

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

**Redovisning av plansamråd och
ställningstagande inför granskning av förslag till
detaljplan för fastigheten Aspholmen 1 med flera
i stadsdelen Vårberg (cirka 155 nya
hyresbostäder, bekräftelse av pågående
verksamhet samt påbyggnad av konsthall och
verksamheter i bottenvåning)**

Förslag till beslut

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

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Pia Ölvebro

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 155 bostäder inom Aspholmen 1. Detaljplanen bekräftar även befintlig användning konsthall och möjliggör en bostad för tillfällig vistelse och ateljé genom påbyggnad av befintlig byggnad inom Kummelholmen 2. Byggnaders placering, utformning och innehåll syftar till att skapa förutsättningar för ett sammanhängande och befolkat stadsrum. En socialt hållbar stadsmiljö med nya stadskvaliteter, som utgår från befintliga värden och karaktärsdrag, ska utvecklas. Planens genomförande innebär att 12 befintliga radhus rivs. Radhusen är av enkel konstruktion och inte uppförda med tillräcklig kvalitet för en långsiktig förvaltning. Vårlov KB som äger radhusen vill ändra markanvisningen till flerbostadshus.

Ambitionen är att bevara skyddsvärda ekar i så stor utsträckning som möjligt. Alla skyddsvärda ekar säkras genom bestämmelse på plankartan. Parkering möjliggörs i underjordiskt garage.

Konsthallen inom Kummelholmen lockar en stor publik från hela staden och utomlands, vilket är av stor betydelse för området och

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

bidrar till en positiv upplevelse av Vårberg. Verksamheten bidrar också till att stärka upplevelsen av trygghet i området då den skapar flöden av besökare och aktiviteter både inom- och utomhus, dag- och kvällstid.

Marken ägs av Stockholms stad. Aspholmen 1 är upplåten med tomträtt till Vårlov KB, och Kummelholmen 2 till Kummelholmen AB. Vårlov AB har markanvisats för 190 bostäder, och Kummelholmen KB för bekräftelse och påbyggnad av konsthall.

Plansamråd pågick under perioden den 1 juni till den 31 augusti 2021. Remissinstansers synpunkter rörde främst miljö kvalitetsnormer för vatten, hantering av dagvatten, markföroreningar, buller, gestaltning, rivning av befintliga radhus, framkomlighet för räddningsfordon, sophantering, hänsyn till befintliga ledningar och behov av LSS-bostäder. Den lokala hyresgästföreningen och boende framför kritik mot rivning av befintliga radhus och påbyggnad av befintliga byggnader och har bland annat framfört synpunkter om bristande underhåll av fastigheten, försämrade boendekvaliteter, trafiksäkerhet och lågt tillskott av parkeringsplatser. De oroar sig för höjda hyror och störningar under byggtiden.

Inför granskning kommer bland annat markföroreningar, hantering av dagvatten, framkomlighet, sophantering och gestaltning utredas vidare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera fastigheten Aspholmen 1 med tre flerbostadshus, varav två ersätter befintliga radhus, samt påbyggnader av befintliga bostadshus. Totalt möjliggörs cirka 155 nya bostäder som avses upplåtas som hyresrätter. Detaljplanen syftar också till att bekräfta befintlig användning som konsthall och möjliggör en bostad för tillfällig vistelse och ateljé genom ombyggnad och påbyggnad av befintlig byggnad inom fastigheten Kummelholmen 2. Påbyggnaderna ska utföras varsamt och hänsyn ska tas till kulturhistoriska värden inom planområdet.

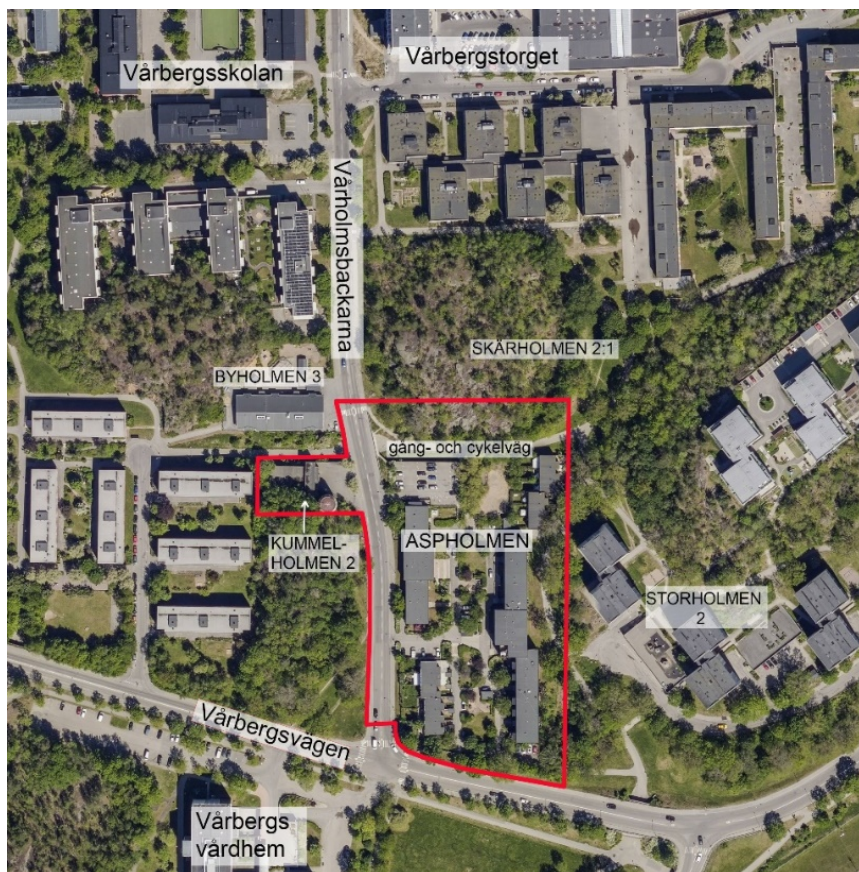
De nya bostäderna ska bidra till att utveckla en socialt hållbar stadsmiljö, med utgångspunkt i bebyggelsemiljöns befintliga värden

och karaktärsdrag. Byggnaderna ska utformas och placeras så att de tillför stadskvaliteter i relation till det offentliga rummet. Planen möjliggör levande bottenvåningar mot gatan och cykelstråket. Planen syftar till att möjliggöra dagvattenhantering och annan teknisk infrastruktur.

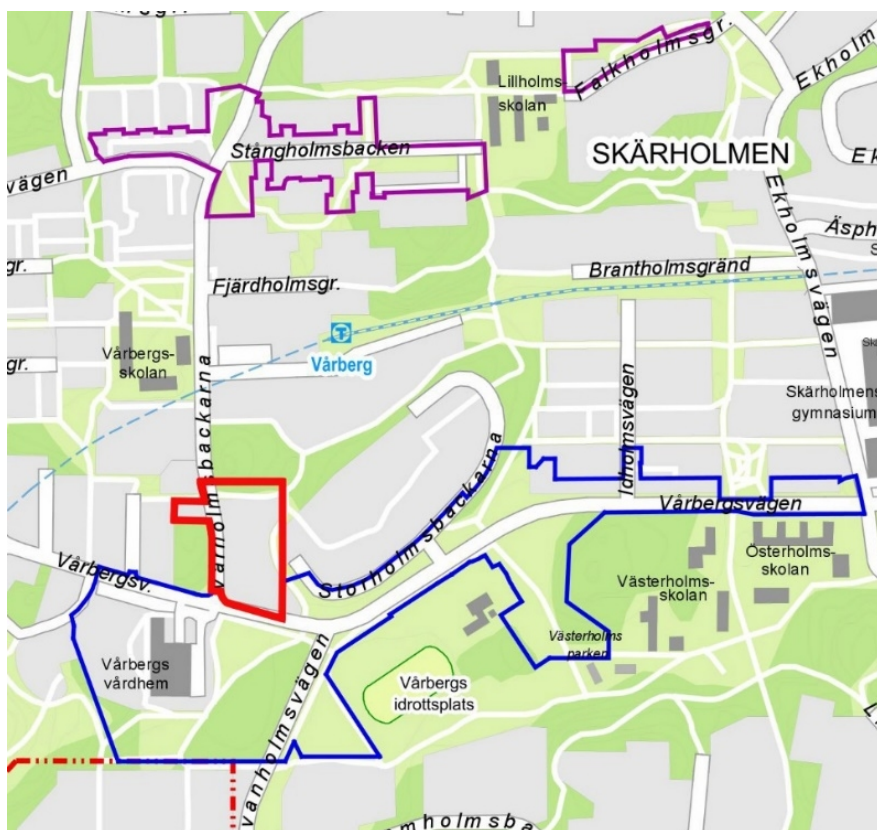
Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 22 000 kvadratmeter och utgörs av fastigheterna Aspholmen 1, Kummelholmen 2 och del av Skärholmen 2:1. Planområdet är beläget längs Vårholmsbackarna vid korsningen mot Vårbergsvägen.



