

Handläggare
Caroline Henrysson
Tfn 08-508 272 22Till
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av
Skärholmen 2:1, Vårbergstoppen, område invid
kvarteret Svanholmen i stadsdelen Skärholmen
(ca 365 bostäder varav ca 35 radhus)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Susanne Werlinder

Sammanfattning

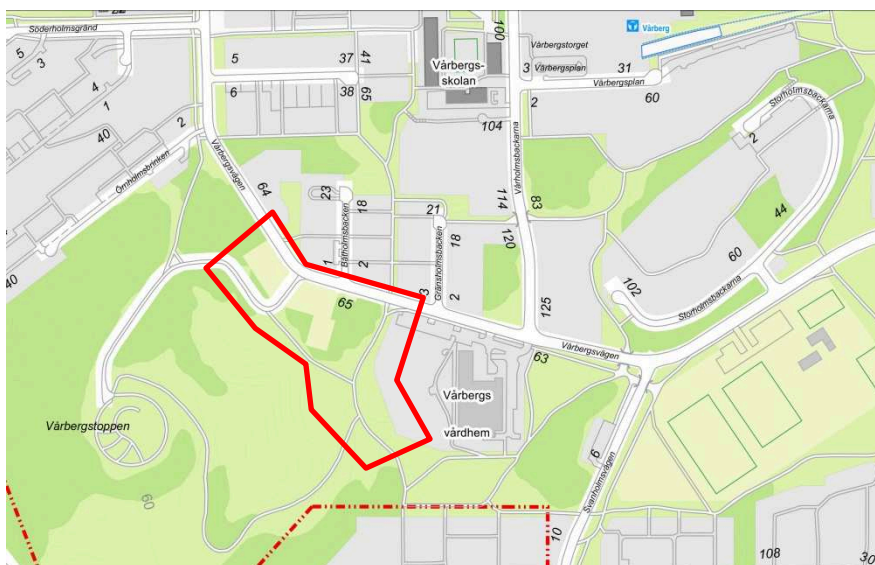
Förslaget innebär nybyggnad av totalt cirka 365 bostäder i södra Vårberg, invid Vårbergstoppen. Projektet är en del i satsningen på ca 4000 nya bostäder inom projektet Fokus Skärholmen.

Marken ägs av Stockholms stad och planområdet är markanvisat till två byggherrar. Åke Sundvall AB föreslår två stycken flerbostadshus bestående av totalt cirka 180 lägenheter. Västbyggs förslag består av 35 radhus samt ett flerbostadshus om cirka 150 ungdomsbostäder.

Projektet innebär förtätning av Vårberg utmed Vårbergsvägen, en relativt bred väg, utformad som en matargata i enlighet med 1960-talets planeringsprinciper. Längs Vårbergsvägen finns stora möjligheter för fortsatt förtätning utöver detta projekt. Det innebär att planområdet har potential att bli en del av en större sammanhängande bostadskomplettering inom stadsdelen i enlighet med satsningen på Fokus Skärholmen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan men kräver vidare utredning av och hänsyn till de ekologiska och rekreativa värden som påverkas.

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



Översiktskarta med planområdets ungefärliga utbredning markerat inom röd, heldragen, markering. Direkt öster om planområdet ligger Vårbergs sjukhem.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya flerbostadshus och radhus på en idag obebyggd plats utmed Vårbergsvägen, sammanlagt ca 365 stycken bostäder. Syftet är också att tillföra Vårberg ett varierat utbud av bostäder samt att bidra till att omforma Vårbergsvägen från matargata till en stadsgata. Ett ytterligare syfte är att öka tryggheten lokalt i området kring Vårbergstoppen och Vårbergsvägen och bidra till att stärka och tillgängliggöra grönområdet. Projektet bidrar till stadens målsättning om 40 000 nya bostäder till år 2020.

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade den 24 september 2015 att anvisa mark för bostäder invid Vårbergsvägen till Åke Sundvall Byggnads AB och Wästbygg AB. Delområdet som omfattar radhus markanvisades redan 2010 till dåvarande fastighetsbolaget Sjælsø som resultat av en markanvisningstävling. Projektet arbetades aldrig fram till start-PM på grund av bristande projektekonomi. Wästbygg har därefter förvärvat Sjælsøs projektutvecklingsdel där radhusen vid Vårbergstoppen ingår. Wästbygg har också markanvisats en tomt på vilken ungdomsbostäder planeras att uppföras som hyresrätter med tomträttsavtal. De två flerbostadshusen, vilka planeras av Åke Sundvall AB, avses uppföras som bostadsrätter på friköpt mark.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget utmed Vårbergsvägen, intill Vårbergstoppens nordöstra sluttning i södra Vårberg, se översiktskarta sid 2.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Särskilt viktiga målsättningar och strategier från översiktsplanen är bostadsförsörjningen i en växande stad, en socialt sammanhållen stad, idrott, rekreation och attraktiva grönområden samt att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

I översiktsplanen är ett av målen att variera utbudet av bostäder i hela staden (*2.7 Bostadsförsörjningen i en växande stad*). Här anges också en hög takt i byggandet som en förutsättning för en långsiktigt hållbar tillväxt i Stockholm.

Idrott, rekreation och attraktiva grönområden anges som en planeringsinriktning för att säkerställa en god tillgång på attraktiva parker och grönområden.

Under *strategi 4- att främja en levande stadsmiljö i hela staden* poängteras att möjligheterna att röra sig i staden på ett tryggt sätt ska vara en central utgångspunkt för planeringen och att många offentliga miljöer i ytterstaden upplevs som otrygga. Under samma strategi uttrycks ambitionen att ny bebyggelse ska planeras i samspel med, eller i medveten kontrast till områdets stadsbyggnadskaraktär. Vårbergstoppen pekas i översiktsplanen ut som ett område med samband inom den regionala gröonstrukturen.

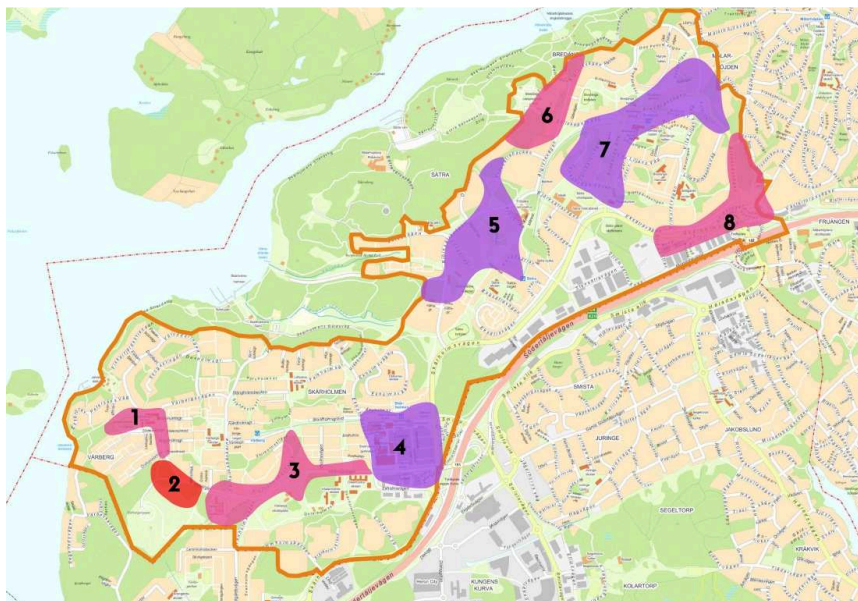
Program

I det tidigare områdesprogrammet för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg från 2007 (dnr 2002-12665) är delar av planområdet utpekade som lämpligt för ny bebyggelse.

Fokus Skärholmen

Planområdet vid Vårbergsvägen kan ses som en första del av utvecklingen av Vårbergsvägen och Södra Vårberg vilket är föreslagna fokusområden inom stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen. Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng är de stadsdelar som ingår i fokusområdet. Målet med projektet är tillföra

minst 4000 nya bostäder och bidra till hållbara, trygga och levande stadsdelar.



Illustrationsplan med föreslagna fokusområden inom Fokus Skärholmen. Gränserna är i det här skedet preliminära. Lila områden (4, 5, 7) omfattar förätningar framförallt inom befintlig stadsstruktur. Rosa områden (1, 3, 6, 8) innebär sammanhängande stadsutvecklingsområden och rött område (2) markerar planområdet vid Vårbergstoppen.

Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller stadsplan för Vårbergs sjukhus mm, pl 6879, fastställd 1967. Nordvästra delen av planområdet är planlagt för parkering och en restaurangbyggnad, vilka inte blivit uppförda. Intentionen var att anlägga en besöksparkering till friluftsområdet kring Vårbergstoppen.



Planmosaik med ungefärlig utbredning av planområdet markerat med röd figur.

Förslaget innebär nybyggnad av nya flerbostadshus samt ett område med 35 radhus, totalt cirka 365 bostäder



Illustrationsplan. Blåstreckad linje redovisar planerad ny cykelbana som kopplar ihop befintlig gång/cykelväg vid Vårbergs sjukhem respektive Söderholmsskolan. Streckad gul linje redovisar huvudkopplingar mellan gångvägarna inom planområdet. Illustration: OWC Arkitekter

Ambitionen är att planförslaget tillsammans med framtida projekt inom stadsdelen ska bilda en ny årsring med samlad bebyggelse i södra Vårberg. Syftet med denna nya årsring är att tillföra ett varierat utbud av bostäder och tillföra kvaliteter som saknas i området, som till exempel mer avgränsade gårdsmiljöer. Kring Vårbergsvägen är ambitionen att skapa ett tydligare, mer befolkat gaturum som kan bidra till att öka tryggheten. Fler anslutningar mellan bostadsområden och Vårbergsvägen, 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.



Flygperspektiv, område sett från Vårbergstoppen. Illustration: Arkitema

Vårbergsvägen föreslås framöver att bli omgestaltad med en ny cykelbana, kanstensparkering och gatuträd. En ny lokalgata söder om bostäderna skapar ett offentligt möte mellan Vårbergstoppens parkområde och den nya bostadsbebyggelsen.

Exploateringskontoret planerar att utveckla omkringliggande parkområde och förstärka kopplingen till utsiktspunkten på toppen som en del i genomförandet av projektet.



Skissillustration, storgårdskvarteret mot Vårbergsvägen. Illustration: OWC Arkitekter

Utformningen av ny bebyggelse och gaturum är inte fastställd. Planförslaget ska ses som en tidig idé som kommer att bearbetas i

samband med analyser för övrig struktur längs Vårbergsvägen så att en sammanhängande helhet och tydlig årsring skapas.

Utformning och gestaltning

Åke Sundvall AB föreslår ett storgårdskvarter samt ett punkthus om totalt 180 lägenheter. Punkthuset utgör en rektangulär volym i åtta våningar och markerar en entré till området. Storgårdskvarteret utgör en byggnadskropp på 4-6 våningar som anpassas efter områdets terräng och öppnas mot Vårbergstoppen. Kvarteret omsluter befintlig naturmarkskulle, vilken till stora delar kan bevaras och integreras i bostadsgården. Parkering kommer främst att ske i garage. Entréer vänds mot både gator och gård och mellan punkthuset och storgårdskvarter ges utrymme för en mindre kvarterspark.

Wästbyggs förslag består ett flerbostadshus om cirka 150 ungdomsbostäder samt 35 radhus. Flerbostadshuset, föreslaget som ett loftgångshus på 4-6 våningar, består av ett delvis öppet kvarter runt en mindre trädbevuxen berghäll. Loftgångarna är tänkta att även kunna fungera som privata vistelseytor i söderläge. Parkering sker på gårdsyta samt i garage.



Skissillustration, ungdomsbostäder. Illustration: Arkitema

Radhusen placeras omedelbart nedanför Vårbergstoppen och är inplacerade i landskapet efter dess skiftande topografi och avgränsningar i form av berg i dagen. Radhusen är sammanfogade i tre längor, samtliga med trädgårdar vända mot väst. Den västra längan angörs från den nya lokalgata väster därom, där även boendeparkering i form av kantstensparkering anordnas. Den mellersta och den östra längan delar på angöring via ett bredare stråk som ska fungera både som angöringsgata och grönyta mellan

längorna. Ytterligare parkering anordnas som en mindre markparkering söder om radhusen.



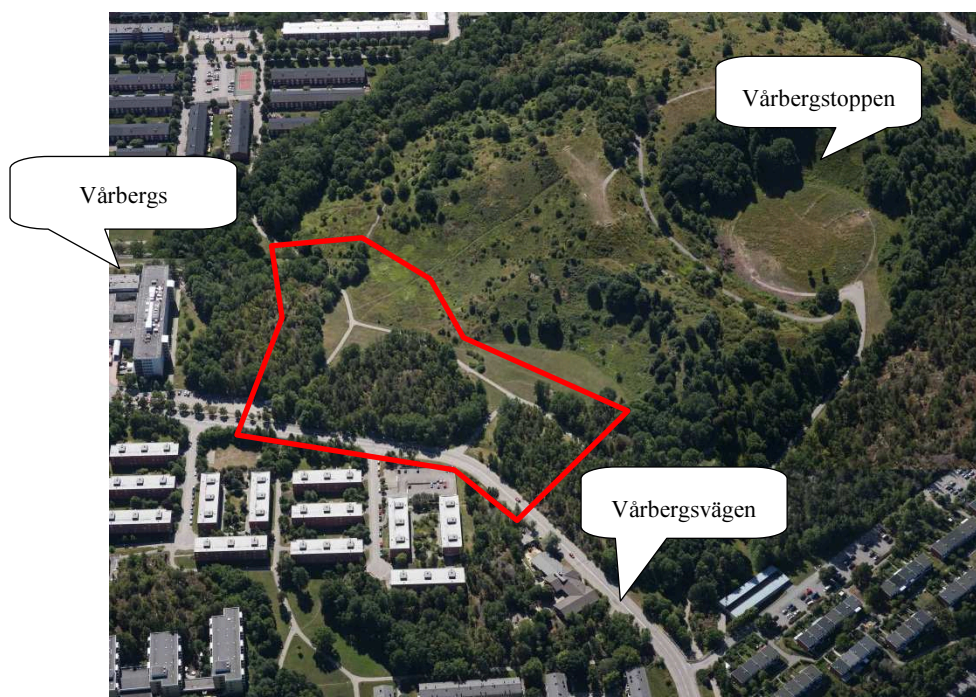
Skissillustration, radhus. Illustration: Arkitema

Bebyggelsen avser inte vara av traditionell kvarterskaraktär, utan anpassas mer till befintlig terräng, med medveten kontrast till befintlig lamellbebyggelse. Syftet är att skapa gårdar med tydlig privat karaktär, något som upplevs som en brist i stadsdelen.

Planförslaget innebär att park- och naturmark behöver tas i anspråk. För att stärka parkområdet kommer exploateringskontoret att arbeta med åtgärder för att utveckla intilliggande parkytor och tillföra nya kvalitéer. Föreslagen bebyggelses möte med parkområdet kring Vårbergstoppen kan bidra till att stärka områdets rekreativa värden samt öka trygghetsupplevelsen. De aktiviteter som idag finns i området kan lyftas och göras än mer tillgängliga för fler människor. Området kan glädja och attrahera fler människor än idag och skapa kvalitet för de som redan bor i området såväl som för nytilkomna.

Förutsättningar

Detaljplaneområdet ligger mellan Vårbergsvägen och Vårbergstoppen. Området närmast Vårbergsvägen är ett relativt kuperat, barrskogsdominerat parti, med inslag av berg i dagen. Längre söderut, vid foten av Vårbergstoppen, finns plana och svagt lutande gröna gräsytor som ansluter till Vårbergstoppens starkt sluttande gräs- och buskbeklädda slänter. Vårbergstoppen, samt de öppna gräsytorerna vid foten av denna, består av fyllnadsmassor av varierande mäktighet. I östra delen av området finns ett naturmarksparti inom fastigheten för Vårbergs sjukhemsområde.



Snedvy mot söder. Ungefärlig utbredning av planområdet inom röd markering.

Rekreation

Vårbergstoppen är markerad som en stadsdelspark i stadsdelens parkprogram från 2007. Det finns flera indikationer om att området upplevs som otryggt av många, särskilt kvälls- och nattetid. Genom området går flera gångvägar. Delar av området är relativt välanvänt som utflyktsmål för förskolor i närområdet, för promenader och troligtvis för andra mindre formaliserade sportaktiviteter, som till exempel mountainbikecykling. Vintertid används slänterna längs Vårbergstoppen för pulkaåkning.

Planprojektet kommer få viss inverkan på pågående aktiviteter i området. Kontoret kommer inom ramen för planarbetet och Fokus Skärholmen att utreda konsekvenserna av ny bebyggelse och hur vistelsezoner och nya platser för aktiviteter inom övriga delar av Vårbergstoppens park- och naturområde kan utvecklas. Generellt har Skärholmen idag god tillgång till grönyta och det är fullt möjligt att ersätta de platser som tas i anspråk av den nya bebyggelsen med mer utvecklade parker och stråk i närområdet. Dessutom kommer ökad trygghet i området kring Vårbergstoppen troligen att bidra till att grönyterna används i högre utsträckning än idag.

Gatustruktur

Vårbergsvägen är en relativt bred gata, med gångvägar på båda sidor, skild från omgivande bebyggelse. Stadsdelen präglas av 1960-talets tankar om trafikseparering och differentiering med huvudleder, matargator och planskilda gång- och cykelstråk.

Bebyggelsen följer i huvudsak ett strikt rätvinkligt mönster, med huvuddelen av all bebyggelse i nord-sydlig och öst-västlig riktning.

Byggnaderna är anpassade efter terrängen och bergsknallar är sparade mellan husen. Bostadsområdena är planerade som hus i park mellan grönområden, ofta tillbakadragna från matargatorna i enklaver kring säckgator. Entréer är huvudsakligen vända mot bilfria gångvägar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger i direkt anslutning till Vårbergs sjukhem ritat av Erwin Putsep och uppfört 1969-74. Sjukhemmet, liksom lamellhusområdet norr om Vårbergsvägen, uppfört 1967-68, är båda grönklassade, det vill säga är särskilt kulturhistoriskt värdefulla enligt stadsmuseets klassificeringskarta.



Karta över planområdet samt omgivande fastigheters kulturhistoriska klassning. Planområdet inom röd figur.

Buller

Planområdet är relativt tyst men exponeras av trafikbuller från Vårbergsvägen. Närmast vägen kan riktvärdet 55dBA ekvivalent överskridas.

Tillgänglighet

Detaljplanen ska uppfylla gällande tillgänglighetskrav. All planering av den yttre miljön ska ske utifrån fastställda riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. På grund av att området är kuperat med relativt stora höjdskillnader kan det vara svårt att tillgänglighetsanpassa samtliga stråk. Tillgängligheten ska

därför beaktas särskilt för att finna lösningar som är platseffektiva och välfungerande.

Markföroreningar

Planområdet ligger på delvis uppfylld mark inom Vårbergstoppen. Tidiga markundersökningar visar att det finns områden med vissa markföroreningar i utkanten av planområdet. Marken ska i den fortsatta processen undersökas ytterligare, riskbedömas samt, vid behov, saneras.

Tunnelbana

Delar av området ligger direkt ovan tunnelbanan. Tunneln ligger dock djupt under mark, men det kan finnas oklarheter i bergets beskaffenhet som behöver utredas.

Naturområden och ekologiska värden

Vårbergstoppen ligger inom Bornsjökilen, som är en av Stockholms gröna kilar och planområdet ligger i angränsning till denna.

Vårbergstoppen har en hög mångfald av ekologiska strukturer såsom död ved, gamla träd, rasbranter och block som erbjuder en mängd habitat lämpliga för såväl insekter, svampar och lavar som för fåglar, reptiler och däggdjur. Området utgör livsmiljö för ett stort antal rödlistade arter och är utpekat som en del av stadens Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). De ekologiska strukturer och habitat som är särskilt skyddsvärda är områden som i huvudsak ligger utanför planområdet. Under det fortsatta planarbetet behöver utredas hur de ekologiska funktionerna kan stärkas och vidareutvecklas samtidigt som park- och naturområdets rekreativa värden förädlas.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Planprocess och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet påbörjas och att planen handläggs med standardförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM i SBN	december 2015
Samråd	1:a kvartalet 2016
Granskning	3:a kvartalet 2016
Antagande i SBN	4:e kvartalet 2016

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret anser att området är mycket lämpligt att pröva för nya bostäder. Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen och en utveckling och ett genomförande av projektet kan bidra till att uppfylla flera av stadens mål. Projektet utgör också en viktig del av Fokus Skärholmen.

Tillägg av hög arkitektonisk kvalitet, det vill säga genomtänkt volymhantering och gestaltning, är av stor vikt för stadsdelen och ska beaktas i det fortsatta arbetet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att utforma förslaget så att ny bebyggelse utgör ett kvalitativt arkitektoniskt och stadsbildsmässigt tillägg som kan bidra till stadsdelsområdet i stort. En viktig fråga är relationen till befintlig bebyggelse. Projektet kan tillföra Vårberg ett mer varierat utbud av bostäder. Den föreslagna bebyggelsen kan bli en del av en ny årsring som kompletterar befintlig bebyggelse med kvaliteter som saknas i området, som till exempel en ny typ av gårdsstruktur och ett mer befolkat gaturum, vilket kan öka tryggheten på platsen. Ambitionen är också att projektet ska bidra med en mer kvalitativ parkstruktur kring Vårbergstoppen.

Fortsatta utmaningar i projektet att studera är eventuella markföreningar, tillgänglighetsfrågor med anledning av den kuperade terrängen samt frågan om utveckling av de rekreativa och ekologiska värdena kring Vårbergstoppen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT