

Handläggare
Susanne Arvidsson
Telefon 08-508 27 372**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Skärholmen 2:1, i stadsdelen Skärholmen, vid Harholmen 4 och Gräsholmen 1, längs Ekholmsvägen (cirka 50 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Pia Ölvebro

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att prova ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Projektet bidrar med cirka 50 bostäder. De kommer att vara belägna i ett kollektivtrafiknära samt tryggare och mer kvalitativt stadsrum längs Ekholmsvägen. Planområdet ligger längs Ekholmsvägen i Skärholmen och omfattar en del av fastigheten Skärholmen 2:1, vilken ägs av staden.

Planområdets utbredning ska studeras. Nya byggnader behöver förhålla sig till den kringliggande bebyggelsens skala, utformning och placering. Det finns utmaningar kopplade till platsens kuperade terräng och gatornas lutning. Naturvärden ska utredas och kan behöva tas hänsyn till.

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning av området till Järntorget den 21 oktober 2021.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilagor: Inga bilagor*

UTLÅTANDE

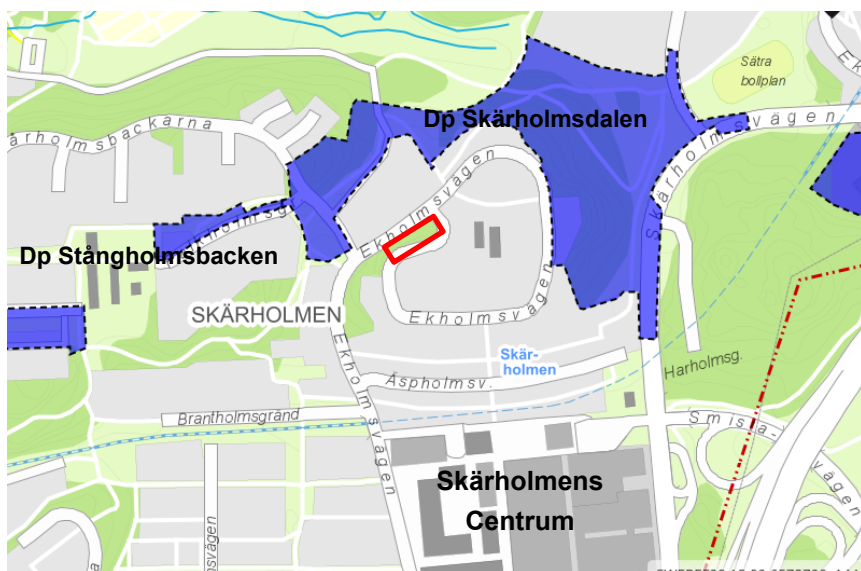
Syfte

Syftet med planarbetet är att prova ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Projektet bidrar med minst 50 bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge. Bebyggelsens utformning ska bidra till ett mer kvalitativt och tryggare stadsrum längs Ekholmsvägen.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget i Skärholmens östra del, 400 till 500 meter norr om Skärholmens centrum, och omfattar en del av Skärholmen 2:1.



Karta som visar planområdets lokalisering (röd figur) samt angränsande pågående detaljplaner.

Gällande detaljplan

Stadsplan 6230.

Markanvändning: park, gata.

Genomförandetid har passerat.

Pågående detaljplan i området

Skärholmsdalen, del av Skärholmen 2:1 invid Gillsättra, Kråkholmen med flera (dnr 2016-15385). Planen möjliggör i huvudsak cirka 800 bostäder, vårdboende och förskolor. Planen är avsedd att godkännas i stadsbyggnadsnämnden den 21 oktober 2021.

Område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd, fastigheterna Stångholmen 1 med flera (dnr 2017-00513). Planen möjliggör bland

annat en ny förskola vid Falkholmsgränd. Planen har varit på granskning.

Markägoförhållanden

Skärholmen 2:1 ägs av Stockholms stad genom exploateringsnämnden.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Skärholmen är utpekad som *"Stadsutvecklingsområde – komplettering (stora stadsutvecklingsmöjligheter)"*. Delar av Ekholmsvägen redovisas som *"stadsgata med lokal karaktär"*. Skärholmen omfattas av utbyggnadsstrategin *"Rikta satsningar till fokusområden och samband"*.

Stockholms byggnadsordning

Skärholmen karaktäriseras som en storskalig stadsdel som präglas av modernismens idéer om separering av olika funktioner och grönska samt en strävan efter ljus och luft i stadsrummen. Nya byggnader inom den befintliga strukturen ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningssidé. Parkstråken ska tas tillvara och utvecklas. Trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet ska eftersträvas.

Fokus Skärholmen

Syftet med Fokus Skärholmen är att utveckla stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Satsningen är förvaltningsövergripande. Avsikten är att tillföra området minst 4 000 bostäder och förbättrade stadskvaliteter. Förbättrade stadskvaliteter sker genom komplettering med fler bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott.

Program

Skärholmen ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665). Programmet bedöms endast som delvis aktuellt. Anledningen är att förutsättningarna för stadsutveckling har ändrats, sedan programmet godkändes. För den aktuella platsen ska ingen förändrad markanvändning redovisas.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade:

- i december 2015 att påbörja planarbete för *Fokus Skärholmen* (dnr 2015-17268).
- under 2017 att godkänna *"Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen"*, som en del av lägesredovisningen för Fokus Skärholmen.

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om *markanvisning av området*, till Järntorget den 21 oktober 2021.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Planområdet ligger i norra delen av höjden som reser sig norr om Skärholmens centrum. "Skärholmsterrassens" skivhusbebyggelse klättrar uppför bergssidan och är ett landmärke för dagens Skärholmen. Som en del av planstrukturen finns ett grönt stråk av naturmark. Längs Ekholmsvägen har punkthus uppförts under 1990- och 2000-talen (kvarteren Gräsholmen samt Kråkholmen). De är uppförda i suterräng med sju våningar mot gatan. Punkthus har även kompletterats inom Harholmen 4 i liknande skala. Planområdet ligger i det gröna stråket mellan två gator ("yttre" respektive "inre" Ekholmsvägen). Marken består av halvöppen hållmarksblandskog. I den västra delen är vegetationen tät. Nivåskillnaden mellan gatunivån för "yttre" respektive "inre" Ekholmsvägen är som högst i väster, cirka 12 meter. I anslutning till kurvan, i östra delen av planområdet, är nivåskillnaden cirka 5 meter.



Gul figur visar ungefärligt planområde. Flygfoto, Blom.



Vy längs "yttre" Ekholmsvägen, öster ut. Till vänster i bild ses befintliga punkthus och till höger i bild planområdet i dess kuperade del.



Vy längs "yttre" Ekholmsvägen. Planområdet till höger. I bilden syns den kurva där Ekholmsvägen övergår till "inre" Ekholmsvägen. Denna del av planområdet utgörs av planare terräng.



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

Kulturmiljö

Planområdet består av naturmark, och är inte klassificerat enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Angränsande skivhusbebyggelse inom fastigheten Harholmen betecknas som särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (grön klassning). Byggnaden inom Granholmen 5 är markerad med grått. Bebyggelsen inom kvarteret Gräsholmen samt Harholmen 4 är streckade i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Fastighet markerad med grått går inte att hänföra till någon av ovanstående kategorier. Fastigheter markerade med streck är ännu inte klassificerade.

Trafik och kollektivtrafik

Skärholmen är en trafikseparerad stadsdel, med ett finmaskigt gång- och cykelnät i parkmark, samt med ett storskaligt gatunät med trafikleder för bilar och bussar. Planområdet är beläget 400 till 500 meter från Skärholmens tunnelbana. Längs Ekholmsvägen går buss 135 som trafikerar mellan Hägersten och Vårbergs Centrum. Ekholmsvägen är en lokalgata med kantstensparkering och gångbanor på båda sidor. Gångbanorna är relativt smala i anslutning till planområdet. ”Inre” Ekholmsvägen är en allmän gata fram till vändplanen vid Harholmen 4. Gatornas lutning är cirka sex procent, en lutning som överstiger riktlinjerna för tillgänglighet.

Miljö

Platsen består av halvöppen hållmarksblandskog med främst ädellövträd. Planområdet ingår i ett habitatnätverk för eklevande arter och groddjur. Strax söder om planområdet har fynd gjorts av ett par rödlistade arter. En naturvärdesinventering bör tas fram.

Vatten

Planområdet ingår i Mälaren-Rödstensfjärdens tekniska avrinningsområde. Mälaren-Rödstensfjärden är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv. Det innebär att miljö kvalitetsnormer ska uppfyllas. Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde som är en sekundär skyddszon. Vatten riskerar inte att samlas inom planområdet vid kraftiga skyfall.

Risk

Planområdet är exponerat för trafikbuller från Ekholmsvägen. Sannolikheten för markföroreningar bedöms som låg men kan inte uteslutas, varför provtagning bör göras. I närområdet har höga halter av sulfidmineral i berg påvisats. Risk för skred kan behöva utredas, vid provning av byggnation på platser där marken sluttar kraftigt.

Service, idrott och kultur

Service, bibliotek och kulturhus finns i Skärholmens centrum. Möjligheter till idrott finns inom stadsdelen samt i närliggande stadsdelen Sättra.

Skolor och förskolor

De närmast lokaliserade grundskolorna är Ekholmsskolan (F-3) och Lillholmsskolan (F-9). I närområdet finns ett flertal förskolor.

Teknisk försörjning

I området finns det utbyggd teknisk försörjning.

Planförslaget

Bebyggelsens utformning ska studeras under planarbetet, liksom hur långt västerut ny bebyggelse är lämplig. De nya byggnaderna ska skapa ett sammanhang med den övriga angränsande punkthusbebyggelsen. Den befintliga bebyggelsens rytm och skala ska beaktas. Hänsyn ska tas till skivhusens utbredning och skala, så att de fortsatt är avläsbara som en bebyggelsegrupp. Byggnader i suterräng kommer att vara aktuellt. Bebyggelsen ska placeras och utformas så att ett kvalitativt möte med gatan på respektive sidor uppnås.



Bilden visar den plats som ska prövas för bebyggelse (gul figur). Planområdets avgränsning i väster (till höger i bild, streckad linje) ska studeras. Bilden visar även de punkthus som den nya bebyggelsen ska skapa ett sammanhang med. Till höger i bild syns de befintliga skivhusen.

Det är olämpligt med garagefasader mot gatan. Möjligheter till en samordnad parkering på annan plats i området föreslås att undersökas för att minimera intrång i berg. Markens utformning behöver studeras utifrån att nivåskillnader ska tas upp på ett kvalitativt sätt. En byggelse med öppna fasader och entréer mot gatorna är av stor vikt.

Gatornas lutning uppgår till cirka sex procent, varför det kan vara aktuellt att undersöka om kvartersmarken behöver anpassas för att klara tillgänglighet till bostäder. En angöring till bostäder och avfallshantering bör lösas på ett sätt så att det inte krävs en ombyggnad av ”inre” Ekholmsvägens vändplan. Gatornas utformning kan komma att behöva ses över med förbättrade gångbanor.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Projektet bidrar med fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

Kulturmiljö i en växande stad

Bebyggelse på platsen kommer försvaga strukturens gröna stråk. Enligt kontoret väger det tyngre att skapa ett mer stadsmässigt stadsrum och fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge, än att spara marken obebyggd. Från Ekholmsvägen, väster om skivhusen, kommer det gröna stråket fortsatt att upplevas. Där bedöms vns värde vara högre utifrån stadsbilden.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

En bebyggelse längs gatan bidrar till att Skärholmens gator i större utsträckning upplevs som sammanlänkande, trygga och offentliga rum för gående.

Trygghet

I Skärholmen finns det utmaningar som är relaterade till en upplevd otrygghet. Planområdet är lokaliserat i ett renodlat bostadsområde med låga förutsättningar för en ökad funktionsblandning i närområdet. Ny bebyggelse ökar antalet bostäder och därmed även antalet människor i området. Bebyggelsen ska utformas med öppna fasader mot gatan, för att hantera utmaningar kopplade till otrygghet.

Jämställdhet

Den tillkommande bebyggelsen bidrar till att öka tryggheten i stadsmiljön. Den bidrar även med bostäder som har närhet till service och kollektivtrafik, något som är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Barnperspektiv

Projektet väntas inte ge några konsekvenser ur ett barnperspektiv. Det ska utredas om planen innebär att det finns ett behov av nya förskoleplatser.

Trafik och mobilitet

Kantstensparkeringen på den allmänna gatan kan komma att tas bort som en konsekvens av att man kan behöva inrymma fler funktioner i gatusektionen vid bebyggelse på båda sidor. Gångbanorna längs den nya bebyggelsen kan behöva breddas och angränsningsplatser behöva anordnas.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen, med entréer och öppna fasader mot Ekholmsvägen, kan bidra till att skapa ett gaturum som upplevs rumsligt tydligare, tryggare och mer aktivt. Nya volymer ska förhålla sig till omkringliggande bebyggelse och arkitekturen ska hålla en hög kvalitet.

Rekreation

Natur kommer att tas i anspråk, något som minskar tillgången till parkmark. Konsekvensen bedöms som ringa eftersom marken idag är svårtillgänglig och därför inte används för rekreation. De värden som beskrivs för aktuellt parkstråk i sociotopkartan, bedöms inte finnas inom planområdet.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Naturmark tas i anspråk och andelen hårdgjord yta ökar. Naturmarken bedöms preliminärt inte ha några större natur- eller rekreativa värden. Området ligger inom ett spridningsstråk för eklevande arter, något som behöver hanteras i planarbetet.

Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi. I planprocessen ska det studeras om det krävs några eventuella kompensationsåtgärder för att bidra till ekosystemtjänster.

I området finns god tillgång till park- och naturområden.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

En ökning av hårdgjorda ytor skulle eventuellt kunna öka översvämningsrisken nedströms mot tunnelbanan söder om Fågelholmen. Markföroreningar behöver utredas. Bebyggelsen bedöms kunna utformas för att klara riktvärdena för bullernivåer. För att klargöra förutsättningarna för detta bör en bullerutredning tas fram. Fyllnadsmassor kan innehålla föroreningar, något som behöver utredas.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan, som avses i miljöbalken kapitel 6, att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Start-PM	21 oktober 2021
Samråd	september 2022
Granskning	juni 2023
Antagande	november 2023

Tidplanen förutsätter att planavtal skrivs, att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till nya omständigheter som inte kunnat förutses.

Planavtal

Planavtal ska tecknats med Järntorget för att täcka kontorets kostnader i samband med att detaljplanen upprättas.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret bedömer att det är lämpligt att pröva en utveckling av bebyggelse på platsen. Nya bostadshus på platsen kan bidra till en positiv upplevelse av Ekholmsvägen som ett kvalitativt och tryggt stadsrum. Utvecklingen av platsen är i linje med översiktsplanens mål och utvecklingsstrategier, samt mål och ställningstaganden avseende Fokus Skärholmen.

De nya byggnaderna behöver förhålla sig till kringliggande bebyggelse avseende skala och placering. Bebyggelsens utformning samt planområdets utbredning ska studeras under planarbetet. En byggnation innebär utmaningar kopplade till platsens kuperade terräng och gatornas lutning. Naturvärden ska utredas och kan behöva beaktas i utformningen av planförslag.

Kontoret bedömer att värdet av ett mera stadsmässigt stadsrum och fler bostäder i ett kollektivtrafikhärlä läge väger tyngre än värdet av att i sin helhet bevara den kulturhistoriskt värdefulla ”gröna krans”, med ringa värde för rekreation, som finns kring skivhusbebyggelsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT