom.*

*Skola i Vårbergs sjukhem*

Skolan (S1) är föreslagen att placeras i bottenvåningen i Vårbergs sjukhems sydöstra delar. Skolan blir i två våningar o med plats för 300 barn. Till skolan medges en gårdsyta på cirka 4470 kvadratmeter, vilket ger ungefär 15,9 kvadratmeter/barn. Hämtning och lämning av barnen kan ske via skolans entré i de sydöstra delarna och med bil via skolverksamhetens huvudentré i byggnadens östra fasad. Längs gatan planeras möjlighet för handikapparkering, avlämningsplats och varutransporter.

*Nya förskolor*

Planförslaget möjliggör för tre förskolor. De är placerade i direkt närhet till grönområden i olika delar av planområdet. För alla förskolor möjliggörs förråd i en våning där placeringen ska bidra till god gårdsmiljö samt lämna naturmarken fri att nyttja.

I förskolorna med bestämmelserna S och S1 medges för var och en förråd med maximal yta om 100 kvadratmeter. I förskolan med bestämmelserna S2 medges förråd med maximal yta om 40 kvadratmeter eller 5 procent av gårdens storlek. I förskolorna med bestämmelserna S och S1 ska tomternas terräng och träd bevaras, varav de mest värdefulla träden planläggs med n1. Dessa gårdar bedöms vara möjliga att utforma varierat samt pedagogiskt och ligger båda intill den stora öppna gräsytan Pelousen och med koppling till Vårbergstoppen.

*Förskolan väster om Svanholmsvägen, invid naturkullen*

Förskolan (S) är föreslagen att placeras invid ny bebyggelse öster om Vårbergs sjukhem. Förskolan föreslås bli i två våningar med sammanlagt 8 avdelningar för möjlighet till 144 barn och med en gårdsyta strax över 3000 kvadratmeter, vilket ger ungefär 21 kvadratmeter/barn.

Förskolan ramas in av en lokalgata i nordväst och parkområde med gång- och cykelväg i nordöst.



*Illustrationsplan med placering av förskolebyggnad och skolgård, Cedervall Arkitekter.*

Placeringen ingår i kvartersstrukturen och skapar god omsluten gårdsmiljö i söder. Med hänsyn till buller ska förskolan utformas i L-vinkel med långsida mot lokalgatan (GATA) och förskolegård på insidan. Längs gatan planeras en lastficka för varutransporter och för möjlighet till handikapparkering. Gatan har en sluttning i nordvästlig riktning som medför att byggnadens tillgängliga entréer från gata och gård kommer ligga på två olika nivåer.



*Vy från förskolegård och naturkulle i söder, Cedervall Arkitekter.*



*Förskolan i Vårbergs sjukhem*

Förskolan (S1) är föreslagen att placeras i bottenvåningen i Vårbergs sjukhems sydvästra delar. Förskolan medges i en våning med möjlighet för 100 barn. Till förskolan medges en gårdsyta strax över 3180 kvadratmeter, vilket ger ungefär 31,8 kvadratmeter/barn. Hämtning och lämning av barnen kan ske till fots eller med cykel via förskolans entré i de sydvästra delarna och med bil via skolverksamhetens huvudentré i byggnadens östra fasad. Längs gatan planeras möjlighet för handikapparkering, avlämningsplats och varutransporter.

Förskolegården föreslås placeras väster om sjukhemsbyggnaden. Dess placering möjliggör för god gårdsmiljö nära parkområdet samt optimerar ljusförhållandena dagtid. Gården kommer inte angränsa till motortrafikerad väg och dess placering skyddar från de högsta bullernivåerna.

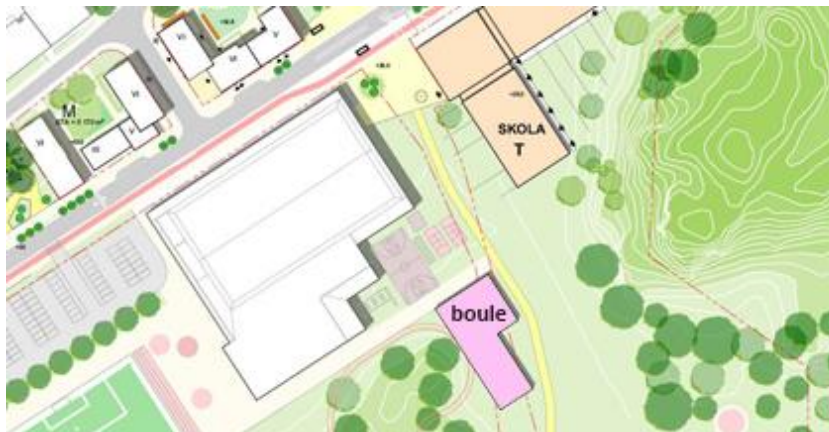
*Förskolan i delområde 2*

Förskola (S2) med möjlighet för 5 avdelningar, cirka 90 barn, medges i ett av bostadskvarteren i delområde 2 och där gården ska samnyttjas med bostäderna. Förskolans behov av lekmöjligheter på gården kommer att säkerställs genom reglering av minsta tomtstorlek för förskolan inom bostadskvarteret i planbestämmelse "S2".

**Boulehall**

För att möjliggöra en större och mer sammanhängande skolgård öster om idrottsplatsen, föreslås sedan tidigare i denna detaljplan en flytt av befintlig byggrätt för boulehallen. Den nya placeringen blir söder om sportcentret och får möjlighet till 1800 kvadratmeter i största tillåtna byggnadsarea (BYA) och med utomhusbanor. Placeringen skapar en samlad bebyggelsestruktur och där en yta som eventuellt annars skulle upplevas som sportanläggningens "baksida" får en funktion. Genom placeringen ramas ytan för spontanidrott in rumsligt och en torgkänsla skapas. Placeringen i nära anslutning till sportcentret gynnar möten mellan olika generationer.

Naturmarken/ekbackarna ska bevaras i sin helhet, och utan ingrepp.



*Nytt läge för boulehall närmare planerad idrottshall för att möjliggöra större sammanhängande skolgård öster om idrottsplatsen.*

### Reglering av byggrätter

Genom krav kring största tillåtna bruttoarea (BTA ovan mark) och byggnadshöjd i kombination med ett större fotavtryck på plankartan än vad bruttoarean och byggnadshöjden medger möjliggörs flera alternativa bebyggelselösningar.

Totalt medger detaljplanen nya byggrätter för cirka 125 000 kvadratmeter BTA ovan mark för bostäder och centrumändamål, exklusive skola och förskolor.

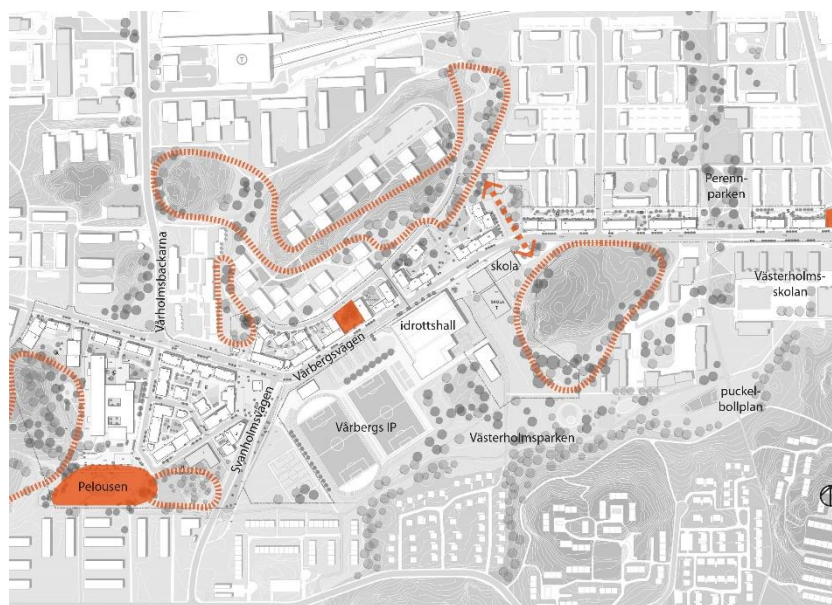
### Parker och torg

#### Park

Inom planen planeras för nya parker och allmänna platser och anslutande parkområden kommer att förädlas. Planen syftar också till att bevara de viktigaste befintliga gröna stråken och naturområdena och att förbättra den upplevda tillgängligheten till befintliga parker i området. Av särskild vikt för planen är det befintliga parkstråk som sträcker sig från Vårbergstoppen längs gränsen mot Huddinge kommun via Vårbergs IP och Västerholmsparken och in mot Skärholmens centrum via bland annat Perennaparken. Här pågår och planeras inom andra projekt, en rad åtgärder som en ny stadspark vid Vårbergstoppen, ny konst, ”Vårbergs jättar”, söder om Vårbergs sjukhem och nya idrottsfaciliteter vid Vårbergs IP, som också planeras öppna sig mer mot parkstråket och innehålla ett större inslag av spontana aktiviteter. Inom planen utvecklas grönområdet söder om Vårbergs sjukhem till en ny park ”Pelousen” som knyts närmare Vårbergs centrum med nya gator och kvartersbebyggelse. Via ett nytt torg i korsningen Vårbergsvägen/Svanholmsvägen och nya

parkanläggningar längs Svanholmsvägen bildas en tydligare entré till parkstråket väster om Vårbergs IP.

Längs Vårbergsvägen skapas också ett antal mindre platsbildningar, ”fickparker” som syftar både till att skapa mötesplatser längs Vårbergsvägen och förtydliga de gröna kopplingarna i nord-sydlig riktning.



*Översikt över park och natur på allmän plats, markerade i orange. Karavan Landskapsarkitekter.*

I slutet av den gata som planeras i Vårholmsbackarnas förlängning planeras parken ”Pelousen”. Parken anläggs kring en av delarna som ingår i konstverket ”Vårbergs jättar” (uppförs under 2020). Kring konstverket sparas öppna gräsytor för fri lek, picknick och i östra delen planeras för bänkar med bord i lövskuggan. Mot den planerade bebyggelsen skapas en entréplats med sittplatser och ett inslag av blomsterprakt. Längs norra sidan av parken planeras södervända gradänger som tar upp höjdskillnaden mot befintlig bebyggelse och som kan fungera som mer informella sitt- och samlingsplatser. Parken blir en entré till och en länk i det befintliga parkstråket.





*Delområde 4 markerat med streckad röd linje.*



*Illustrationsplan över Pelousen, parken söder om delområde 4. Karavan  
Landskapsarkitekter*





*Visionsbild över bibehållen gräsyta för aktivitet, lek och lugn i parkområdet. Karavan Landskapsarkitekter.*

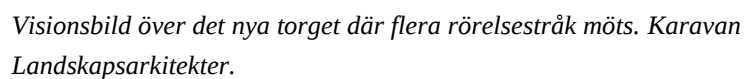
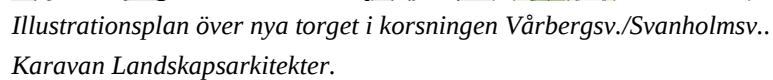
## Platser och torg



Översikt över nya platser och torg på allmän plats, markerade i orange.  
Karavan Landskapsarkitekter.

I korsningen mellan Vårbergsvägen och Svanholmsvägen möts flera rörelsetråk och funktioner vilket skapar möjlighet för en torgbildning. Här möts boende och besökare; på väg till och från kollektivtrafik (stråk från Vårbergs tunnelbana, busshållplats), idrottsplatsen och parkstråket samt bostäder i såväl Vårberg som Huddinge. Torget (**TORG**) kommer i väster att inramas av bostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåning. Även på själva torget medges en byggrätt för centrumändamål. Leveranser till lokaler ska ske över torget på de gåendes villkor. Torget är tänkt att förses med en enhetlig markbeläggning i robusta material, som skiljer sig från trottoarers beläggning. Torget förses med planteringar, träd och sittplatser. Vårbergsvägen smalnas av intill torget för att underlätta kontakten med Vårbergs IP österut. Torget kommer att öppna upp sig mot idrottsplatsen i sydöst. Även i byggnaden söder om torget planläggs för lokaler.

Mellan den nya skolan och den nya idrottshallen planläggs också för en mindre platsbildning. Den blir ett litet entrétorg till skolan som också länkar mot de mer allmänna delarna av idrottsplatsen.

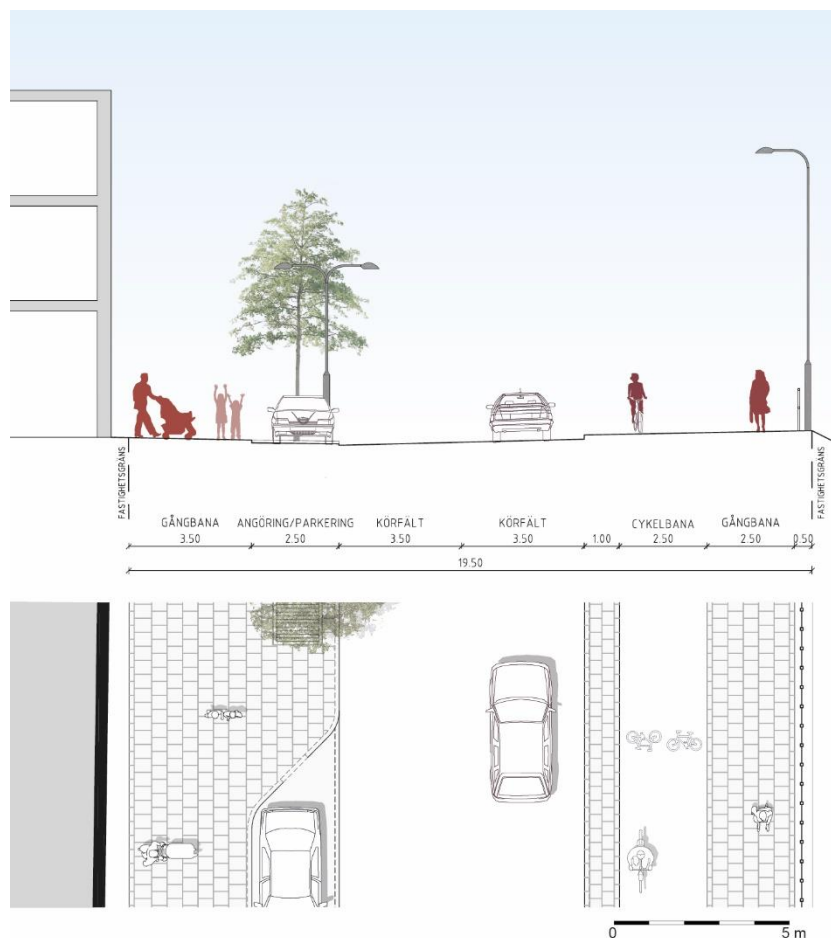


Gatunät

Vårbergsvägen och korsningen mot Svanholmsvägen kommer att flyttas söderut mot Vårbergs idrottsplats.

Flytten av gatan ger plats för en mer stadsmässig struktur med flera korsningar och ändamålsenliga kvarter då delar av den norra sidan av gatan frigörs till nya byggrätter.

Omvandlingen innebär att Vårbergsvägen får en ny karaktär med minskad vägbredd till 7,0 meter. Gång- och cykeltrafikanter prioriteras och får ett större utrymme. På båda sidor ryms gångbana på 3,5 meter respektive 2,5 meter och på södra sidan möjliggörs dubbelriktad cykelbana på 2,5 meter. Cykelbanan bidrar till en sammanhängande koppling för cykel längs hela Vårbergsvägen med anslutning till angränsande nät längre österut. Upphöjningar vid torg och busshållplatser föreslås för att hastighetssäkra de fler korsningar som tillskapas i gatunivå. Med trädplanteringar och gång- och cykelbanor blir gaturummet, enhetligt och får en tydlig dignitet som huvudgata.



*Gatusektion Vårbergsvägen mellan Idholmsvägen och Ekholmsvägen..  
Karavan Landskapsarkitekter.*

Svanholmsvägen justeras främst genom att korsningen med Vårbergsvägen får ett helt nytt läge och en ny utformning. Gatans sektion i övrigt blir oförändrad med körbana 8,0 meter och gångbana om 2,0 meter på båda sidor.

Kring de nya bostadskvarteren väster om Svanholmsvägen och söder om Vårbergsvägen skapas ett nytt gatunät i form av lokalgator.

Generellt anordnas körbana på 5,5 meter med möjlighet till angöring antingen längs anvisat utrymme i gaturummet eller genom tillfällig angöring längs kantsten. Gatunätet skapar ett kontinuerligt rörelsemönster utan vändplaner eller återvändsgränder.

Den nya stadsfronten längs Vårbergsvägen förlängs ned till det öst-västliga parkstråket via en ny lokalgata (**GATA**). Här skapas en öppen parkmiljö (**PARK**) som del av parkstråket. Efter korsningen med Svanholmsvägen övergår Vårbergsvägen till att bli en tvåsidig stadsgata med bebyggelse på båda sidor. Intill korsningen mellan Svanholmsvägen och Vårbergsvägen, i anslutning till den gröna gång- och cykelkopplingen upp mot Vårbergs centrum, skapas ett lokalt torg (**TORG**) med plats för kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Vårholmsbackarna förlängs söder ut genom det nya området.

Gatan leder ned till den öppna parkmiljön (**PARK**) i det öst-västliga parkstråket och kopplar vidare ner mot Huddinge och Vårby Gård. Korsningen (**GATA**) Vårholmsbackarna och Vårbergsvägen är en viktig entrépunkt dels mot Vårbergs centrum, dels in i det nya området.

#### Biltrafik

Vårbergsvägen får ny karaktär med smalare körbanor, lägre hastigheter och hastighetssäkrade korsningar (upphöjd gång- och cykelöverfart). Syftet med upphöjningen är att skapa en trafiksäker miljö där biltrafikanter tvingas sänka hastigheten samtidigt som gång- och cykeltrafikanter får en säkrare passage över gatan.

#### Bilparkering

Parkering löses främst i garage på kvartersmark. Samordning av garage möjliggörs genom användningsbestämmelse (**P**) så att mindre fastigheter eller topografiskt svåra tomter utnyttjar garage i närliggande fastigheter. Infart till parkeringsgaragen sker nära huvudgator för att minska trafik inom respektive kvarter.



Angöring med bil möjliggörs i fickor längs samtliga gator.

För detaljplaner med övervägande andel stora lägenheter görs en uppräkningsplanering av parkeringstalet och för projekt med övervägande andel små lägenheter görs en nedräkning. I planområdet planeras cirka 750 lägenheter med en yta större än 35 kvadratmeter. De sammanlagda parkeringstalen i kvarterens garage uppnår cirka 570 parkeringsplatser för bilar samt 3380 för cyklar. Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,42-0,48 platser per lägenhet. Enligt stadens riktlinjer kan en anpassning av parkeringstalet göras med hänsyn till föreslagna lägenhetsstorlekar. Genom mobilitetsåtgärder såsom bilpoolsplatser och cykeluthyrning kan ytterligare nedräkning av parkeringstalet göras.

#### Tillgänglighet

Samtliga bostadsentréer ska vara tillgängliga. Gatorna planeras för en lutning på maximalt 5 procent. Bilparkeringsplatser i garage ska uppfylla tillgänglighetskraven. Angöring för exempelvis service- och räddningsfordon sker i anslutning till bostadsentré. Upphöjda gårdar ska tillgängliggöras genom trappor, ramper eller hiss.

#### Gång- och cykeltrafik

Ny sektion för Vårbergsvägen med en separerad dubbelriktad cykelbana på södra sidan gatan innebär en förlängning av nuvarande stråk med cirka 400 meter. Det ger ökad möjlighet att cykla genom att fler stråk kopplas samman.

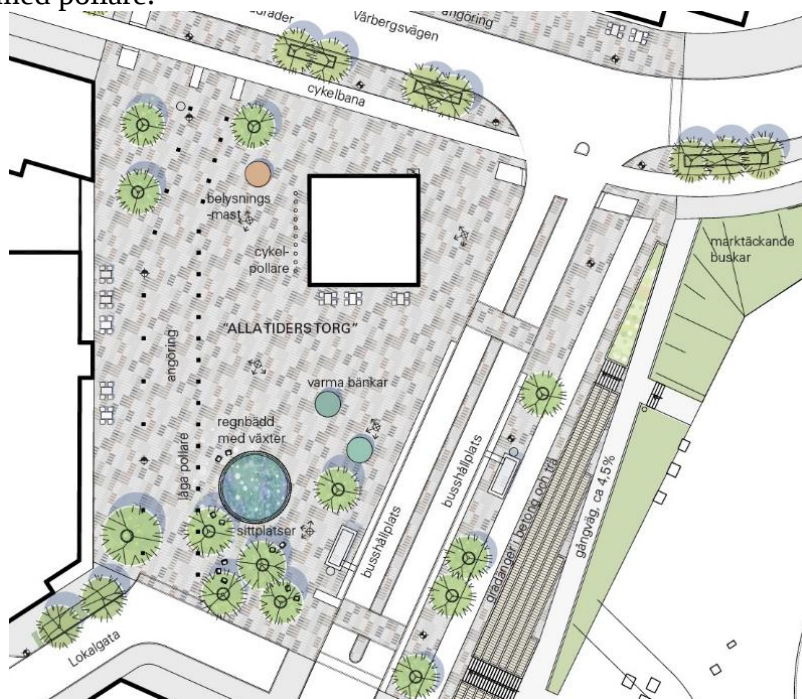
Nya övergångsställen föreslås, främst i anslutning till korsningspunkter och busshållplatser. Övergångsställen är planerade att utföras upphöjda med viss avsmalning där personbilar kan mötas och större fordon väntar in varandra.

Nytt föreslaget hållplatsläge mellan Idholmsvägen och Ekholmsvägen stärker även användandet och funktionen av befintlig gång- och cykeltunnel jämfört med nuvarande läge längre västerut. Även gång- och cykeltunneln vid föreslagen skola förstärks och kompletteras med ramper till gatunivå för att kunna nyttjas, dels till och från busshållplatsen, dels som alternativ väg vid känsla av otrygghet.

Vid korsningen Vårbergsvägen/Svanholmsvägen utgår befintlig gång- och cykeltunnel under Vårbergsvägen respektive under Svanholmsvägen. Kopplingen mot Vårbergs centrum förstärks

via ny förbindelse över Vårbergsvägen och ny torgyta längs Svanholmsvägen i korsningen med Vårbergsvägen. Gång- och cykelvägen på södra sidan om Vårbergsvägen görs upphöjd via torgytan längs Svanholmsvägen.

Leveranser till lokaler ska ske på de gåendes villkor i nord-sydlig riktning över torget och där körbanan förslagsvis är markerad med pollare.



*Illustrationsplan över nya torget med föreslagna körbanor för leveranser markerade i de västra delarna av torget. Karavan Landskapsarkitekter.*

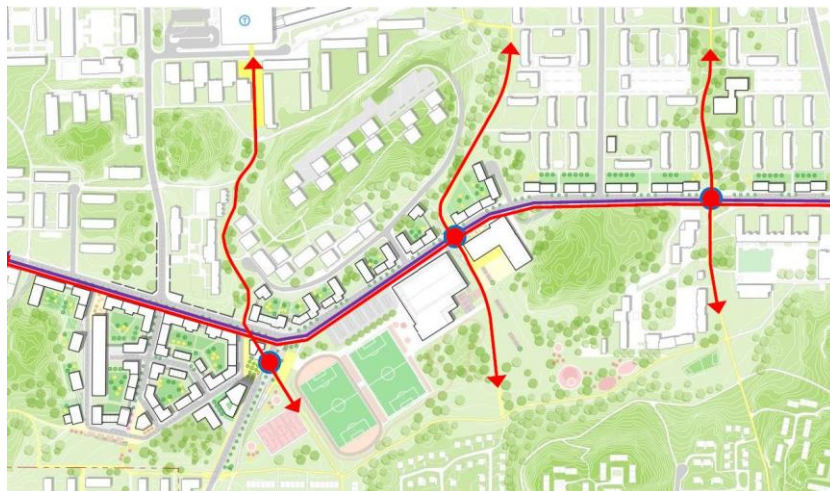
### Cykelparkering

Till de nya bostäderna ska cykelparkering motsvarande minst 3 platser per 100 kvadratmeter ljus BTA anläggas.

Cykelparkeringar ska följa stadens riktlinjer och ska placeras på kvartersmark i anslutning till entréer, i lättillgängliga cykelrum inomhus samt på gårdar.

### Kollektivtrafik

Ny busshållplats föreslås i höjd med ny skola och huvudentré till Vårbergs IP. Det finns även goda möjligheter att anordna hållplatsläge kring torgbildningen invid korsningen Vårbergsvägen/Svanholmsvägen. Samtliga busshållplatser kan med fördel utformas som timglashållplatser för att dämpa motorfordonens hastighet samt för ökad säkerhet vid av- och påstigning. Gångpassager i gatunivå anordnas vid dessa hållplatser.



*Hållplatslägen i relation till Vårbergsvägens huvudsakliga gång- och cykelstråk.*

### **Teknisk försörjning**

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvatten

Detaljplaneområdet ligger inom avrinningsområdet Mälaren-Rödstensfjärden och avrinner västerut i dike till Mälaren. Med detaljplanen sker förändringar och exploateringen kommer att bidra till en ökad hårdgörandegrad och därmed en ökad mängd genererat dagvatten.

Dagvattenlösningar på allmän mark och kvartersmark ska medverka för att nå de uppsatta målen i stadens dagvattenstrategi och säkerställa att dagvattenflödet inte ökar vid ett dimensionerande regn. För att kunna hantera höga flöden och undvika instängda områden vid skyfall blir det viktigt att säkra ytliga flödesvägar från gårdarna ut mot gator eller grönområden. En tydlig höjdsättning av gårdarna krävs för att huskroppar ej skadas vid till exempel 100-års regn.

Hållbar dagvattenhantering med lokala åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten kan uppnås vid förtätning av Vårbergsvägen. Med en kombination av svackdiken, skelettjordar och växtbäddar kan föroreningsbelastningen från dagvattnet reduceras till en nivå som är lägre än den nuvarande. Möjligheten att uppnå MKN för recipienten Mälaren-Rödstensfjärden påverkas inte negativt av exploatering.

Vårbergs IP kommer att, tillsammans med lokala åtgärder, fylla viktig funktion för omhändertagande av skyfall och vattnet kommer i större omfattning att styras mot idrottsplatsen och vidare till en torrdamm. Torrdammen är placerad i detaljplan för Vårbergs IP (dnr 2010- 4752) och planlagd i kvartersmark. Med tanke på drift samt underhåll och att den ska handhas av stadsdelen föreslås en planändring med syfte att planlägga ytan som allmän plats.

#### *Dagvatten allmän plats*

Den allmänna platsmarken är indelad in i gator och gc-vägar. Dagvatten från hårt belastade ytor såsom allmän platsmark benämnd gata bör renas. Detta föreslås ske i skelettjordar. Skelettjordarna bör generellt kunna hantera 20 millimeter regn vilket innebär cirka 3,6 kubikmeter per 10 meter gata om gatumarken är cirka 18 meter bred eller cirka 2,4 kubikmeter per 10 meter gata om gatumarken är cirka 12 meter bred. Reningsbehovet för GC-banor är begränsat. Därtill kantas ofta GC-banor av gräsytor varför vattnet kan avledas via dessa och att det då endast är överskottsvattnet som behöver omhändertas före vidare avledning till ledningssystemet.

#### *Dagvatten bostäder*

För kvartersmark rekommenderas att takvatten och övrigt dagvatten fördröjs och renas inom det egna kvarteret innan det avleds till det allmänna dagvattenledningsnätet. Detta kan till exempel ske genom att takvatten fördröjs i växtbäddar i en nedsänkt konstruktion, och/eller att vattnet leds mot en central översvämningsyta med en kupolbrunn som kan avleda vatten när översvämningsytan nyttjas fullt. Efter fördröjning i växtbädd/översvämningsyta ska dagvattnet ledas till dagvattenledningsnätet.

Större delen av kvarteren har tillräcklig yta för att inom det egna kvarteret kunna omhänderta dagvatten lokalt med växtbäddar som åtgärdsförslag men med fördröjningskravet. Eftersom utredningsområdet till stor del består av lera och urberg anses infiltrationsmöjligheterna små. Krav kommer ställas på att byggaktörer kan uppnå kravet på magasinering av 20 millimeter regn.

Exempel på dagvattenhantering i kvarteren med bostäder:

- Dagvatten från hustaken kan ledas förslagsvis via stuprör till upphöjda växtbäddar/planteringar intill fasaderna och



- vatten från grönytor och gångvägar avleds ytledes via exempelvis lutning av marken, till nedsänkta växtbäddar.
- Användning av öppna dagvattenlösningar så som sedumtak, infiltrerande växtbäddar, regnbäddar, översilningsytor eller pimpstensjord.
  - Hårdgjorda ytor ska minimeras för att minska dagvattenavrinningen och öka reningseffekten. Användning av stenmjöl istället för marksten och asfalt där så är möjligt, då det är mer genomsläppligt.

Kvarteret som medger trettonvåningshus har begränsat med utrymme för dagvattenhanteringen inom kvarteret.

Kvartersgränsen följer mestadels byggnadens yttre väggar och nästan hela kvarteret består av hårdgjord yta. Grönt tak kan fungera som komplement för att kunna minska omfattningen av övrig dagvattenhantering. Detta bör utredas närmare i en av byggaktören specifik dagvattenutredning för fastigheten i samarbete med arkitekt och landskapsarkitekt.

#### *Dagvatten skola*

För skolan föreslås att dagvattnet leds från takytan via ytliga rännor mot en eller flera växtbäddar (totala arean cirka 450 kvadratmeter), eller alternativt leda dagvattnet som uppstår på takytan till ett svackdike (magasinsmöjligheter 170 kubikmeter). För att bemöta kravet från Stockholm stad om en fördröjningskapacitet på 20 millimeter/kvadratmeter uppgår den erforderliga fördröjningsvolymen till 119 kubikmeter. Befintligt ledningsnät i närheten av skolan ligger mycket djupt men kommer sannolikt att läggas om i samband med ombyggnation. Därför bör dagvattenhantering och anslutningspunkt studeras närmare i samband med projektering av skola.

#### *Dagvatten förskola*

Inom området för förskolan finns utrymme att anlägga ett svackdike som underbyggs av en zon med makadam för att uppnå ytterligare fördröjningsvolym. Diket kompletteras med en dränering som ansluts till ledningsnätet och en eventuell bräddningsmöjlighet. Utöver fördröjning i diket kompletteras fastigheten med fördröjning i ett underjordiskt fördröjningsmagasin med kassetter eller rörmagasin för att uppnå kapacitet. Dikets kapacitet har dimensionerats för att avvattna grönytor på fastigheten och även cirka 1/3 av takytan. Takvattnet som beräknas fördröjas i diket leds med utkastare via ytlig avrinning mot grönytor och vidare till diket. Resterande takyta, och eventuell hårdgjord yta mot Vårbergsvägen, föreslås att fördröjas i underjordiskt dagvattenmagasin. Yta saknas kring huskropp för

öppen fördröjning av takvattnet, vatten från cirka 2/3 av taket antas gå på ledning i mark och vidare till magasin.

Fördröjningskapaciteten i magasinet beräknas till cirka 23 kubikmeter. För att bemöta Stockholm stad fördröjningskrav på 20 millimeter /kvadratmeter uppgår den erforderliga fördröjningsvolymen till 39 kubikmeter.

#### El/Tele

Planområdet ansluts till det befintliga el- och telenätet. Elnätsstationer är utplacerade i planområdet..

#### Energiförsörjning

Planområdet ansluts till det befintliga fjärrvärmenätet

#### Avfallshantering

Avfallshantering i planområdet kommer kunna ske genom kvarterens soprum. Miljörum kommer kunna nås genom 50 meter från samtliga berörda bostadsentréer.

Dockningspunkt för mobilt sopsug ska finnas på kvartersmark men om det inte är möjligt (då avståndet överstiger 5 meter) kan staden godkänna att dockningspunkten förläggs på allmän platsmark. Anläggningen ska utformas så att tömningstiden blir begränsad. Uppställning av hämtfordon kommer kunna ske i ytor för angöring och lastplatser.

Stadens riktlinjer för avfallshantering ska följas.

#### Grundläggning

Nybyggnation och val av konstruktion ska bedömas utifrån för varje objekt i området och kommer behöva grundläggas utefter de förutsättningar som finns i marken och att där bland annat organiskt material kan behöva schaktats bort.

Grundläggning med borrarade pålar är att föredra där det är mycket block och sten i marken. Vid vissa platser kommer grundläggning behöva kompletteras med plintar eller korta pålar ned till fast botten av morän eller genomföras med vattentäta konstruktioner.

#### Räddningstjänst

Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats har beaktats och tagits hänsyn till i planförslaget. Samtliga bostadsentréer är tillgängliga via allmänna gator.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen (PBL 2010, 4 kap 34§) eller i Miljöbalken (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.

### Stadsbyggnadsstrategier

Nedan följer en beskrivning om hur planförslaget utgår från och förhåller sig till de framtagna stadsbyggnadsstrategierna för socialt hållbart Fokus Skärholmen.

#### Allsidiga boendemiljöer

Planförslaget strävar mot allsidiga boendemiljöer genom en blandad och varierad ny stadsbebyggelse och mångfald av funktioner med plats för olika upplåtelse- och boendeformer, bostadsstorlekar och typer med särskilda krav på bottenvåningens utformning.

Möjlighet till en mer småskalig fastighetsbildning medges genom en mer generell plan som skapar förutsättningar och bereder plats för mindre byggaktörer, byggemaskiner liksom projekt med självbyggeri. Planen inrymmer ny bostadsbebyggelse, ny skola, nya förskolor, idrott, nya vård- och omsorgsboenden samt parktyper för diverse aktiviteter vilka tillsammans skapar förutsättningar för ett område befolkat under dygnets alla timmar. Incitament för identitetsskapande inslag som växthus på tak och entresolvåningar för bokaler och liknande skapar i sin tur förutsättningar för en varierad och fantasifull ny årsring. Särskilt gynnsamma lägen för kommersiell service har identifierats i bottenvåningar på bostadshus och medges i planen. En ny platsbildning har även skapats. Den nya bebyggelsen avser även att stödja utvecklingen av det lokala centrumet i Vårberg genom tydliga och trygga kopplingar för ökad orienterbarhet.

### Ett promenadvänligt gång- och cykelnät

Omvandlingen av Vårbergsvägen från en huvudgata till en stadsgata med fler funktioner i gaturummet bidrar till att stärka orienterbarheten och överblickbarheten samt öka tryggheten i området. Den nya strukturen skapar bättre kopplingar och öppnar upp nya gena och tydliga gator mellan målpunkter och till kollektivtrafik. De upplevs som både trygga och säkra i ett finmaskigare nät med fokus på dag- och nattstråk. Medveten planering med särskilda insatser avseende trygghet och siktförhållanden på utpekade dag- och nattstråk med möjlighet till val mellan stråken har eftersträövats i planen. Den nya bebyggelsen placeras längs gatorna med entréer och aktiva bottenvåningar mot gatan som ger fler ögon på stråken. Förbindelserna mellan områdets gröna områden och parker kommer fortsättningsvis ske planskilt och trafiksäkert. Det ska fortsatt vara lätt för barn- och unga att gå och cykla själva genom en funktionell och trygg trafikseparering. Busshållplatser vid viktiga gång- och cykelstråk utformas som timglashållplatser för säkra passager samt för att vara synliga för ökad trygghet.

### Mångfald av gemensamma rum

Förslaget ämnar till att skapa en mångfald och variation av gemensamma och jämställda rum i olika skalor och med olika innehåll. Inom gångavstånd från den egna bostaden ska finnas privata uteplatser, bostadsgårdar, gator, torg, parker, lekplatser, öppna naturrum och skogsområden, förskolor, skolor och lokal service.

Den storskaliga idrottsplatsen ska rustas upp till att bli ett regionalt idrottscentrum och är en självklar målpunkt i området med tydliga förbindelser och kopplingar. Det befintliga grönstråket från Vårbergstoppen via Västerholmsstråket och vidare norrut mot Sätterskogens naturreservat utgörs av ett pärlband av funktioner och innehåll. Här återfinns upprustningen av toppen till en stadspark, öppna gräsytor, idrottsområden, Västerholmsparken, Puckelbollplanen och Perennparken – alla betydelsefulla platser att förhålla sig till, förädla och förstärka. Placering av bebyggelsen längs Vårbergsvägen bidrar till att definiera gaturummet med lokaler i bottenvåningen som adderar ytterligare en funktion i rummet. I ett centralt läge inom området, där Vårbergsvägen och Svanholmsvägen möts, skapas ett torg i en mellanskala med möjlighet till uteservering och utblickar över idrottsplatsen. Det möjliggörs även småskalig miljö för fotgängare med korta avstånd mellan mindre lokala platsbildningar, pocketparks, längs Vårbergsvägen med vyer och utblickar.



### Delaktighet och deltagande

Planförslaget ämnar till att skapa förutsättningar för en levande stad, mötesplatser för boende, besökare och aktörer, byggemenskaper, gemensamhetslokaler och så vidare. Medborgardialogen har därför varit ett viktigt verktyg som använts i planeringsprocessen. Avstamp har tagits i dialogen Bästa platsen och kartläggningen för barnkonsekvensanalysen. De positiva platserna som identifierats i dialogen, såsom värdefulla grönområden och idrottsplatsen, har förädlats och de negativa, såsom otrygga stråk, åtgärdats genom nybyggnation i strategiska lägen. Workshopar anordnades tillsammans med stadsdelsförvaltningen och dess stadsdelsvärdar för att stärka det lokala medskapandet i planeringen och utbyta kunskaper. Den lokala förankringen har även skett i nära samverkan med det *lokala utvecklingsprogrammet* som belyser lokala förutsättningar för en mer hållbar och jämlik stad.



*Flygbild över planförslaget sett från sydost med Österholmsskolan och Västerholmsskolan samt Västerholmsparken närmast bild. Tovatt Architects & Planners.*

### Stads- och landskapsbild

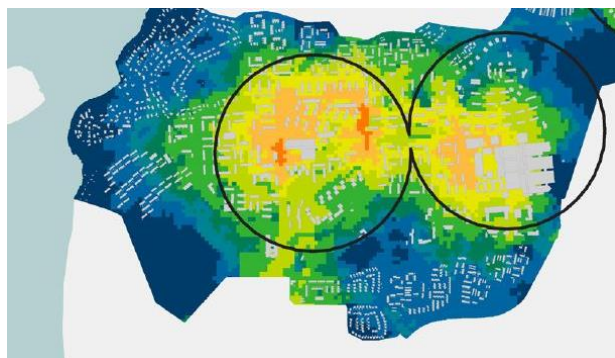
Vårberg som helhet har ett kulturhistoriskt värde och en stark identitet som är en resurs att bygga vidare på. Ambitionen med detta tillägg av bebyggelse kring Vårbergsvägen är att kontrastera

till och komplettera den befintliga stadsbilden genom att skapa levande och trygga gatumiljöer där människan, inte bilen, kommer i första hand. Ambitionen är också att stärka och bevara de kvaliteter som är unika och identitetsskapande i området samt förhålla sig till viktiga siktlinjer och gång- och cykelstråk. Det idag upplevda öppna landskapet i dalstråket kommer efter förtätningen inte upplevas på samma sätt. De överdimensionerade trafikytorna omvandlas till mindre och väldefinierade gaturum. Vårbergs IP kommer fortsättningsvis vara lika öppet som idag och upplevas så från planområdets centrala delar.

### **Stadsstruktur och stadskvalité**

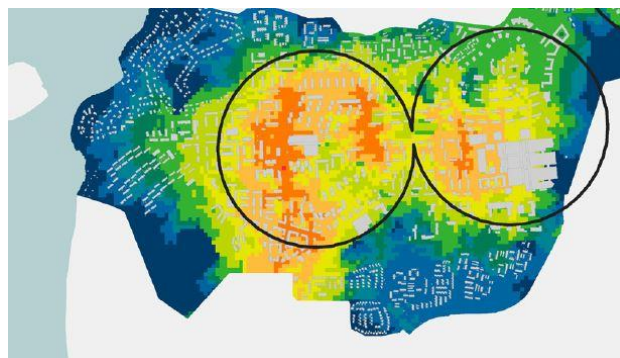
Den för hela stadsdelsområdet framtagna stadskvalitetsanalysen visar på en övergripande strukturnivå de sammantagna konsekvenserna för pågående och planerade projekt, kring frågor som stadskvalité, rumslig struktur och möjligheten till ett mer hållbart transportsystem. Detaljplanen för Vårbergsvägen ligger inom ett område som idag präglas av mycket svaga rumsliga samband i gatunätet och mellan stadsdelarna. Planområdet ligger också i ett närområde som kännetecknas av en låg täthet av både boende och arbetande. Till stor del beror det på de stora ytorna som idrottsplatsen upptar tillsammans med vägstrukturen och de stora naturområdena.

För att ett varierat utbud av service ska uppstå krävs en viss tillgång till lokalt boende och arbetande. För att ge underlag för ett varierat utbud av service bör åtminstone en täthet på 5 000 boende och arbetande inom 500 meter uppnås. Analysen av dagens situation (2020) visar en stadsbygd med tydliga enklaver där tätheten är särskild hög kring tunnelbanestationer och stora bebyggelseglapp med låg täthet i mellanrummen. Med planförslaget för Vårbergsvägen stiger tätheten framför allt längs Vårholmsbackarna söderut och väster om Skärholmen centrum. I dessa delar når tätheten långt över 5 000 boende och arbetande inom 500 meter.



BEFOLKNINGSTÄTHET INOM 500M GÅNGAVSTÅND, I TUSENTAL  
■ 0-0,5 ■ 0,5-1,0 ■ 1,0-1,5 ■ 1,5-2,0 ■ 2-3 ■ 3-4 ■ 4-5 ■ 5-6 ■ 6-8 ■ 8-12 ■ 12-16

*Täthetsanalys (dag och nattbefolkning). Dagens situation t.v. och scenario med utbyggda pågående planer inom Fokus Skärholmen inklusive Vårbergsvägen (år 2030) t.h. Svart ring redovisar 500 meters radie från tunnelbana. Röd färg visar på hög täthet, grön på mellan och blå på låg. Illustration Spacescape*



RUMINTEGRATIONSANALYS OCH 500-METER KRING SPÅRSTATIONER  
■ Avskilt ■ ■ ■ ■ ■ Centralt

*Lokal rumsintegrationsanalys. Dagens situation t.v. och scenario med utbyggda pågående planer inom Fokus Skärholmen inklusive Vårbergsvägen (år 2030) t.h. Svart ring redovisar 500 meters radie från tunnelbana. Röd färg visar på hög rumsintegration, grön på mellan och blå på låg. Illustration Spacescape*



Med rumsintegration klargörs hur avskilda eller centrala de olika stadsrummen är inom kommundelen som helhet. Resultatet visar att Vårholmsbackarna och Vårbergsvägen idag (2020) har ett centralt läge i kommundelen. Analysen av förslaget visar att stråken Vårbergsvägen och Skärholmsvägen blir mer integrerade. Att dessa stråk också är väl integrerade lokalt visar en stor potential för ökad samnärvaro av människor från olika stadsdelar och att orienterbarheten förbättras.

Den föreslagna strukturen innebär i stora drag betydliga förbättringar av bland annat lokal rumsintegration, vilket syftar på stadsrummets upplevda närhet. Tillsammans med ögre befolkningstäthet än idag, framförallt med en ökning av nattbefolkningen samt betydligt fler entréer längs de längre och genare gångstråken mellan stadsdelarna, skapas ett bättre underlag för lokal service i bottenvåningarna.



**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Den föreslagna bebyggelsestrukturen innebär en karaktärsförändring längsmed Vårbergsvägen och i parkmiljön. Vårbergs sjukhem, som är kulturhistoriskt intressant, sparas. Österut ansluter den föreslagna bebyggelsen till mer storskaliga parkytor, tåliga för förändring. Den föreslagna stadsgatan utmed områdets huvudstråk Vårbergsvägen innebär små konsekvenser då omgivande storskaliga vägrum bedöms vara mer tåliga för förändring.

Vårbergsvägen och övriga berörda vägar är typiska och historiskt viktiga inslag i dessa stadsdelar. Stadsmuseets preliminära bedömning är att denna vägsträcka inte är av avgörande betydelse för de berörda områdenas kulturhistoriska värden. Förändring av Vårbergsvägen behöver inte betyda att de angränsande bebyggelseområdenas karaktär påverkas på ett negativt sätt.

Vårbergs sjukhem är numera det enda av de tre seriebyggda annexsjukhusen som har kvar sin ursprungliga karaktär exteriört. Att sjukhemmet bevaras leder till möjligheter att avläsa 1960-talets för tiden typiska funktionella sjukhusplanering och anläggningens arkitektoniska växelverkan mellan hög- och lågdel. Sjukhemmets kulturhistoriska värden och bebyggelseområdets mycket höga kulturhistoriska värde gör att det blir viktigt att bevara byggnadens uttryck med dess modernistisk, linjär och symmetrisk arkitektur.

Inga ingrepp får göras som ur kulturhistorisk synvinkel är ovarsamma, negativa för stadsbilden eller som förvanskar kulturhistoriska värden. I syfte med att bevara byggnadens kulturhistoriska värde förses byggnaden med varsamhetsbestämmelse (**k1**).

Regleringen innebär att byggnadens karaktärsdrag behöver beaktas vid ändringar av:

- Fasadernas horisontala och vertikala uttryck med omålade betongelement, ljusa putsade partier och indelning av fasaden med korrugerad plåt ses som värdefull.
- Vid eventuella ändringar ska de befintliga fasaderna och entrédörrarna bevaras så långt som möjligt. Det innebär att förändringar måste göras varsamt vid materialval samt val av färg. Likaså är de kvadratiske fönstren med den symmetriska placeringen i repeterande fönsterband också karaktäristiska för byggnaden och är något som ska värnas vid eventuella ändringar.



- Fasadernas färgsättning bör fortsättningsvis vara ljus/varmvit. För en ökad kontrastverkan mellan plåtelement, betong och ädelputs kan den korrugerade plåten avfärgas i en något varmare, mellanmörk gul ton än putsade ytor. Betongelement bör fortsatt vara omålade.
- Högdelen har tidigare haft indragna balkonger i två band placerade i östra fasaden. Vid eventuellt återinförande av balkonger kan dessa med fördel vara indragna och i liv med fasaden i likhet med ursprungsutförandet. Västra sidan av fasaden har idag nyare balkonger. Vid en eventuell komplettering med balkonger bör de placeras symmetriskt i vertikala band likt befintliga.
- Sadeltaket utan takutsprång är utmärkande för byggnaden och är något som ska bevaras. Det nästintill flacka taket, som förstärker anläggningens horisontalverkan bör värnas och om möjligt renodlas från teknikhuvar och tillägg.

I övrigt bör planeringen enligt Stadsmuseet och Länsstyrelsen anpassas så att fornlämningarna kan användas som målpunkter med pedagogiskt värde i grönområden eller i andra offentliga miljöer. Därför har skolor och förskolor placerat i anslutning till dem.

### Naturmiljö

Störning genom buller kan påverka antalet fåglar i landskapet. Lokalt buller från boende i ny bebyggelse kan öka. Samtidigt är det möjligt att buller, som når bevarade naturområden från omkringliggande vägar, minskar som en följd av avskärmande effekt av den nya bebyggelsen.

Planförslaget medför att naturmark tas i anspråk men att grönkompensation ska genomföras.

Bevarandevärda träd skyddas genom planbestämmelse **n1**. Där markens höjd och vegetationens karaktär inte får ändras regleras på plankartan med planbestämmelsen **n2**. Bestämmelsen syftar till att bevara karaktärgivande naturmark bestående av branter och höjdparter.

Spridningssamband för arter i ekmiljöer kan komma att reduceras i areal och kvalitet. Planförslaget tar genom placering och orientering av bebyggelse hänsyn till ett viktigt samband i nordsydlig riktning mellan ekdungen norr om Vårbergsvägen och

ekkullen öster om nya skolan. Vid behov kan förstärkningsplanteringar ske inom ytan öster om skolan. I övrigt bedöms inte större samband påverkas negativt.

Planförslaget medför att trädrader behöver tas bort. Under planarbetet har staden därför ansökt och fått dispens för trädfällning hos länsstyrelsen. Till dispensen tillkom, från länsstyrelsen, beslut om villkor där bland annat 120 nya träd ska planteras men även krav på de nya trädens stamdiameter, trädsort och frömaterial samt trädens avverknings- och planteringsperiod. Dispensen gäller under förutsättning att aktuell detaljplan har vunnit laga och i 10 år framåt. Länsstyrelsen dispens blev prövad i Mark och miljödomstolen genom Naturvårdsverket. Domen vann laga kraft 2019 och är inte överklagad.

Som kompensation för de alléer som avverkas för att möjliggöra detaljplanens genomförande planerar staden plantera 141 stycken nya gatuträd (i vilka ingår de 120 träd som anges i länsstyrelsens beslut den 12 november 2018). I parker och på nya platsbildningar planteras ytterligare 64 träd. De ekologiska värden och den grönska som de befintliga alléerna bidrar med kompenseras genom att nya gatuträder med ett stamomfång om 30-35cm planteras inom planområdet. För att säkerställa att de nya gatuträden ska kunna hålla sig friska och uppnå hög ålder kommer växtbäddar att anläggas vid dem. Växtbäddarna kommer



Alléernas placering i Värbergsvägen Karavan Landskapsarkitekter

även att ha funktion i fördröjning och rening av gatudagvattnet samt dimensioneras för att hantera 10-årsregn.

Andra kompensationsåtgärder för att stärka eksambanden är att ekar planteras även på andra ställen i parkerna samt på platsbildningar och spridningssamband. En större variation av arter planteras för att öka den biologiska variationen och bredden i upplevelsevärde samt minska risken för alltför stor påverkan på grönsstrukturen vid utbrott av artbundna trädjukdomar.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Rödstensfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till avloppsledningen i Vårbergsvägen. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Störningar och risker**

**Buller**

Fler bostäder kommer att öka mängden biltrafik i området. Intentionen med flytt och ombyggnad av Vårbergsvägen med minskade körbanebredder är att ge stöd för lägre hastigheter och i sin tur lägre bullernivåer.

Samtliga fasader ut mot Vårbergsvägen och Svanholmsvägen får 60-64 dBA ekvivalent ljudnivå. Bostäder över 35 kvadratmeter måste planeras så att minst hälften av bostadsrummen har högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Förutsättningarna för detta är goda. Lägenheter om högst 35 kvadratmeter kan byggas mot den bullriga sidan.

Beräknade ekvivalenta nivåer uppgår till 65 dB(A) vid de värst utsatta fasaderna vid kvarteren norr om korsningen

Vårbergsvägen/ Svanholmsvägen. Beräkningar visar att det finns goda möjligheter att innehålla riktlinjer för buller enligt SFS 2017:359. För att uppnå riktlinjerna krävs det i 12 lägenheter bullerdämpande åtgärder till exempel tätt räcke på balkong med absorbent i balkongens tak.

Vid det högre huset söder om torget är ljudnivån på fasaden ut mot Svanholmsvägen 61 dBA. Lägenheter om högst 35 kvadratmeter kan byggas mot den sidan medan större lägenheter måste planeras så att minst hälften av bostadsrummen får högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Det gäller för de nedersta tre-fyra våningarna. Högre upp blir den ekvivalenta ljudnivån lägre än 60 dBA.

I östra delen av området, Stockholmshuset, kommer den ekvivalenta ljudnivån på flera fasader ut mot Vårbergsvägen att överstiga 65 dBA (upp mot 67 dBA). Alla bostäder oavsett storlek måste planeras så att minst hälften av bostadsrummen får högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Förutsättningarna för detta är goda, men svårare vid byggnaden längst österut, som även påverkas av Ekholmsvägen. Vid Idholmsvägen klaras inte riktvärdet för ljudnivå. Som högst är den maximala ljudnivån 74 dBA. Här kan samma kompensationsåtgärd användas som vid Ekholmsvägen,

För att klara kraven 30 dBA ekvivalent respektive 45 dBA maximal ljudnivå inomhus ska krav ställas på fasadernas ljudisolering, det måste studeras mer i detalj i fortsatt projektering. Bebyggelsen görs sammanhållen mot vägarna vilket ger goda möjligheter för det stora flertalet lägenheter att erhålla egna uteplatser där riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan klaras.

Vid de lägenheter där ljudnivån är för hög föreslås kompensationsåtgärder i balkongerna till exempel täta räcken och ljudabsorbenter i taket. Om det inte är möjligt att skapa enskilda uteplatser där riktvärdena klaras så finns det goda möjligheter att anlägga gemensam uteplats på gårdarna.

Den nya skolan och den nya förskolan kommer att ha tillgång till stora områden där målet för skolgårdar, högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, uppfylls. Målet för trafikbuller inomhus kan i skolmiljö uppfyllas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i fortsatt projekteringen.

Den ekvivalenta ljudnivån från idrottsplatsen beräknas inte överstiga 55 dBA.



### Översvämningsrisker

Den planerade byggnationen kommer att öka dagvattenflödet vid regn som överstiger det som fördröjningsåtgärder och dagvattensystemen är dimensionerade för jämfört med nuvarande förhållanden med natur- och parkområden.

Karteringar av lågpunkter och avrinningsvägar indikerar att det idag vid ett 100-årsregn finns en översvämningsrisk i området vid Vårbergs idrottsplats. Mer bebyggelse kring Vårbergsvägen kommer sannolikt öka dagvattenflöden och volymer vid ett extremregn om andelen hårdgjord yta ökar. Det finns därmed risk för att översvämningar vid idrottsplatsen ökar eftersom området är en lågpunkt dit vatten sannolikt tar sig vid ett extremregn när dagvattensystemen blir överbelastade. Idrottsplatsen och närliggande grönyta kommer därför inom ramen för ett separat projekt att utvecklas till en buffert där vatten kan samlas vid ett extremregn.

### Branddamm

I Mecons västra kvartersdel finns en branddamm. Dammen behöver tas bort för att kunna ge plats till bebyggelse och hanteras genom att den får en ny placering. Branddammens nya placering blir på allmän plats och projekteras för ny grundläggning och konstruktion.

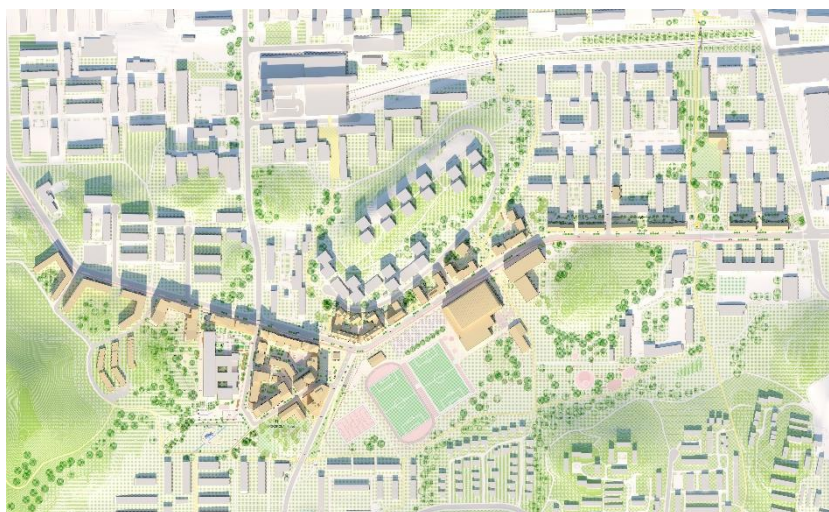
### Ljusförhållanden och lokalklimat

Den nya bebyggelsen kommer inte att skugga befintlig bostadsbebyggelse väsentligt. Den östligaste delen av planområdet, tänkt för Stockholmshusen, kan komma att skugga befintlig bebyggelse norr om under vinterhalvåret mellan kl. 12 och 18. Natur- och parkområden inom och i anslutning till planområdet kommer inte att skuggas mer än marginellt. Skuggorna från den nya bebyggelsen kommer primärt falla över Vårbergsvägen och egna gårdar inom den planerade bebyggelsen.

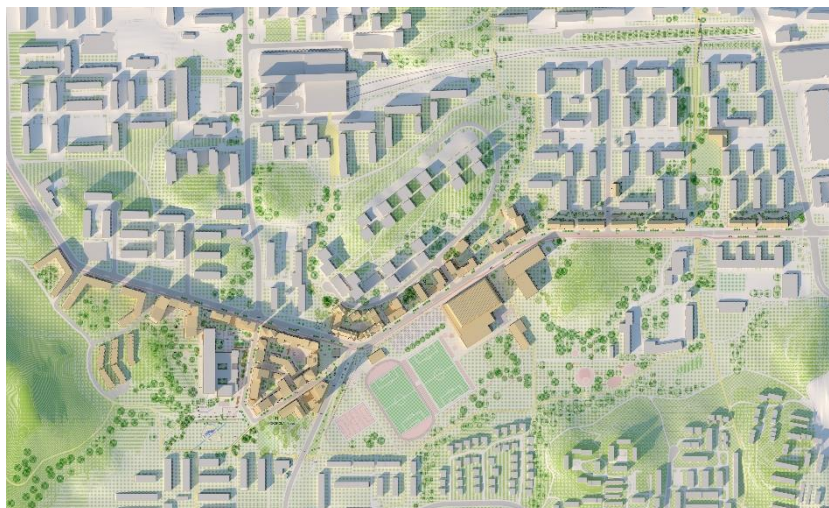
Flertalet av de nya bostadsgårdarna ligger i norrläge varför de kan antas bli beskuggade under större delen av dygnet. Strukturen med uppbrutna kvarter och medveten höjdsättning på bebyggelse möjliggör för eftermiddagssol samt sol från söder genom de uppbrutna volymerna.



*Solstudie, Vårdagjämning 20 mars kl. 09:00. Tovatt Architects & Planners.*

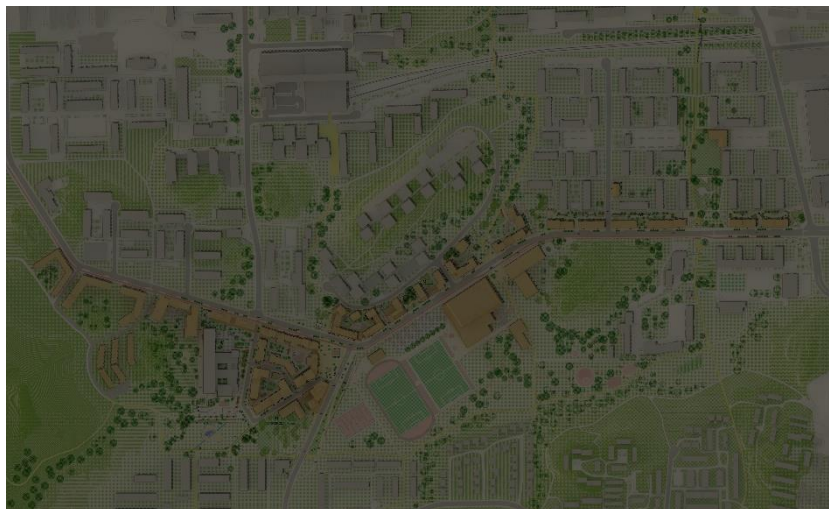


*Solstudie, Vårdagjämning 20 mars kl. 12:00. Tovatt Architects & Planners.*



*Solstudie, Vårdagjämning 20 mars kl. 15:00. Tovatt Architects & Planners.*





*Solstudie, Vårdagjämning 20 mars kl. 18:00. Tovatt Architects & Planners.*



*Solstudie, 20 juni kl. 09:00. Tovatt Architects & Planners.*



*Solstudie, 20 juni kl. 12:00. Tovatt Architects & Planners.*





*Solstudie, 20 juni kl. 15:00. Tovatt Architects & Planners.*



*Solstudie, 20 juni kl. 18:00. Tovatt Architects & Planners.*

### **Barnkonsekvenser**

Inom planområdet tillförs nya bostäder utan förväntad negativ påverkan på barns miljö- och hälsosituation beträffande ljud, ljus, luft eller andra miljöföroreningar.

Det är positivt att gatorna, med hänsyn till oskyddade trafikanter, utformas med hastighetssäkrade passager, samt funktionell separering mellan gång-, cykel-, och biltrafik.

Vid Vårbergs sjukhem finns det risk, sett ur barnens perspektiv, att backrörelser med större fordon kommer behöva genomföras men att dessa i så fall ska regleras till tidpunkter då skolan inte är öppen.

Planförslaget möjliggör nya gång- och cykelbanor. Det ökar utbudet av alternativa vägar för fotgängare och cyklister, vilket



kan vara positivt ur trygghetsperspektiv för barn. Parallellt med Vårbergsvägen tillkommer en cykelbana och cykeltrafiken kan, för slippa stopp, ges prioritering framför biltrafik vid trafikljus. Tydlig funktionell separering mellan cykel- och gångbanor är viktigt för orienterbarheten, tryggheten och säkerheten. Positivt att planområdet skapar säkra övergångsställen samt torgplatser invid skolor, kollektivtrafik, idrott och knutpunkter.

Om rörligheten riktas till utvalda gator och stråk genom särskilda satsningar på exempelvis trygg belysning eller väl beskuren växtlighet vet barnen var det är tryggast att röra sig. Ett sådant viktigt stråk finns mellan Vårbergs centrum och idrottsplatsen. Stråket binder samman två huvudmålposter och kommer att få en viktig funktion för hela området varför särskilda insatser behövs. För barnens möjlighet till rörelsefrihet är det viktigt att samtliga gång- och cykelpassager hastighetssäkras till 30 km/h och att de utformas trafiksäkra. Tydlig funktionell separering mellan cykel- och gångbanor är viktigt för orienterbarheten, tryggheten och säkerheten.

En viktig målpunkt för barn och unga är idrottsplatsen som ytterligare tillgängliggörs. Det är positivt att området utvecklas och öppnas upp mot omkringliggande funktioner som skolor, park och ny bebyggelse. Det kommer att öka närvaron på platsen och därmed även trygghetsupplevelsen i synnerhet om området får ett varierat och attraktivt innehåll året runt. Vidare är det positivt om området inte hägnas in utan förblir ett område med fri sikt och öppna rum.

Torget vid Vårbergsvägen/Svanholmsvägen kommer att fylla en viktig funktion i ett centralt läge i området. Det binder samman flera olika funktioner och målpunkter, inte minst genom trappan ner mot idrottsplatsen, och kan bli en central mötesplats för barn och unga. Föreningsliv och föreningslokaler kan fungera som positiva mötesplatser för unga och verksamheter kan tillsammans skapa trygghet, stabilitet och gemenskap. Möjligheten att ordna föreningslokaler i anslutning till idrottsplatsen medges.

Det är viktigt ur ett barnperspektiv att bostadsgårdarna utformas med tillgång till lek både i sol och skugga. Likaså att det för trygghetskänslan finns en tydlig gräns mellan privat och allmänt. Vid blandad verksamhet i samma kvarter är det fördelaktigt trygghetsmässigt ur barnens synvinkel om vistelseytorna är tydligt avgränsade och likaså att det finns entréer anpassade till verksamhetens behov. De framtagna solstudierna visar att det finns risk för att bostadsgårdarna blir mörka och skuggiga samt

att där det finns underliggande garage kommer jordmånen och grönskan påverkas negativt.

En av planförslagets styrkor är de nya platsbildningarna som föreslås med olika funktioner, placering och storlek. Dessa skapar mångfald av gemensamma ytor för flexibel användning. För att kunna skapa ökad trygghet gäller det att de offentliga platserna även lockar till sig vuxna medborgare, kvinnor och män.

Det är positivt att planförslaget möjliggör bebyggelse med entréer mot gatan och likaså att kvarteren utformas med verksamheter eller föreningslokaler i bottenvåningen. Detta då det ytterligare kan bidra till en förhöjd trygghetskänsla i och med att gaturummet aktiveras och befolkas.

Det är positivt att skolverksamheterna är lokaliserade i närheten av grönområden, vilket ger dem möjlighet att göra utflykter i närområdet. God tillgång på en inspirerande utemiljö med varierade nivåer i direkt anslutning till skolverksamhet gynnar barns fysiska aktivitet. Det är positivt att förskole- och skolgårdarna är placerade så att ljusförhållandena optimeras dagtid. Vidare blir förskolorna vända inåt, bort från gatan, vilket är positivt ur ett barnperspektiv avseende trafiksäkerhet och buller. Det är viktigt att samtliga vistelsezoner för barn har god balans av ljus och ljud.

### **Gator och trafik**

Körbanebreddens kommer med planförslaget minskas till 7,0 meter med tydliga gång- och cykelstråk, trädplanteringar och viss möjlighet till angöring tillförs i gaturummet.

Förslaget innebär en sammanhängande koppling för gång- och cykeltrafik längs hela Vårbergsvägen. Kopplingen ansluts till angränsande nät längre österut. Gatorna i området utformas för att befolka gatorna och stimulera stadslivet. Därför får gående och cyklister gott om utrymme och nära till målpunkter. Gatorna ska trafikeras av kollektivtrafik. Biltrafik kör i låga hastigheter. Enligt Hastighetsplan Stockholm del 2 (Juni 2016) är Vårbergsvägen planerad att få 60 km/h på aktuell sträcka men i samband med vägens nya sektion förutsätts att hastighetsgränsen istället blir 40 km/h. På de mindre gatorna samt utanför skolan och vid Alla tiders torg föreslås införande av 30 km/h.

Gång- och cykeltunneln vid föreslagen skola utgår.

Trafiksäkerheten kommer istället säkras genom en upphöjd yta för enkel stopphållplats och gång- och cykelöverfart. Gång- och cykeltunnlarna öster om perennparken och den i södra delen av Svanholmsvägen bibehålls.

Nya övergångsställen föreslås på sträckan, främst i anslutning till korsningspunkter och busshållplatser. Övergångsställen görs upphöjda och med mittrefug.

För att inrymma mittrefuger vid övergångsställen breddas gatan upp från 7,0 till 8,0 meter lokalt. Det innebär att övergångsställena hastighetssäkras i enlighet med Stadens trafiksäkerhetsarbete.

Nytt hållplatsläge föreslås i höjd med ny skola och huvudentrén till Vårbergs IP vilket innebär goda möjligheter för att uppmuntra till ökat kollektivtrafikresande. Ett ökat resande kan i sin tur leda till fler avgångar för busstrafiken samt möjlighet till utveckling av nya busslinjer i området. Om busstrafiken och ny busslinje skulle utvecklas i riktning västerut längs Vårbergsvägen finns även goda möjligheter att anordna hållplatsläge kring torgbildningen direkt väster om Svanholmsvägen.

Samtliga busshållplatser längs Vårbergsvägen anordnas som upphöjda enkla stopphållplatser för att dämpa motorfordonens hastighet samt för ökad säkerhet vid av- och påstigning.

Om sophantering ska ske genom till exempel lyftning av kasuner kan detta med fördel ske för bostäderna norr om Vårbergsvägen, främst med tanke på att sådan hantering inte får ske över cykelbana som i planförslaget förläggs till vägens södra sida.

Med tillförandet av cirka 108 300 kvadratmeter BTA (ovan mark), motsvarande cirka 1340 nya bostäder, tillförs en viss trafikmängd till området. Här kan antas en trafikökning som baseras på antal lägenheter och dess parkeringstal, antal fordon i rörelse samt antal rörelser per fordon. Det ger en ökning av trafiken med cirka 1000 fordon/dygn. Med förändrad sektion längs Vårbergsvägen förutsätts hastigheten dämpas något samt att möjligheten till två fordon i samma riktning utgår på sträckan. Med tanke på nuläget med cirka 10 000 fordon/dygn (2012) längs Vårbergsvägen finns utrymme kapacitetsmässigt att klara en trafikökning med kring 5000 fordon/dygn. Trafiken från föreslagen bebyggelse kommer därför inte innebära att någon sådan gräns nås, varför ny sektion är tillräcklig.

## **Tidplan**

Granskning 16 september- 13 oktober 2020

Antagande kvartal 4 2020

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### Ansvarsfördelning

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

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal och överenskommelser samt för utbyggnaden av den allmänna platsen inom detaljplanen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Exploatörerna ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation samt de anläggningar som behövs inom kvartersmark. Vidare ansvarar exploatörerna för drift och skötsel av kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret och respektive exploatörer.

Respektive fastighetsägare/tomträttsinnehavare ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom sin fastighet.

Trafikkontoret svarar för drift och underhåll av gator. Stadsdelsförvaltningen svarar för drift och underhåll av allmänna parker, utbyggnad av förskolor. Utbildningsförvaltningen genom SISAB svarar för byggnation, drift och underhåll av nya skolbyggnader.

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen och ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom planområdet.

#### Avtal

Överenskommelse om exploatering för genomförandet av detaljplanen ska upprättas mellan Stockholms stad (Staden) och exploatörerna inom området.



I de överenskommelser om exploatering som tecknas mellan exploateringsnämnden och respektive byggaktör åtar sig byggaktören att medverka till att följa gestaltungsprinciperna i efterföljande process.

Genomförandeavtal som reglerar kostnader för flytt av ledningar kommer att tecknas mellan Staden och ledningsägare.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6226, Pl 6352, Pl 6493, Pl 6455, Pl 6880, Pl 7528, Pl 6879, Pl 6519, P 1998-00147, P 2006-16850, P 2010-14752 helt upphör att gälla inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
I samtliga fastigheter är Stockholms kommun lagfaren ägare.  
Planområdet omfattas av följande fastigheter:

<u>Fastighet</u>	<u>Tomträttshavare</u>	<u>Fastighet</u>	<u>Tomträttshavare</u>
• Brännholmen 1	Svenska Bostäder	• Puttisholmen 1	-
• Ekholmen 1	Svenska Bostäder	• Gränsholmen 1	HSB Brf Vårberg
• Eldholmen 1	Svenska Bostäder	• Kummelholmen 1	HSB Brf Vårberg
• Skärholmen 2:1	-	• Svanholmen 1	Fastighets AB Vårholmen
• Västerholmen 1	Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag (Sisab)	• Kullholmen 1	Peab Anläggning AB

### Användning av mark

Allmän platsmark övergår till kvartersmark för bostads-, centrum-, kontors- och skoländamål och bildar nya fastigheter. Inom kvartersmark möjliggör planförslaget markanvändning för bostäder, centrum, kontor, vård, elnätstation, parkering (ovan och under mark), skola samt idrott.

På markutlagd som allmän plats medges gata, torg och park.

### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och

bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov. Detaljplanen för Vårbergsvägen medger nybildning (avstyckning) som ombildning (fastighetsreglering).

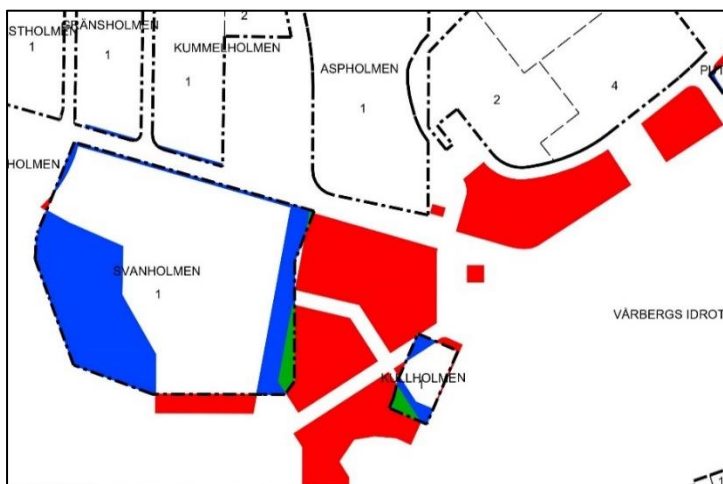
De översiktliga figurerna nedan illustrerar de fastighetsregleringar, ändringar av användning mellan kvartersmark och allmän platsmark, som blir aktuella för planområdet.

*Aktuella fastighetsregleringar inom del 1.*

*Röd = mark överförs från allmän platsmark till kvartersmark.*

*Blå = mark överförs från kvartersmark till allmän platsmark.*

*Del av Gränsholmen 1, Kummelholmen 1, Svanholmen 1 och Kullholmen 1 överförs till Skärholmen 2:1.*



*Aktuella fastighetsregleringar inom del 2.*

*Röd = mark överförs från allmän platsmark till kvartersmark.*

*Blå = mark överförs från kvartersmark till allmän platsmark.*

*Del av Brännholmen 1 och Puttisholmen 1 överförs till Skärholmen 2:1.*



Planens genomförande innebär att följande åtgärder behöver vidtas: - Fastighetsreglering Gränsholmen 1, Kummelholmen 1, Svanholmen 1, Kullholmen 1, Puttisholmen 1 och Brännholmen 1 till Skärholmen 2:1 – del av kvartersmarköverförs till allmän platsmark.

#### Gemensamhetsanläggningar

Inga reservat för gemensamhetsanläggningar läggs ut i planområdet. Anläggningar kan dock utan stöd av planbestämmelse bildas i samband med fastighetsbildning i lantmäteriförrättning för tillkommande fastigheter. Inom planområdet kan följande gemensamhetsanläggningar bli aktuella:

- gemensamma parkeringsgarage inom bostadskvarter och
- gemensamma gårdar för bostadskvarter.

#### Ledningsrätter

Inga ledningsrätter finns inom planområdet.

#### Servitut

Svanholmen 1 belastas av avtalsservitut för vatten- och avloppsledningar, akt 0180IM-05/18024.1 och avtalsservitut för fjärrvärmeledningar, akt 0180IM-05/23324.1.

Gränsholmen 1 belastas av avtalsservitut för förbud Värmecentral med mera, akt 01-IM2-69/5144B.1.

Kummelholmen 1 belastas av avtalsservitut för ledning med mera, akt 01-IM2-69/5143.1.

#### **Ekonomiska frågor**

##### Exploateringskostnader

Genomförandet av detaljplanen innebär investeringskostnader för Staden i form av bland annat ombyggnation av Vårbergsvägen, utbyggnad av gator inom föreslagen ny struktur, omfattande ledningsomläggningar samt investering i ny torgplats och park.

##### Ersättning vid markförvärf/försäljning

Staden avser att upplåta kvartersmarken för bostäder inom detaljplanen med tomträtt, för bostäder som upplåts med hyresrätt, alternativt sälja marken, för bostäder som upplåts med bostadsrätt.

##### Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan Staden och ledningsägare. Nyanläggning av ledningar för den tillkommande bebyggelsen bekostas av respektive ledningshavare och finansieras med anslutningsavgifter från kommande brukare.

##### Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB svarar för projektering och utbyggnad av ledningsnätet. Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa.

#### Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnad av gata, torg och park på allmän plats. Exploatörerna ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

#### Fastighetsbildning

Staden bekostar fastighetsbildning då marken ska upplåtas med tomträtt. För den kvartersmark som ska säljas ansvarar exploatören för att bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

#### El och tele med mera

Exploateringskontoret står för kostnader av eventuell flytt av ledningar inom blivande kvartersmark. Respektive byggaktör bekostar anslutning till ledningsnät för el och tele med mera.

#### Grönkompensation

Planförslaget medför att naturmark tas i anspråk. Ekonomiska medel kommer avsättas för grönkompensation vid exploatering. Lämplig grönkompensation kommer att utredas i det fortsatta arbetet.

### **Tekniska frågor**

#### Vatten och avlopp

Inom planområdet finns omfattande system utbyggda för vattenförsörjning och avledning av spillvatten och dagvatten. Permanent teknisk försörjning kommer att ansluta till befintliga ledningsnät i området. Omläggningar av befintliga ledningar kommer att behöva ske med anledning av genomförandet av planen.

#### Dagvatten

Till detaljplanen och flytt av Vårbergsvägen har en separat utredning gällande ledningsnät för vattenförsörjning samt avledning av spill- och dagvatten tagits fram av WSP, 2017. Av den framgår att det idag finns välutbyggda ledningsnät i området samt att dagvattnet från bebyggelsen kring Vårbergsvägen avleds till ledningssystem längs Vårbergsvägen och sedan vidare åt sydväst längs Svanholmsvägen. En uppdaterad dagvattenutredning togs fram under sommaren 2020.

#### El/Tele

Teknisk försörjning kommer att ansluta till befintliga ledningsnät i området.



### Fjärrvärme

Teknisk försörjning kommer att ansluta till befintliga ledningsnät i området. Omläggningar av befintliga ledningar kommer att behöva ske med anledning av genomförandet av planen.

### Genomförandetid

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

### Utbyggnad

Utbyggnaden av allmän plats kommer att genomföras i etapper och en detaljprojektering av allmän plats kommer att behöva ske innan utbyggnaden kan påbörjas. Staden kommer därpå att bygga ut infrastrukturen (exempelvis ledningsarbete). Efter det kommer de olika projekten på kvartersmark att kunna påbörjas. Samordning kommer att regleras i avtal med exploatörerna.

En bygglogistiklösning planeras att finnas på den plats som i östra delarna av planområdet utgör friliggande skola på plankartan.