Ortofoto, planområdet markerat med röd linje.



Karta visar planområdet markerat i rött. Pågående detaljplan för Vårbergsvägen, dnr 2016-15393, i blått, Stångholmsbacken, dnr 2017-00513, i lila.

Gällande detaljplan/-er

- Dp 94046, laga kraft den 7 juni 1995, anger natur och gata, bostadsändamål, två flerbostadshus i en respektive två våningar och tolv radhus.
- Dp 2001-12429, laga kraft den 26 april 2005, ett tillägg till Dp 94046 som anger påbyggnad på flerbostadshusen.
- Pl 6519, laga kraft den 3 december 1965 som medger Jb Värmecentral inom Kummelholmen 2, samt park.

Genomförandetiden för alla gällande planer har gått ut.

Pågående detaljplan/-er i området

Planområdet gränsar till en pågående detaljplan för Vårbergsvägen, dnr 2016-15393, som möjliggör 1 350 nya bostäder, lokaler, förskolor, skola, boulehall, verksamhetslokaler för centrumändamål och kontor samt vård- och omsorgsboenden.

Stadsbyggnadsnämnden godkände förslaget till detaljplan den 10 december 2020 och har överlämnat det till kommunfullmäktige för antagande. Den andra pågående detaljplanen i närområdet är Stångholmsbacken, dnr 2017-00513, som möjliggör cirka 490 bostäder och en förskola med åtta avdelningar. Planen kommer att skickas på granskning i november 2021.

Markägoförhållanden

Staden äger marken inom planområdet. Aspholmen 1 är upplåten med tomträtt till Vårlov KB, och Kummelholmen 2 till Kummelholmen AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Skärholmen och Vårberg tillhör ett av översiktsplanens fokusområden för stadsutveckling. Bebyggelse vid Vårbergs centrum, utmed Vårholmsbackarna och på markparkeringsområden beskrivs som område med utvecklingsmöjligheter. Aktiva bostadsområden och utveckling av urbana stråk som kopplar samman Vårberg och Skärholmen bör främjas.

Stockholms byggnadsordning

Vårberg karaktäriseras som storskalig stadsdel i Stockholms byggnadsordning. I vägledningen för utveckling av sådana anges bland annat att grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltungsidé. Trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet ska eftersträvas. Den gröna karaktären och parkstråkens samband med omgivande grönska som skapar ett nätverk av gröna promenader ska värnas och utvecklas.

Riksintressen

Området omfattas inte av riksintressen.

Program

Planområdet ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665). Programmet bedöms inte längre vara aktuellt.

Kommunala beslut i övrigt

Budget

I stadens budget 2016 fick stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra Fokus Skärholmen tillsammans med övriga förvaltningar. I Fokus Skärholmen finns ett särskilt uppdrag att arbeta med social hållbarhet.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade

- den 25 september 2014 att anvisa mark till Vårlov KB i syfte att komplettera befintlig bebyggelse inom Aspholmen 1 med ett flerbostadshus (cirka 30 bostäder).
- den 12 december 2019 att anvisa mark till Vårlov KB i syfte att komplettera befintlig bebyggelse inom Aspholmen 1 och del av Skärholmen 2:1 (cirka 190 bostäder).

- den 27 maj 2021 att anvisa mark till Kummelholmen AB i syfte att inom fastigheten Kummelholmen 2 bekräfta pågående verksamhet och ombyggnad med tidig markreservation för eventuell påbyggnad.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Vårberg byggdes ut under 1960- och 1970-talen. Det kuperade landskapet var en viktig utgångspunkt för planeringen av Vårberg och Skärholmen. Bostadshusen är placerade i rader eller i vinkelräta formationer. Bebyggelsen är tänkt att förstärka landskapets karaktär. Punkthus är därför placerade på höjder, och lamellhus och skivhus i dalgångar. Planeringen följde tidens ideal med trafikseparering där gång- och cykelvägar ligger i bilfria gröna stråk. Planområdet är bebyggt med två flerbostadshus i två och tre våningar (före detta skolbyggnader med påbyggnader) och tolv radhus inom Aspholmen. Radhusen är av enkel konstruktion och inte uppförda med tillräcklig kvalitet för en långsiktig förvaltning. De södra radhusen står till viss del på den gamla gymnastiksalens källare, vilket bidrar till en sämre konstruktion som ökar slitage och försämrar byggnadens hållbarhet. Övriga radhus är byggda med en enkel torpargrund. Detta i kombination med bristande underhåll har lett till att de i dagsläget behöver ersättas med nya byggnader som håller en godtagbar boendekvalitet.

