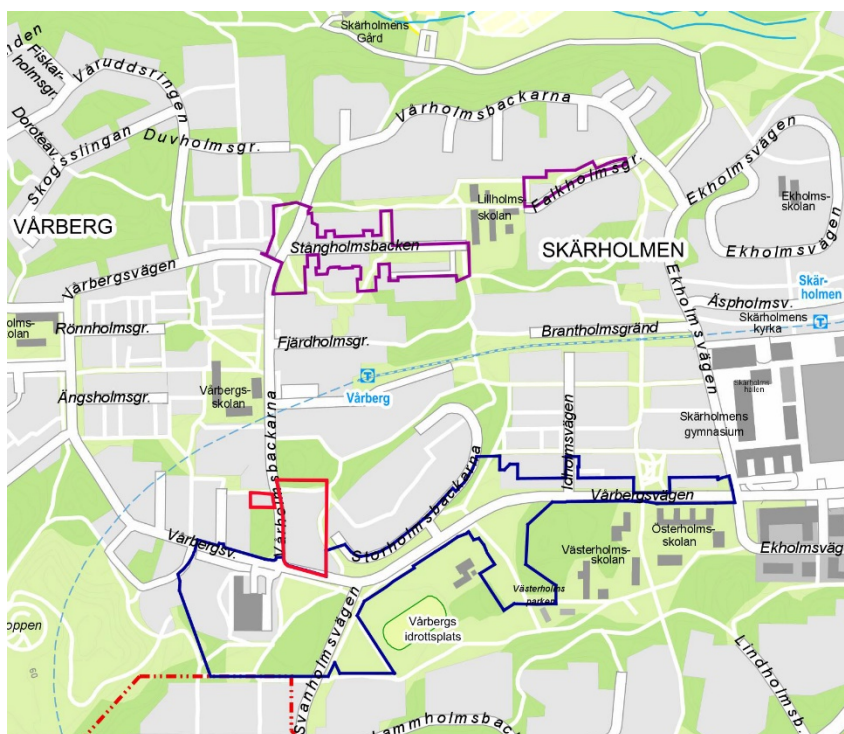


Planbeskrivning

Detaljplan för Aspholmen 1 m fl. i stadsdelen Vårberg, Dp 2015-12934



*Karta som visar planområdets markerat i rött. Pågående
detaljplan för Vårbergsvägen, Dnr, 2016-15393, i blått,
Stångholmsbacken, Dnr, 2017-00513 i lila.*

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planområdena ligger längs Vårholmsbackarna, vid korsningen mot Vårbergsvägen och omfattar fastigheterna Aspholmen 1, Kummelholmen 2 och del av Skärholmen 2:1. Marken ägs av Stockholms stad. Aspholmen 1 är upplåten med tomträtt till Vårlov KB och Kummelholmen 2 till Kummelholmen AB.

Planen är en del av Fokus Skärholmen. Den syftar till att utveckla en kvalitativt socialt hållbar stadsmiljö, med utgångspunkt i befintliga värden, samtidigt som nya stadskvaliteter tillförs. Målsättningen är att tillkommande bebyggelse ska bidra till ett ökat stadsliv. Detaljplaneförslaget omfattar cirka 120 bostäder i ett kvarter med tre nya huskroppar i 4-7 våningar, varav två ersätter befintliga radhus, samt 30 nya bostäder genom påbyggnad av befintliga byggnader inom fastigheten Aspholmen 1. Totalt möjliggörs cirka 150 nya bostäder. Detaljplaneförslaget bekräftar även befintlig användning konsthall och möjliggör för en bostad för tillfälligt vistelse och ateljé genom påbyggnad av befintlig byggnad inom fastigheten Kummelholmen 2. I bottenvåningen möjliggörs ett café.

Exploateringsnämnden anvisade mark till Vårlov KB 2014-09-25 för att komplettera befintlig bebyggelse inom fastigheten Aspholmen 1 med ett flerbostadshus, på en yta som idag används för parkering. Byggnaden skulle inrymma 27-30 bostäder, avsedda att upplåtas med hyresrätt.

Start-PM innehöll även möjlighet till komplettering med fyra nya bostadshus inom den till Vårlov KB redan upplåtna fastigheten med ca 140 hyreslägenheter. Stadsbyggnadsnämnden godkände startpromemoria den 18 maj 2016.

Planarbetet avstannade den 16 nov 2017 då gångtunnlar var under utredning samt att man behövde invänta den övergripande planen för Vårbergsvägen för att få alla förutsättningar på plats. Den 12 december 2019 beslutade exploateringsnämnden om ny markanvisning för fastigheten Aspholmen 1 och del av fastigheten Skärholmen 2:1 för att komplettera befintlig bebyggelse inom fastigheten med cirka 190 bostäder. Stadsbyggnadskontoret återupptog planarbetet i enlighet med nytt markanvisningsavtal. En huskropp inom del av Skärholmen 2:1 togs bort under planarbetet på grund av svårigheten att anordna angöring utan att korsa gång- och cykelvägen och negativ påverkan på naturvärden.

Den 27 maj 2021 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning för fastigheten Kummelholmen 2 för att bekräfta pågående verksamhet och ombyggnad med tidig markreservation för eventuell påbyggnad.

Den nya bebyggelsen inom Aspholmen föreslås placeras längs Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna med entréer mot gatan för att bidra till ett aktivt stadsliv. Visuell kontakt mellan bostäderna, portarna och gatan ger en ökad trygghet i området. Ambitionen är att bevara träd i så stor utsträckning som möjligt. Alla skyddsvärda ekar säkras genom bestämmelsen n1 på plankartan.

De nya bostäderna ska bidra till en mer sammanhållen stadsmiljö i Vårberg. Planen syftar till att utveckla en kvalitativ och socialt hållbar stadsmiljö, med utgångspunkt i bebyggelsemiljöns befintliga värden och karaktärsdrag. Byggnaderna ska utformas och placeras så att de tillför stadsqualiteter, framför allt i relation till det offentliga rummet (gatan, gång- och cykelvägen och parkmarken). Detaljplaneförslaget möjliggör levande bottenvåningar mot gatan och cykelstråk. Planen möjliggör parkering i underjordiskt garage.

Kulturverksamheten inom Kummelholmen 2 är av stor betydelse för området då det lockar en stor publik från hela staden och utomlands, vilket bidrar till en positiv upplevelse av Vårberg. Verksamheten bidrar också till att stärka upplevelsen av trygghet i området då den skapar flöden av besökare och aktiviteter både inomhus och utomhus. Markering medges endast för personer med rörelsehinder.

Planen syftar till omhändertagande av dagvatten enligt stadens strategi.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Granskning	april/maj 2022
Antagande	september 2022

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Fokus Skärholmen	8
Plandata	9
Tidigare ställningstaganden	11
Förutsättningar	12
Natur	12
Geotekniska förhållanden	15
Hydrologiska förhållanden	17
Dagvatten	18
Befintlig bebyggelse och utemiljö	18
Landskapsbild/stadsbild	22
Kultuhistoriskt värdefull miljö	22
Offentlig service	24
Kommersiell service	24
Gator och trafik	24
Störningar och risker	25
Översvämning	27
Planförslag	27
Ny bebyggelse	27
Platser och torg	43
Gator och trafik	44
Teknisk försörjning	47
Konsekvenser	53
Undersökning om betydande miljöpåverkan	53
Naturmiljö	53
Miljökvalitetsnormer för vatten	53
Landskapsbild/ stadsbild	54
Kultuhistoriskt värdefull miljö	54
Störningar och risker	55
Ljusförhållanden och lokalklimat	56
Barnkonsekvenser	57
Tidplan	58
Genomförande	58
Organisatoriska frågor	58
Verkan på befintliga detaljplaner	59
Fastighetsrättsliga frågor	60
Ekonomiska frågor	63
Tekniska frågor	63

Genomförandetid	64
-----------------------	----

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Nedan redogörs för utredningar och underlag relevanta för aktuellt planarbete

Övergripande Fokus Skärholmen:

- *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen, Stockholms stad, maj 2017*
- *Integrerad Barnkonsekvensanalys – Vårberg, Skärholmen, Sättra, Bredäng. Steg 1: Kartläggning. Tillhörande Fokus Skärholmen, Stockholm stad och Ramböll, 2016-09-06.*
- *Bästa Platsen! Tyck till om Skärholmen, Bredäng, Sättra & Vårberg, PM – Sammanställning av webbenkät – dialog 2.0 – Fokus Skärholmen, SpaceScape, 2016-06-10 samt hemsida: <http://dialog.spacescape.se/skarholmen/>*
- *Stråk- och strukturutredning – Fokus Skärholmen, Tyréns. 2016-09-11*
- *Stadsrumsanalys - Vårberg–Skärholmen–Sättra-Bredäng, SpaceScape, augusti 2017*
- *Parkeringsplan Fokus Skärholmen (Tyréns 2016-08-22)*

Tillhörande aktuell detaljplan:

Aspholmen 1

- Dagvattenutredning Aspholmen - Kummelholmen (Tyréns, 2021-02-12, uppdaterad 2022-02-14)
- Naturvärdesinventering (Naturföretaget, 2020-08-07)
- Spridningsanalys, arter på äldre ekar (Tyréns, 2020-09-04)
- Trafikbullerutredning (Akustik Byrån, 2021-04-12)
- PM- Anslutning parkeringsgarage via Vårbergsvägen (Tyréns 2021-01-22)
- Genomförbarhet garagenedfart (Tyréns, 2022-03-02)
- Översiktlig geoteknisk utredning (Geo Markservice, 2022-03-14)
- Parkerings PM Aspholmen (Exploateringskontoret, 2021-10-22)
- Markteknisk undersökning (Envigo AB, 2021-03-02)
- Barnkonsekvensanalys (Spacescape 2021-04-21)
- Solstudier (ETTELVA Arkitekter, 2022-03-02)

Kummelholmen

- Vårberg panncentral miljöteknisk markundersökning (Faveo Projektleddning AB, 2013-02-20)
- Rapport T1301331, Bilaga 1- B1-B6 (ALS Scandinavia AB, 2013-02-08)
- Rapport T1301470, Bilaga 1- B7-B8 (ALS Scandinavia AB, 2013-02-07)
- Slutrapport-Sanerad PCB, Kummelholmen 2 (ÅF, 2011-12-07)
- PM- Översiktlig kostnadsberäkning av åtgärds kostnader (Faveo Projektleddning AB)
- Slutbesked _Miljöförvaltning_ Hantering av rivningsmassor samt PCB sanering (Miljöförvaltningen 2016-02-08)
- Slutrapport för anmäld PCB-sanering av fastighet (miljöförvaltningen 2015-03-17)
- Slutrapport för anmäld PCB med bilder (ÅF)
- Slutredovisning Fortum Vårholmsbackarna PC
- Utlåtande efter luftanalys utförd 2021-12-08 (UAMS AB, 2022-01-28)
- Dagvattenutredning Kummelholmen 2 (Geo Markservice AB, 2020-10-23)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Tara Nezhadi (stadsplanerare). I projektgruppen har Karl Malmberg från miljöförvaltningen, Elin Dellström Gidmark, Per Qvist, Moa Fasih (konsult), Andreas Ristare, Sebastian Roverano, Olga Ekblom, Maria Granberg Wagén, Elin Berglund (konsult), Paulina Lindroos och Lena Remaeus från exploateringskontoret och Henrik Grell från trafikkontoret ingått. Medverkande strukturarkitekter har varit Linda Saarnak från ETTELVA Arkitekter och Helena Glantz från Urban Design.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera fastigheten Aspholmen 1 med tre flerbostadshus, varav två ersätter befintliga radhus, samt påbyggnader av befintliga bostadshus. Totalt möjliggörs cirka 150 nya bostäder som avses upplåtas som hyresrätter. Detaljplanen syftar också till att bekräfta befintlig användning som konsthall och möjliggöra en bostad för tillfällig vistelse och ateljé genom ombyggnad och påbyggnad av befintlig byggnad inom fastigheten Kummelholmen 2. I bottenvåningen möjliggörs ett café. Påbyggnaderna ska utföras varsamt och hänsyn ska tas till kulturhistoriska värden inom planområdet.

De nya bostäderna ska bidra till att utveckla en socialt hållbar

stadsmiljö, med utgångspunkt i bebyggelsemiljöns befintliga värden och karaktärsdrag. Byggnaderna ska utformas och placeras så att de tillför stadskvaliteter i relation till det offentliga rummet. Planen möjliggör levande bottenvåningar mot gatan och cykelstråket. Planen syftar till omhändertagande av dagvatten enligt stadens strategi.

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 förvaltnings-övergripande och avsikten är att tillföra området minst 4000 bostäder och förbättrade stadskvalitéer. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Mål och stadsbyggnadsstrategier för Fokus Skärholmen

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

Mål för stadsutvecklingen i Skärholmen

Sammanhållen och varierad: Skärholmen ska vara en sammanhängande stadsdel med stor variation av platser, bostäder och uttryck. En ny årsring med fantasifull arkitektur och urbana kvaliteter läggs till.

Levande och innehållsrik: Skärholmen är en stadsdel där alla får plats och kan känna tillhörighet – som är öppen, inbjudande, lever året runt och på alla tider av dygnet. Barn och ungas behov ska tas tillvara när Skärholmen utvecklas. Konst och kultur bidrar till attraktivitet, identitet och förändring.

Delaktig och demokratisk: Skärholmen utvecklas med utgångspunkt i det som finns idag och i dialog med Skärholmsborna. Det lokala perspektivet är nyckeln. Befintliga verksamheter, byggnader och platser är en tillgång och ska ges möjlighet att utvecklas ihop med det nya.

Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen

Allsidiga boendemiljöer: Skärholmens bebyggelseområden är idag funktionsseparerade. Ny bebyggelse innebär fler bostäder men också en möjlighet att utveckla en högre grad

av funktionsblandning. Det handlar om att identifiera särskilt gynnsamma lägen för ny offentlig och kommersiell service i separata byggnader eller i bottenvåningar på flerbostadshus.

Ett promenadvänligt gång- och gatunät: Möjligheten att promenera mellan målpunkter är grundläggande för en stad som hänger samman. Fotgängaren är inte bara en trafikant utan även en social aktör som ger gatan eller gångvägen liv. Möjligheter att skapa ett mer promenadvänligt och välintegrerat nät tas tillvara. Promenadvänliga gator och trygga gångstråk är tillsammans ett finmaskigt nät för rörelse. Många kopplingar till omgivande stadsdelar är lika viktigt.

En mångfald av gemensamma rum: Offentliga rum som lokala centrum, torg och parker är viktiga arenor för samspel mellan individer liksom mellan olika grupper i samhället. En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. Dessa mänskliga möten skapar inte bara en levande och intressant stad utan har också betydelse för hur vi inspireras och influeras av varandra. Processer som äger rum i det offentliga rummet öppnar för mångfald och diversitet och kan understödjas av stadsbyggande. I Skärholmen är många av dessa rum för gemenskap gröna rum och parker.

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

Plandata

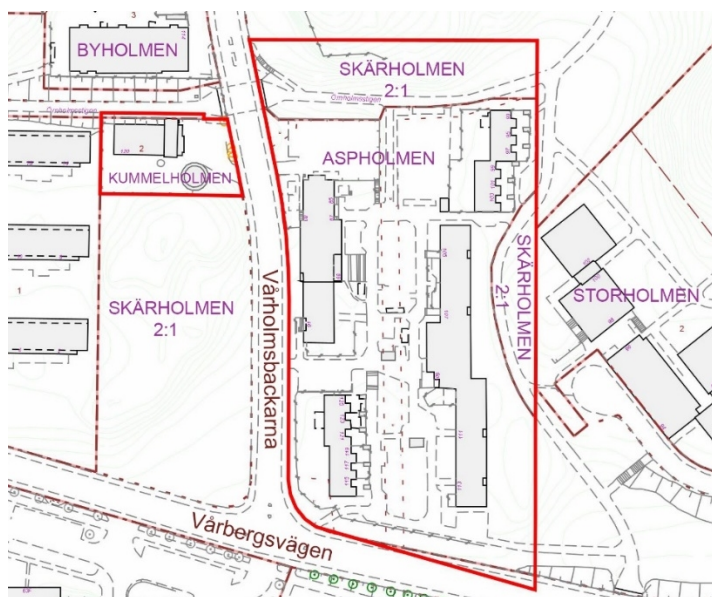
Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 19 765 kvm och utgörs av fastigheterna Aspholmen 1 (14 393 kvm), Kummelholmen 2 (1 432) kvm och del av Skärholmen 2:1 (cirka 3 800 kvm). Planområdena är beläget längs Vårholmsbackarna vid korsningen mot Vårbergsvägen. Staden äger marken inom planområdena. Aspholmen 1 är upplåten med tomträtt till Vårlov KB och Kummelholmen 2 till Kummelholmen AB. Planområdena gränsar i norr mot en gång- och cykelväg (Örnholmsstigen) samt hällmark med barr- och lövskog samt fastigheten Byholmen 3, i öster till fastigheten Storholmen 2 med ett sex våningar punkthus beläget på en höjd samt parkmark, i söder mot Vårbergsvägen och

Vårbergs sjukhem på motsatt sida av vägen. Västerut, på andra sidan Vårholmsbackarna, ligger fastigheten Kummelholmen 1 och parkmark inom del av fastigheten Skärholmen 2:1.



Ortofoto från norr. Planområdet är markerat med röd linje.



Utsnitt ur baskarta. Planområdet är markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Skärholmen och Vårberg tillhör ett av översiktsplanens fokusområden för stadsutveckling. Bebyggelse vid Vårbergs centrum, utmed Vårholmsbackarna och på markparkeringar beskrivs som område med utvecklingsmöjligheter. Aktiva bottenvåningar och utveckling av urbana stråk som kopplar samman Vårberg och Skärholmen bör främjas.

Program

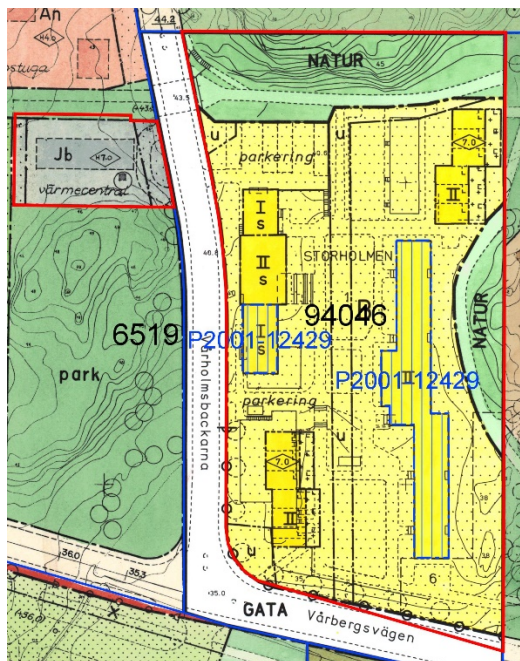
Planområdet ingår i Områdesprogram för Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg (dnr 2002-12665). Programmet bedöms inte längre vara aktuellt.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner inom planområdet är:

- Dp 94046 laga kraft 1995-06-07, som anger natur och gata, bostadsändamål, två flerbostadshus i en respektive två våningar och 12 radhus, lokaler för service och hantverk i mindre omfattning medges i byggnaden mot Vårholmsbackarna och markparkeringar.
- Dp 2001-12429 laga kraft 2005-04-26, ett tillägg till Dp 94046 som anger påbyggnad på flerbostadshusen.
- Pl6519, laga kraft 1965-12-03 som medges Jb Värmecentral, 7 meter hög byggnadshöjd inom Kummelholmen 2 samt park.

Genomförandetiden för alla gällande planer är utgången.



Gällande planer inom planområdet

Pågående planarbete

Planområdet gränsar till en pågående detaljplan för Vårbergsvägen, dnr 2016-15393, som möjliggör 1 350 nya bostäder, lokaler, förskolor, skola, boulehall, verksamhetslokaler för centrumändamål och kontor samt vård- och omsorgsboenden. Stadsbyggnadsnämnden godkände förslaget till detaljplan den 10 december 2020 och har överlämnat det till kommunfullmäktige för antagande. Den andra pågående detaljplanen i närområdet är Stångholmsbacken, dnr 2017-00513, som möjliggör cirka 490 bostäder och en förskola med åtta avdelningar. Planen har varit på granskning november/december 2021 och beräknas antas i april 2022.

Kommunala beslut i övrigt

Stadens budget

I stadens budget 2016 fick stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra Fokus Skärholmen tillsammans med övriga förvaltningar.

Markanvisning

Den 12 december 2019 beslutade exploateringsnämnden om ny markanvisning för fastigheten Aspholmen 1 och del av fastigheten Skärholmen 2:1 för att komplettera befintlig bebyggelse inom fastigheten med cirka 190 bostäder.

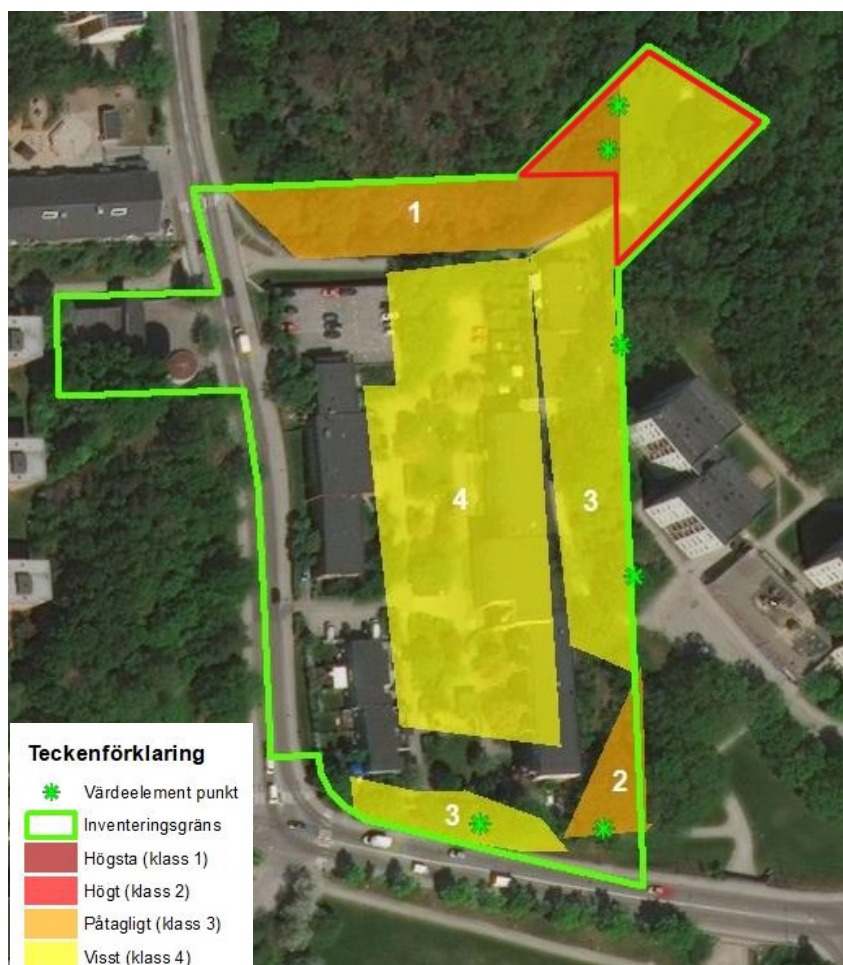
Exploateringsnämnden beslutade 27 maj 2021 att anvisa mark inom fastigheten Kummelholmen 2 till Kummelholmen AB för kulturändamål. Syftet med markanvisningen är att bekräfta befintlig användning samt möjliggöra en ombyggnation av panncentralen med tidig markreservation för eventuell påbyggnad.

Rikshintressen, strandskydd och naturreservat/Natura 2000
Området omfattas inte av rikshintressen, strandskydd eller naturreservat/Natura 2000-områden.

Förutsättningar

Natur

Två utredningar har genomförts: naturvärdesinventering och spridningsanalys för arter på äldre ekar. Planområdet består av kvartersmark med bebyggelse, parkmark, gatumark och hårdgjord parkeringsyta. Parkmarken består av hållmark med barr- och lövskog och naturmark med gräsytor.



Kartbild över inventeringsområdet med avgränsade naturvärdesobjekt färglagda efter bedömt naturvärde enligt klassningen i SIS-standarden. 1= Högsta, 2= Högt, 3= Påtagligt, 4=Visst. Noterade skyddsvärda träd är märkta som värdeelement. Området inom rödmarkerad linje har tagits bort från detaljplaneförslaget p g a negativ påverkan på skyddsvärda ekar.

Inom det inventerade området (gröna linjen i bilden ovan) identifierades fyra naturvärdesobjekt. De två brynen med stort inslag av ekar, ett i norr och ett i sydöst, bedöms ha påtagligt naturvärde (klass 3). Innergården och området med glesa ekar tillsammans med området mellan vägen och staketet i söder bedöms ha visst naturvärde (klass 4). I de två skogsbrynen liksom i det glesa eklandskapet i öst och syd finns skyddsvärda ekar.

Områdets högsta naturvärden ligger i de gamla och grova ekarna som förekommer inom området. Gamla, grova ekar är viktiga för många olika arter men är idag sällsynta. Det tar lång tid för ekar att utvecklas och det därför även viktigt att spara träd som är på väg att bli gamla. I området förekommer även en del yngre ekar som är viktiga som efterträdare. Delar av området består av lövskogsmiljöer där den hotade arten ask förekommer.



*Vänster: Befintliga uppvuxna träd utanför befintligt plank mot Vårbergsvägen.. Höger: Aspholmens innergård består av en lummig innergård med bär- och fruktträd såsom rönn, körsbär och paradisäpple.
Foto, Naturföretaget*

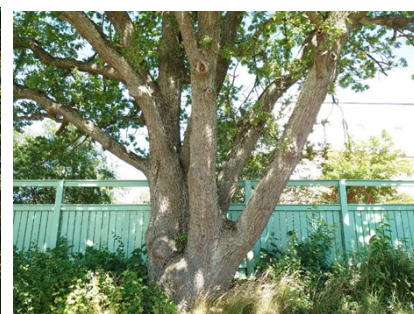
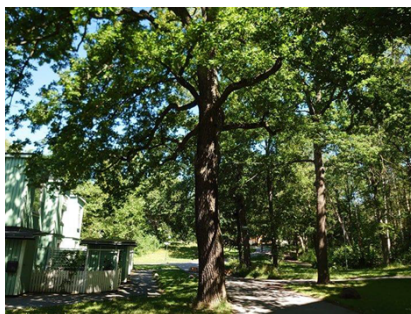


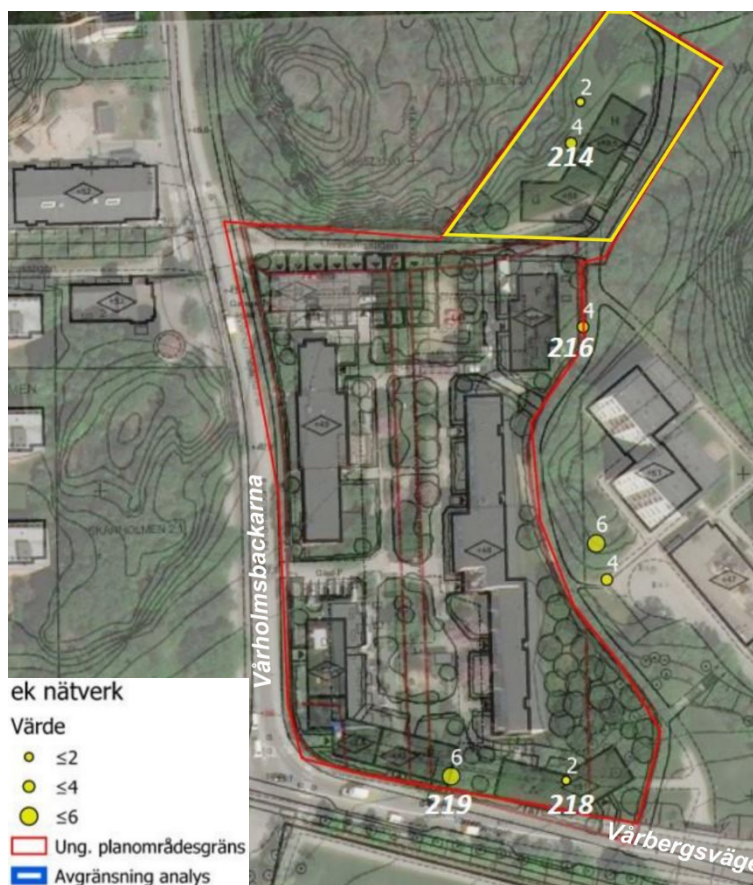
Foto på skyddsvärda ekar. Foto, naturföretaget

Naturvärden

Planområdet är omgärdat av ekområden och ingår i ett habitatnätverk för eklevande arter. Norr om fastigheten Aspholmen 1 och söder om Kummelholmen finns en hållmark med barr- och lövskog.

Genomförd utredning visar att ingen av de fyra skyddsvärda ekarna skulle spela någon betydande roll för arters möjligheter att sprida sig i det större eklandskapet. Bedömningen är därför att ekarnas betydelse för spridningssamband är marginell, och att denna aspekt inte bör ges någon större vikt i det fortsatta planarbetet. Bedömning är inte att likställa med att ekarna saknar naturvärde eller värde för ekberoende arter; till exempel finns två ekar inom fastigheten som i tidigare utredningar bedömts vara skyddsvärda. Avvägningar mellan ekarnas bevarandevärde och andra intressen bör dock baseras på andra egenskaper än deras värde för spridningssamband. Inga skyddsvärda träd påverkas av förslaget.

Nordöstra delen av planområdet (guldmärket på bilden nedan) där träd 214 ligger har tagits bort från planområdet.



214, 216, 218 och 219 är skyddsvärda och har betydelse för spridning.

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 stadsdelsområdet. I parkerna finns möjlighet till picknick, solbad, boll- och naturlek samt vinterlek. 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 Vårbergstoppen är relativt välanvänt som utflyktsmål för förskolor i närområdet, för promenader och för sportaktiviteter. Vintertid används slänterna längs toppen för pulkaåkning.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

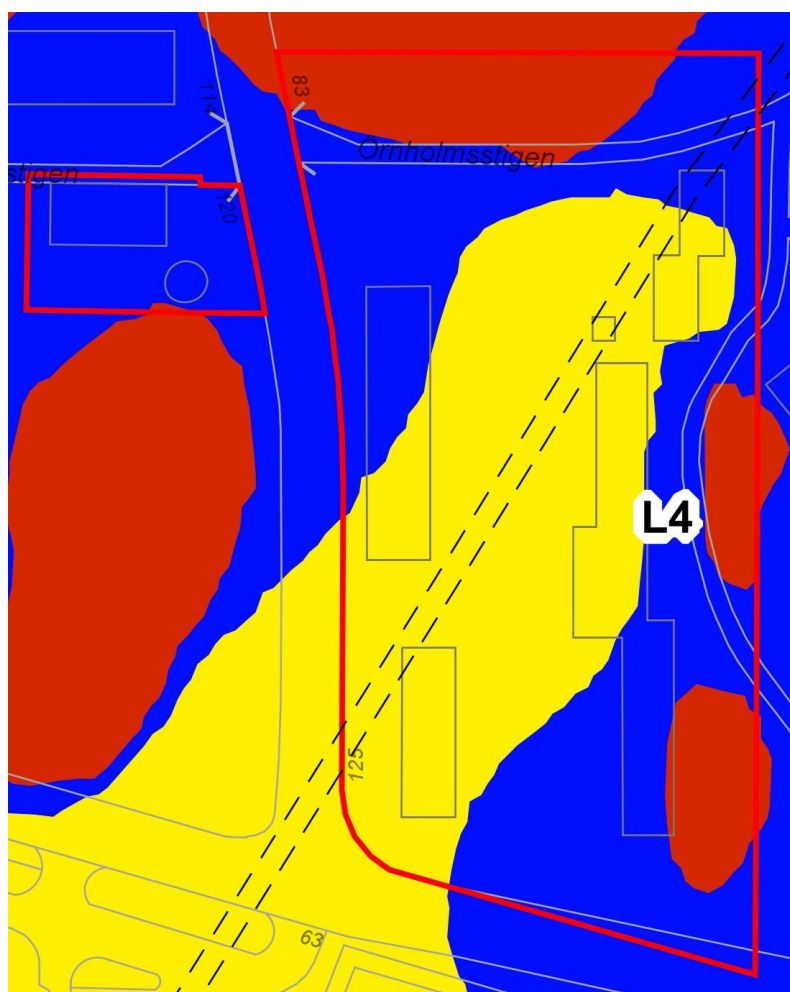
Jordarter samt befintliga ledningar

Aspholmen 1 ligger i en liten sänka i en svag södersluttning

Enligt SGU:s jordartskarta är Aspholmen en svacka med lera, omgivet av morän och berg, med angiven lermäktighet om 4 meter. Området är exploaterat och ytorna mellan befintliga byggnader har anlagts. Marken består centralt av ursprunglig lera på morän/berg. Stora delar av marken är hårdgjord med vägar, gångar samt planteringsytor. Markytan inom det bebyggda området är från +38 i norra delen till +35 i söder.

En dag- och spillvattenledning går i norr/syd riktning genom fastigheten Aspholmen 1. På nordvästra och sydvästar delen av Aspholmen finns även befintliga fjärrvärmeledningar.

Marken inom Kummelholmen består av morän.



Utsnitt ur byggnadsgeologisk karta.

Ras/skred

Risk för ras och skred föreligger inte. Ras kan förekomma i friktionsjord (sand, grus, sten, fyllnadsmaterial) om marklutningen överskrider rasvinkeln. Inga jordarter eller marklutningar finns som kan utgöra någon risk.

Skred kan förekomma i kohesionsjord (lera) vid stora ojämna belastningar och vid starkt lutande mark samt om djupa okontrollerade schakter upptas. Inga förutsättningar finns som kan utgöra någon risk.

Enligt utredningens rekommendation ska byggnaderna grundläggas med geotekniskt fast botten som underlag d v s berg eller morän på berg.

Markradon

Det finns ingen kännedom om förhöjda markradonhalter inom planområdet. Resultat av radonmätningar i befintliga byggnader inom Aspholmen 1 visar lägre värde än riktvärdet 200 Bq/m³.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall (bild 1). Med föreslagen exploatering kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden dock förändras i området.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde sekundär skyddszon.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren- Rödstensfjärden (657330-161320). Mälaren-Rödstensfjärden är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Enligt Viss (Vatteninformationssystem Sverige) bedöms Mälaren – Rödstensfjärden ha god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status enligt miljökvalitetsnormer för ytvatten. Angivna miljöproblem är kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och Irgarol (cybutryn). Kvalitetsfaktorer för koppar, krom, zink, bly, kadmium och nickel är klassade som goda. Ammoniak är inte klassat. Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk status uppnås 2021.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet leds till Mälaren-Rödstensfjärden via befintliga dagvattenledningar som ansluter till kommunalt dagvattensystem söder om exploateringsområdet. Kombinerade system saknas inom området.

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 och utemiljö

Aspholmen 1



Flygbild från väst. Fastighetsgräns är markerat med svart linje.

Inom fastigheten Aspholmen 1 finns idag en före detta skola som byggts om till bostadshus. Den före detta skolan (Storholmsskolan) uppfördes mellan 1965 och 1973 efter ritningar av arkitekten Yngve Alvå. Skolan byggdes 1995 om till bostäder. Skolans matsal och klassrum byggdes om till 45 lägenheter. Gymnastiksal och skolbaracker revs för uppförande av 12 radhus.

Den östra byggnaden och del av byggnaden närmast Värholmsbackarna byggdes på med en extra våning med 30 nya hyreslägenheter år 2005. Byggnaderna har fasader av rött tegel i löpförband med senare påbyggda våningar med fasader med vit

putskaraktär. Det förekommer vita fasadinslag, både med putskaraktär och av vitmålad träpanel.

De ursprungliga våningarna har sammanhängande stora fönsterpartier. Påbyggnaderna har enkelmonterade fönster (monterade ett och ett i ytterväggen, inte som sammanhängande fönsterband) och fönsterdörrar. Merparten fönster är vitmålade, men det finns också en mindre del fönster som är grågröna. Möjligen är den grågröna färgen ursprunglig. Det förekommer både täta räcken och pinnräcken, där pinnräckena förefaller vara ursprungliga.

Entréerna har ursprungliga, delvis glasade dörrpartier i brunbetsat trä. Den östra längans södra del har tillbyggda balkonger i trä i liknande ljusgröna kulör som radhusen mittemot.

Radhusen är i två våningar med pulpettak och fasader med lockpanel i pastellgrön kulör. Varje länga består av två byggnadskroppar förskjutna i sidled och har förgårdar och täppor. Radhusen är av enkel konstruktion och inte uppförda med tillräcklig kvalitet för en långsiktig förvaltning. De södra radhusen står till viss del på den gamla gymnastiksalens källare, vilket bidrar till en sämre konstruktion som ökar slitage och försämrar byggnadens hållbarhet. Övriga radhus är byggda med en enkel torpargrund. Detta har lett till att de i dagsläget behöver ersättas med nya byggnader som håller en godtagbar boendekvalitet.

Taken är flacka med svarta plåtdetaljer (svart papp) och takavvattning (pulpettak).

Skolbyggnaderna är sinsemellan parallellt placerade med en mellanliggande långsmal gård. Radhuslängorna ligger i skolbyggnadernas förlängning. I nordväst finns en parkeringsplats placerad på ett betongdäck.

Fasaden mot Vårholmsbackarna är relativt sluten. Marken mellan huset och gatan är planterad och kantas av en häck, men används inte som vistelseyta, trots det fördelaktiga väderstrecket. Gården avskärmas mot Vårbergsvägen med ett plank och har idag ingen kontakt med gatan. I fastighetens norra kant finns en gång- och cykelväg utan kontakt med befintlig bebyggelse som idag känns otrygg.

Innergården är grön och det finns flera stora träd. Man kan idag köra bil på gården, och det finns flera mindre parkeringsplatser som man når via innergården.



Vänster; Gamla skolbyggnader i röt tegel med påbyggnader i vitt, gångtunnel och parkeringsyta och pilträd vid parkering sett från Vårholmsbackarna. Höger; Befintliga radhus som föreslås rivas och ersätts med bostadshus och befintligt flerbostadshus inom planområdet, sett från Vårholmsbackarna,.



Vänster; Våning 1 och 2 är före detta skolbyggnad, våning 3 påbyggnad. Höger; Befintlig radhuslänga.



Vänster; parkeringsyta och berghäll norr om fastigheten. Höger; Gång- och cykeltunnel sedd från norra sidan av fastigheten Aspholmen. Oljetanken inom fastigheten Kummelholmen 2 syn i bilden.



Detaljer på befintliga byggnader (gamla skolbyggnader:) Byggnaderna har fasader av rött tegel i löpförband och sammanhängande stora fönsterpartier. Merparten fönster är vitmålade, men det finns också en mindre del fönster som är grågröna. Möjligen är den grågröna färgen ursprunglig.

Kummelholmen 2

Kummelholmen är en före detta panncentral. Byggnaden är uppförd 1966 som panncentral efter ritningar av Ingemar Benckert, HSB:s Arkitektkontor. Fastigheten har en byggnad i två våningar, en källarvåning med betongkonstruktion och en stående f.d. oljecistern. Funktionen som panncentral upphörde på 1990-talet, då Vårberg anslöts till fjärrvärme.

Byggnaden stod tom till 2013, då den dåvarande ägaren Fortum Värme överlät det gamla pannhuset till Kummelholmen AB som med små medel omvandlade det till en välbesökt konsthall. Den nedlagda panncentralen är sedan 2016 ett kulturcentrum där det visas allt från måleri till teater, dans, film och performances. Byggnaderna är grundlagda med geoteknisk fast botten som underlag. I norr, mot Örnholmsstigen, har en vertikal stödmur om upp till 3 meters höjd uppförts då vägen är nedsänkt och passerar under Vårholmsbackarna. Från byggnad och cistern ut till vägkorsning är markytan hårdgjord med asfalt och lutar mot sydost och Vårholmsbackarna.



Befintlig byggnad och oljetank inom fastigheten Kummelholmen 2.

Landskapsbild/stadsbild

Vårberg byggdes ut under 1960- och 1970-talen efter en generalplan som fastställdes 1963. Det kuperade landskapet var en viktig utgångspunkt för planeringen av Vårberg och Skärholmen. Bostadshusen är placerade i rader eller i vinkelräta formationer. Bebyggelsen är tänkt att förstärka landskapets karaktär. Punkthus är därför placerade på höjder, lamellhus och skivhus i dalgångar. Planeringen följde tidens ideal med trafikseparering där gång- och cykelvägar ligger i bilfria gröna stråk. Kvarteren är många och små, med sinsemellan olika gestaltning. Anledningen till detta bottnar delvis i den kuperade terrängen men främst i den stora andelen privata byggherrar och mängden anlitate arkitekter. Detta har gett en varierad stadsbild med en väsentligt djärvare, mer internationellt orienterad arkitektur än i närliggande stadsdelar. Bebyggelsen i anslutning till planområdet utgörs av lamellhus i tre våningar, grupperade kring öppna gårdar och punkthus i sju till åtta våningar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Kummelholmen 2 (den gamla panncentralen) är grönklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Flerbostadshusen inom fastigheten Aspholmen 1 (de före detta skolbyggnaderna) är gulklassade, det vill säga är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Radhusen uppfördes 1995 och har ännu inte klassificerats. Omvandlingen av skola till bostäder har varit varsam.

Påbyggnaden som gjordes 2005 är omsorgsfullt utformad och anpassar sig väl till de ursprungliga byggnaderna.



Kulturhistorisk klassificering

Kulturlandskap

Vårberg och Skärholmen är representanter för 1960- talets stadsbyggande i Stockholms stad. Värdefulla karaktärsdrag är den grönskande stadsbilden, anpassningen till terrängen samt inslaget av många relativt små bebyggelsegrupper som skiljer sig åt i sin gestaltning och ofta har en tydligt modernistisk och ganska djärv gestaltning.

Fornlämningar

I sydöstra delen av planområdet har det funnits en fornlämning. Gravfältet L2016:232 är undersökt och borttaget. Skyddet enligt 2 kap kulturmiljölagen gäller därför inte och det finns inga hinder för markarbeten ur fornlämningssynpunkt. Det finns alltså inget särskilt att beakta avseende schakt inom eller i närheten av det markerade området för det borttagna gravfältet. Däremot gäller precis som överallt annars att om fornlämning ändå påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsens enhet för kulturmiljö.

Offentlig service

Skola och förskola

Förskolorna Rosengården, Båtholmen och Backen ligger inom 100–300 meter och Vårbergsskolan, Lillholmsskolan, Västerholmsskolan, Österholmsskolan samt Söderholmsskolan inom 200–700 meters radie. I angränsande detaljplan för Vårbergsvägen planeras en ny förskola och en ny F till 9-skola för cirka 900 elever. I detaljplan för Vårbergsvägen fanns en annan förskola med åtta avdelningar (Klubbholmen 2 m fl. vid Ekholmsvägen 133) vilken fick laga kraft i separat detaljplan 2019.

Sjukvård

I Vårbergs centrum och Skärholmen centrum, inom cirka 200-500 meter från planområdet, finns vårdcentraler, specialistläkare och tandläkare.

Kommersiell service

I Vårbergs centrum finns närservice. Större utbud finns i Skärholmens centrum där det även finns kulturverksamhet såsom bibliotek och teater. Cirka 1,5 km från planområdet ligger Kungens Kurva, ett storskaligt handelsområde med kommersiell service. Vårbergs idrottsplats ligger inom 300 meter.

Gator och trafik

Gatunät

Vårberg kopplas i framtiden ihop med västerort och norra Stockholm genom Förbifart Stockholm, som beräknas vara färdigbyggd 2030 Vårbergsvägen är huvudgata för trafik till E4. Vägen har en körbanebredd på cirka 11 meter söder om planområdet. Det innebär att det finns plats för två fordon i bredd i vardera riktningen. Vårholmsbackarna fungerar också som en huvudgata och har en körbanebredd på cirka 9 meter. Området är trafikseparerat. Gång- och cykelbanor går främst genom parkstråk som knyts samman av tunnlar under gator. Planskilda korsningar (gångtunnlar) finns under Vårholmsbackarna och Vårbergsvägen.

Biltrafik

Vårbergsvägens breda och raka utformning inbjuder till högre hastigheter än de påbjudna. Hastigheten är idag 50 km/h och har ett dygnflöde på 3000 - 9000 fordon per dygn. Det finns idag ingen möjlighet till parkering längs gatan. Vårholmsbackarna har ett dygnflöde på ungefär 5000 fordon per dygn idag och hastigheten är 30 km/h. Gång- och cykeltrafikanter har få möjligheter att korsa gatan på ett säkert sätt.

Gång- och cykeltrafik

Längs Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna finns dubbelsidiga gångbanor. Dubbelriktade gång- och cykelbanor planeras längs Vårbergsvägen. Gång- och cykeltrafik sker i övrigt till stor del i parkstråk. Planskilda korsningar (gångtunnlar) finns under Vårholmsbackarna och Vårbergsvägen. Gångtunnlar är positivt ur trafiksäkerhetsaspekt men de kan upplevas som otrygga, speciellt under dygnets mörka timmar. Gångtunneln norr om fastigheterna Kummelholmen 2 och Aspholmen 1 kopplar området till Skärholmen centrum. Öster om fastigheten Aspholmen 1 sträcker sig en gång- och cykelväg i parkmark som kopplar området söder om Vårbergsvägen och planområdet till Skärholmens centrum. I Vårbergs centrum startar även ett huvudstråk för cykel som ansluter till pendlingsstråket utmed E4 vid Kungens kurva via Skärholmen centrum.

Kollektivtrafik

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Inom 300 meter från planområdet ligger Vårbergs tunnelbanestation.

Vårbergsvägen trafikeras av buss 135 som går mellan Vårbergs centrum och Hägersten samt busslinje som ersätter tunnelbanan nattetid under vardagsnätter. Vidare trafikeras vägen av buss som tillhör närtrafiken och går lokalt mellan Skärholmen och Vårberg.

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

Stadsdelsområdet knyts med innerstaden genom tunnelbanans röda linje. Framtida planerade kollektivtrafikutbyggnader så som Spårväg Syd och ny tunnelbana Älvsjö – Fridhemsplan kommer ytterligare att förbättra områdets kollektivtrafikläge.

Tillgänglighet

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

Störningar och risker

Förorenad mark

Aspholmen 1

Provtagningar visar att marklagren på fastigheten uppfyller de krav som ställs för Naturvårdsverkets klassning om känslig markanvändning. Den samlade bedömningen är att området är lämpligt för bostäder och att permanent vistelse inte innebär någon risk för hälsa, naturvärden eller vattenförekomster.

Som framgår av analysresultaten har det skett en viss anrikning av ämnen i lerlagret. Troligtvis har dessa kommit från fyllnadsmassorna, i vilka, halter av föroreningar sannolikt varit högre historiskt sett. Lerlagret betraktas som inert ur ett transportperspektiv och fungerar som ett isolerande lager i vilket ämnen från friktionsjorden fastnar och på så sätt hindras från att ta sig ned i berggrunden. Givet att samtliga resultat underskrider respektive riktvärde för KM (känslig markanvändning) görs bedömningen att det inte krävs någon avhjälpande åtgärd.

Kummelholmen 2

Fastigheten sanerades 2011 på uppdrag av AB Fortum Värme. 2013 genomfördes en miljöteknisk markundersökning. Resultatet av jordprovtagningen visade att halterna i jorden under tankrummet var hälsofarliga och att det krävdes en sanering av delar av betongplattan och underliggande jord vid en rivning av anläggningen eller om rummet skulle användas för annan verksamhet än tankrum. Bedömningen var att den högsta föroreningskoncentrationen (halten) fanns rakt under spillet. Föroreningen hade inte spridit sig i sidled då det inte förekommer något grundvattenflöde inom denna zon. Föroreningskoncentrationen minskade på djupet.

2014 sanerades golvet. Hela golvets yta (30 kvm) och överbetong (100 mm) bilades bort och nytt golv gjutits.

Genomförd luftutredning av tankrummet (utförd 2021-12-08) visar att det finns lukt av "olja" i rummet. Man kan se att det är svart längst väggarna. Det är troligt att de uppmätta ämnena kommer från vägg/tak, då golvet är sanerat.

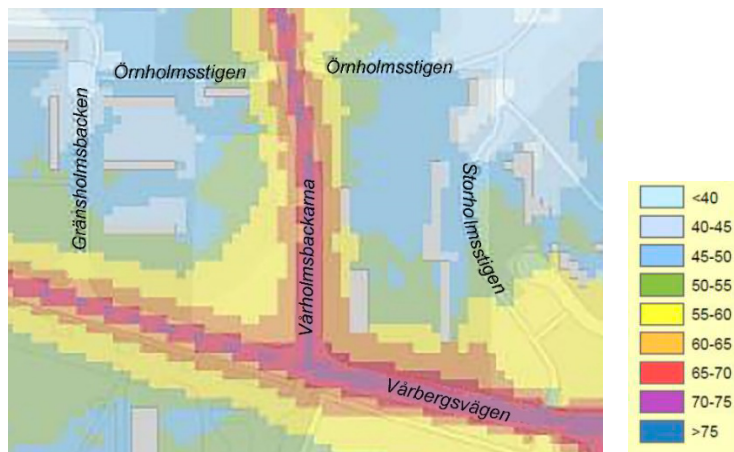
Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna. Ljudnivån längs Vårbergsvägen är 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Marken inom Aspholmen 1 består i stort del av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna.



Utdrag ur Bullerkartläggning Stockholm för 2012

Översvämning

Genomförd analys visar att det finns några instängda områden inom Aspholmen 1. Det förefaller inte gå några betydande flödesvägar av vatten vid skyfall genom fastigheten.

Öster om planers hus F finns en lokal lågpunkt där vatten som kommer uppifrån kullen i öster riskerar att stanna och rinna ner i garaget vid skyfall. För att hantera detta bör marken höjas lokalt så att vattnet leds vidare mot söder.

Planförslag

Planförslaget möjliggör uppförande av cirka 150 bostäder inom fastigheten Aspholmen 1 genom nybyggnation av tre nya bostadskroppar och påbyggnad av befintliga byggnader. Planen ger även planstöd till befintlig verksamhet konsthall och möjliggör för en bostad för tillfälligt vistelse och ateljé genom påbyggnad av befintlig byggnad inom fastigheten Kummelholmen 2. I bottenvåningen möjliggörs ett café.

Ny bebyggelse

Aspholmen

Planförslaget innehåller ett kvarter med tre nya lamellhus i fem till sju våningar. Befintliga radhuslängor föreslår rivas och befintliga byggnader byggas på med en våning.

Byggnadsvolymer är enkla med låglutande tak. Byggnadernas höjd varierar. Där nya hus angränsar till befintliga är husen lite lägre. Mot norr, där de inte skuggar innergården, är de högre.

Fasadutformning och material är varierad inom en sammanhållen

material- och kulörpalett. Parkeringsplatser anordnas i två underjordiska garage under hus A-C och under gården.



Situationsplan, ETTELVA Arkitekter



Flygbild med planerade och befintliga hus. Illustration ETTTELVA Arkitekter

Hus A-C

Hus A-C består av en vinklad lamell som placeras längs korsningen Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna. Hus B och C ersätter befintligt radhus som föreslås rivas. Hus A och B är i sex våningar men hus C som angränsar till befintlig byggnad är lägre, i fem våningar. Huskroppen består av tre trapphus och 45 bostäder i olika storlekar. Entréer och förgårdsmark med planteringar placeras mot gatan för att bidra till ett tryggare gaturum. Byggnaderna har genomgående entréer, alltså entréer även från gård. I korsningen Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna bildas en liten plats (cirka 100-160 kvm) med möjlighet till lokaler i entréplanet. Under husen och del av gården runt husen anordnas garage (västra garaget) med infart via ramp från Vårbergsvägen.



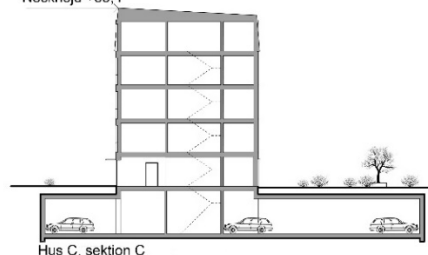
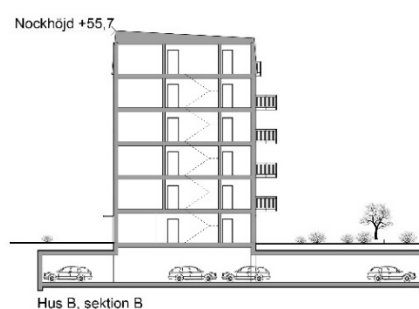
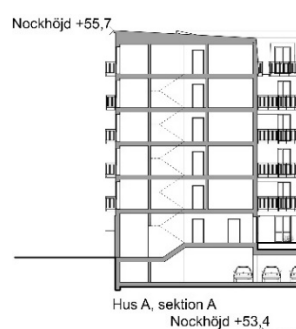
Perspektiv hus A-C. Vy från Vårbergsvägen. Hus C som angränsar till befintlig byggnad föreslås vara lägre. I korsningen Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna föreslås en liten plats (cirka 100-160 kvm) med möjlighet till lokaler i entréplanet. ETTTELVA Arkitekter



Hus A i höger, vy från Värbergsvägen, ramp till garage och befintligt hus i höger. ETTTELVA Arkitekter



Hus A, vy från Värbergsvägen och befintligt hus i höger. ETTTELVA Arkitekter



Sektion hus A-C, På plankartan medges nockhöjd med marginal. ETTTELVA Arkitekter



Hus A-C, plan 1 entré, Lokaler är markerat med magenta. ETTTELVA Arkitekter



Hus A-C, plan 2-5, ETTTELVA Arkitekter



Hus A-C, plan 2-5, ETTTELVA Arkitekter



Fasad mot väster (Vårholmsbackarna)



Fasad mot söder (Vårbergsvägen)

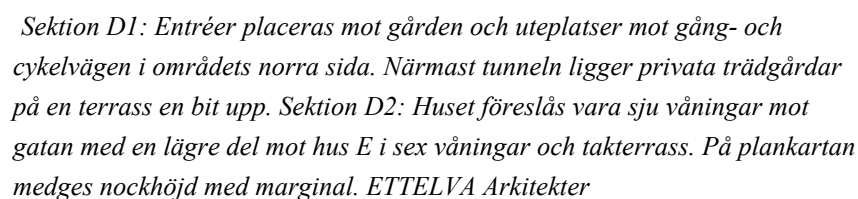
Hus A-C, plan, gatufasader. ETELVA Arkitekter

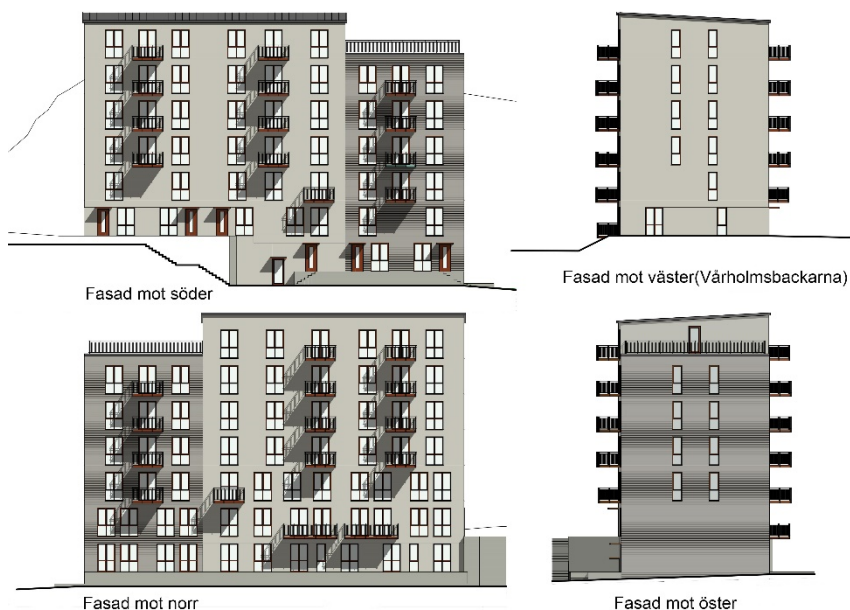
Hus D

Hus D är ett lamellhus som placeras med långsidan mot gång- och cykelvägen norr om planområdet och med kortsidan mot Vårholmsbackarna. Huset föreslås vara sju våningar mot gatan med en lägre del mot hus E i sex våningar och takterrass. Huset består av sex marklägenheter med radhuskaraktär och 27 bostäder i olika storlekar (totalt 33 bostäder). Entréer placeras mot gården och uteplatser mot gång- och cykelvägen i områdets norra sida. Närmast tunneln ligger privata trädgårdar på en terrass en bit upp. De tillför trygghet till miljön runt gångtunneln. Höjdskillnaden tas upp med en extra terrassering med planteringar.



Hus D, vy från Vårholmsbackarna. Del av huskroppen mot hus E är lägre och har takterrass. ETELVA Arkitekter





Hus D, fasader. ETTTELVA Arkitekter

Hus E och F

Hus E och F består av ett vinklat lamellhus. Hus E:s norra fasad vetter mot gång- och cykelvägen norr om planområdet och östra delen av fasaden till hus F vetter mot gång- och cykelvägen öster om planområdet. Byggnadskroppen uppförs i sex våningar. Hus E består av fyra marklägenheter med radhuskaraktär och 16 bostäder i olika storlekar (totalt 20 bostäder). Hus F består av tre marklägenheter med radhuskaraktär och 19 bostäder (totalt 22 bostäder). Balkonger, uteplatser och genomgående entréer placeras mot gång- och cykelvägen för att bidra till ett tryggare stråk.



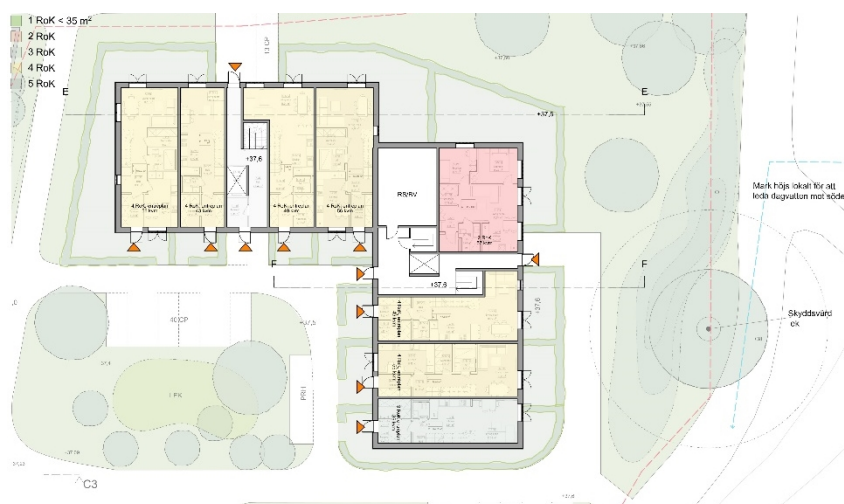
Perspektiv hus E och F. Vy från gång- och cykelvägen. ETTTELVA Arkitekter



Hus E, elevation

Hus F, sektion F

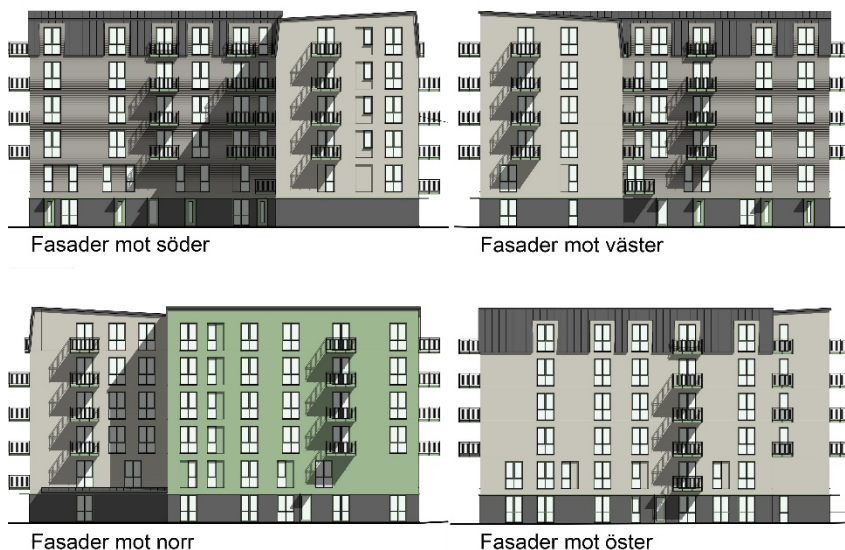
*Hus E och F, sektioner. På plankartan medges nockhöjd med marginal.
ETTELVA Arkitekter*



Hus E och F, plan 1, entré. ETTTELVA Arkitekter



Hus E och F, plan 2. ETTTELVA Arkitekter



Hus E och F, fasader. ETTELVA Arkitekter

Påbyggnader

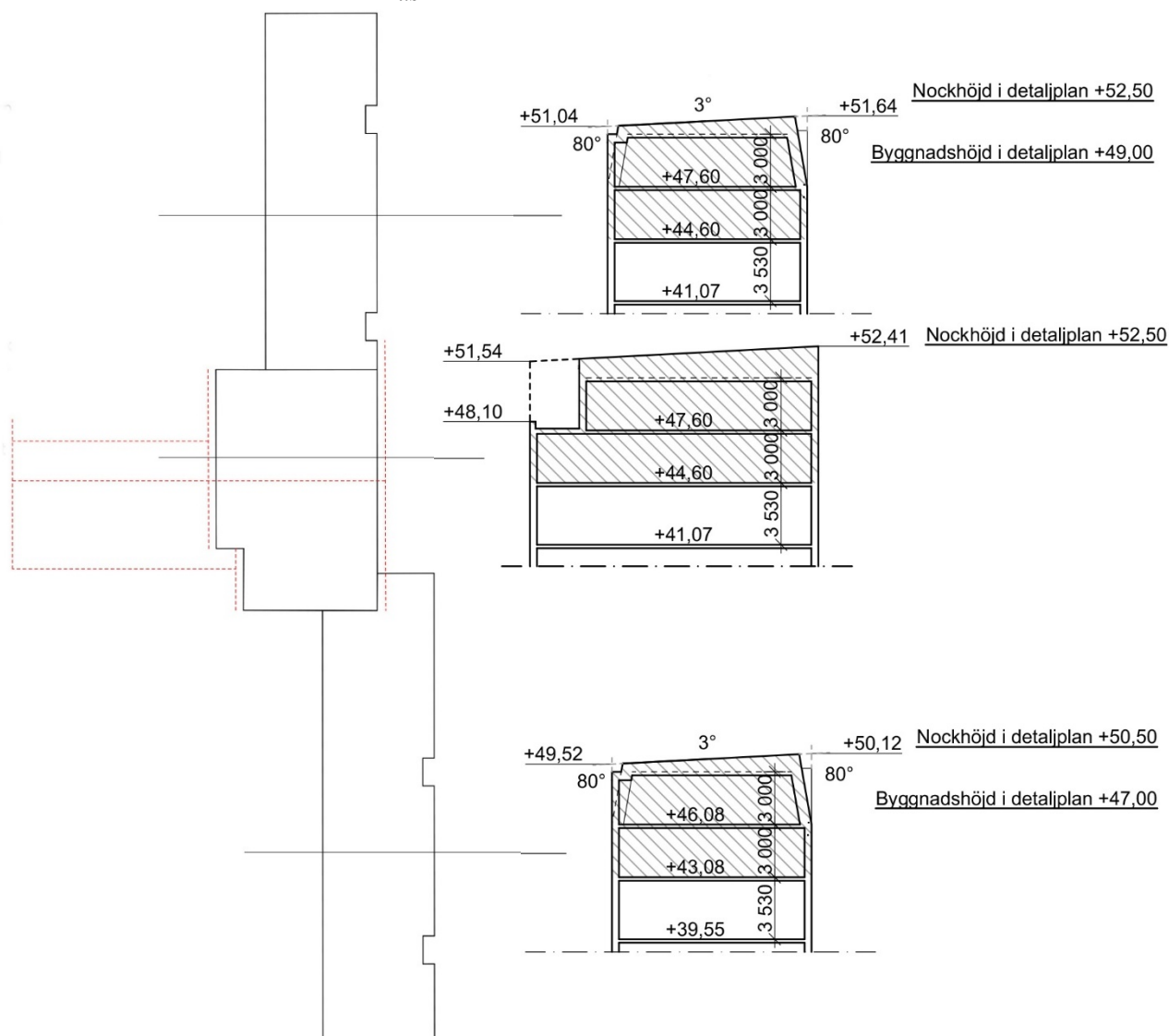
Den befintliga bebyggelsen föreslås byggas på med ytterligare en våning. Det östra huset mot kullen (Hus 1) får då totalt fyra våningar, det västra mot Vårholmsbackarna (Hus 2) får tre våningar. Det östra huset är sedan tidigare påbyggt med en våning som får ny fasadbeklädnad. De nya påbyggnaderna utformas som takvåningar med ett låglutande tak samt en brant fasad med takkupor. Våningen får karaktären inredd takvåning lika nya bostadshus, och knyter på detta sätt ihop områdets bebyggelse till en helhet. Den befintliga påbyggnaden kläs med bandplåt lika takvåning alternativt tegel lika ursprungligt hus, eller mörk puts. Om tegel används ska skarven mellan nytt och gammalt tegel utformas med omsorg till exempel med en fris eller livförskjutning. Utformning av fönster och balkongräcken ska harmoniera med befintliga hus. Det övre taket ska vara låglutande och kläs med mörk takpapp eller takplåt.

Bevarande av befintliga byggnader och påbyggnadernas utformning och fasadmateriäl säkras med bestämmelser k2 och f1 och f 8 på plankartan. k2= Vid underhåll och ombyggnad ska hänsyn tas till karaktärsbärande element som härrör från byggnadens ursprungliga användning. Som karaktärsbärande element räknas tegelfasad, entréparti, fönster och balkongräcken. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadens karaktärsbärande detaljer. f1= Fasad som tillkommer ska utföras i tegel, slät mörk puts eller bandplåt. Påbyggnaderna ska ha takvåningskaraktär och samspela med både de ursprungliga byggnaderna och den tillkommande bebyggelsen. f 8= Den översta våningen ska vinklas in i

förhållande till övrig fasad. Fasaderna tillåts bilda frontespiser max 4 meter breda, totalt max 50 % av fasadens längd.



Hus 1



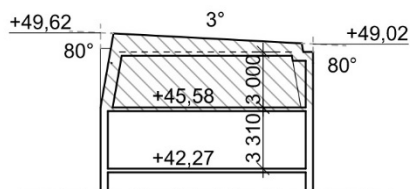
Påbyggnaden utförs som en plåtklädd takvåning. Huvuddelen av taket är låglutande, 3-10 grader. Närmast fasaden är taket brant, 80 grader. Fasaderna tillåts bilda frontespiser max 4 m breda, totalt max 50% av fasadens längd. Dessa fasader har inte den branta takdelen, utan fungerar som ett vanligt pulpettak. Där kan inte bestämmelse om byggnadshöjd tillämpas. På plankartan medges nockhöjd med marginal.



Hus 2

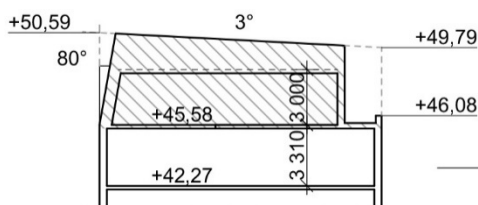
Nockhöjd i detaljplan +50,00

Byggnadshöjd i detaljplan +46,50



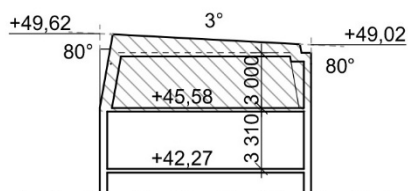
Nockhöjd i detaljplan +51,50

Byggnadshöjd i detaljplan +48,00



Nockhöjd i detaljplan +50,00

Byggnadshöjd i detaljplan +46,50



Påbyggnaden utförs som en plåtklädd takvåning. Huvuddelen av taket är låglutande, 3-10 grader. Närmast fasaden är taket brant, 80 grader. Fasaderna tillåts bilda frontespiser max 4 m breda, totalt max 50% av fasadens längd. Denna fasad har inte den branta takdelen, utan fungerar som ett vanligt pulpettak. Där kan inte bestämmelse om byggnadshöjd tillämpas. På plankartan medges nockhöjd med marginal.



Befintliga hus får en våning påbyggnad. Påbyggnaderna ska utföras i tegel, slät mörk puts eller bandplåt. ETTTELVA Arkitekter

Gården

Gården föreslås få mer grönyta för umgänge och utevistelse än den har idag. Angöringsgatorna, som idag har bilvägskaraktär, omgestaltas som gångbanor som endast är körbara för angöringstrafik och sopbil.

Husen har privata trädgårdar och uteplatser mot innergården, Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna. Trädgårdarna ger gatorna en grön och trivsamt karaktär. När husens framsidor är vända mot gatan känns det tryggare och trevligare att röra sig där. Under gården på södra delen av fastigheten finns östra garaget.



Visionsbild på inne gården. ETTTELVA Arkitekter

Gestaltungsprinciper

Gestaltning av påbyggnader hus 1 och 2

De nya påbyggnaderna utformas som takvåningar med ett låglutande tak samt en brant fasad med takkupor. Våningen får

karaktären av inredd takvåning, lika nya bostadshus, och knyter på detta sätt ihop områdets bebyggelse till en helhet. Den befintliga påbyggnaden kläs med bandplåt lika takvåning alternativt tegel lika ursprungligt hus eller mörk puts. Om tegel används ska skarven mellan nytt och gammalt tegel utformas med omsorg, t ex med en fris eller livförskjutning.

Utformning av fönster och balkongräcken ska harmoniera med befintliga hus. Det övre taket ska vara låglutande och kläs med mörk takpapp eller takplåt. Det östra huset är sedan tidigare påbyggt med en våning som får ny fasadbeklädnad.

Gestaltning av nya byggnader, hus A-F

Byggnadsvolymerna är enkla med låglutande tak. Byggnadernas höjd varierar. Där nya hus angränsar till befintliga är husen lite lägre. Mot norr, där de inte skuggar innergården, är huskropparna högre. Den tillkommande bebyggelsen är tänkt att samspela med det som redan finns på platsen. Viktiga grundelement från befintlig bebyggelse, tas upp i de nya husen och knyter samman nytt och gammalt. Utformning av nya byggnader regleras med f2, f3 och f6 bestämmelser på plankartan.

f2= Fasader ska utföras av ljust bruten puts, tegel eller trä och utföras utan synliga elementskarvar.

f3=Utöver angiven byggrätt får balkonger kraga ut högst 2,0 meter från fasad. Balkonger får inte glasas in.

f6=Utöver angiven högsta nockhöjd får anordningar för takterrass anordnas.



Vänster bild: För att hålla ner skalan har vissa tak ett brant fall med takfot en våning ned. Höger bild: Fasadkompositionen är genomgående saklig och stram. Fönster sitter placerade ovanför varandra och där fönster har avvikande storlek har fasaden en relief eller ram. ETTTELVA Arkitekter

Den tillkommande bebyggelsen består av totalt sex nya trapphus. Fasadutformning- och material är varierad inom en sammanhållande material- och kulörpalett.



Rött tegel



Grånat trä



Puts i bruten vit



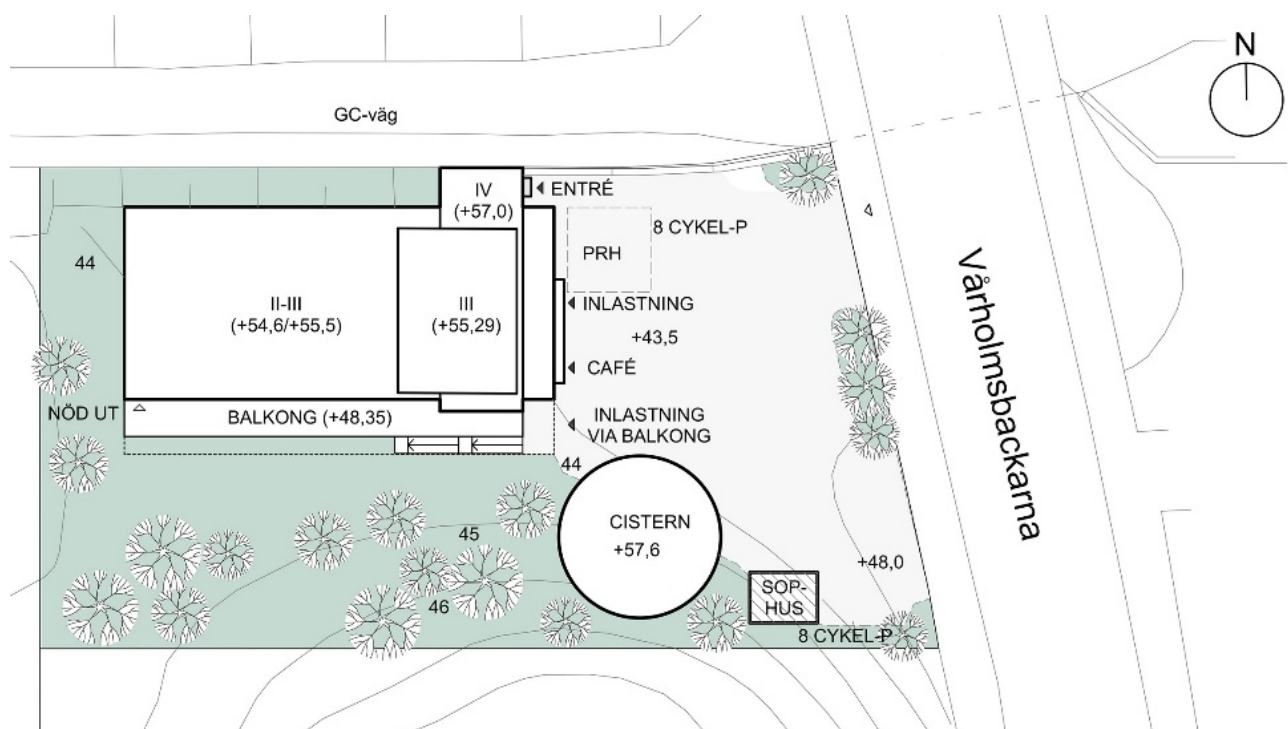
Puts i grågrön

En fasadkomposition som är genomgående saklig och stram föreslås. Fönster sitter placerade ovanför varandra och där fönster har avvikande storlek har fasaden en relief eller ram.

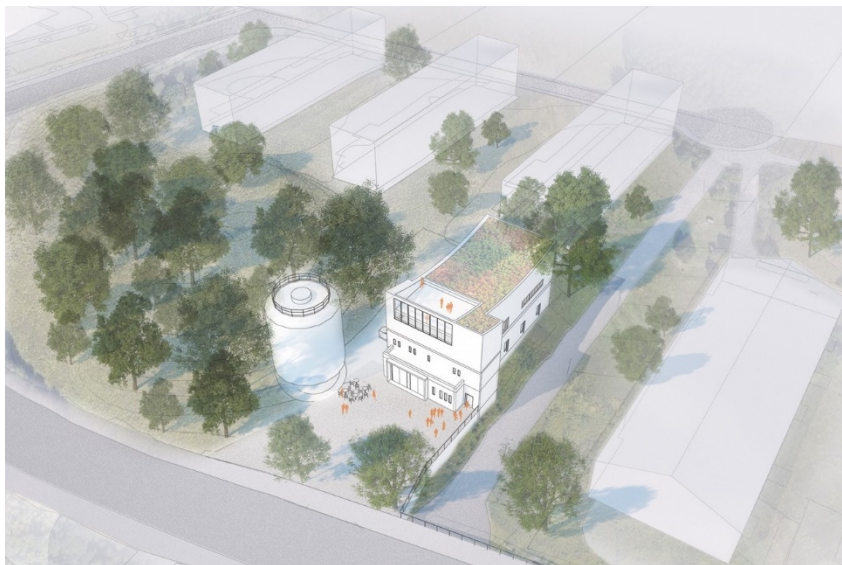
Entréer föreslås vara utformade för att ge byggnaderna extra dignitet. De är inbjudande och tillför trygghet till platsen. Räckten föreslås utformas som pinnräcken lika befintliga.

Kummelholmen

Planförslaget möjliggör en långsiktig utveckling av konsthallsverksamheten genom en ändring av fastighetens användningsbestämmelse till *centrum*. *Konsthall med tillhörande ändamål som ateljéer, verkstäder och café*. Planförslaget möjliggör en komplettering med ett mindre café i markplan, en gästlägenhet för konstnärer i det övre planet samt en påbyggnad med 4-5 konstnärsateljéer och en takterrass. Oljetanken ändras inte och behöver inte saneras.



Situationsplan, Urban Design



Fågelyvy, Urban Design



Perspektiv från Vårholmsbackarna. Urban Design



Perspektiv från gång- och cykelvägen norr om fastigheten. Urban Design

Påbyggnadens gestaltning

Den arkitektoniska idén bygger på att låta panncentralens rustika betongvolym lämnas oförvanskad och utgöra ett fundament till en lättare påbyggnad. Detta ger byggnaden en förankring i både platsen och historien. Den nya delen innebär att Kummelholmen byter funktion från panncentral till konsthall och ateljéer och en permanent samlingsplats för konst och kultur skapas i Vårberg. Tillbyggnaden innehåller 4-5 konstnärsateljéer och en generös takterrass med utsikt mot entréplatsen. Den adderade, lätta ateljévåningen kontrasterar mot den befintliga byggnadens tunga betongvolym. Planformen följer den gamla panncentralens form, men sektionens båge adderar ett karaktärsfullt tak, som förstärker påbyggnadens lätthet. Stora fönster och portar öppnar ateljéerna mot naturmarken i söder tillsammans med en utkragande balkong för in- och utlastning.

Bevarande av befintlig byggnad och cistern och påbyggnadens utformning och fasadmateriäl säkras med bestämmelser q1, q2, r1, k1, f4, f6 och f7 på plankartan. För bestämmelserna gäller följande:

q1= Ursprungliga byggnadsvolymer ska bevaras och fortsätta att vara avläsbara i sin slutna, tidstypiska och karakteristiska form.

Påbyggnad på tak tillåts. Ursprungliga stödmurar och betongfasader med gjutmönster ska bevaras. Ursprungliga fönsteröppningar ska bevaras men får förstöras om det krävs för att klara brand- och/eller tillgänglighetskrav.

q2= Oljecistern med korrugerad plåt och metallstängsel på tak ska bevaras i sin nuvarande utformning och kulör, men får kompletteras med port samt fönster. Fönster får ej placeras mot norr eller öster.

r1= Byggnaden får inte rivas.

k1= Ändringar av exteriören ska ta särskild hänsyn till byggnadens tidstypiska arkitektur med dess slutna formspråk och till dess ursprungliga karaktär som panncentral. Underhåll av fasad ska utföras med betong och gjutform lika befintlig.

f4= Påbyggnaden ska utformas med hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär.

f6= Utöver angiven högsta nockhöjd får anordningar för takterrass anordnas.

f7= Takytan ska förses med vegetation.

Platser och torg

I samband med den nya bostadsbebyggelsen inom Aspholmen skapas en liten mötesplats med lokallägen i entréplanet i korsningen av Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna.

Inom Kummelholmen bildas en mötesplats med uteservering genom planerat café på entréplanet.

Gator och trafik

Gatunät

Befintligt gatunät påverkas inte i någon större utsträckning av aktuell plan. Ny infart anordnas från Vårbergsvägen.

Inom planen för Vårbergsvägen, Dp 2016-15393, har planerats en ombyggnad och flytt av Vårbergsvägen. Vid ombyggnationen flyttas fokus från biltrafik till gång-, cykel- och kollektivtrafik. Ombyggnaden av vägen bidrar till en mer stadsmässig struktur med flera korsningar och ändamålsenliga kvarter för bebyggelse. Med trädplanteringar och gång- och cykelbanor blir gaturummet enhetligt och får en tydlig dignitet som huvudgata. Hastigheten kommer att sänkas. Omvandlingen bygger i stora drag på att minska vägbredden till 7,0 meter samt att tillföra tydlig gång och cykelstråk, trädplanteringar samt viss möjlighet till angöring. På båda sidor ryms gångbana och på södra sidan en dubbelriktad cykelbana.

Biltrafik

Infart till planerade garage kommer att ske genom ramp från Vårbergsvägen. Höjdskillnaden kräver att ett vilplan anläggs innan utfart till Vårbergsvägen. Vilplanet bör vara 5 meter långt och luta max 2,5 % (1:40). Lutningen på resterande del av ramp blir cirka 8,3% (1:12). Exakt utformning av ramp och placering av garageportar studeras vid projekteringen.

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.

Angöring och bilparkering

Aspholmen 1

Fastigheten Aspholmen 1 angörs med bil från Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna.

Planområdet ha ett läge med god tillgång till kollektivtrafik och i anslutning till stadens cykelvägnät. Parkeringstal för bil har beräknats enligt riktlinjer för projektspecifikt läge (avstånd till kollektivtrafik, centrala Stockholm mm). Det lägesbaserade

parkeringsstalet inkluderade besöksparkering är 0,55 bilparkeringsplatser per lägenhet. Parkeringsstalet sänks med ca 15 procent om mobilitetsåtgärder införs. Det vill säga ett parkeringstal för bilar på 0,495.

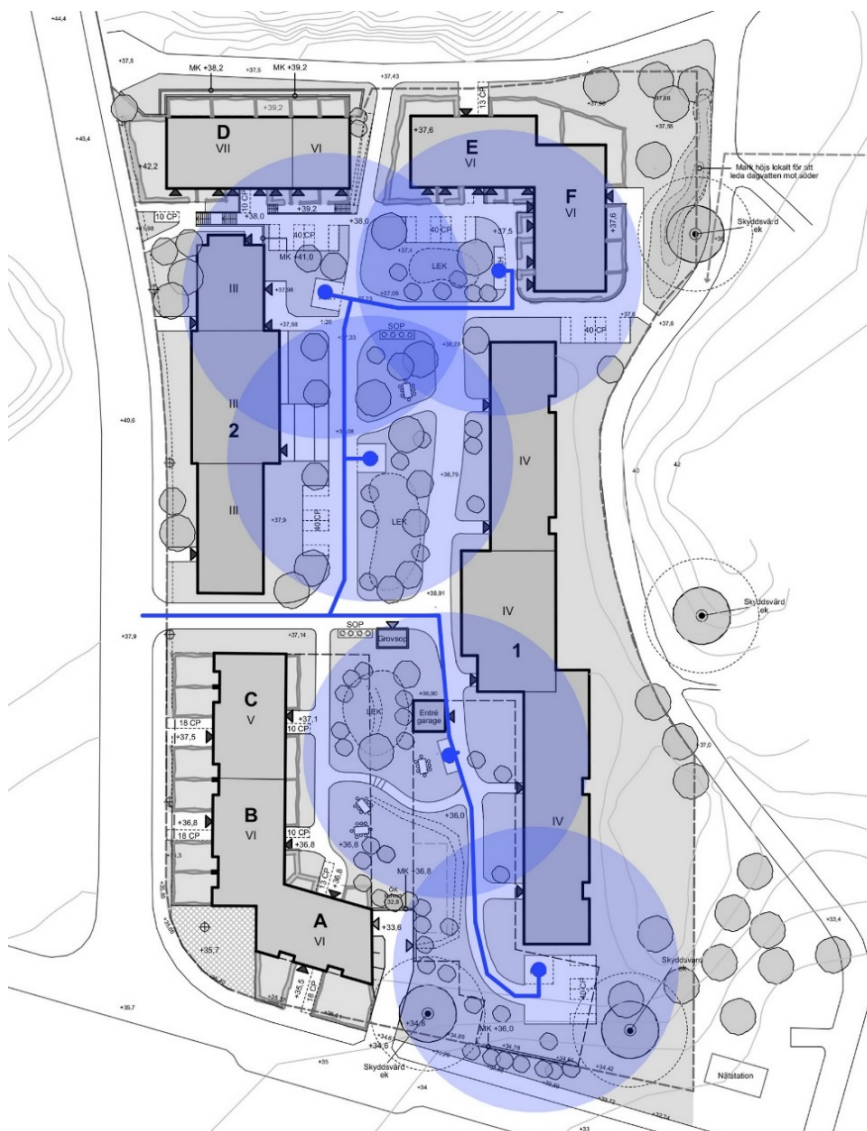
Inom fastigheten finns idag 63 markparkeringar vilka tas bort i och med planen. Bilparkering anordnas i två underjordiska garage. För bilparkering planeras 109 bilplatser samt sex bilplatser för personer med rörelsehinder (PRH), totalt 115 bilplatser. I garage under hus A-C möjliggörs 68 bilplatser + 1 PRH och i garage under gård 41 bilplatser. Markparkering (fem PRH-platser) medges endast för personer med rörelsehinder.

Mobilitetsåtgärder som föreslås är cykelrum med möjlighet för tvätt, verkstad e t c samt laddning för elcyklar och pumpar.

Nyproduktion och påbyggnader består av 154 bostäder och befintliga bostäder är 78. Men ett p-tal på 0,495 behövs 114 bilplatser. Inom fastigheten planeras 115 bilplatser.



Garage under hus A-C innehåller 68 p-platser + 1 PRH och garage under gård har 41 p-platser. Fem PRH anordnas på gården (markparkering.)



Samtliga bostadsentréer som inte har garage med PRH-plats ligger inom 25 meter från PRH-parkering.

Kummelholmen 2

Närmast entrén anordnas en parkeringsplats för rörelsehindrade (PRH).

Gång- och cykeltrafik

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

Ny sektion för Vårbergsvägen med en separerad dubbelriktad cykelbana planeras i angränsande detaljplan direkt söder om planområdet.

Gång- och cykelvägen norr om och öster om planområdet påverkas positivt av planen genom att placering av balkonger, uteplatser och entréer mot stråket tillför gör stråket tryggare.

Inom Aspholmen planeras 597 cykelplatser, d v s 2,5 per lägenhet. Cykelplatser anordnas i källare i befintliga hus och även cykelställ utomhus i entrénära lägen.

Inom Kummelholmen anordnas 16 cykelplatser utomhus.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom gångavstånd till Vårbergs tunnelbanestation vilken nås inom 300 meter. Inom planen för Vårbergsvägen har ny busshållplats planerats vid Vårbergs IP.

Tillgänglighet

Aspholmen

Samtliga bostadsentréer ska vara tillgängliga.

Bilparkeringsplatser i garage ska uppfylla tillgänglighetskraven.

Inom Aspholmen ligger samtliga bostadsentréer som inte har garage med PRH-plats inom 25 meter från PRH-parkering.

Kummelholmen

Byggnadens bottenvåning är tillgänglig för rörelsehindrade.

Bottenvåningen innehåller entré, café, toaletter samt konsthallens övre del med visuell kontakt med det nedre konsthallsplanet.

PRH planeras inom tio meter från entrén.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom Östra Mälarens sekundära skyddszon.

Dagvattenlösningar på kvartersmark ska medverka till 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.

Aspholmen1

I förslaget hålls andelen helt hårdgjord mark nere så mycket som möjligt. Takvatten omhändertas i kross/makadamdiken som anläggs kring nya byggnader, eller mot grönytor. Gårdsmark, vilken har en låg föroreningsbelastning, renas genom att

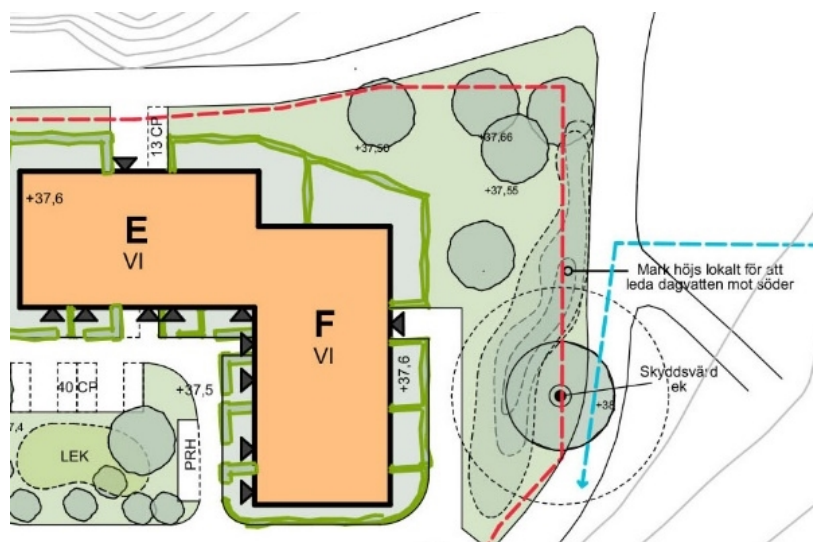
hårdgjorda ytor avleds mot grönytor. Rening sker i det övre marklagret, och marken behöver förses med dränering om infiltrationsförutsättningarna är dåliga. Vatten som infiltreras genom det övre marklagret kommer att användas av växtligheten eller samlas upp och avledas till dagvattenledning via dräneringsledningar. Om inte andelen grönyta uppnås eller om ytlig fördröjning inte kan åstadkommas kan områden kompletteras med andra genomsläppliga ytor.

Resultat från beräkningen indikerar att föroreningsbelastningen i dagvatten från utredningsområdet efter omdaning, med rening i linje med Stockholm stads åtgärdsnivå, minskar jämfört med nuläget. Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer i recipienten ökar därmed.



Förslag till hantering av dagvatten inom Aspholmen 1, där ytor redovisas med möjlighet att anlägga makadamdiken. Tyréns AB.

Öster om Hus F finns en lokal lågpunkt där vatten som kommer uppifrån kullen i öster riskerar att stanna och rinna mot huset vid skyfall. För att hantera detta bör marken höjas lokalt så att vattnet leds vidare mot söder. Exakt lösning tas fram i projekteringsskedet.



Öster om hus F höjs marken lokalt för att leda dagvatten mot söder.

Kummelholmen

Inom fastigheten Kummelholmen 2 kommer ingen ändring av nuvarande utformning att ske i plan, men på befintlig byggnad planeras en ytterligare våning. Även om ingen ökning av hårdgjorda ytor sker så föreslås gröna tak anläggas på byggnader för att minska belastningen av dagvatten till befintligt nät. Ett grönt tak kommer att minska den årliga avrinningen och därmed föroreningsbelastningen som når recipient, och kan även kompensera för den ökning av regnintensiteten som bedöms ske i framtiden.

El/Tele

Nybebyggelse ansluts till det befintliga el- och telenätet. En ny elnätsstation har planerats inom planen för Vårbergsvägen öster om fastigheten Aspholmen 1 vid Vårbergsvägen, vilken kommer att försörja den tillkommande nybebyggelsen inom planområdet.

Energiförsörjning

Aspholmen är ansluten till fjärrvärmenätet och tillkommande byggnader ansluts till befintligt fjärrvärmenät.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer.

Aspholmen 1

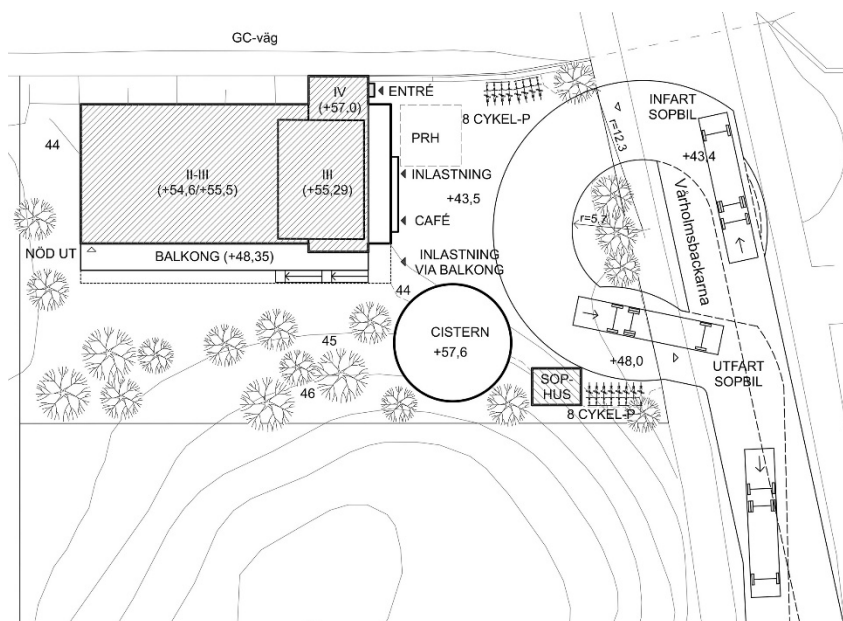
Hushållsavfall kommer att hanteras genom system för mobil sopsug. Systemet planeras med två platser för sopnedkast på gården. Samtliga bostadsentréer ligger inom 50 meter från plats för sopnedkast och en dockningsstation planeras på kvartersmark. Centralt i området planeras för ett grovsoprum.



*Aspholmen 1, samtliga bostadsentréer ligger inom 50 m från plats för sopnedkast.
ETTELVA Arkitekter*

Kummelholmen 2

Inom Kummelholmen 2 sker sophantering med sopkärl. Ett mindre sophus uppförs inom fastigheten nära Vårholmsbackarna. Befintliga in- och utfarter kommer att användas.



Kummelholmen 2. Illustration, körspår för sopbil. Urban Design

Räddningstjänst

Vid planerad bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång till brandvatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderas 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon. Byggnaden ska vara belägen med ett större avstånd än 8 meter till annan byggnad. Då erfordras inga särskilda brandskyddstekniska åtgärder för att erhålla tillfredställande skydd.

Kummelholmen 2

Byggnaden har ett brandtekniskt avskilt trapphus som förbinder källaren, entréplanet och det övre planet. Detta trapphus förlängs upp till ateljéplanet och takterrassen. Samtliga ateljéer har utgång till en ny balkong på byggnadens södra sida, och via denna till en utvändigt trappa.

Aspholmen 1

Hus D, E och F kommer att ha TR2-trapphus. Hus A-C och befintliga hus utryms via trapphuset samt via fönster och stegbil. Det finns möjlighet för brandbil att stanna på omgivande vägar, GC-vägar samt på innergården.



*Uppställningsplatser Aspholmen. Hus D, E och F behöver TR2 trapphus. ETELVA
Arkitekter*

Grundläggning

Aspholmen 1

Där byggnader och garage ska uppföras är det varierande grundläggningsförhållanden. Ju mer centralt inom området, desto större jorddjup. Markbeskaffenheten är dels morän och dels kohesionsjord (lera) av varierande mäktighet och hållfasthet. Fyllnadsmaterial förekommer och ett antal ledningsgravar och ledningar gör att grundvattennivån varierar. Dessa förhållanden gör att byggnaderna ska grundläggas med geotekniskt fast botten som underlag dvs berg eller morän på berg.

För båda garagen gäller att garagebyggnaderna, speciellt utan ovanjordsbebyggelse, grundläggs stabilt med beaktande av de lyftkrafter som kan förekomma vid hög grundvattennivå, t ex till följd av framtida ökad nederbörd och höjda grundvattennivåer. Garagen och dess tillfarter ska byggas täta för hög grundvattenytta i mark.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

I dagsläget är innergården grön och det finns flera stora träd. Man kan idag köra bil på gården, och det finns flera mindre parkeringsplatser som man når via innergården. Genom planen föreslås gården få mer grönyta för umgänge och utevistelse än den har idag. Vägarna, som idag har bilvägskaraktär, omgestaltas till gångbanor som endast är körbara för angöringstrafik. Ett antal träd behöver tas bort, t ex pilen vid parkeringsytan. Ambitionen är att bevara så många träd som möjligt. Skyddsvärda träd kommer inte påverkas av placering av ny bebyggelse och skyddas med planbestämmelse n1 på plankartan.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde sekundär skyddszon. Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Inom Aspholmen omhändertas takvatten i kross/makadamdiken som anläggs kring nya byggnader, eller mot grönytor. Rening sker genom sedimentation eller genom filtrering genom de övre marklagret, och systemen förlitar sig inte på infiltration till underliggande marklager.

Inom Kummelholmen kommer ingen ändring av nuvarande utformning att ske i plan, men befintligbyggnad planeras få en ytterligare våning. Även om ingen ökning av hårdgjorda ytor sker så föreslås gröna tak anläggas på byggnader för att minska belastningen av dagvatten till befintligt nät.

Resultat från beräkningen indikerar att föroreningsbelastningen i dagvatten från planområdet efter omdaning, med rening i linje med Stockholm stads åtgärdsnivå, minskar jämfört med nuläget. Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer i recipienten ökar därmed.

Landskapsbild/ stadsbild

Ambitionen är att planförslaget tillsammans med pågående projekt inom stadsdelen (Fokus Skärholmen) ska bilda nya årsringar med bebyggelse i södra Vårberg. Syftet är bland annat att tillföra ett varierat utbud av bostäder och tillföra kvaliteter som saknas i området, som till exempel mer avgränsade gårdsmiljöer och mer levande allmänna platser och stråk.

Kring Vårbergsvägen är ambitionen att skapa ett tydligare, mer befolkat gaturum som kan bidra till att öka tryggheten. Inom projektet Fokus Skärholmen föreslås därför Vårbergsvägen att framöver bli omgestaltad med en ny cykelbana, kanstensparkering och gatuträd. Fler anslutningar mellan bostadsområden och Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna, entréer mot gatan samt bottenvåningar som ger ett aktivt intryck kan medverka till upplevelse av urbanitet, kontakt mellan det privata och allmänna och därmed ökad trygghet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

De nya påbyggnaderna inom Aspholmen utformas som takvåningar med ett låglutande tak samt en brant fasad med takkupor. Våningen får karaktären inredd takvåning lika nya bostadshus, och knyter på detta sätt ihop områdets bebyggelse till en helhet. Den befintliga påbyggnaden kläs med bandplåt lika takvåning alternativt tegel lika ursprungligt hus eller mörk puts.

Den tillkommande bebyggelsen är tänkt att samspela med det som redan finns på platsen. Viktiga grundelement tas upp i de nya husen och knyter samman nytt och gammalt.

Kummelholmen 2 (gamla panncentralen) är grönklassad. Den arkitektoniska idén bygger på att låta panncentralens rustika betongvolym lämnas oförvanskad och utgöra ett fundament till en lätt och luftig påbyggnad. Detta ger byggnaden en förankring i både platsen och historien.

Störningar och risker

Markföroreningar

Utifrån analysresultaten görs bedömningen att marklagren på fastigheten Aspholmen 1 uppfyller de krav som ställs för Naturvårdsverkets klassning om känslig markanvändning.

Panncentralen inom Kummelholmen var sanerad när konsthallen tog över och att nya luftmätningar visar på nivåer under riktvärdet.

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.

Den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasader som vetter mot Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna beräknas uppgå till 61-63 dBA. 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. Bostäder om högst 35 kvadratmeter kan byggas mot den bullriga sidan.

Översvämningsrisker

Stockholm stads skyfallsanalys från 2018 visar att för Aspholmen rinner flöden från uppströms avrinningsområde genom fastigheten. Uppströms avrinningsområde är dock relativt litet (ca 2 ha) och består nästan uteslutande av naturmark. Inga betydande flödesvägar av vatten, som kan komma att påverka till exempel framkomlighet för räddningstjänsten, kan därmed för antas passera genom fastigheten vid skyfall. Det är dock viktigt att området höjdsätts så att det vatten som även fortsättningsvis rinner genom området kan göra så även i framtiden utan att skada ny eller befintlig bebyggelse.

Stockholm stads skyfallsanalys visar att det finns några instängda områden inom planområdet. Vattendjupet i instängda lågpunkter är generellt lägre än 0,3 meter vilket medger att räddningsfordon kan framföras genom området vid skyfall.

Inom Aspholmen 1, öster om Hus F finns en lokal lågpunkt där vatten som kommer uppifrån kullen i öster riskerar att stanna och rinna mot huset vid skyfall. För att hantera detta bör marken höjas lokalt så att vattnet leds vidare mot söder.

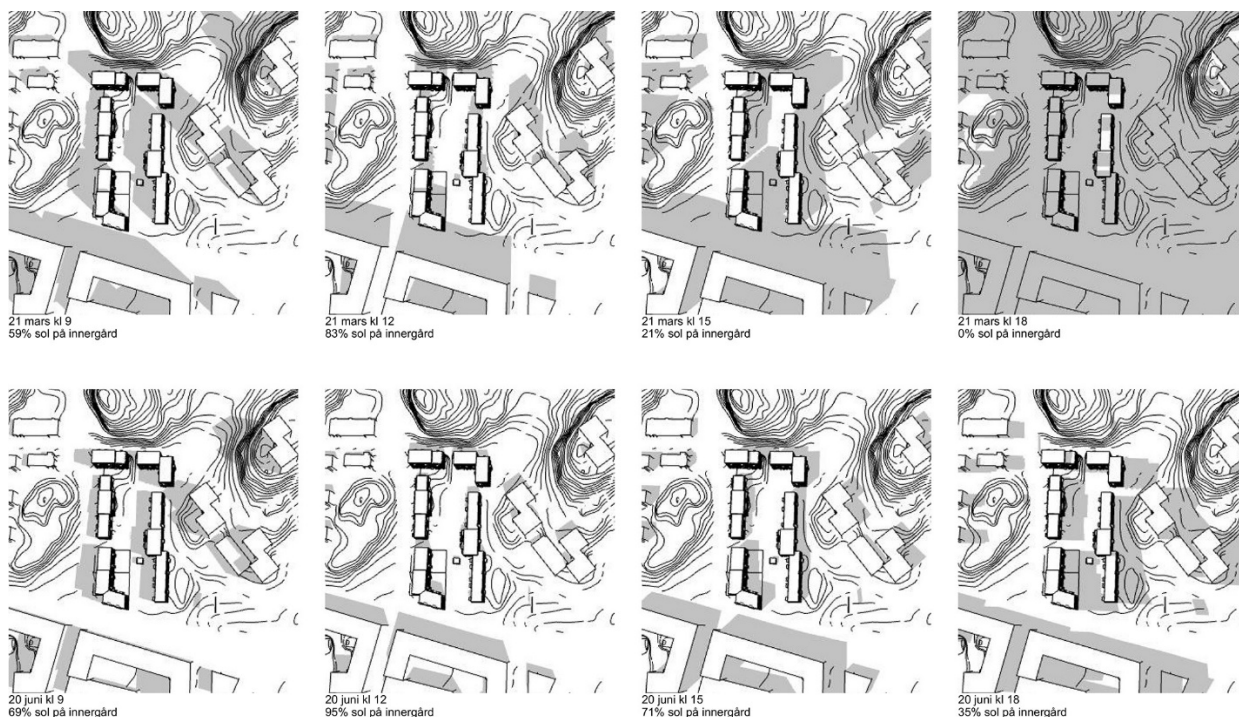
Ras, skred och markstabilitet

Aspholmen. Markens stabilitet kan förändras genom ras, skred eller sättningar. Ras kan förekomma i friktionsjord (sand, grus, sten, fyllnadsmaterial) om marklutningen överskrider rasvinkeln (inre friktionsvinkeln). Inga jordarter eller marklutningar finns som kan utgöra någon risk. Skred kan förekomma i kohesionsjord (lera) vid stora ojämna belastningar och vid starkt lutande mark samt om djupa okontrollerade schakter upptas. Inga förutsättningar finns som kan utgöra någon risk.

Sättningar förekommer huvudsakligen i kohesionsjord vid ökad belastning på mark. Områdets utformning med befintlig bebyggelse, vägar, parkytor och ledningar i mark gör att förutsättningar för försämrad markstabilitet, sättningar, är ringa. Den kohesionsjord (lera) som förekommer har under tid konsoliderats och sättningar har tagits. Ändras inga förutsättningar är marken fortsatt stabil. Om det i framtiden, till följd av klimatförändringar, blir höga flöden, översvämning eller höjd grundvattenyta försämras inte markstabiliteten. Det som kan försämma markstabilitet är om nya belastningar (byggnader etc.) påförs eller om grundvattenytan avsänks.

Ljushöghållanden och lokalklimat

Sol och skuggstudier har gjorts för den nya bebyggelsen för vår och höstdagjämning och midsommar. Den nya bebyggelsen bedöms under merparten av året inte påverka befintliga bostäder i någon större utsträckning.



Barnkonsekvenser

Aspholmen 1 har en relativt sluten miljö mot omgivande stråk idag. Det ökade antalet bostäder kommer att skapa en högre genomströmning av boende och det tillsammans med fler entréer kommer att öka utbytet med gatan, vilket ger en tryggare miljö.

Lokalt i planområdet upplevs idag problem med obehöriga som genar över gården. Med den nya bebyggelsen blir inramningen av bostadsgården tydligare och förändrade gångstråk skapar ett mer avskilt läge som kan stärka känslan av en privat bostadsgård. Innergården är stor och viktig för granngemenskapen och tryggheten för de boende. Planen innebär att den fortsatt stora gården rustas upp och får nya lektytor, sittgrupper och miljöstugor.

Inom närmiljön och stadsdelen finns många uppskattade grönområden och platser. På gångavstånd nås också Vårbergs fritidsgård och Skärholmen centrum som erbjuder kvaliteter för barn i området. Andelen offentlig platsmark inom 500 meter förblir opåverkad.

Tillgången till förskole- och skolplatser kommer att vara god vid färdigställt projekt.

Inom planen planeras för blandade bostadsstorlekar, även större lägenheter med fem rum och kök, vilket ökar möjligheten för människor med olika hushålls-storlekar och skeden i livet att bo i samma område.

Trygghet

Planområdet saknar lokaler idag men längst i sydväst, i korsningen mellan två välintegrerade stråk, prövas ett hörnläge för utåtriktad verksamhet och en platsbildning som har stor potential att skapa en mötesplats för boende i Vårberg.

Både genomförda trygghetsmätningar och boendeenkäten visar att det finns problem med trygghet i Vårbergs stadsdel generellt och även lokalt i planområdet. Gårdsmiljön beskrivs som dåligt belyst, skräpig och trafikerad vilket påverkar upplevd trygghet och trafiksäkerhet för barn. Fler bostäder, en upprustad gård och ett högre utbyte med omgivande gator och gångstråk har potential att öka den inofficiella övervakningen och därmed den upplevda tryggheten, både på platsen och i närmiljön.

Omgivande skolor nås via säkra skolvägar, som dock kan påverkas negativt av ökad tung trafik under byggtiden.

Konsthallen inom Kummelholmen 2 är av stor betydelse för området då det lockar en stor publik från hela staden och bidrar till en positiv upplevelse av Vårberg. Verksamheten bidrar också till att stärka upplevelsen av trygghet i området då den skapar flöden av besökare och aktiviteter både inomhus och utomhus.

Jämställdhet

Bostäderna byggs i ett läge där det finns närhet till förskola, skola, service och arbetsplatser inom pendlingsavstånd. Detta ökar möjligheterna att få ihop vardagen och hitta en balans i livet för både kvinnor och män.

Inom planen planeras för blandade bostadsstorlekar, även större lägenheter med fem rum och kök, som inte funnits där tidigare, vilket gör det möjligt att bo kvar i området under fler faser av livet.

Kvinnor använder grönområden i närmiljön dagligen i högre utsträckning än män. Att bostäderna planeras i ett läge med god tillgång och korta gångavstånd till parker och naturstråk får alltså anses tillgodose kvinnors såväl som mäns behov.

Tidplan

Granskning	april/maj 2022
Antagande	september 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan med tillhörande handlingar och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av de avtal och överenskommelser som krävs för att genomföra planen. Stadsdelsförvaltningen svarar för drift och underhåll av allmänna parker.

Exploatörerna finansierar och ansvarar för genomförandet av nybyggnationen och bekostar uppförande, drift och skötsel av

bebyggelse på kvartersmark. Exploatörerna bekostar och genomför de återställande- och avslutningsarbeten mot stadens mark som kan bli nödvändiga.

Stockholm Exergi AB ansvarar för flytt av fjärrvärmeledningen i korsningen Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna efter överenskommelse med exploateringskontoret och Vårlov KB bekostar flytt av ledningar.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark utgörs av område för parkmark och cykeltrafik. Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Gällande avtal

Följande avtal ligger till grund för arbetet med utvecklingen av Aspholmen enligt detaljplaneförslaget.

Markanvisningsavtal

- Till Vårlov KB för utveckling av nya bostäder inom fastigheten Aspholmen 1, Exploateringsnämnden § 19 den 19 december 2019.
- Till Kummelholmen AB för detaljplaneändring från värmecentral till konstverksamhet samt en tidig markreservation för eventuell påbyggnad av befintlig bebyggelse inom fastigheten Kummelholmen 2. Beslut togs i Exploateringsnämnden den 27 maj 2021.

Kommande avtal

Innan antagande av detaljplanen ska överenskommelse om exploatering och fastighetsreglering samt tillägg till tomträttsavtal upprättas mellan exploateringskontoret och byggaktörerna. Avtalen behandlar genomförandefrågor, bland annat skydd av träd, marköverföringar, parkering, viten m.m.

För Kummelholmen 2 kan tillägg till överenskommelse om exploatering för påbyggnaden tecknas efter detaljplanens antagande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att gällande detaljplaner Dp 94046 och Dp 2001-12429 som är ett tillägg till Dp 94046 samt gällande detaljplan Pl6519 upphör helt att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar cirka 19 765 kvm och utgörs av fastigheterna Aspholmen 1 (14 393 kvm), Kummelholmen 2 (1 432) kvm och del av Skärholmen 2:1 (cirka 3 800 kvm). Staden äger marken inom planområdet. Aspholmen 1 är upplåten med tomträtt till Vårlov KB och Kummelholmen 2 till Kummelholmen AB.

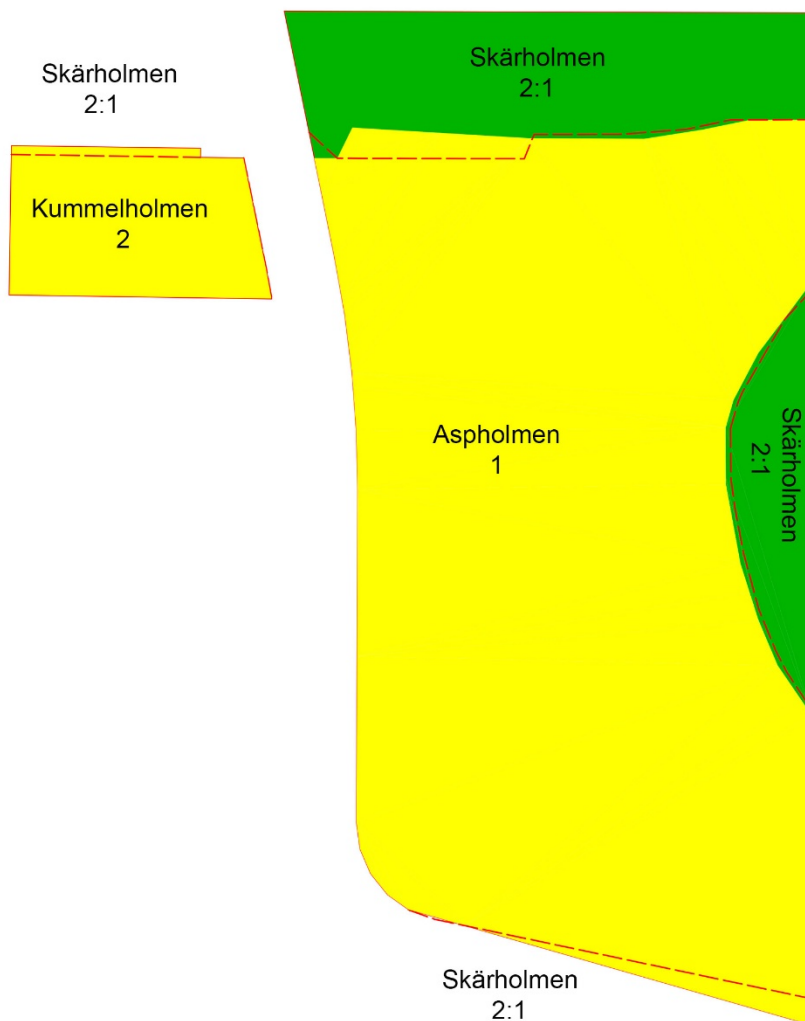
Användning av mark

Detaljplanen redovisar användningen B för bostäder, C1 för centrumändamål. Konsthall med tillhörande ändamål som ateljéer, verkstäder och café, C2 för centrumändamål mot gata vid korsningen Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna och O1 för tillfällig vistelse, gästlägenhet på kvartersmark Park på allmän platsmark.

Fastighetsbildning

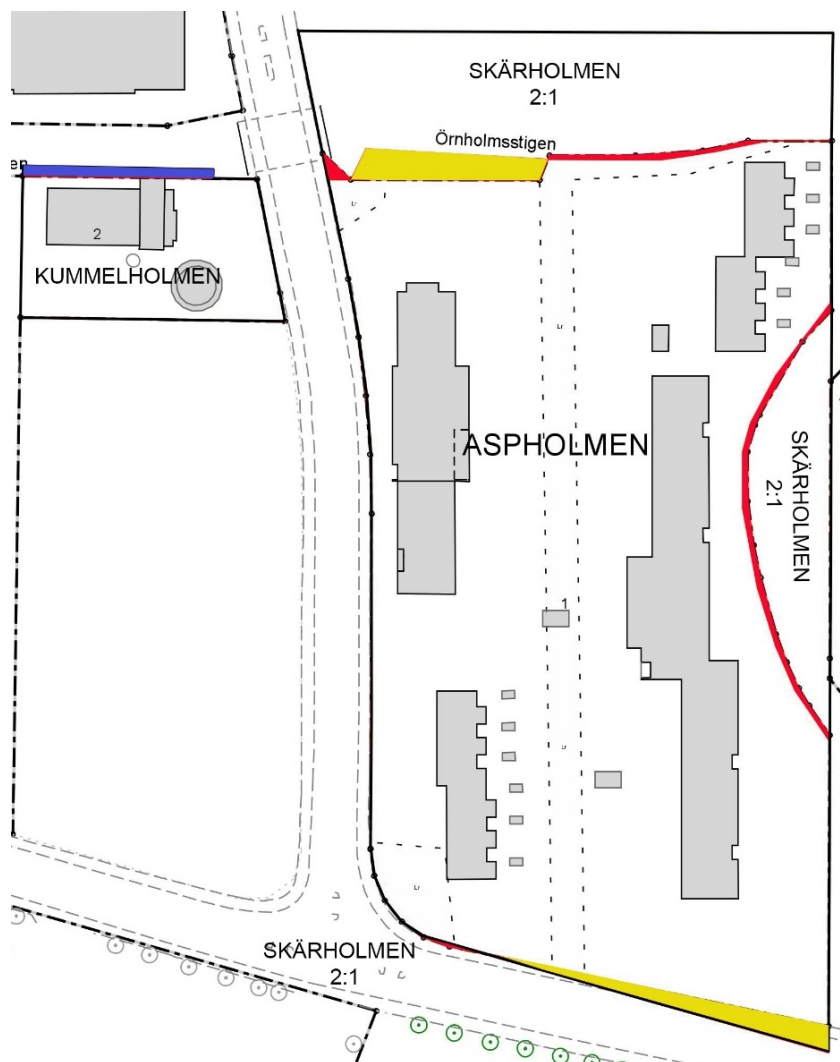
För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Aspholmen 1 och Kummelholmen 2 ombildas genom fastighetsreglering.

Mark som övergår från kvartersmark för bostadsändamål till allmän plats förs till Skärholmen 2:1. Mark som övergår från allmän plats till kvartersmark för bostadsändamål förs till Aspholmen 1. Mark som övergår från allmän plats till kvartersmark för centrumändamål förs till Kummelholmen 2. Planen möjliggör att en eller flera nya fastigheter bildas genom avstyckning från Aspholmen 1. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.



Figuren illustrerar avgränsning samt ändringar av användning mellan kvartersmark, allmän platsmark. Röd heldragen linje = planområdet. Röd streckad linje = fastighetsgräns. Grön = parkmark. Gul = kvartersmark med bostäder, centrumverksamhet och tillfällig vistelse.

Genom planförslaget övergår del av fastigheten Skärholmen 2:1, cirka 453 kvm, från att vara allmän platsmark till kvartersmark. (varav cirka 383 kvm till Aspholmen 1 och cirka 70 kvm till Kummelholmen 2). Överföringen av gatumark till kvartersmark i söder (Aspholmen 1) är beroende av att detaljplan för Vårbergsvägen vinner laga kraft och att vägen blivit ombyggd i dess genomförandeprojekt. Vidare överförs del av fastigheten Aspholmen 1, cirka 133 kvm, till allmän platsmark.



Röda områden överförs från Aspholmen 1 till Skärholmen 2:1. Gula områden förs från Skärholmen 2:1 till Aspholmen 1. Blått område förs från Skärholmen 2:1 till Kummelholmen 2. Befintlig ledningsrätt för fjärrvärme (grått raster) ändras

Rättigheter

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns två befintliga ledningsrätter. Planförslaget får till följd att ledningsrätt för fjärrvärme i två områden behöver ändras genom ledningsrättsåtgärd. En mindre del av ledningsrätt för spill- och dagvattenledning hamnar efter genomförd fastighetsreglering på Skärholmen 2:1

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet, byggaktören bekostar ny anslutning.

Gatukostnader

Exploatörerna ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och avslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av exploatörernas bygg- och anläggningsarbeten på fastigheten, till exempel belysning.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden kommer att upprätta tilläggsavtal till befintlig tomträttsupplåtelse med Vårlov KB för bostäder samt upplåta mark med tomträtt till Kummelholmen AB för kulturändamål. Vid påbyggnad tillkommer tilläggsavtal till tomträttsupplåtelse.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

El och tele m.m.

Eventuell ny anslutningsavgift bekostas av byggaktören.

Marklov för fällning av träd

Marklov krävs för fällning av skyddade träd (n1 bestämmelsen på plankarta) inom planområdet. Bedömningen om ett träd är sjukt ska normalt göras av arborist eller motsvarande.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten, avlopp finns framdragna i anslutning till området.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Eventuella markföroreningar hanteras i enlighet med miljöbalken.

El/Tele

Ledningar för el och tele finns framdragna i anslutning till området.

Fjärrvärme

Fjärrvärme ledningen vid korsningen Vårholmsbackarna och Vårbergsvägen behöver flyttas. Byggaktören bekostar flytten.

Fornminne

Gravfältet L2016:232 är undersökt och borttaget. Om fornlämning ändå påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsens enhet för kulturmiljö.

Radon

Byggherren ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Genomförandetid

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

Illustrationer, Aspholmen 1: ETTTELVA Arkitekter

Illustrationer, Kummelholmen 2: Urban Design