

**Handläggare**  
Tara Nezhadi  
Telefon 08-508 27 251**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av fastigheten Aspholmen 1 i stadsdelen Vårberg (ca 140 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

### **Sammanfattning**

Fastigheten Aspholmen 1 ligger i korsningen Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna, ca 300 meter från Vårbergs centrum. Planförslaget är en del i satsningen på ca 4000 nya bostäder inom projektet Fokus Skärholmen.

Marken ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Vårlov KB. Befintlig bebyggelse inom kvarteret utgörs av en tidigare skola ombyggd till bostäder dels i form av två tegelbyggnader med lägenheter, dels i form av två träbyggnader med sammanlagt 12 radhus i båda. Kvarteret innehåller i dagsläget totalt 75 hyreslägenheter.

Detaljplaneförslaget ger möjlighet till komplettering med fyra nya bostadshus varav två ersätter de befintliga radhusen, ett föreslås längs med Vårbergsvägen och ett föreslås ovanpå befintlig parkeringsyta i områdets nordvästra del mot befintlig gång- och cykelväg. Den nya bebyggelsen föreslås kunna uppföras i fyra respektive tio våningar och innehålla totalt ca 140 hyreslägenheter i varierande storlekar. Tolv befintliga hyresrätter i de två radhuslängorna kommer att rivas och ersättas med flerbostadshus. Fastighetsägaren har för avsikt att erbjuda hyresgästerna bostad inom det nya bostadsbeståndet.

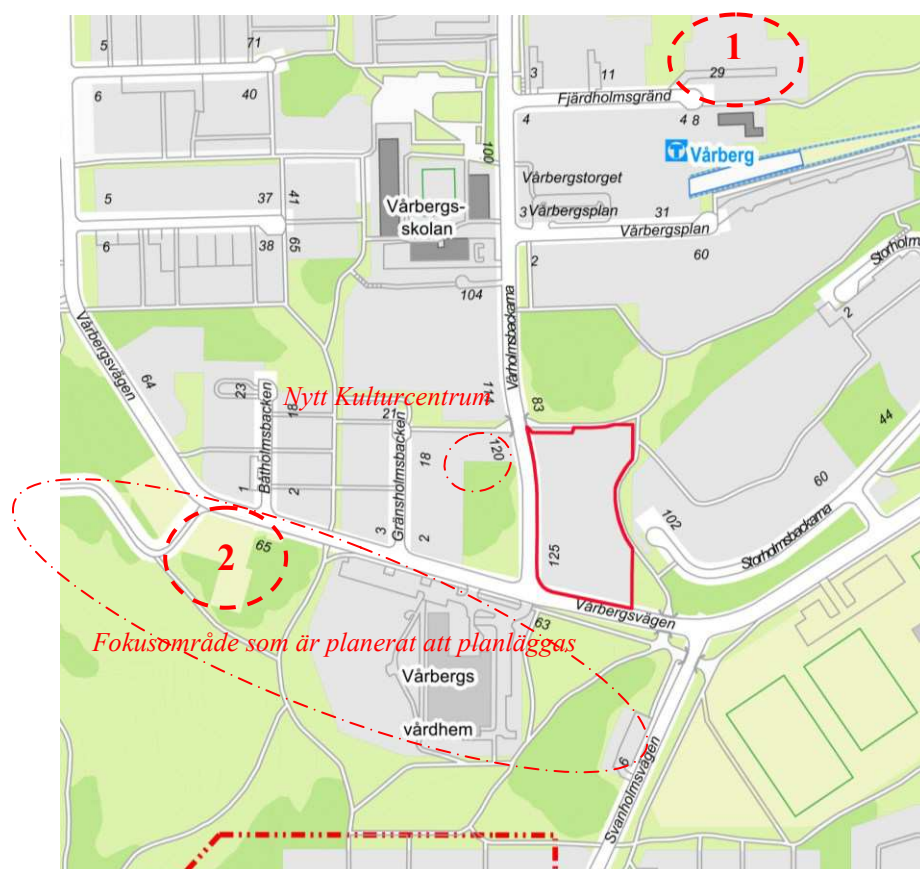
#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Exploateringsnämnden har anvisat mark till Vårlov KB för nybyggnad av ett flerbostadshus med ca 30 hyreslägenheter inom fastigheten Aspholmen 1, (beslut 2014-09-25, § 8).

Planförslaget har goda förutsättningar att ge ett tillskott av nya bostäder i ett kollektivtrafikhärla område. Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att fastigheten utvecklas med ny bebyggelse längs angränsade gator och på parkeringsplatsen. Befintliga 32 bilplatser inryms inom nytt garage och ny markparkering. En ny byggnad på parkeringen stärker både stadsrum och gång- och cykelstråket norr om fastigheten. Stråket upplevs idag som otryggt och nya bostäder kan bidra till att miljön kring det blir mer attraktivt och levande genom att bostäderna för passagen mindre slutna. Stråket kommer framöver att bli än viktigare för gående när ett nytt kulturcentrum strax nordost om planområdet blir färdigställt 2016. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Kontoret föreslår att planarbete startas och avser att under planprocessen utreda planeringsförutsättningarna närmare.



Orienteringskarta. Planområdet är markerat med röd heldragen linje.

Andra aktuella planarbeten i närheten är inringade med streckad linje: 1)

Hemholmen 1 och 2) Värberg 2:1 och Värbergstoppen. Område 2 ingår som en del av så kallade fokusområden inom satsningen Fokus Skärholmen. Se även karta sid 4. Ett nytt kulturcentrum etableras inom ringen utanför planområdets nordvästradel.

## Utlåtande

### Syfte

Detaljplaneförslaget ger möjlighet till komplettering med fyra nya bostadshus varav två ersätter befintliga radhus, ett föreslås längs med Vårbergsvägen och ett föreslås ovanpå en uppbyggd markparkering med omgärdande murar som idag möter befintlig gång- och cykelväg. Den nya bebyggelsen föreslås kunna uppföras i fyra till tio våningar och innehålla totalt ca 140 hyreslägenheter i varierande storlekar.

### Bakgrund

Fastigheten Aspholmen 1 är en före detta skolfastighet. Fastigheten inrymde Storholmsskolan som lades ner 1993 och 1995 möjliggjordes bostäder inom skolfastigheten genom ombyggnad och rivning av skolbyggnaderna. En tilläggplan till gällande detaljplan antogs 2005 vilken möjliggjorde påbyggnad av flerbostadshusen. Tomrättshavaren Vårlov KB har inkommit med ansökan om ny detaljplan för komplettering av befintlig bebyggelse med ytterligare bostäder.

#### Planområdets läge och omfattning

Fastigheten Aspholmen 1 omfattar ca 14500 kvm och ligger ca 300 meter från Vårbergs centrum. Den angränsar i norr mot en gång- och cykelväg. I öster gränsar planområdet till sex våningar punkthusbebyggelse beläget på en höjd, i söder mot Vårbergsvägen och Vårbergs sjukhem på motsatt sida av vägen. I väster ingår vägen Vårholmsbackarna som skiljer området från en höjd.

#### Markägoförhållanden

Marken ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Vårlov KB.

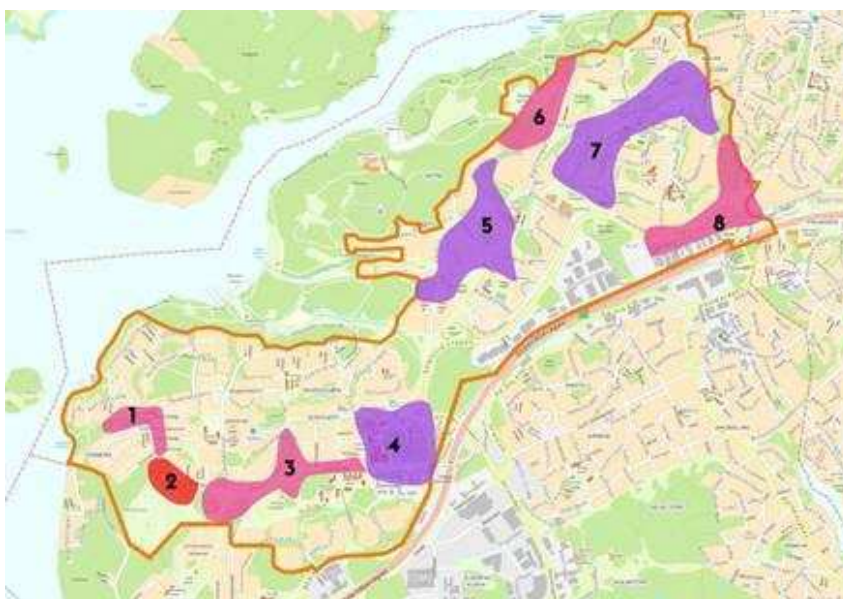
### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Vårbergs centrum och den aktuella platsen omfattas av översiktsplanens strategi 4: främja en levande stadsmiljö i hela staden. Stadsbebyggelsen kan utvecklas successivt med utgångspunkt från de lokala förutsättningarna och infogas med omsorg för att skapa en god helhetsverkan i området. Offentliga miljöer får en allt större betydelse när staden växer och förtäts. Möjligheterna att röra sig tryggt med cykel eller till fots genom staden ska vara en central utgångspunkt i planeringen. Ny bebyggelse kan prövas så att den förbättrar kvalitéer i området och skapar en bättre stadsmiljö.

### Fokus Skärholmen

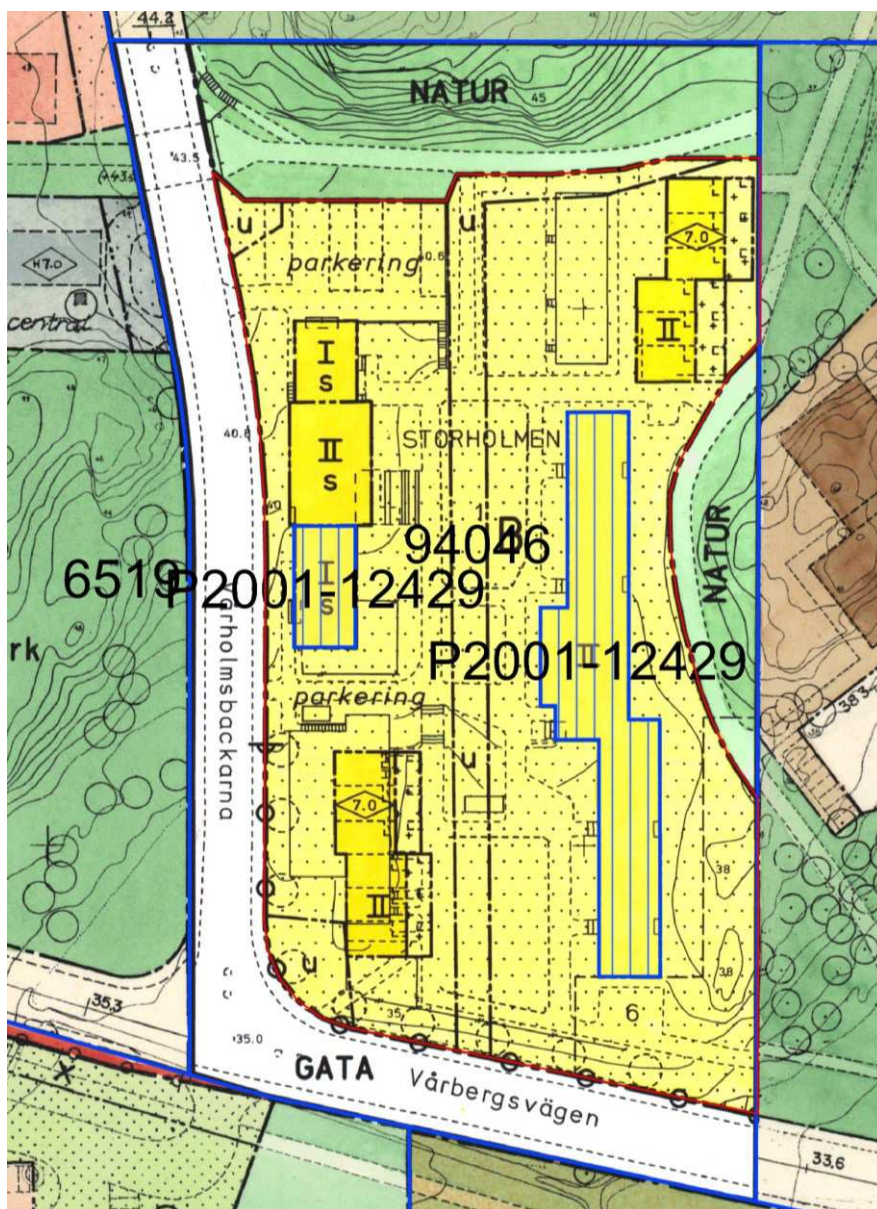
Planområdet vid Vårbergsvägen kan ses som en del av utvecklingen av Vårbergsvägen och Södra Vårberg vilket är föreslagna fokusområden inom stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen. Målet med projektet är att tillföra minst 4000 nya bostäder och bidra till hållbara, trygga och levande stadsdelar. Planprocessen för Aspholmen 1 kommer löpa parallellt med den övergripande områdesplaneringen men bedrivs som en fristående detaljplan.



*Illustrationsplan med föreslagna fokusområden inom Fokus Skärholmen. Gränserna är ungefärliga. 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

Dp 94046 från 1995 medger bostadsändamål, två flerbostadshus i en respektive två våningar och 12 radhus. Lokaler för service och hantverk i mindre omfattning medges i byggnaden mot Vårholmsbackarna. Ett tillägg till gällande detaljplan antogs 2005 och medgav påbyggnad på flerbostadshusen (Dp 2001-12429).



*Planmosaik*

### **Kulturhistoriska värden**

Flerbostadshusen (fd skollokal) är gulmarkerade i Stadsmuseets klassificeringskarta och bedöms vara bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



*Kulturhistorisk klassificering, gamla skolbyggnaderna är gulklassade.*

#### Pågående planer och projekt i närområdet

##### **Hemholmen 1**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-12-10 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbetet (dnr 2015-12986) för fastigheten Hemholmen 1, ca 400 meter från aktuellt planområde. Förslaget innebär uppförande av bostäder på befintlig parkering med ca 200 studentbostäder samt påbyggnad av befintliga punkthus med ca 180 hyreslägenheter.

##### **Skärholmen 2:1 och Vårbergstoppen**

Stadsbyggnadskontoret har påbörjat planarbetet för bostäder (330 lägenheter och ca 35 radhus) invid Vårbergstoppen. Området ligger ca 700 meter från aktuellt planområde. Beslut om start av planarbete fattades av Stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2015.

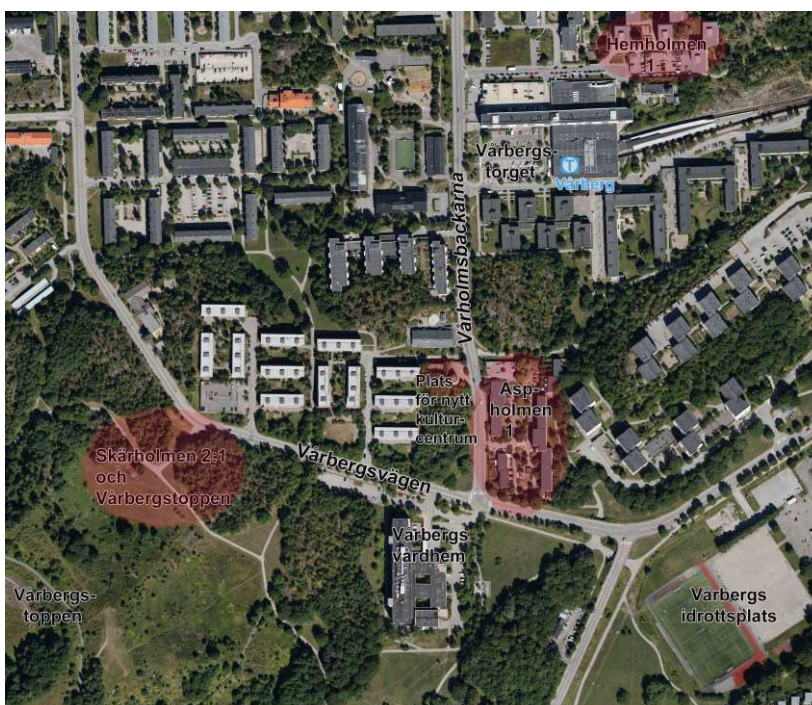
##### **Nytt kulturcentrum i Vårberg**

På planområdets motstående sida av vägen Vårholmsbackarna ska en nedlagd panncentral bli nytt kulturcentrum. Arbetet med att göra om den gamla panncentralen började för ett par år sedan, när Fortum inte längre behövde lokalerna. I december 2013 såldes panncentralen till en privat kulturutövare. Verksamheten ska bedrivas under namnet Kummelholmen. Hösten 2016 beräknas panncentralen vara renoverad och omvandlad till Vårbergs nya kulturcentrum.

## Nuvarande förhållande

Den före detta skolan, Storholmsskolan, byggdes i slutet av 60-talet i tegel och byggdes om till bostäder i mitten av 90-talet. Skolans matsal och klassrum byggdes om till 45 lägenheter. Gymnastiksal och skolbaracker revs för uppförande av 12 radhus.

Flerbostadshusen byggdes på med en våning 2005. Byggnaden närmast Vårholmsbackarna och flerbostadshuset närmast de närliggande punkthusen i öster byggdes på med en extra våning om 30 nya hyreslägenheter.



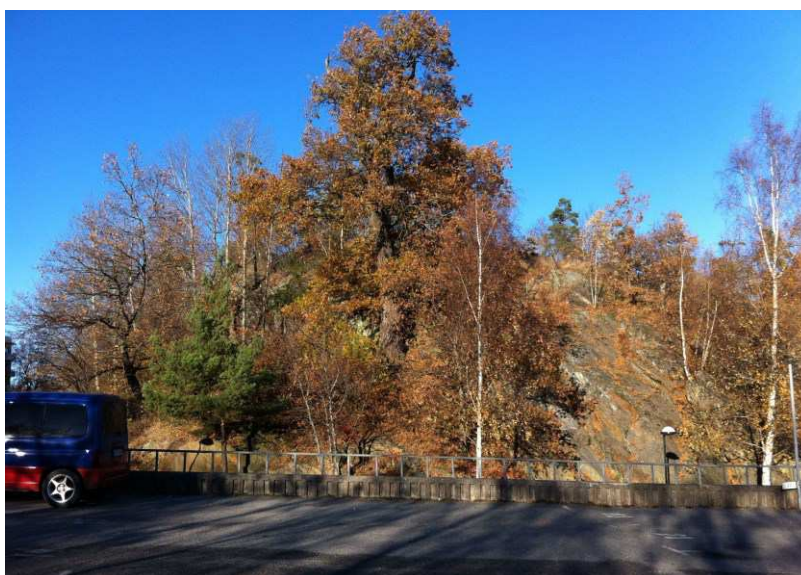
*Flygbild. Planområdet för Aspholmen 1, Hemholmen 1 och Skärholmen 2:1, Vårbergstoppen samt det nya Vårbergs kulturcentrum är markerat med röd oval.*



*Fastigheten Aspholmen 1 med befintliga byggnader samt närliggande punkthus och nedlagd panncentral som ska bli kulturcentrum. Flygbild sedd från väster.*



*Från Vårholmsbackarna, befintliga radhus och befintligt flerbostadshus inom planområdet. De gröna radhusen är tänkta att ersättas med flerbostadshus.*



*Berg norr om fastigheten.*



*Gång- och cykelstråk norr om fastigheten. Parkeringsytan till vänster i bild saknar fönster och bidrar med sin slutenhet till att gång- och cykelvägen upplevs som ett otryggt stråk. I bakgrunden skymtar panncentralen som ska omvandlas till kulturcentrum.*



*Befintlig byggnad. Våning 1 och 2 är före detta skolbyggnad, våning 3 är påbyggnad som tillkom på 90-talet.*



*Befintlig radhuslänga med 6 bostäder.*

### **Planförslaget**

Detaljplaneförslaget ger möjlighet till komplettering med fyra nya bostadshus varav två ersätter befintliga radhus, ett föreslås längs med Vårbergsvägen och ett föreslås ovanpå en befintlig parkeringsyta i områdets nordvästra del mot befintlig gång- och cykelväg i öst-västlig riktning. Parkeringens 32 bilplatser ersätts i planförslaget av platser i nytt garage och på ny markparkering.

Den nya bebyggelsen föreslås kunna uppföras i fyra till tio våningar och innehålla totalt ca 140 hyreslägenheter i varierande storlekar. Fasadutformningen är tänkt vara modern till sin karaktär med anpassning till den befintliga bebyggelsen med fasadmaterial av puts eller tegel och inslag av trä. Centralt inom planområdet bevaras och utvecklas kvarterets grönområden och lekplatser. Befintliga va-ledningar kan behöva justeras något i läge i områdets norra del och

läggas om alternativt kulverteras i södra delen av planområdet mot Vårbergsvägen.

Säkerheten och den upplevda tryggheten längs det befintliga gång- och cykelstråket i områdets norra del kommer att förbättras genom att en ny byggnad uppförs på och vid den befintliga parkeringsytan. Parkeringsens murliknande vägg ersätts med lägenheter med fönster även mot gångs- och cykelvägen vilket ger goda förutsättningar att förbättra tryggheten utmed stråket genom att dess omgivning blir mer aktiverad och mindre sluten. Bebyggelse med entréer mot gatan längs Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna stärker stadslivet på platsen.

### Stadsbild

Ambitionen är att planförslaget tillsammans med framtida projekt inom stadsdelen 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, 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.



Illustrationsskiss med ny bebyggelse i mörkare nyans. Sweco.



*Illustrationsskiss över ny bebyggelse i förhållande till omgivande bebyggelse och terräng. Sweco*



*Illustrationsskiss, ny bebyggelse i förhållande till den befintliga bebyggelsen inom kvarteret. Sweco*



*Illustrationsskiss från korsningen Värbergsvägen och Vårholmsbackarna. Sweco*



*Illustrationsskiss över husen från Värbergsvägen. Sweco*



*Illustrationsskiss mot gång- och cykelstråket och berget norr om planområdet.  
Sweco*



*Sektion , Sweco*

**Bilparkering**

Bilparkering för befintliga och tillkommande bostäder ordnas i nytt parkeringsgarage samt markparkering på gård. Garaget ska angöras från Vårholmsbackarna. Planförslaget innebär ett parkeringstal på 0,5 för bil.

**Cykelparkering**

Planförslaget har ett parkeringstal på 1,6 för cykel. Totalt 320 cykelplatser planeras i husens källarvåningar samt i cykelförråd på gården.

**Buller**

Planområdet exponeras av trafikbuller från Vårholmsbackarna och Vårbergsvägen. Trafikbullret överstiger 55 dBA ekvivalent närmast vägen, men kontoret bedömer att det med genomtänkt placering av byggnader och lägenhetsutformning går att klara riktvärdena för buller enligt förordningen SFS 2015:16. En bullerutredning ska utföras.

**Luftkvalitet**

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 18-22  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 18-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Miljöförvaltningen bedömer inte att föreslagen byggnation på platsen kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

**Vatten**

Planområdet ingår i östra Mälarens yttre vattenskyddsområde och länsstyrelsen har utfärdat föreskrifter som anger hur sjön ska skyddas mot föroreningar av olika slag. Planområdet ligger inom Mälarens tillringsområde och eftersom Mälaren är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, finns det även miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå normen för god ekologisk- och kemisk status till år 2015 och att nuvarande status inte får försämrats.

En dagvattenutredning bör utföras som redovisar hur dagvattnet från området ska omhändertas och att exploateringen av området inte leder till att Mälaren belastas med föroreningar från planområdet. Åtgärder för att förebygga negativa effekter av framtida klimatförändringar med ökad nederbörd bör också ingå i utredningen.

**Markföroreningar**

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar på platsen.

### **Naturmark och rekreation**

Planområdet ligger inom ett ekhabitatområde och en stor ek finns i planområdets närhet. Den planerade bebyggelsen tar i huvudsak redan exploaterad mark i anspråk. En solstudie bör utföras som redovisar hur ny bebyggelse kommer att påverka ekarna på berget norr om planområdet.

### **Planförslagets konsekvenser**

#### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010:900) 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.

Miljöfrågor, såsom buller, dagvatten och solstudier, med betydelse för projektet kommer att studeras vidare under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen är buller, dagvatten och solstudien.

Tolv befintliga hyresrätter i de två radhuslängorna kommer att rivas och ersättas med flerbostadshus. Fastighetsägaren har för avsikt att erbjuda hyresgästerna bostad inom det nya bostadsbeståndet.

#### **Planprocess**

Planarbetet föreslås att genomföras med standardförfarande. Nästa tillfälle ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir därför vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Start-pm SBN	2:a kvartalet 2016
Plansamråd	3:e kvartalet 2016
Granskning	4:e kvartalet 2016
Antagande SBN	1:a kvartalet 2017

Planavtal är tecknat med fastighetsägaren.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget innebär ett viktigt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge med tillgång till service i Vårbergs centrum som stärks av fler tillkommande bostäder i närområdet.

Det är positivt till att fastigheten utvecklas med ny bebyggelse. Nya byggnader längs angränsade gator stärker stadslivet. En ny byggnad som ersätter befintlig parkeringsyta stärker stadsrum och bidrar till tryggare rörelser utmed gång- och cykelstråket norr om fastigheten. Stråket kommer framöver att bli än viktigare för gående när ett nytt kulturcentrum strax nordost om planområdet blir färdigställt. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål om att åstadkomma 40 000 nya bostäder med goda boendemiljöer till 2020. Planförslaget är också en viktig del i satsningen på 4000 nya bostäder inom projektet Fokus Skärholmen.

Kontoret kommer att fortsätta utreda platsen och frågorna kring buller, befintliga ledningar, dagvattenhantering och påverkan på befintliga byggnader och boendesituation.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

SLUT