Inom Kummelholmen 2 finns en gammal panncentral i två våningar med en oljetank. Bebyggelsen i anslutning till planområdet utgörs av lamellhus i tre våningar, grupperade kring öppna gårdar och punkthus i sju till åtta våningar.



Aspholmen. Våning 1 och 2, före detta skolbyggnad, våning 3 påbyggnad från 2005.



Befintlig radhuslänga från 1995 som föreslås rivas



Gång- och cykeltunnel norr om Aspholmen. Befintlig byggnad och oljetank inom Kummelholmen 2.

Kulturmiljö

Kummelholmen 2 (den gamla panncentralen) är grönklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Flerbostadshusen (de före detta skolbyggnaderna) är gulklassade, det vill säga är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Radhusen uppfördes 1995 och har ännu inte klassificerats. Omvandlingen av skola till bostäder har varit varsam. Påbyggnaden som gjordes 2005 är omsorgsfullt utformad och anpassar sig väl till de ursprungliga byggnaderna.

Trafik och kollektivtrafik

Området är trafikseparerat. Gång- och cykelbanor går främst genom parkstråk som knyts samman av tunnlar under gator. Planskilda korsningar (gångtunnlar) finns under Vårholmsbackarna och Vårbergsvägen. Områdets kuperade terräng medför bristande tillgänglighet. Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna är huvudgator för biltrafik. Inom Aspholmen är bilparkeringstalet cirka en plats per bostad. Parkering sker på markparkering eller parkeringsyta. Området är beläget 300 meter från Vårbergs tunnelbanestation.

Miljö

Inom Aspholmen 1 finns en rad uppvuxna träd utanför befintligt plank som skärmar av mot Vårbergsvägen i söder. Gården är en öppen yta med planterade lövträd, gräsmatta, buskar och uppvuxna pilträd i nordost. Området med glesa ekar i söder bedöms liksom gården ha visst naturvärde. I öst och syd finns skyddsvärda ekar. Inom Kummelholmen finns ett antal vuxna träd söder om befintlig byggnad. Planområdet är omgärdat av ekområden och ingår i ett habitatnätverk för eklevande arter.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde, sekundär skyddszon. Inom Aspholmen finns en lokal lågpunkt där vatten som kommer uppifrån kullen i öster riskerar att stanna och rinna ner i garaget vid skyfall. Detta beaktas i förslaget.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna.

Markföreningar

Den gamla panncentralen inom Kummelholmen 2 är sanerad enligt tidigare ägare Fortum Värme, men ytterligare prover kommer att tas för att säkerställa att marken är lämplig för centrumändamål. Marklagren på fastigheten Aspholmen 1 uppfyller de krav som ställs för Naturvårdsverkets klassning om känslig markanvändning.

Skola och förskola

Förskolorna Rosengården, Båtholmen och Backen ligger inom 100–300 meter och Vårbergsskolan, Lillholmsskolan, Västerholmsskolan, Österholmsskolan samt Söderholmsskolan inom 200–700 meters radie. I angränsande detaljplan för Vårbergsvägen planeras en ny förskola och en ny F till 9-skola för cirka 900 elever.

Service, idrott och kultur

I Vårbergs centrum finns närservice och vård. Större utbud finns i Skärholmens centrum där det även finns kulturverksamhet såsom bibliotek och teater. Vårbergs idrottsplats ligger inom 300 meter.

Teknisk försörjning

Området har god teknisk försörjning. En ny nätstation planeras på sydöstra sidan av Aspholmen inom intilliggande detaljplan för Vårbergsvägen. Denna försörjer även tillkommande bostäder inom planområdet.

Planförslaget**Ny- och påbyggnader inom Aspholmen**

Planförslaget innehåller ett kvarter med tre nya lamellhus i fem till sju våningar. Befintliga radhuslängor föreslås rivas och övriga befintliga byggnader byggas på med en våning. Entréer och förgårdsmark placeras mot gatan och gång- och cykelstråk för att bidra till ett ökat flöde av människor och förbättrad kontakt mellan bottenvåningar och de offentliga rummen, vilket är ett övergripande mål enligt översiktsplanen. I korsningen Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna föreslås en liten plats med möjlighet till lokaler i entréplanet.





*Hus A, vy från Vårbergsvägen, ramp till garage och befintligt hus till höger.
Ettelva Arkitekter*



Perspektivhus E och F. Vy från gång- och cykelvägen. Ettelva Arkitekter



Visionsbild på innergården med påbyggnad i vit puts. Ettelva Arkitekter

Gården föreslås få mer grönyta för umgänge och utevistelse än den har i dag. Angöringsgatorna, som i dag har bilvägskaraktär, omgestaltas som gångbanor som endast är körbara för angöringstrafik. Radhuslägenheterna har privata trädgårdar och

uteplatser mot innergården, Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna. Trädgårdarna ger gatorna en grön och trivsamt karaktär. Husens entrésidor avses gestaltas på ett sätt som gör att de skapar en relation med gatan och bildar en tydlig framsida, vilket i sin tur skapar ett tryggare och trivsammare gaturum.

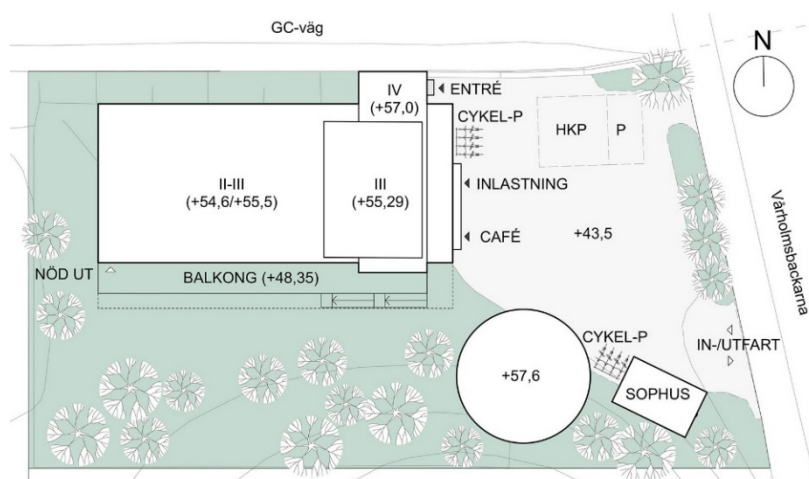
Gestaltning

Påbyggnaderna föreslås få en vitputsad fasad. Utformning av fönster och balkongräcken ska samspela med befintliga hus. Tak ska i huvudsak vara låglutande likt befintliga hus och kläs med mörk takpapp eller takplåt.

De nya byggnadskropparnas volymer är enkla med låglutande tak. Byggnadernas höjd varierar. Där nya hus angränsar till befintliga är husen lite lägre. Mot norr, där de inte skuggar innergården, är de högre. Den tillkommande bebyggelsen är tänkt att samspela med det som redan finns på platsen.

Påbyggnader inom Kummelholmen

Planförslaget ger planstöd till befintlig verksamhet konsthall och möjliggör en komplettering med ett mindre kafé i markplan, en gästlägenhet för konstnärer i det övre planet samt en påbyggnad med fyra till fem konstnärateljéer och en takterrass.



Samrådsförslagets illustrationsplan för Kummelholmen 2. Urban Design



Perspektiv från Vårholmsbackarna, schematisk volym baserad på arkitektoniskt ide. Urban Design



Perspektiv från gång- och cykelvägen norr om fastigheten, schematisk volym baserad på arkitektoniskt ide. Urban Design

Gestaltning

Den arkitektoniska idén bygger på att låta panncentralens rustika betongvolym lämnas oförvanskad och utgöra ett fundament till en lättare påbyggnad. Detta ger byggnaden en förankring i både platsen och historien. Den adderade, lätta ateljévåningen kontrasterar mot den befintliga byggnadens tunga betongvolym. Planformen följer den gamla panncentralens form, men sektionens båge adderar ett karaktärsfullt tak, som förstärker påbyggnadens lätthet. Stora fönster och portar öppnar ateljéerna mot naturmarken i söder tillsammans med en utkragande brygga. Påbyggnaden har ett växtbeklätt tak.

Parkering

Inom Aspholmen anordnas parkeringsplatser i två underjordiska garage. Sex platser för rörelsehindrade anordnas, varav tre platser på gården. Parkeringstal är 0,55 platser per bostad.

Cykelparkeringstal är 2,5 platser per bostad, som anordnas inom- och utomhus. Inom Kummelholmen anordnas två parkeringsplatser, varav en för rörelsehindrade och åtta cykelplatser utomhus.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Projektet bidrar med cirka 155 nya bostäder i varierande storlekar, som avses upplåtas med hyresrätt.

Kulturmiljö i en växande stad

Påbyggnader på befintlig före detta panncentral och skolbyggnader sker med respekt för ursprungliga byggnaders karaktär, som fortsatt blir läsbar då de tydligt skiljer ut sig som samtida tillägg. Nya byggnader anpassas i skala och karaktär till befintliga.

Planen ger planstöd till befintlig verksamhet konsthall, vilket är av stor betydelse för området och bidrar till en positiv upplevelse av Vårberg.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

En mer attraktiv och stadsmässig gata, tillsammans med en stark målpunkt, kan bidra till att människor från andra delar av staden söker sig till området. Konsthallen lockar en stor publik från hela staden. Ny bebyggelse bidrar till en större variation av bostadsstorlekar i området.

Trygghet

Ett ökat antal boende och en gestaltning som gör kopplingen mellan Vårbergsvägen och Vårbergs centrum tydligare bidrar till ett mer befolkat gaturum. Med den nya bebyggelsen blir inramningen av bostadsgården inom Aspholmen tydligare, och förändrade gångstråk skapar ett mer avskilt läge som kan stärka känslan av en privat bostadsgård. Lokaler, konsthallen, bostadsentréer, förgårdsmark och bostäder med fönster mot gatan och gång- och cykelstråk skapar också känsla av trygghet.

Jämställdhet

Närhet till kollektivtrafik och service i stadsmiljön har tillsammans med en ökad känsla av trygghet positiva effekter på jämställdheten.

Trafik och mobilitet

Ett genomförande av detaljplanen beräknas inte ha några större effekter på trafiken i området. Parkering planeras i underjordiskt garage. Ny infart och ramp till garage anordnas från Vårbergsvägen.

Planförslaget innebär sannolikt en minskad tillgång till parkeringsplatser inom planområdet för befintliga bostäder.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Konsthallen, lokaler för verksamheter, entréer, förgårdsmark och fönster mot offentliga rum ger förutsättningar för samspel mellan byggnader och kringliggande stadsmiljö, något som saknas i dag. Skala, placering och innehåll ska bidra till en ökad stadsmässighet. Ny bebyggelse och påbyggnader ska anpassas till befintliga kulturvärden och utformas omsorgsfullt.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planstöd för konsthallens verksamhet har positiv betydelse för områdets kulturliv.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Dagvatten kan omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi. Ett antal träd behöver tas bort, till exempel pilen vid parkeringsytan. Ambitionen är att bevara så många träd som möjligt. Skyddsvärda träd skyddas med planbestämmelse n1 på plankartan. Ekosystemtjänster möjliggörs genom att biologisk mångfald avses stärkas i utveckling av gården. Bebyggelsen placeras med förgårdsmark mot gatan.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Samtliga bostäder klarar bullernivåer från trafik. Flertalet lägenheter har minst hälften av boningsrummen mot tyst sida. Ett mindre antal lägenheter är enkelsidiga mot Vårholmsbackarna. Två av dessa är under 35 kvadratmeter. Alla enkelsidiga lägenheter har ett bullerskyddat fönster mot en indragen balkong. Den gamla panncentralen inom Kummelholmen 2 är sanerad enligt tidigare ägare Fortum Värme, men ytterligare prover kommer att tas fram för att säkerställa att marken är lämplig för centrumändamål.

Teknisk försörjning

En ny nätstation planeras på sydöstra sidan av Aspholmen inom intilliggande detaljplan för Vårbergsvägen. Den kommer även försörja tillkommande bostäder inom planområdet.

Planprocess

Process

Planen tas fram med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden den 1 juni 2021 till den 31 augusti 2021. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Utökad information om projektet fanns på webbplatsen Stockholm växer: vaxer.stockholm/aspholmen. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Skärholmen den 5–11 juni 2021. Samrådsmöte hölls inte, med anledning av pågående pandemi.

Samlade synpunkter

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten, hantering av dagvatten, markföroreningar, buller, gestaltning, rivning av befintliga radhus, framkomlighet för räddningsfordon, sophantering, hänsyn till befintliga ledningar och behov av LSS-bostäder.

Den lokala hyresgästföreningen och boende framför kritik mot rivning av befintliga radhus och påbyggnader av befintliga byggnader inom Aspholmen och har bland annat framfört synpunkter om bristande underhåll av fastigheten, försämrade boendekvaliteter och trafiksäkerhet på gården inom Aspholmen samt lågt tillskott av parkeringsplatser. De oroar sig för höjda hyror och störningar under byggtiden.

För boende i radhus kommer likvärdiga ersättningsbostäder erbjudas. Byggandet kommer att ske i etapper. Hyresgäster i nuvarande radhus kommer att erbjudas nya radhus och evakueringsbostäder. Hyresvärden står för flyttkostnaderna. De hyresgäster som bott en längre tid i nuvarande radhus kommer att få en hyra som är lägre än nybyggnadshyra och något högre än nuvarande radhushyra.

Påbyggnad med en våning på befintliga byggnader kommer att ske i etapper, och alla boende i den byggnad där påbyggnad ska göras kommer under påbyggnadstiden att evakueras inom Aspholmen. Hyresvärden står för flytt och återflytt. En överenskommelse mellan byggaktören och boende i radhus och befintliga byggnader bör göras för att säkra detta (genom hyresrättsföreningen).

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

Föreslagna förändringar

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

- gestaltning
- markföroreningar
- hantering av dagvatten, översvänningsrisk
- framkomlighet för räddningsfordon
- sophantering och angöringsplatser för sopbil
- konsekvenser för boende under byggtiden.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 18 maj 2016 vid beslut om planstart. I samband med planstart beslutade nämnden att planarbetet skulle påbörjas och anförde därutöver att 140 nya lägenheter i ett kollektivtrafiknära område är välkommet. Stadsbyggnadsnämnden betonade även vikten av att hyresgästerna i de 12 radhus som avses rivas behandlas väl. Likvärdiga ersättningsbostäder ska erbjudas och kostnaden för detta ska vara skälig. Goda hyresgästrelationer är en förutsättning för att planarbetet fortsatt ska fungera. Stadsbyggnadskontoret har vidarebefordrat nämndens medskick till byggaktören. För boende i radhus kommer likvärdiga ersättningsbostäder erbjudas, till en hyra som är lägre än nybyggnadshyra och något högre än nuvarande radhushyra för dem med vanligt hyreskontrakt. Hyresvärden avser stå för alla flyttkostnader, och evakueringsbostäder erbjuds dem det berör.

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

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt plan och inga nya omständigheter uppkommer förväntas följande tidplan för ärendet:

Granskning
Antagande

mars 2022
juni 2022

Planavtal

Planavtal har tecknats med Vårlov KB och Kummelholmen AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**TADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på ett tillskott av cirka 155 nya bostäder i ett service- och kollektivtrafiknära läge, bekräftelse av pågående verksamhet och möjliggörande av en påbyggnad på den före detta panncentralen för utveckling av kulturverksamheten. Kontoret anser att förslaget kan bidra till ett tryggare och mer aktivt gaturum och är väl avvägt i förhållande till den befintliga bebyggelsen och områdets kulturhistoriska värden.

Utifrån de inkomna synpunkterna har en intressekonflikt mellan behovet av cirka 155 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och förändrad närmiljö för boende i området identifierats.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att en successiv utveckling av staden alltid innebär konsekvenser för de boende i området, som förändrad utsikt och nya grannar. I en växande stad behöver denna typ av förändringar normalt accepteras.

Ett effektivt markutnyttjande i ett kollektivtrafiknära läge har bedömts kunna motivera en rivning av befintliga radhus i dåligt skick. Kontoret bedömer att det är av större värde för stadens och områdets utveckling som helhet om radhusen rivs och ytan frigörs för ny bebyggelse. En tätare bebyggelse längs med gator och gång- och cykelstråk möjliggör mer befolkade och trygga stadsrum.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de revideringar som beskrivits tidigare i tjänsteutlåtandet innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet, och att reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT