

**Handläggare**  
Tara Nezhadi  
Telefon 08-508 27 251**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och  
ställningstagande inför granskning av förslag till  
detaljplan för del av Skärholmen 2:1 vid  
Harholmen 4 och Gräsholmen 1 i stadsdelen  
Skärholmen (cirka 100 hyresbostäder varav cirka  
tio LSS/servicebostäder)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Monika Joelsson  
Tf. StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder                      Pia Ölvebro  
Tf. Avdelningschef                      Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Planen syftar till att möjliggöra tre flerbostadshus med cirka 100 bostäder, varav cirka tio LSS/servicebostäder, i ett kollektivtrafikhärlä läge längs Ekholmsvägen i Skärholmen. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Bostadshusens öppna bottenvåning innehållande entré, lokal och bostadskomplement mot gatan kan bidra till ett tryggare gaturum. Marken ägs av Stockholms stad.

Plansamråd pågick under perioden 25 oktober - 6 december 2022. Under samrådet inkom 24 yttranden varav sex från boende. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller risk för ras och skred, gestaltning, trafik, parkeringsplatser och befintliga ledningar. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att man planerar för seniorbostäder, bostäder med olika storlekar och överkomliga hyresnivåer, fler parkeringsplatser och cykelbana längs Ekholmsvägen.

Inför granskningen föreslås att risk för ras och skred utreds, angöring för sopbil och påverkan på parkeringsplatser på gatan

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

studeras vidare och att planbestämmelser om lägsta frihöjd för balkonger över mark förtydligas.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

## **UTLÅTANDE**

### **Syfte**

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

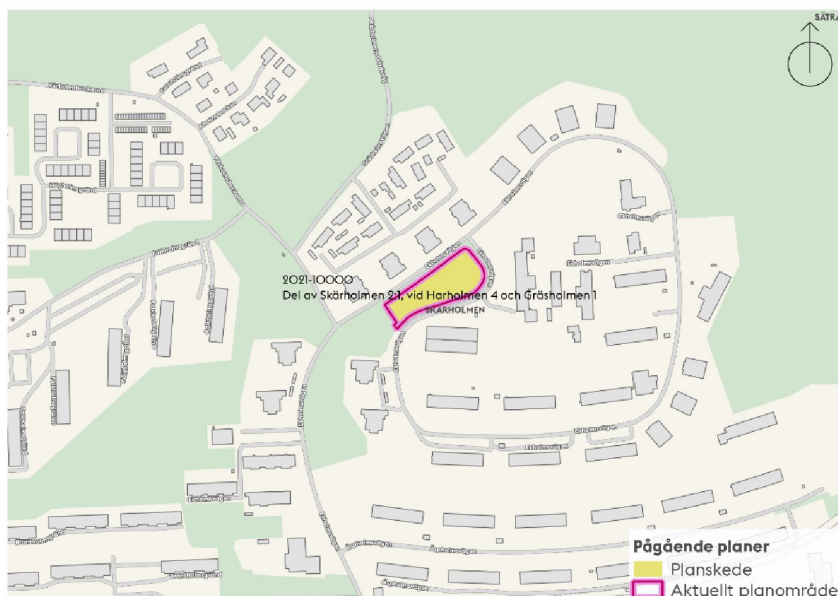
Ny bebyggelse ska utformas som en del av den krans av punkthus i souterräng som är uppförd på 1990-2000-talen runt Ekholmshöjden. Volymerna ska följa topografin och anpassas till omkringliggande byggnadshöjder. De ska utföras i ljusa putsade kulörer, likt befintliga punkthus på höjden. Delar av naturmarken ska bevaras och förgårdsmarken utformas med mycket växtlighet för att bevara den något vildvuxna karaktär som präglar området.

De nya punkthusen ska tillföra kvaliteter i gaturummet, såsom detaljrika fasader i ögonhöjd med omsorgsfullt gestaltade och utförda bottenvåningar och entréer. Lokaler för centrum eller gemensamhetslokal regleras i hörnlägen.

### **Bakgrund**

#### **Plandata**

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



Karta som visar planområdets läge och avgränsning. Det finns inga pågående detaljplaner och program i närområdet.

### Pågående detaljplaner i området

Det finns inga pågående detaljplaner och program i närområdet.

### Gällande detaljplan

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

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av Skärholmen 2:1 (cirka 3000 m<sup>2</sup>). Fastigheten ägs av Stockholms stad.

### Relaterade beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

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

### 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 gestaltningsidé. 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 har ingen förändrad markanvändning redovisats.

#### **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 fattade beslut om markanvisning (tomträtt) av området till Järntorget den 21 oktober 2021.

#### **Nuvarande förhållanden**

Planområdet ligger i ett naturmarksstråk mellan övre respektive nedre Ekholmsvägen. Terrängen är kuperad, med en största nivåskillnad mellan gatorna på ca 12 meter i den västra delen. Marken består av öppen hållmarksblandskog med tätare vegetation i den västra delen. Inom planområdet finns det inga särskilt betydelsefulla naturvärdeselement eller objekt som skulle kunna vara viktiga för spridning. Det finns inte heller några rödlistade eller fridlysta arter.

Sluttningen ligger i den norra delen av höjden som reser sig norr om Skärholmens centrum, där den karaktäristiska skivhusbebyggelsen, "Skärholmsterrassen", utgör ett landmärke. Skivhusbebyggelsen har grön klass enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att den är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. I övrigt omges planområdet av punkthus uppförda under 1990- och 2000-talen, som ligger i souterräng längs



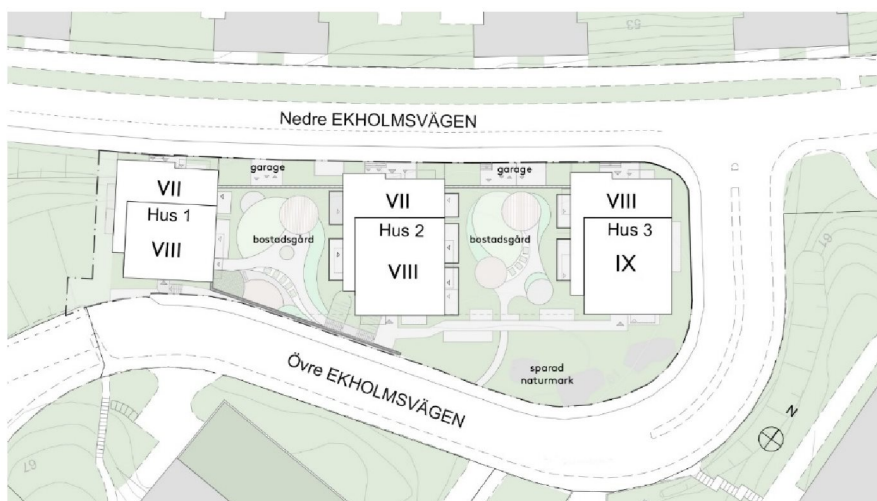
Ekholmsvägen, framförallt på den norra sidan. Punkthus-bebyggelsen är ännu inte klassificerad av Stadsmuseet.

Det bedöms inte finnas några översvämningsrisker inom planområdet under förutsättning att marken höjdsätts enligt rekommendationer. Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Planområdet exponeras för trafikbuller från två sidor om Ekholmsvägen. Det finns inga tecken på markföroreningar inom planområdet.

## Planförslaget

### Planens innehåll

Tre nya punkthus föreslås uppföras i en brant naturmarksslutning mellan ”nedre” och ”övre” Ekholmsvägen. Punkthusen innehåller cirka 100 bostäder som föreslås upplåtas som hyresrätter varav cirka tio som LSS /servicebostäder. Parkering anordnas i garage under gård.



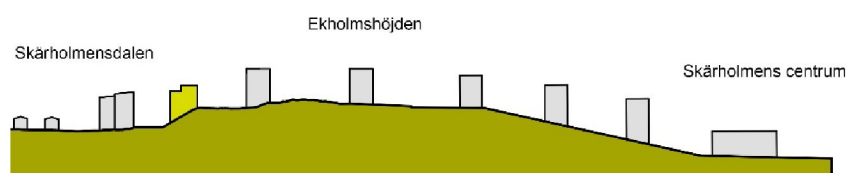
*Illustrationsplan, föreslagen bebyggelse.*

### Arkitektonisk idé

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



*Fotomontage, flygbild från norr. ÅWL Arkitekter.*



*Illustrativ översiktssektion över Ekholmshöjden med topografi och bebyggelse. Gul markering visar föreslagen bebyggelse. ÅWL Arkitekter.*

Likt omgivande punkthus följer de nya husen terrängen och ligger i souterräng mellan ”nedre” och ”övre” Ekholmsvägen. De är placerade med en tydlig relation till gatan med entréer mot gaturummen. Husens skala ökar med en våning från den första till det tredje huset för att ytterligare accentuera den befintliga topografin.

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

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

De tre punkthusen ska placeras varsamt i terrängen och volymhanteringen ska samspela med det kuperade landskapet och skalan på omgivande bebyggelse. Husen är indragna från övre Ekholmsvägen för att behålla en del av befintlig naturmark på södra sidan av husen för en fortsatt grön karaktär i gaturummet. Garagefasader mellan husvolymerna mot nedre Ekholmsvägen har

ett större indrag än bostadshusen för att underordna sig dem och skapa en rytm i gaturummet. De avses också förses med klätterväxter för att tillföra mer grönska i stadsbilden.

Husens höjder ska inordnas i omgivande skala. Hustaken avses vara platta, liksom på omgivande bebyggelse. För att samspela med omgivande bebyggelse och inordnas i den befintliga kransen av punkthus runt Ekholmshöjden, ska ny bebyggelse få ljust putsade fasader i varma kulörer. Fasaderna mot nedre Ekholmsvägen utformas som huvudfasader. Här placeras tillgängliga entréer, cykelrum, soprum och lokaler för de boende.

### Gårdar

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

### Förgårdsmark

Husen placeras med indrag från gatorna för att möjliggöra så gröna gaturum som möjligt och för att åstadkomma en viss vildvuxen karaktär som var del av den ursprungliga visionen med stadsplanen. Huvudfasaderna mot nedre Ekholmsvägen får en ordnad förgårdsmark med entréer och cykelparkeringar.



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





*Perspektiv, vy från nedre Ekholmsvägen.. ÅWL Arkitekter*

För bilparkering planeras 36 bilplatser i underjordiska garage, varav tre platser för personer med rörelsehinder och två platser för bilpool. Parkeringstal är 0,35.

Gångbanan längs nedre Ekholmsvägen, som ligger utanför planområdet, kommer att korsas av två nya infarter till garagen. 205 cykelplatser som utgör ett p-tal på 2 platser per lägenhet anordnas inom fastigheten.

#### **Förslag till ändringar inför granskning**

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras genom att planbestämmelser om frihöjd för balkonger över mark justeras och angöring för sopbil studeras vidare. Ny utredning för risk för ras och skred ska genomföras.

#### **Planförslagets konsekvenser**

##### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget innebär ett tillskott av cirka 100 bostäder i blandade storlekar och tio LSS- alternativt servicebostäder. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.



### **En socialt sammanhållen stad**

De nya bostäderna längs gatan bidrar till att Skärholmens gator i större utsträckning upplevs som sammanlänkande, trygga och offentliga rum för gående. Området har ett väl sammankopplat gång- och gatunät. Det kollektivtrafik- och servicenära läget minskar bilberoendet vilket underlättar vardagen för boende.

### **Trygghet**

De tillkommande bostäderna med entréer och förgårdsmark mot gatan genererar ett ökat flöde av människor och bidrar därmed till ökad trygghet i området.

### **Jämställdhet**

Ett tillskott av nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge som bidrar till ett tryggare gaturum är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv

### **Kulturmiljö i en växande stad**

De nya byggnaderna placeras och utformas för att samspela med omkringliggande bebyggelse, landskap och siktlinjer. Huset gestaltats på ett sätt som inordnar sig i den befintliga miljön i skala, typologi och material.

### **Arkitektur och gestaltning**

De nya husen inordnar sig som en del av punkthusbebyggelsen runt Ekholmshöjden som har tillkommit efter den ursprungliga planstrukturen från 1960-talet. De nya husen följer terrängen och ligger i suterräng mellan ”nedre” och ”övre” Ekholmsvägen. De är placerade med en tydlig relation till gatan med entréer mot gaturummen. Husens skala ökar med en våning från det första till det tredje huset för att ytterligare accentuera den befintliga topografin. De nya entréfasaderna bidrar till ett mer aktivt och omsorgsfullt utformat gaturum.

### **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. Två nya infarter till garagen planeras mot nedre Ekholmsvägen.

### **Grön och vattennära stad**

Naturmark tas i anspråk och andelen hårdgjord yta ökar. Inom planområdet finns det inga särskilt betydelsefulla naturvärdeselement eller -objekt som skulle kunna vara viktiga för spridning. Det finns inte heller några rödlistade eller fridlysta arter. I den sydöstra delen av fastigheten bevaras en större del naturmark

med uppvuxna träd och berg i dagen. Växtbäddar och förgårdmark med planteringar bidrar till den biologiska mångfalden. I området finns god tillgång till park- och naturområden.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

Nya bostäder tillskapas i ett område med god tillgång till grönområden, parker och idrottsplatser. Planförslaget innebär att viss naturmark inom kvartersmark tas i anspråk, vilket minskar tillgången till naturmark. 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.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget innebär en ökad mängd hårdgjorda ytor. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten i växtbäddar på bjälklagsgårdarna och vid entréer. Med rening i föreslagna växtbäddar reduceras halterna av föroreningar jämfört med befintliga halter i dagvattnet.

Med föreslagna åtgärder bedöms risken för översvämning kvarstå i nivå med dagens situation och planerad byggnation kommer inte att förvärra översvämningensrisken vid ett skyfall för intilliggande bebyggelse och Ekholmsvägen.

Beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasad uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller. Samtliga planerade bostäder bedöms kunna få tillgång till en egen eller gemensam uteplats som uppfyller gällande riktvärden för ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Riktvärden kan då uppfyllas för trafikbuller utan särskilda åtgärder.

Enligt genomförd markundersökning finns det inga risker för markföroreningar inom planområdet.

Planerad bebyggelse skuggar befintliga punkthus norr om Ekholmsvägen vid vårdagjämningen från morgon till tidig eftermiddag. Vid sommarsolståndet skuggas de inte alls.

#### Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet. Ledningsomläggning på allmän platsmark kommer behöva utföras för att möjliggöra för den nya exploateringen.

## Planprocess

### Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 25 oktober - 6 december 2022. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Planförslaget visades även i Skärholmens bibliotek, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner). Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i söderort 29 oktober - 4 november 2022. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 8 november 2022 i Skärholmens bibliotek, där 13 personer närvarade.

Under samrådet inkom 24 yttranden, varav sex från boende. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller risk för ras och skred, volymhantering, angöring för sopbil och påverkan på befintliga ledningar. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att man planerar för seniorbostäder, bostäder med olika storlekar och överkomliga hyror, fler parkeringsplatser och cykelbana längs Ekholmsvägen. De oroar sig över pågående förtätning i området med lågt parkeringstal, befintlig trafiksituation, brist på parkeringsplatser och störningar under byggtiden.

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 21 oktober 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontoret tjänsteutlåtande. I samband med beslutet uttalade nämnden, med anledning av de naturvärden som finns i området, att det är angeläget att en naturvärdesinventering tas fram.

### Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkter från remissinstanser gäller att markens stabilitet och risk för ras och skred bör utredas, att bestämmelse om lägsta frihöjd för balkonger över mark förtydligas, att befintliga ekar bör bevaras om möjligt, att husen får samma höjd och eventuellt dras in ytterligare från gatan samt att mer grönska lämnas mellan punkthusen. Angöring för sopbil och påverkan på parkeringsplatser på allmänplatsmark bör också studeras vidare.

De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att man planerar för seniorbostäder, bostäder med olika storlekar med överkomliga hyror, fler parkeringsplatser och cykelbana längs Ekholmsvägen. De oroar sig över pågående förtätning i området utan tillräckligt med parkeringsplatser så att brist riskerar att uppstå, att trafiksituationen ska försämras och störningar under byggtiden.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Geotekniska frågor
- Konsekvenser för trafik och parkering
- Bestämmelse om lägsta frihöjd för balkonger över mark

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	juni-juli 2023
Antagande SBN	oktober 2023

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på ett tillskott av 100 nya bostäder och LSS/serviceboende i ett service- och kollektivtrafikhärlä läge. Kontoret anser att förslaget kan bidra till ett tryggare och mer aktivt gaturum och är väl avvägt i förhållande till den befintliga bebyggelsens och områdets kulturhistoriska värden.



Kontoret bedömer att tillskottet av nya bostäder och mer levande stadsrum ger skäl för att naturmark tas i anspråk och att det kollektivtrafiknära läget motiverar ett lägre parkeringstal.

Utifrån inkomna synpunkter från remissinstanser kommer markens stabilitet att utredas vidare och bestämmelse om lägsta frihöjd under balkonger förtydligas.

Angående synpunkter från boende anser kontoret att förslaget är väl avvägt i förhållande till den befintliga bebyggelsens i närområdet. Antalet tillkommande parkeringsplatser för bil har fastställts enligt stadens riktlinjer. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att förslaget kan medföra förändrade ljusförhållanden, mindre utsikt och konkurrens om parkeringsplatser på allmän platsmark. Kontoret menar samtidigt att förtätning och utveckling av området i syfte att möjliggöra nya bostäder i goda kollektivtrafiklägen inte bedöms som möjlig att genomföra utan påverkan på omgivningen.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT