



Handläggare
Irma Ortega Cruz
Telefon: 08-50824424

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för Söderholmen i stadsdelen Vårberg

- Svar på remiss

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som yttrande till
stadsbyggnadskontoret

Susanne Leinsköld
Stadsdelsdirektör

Theres Nordblad
T.f. avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan som föreslår cirka 300 nya bostäder i flerbostadshus med möjlighet för lokaler i bottenvåning, utökad byggrätt för Söderholmsskolan och större skolgård samt ny placering av idrottsändamål. Planen medger även utökade byggrätter för två befintliga förskolor.

Den aktuella detaljplanen ingår i stadsutvecklingssatsningen Fokus Skärholmen (SBKs dnr 2015-17268) som pågår i Skärholmens stadsdelsområde.

Förvaltningen är positiv till föreslagen bebyggelse men ser att gränsdragningarna för förskolebyggnaderna på plankartan har gjorts alldeles för snäva. Förvaltningen förordar att markera hela förskoletomterna som A-plan, och istället styra utformningen i text och procent av tomten som får bebyggas samt ange maximalt antal våningar.

Ärendet

Detaljplanens intention är att stärka stråket mellan Vårbergs centrum och Johannesdalsbadet så att det upplevs som tryggt, trafiksäkert och välgestaltat. Därför utformas och placeras ny bostadsbebyggelse och skolbyggnader på ett sätt som förstärker och definierar gaturummen samt ger ögon på ytor där människor vistas. Den nya bostadsbebyggelsen ska ha entréer mot gata och lokal i bottenvåningen vid Vårbergsvägen. Bebyggelsen, speciellt bottenvåningarnas fasader, ska hålla hög arkitektonisk kvalitet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 300 nya bostäder i flerbostadshus (bostadsrätter) med möjlighet för lokaler i bottenvåning, utökad byggrätt för Söderholmskolan med nya skolbyggnader och större skolgård samt ny placering av idrottsändamål (7-spels konstgräsplan). Planen medger även utökade byggrätter för två befintliga förskolor.

Markanvisning

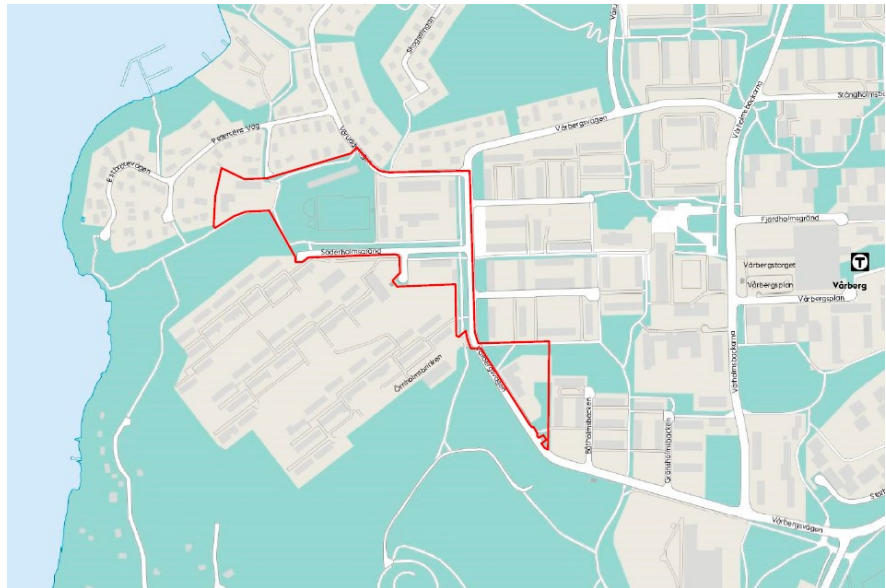
Exploateringsnämnden beslutade i maj 2016 att anvisa mark för cirka 200 lägenheter (bostadsrätter) inom del av fastigheten Vårberg 1:1 till Riksbyggen

Övergripande

Planförslaget innebär ett nytillskott av bostäder i flerbostadshus samt nya byggnader för Söderholmskolan och förskolorna Torpgläntan och Båtholmen.

I förslaget förstärks kontakten mellan bebyggelse och skola genom ett gångstråk i ett brett band av grönska in på skolgården. Här bildas ett aktivitetsstråk med plats för sport och lek både under och efter skoltid. Visionen är att skolgården inte ska avgränsas av staket utan det ska vara en inbjudande plats att vistas på. Med bostäder intill skapas bra uppsikt över skolgården och aktivitetsstråket kvällstid.

I aktivitetsstråket placeras en ny 7-spels konstgräsplan som ersätter den befintliga grusplanen. I planförslaget ökar den totala skolgårdsytan samt lekytan per barn jämfört med dagsläget. Delar av skolans lokaler ska även kunna nyttjas för föreningsaktiviteter kvällstid.



Röd linje visar ungefärligt planområde. Källa: Stockholm stad.

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för totalt cirka 300 nya lägenheter med bostadsrätter. Ny bostadsbebyggelse planeras med entréer mot gata och lokal i bottenvåningen vid Vårbergsvägen. Längs Söderholmsgränd föreslås ett varierade lamellhus i olika riktning och höjd. Bebyggelsen föreslås ha ett omväxlande taklandskap med gröna takterrasser och markerade sadeltak. Husen blir tre till sju våningar höga plus delvis inredda vindar vilket ger en varierad bebyggelse fylld av utblickar och ljusinsläpp.

Torg, gata och trafik

Delar av Vårbergsvägen och Söderholmsgränd föreslås byggas om för att gång- och cykelbanorna ska kunna placeras intill körbanorna. Trafiksepareringen bryts och många topografiska höjdskillnader försvinner. Söderholmsskolan utökas inom sin egen fastighet och får en större skolgård på delar av den befintliga gräsytan.

Vårbergsvägen får en ny karaktär med smalare körbanor, lägre hastigheter och hastighetssäkrade korsningar (upphöjd gång- och cykelöverfart). Hastigheten är planerad att sänkas på Vårbergsvägen till 40km/h och utanför Söderholmsskolan till 30 km/h.

Söderholmsgränd blir enligt förslaget en gata med bostadsentréer och generös förgårdsmark i söderläge med plats för bland annat mindre trädgårdar. Gående och cyklister kan röra sig på breddad gång- och cykelväg på gatans norra sida utmed de nya husen. Kvarteren närmast Vårbergsvägen är planerade att utformas med hårdgjorda torgytor mellan husen och med sammanbyggda kvartershörn.

I korsningen mellan Vårbergsvägen och Söderholmsgränd bildar två tvärställda huskroppar ett entrémotiv som välkomnar till den nya stadsgatan och även tydliggör riktningen och vägen ner mot Mälaren. Ett av detaljplanens syften är att stärka kopplingen mellan Vårbergs Centrum och Johannesdalsbadet för att öka tryggheten och trafiksäkerheten.

I detaljplanen Söderholmen möjliggörs för ca 900 cykelparkeringsplatser för bostäder och ca 240 för Söderholmsskolan.

Plats för ny busshållplats på Vårbergsvägen för lokalbuss 135 föreslås närmare Söderholmsgränd, drygt 50 meter söder om befintligt läge.

Söderholmsskolan

Söderholmsskolan planeras växa till en utökad F-6 skola, dvs förskoleklass till årskurs sex i fyra paralleller med kapacitet för runt 900 elever. Planförslaget förutsätter att flera befintliga skolbyggnader inom fastigheterna Söderholmen 1 och Laxholmen 4 rivs eller tas bort.

Den nya detaljplanen möjliggör för totalt två nya byggrätter för skolanvändning inom fastigheten Söderholmen 1 och bekräftar samtidigt användningen för en befintlig byggnad. I planförslaget föreslås en ny L-formad skolbyggnad mot Vårbergsvägen och Våruddsringen. Den är planerad att främst innehålla administration samt lokaler för gemensam användning. Den andra byggrätten som planen medger ligger mot Söderholmsgränd och utgörs av idrottshall.

Idrottsbyggnaden är placerad i souterrängläge mot Söderholmsgränd vilket medger en tillgänglig entré mot gatan i samma plan som idrottshallen.

Delar av befintlig naturmark föreslås behållas i anslutning till skolgården för naturlig plats för klätterlek. Intilliggande idrottsytor kommer att kunna nyttjas av skolans verksamhet under dagtid men även vara bokningsbara på kvällar och helger.

Nya förskolor

Planförslaget möjliggör utbyggnad av två befintliga förskolor med bygg rätt som inrymmer sju nya avdelningar.

Ny idrottsplan

Den befintliga grusplanen intill Söderholmsskolan ersätts med en ny 7-spels konstgräsplan norr om den nuvarande placeringen.

Bollplanen kommer att omgärdas belysningsarmaturer (16-18 meter höga) samt ett gallerstängsel som föreslås bli 6 meter högt på kortsidorna och upp till 4 meter på långsidorna. Avståndet till befintlig villabebyggelse från bollplanens kant uppgår till ca 14 meter till fastighetsgräns och 21 meter till närmaste huskropp. På bollplanens långsida mot norr får läkare uppföras. Intill den nya bollplanen föreslås löparbanor och en hoppgröp. Skötselfordon föreslås använda sig av den befintliga gång- och cykelvägen samt en ny angöringsväg fram till planen.

Avfallshantering

Avfallshantering för Söderholmsskolan ska ske via angöringsficka på Vårbergsvägen. För de nya bostäderna föreslås sophantering ske genom manuell hämtning av rullkärl från miljörum inomhus. Miljörummen kan nås från bostadsentréer alternativt hårdgjord platsbildning med tillgänglig lutning, dvs mindre än 5%.

Miljörum nås inom 10 m från uppställningsplats på gata samt mindre än 50 m från samtliga berörda bostadsentréer.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen stadsutveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Fokus Skärholmen är ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Planeringen har skett i samverkan med stadsdelsnämnden och genom en lokalt förankrad process. Förvaltningen har lagt särskilt fokus på tidiga dialoger med invånare vilket har genomsyrat arbetet med planförslaget. Dialogarbetet består bland annat av barnkonsekvensanalyser, Bästa platsen och kunskapsinhämtning bestående av 186 intervjuer med invånare i stadsdelsområdet. Kunskapsinhämtningen har varit grund till en rapport och underlag för markanvisning av 500 bostäder, där social hållbarhet är ett jämförelsekriterium, dock inte inom denna plan. Förvaltningen har även arbetat med att bredda samrådet genom att förse Fokus Skärholmen en utställningslokal i Skärholmen C för planförslagen samt bemannat den med personal med lokal förankring. Förvaltningen har också deltagit i en miniturné av samrådet på tunnelbanestationerna Bredäng, Vårberg, Sätra och Mälarhöjden.

Förvaltningen ser positivt på föreslagen bebyggelse. Förvaltningen har följt ärendet nära och ser att invånarnas efterfrågan på nya bostäder, mer butiker/service, tryggare miljöer, stadsgator, sammankoppling av de olika stadsdelsområdena samt fler trygga offentliga miljöer är med i den föreslagna detaljplanen. Möjligheten att inrymma lokaler på bottenplan välkomnas, och förvaltningen avser följa denna ambition hela vägen till färdig bebyggelse.

Förvaltningen är involverad i planeringen av framförallt förskolor och kommer att utveckla förskolorna inom planen. Förvaltningen ser dock att gränsdragningarna för förskolebyggnaderna på plankartan har gjorts alldeles för snäva.



Utsnitt ur plankartan för de två förskolorna. Källa: Stockholms stad

Förskoleplaneringen är inne i ett tidigt skede och inga färdiga ritningar finns för kommande förskolebyggnader. Ett så låst markanvändande inom förskoletomterna medför en begränsad placering av byggnaderna innan det står klart vilken den mest optimala placeringen och utformningen på huskroppen kommer att bli. Förvaltningen förordar att markera hela förskoletomterna som A-plan, och istället styra utformningen i text och procent av tomten som får bebyggas samt ange maximalt antal våningar. Alternativt markera ett betydligt större område som möjligt för bebyggelse. I annat fall är risken för en ny planprocess i ett senare skede stor, vilket kostar både tid och pengar.

Bilagor

1. Inbjudan till samråd inklusive förslag till detaljplan.

Mer information än den som biläggs ärendet hittas på stadens sida:
<http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaende-planarbete/PagaendePlanarbete/Planarende/?JournalNumber=2015-15127>