

Handläggare
Jenny Åberg
Telefon 08-508 271 44**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Godkännande av förslag till detaljplan för Vårbergsvägen, del av Skärholmen 2:1 med flera i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen (ca 1340 bostäder, skolor, förskolor, handel)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Pia Ölvebro

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att omvandla Vårbergsvägen till en funktionsblandad och stadsmässig gata och till att stärka det i översiktsplanen utpekade sambandet mellan Vårberg och Skärholmen. Nya och förtydligade stråk ska koppla samman stadsdelarna, grönområden och en mångfald av trygga och attraktiva offentliga rum.

Detaljplanen möjliggör 1340 nya bostäder, lokaler för centrumändamål, skolor, förskolor och en idrottshall. Planförslaget innebär även att Vårbergs sjukhem bevaras i sin helhet. Där möjliggörs skolverksamhet samt vård- och omsorgsboenden. Planområdet innehåller sedan granskningsskedet även en torrdamm för omhändertagande av skyfall invid Vårbergs idrottsplats.

Planområdet, som ingår i Fokus Skärholmen, omfattar cirka 17 hektar och ligger vid Vårbergsvägen mellan Vårberg och Skärholmen. Området gränsar till Huddinge kommun. Marken ägs av Stockholm stad. Delar av planområdet är markanvisat till ByggVesta AB, Svenska bostäder, Mecon, AB Borätt och Sisab. Resterande delar avses markanvisas efter att planen vunnit laga kraft.

Samrådet pågick 5 september till 17 oktober 2017 och granskning 16 september till 13 oktober 2020. Under samrådet inkom 60 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men har synpunkter gällande dagvattenhantering, kulturmiljön vid sjukhemmet, fornlämning, gestaltungsfrågor och placering av nätstation. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att befintligt område ska skyddas och bibehållas som det är, ogillar arkitekturen i planförslaget och är oroliga för att detaljplanen ska leda till ökade trafikmängder. Under granskning inkom 34 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, exempelvis behov av kompletterande planbestämmelser avseende översvämningshantering samt anmodan om en annan placering av gång- och cykelvägen mellan Vårbergs IP och skolan i de östra delarna av planområdet. Många sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att planområdet ska bibehållas i sin nuvarande form. Flera anser att den föreslagna bebyggelsen är för tät och byggnadsvolymer för höga. Fortsatt oro för ökade trafikmängder och försämrade parkeringsmöjligheter uttrycks.

Mindre revideringar av planhandlingarna har gjorts inför antagande. Ändringarna är av begränsad karaktär och saknar eller är av ringa intresse för allmänheten.

Kontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

UTLÅTANDE

Syfte

Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för en socialt hållbar stadsmiljö avseende allsidiga boendemiljöer, promenadvänliga gång- och cykelstråk, en mångfald av offentliga rum samt bebyggelse med en hög arkitektonisk kvalitet. Detta möjliggörs genom att Vårbergsvägen omvandlas från en trafikseparerad huvudled till en mer funktionsblandad och stadsmässig gata där bostäder, publika lokaler och offentliga rum tillsammans skapar förutsättningar för en levande och trygg stadsmiljö för boende och besökare.

Områdets grönstruktur ska utvecklas genom nya parker, allmänna platser och tydligare kopplingar till anslutande parkområden. De viktigaste befintliga gröna stråken och naturområdena kommer att stärkas och tillgängligheten till befintliga parker i området

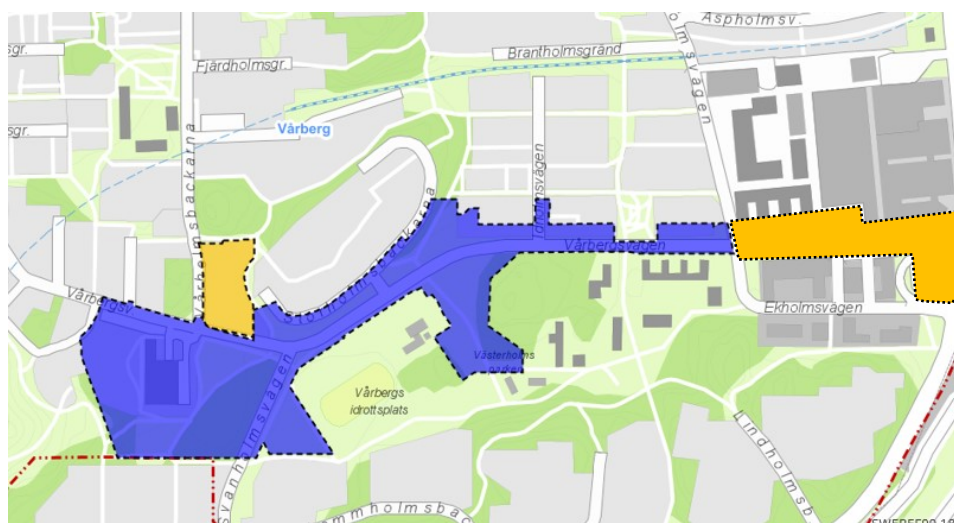
förbättras. Stråken som kopplar samman stadsdelar och grönområden, ska förtydligas.

Den nya bebyggelsen längs Vårbergsvägen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Volymer ska varieras sinsemellan och fasader, entréer och tak utformas med en omsorgsfull detaljering. Inom kvarteren ska fasaderna genom variationer i kulör och material gestaltas som åtskiljbara enheter, både genom att upplevd fasadlängd begränsas och att till exempel bottenvåningar markeras.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 17 hektar och är lokaliserat i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen. Området gränsar delvis till Huddinge kommun. I planområdet ingår fastigheterna Skärholmen 2:1, Ekholmen 1, Eldholmen 1, Brännholmen 1, Puttisholmen 1, Kullholmen 1, Svanholmen 1, Västerholmen 1, Gränsholmen 1 och Kummelholmen 1.



Planområdets lokalisering samt avgränsning (blå yta), och angränsande pågående detaljplan för Aspholmen (gul yta norr om Vårbergsvägen) och Skärholmens C (gul yta öster om Vårbergsvägen).

Planområdet omfattar mark längs Vårbergsvägen och Svanholmsvägen samt mellan Ekholmsvägen och Vårbergs sjukhem.

Gällande detaljplan/-er

Planområdet omfattas av: Pl 6226, Pl 6352, Pl 6493, Pl 6455, Pl 6880, Pl 7528, Pl 6879, Pl 6519, P 1998- 00147, P 2006-16850 och P 2010-14752. Samtliga genomförandetider har gått ut.

Pågående detaljplan/-er i området

Planområdet gränsar till pågående detaljplanen för ca 200 bostäder i Aspholmen (dnr 2015-17268) invid korsningen Vårbergsvägen/Vårholmsbackarna samt centrumfunktioner och cirka 400-600 bostäder i Skärholmen C (dnr 2019-14678).

Markägoförhållanden

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

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Skärholmen och Vårberg tillhör ett av översiktsplanens fokusområden för stadsutveckling. Det prioriterade strategiska sambandet mellan Skärholmen och Vårberg samt mellan Vårberg och Vårby gård bör stärkas bland annat genom en utveckling av Vårbergsvägen till en stadsgata och genom satsningar på de offentliga rummen.

Program

Planområdet ingår i områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg (dnr 2002-12665), godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2007. Programmet bedöms endast delvis aktuellt, då förutsättningarna för stadsutveckling har ändrats sedan programmet godkändes. För aktuellt område föreslog programmet en gles struktur med radhusbebyggelse och punkthus invid Vårbergs sjukhem samt lamellhus utmed Vårbergsvägen.

Kommunala beslut i övrigt

Fokus Skärholmen

I stadens budget 2016 fick stadsbyggnadsnämnden uppdrag att genomföra Fokus Skärholmen gemensamt med övriga förvaltningar. I budget för 2017 anges att stadsbyggnadsnämnden ska fortsätta utveckla mer generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar samt att Fokus Skärholmen ska utgöra ett profilprojekt för social hållbarhet.

Stockholmshusen

Stockholmshusen är ett samarbetsprojekt, på uppdrag av kommunfullmäktige, mellan de kommunalägda bostadsbolagen och stadens tekniska förvaltningar. Syftet är att effektivt bygga nya hyresrätter med rimliga boendekostnader och hög boendekvalitet i Stockholm.

Exploateringsnämnden har beslutat om följande markanvisningar till:

- ByggVesta AB, bostadsbebyggelse omfattande 150 lägenheter i oktober 2016
- AB Svenska Bostäder, Stockholmshus cirka 210 lägenheter i oktober 2017

- Sisab, grundskola (cirka 900 elever och skolgård) och förskola (åtta avdelningar och förskolegård) i maj 2018
- Mecon, bostadsrätter omfattande cirka 90 lägenheter i november 2017 samt ett tillägg för fler bostadsrätter i oktober 2018 med cirka 30 lägenheter
- AB Borätt, bostadsrätter omfattande cirka 120-160 lägenheter i juni 2020

I juni 2019 tecknades avtal, för 380 bostäder, med Fastighets AB Vårholmen.

Riksintressen

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

Nuvarande förhållanden

Planområdet ligger i ett flackt dalstråk, vilket sträcker sig i öst-västlig riktning och ramas in av varierad natur och delvis branta naturslänter och skogbevuxna bergknallar.

Bebyggelsen är typisk för 1960- och 70-talets miljonprogramområden, med lamellhus grupperade kring öppna gårdar. Skalan är två till fyra våningar. Husen har platta eller flacka tak och fasader putsade i ljusa kulörer. Vårbergsvägen har funktionen av matarled, som leder trafiken till markparkeringar vid säckgator och återvändsgränder. Utformningen är rak och körbanebredder varierar mellan 11 och 15 meter. Gång- och cykelvägar löper helt separerade från bilgatorna genom gårdar och i parkstråk. Korsningspunkterna med Vårbergsvägen är få.

I de västra delarna av planområdet, placerat i ett parklandskap, ligger Vårbergs sjukhem som är byggt på 1970-talet och bedöms ha särskilt stora kulturhistoriska värden.

Trygghet

Avstånden i Vårberg är stora och många ytor upplevs ödsliga och outnyttjade. Gator för biltrafik är överdimensionerade och bildar barriärer i stadsstrukturen. Befintlig bebyggelse vänder sig bort från de offentliga rummen och har en stor andel slutna bottenvåningar längs viktiga rörelsestråk. Gång- och cykelnätet är trafiksäkert men kan många gånger upplevas otryggt då det löper främst genom större parkstråk utan bebyggelse.

Jämställdhet

Planförslaget innebär en förbättrad miljö utifrån jämställdhetsperspektivet. Främst gällande trygghet och framkomlighet tack vare ny utformning av Vårbergsvägen där bostäder, publika lokaler och offentliga platser tillsammans skapar förutsättningar för en levande livsmiljö för boende och besökare.

Service, idrott och kultur

Intill Vårbergsvägen ligger Vårbergs idrottsplats, Österholmsskolan samt Västerholmsskolan. Avstånden till Vårbergs centrum samt Skärholmens centrum är cirka 500 meter och till Kungens Kurva cirka 1,5 kilometer. I Skärholmens centrum finns ett stort utbud av service, vårdcentral, bibliotek och teater.

Teknisk försörjning

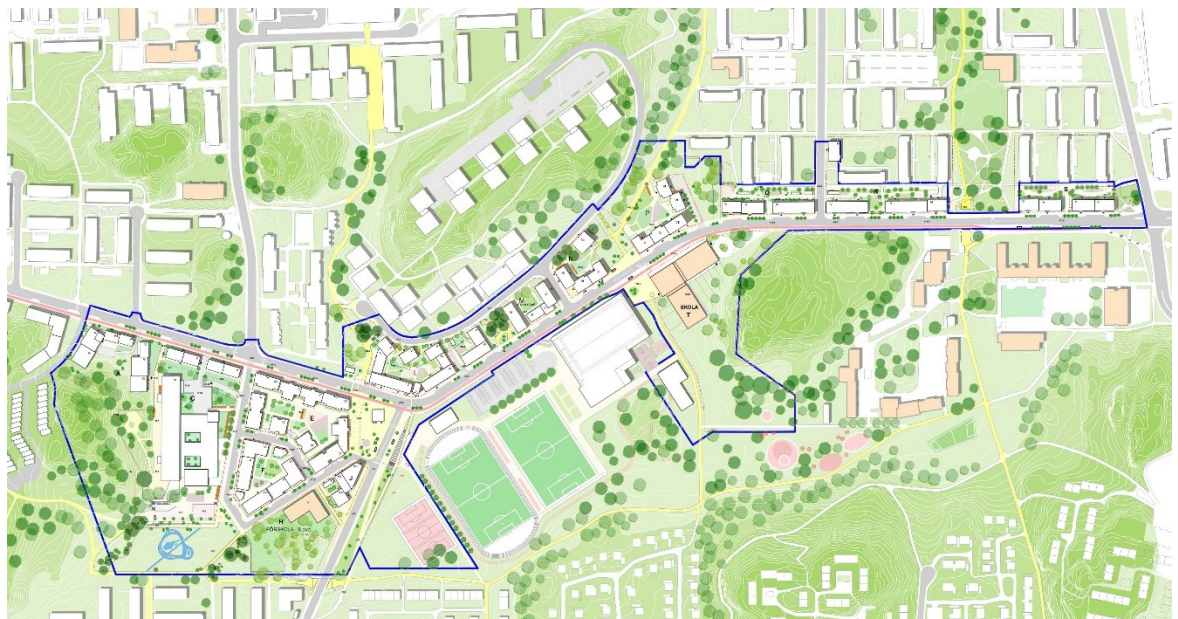
Området är idag väl försett med teknisk försörjning och flera av stadens ledningar passerar genom planområdet.

Planförslaget

Allmänt

Planförslaget innehåller cirka 108 300 kvadratmeter BTA (ovan mark) för bostäder och centrumändamål. Det motsvarar cirka 1340 nya bostäder varav cirka 210 inom Stockholmshusprojektet och cirka 280 studentlägenheter. Utöver bostäder och lokaler för centrumändamål möjliggör planen skolor, förskolor och idrottshall. I befintlig byggnad för Vårbergs sjukhem medges vård- och omsorgsboenden, skolverksamhet, centrumändamål, kontor och bostäder. Planområdet omfattar sedan granskningsskedet även en torrdamm för hantering av översvämningar och skyfall. Dammen är belägen invid Vårbergs IP.

Visionen för planförslaget är att ny bebyggelse ska bilda en sammanhållen årsring längs Vårbergsvägen. Utformning av bebyggelse och stadsrum ska utgå från befintliga kvaliteter men även tillföra nya, som saknas i området idag. Vårbergsvägen ska omvandlas från en gles trafikseparerad huvudled till en stadsmässig gata. En allsidig boendemiljö ska skapas där bostäder, publika lokaler och offentliga platser tillsammans skapar förutsättningar för en levande stadsmiljö för boende och besökare. Vårbergsvägens läge justeras något och får plats för gång- och cykeltrafikanter i gaturummet.



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

Bebyggelse

Planförslagets struktur syftar till att skapa olika typer av offentliga och privata rum. Huvudprinciperna utgår från att Vårbergsvägen får förutsättningar att bli ett tryggt stråk med stadskvalitéer genom väldefinierade stadsrum med varierande upplevelser för förbipasserande. Utmed den nya stadsgatan varieras bebyggelsen i bredd och höjd; 4-7 våningar men med undantag för två hus längs Svanholmsvägen som regleras till 8-13 våningar. Bebyggelsen ska ha entréer från gatan och förhöjda bottenvåningar med inslag av lokaler. Den nya bebyggelsen på Vårbergsvägens norra sida formar tillsammans med den befintliga en tät struktur, med en tydlig stadsfront mot ett stråk bestående av natur, parker samt byggnader och ytor med sociala funktioner söder om Vårbergsvägen.

Byggnader och gårdar ska utformas med omsorg och hålla en hög kvalitet. Bebyggelsen som helhet ska karaktäriseras av ett varierat

uttryck i fasaden, framför allt mot det offentliga rummet. Balkonger och burspråk mot allmän plats ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning. Bebyggelsens kulör- och materialpalett ska vara väl sammanhållen, med inspiration från omgivande bebyggelses material, till exempel tegel eller puts och jordfärgade nyanser. Bottenvåningarnas fasader ska präglas av en öppen karaktär som bidrar till liv och trygghet i stadsrummet.

Illustration med möjlig utformning av fasader mot torget i korsningen Vårbergsvägen/ Svanholmsvägen. Brunnberg & Forshed.



Illustration med möjlig utformning av torget i korsningen Vårbergsvägen/ Svanholmsvägen samt nya kopplingen till Vårbergs IP genom trappning sett från Svanholmsvägen. Karavan Landskapsarkitekter.



Parkering och angöring

Parkering förläggs framförallt i garage på kvartersmark och angöring med bil är möjlig i parkeringsfickor längs samtliga gator. Det sammanlagda antalet parkeringsplatser i kvarterens garage är cirka 570 för bilar och 3380 för cyklar. Det lägesbaserade parkeringstalet för bil är 0,42-0,48 platser per lägenhet. Talet är satt utifrån avstånd till kollektivtrafik, avstånd till city samt tillgänglighet till lokal handel och service. Enligt stadens riktlinjer

kan en anpassning av parkeringstalet göras med hänsyn till föreslagna lägenhetsstorlekar. Genom mobilitetsåtgärder såsom bilpoolsplatser och cykeluthyrning kan ytterligare nedräkning av parkeringstalet göras.

Bevarande

Värdefulla träd ska skyddas och karaktärsgivande naturmark bestående av branter samt höjdparter ska bevaras. Där får markens höjd och vegetationens karaktär inte ändras.

I sjukhusanläggningen kommer inga ingrepp få göras som är ovarsamma, negativa för stadsbilden eller förvanskar kulturhistoriska värden. Ändringar av byggnadens karaktärsdrag ska utföras varsamt och dess kulturhistoriska värden tillvaratas.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Förslaget möjliggör 1340 lägenheter, bland annat 210 lägenheter i Stockholmshus och 280 studentbostäder. Markanvisningsavtalet anger en blandning av hyres- och bostadsrätter.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planen möjliggör skola och förskolor samt i Vårbergs sjukhem fristående skolverksamhet. Den nya bebyggelsen innebär möjlighet att utveckla en högre grad av funktionsblandning med gynnsamma lägen för offentlig och kommersiell service i separata byggnader eller i bottenvåningar på flerbostadshus.

Kulturmiljö i en växande stad

Vårberg som helhet har ett kulturhistoriskt värde och en stark identitet, vilket planförslaget bygger vidare på. Den nya bebyggelsen kring Vårbergsvägen både kontrasterar mot och kompletterar den befintliga stadsbilden i volym, fasadmaterial och kulör. Vårbergs sjukhem bevaras i sin helhet och byggnaderna mellan sjukhemmet och Vårbergsvägen får en något lägre skala för att säkerställa att sjukhemmet är fortsatt synligt från Vårbergsvägen.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

En utveckling av Vårbergsvägen som stadsgata stärker det strategiska sambandet mellan Vårberg och Skärholmen, som pekas ut i översiktsplanen. Det öst-västliga parkstråket från Vårbergstoppen i väster, förbi idrottsplatsen och Västerholmsparken, vidare till

Perenniparken, och entrén till Sätterskogens naturreservat förstärks genom att nya målpunkter adderas och befintliga utvecklas. En serie av nordsydliga stråk förtydligas rumsligt och får nya målpunkter. Stråken avses väva samman parkstråket, Vårbergsvägen och omkringliggande bebyggelsestrukturer i Vårberg och Vårby gård till ett tryggt och sammanhängande gångnätverk.

Trygghet

Planförslaget leder till en betydligt högre befolkningstäthet, framförallt genom en ökning av nattbefolkning. Den nya bebyggelsen placeras längs gatorna med entréer och aktiva bottenvåningar mot gatan vilka ger fler ögon på stråken.

Jämställdhet

Planförslaget innebär en förbättrad stadsmiljö utifrån ett jämställdhetsperspektiv, främst gällande trygghet och framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter men även genom att ett stort antal bostäder tillskapas i ett service- och kollektivtrafikhöga läge.

Barnperspektiv

Detaljplanen innebär i huvudsak positiva konsekvenser för barn, bland annat genom att planområdet

- blir mer promenadvänligt, vilket främjar barns mobilitet och hälsa.
- tillförs nya mötesplatser, mindre parker och lekmiljöer.
- genererar funktionella, trygga och trivsamma bostadsgårdar där barn kan leka.
- skapar goda förutsättningar för en ökad ström av människor vid stråk och platser, vilket bidrar till ökad trygghet.
- säkrar passager och ger ökad trygghet genom att busshållplatser vid viktiga gång- och cykelstråk blir timglasutformade.

Trafik och mobilitet

Vårbergsvägen omvandlas från en huvudled till en stadsgata med fler funktioner i gaturummet. Den nya strukturen skapar bättre kopplingar och öppnar nya genar och tydliga stråk mellan målpunkter och till kollektivtrafik. Förbindelserna mellan områdets gröna områden och parker kommer även fortsättningsvis ske planskilt och trafiksäkert.

Parkering sker huvudsakligen i garage under kvarteren men parkeringsfickor kommer att finnas längs med Vårbergsvägen.

Detaljplanen påverkar tillgången till bilparkering för befintliga bostäder i kv Brännholmen, Eldholmen och Ekholmen.

Utgångspunkten är att tillgodose efterfrågan. Gångtunnlarna är inte nödvändiga av trafiksäkerhetsskäl och två av dem tas därför bort och ersätts av trafiksäkra passager.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsen varierar i höjd, bredd, material och kulör.

Byggnaderna har entréer från gatan och förhöjda bottenvåningar med inslag av lokaler. Bebyggelsen ges en skala och utformning där de tillsammans med befintlig bebyggelse skapar en variation i höjd- och sidled och formar en mångfald av platser.

Kulturliv, idrott och rekreation

Parkområdet söder om Vårbergs sjukhem utvecklas och blir ett sammanlänkande parkområde mellan Stockholm och Huddinge.

Parken blir en del av det gröna stråket från Vårbergstoppen bort mot Skärholmens centrum. Idrottsallen får en ny placering söder om sportcentret intill gång- och cykelstråket väster om skolgården.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Detaljplanen syftar till att bevara de viktigaste befintliga gröna stråken och förbättra den upplevda tillgängligheten till befintliga parker. Planen är utformad så att stadens, genom exploateringskontoret, krav på grönytefaktor kan uppnås.

Trädrader behöver avverkas för att möjliggöra detaljplanens genomförande. Staden avser kompensera för dessa genom att plantera 141 nya träd i parker. På nya platsbildningar planteras ytterligare 64 träd. Utöver detta planteras ekar på andra ställen i parker och på platsbildningar för att stärka ek- och spridningssamband.

En större variation av arter planteras för att öka den biologiska mångfalden och skapa en variation i upplevelsevärde, samt för att minska risken för alltför stor påverkan på grönstrukturen vid utbrott av artbundna trädjukdomar.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Detaljplanen är utformad så att det är möjligt med dagvattenlösningar på både allmän plats och kvartersmark. Särskilda ytor för hantering av skyfall och översvämning planeras i en torrdamm belägen invid Vårbergs IP.

Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnorm (MKN) för recipienten Mälaren-Rödstensfjärden påverkas inte negativt av exploateringen. Föroreningsbelastningen från dagvattnet kan reduceras till en nivå lägre än den nuvarande. Lokala åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten kan uppnås med kombination av svackdiken, skelettjordar och växtbäddar, till exempel vid nyplanterade träd.

Den primära bullerkällan är Vårbergsvägen. Planområdet påverkas även av buller från idrottsplatsen. I några fall krävs genomgående lägenheter med tillgång till ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen eller bullerdämpande åtgärder, till exempel tätt räcke på balkong och absorber i balkongens tak. Andra störningar i lokalmiljön, till exempel ljusstörningar, kan förekomma i anslutning till idrottsplatsen.

Teknisk försörjning

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet.

Planprocess

Process

Detaljplanen genomförs med utökat förfarande. Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 5 september till 17 oktober 2017. Till samrådet fanns två olika alternativa förslag för Vårbergs sjukhem, där ena förslaget innebar delvis rivning och det andra en rivning av hela byggnaden. Inför granskning justerades planförslaget så att Vårbergs sjukhem bevaras i sin helhet.

Under samrådet inkom cirka 60 yttranden. Bland dessa finns protestlistor med sammanlagt 48 namn. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framför synpunkter i sak, exempelvis gällande dagvattenhantering, kulturmiljön vid sjukhemmet, fornlämningar, gestaltning och arkitektur, placering av nästation och idrottshall samt busshållplatsernas timglasutformning. Många sakägare och övriga boende framförde att de önskar att planområdet ska bibehållas i sin nuvarande form och att detaljplanen har negativa effekter på Perennparken, Vårbergsvägen och för de redan boende vid Vårbergsvägen. Dessutom ogillas arkitekturen i planförslaget och oro för att detaljplanen ska leda till ökade trafikmängder uttrycks. Samrådsmöte hölls den 5 oktober 2017 på Projektkontoret i Skärholmens centrum där cirka 25 personer närvarade.

Planförslaget skickades ut för granskning 16 september till 13 oktober 2020. Under granskningen har 34 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, till exempelvis behov av kompletteringar med bestämmelser på plankarta avseende översvämningshantering samt anmodan om en annan placering av gång- och cykelvägen mellan Vårbergs IP och skolan i de östra delarna. Många sakägare och övriga boende framförde synpunkter där de önskar att befintligt område ska bevaras oförändrat, anser att arkitekturen är bristfällig och att exploateringen för hög. Oron för att detaljplanen ska leda till ökade trafikmängder och försvåra möjligheten att parkera kvarstår.

Planförslaget medför att trädrader behöver tas bort. Under planarbetet har staden ansökt och fått dispens för trädfällning hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen dispens blev prövad i Mark och miljödomstolen genom Naturvårdsverket. Domen vann laga kraft 2019 och är inte överklagad.

Mindre revideringar av planhandlingar inför antagande har gjorts. Revideringarna berör planbestämmelser för markreservat för gång och cykel, användning av mark (där kvartersmark övergår till allmän plats), avstånd till fornlämningar, översvämningshantering och redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

Samlade synpunkter

De viktigaste behandlade synpunkter framförda under samråd och granskning är följande:

- Kulturmiljön vid Vårbergs sjukhem
- Placering av nätstation
- Placering av idrottshall
- Sophantering
- Fornlämningar
- Skyddsbestämmelser gällande buller
- Skyddsbestämmelser för träd för att bevara naturvärden
- Brister i miljökvalitetsnormer för vatten
- Översvämningsrisk
- Kvartersmark som saknar möjlighet till angöring

De vanligaste ej tillgodosedda synpunkterna framförda under samråd samt granskning är följande:

- Arkitektur och gestaltning
- Allén längs Vårbergsvägen
- Fornlämningar
- Kompensation med fler nya parkeringsplatser

Tidigare ställningstaganden i ärendet

I december 2015 gav stadsbyggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med stadsbyggnadskontoret tjänsteutlåtande.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i juni 2017 lägesredovisning av Fokus Skärholmen och uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att sända ut planförslagen för samråd. I mars 2018 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av plansamrådet och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag och ställa ut förslaget för granskning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och 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 är av betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Godkännande, SBN 10 december 2020
Antagande, KF Q1 2021

Planavtal

För att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen har planavtal har tecknats med Byggvesta AB, Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen (Bolite och Landia), Mecon Bostad AB, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), Svenska bostäder och exploateringskontoret.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen utveckling av Vårbergsvägen är lämplig. I ett område där behov av stadsutveckling identifierats, tillförs ett stort antal nya bostäder och andra funktioner. Den nya bebyggelsen formar en mångfald av trygga och attraktiva stadsrum och bidrar till att stärka kopplingar mellan olika stadsdelar, grönområden och nya målpunkter. Planförslaget bidrar till att konkretisera målen i projektet Fokus Skärholmen och översiktsplanen.

Kontoret bedömer också att den föreslagna bebyggelsen bildar en ny årsring, där den tillför nya arkitektoniska och stadsbyggnadsmässiga värden i samspel med befintlig, tidstypisk arkitektur och planmönster.

Det allmänna intresset av ett tillskott av 1340 nya bostäder i ett service-, kollektivtrafik- och naturnära läge har bedömts väga tyngre än flera kringboendes i huvudsak negativa synpunkter på den föreslagna bebyggelsen. Stadsbyggnadskontoret ser inte att det är möjligt att bearbeta nuvarande förslag för att tillgodose de negativa synpunkterna från närboende utan att radikalt minska antalet bostäder. Komplettering av ny bebyggelse i redan byggda miljöer påverkar befintlig boendemiljö, genom till exempel förändrade ljus- och utsiktsförhållanden i enskilda bostäder.

Stadsbyggnadskontoret anser också att en högre skala i den nya årsringen kan motiveras med ett större antal bostäder och lämpliga proportioner i de nya stadsrummen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

SLUT