

Inbjudan till samråd

– förslag till detaljplan för Vårbergsvägen i stadsdelen Vårberg

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan som syftar till att skapa en ny sammanhållen årsring längs Vårbergsvägen. Detaljplanen möjliggör 1200-1400 nya bostäder, varav cirka 210 i Stockholmshus, en ny skola för cirka 900 elever, nya förskolor samt nya vård- och omsorgsboenden. Två olika alternativa förslag visas för Vårbergs sjukhem. Förslaget har upprättats med utökat förfarande. Det är kungjort på kommunens anslagstavla och genom annons i lokaltidning.

Få information och lämna synpunkter

Du kan få information om förslaget, ställa frågor och lämna synpunkter. De uppgifter du lämnar behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Förslagen visas 5 september – 17 oktober 2017 på stadsbyggnadskontoret, Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4. På stadsbyggnadsexpeditionen kan du få handlingarna utskrivna mot avgift. Förslaget visas även i Fokus Skärholmens projektkontor, Portholmsgången 1, intill Skärholmen C från och med 13 september. För projektkontorets öppettider se www.stockholm.se/fokusskarholmen

Information om förslaget finns på stockholm.se/detaljplaner sök på diarienummer 2016-15393.

Öppet hus hålls den 5 oktober 2017 klockan 16-19.30 i Fokus Skärholmens projektkontor, Portholmsgången 1, invid Skärholmens C. Stadsplanerare kommer att finnas på plats för att berätta om förslaget, svara på frågor och ta emot synpunkter. Kortare presentation av detaljplanen hålls i lokal på Ekholmsvägen 50 klockan 17-17.15 samt klockan 18.30-18.45.

Stadsbyggnadskontoret

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

Synpunkter lämnar du skriftligt senast 17 oktober 2017. Inkomna synpunkter och hur de beaktats i planarbetet redovisas sedan i samrådsredogörelsen. De presenteras vid granskningen av projektet.

Skicka dina synpunkter via:

- **stockholm.se/detaljplaner**, sök på diarienummer
- E-post till **stadsbyggnadskontoret@stockholm.se** med ärendets diarienummer i ärenderaden.
- Brev med diarienummer till Stockholms stadsbyggnadsnämnd, Registraturen, Box 8314, 104 20 Stockholm
- **cityplanneronline.com/stockholm/fokusskarholmen**

Förslagets diarienummer: 2016-15393

Med vänliga hälsningar,

Stadsplanerare, Abdallah Azam
E-post: abdallah.azam@stockholm.se
Telefonnummer: 08 – 508 275 84

Sändlista

Fortum Värme
Skärholmens stadsdelsförvaltning
Ellevio AB
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Försvarmakten
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Kommunikationsenheten Stadsbyggnadskontoret
Kommunikationsenheten Exploateringskontoret
Kulturnämnden
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Luftfartsverket
Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Miljöförvaltningen
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Stockholm Gas AB
Stockholm Vatten och avfall AB
Storstockholms Brandförsvär
Trafikkontoret
Trafikverket
Huddinge kommun
Idrottsförvaltningen
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
Naturskyddsföreningen Stockholms län
Naturskyddsföreningen i Stockholm
PostNord Sverige
Samfundet S:t Erik
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm
Skanova
Skärholmens Fastighetsägare
Skönhetsrådet
SLL Tillväxt- miljö och regionplanering
Socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen
Stockholm Business Region
Stockholms Stads Parkerings AB
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stokab
Svensk Handel
Swedavia AB, Bromma Stockholm Airport
Trafikförvaltningen
Utbildningsförvaltningen
Äldreförvaltningen
Yimby

För kännedom:

Namnberedningen

Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Stadsbyggnadsexpeditionen

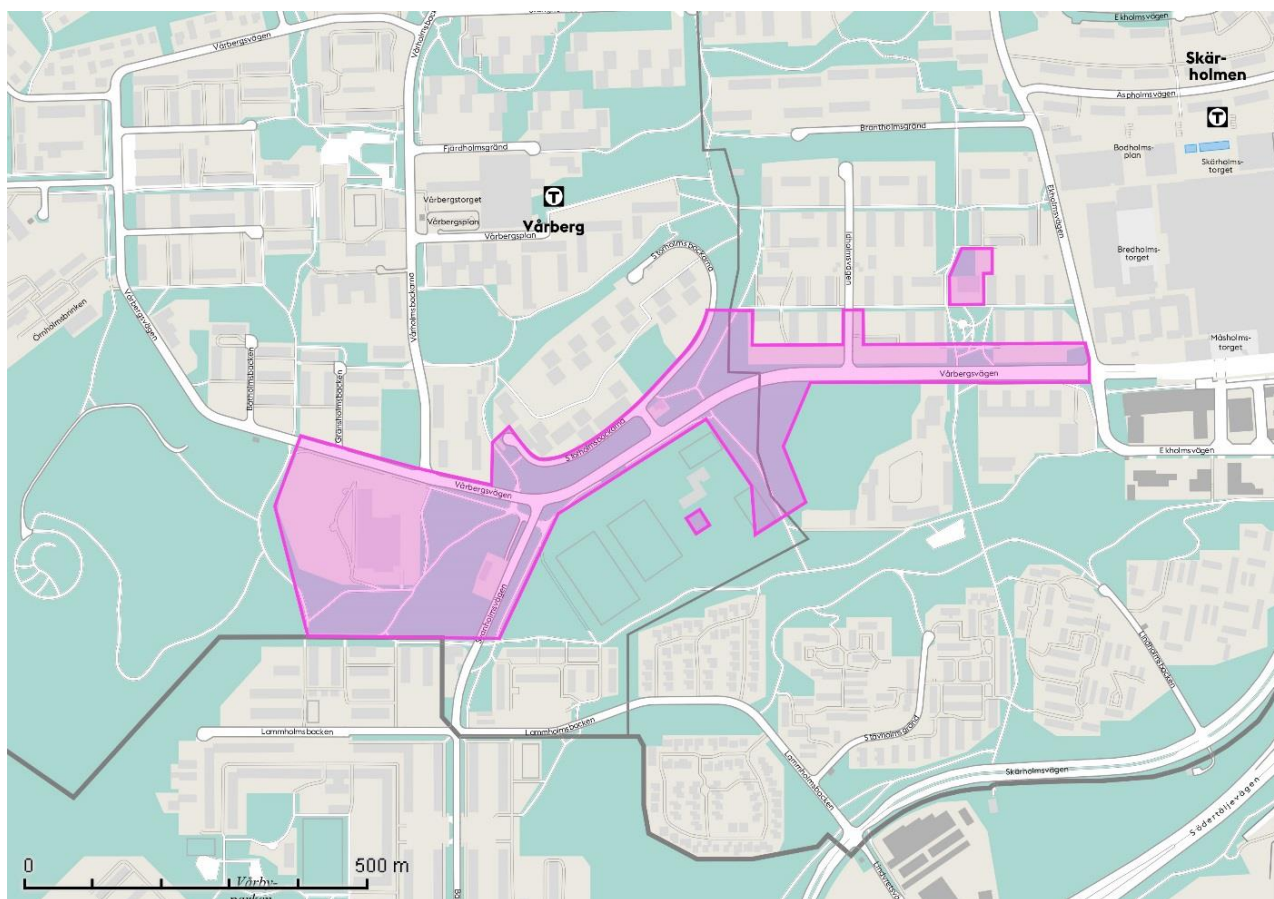
Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset

Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion

Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp

Planbeskrivning

Detaljplan för Vårbergsvägen, del av fastigheten Skärholmen 2:1 m.fl. i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen, S-Dp 2016-15393



Planområdets geografiska läge och ungefärliga utbredning markerat med lila.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planområdet är lokaliserat i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen längs Vårbergsvägen och Svanholmsvägen och omfattar delen mellan Ekholmsvägen och Vårbergs sjukhem. Intill Vårbergsvägen ligger Vårbergs idrottsplats, Österholmsskolan och Västerholmsskolan samt natur- och parkmark. Planområdet är cirka 150 hektar stort. Fastigheterna i området ägs av Stockholms stad.

Visionen för planförslaget är att skapa en ny sammanhållen årsring längs Vårbergsvägen som utgår från befintliga kvalitéer men som också tillför nya som saknas i området. Strukturen har formats för att skapa ett ramverk av olika typer av offentliga och privata rum, anpassade till och sprungna ur platsens förutsättningar genom att omvandla Vårbergsvägen från en gles matargata till en mer stadsmässig gata och en mer allsidig boendemiljö där bostäder, publika lokaler och offentliga platser tillsammans skapar förutsättningar för en levande livsmiljö för boende och besökare. Vårbergsvägen får en ny karaktär där gång- och cykeltrafikanter prioriteras genom större utrymme i gaturummet.

Planen föreslås möjliggöra mellan 1200-1400 nya bostäder, varav cirka 210 i Stockholms hus, en ny F-9 skola för cirka 900 elever, två nya förskolor, en utbyggd förskola samt vård- och omsorgsboenden. Två olika alternativa förslag visas för Vårbergs sjukhem, där ena förslaget redovisar delvis rivning av anläggningen och det andra en rivning av hela.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd 5 september – 17 oktober 2017

Granskning kvartal 1 2018

Antagande kvartal 2 2018

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Tidplan.....	2
Inledning	5
Handlingar	5
Fokus Skärholmen.....	6
Mål och stadsbyggnadsstrategier.....	6
Planens syfte och huvuddrag	8
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	12
Skärholmen idag – en överblick	12
Natur.....	13
Geotekniska förhållanden.....	15
Hydrologiska förhållanden	16
Dagvatten	17
Befintlig bebyggelse	18
Stads- och landskapsbild	19
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	19
Offentlig service.....	21
Kommersiell service	22
Gator och trafik	22
Störningar och risker	25
Planförslag	26
Stadsbyggnadsprinciper	28
Gestaltungsprinciper.....	34
Ny bebyggelse.....	41
Parker och torg	53
Gator och trafik	56
Teknisk försörjning	59
Konsekvenser	60
Behovsbedömning.....	60
Stadsbyggnadsstrategier.....	61
Stads- och landskapsbild	63
Stadsstruktur och stadskvalité.....	64
Kulturhistoriskt värdefull miljö	65
Naturmiljö	66
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	67
Störningar och risker	67
Ljusförhållanden och lokalklimat	69
Barnkonsekvenser	72
Gator och trafik	73
Tidplan	74
Genomförande	75

Organisatoriska frågor	75
Verkan på befintliga detaljplaner	76
Fastighetsrättsliga frågor	76
Ekonomiska frågor.....	78
Tekniska frågor	79
Genomförandetid	80

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar och underlag

Utredningar som utgjort underlag till planförslaget:

- *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen* (Stockholms stad, maj 2017)
- *Bästa platsen! Tyck till om Skärholmen, Bredäng, Sättra & Vårberg, PM – Sammanställning av webbenkät – dialog 2.0 – Fokus Skärholmen* (Stockholms stad och Spacescape, juni 2016)
- *Stadsrumsanalys Vårberg-Skärholmen-Sättra-Bredäng* (Spacescape, juni 2017)
- *Integrerad barnkonsekvensanalys – Vårberg, Skärholmen, Sättra, Bredäng. Steg 1: Kartläggning* (Ramböll, september 2016)
- *Integrerad barnkonsekvensanalys för Vårbergsvägen – Steg 2* (Stockholms stad, maj 2017)
- *Integrerad barnkonsekvensanalys för Vårbergsvägen – Steg 3: Konsekvensanalys av samrådsförslag* (Ramböll, augusti 2017)
- *Fokus Skärholmen – PM övergripande dagvattenförutsättningar* (Structor, maj 2016)
- *Fokus Skärholmen – PM2 dagvatten* (Structor juni 2016)
- *Dagvattenutredning - Vårbergsvägen* (WSP, augusti 2017)
- *Stråk- och strukturutredning – Fokus Skärholmen* (Tyréns, september 2016)
- *Fokus Skärholmen – Parkeringstal* (Tyréns, augusti 2016)
- *PM Vårbergs IP, Hantering av 100-års regn* (WSP, november 2016)
- *Omgivningsbuller, Vårbergsvägen, Fokus Skärholmen* (Structor, augusti 2017)
- *PM Trafik – Vårbergsvägen* (Structor, juni 2017)
- *Svanholmen 1 – Antikvarisk förundersökning och känslighetsanalys (Vårbergs sjukhem)* (Tyréns, juni 2017)
- *Svanholmen 1 – Antikvarisk konsekvensanalys (Vårbergs sjukhem)* (Tyréns, augusti 2017)
- *Illustrationsmaterial* (Tovatt, augusti 2017)
- *Solstudie* (Tovatt, juli 2017)
- *Kvalitetsprogram för allmän plats* (Tema, augusti 2017)
- *Gestaltningssprogram för Stockholmshusen* (2017)

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Abdallah Azam, stadsplanerare och Lina Hallberg, kartingenjör. I projektgruppen har Louise Bill, Hanna Lindh, Mohammed Al Kamil och Cecilia Åkerström från Exploateringskontoret, Karl Malmberg från Miljöförvaltningen, Ann Axelsson från Lantmäterimyndigheten samt ankarbyggherren ByggVesta AB ingått. Även representanter från Micasa, Svenska Bostäder, Peab, Utbildningsförvaltningen, Sisab, Idrottsförvaltningen och Fastighetskontoret har medverkat. Medverkande strukturarkitekt har varit Tovatt Architects & Planners och Temagruppen landskap samt Structor trafik. Skol- och förskolearkitekter har varit Tengbom och Cedervall arkitekter.

Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen, vilket aktuellt planområdet är en del av. Fokus Skärholmen syftar till en utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sättra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området minst 4000 bostäder och förbättrade stadsqualitéer. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för social hållbarhet. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Mål och stadsbyggnadsstrategier

I *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen* beskrivs mål för framtidens Skärholmen samt stadsbyggnadsstrategier som ska bidra till att förverkliga målen. Strategierna omsätts i de detaljplaner som arbetas fram. I kapitlet "Konsekvenser" redogörs för hur strategierna hanterats i denna detaljplan.

Mål för stadsutvecklingen i Skärholmen

Sammanhållen och varierad. Skärholmen ska vara en sammanhängande stadsdel med stor variation av platser, bostäder och uttryck. En ny årsring med fantasifull arkitektur och urbana kvaliteter kompletterar området.

Levande och innehållsrik. Skärholmen ska vara en stadsdel där alla får plats och kan känna tillhörighet. Stadsdelen ska vara öppen, inbjudande, levande året runt och på alla tider av dygnet.

Barn och ungas behov ska tas tillvara när Skärholmen utvecklas. Konst och kultur bidrar till attraktivitet, identitet och förändring.

Delaktig och demokratisk. Skärholmen utvecklas med utgångspunkt i det som finns idag och i dialog med Skärholmsborna. Det lokala perspektivet är nyckeln. Befintliga verksamheter, byggnader och platser är en tillgång och ska ges möjlighet att utvecklas ihop med det nya.

Stadsbyggnadsstrategier

Allsidiga boendemiljöer. Skärholmens bebyggelseområden är idag funktionsseparerade med antingen handel, industri eller bostäder. Ny bebyggelse innebär fler bostäder men också en möjlighet att utveckla en högre grad av funktionsblandning. Det handlar om att identifiera särskilt gynnsamma lägen för ny offentlig och kommersiell service i separata byggnader eller i bottenvåningar på flerbostadshus.

Ett promenadvänligt gång- och gatunät. Möjligheten att promenera mellan målpunkter är grundläggande för en stad som hänger samman och är tillgänglig för alla. Fotgängaren är inte bara en trafikant utan även en social aktör som ger gatan eller gångvägen liv. I Skärholmen ska alla möjligheter att skapa ett mer promenadvänligt och välintegrerat nät tas tillvara genom att till exempel komplettera dagens trafikleder med gångbanor, cykelbana och bebyggelse. Promenadvänliga gator och trygga gångstråk ger tillsammans ett finmaskigt nät för rörelse i området. Många kopplingar till omgivande stadsdelar är lika viktigt.

En mångfald av gemensamma rum. Offentliga rum som lokala centrum, torg och parker är viktiga arenor för samspel mellan individer liksom mellan olika grupper i samhället. En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. Dessa mänskliga möten skapar inte bara en levande och intressant stad. De har också betydelse för hur vi inspireras och influeras av varandra. Processer som äger rum i det offentliga rummet öppnar för mångfald och diversitet och kan understödjas av stadsbyggande. För att nå ett sammanhållet Stockholm har rum för samspel stor betydelse. I Skärholmen är många av dessa rum för gemenskap gröna rum och parker.

Lokalt förankrad process. Ett starkt och dynamiskt civilsamhälle är avgörande för en hållbar, växande stad. Kunskap och initiativ behöver tas hand om i planeringsprocessen. Medborgardialog är ett viktigt verktyg för att utforma en socialt värdeskapande

stadsutveckling och för att stärka det lokala medskapandet i pågående stadsplanering.

Mer generella planer

Fokus Skärholmen har ett uppdrag att pröva ”mer generella detaljplaner”. Syftet är att påskynda bostadsbyggandet.

Detaljplanerna formas inte efter ett specifikt projekt utan ska fungera för många olika byggsystem och projektkrav. Mer generella detaljplaner innebär att staden initierar och driver planprocessen, med viss involvering av byggaktör. Beslut om markanvisning föregås av plansamråd, granskning eller antagande.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att i den fysiska miljön skapa förutsättningar för en socialt hållbar stadsmiljö med allsidiga boendemiljöer, promenadvänliga gång- och cykelstråk, en mångfald av offentliga rum samt en hög arkitektonisk kvalitet i det byggda. Det genom omvandling av Vårbergsvägen från en gles matargata till en mer funktionsblandad och stadsmässig gata där bostäder, publika lokaler och offentliga rum tillsammans skapar förutsättningar för en levande och trygg livsmiljö för boende och besökare. I den nya bebyggelsen ställs krav på en medveten hantering av bottenvåningar för att stärka stråkens betydelse både vad gäller kopplingar till lokala målpunkter och ökad trygghet. Planen syftar även till att utveckla och stärka den befintliga grönstrukturen.

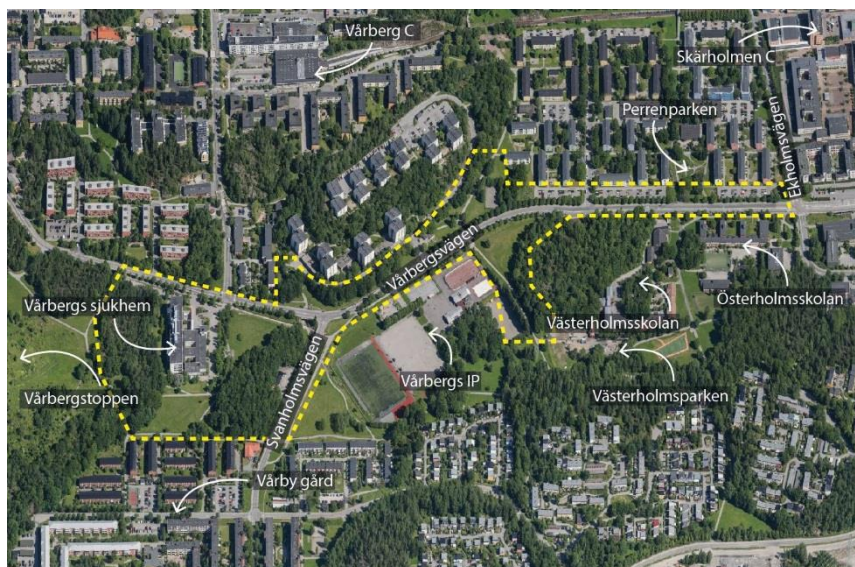
Planförslaget föreslås möjliggöra mellan 1200-1400 nya bostäder varav cirka 210 i Stockholmshus, en ny F-9 skola för cirka 900 elever, två nya förskolor, en utbyggd förskola samt vård- och omsorgsboenden. Planen prövar dessutom rivning av delar eller hela befintligt sjukhem med två olika alternativa strukturförslag.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är lokaliserat i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen längs Vårbergsvägen och Svanholmsvägen och omfattar delen mellan Ekholmsvägen och Vårbergs sjukhem. Planområdet omfattar fastigheterna Skärholmen 2:1, Ekholmen 1, Eldholmen 1, Brännholmen 1, Klubbholmen 2 och 3, Puttisholmen 1, Kullholmen 1, Svanholmen 1. Intill Vårbergsvägen strax utanför planområdet, ligger Vårbergs idrottsplats, Österholmsskolan och Västerholmsskolan samt

natur- och parkområden. Planområdet gränsar i söder till Vårby Gård i Huddinge kommun.



Lokaliseringskarta. Planområdets geografiska läge och ungefärliga utbredning markerat med gulstreckad linje.

Planområdet är cirka 150 hektar stort. Fastigheterna ägs främst av Stockholms stad. Delar av planområdet upplåts med tomträtt till AB Svenska bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Delar har markanvisats till Peab Bostad AB och ByggVesta AB, och andra är avsedda att markanvisas till AB Svenska Bostäder och Skolfastigheter i Stockholm AB (Sisab). Inom planområdet finns två arrendatorer och en fastighet som innehas med tomträtt av Peab Anläggning AB, Kullholmen 1.

Tidigare ställningstaganden

Vision

Vision 2040 - Ett Stockholm för alla lyfter fram fyra teman som ska utmärka Stockholm 2040: ett Stockholm som håller samman, ett klimatsmart Stockholm, ett ekonomiskt hållbart Stockholm och ett demokratiskt hållbart Stockholm. Att överbrygga de sociala skillnader som finns i staden är ett centralt tema i visionen.

Översiktsplan

Förslag till ny översiktsplan beskriver ett snabbt växande Stockholm med starkt fokus på en jämn fördelning av stadskvaliteter över hela staden. De fyra stadsbyggnadsmålen är: En växande stad, En sammanhängande stad, God offentlig miljö och En klimatsmart och tålig stad. För att få genomförandekraft i

stadsbyggandet ska satsningar riktas till ett antal fokusområden varav Skärholmen är ett av dessa.

I den gällande översiktsplanen (Promenadstaden) från 2010 ingår Skärholmens stadsdel i ett område som i kommunens översiktsplan omfattas av Strategi 2, satsa på attraktiva tyngdpunkter, samt Strategi 3, koppla samman stadens delar.

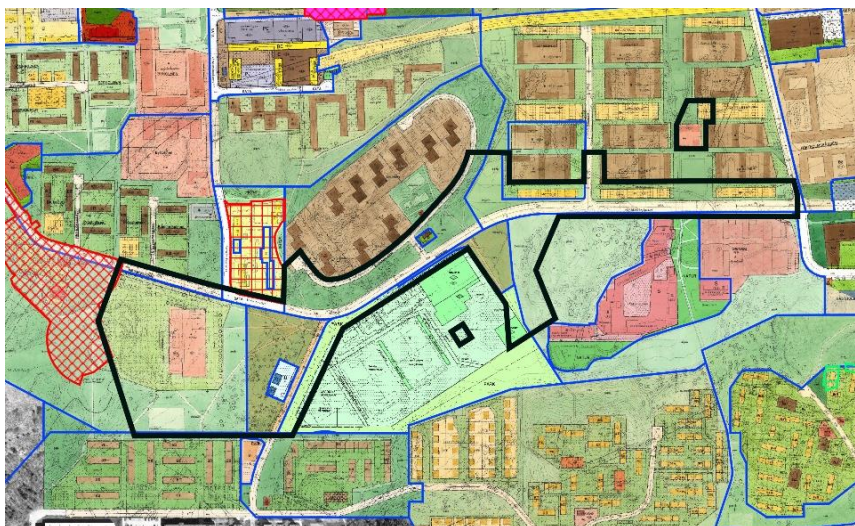
Program

Planområdet ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665, godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2007). Programmet bedöms endast delvis aktuellt då stadsbyggnadsförutsättningarna har ändrats sen programmet godkändes.

I områdesprogrammet föreslås för aktuellt område en gles struktur med radhusbebyggelse och punkthus invid Vårbergs sjukhem samt lamellhus utmed Vårbergsvägen.

Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande stadsplaner Pl 6226, Pl 6352, Pl 6493, Pl 6455, Pl 6880, Pl 7528, Pl 6879, Pl 6519, P 1998-00147, P 2006-16850, P 2010-14752. Flertalet av planerna upprättades och fastställdes inför utbyggnaden av stadsdelarna under miljonprogramsåren mellan 1965-1975. Tillsammans medger planerna bostadsanvändning, gatumark, parkeringsytor, park- och naturmark, allmänna ändamål för skola, barnstugor och sjukhus, elnätstationer, värmecentral, trafikområden för spårtrafik, idrottsområden samt upplag för skötsel och underhåll av gator och park.



Planmosaik. Planområdets geografiska läge och ungefärliga utbredning markerat med svart. Pågående planarbeten markerade med röd skraffering.

Pågående planarbete

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2015 att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015-17268). Utöver beslut om minst 4000 bostäder inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde gavs även uppdraget om mer generella detaljplaner.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i juni 2017 lägesredovisning av Fokus Skärholmen och uppdrog åt kontoret att ställa ut planförslagen för samråd.

Planområdet gränsar till två pågående detaljplaner; Vårbergstoppen väster om sjukhemmet och Aspholmen invid korsningen Vårbergsvägen/Vårholmsbackarna.

Kommunala beslut i övrigt

Stadens budget 2016 och 2017

I stadens budget 2016 fick stadsbyggnadsnämnden uppdrag att genomföra Fokus Skärholmen gemensamt med flera av stadens förvaltningar.

I budget 2017 anges att stadsbyggnadsnämnden ska fortsätta utveckla mer generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar samt att Fokus Skärholmen ska utgöra ett profilprojekt inom social hållbarhet.

Stockholmshusen

I Stockholms stads budget 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. Resultatet kallas Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade i oktober 2016 att anvisa mark för bostadsbebyggelse inom planområdet till ByggVesta AB som ankarbyggherre. Markanvisningen omfattar 150 lägenheter ospecificerat inom detaljplaneområdet. AB Svenska bostäder avses markanvisas och Peab har fått sin tidigare markanvisning

förlängd. Marken där skolan och förskolorna föreslås är planerad att markanvisas till Sisab. Resterande delar är planerade att markanvisas efter samråd, respektive efter laga kraftvunnen plan.

Övrigt

Området omfattas inte av riksintressen, strandskydd eller naturreservat/Natura 2000-områden.

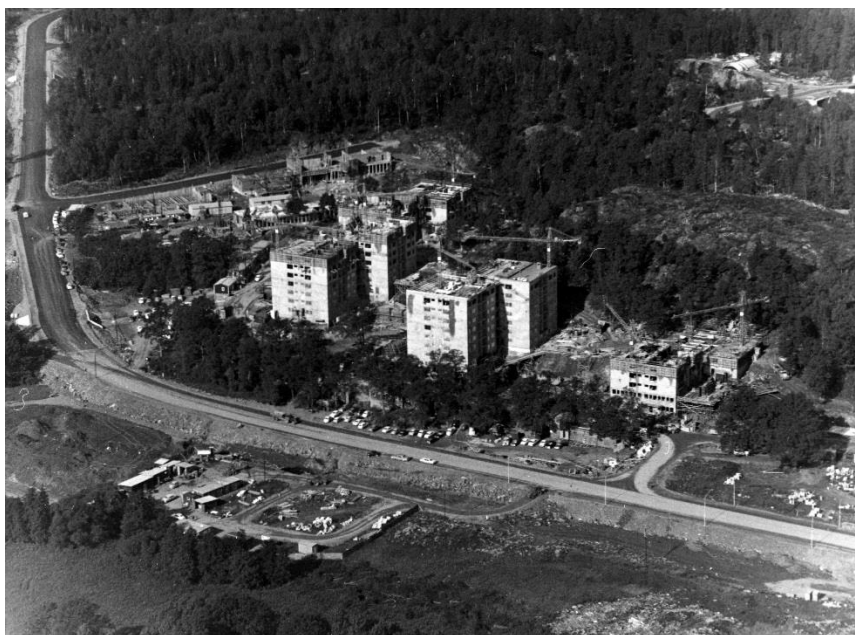
Förutsättningar

Skärholmen idag – en överblick

Fram till utbyggnaden av miljonprogrammet, med start under 1960-talet, utgjorde Skärholmens stadsdelsnämndsområde ett jordbrukslandskap. Stadsdelen planerades utifrån samverkan mellan landskap, bebyggelse, vägar och växtlighet vilka sammantaget bildar en arkitektonisk helhetsmiljö.

Stadsbyggnadsidéerna och arkitekturen var storslagna och spreds som positiva exempel över hela världen. Karakteristiskt för stadsdelarna är den kuperade terrängen som styrt utformningen av bebyggelsegrupper och vägar. Centrum placerades vid tunnelbanestationen, flerbostadshus lades i en 500 meters radie från stationen och längre ut radhus och villor. Moderna bostäder byggdes, ofta med goda solljusförhållanden och fin utsikt. Bilen var viktig och trafikseparering och stora ytor för parkeringsplatser präglar stadsbilden. I dalgångarna skapades sammanbindande parkstråk med gång- och cykelvägar. Sätterskogen planerades som ett natur- och rekreationsområde. Arkitektur- och samhällshistorien är fortsatt mycket närvarande eftersom stora områden är ursprungliga då endast mindre kompletteringar tillkommit efter 1960-talet.

Bebyggelsemiljön har stora kvaliteter men också utmaningar utifrån stadsmiljön som socialt hållbar. Avstånden inom stadsdelarna är stora och många ytor kan upplevas ödsliga och outnyttjade. Bebyggelsen vänder sig bort från de offentliga rummen och de överdimensionerade vägarna, vilka bildar barriärer i stadsstrukturen. Därtill är bebyggelsestrukturen storskalig med stor andel monotona bottenvåningar längs viktiga rörelsestråk. Gång- och cykelnätet är trafiksäkert men kan många gånger upplevas otryggt då det löper främst genom större parkstråk utan bebyggelse. Stadsmiljön behöver bli mer sammanhängande och funktionsblandningen öka så att större delar av stadsdelarna kan upplevas levande och trygg under fler timmar på dygnet.



Flygfoto över byggnationen av Storholmsbackarna 1965. Foto: Oscar Bladh.

Vårberg

I dag präglas Vårberg av en variationsrik 1960- och 1970- tals bebyggelse, med lägre lamellhus, punkthus, skivhus, villor och radhusområden, byggda på höjderna och i dalgångarna kring Vårbergs centrum. Stadsplanen är för tiden karakteristisk med trafikseparering, flerbostadshus närmast centrum och perifera småhusområden, samtliga uppdelade i mindre enklaver som närmast liknar grannskapsenheter. Bebyggelsen är tänkt att förstärka landskapets karaktär med höghus på högre och brantare partier och låghus i låglänta sänkor. Bostadsområdena är många och relativt små, med sinsemellan olika gestaltning. Anledningen till detta bottnar delvis i den kuperade terrängen men främst i den stora andelen privata byggaktörer och mängden anlitade arkitekter. Det har gett en mer varierad stadsbild med en väsentligt djärvare, mer internationellt orienterad arkitektur än i närliggande stadsdelar.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i ett dalstråk som sträcker sig i öst-västlig riktning med varierad natur och ramar in av halvöppna, och i vissa delar branta, naturslänter och skogbevuxna bergknallar. Öppna gräsytor samspelar med naturmarken och är mer tillgängliga än naturområdenas branter och bergssprickor.

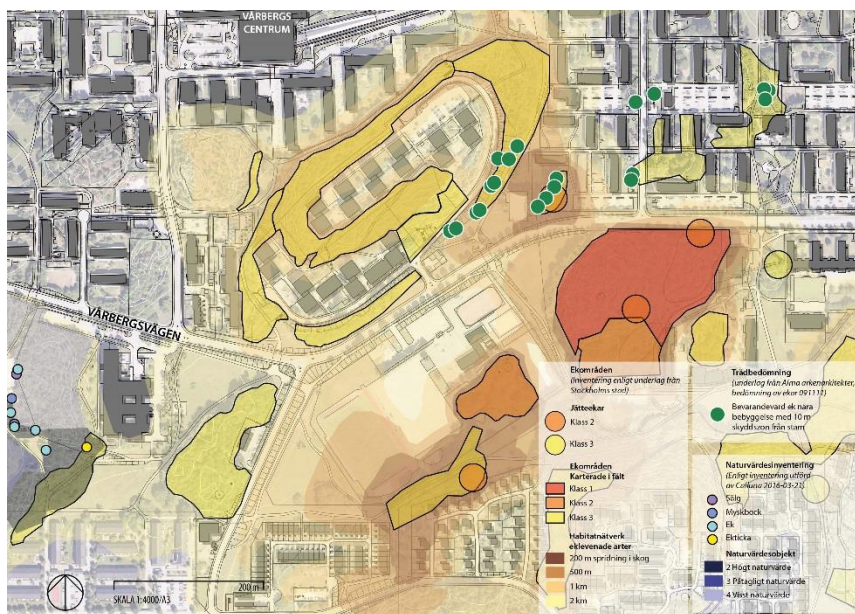
Området domineras av ekar med inslag av hassel, lönn, björk och sälg samt berg-i-dagen. Många av ekarna är äldre. I dalgångens låglänta västra del inom Vårbergs idrottsplats ger den fuktigare marken utrymme för våtmarksväxter.

Den västra delen av området angränsar till Vårbergstoppen, en konstgjord höjd från 1960-talet. Höjden består av överskottsmassor dels från rivningsbråte när Klarakvarteren i Stockholms innerstad revs, dels från höjderna i Skärholmen som planades ut för att bygga en ny stadsdel.

Naturmarken på de höjder som ansluter mot toppen utgörs av talldominerade, slipade hållmarker och läsidor med mer ädellövsdominerade branter. Naturen i de södra delarna av skogen är ädellövsrik blandskog. Naturmarken i norr har en mer barrträdsdominerad karaktär med mycket blockrik mark.

Naturvärden

Längs Vårbergsvägen finns flera värdefulla ekområden och ett antal jätteekar. Området ingår i ett habitatområde för eklevande arter.



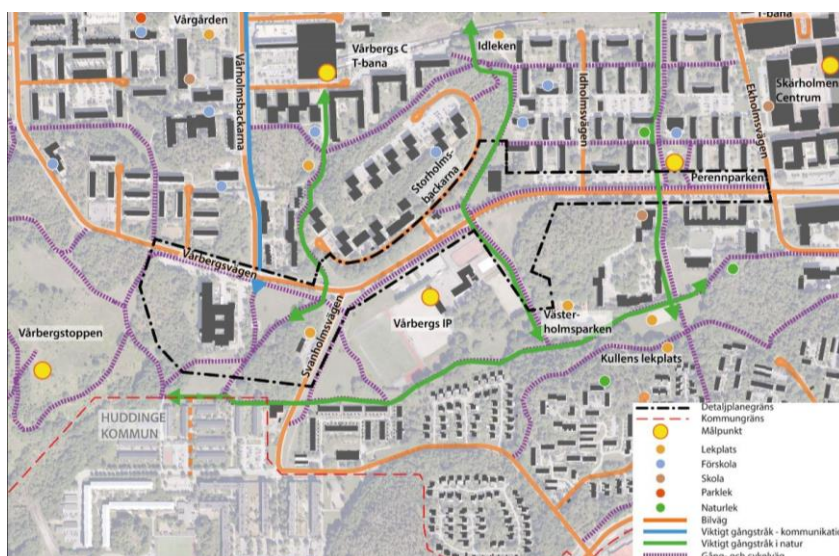
Ekområden, samband och habitatnätverk för eklevande arter. Utdrag ur Landskapsekologisk analys i Stockholms stad (Miljöförvaltningen, 2007).

Endast planområdets västligaste del vid Vårbergstoppen ingår i ett ESBO-område (ekologiskt särskilt betydelsefulla områden). I övrigt kan barrskogsfåglar och groddjur påträffas vid Vårbergstoppen.

Rekreation och friluftsliv

En av stadsdelens utmärkande kvaliteter är nätverket av trafikseparerade parkstråk. Genom hela området finns långa sammanhängande gröna parkvägar som sammanbinder parker och målpunkter över hela stadsområdet. Här finns möjlighet till picknick, utblick, solbad, boll- och naturlek, vinterlek, motionsträning, spontanidrott etc. De flesta parkvägarna i området är generöst tilltagna. Stråken har hög tillgänglighet, trots nivåskillnaderna i området.

Vårbergstoppen är en stadsdelspark som erbjuder lättillgängliga naturupplevelser för olika grupper av människor. Genom området går flera gångvägar. Delar av området är relativt välanvänt som utflyktsmål för förskolor i närområdet, för promenader och för sportaktiviteter. Vintertid används slänterna längs toppen för pulkaåkning. Vårbergstoppen klassas som en friyta av regionalt värde, vilket innebär att den har kvaliteter för invånarna i den närmsta stadsdelen och för kommuninvånarna i stort. Området förknippas även med otrygghet under dygnets mörka timmar.



Stråk och kommunikation, inventering och sociotopkarta. Tema.

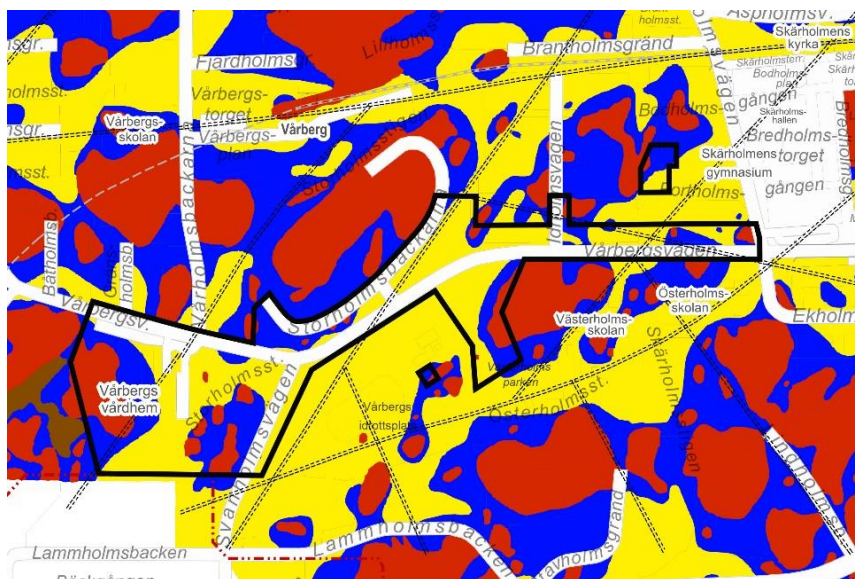
Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Vårbergstoppens östra del består till större delen av naturmark och domineras av morän och berg. Vårbergsvägens dalgång, från Vårholmsbackarna och fram till Ekholmsvägen, ligger i huvudsak i ett lerområde. Vid Västerholms- respektive Österholmskolan och naturområdet väster därom förekommer dock fastmark av morän och berg i relativt stor omfattning. Även i dalgången vid

Storholmsbackarna förekommer morän. Det förekommer även delar bestående av fyllnadsmassor inom planområdet.

Fördjupade geotekniska undersökningar kan behövas för att säkerställa grundläggning inom området. Dessa utredningar kommer genomföras inför granskning.



Byggnadsgeologiska kartan. Gul=lera, blå=morän, röd=berg. Planområdets geografiska läge och ungefärliga utbredning markerat med svart.

Ras/skred, markradon

Det finns ingen kännedom om risk för ras och skred eller förhöjda markradonhalter inom planområdet.

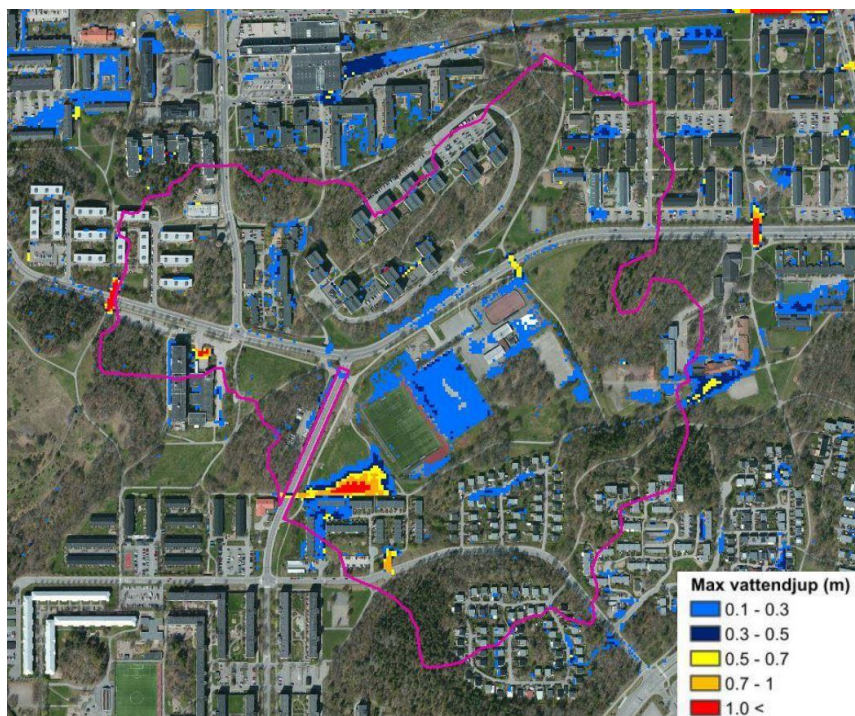
Hydrologiska förhållanden

Översvämningssrisker

Markförhållandena inom planområdet innebär att infiltrationsmöjligheterna är mycket små. Grundvattenytans trycknivå inom idrottsytan uppskattas till en nivå på cirka 1-2 m under markytan.

Idrottsplatsen utgör områdets lägsta punkt. Utifrån skyfallskarteringen kan konstateras att vatten i huvudsak blir stående vid den östra fotbollsplanen samt i södra delen av grönytan inom idrottsplatsens sydvästra del (marknivå cirka +24,90). Bidragande avrinning till denna punkt tycks härstamma från radhusområdet söder om grönstråket samt det skogsbeklädda berget. Till området rinner dagvatten in norrifrån via en lågpunkt i Vårbergsvägen vid infarten till idrottsområdet. Dagvattnet har

även möjlighet att rinna in via befintliga gångtunnlar under Vårbergsvägen och Svanholmsvägen.



Skyfallskartering. Totala bidragande avrinningsområdet markerat inom lila heldragen linje. Område markerat med rött och orange utgör område där vatten i huvudsak blir stående vid stora regn. Stockholms stad.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren- Rödstensfjärden (657330-161320). Enligt VISS juli 2017 har Rödstensfjärden god ekologisk status och uppnår god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Rödstensfjärden är god ekologisk potential 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet leds till Mälaren-Rödstensfjärden via befintligt dagvattenledningsnät. Inom området finns omfattande system utbyggda för vattenförsörjning och avledning av spillvatten och dagvatten. Kombinerade system saknas inom området och inom intilliggande områden.

Eftersom planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde får inte utsläpp av dagvatten ske utan rening om det föreligger risk för vattenföroreningar. Vidare får mark och anläggningsarbeten inte ske om det kan medföra risk för vattenföroreningar.

Befintlig bebyggelse

Planområdet utgörs främst av gatu-, park- och naturmark med inslag av ett mindre gatukök, ett litet platskontor för drift- och underhållsverksamhet längs Svanholmsvägen samt Vårbergs sjukhem. I övrigt saknar planområdet bostadsbebyggelse.

Vårbergs sjukhem

Vårbergs sjukhem är en stor anläggning placerad i grönområdet i sydligaste delen av Vårberg. Sjukhemmet består av fyra sammanbyggda byggnadskroppar. Den största och helt dominerande huskroppen är byggd som ett skivhus i sex våningar samt suterräng. En lågdel med två atriumgårdar är sammanbyggd med skivhuset. Hela anläggningen är orienterad i nordsydlig riktning med Vårbergsvägen i norr och i söder grässlånter mot lamellhuskvarteren i grannkommunen Huddinge. Entrén till området sker från Vårbergsvägen. Utmed vägen är också de flesta parkeringsplatserna förlagda. En södergående väg leder till garageangöring och lastkajer.

Sjukhemmets ägo övergick från landstinget till kommunen i samband med ÅDEL-reformen. Sedan 2004 förvaltas anläggningen av Micasa. Sjukhusanläggningen uppfyller inte arbetsmiljöverkets krav för vård- och omsorgsboende och har därför byggts om i olika omgångar.



Vårbergs sjukhem med dess hög- och lågdel samt garageangöring sett från öster.

Stads- och landskapsbild

Vid planeringen av stadsdelarna i Skärholmsområdet sparades naturområdet mellan bebyggelsen och Mälaren. Detta är idag Sätterskogens naturreservat som utgör en del i en av Stockholms gröna kilar.

Skärholmen förändrades under den modernistiska perioden, då i princip hela landskapsstrukturen ändrades på mindre än tio år. Området fick en ny stadsbyggnadsform som har bevarats i stort sett intakt sedan det bebyggdes. Terrängen plansprängdes och växtligheten togs bort. Nya planteringar anlades när byggnaderna färdigställdes. Det var skillnad mot byggandet av förorter under exempelvis 1950-talet

då man sökte bevara befintlig vegetation så långt som möjligt. Det kuperade landskapet var en viktig utgångspunkt för planeringen av Vårberg. Bebyggelsen placerades i samspel med topografin för att stärka de naturliga höjdskillnaderna. Bostadsgårdarna var stora och innehöll stora fält av öppna gräsytor. Gaturummen fick en tydligare trafikseparering mellan bilister, cyklister och fotgängare.



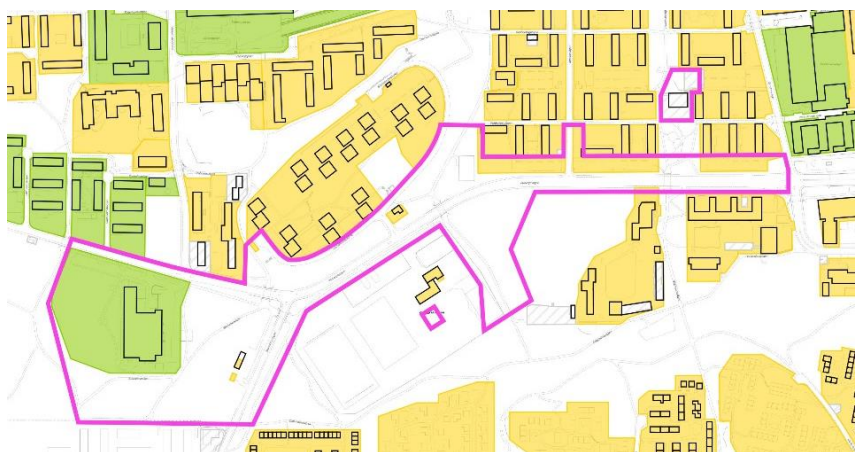
Flygvy över planområdet sett från Vårbergstoppen med Vårbergs sjukhem närmast bild.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Inom planområdet finns få byggnader som bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde, gulmarkerade på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

Östra delen gränsar till ett större bebyggelseområde i norr. Bostadsområdet närmast Skärholmens centrum (Brännholmen, Eldholmen, Ekholmen och området norr därom) har en enhetlig planstruktur och är gulmarkerat på Stadsmuseets klassificeringskarta. Även skolorna söder om är gulmarkerade.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Planområdets geografiska läge och ungefärliga utbredning markerat med lila.

Vårbergs sjukhem, byggt på 1970-talet, bedöms ha särskilt stora kulturhistoriska värden (grönmarkerat). Under andra halvan av 1960-talet uppfördes fem annexsjukhus för långvård i Stockholms ytterstad, varav Vårbergs sjukhus är det enda med idag bevarad arkitektur. Typiskt för tiden och byggnadsuppgiften är uppdelningen i högdal med vårdplatser, och lågdal med gemensamma ytor som reception, samlingssal, simhall och garage.

Enligt Stadsmuseet har anläggningen arkitektoniska och miljöskapande värden. Karaktären är kompromisslöst modernistisk och de olika byggnadsdelarna har blivit självständiga volymer med stor skulptural verkan i det omgivande parklandskapet. Även de dominerande materialen är tidstypiska och välbevarade; formgjuten betong, fasadelement, korrugerad plåt och puts. Särskilda arkitektoniska och konstnärliga värden har de inre ljusgårdarna och miljöerna kring anläggningens entréer, med planteringar, sittplatser och konstverk.

Med den nya förvaltningen genomgick sjukhuset en omfattande ombyggnad 1994-96 till sjukhem för äldre. Flera åtgärder vidtogs både exteriört och interiört. Utvändigt kompletterades skivhuset med nya utskjutande balkonger i väster mot skogsbacken. Befintliga indragna balkonger i öster integrerades i fasaden

samtidigt som fasaderna putsades om. Lågdelen huvudentré omgestaltades och en ny lastkaj ordnades under skärmtak mot parken. Den nedsänkta innergården vid huvudentrén omgestaltades och blev delvis inbyggd.



*Till vänster Vårbergs sjukhem med dess hög- och lågdel sett från söder.
Till höger sjukhemmets hög- och lågdel sett från öster.*

Funktionen för äldreomsorg kvarstod fram till omvandlingen 2011-2012 för korttidsboende och studentlägenheter. De tidigare vårdrummen byggdes om till lägenheter med pentry. Den renodlade taksiluetten har fått tillägg, först på lågdelen 2000 och därefter på högden 2012. Omvandlingen innebar en stor förändring av sjukhemmets funktion.

Sjukhusanläggningen bedöms av Stadsmuseet ha hög känslighet för karaktärsförändringar. Parken öster om sjukhuset bedöms vara mindre känslig för förändring. Obebyggda områden utmed de större vägstråken i norr och öster har bedömts vara mer tåliga för förändring.

Fornlämningar

I anslutning till planområdet finns flera kända fornlämningar. Vissa av dessa är redan undersökta vilket gör att kunskapsläget bör vara gott. En känd fornlämning finns inom planområdet, i naturkullen öster om Vårbergs sjukhem, en grav markerad RAÄ Huddinge 184:1.

Av de fornlämningar som kan ses idag är de flesta gravar från järnåldern men det finns även spår från vikingatiden.

Offentlig service

Skola och förskola

Skolor och förskolor finns idag i anslutning till området. Västerholmsskolan, Österholmsskolan, Lillholmsskolan, Ekholmsskolan, Vårbergsskolan, Söderholmsskolan och

Skärholmens gymnasium ligger alla inom 500 meter från planområdesgränsen. Flertalet förskolor finns lokaliserade inom en 500 meters radie.

Sjukvård och annan offentlig service

I Vårbergs centrum och Skärholmen centrum, båda cirka 500 meter från planområdet, finns vårdcentraler, specialistläkare och tandläkare. Närmsta bibliotek och teater ligger i Skärholmen centrum.

Kommersiell service

I Vårberg centrum finns flera livsmedelsaffärer, restauranger, frisörer, ett apotek samt annan lokal service. I Skärholmens centrum finns ett stort och varierat utbud av butiker, restauranger och service. Cirka 1,5 km från planområdet ligger Kungens Kurva, ett storskaligt handelsområde med kommersiell service.

Gator och trafik

Skärholmen har ett strategiskt läge i regionen och i staden längs huvudleden till Stockholm söderifrån. Skärholmen kopplas i framtiden med västerort och norra Stockholm genom Förbifart Stockholm som beräknas vara färdigbyggd 2026.

Stadsdelsområdet knyts med innerstaden genom tunnelbanans röda linje. Framtida planerade kollektivtrafikutbyggnader så som Spårväg Syd och ny tunnelbana Älvsjö – Fridhemsplan kommer att förstärka Skärholmens läge i regionen.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns flera gång- och cykelvägar separerade från gatunätet. Nätet är uppbyggt av kombinerade gång- och cykelbanor. På många platser där gångvägssystemet korsar biltrafiken finns tunnlar anlagda för att skapa en planskild förbindelse. Gångtunnlar är positivt ur trafiksäkerhetsaspekt men kan upplevas som otrygga, speciellt under dygnets mörka timmar. Flertalet gång- och cykelvägar har en bristfällig standard.

Gångtunneln vid Västerholmsskolan bedöms som mindre funktionell. Placeringen innebär ett onaturligt vägval vid passage mellan skola och busshållplats vilket gör att barn istället korsar Vårbergsvägen på obevakade platser.



Stråk för gång- och cykeltrafik, gång- och cykeltunnlar. Passager i plan är markerade med gul ring. Gångtunneln vid Västerholmsskolan är markerad med streckad vit cirkel. Structor.

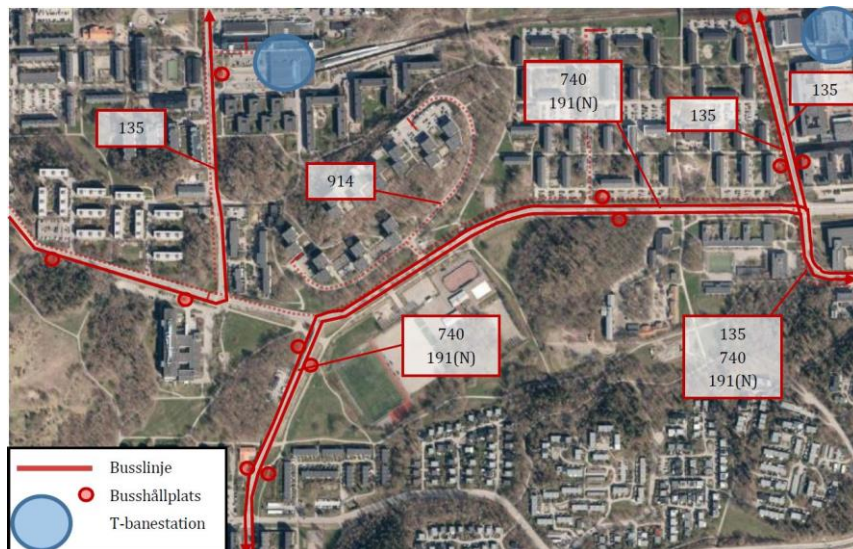
Samtliga cykelbanor är delade med gångbanorna i området. I Vårbergs centrum startar även ett huvudstråk för cykel som ansluter till pendlingsstråket utmed E4 vid Kungens kurva via Skärholmen centrum.

Kollektivtrafik

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Inom en radie på 500 meter från planområdet ligger både Skärholmens och Vårbergs tunnelbanestationer. Cirka 700 meter söder om planområdet ligger Vårby Gårds tunnelbanestation.

Vårbergsvägen trafikeras av buss som går mellan Vårbergs centrum och Hägersten samt busslinje som ersätter tunnelbanan nattetid under vardagsnätter. Vidare trafikeras vägen av buss som tillhör närtrafiken och går lokalt mellan Skärholmen och Vårberg.

Från Skärholmen centrum går bussar mot Flemingsberg, Huddinge centrum och Tumba centrum samt stombussar till Skarpnäck, Fruängen, Älvsjö, Bandhagen och Hökarängen.



Busslinjer, busshållplatser och tunnelbanestationer. Structor.

Gatunät

Vårbergsvägen är utformad som en matargata kring bostadsområden med säckgator till parkeringsplatserna, men den fungerar också som huvudgata för trafik till E4. Vägen har en körbanebredd på cirka 15 meter i höjd med Idholmsvägen och österut och cirka 11 meter på resterande del inom området. Det innebär att det finns plats för två fordon i bredd i vardera riktningen på större delen av sträckan.

Biltrafik

Vårbergsvägens breda och raka utformning inbjuder till högre hastigheter än de påbjudna. På aktuell sträcka längs vägen gäller 50 km/h. Detsamma gäller längs Svanholmsvägen och Ekholmsvägen. Den finns idag ingen möjlighet till parkering längs vägen. Gång- och cykeltrafikanter har få möjligheter att korsa gatan på ett säkert sätt. Korsningen med Ekholmsvägen är signalreglerad medan det i korsningen med Vårholmsbackarna och Svanholmsvägen råder väjningsplikt ut mot Vårbergsvägen.

Idag trafikeras Vårbergsvägens östra del med cirka 10 000 fordon/dygn. Ungefär 4700 fordon trafikerar Svanholmsvägen mot Vårby gård medan cirka 8700 trafikerar Vårbergsvägen västerut varav cirka 5400 åker mot Vårberg centrum och 3500 mot Söderholmsskolan.

Tillgänglighet

Gång- och cykelnätet är tillgängligt för funktionshindrade men i vissa lägen relativt kuperat med områdesvisa kraftiga lutningar.

Störningar och risker

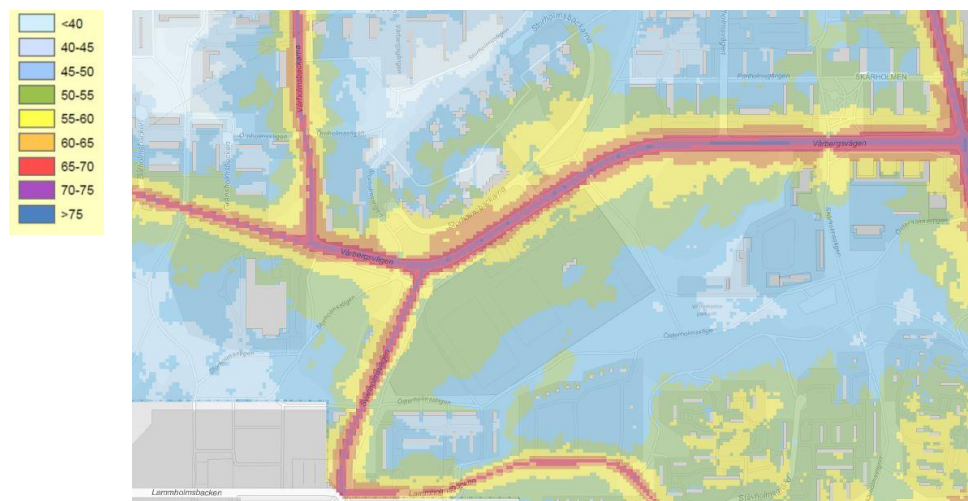
Förorenad mark

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar inom planområdet. Detta innebär inte att markföroreningar inte kan förekomma. Det kan ha bedrivits verksamhet, spill eller dumpning på platsen som miljöförvaltningen inte känner till, alternativt kan det finnas fyllnadsmassor av varierande sammansättning och ursprung. I området närmast Vårbergstoppen kan markföroreningar eller föroreningar i grundvattnet förekomma. Detta kommer att undersökas vidare inför granskning.

Buller och ljus

Planområdet exponeras främst av trafikbuller från Vårbergsvägen. Men även Svanholmsvägen, Vårholmsbackarna och E4/Södertäljevägen påverkar bakgrunds nivåerna. Ljudnivån närmast vägen ligger på 60-65 dBA och vid cirka 25 meter från vägens mitt ligger nivån på 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd, enligt stadens bullerkarta. Bullernivån vid nio meters höjd, enligt en förenklad beräkningsmodell, ligger inom intervallet 60-65 dBA 20 meter från vägens mitt. Den primära bullerkällan är Vårbergsvägen. Mellan E4/ E20 och planområdet ligger en höjd som skärmar bullret, vilket gör att motorvägen inte behöver beaktas. Svanholmsvägen och Vårholmsbackarna bedöms ha marginell påverkan på bullernivån.

Planområdet påverkas även av buller från idrottsplatsen. Det finns inte några riktvärden för buller från idrottsplatser. Även andra störningar i lokalmiljön, till exempel ljusstörningar, kan förekomma i anslutning till idrottsplatser.



Utdrag ur Bullerkartläggning Stockholm för 2012 (miljöförvaltningen).

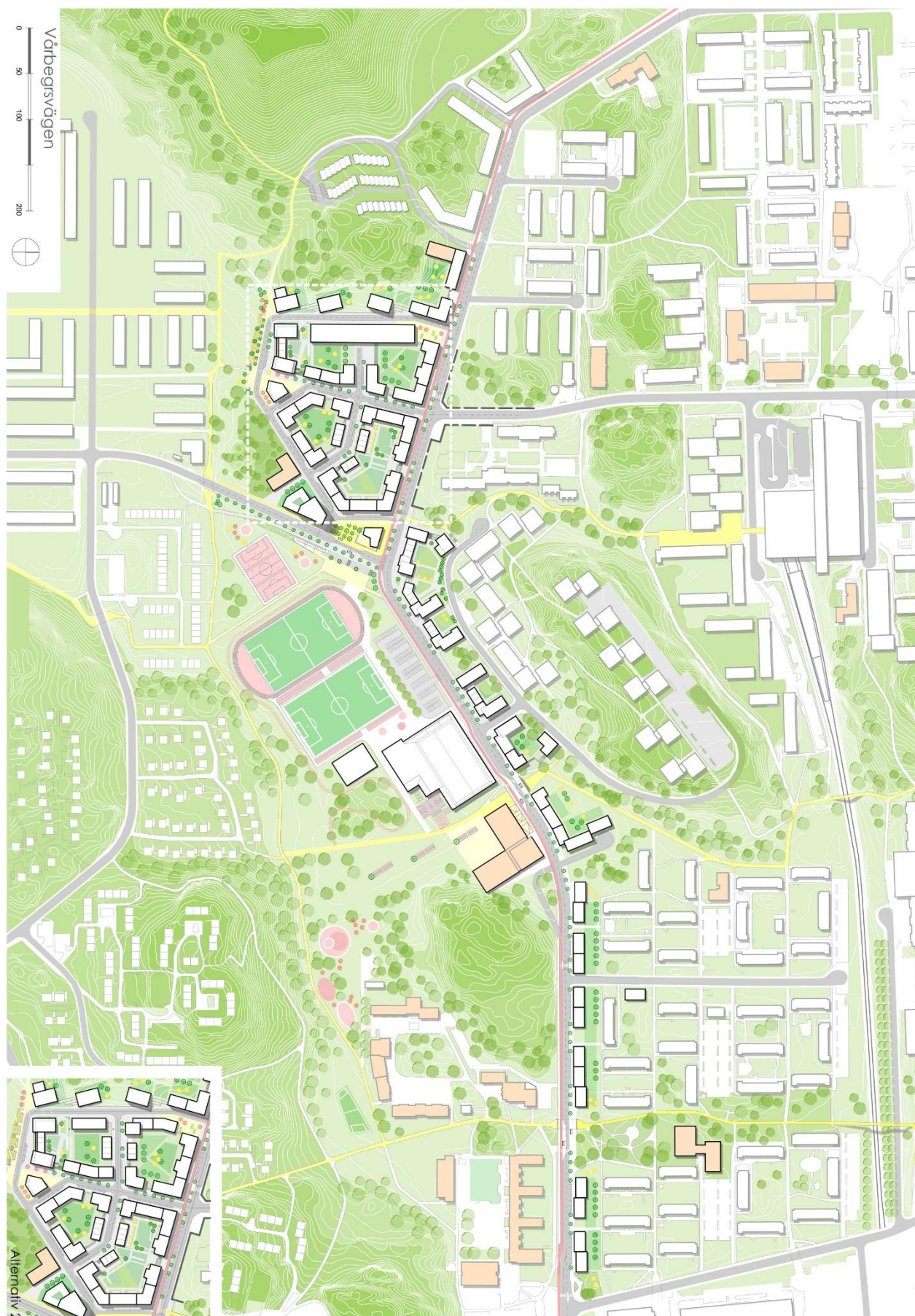
Planförslag

Visionen för planförslaget är att skapa en ny sammanhållen årsring längs Vårbergsvägen som utgår från befintliga kvalitéer men som också tillför nya som saknas i området genom att omvandla Vårbergsvägen från en gles matargata till en mer stadsmässig gata och en mer allsidig boendemiljö där bostäder, publika lokaler och offentliga platser tillsammans skapar förutsättningar för en levande livsmiljö för boende och besökare. Det innebär att Vårbergsvägens läge justeras något och får ny karaktär med plats för gång- och cykeltrafikanter i gaturummet. Förslaget innehåller mellan 1200-1400 nya bostäder varav cirka 210 i Stockholmshus, en ny F-9 skola för cirka 900 elever, två nya förskolor, en utbyggd förskola samt vård- och omsorgsboenden. Två olika alternativa förslag visas för sjukhemmet. Ena förslaget redovisar delvis rivning av anläggningen och det andra visar en rivning av hela. Boulehall inom gällande plan för idrottsplatsen är föreslagen att flyttas till ny plats för att möjliggöra större sammanhängande skolgård.

Strukturen syftar till att skapa olika typer av offentliga och privata rum, anpassade till och sprungna ur platsens befintliga kvalitéer och förutsättningar. Samtidigt lämnas utrymme för flexibilitet inom den enskilda tomten. De rumsliga huvudidéerna utgår från att Vårbergsvägen får förutsättningar att bli ett tryggt stråk med stadskvalitéer genom väldefinierade stadsrum med varierande upplevelser för förbipasserande. Utmed den nya stadsgatan varieras bebyggelsen i höjd och bredd, med entréer från gatan, upphöjda bottenvåningar med inslag av lokaler och en sekvens av olika typer av rum.

Den nya bebyggelsen formar tillsammans med den befintliga en tät struktur med en tydlig stadsfront med södervända fasader mot ett stråk bestående av natur, parker samt byggnader och ytor med sociala funktioner söder om Vårbergsvägen.

Det öst-västliga parkstråket från Vårbergstoppen i väster, förbi idrottsplatsen och Västerholmsparken, vidare till Perenniparken, mot entrén till Sätreskogens naturreservat förstärks genom att nya målpunkter adderas och befintliga utvecklas. En serie av nord-sydliga stråk förstärks rumsligt i dess olika karaktär, gröna så väl som urbana, och får nya målpunkter. Stråken förstärker även kopplingar med omkringliggande strukturer. Detta skapar i sin tur förutsättningar för trygga stråk som väver samman Vårbergsvägen med Vårberg till en ny helhet, så väl som att mötet med Vårby Gård i Huddinge förstärks.



Illustrationsplan över föreslagen ny bebyggelse. I nedre hörnet redovisas en alternativ struktur om sjukhemmet skulle rivas i sin helhet. Orangefyllda byggnader illustrerar skolor och förskolor i området. De gula stråken illustrerar viktiga gång- och cykelvägar och kopplingar till och från viktiga målpunkter. Tovatt Architects & Planners.

Stadsbyggnadsprinciper

Stadsbyggnadsprinciperna nedan utgör ramverket för planförslaget. Principerna förhåller sig i huvudsak till områdets kvalitéer och förutsättningar samt till den nya strukturens rumsliga uppbyggnad. Utgångspunkten är att Vårberg ska förbli en stadsdel där grönskan är närvarande, där en upplevelserik gatumiljö eftersträvas och där ny bebyggelse bidrar till tryggheten och upplevelsen av stadsmiljön.

”De gröna rummen är en del av en sammanhängande grönstruktur”



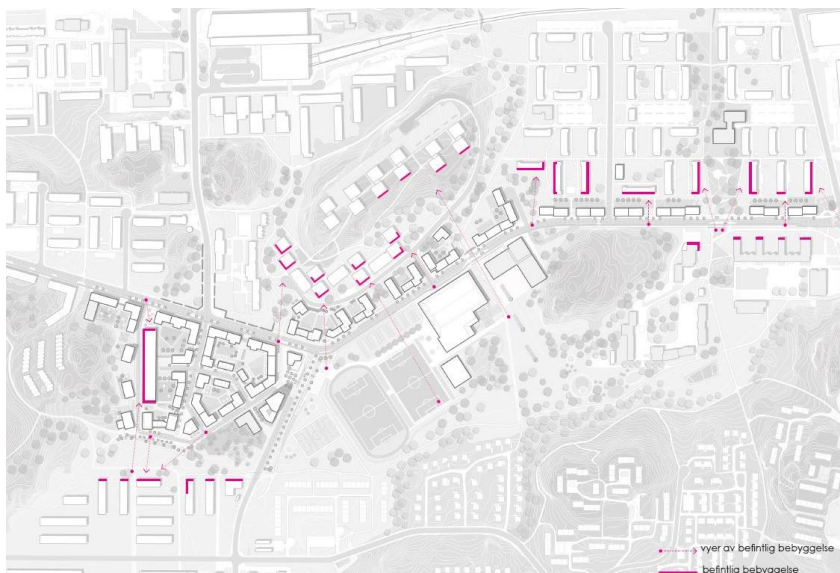
”De nord-sydliga och öst-västliga stråken skapar en väl fungerande helhet”



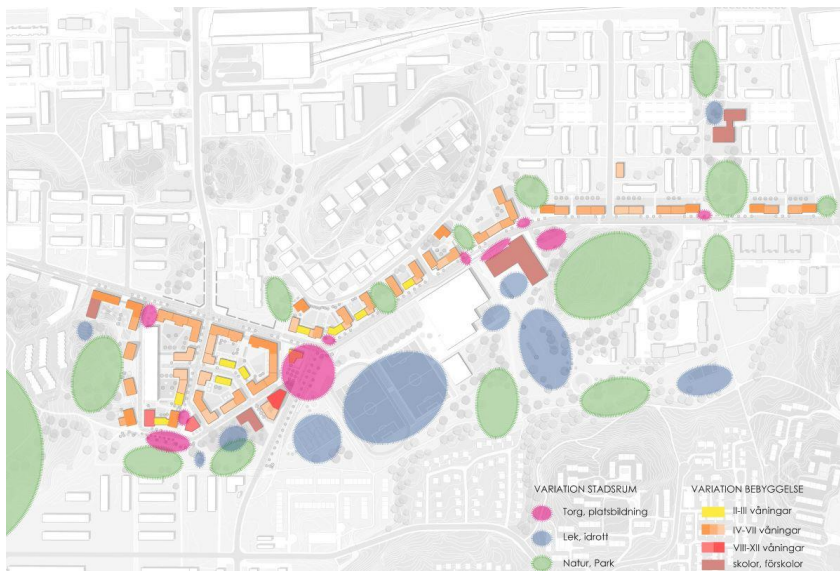
” Tydlighet mellan det offentliga
och privata”



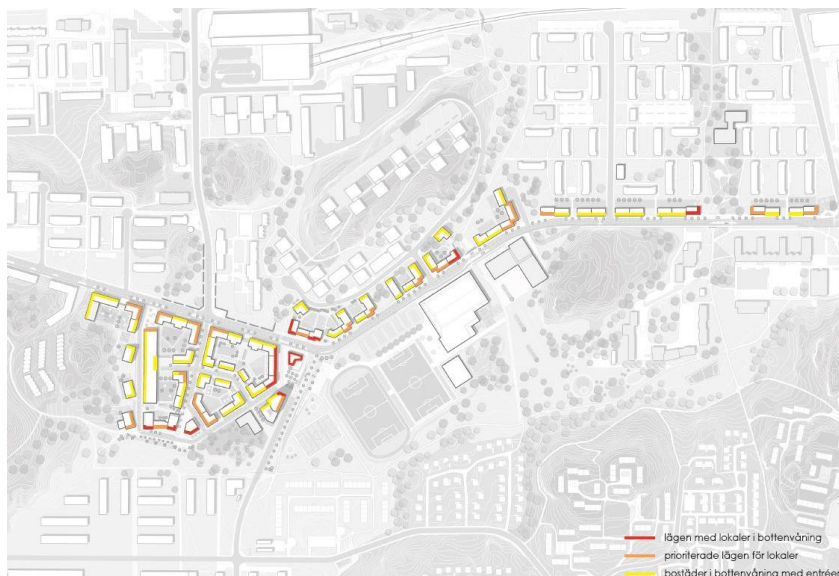
” Kontrastera mot, men
respektera det befintliga”



” Tätt men genomsilningsbar
struktur med variation av
stadsrum och bebyggelse”



”Trygga och upplevelserika
gator med upphöjda
bottenvåningar, hög entrétäthet
och genomsiktlighet”



Utgångspunkter

Den nya årsringen beaktar Vårbergs gröna karaktär, förhåller sig till befintliga gröna rum och skapar nya som blir del av en sammanhängande grönstruktur. Det blir en öppen och tydligt definierad relation mellan de olika rummen som tillsammans skapar en större helhet, från den enskilda uteplatsen till de regionala grönstråken. Därför är en viktig princip att tydliggöra gränsen mellan vad som är en offentlig, halvprivat eller privat plats såsom fri natur, parkmiljö, gaturum, förgårdsmark eller gårdsmiljö. Detta säkerställs genom placering av byggnader, utformning av landskap, dragning av gångvägar, placering av entréer etc. Gränsen mellan offentligt och privat ska förutom att vara tydlig utformas inbjudande och öppen, utan höga staket eller buskar.

Befintligt öst-västligt parkstråk förstärks genom nya programmerade målpunkter och utveckling av befintliga funktioner. De nord-sydliga stråken, gröna såväl som mer urbana, utvecklas och förstärks för att binda samman nya och befintliga målpunkter och för att skapa ett nät av säkra och trygga dag- och nattstråk. Stråken är viktiga för att binda samman befintliga och nya strukturer till en väl fungerande helhet. Planen har en genomsilningsbar struktur. Byggnader längs gator avskärmar därför inte bakomliggande natur och gårdsrum helt. Befintliga smitvägar och gångstråk bevaras och det finmaskiga nätet av rörelser och vyer förädlas och utvecklas vidare.



Visionsbild som visar ny föreslagen bebyggelse kring det nya torget i korsningen Vårbergsvägen/Svanholmsvägen samt nya kopplingen till Vårbergs IP genom trappning sett från Svanholmsvägen. Tovatt Architects & Planners/ALV.

Utformningen av det nya tar både den lilla skalan och den stora i beaktande. Det gäller allt från mötet mellan huset och gatan till de stora vyerna i park- och idrottsrummet. Den föreslagna bebyggelsen respekterar den befintliga för att tillsammans forma en ny helhet med en tät, men luftig, struktur. Området får en tydlig södervänd stadskant norr om Vårbergsvägen och ett stråk med sociala funktioner av natur, park och byggnader (skolor, idrott) söder om den. Bebyggelsen ges en skala och utformning som tillsammans med befintlig bebyggelse skapar en variation i höjd- och sidled samt bidrar till en mångfald av platser och innehåll. Enstaka byggnader kontrasterar mot den befintliga både vad gäller skala (högre punkthus/låg radhusbebyggelse) och uttryck (material/färg/gestaltning). Möjligheter till mindre tomtindelningar för exempelvis byggemenskaper, inslag av alternativa boendeformer, lokaler etc. ges plats i strukturen. Utgångspunkten är att inte stärka lokala ensidigheter utan uppmuntra till varierade tomtstorlekar, funktioner, upplåtelseformer, lägenhetsfördelningar och inte minst uttryck.



Visionsbild som visar hur ny föreslagen bebyggelse norr om Vårbergsvägen, sett från öster invid kommande idrottshalls huvudentré, skulle kunna gestaltas. Tovatt Architects & Planners/ALV.

Vårbergsvägen får förutsättningar att bli ett aktivt stråk med stadskvalitéer. Den blir väldefinierad och upplevelserik med tätt mellan entréer, inslag av lokaler i kvalitativa bottenvåningar samt med en sekvens av olika typer av stadsrum och byggnader längs med gatan. På sikt kan även Vårholmsbackarna mot Vårbergs centrum och Svanholmsvägen mot Vårby Gård få förutsättningar att bli aktiva urbana stråk.

För en trygg, upplevelse- och variationsrik gatumiljö är det viktigt hur bottenvåningen utformas. Entrétäthet och genomsiktighet bidrar till mänsklig närvaro och utblickar från fönster ger social kontroll över gaturummet. Därför medges inte slutna bottenvåningar. Vid utpekade torg och platser har lokaler i bottenvåningar förordats och får utöver det förekomma inom planområdet i sin helhet. Lokaler annonseras tydligt mot torg, gator och platser. Bostäder på markplan utformas med omsorg om både de boendes villkor liksom det offentliga rummets.



Visionsbild som visar bebyggelsen söder om Vårbergs sjukhem och dess koppling till de gröna parkstråk som länkar samman Vårbergstoppens stadsdelspark med Västerholmsstråket. Tovatt Architects & Planners/ALV.

Golvnivån på en bostad ligger som princip över gatans för att minska insyn och bidra med ”ögon” på gatan. Huskroppar placeras utmed kanten av gaturummen med möjlighet till förgårdsmark, gröna som hårdgjorda. Utformningen ska bidra till helhetsupplevelsen och samspela med bottenvåningens innehåll och funktion. Den tydliggör om användningen är publik eller privat men avgränsas inte av höga staket eller slutna murar. Huvudentréer placeras mot gator och huvudstråk. Om ett hus vetter mot både en gata och ett tydligt privat eller halvprivat gårdsrum ska entréer finnas mot båda. Entréer ligger inte dolda utan annonseras tydligt. Entré direkt till bostadsenheter med förgårdsmark från gator uppmuntras.



Flygbild över planförslaget sett från sydväst. Tovatt Architects & Planners.

Gestaltungsprinciper

Syftet med gestaltungsprinciperna är att lägga fast en kvalitetsnivå som staden och medverkande byggaktörer gemensamt enats om, både för stadens egna anläggningar som för de enskilda byggnadsprojekten. Vidare utgör principerna ett gemensamt underlag för fortsatt planering, projektering, bygglovshantering, byggande och förvaltning av bebyggelsen inom planområdet.

För Stockholmshusen hänvisas i första hand till de övergripande gestaltungsprinciperna i denna handling och därefter till det särskilda gestaltungsprogrammet för Stockholmshusen.

Bebyggelse

Volymhantering och fasadlängd. För att anpassa bebyggelsen till terräng och landskap samt undvika monotonin och eftersträva variation i volymhantering, ska bebyggelsefasaden längs gatorna delas in i mindre gestaltungsmissigt åtskiljbara enheter med en maximal fasadlängd om 30 meter (se bestämmelse på plankarta). Långa fasadlängder utmed flera kvarter bör koordineras vad gäller indelning och färg/material och bör uppfattas som en sekvens av byggnader, inte som ett stort sammanhängande projekt.

Placering. Fasadlivet ska i huvudsak vara kontinuerligt mot gata, enligt generell bestämmelse på plankartan. Kortare tillbakadrag eller liknande kan förekomma men fasadlivet bör ej hacka eller vecka sig under längre partier. Enligt bestämmelse **p1** ska minst en bostadsfasadenhet vara indragen från gatan för att undvika monotonin och eftersträva variation. Vid radhusbebyggelse ska förgårdsmark om minst 2 meter finnas.

Färg och material. Fasadmaterial och färgsättning ska ta hänsyn till och harmonisera med befintlig bebyggelse. Mot offentliga rum bör byggnadsdelarna i huvudsak ha en tydlig men relativt neutral färg/huvudmaterial (som princip ej stark signalfärg). Material kan till exempel vara puts, trä eller tegel. Kvarter bör delas upp i flera volymer med avvikande färg/huvudmaterial i förhållande till varandra. Enstaka byggnadsvolymer kan bryta av och sticka ut med starkare färger eller avvikande material i till exempel hörn eller andra viktiga lägen. Fasadutformning kan vara friare mot gården, där fasaderna kan i delar eller i sin helhet ha starkare färger och avvikande material som trä eller metall.



Exempel på gestaltningsprinciper illustrerade på visionsbild.

Bottenvåning

Höjd. Bebyggelsen ska utföras med förhöjd bottenvåning enligt bestämmelse för att kunna inrymma lokaler för centrumändamål, förskola, bokaler, entresolvåning eller annan verksamhet och på så sätt skapa flexibilitet i användning över tid.

Den upplevda bottenvåningshöjden ligger som grundprincip 4,5 meter ovan gatumark vilket ger lokaler med god lokalthöjd och

möjlighet att ha bostäder på en golvnivå cirka 1,5 meter ovan gatan. Det minskar insynen men bibehåller tryggheten i gaturummet då fönster upplevs vara en del av gatubilden. Lägenheter i bottenvåningarna ska vara upphöjda ovanför gatans nivå.

Utformning. Bottenvåningarnas fasader mot gata och torg bör utformas med särskilt hög arkitektonisk kvalitet avseende gestaltning och materialval. Utformningen bör ha beständig materialkvalitet samt väl utformade detaljer. En trappning av bottenvåningarna utmed de sluttande gatorna eftersträvas för att förstärka och tydliggöra topografin.

Bottenvåningar kan ha en avvikande gestaltning mot övrig fasad och kan ha avvikande material. Utformningen ska stödja upplevelsen av aktiva bottenvåningar och får inte utformas som baksidor. Garage får inte uppta bottenvåningar mot allmänna stadsrum, gator, parker och torg.

Entréer. Huvudentréer ska placeras mot gata och bör utformas markerade i fasaden. De bör ges en omsorgsfull gestaltning och vara väl annonserade. De får gärna utföras som förhöjda entrépartier. Entréer till lokaler och bostadskomplement såsom tvättstuga och cykelrum ska utformas inbjudande med egen entré samt bidra till upplevelsen av en entrétät gata.

Balkonger m.fl. Balkonger, utkragande byggnadsdelar och skärmtak ska ha en minsta frihöjd om 4,3 meter. Detta gäller även över kvartersmark mot gata enligt bestämmelse. Vid balkonger i gatunivå ska dessa vara helt integrerade i byggnadsvolymen. Balkongplattor får ej kraga ut i gaturummen på entréplan även om det är inom kvartersmark.

Förgårdsmark. Förgårdsmark bör utformas med tydlig funktion och bidra till gaturummet. Om det är en grön zon får den vara något upphöjd från gatan.

Mellanparti

Bebyggelsen ska generellt vara välformad avseende volym, form, proportioner och detaljomsorg. För att undvika långa repetitiva fasader längs Vårbergsvägen ska bebyggelsen delas in gestaltungs-mässigt tydligt avskiljbara enheter. Bestämmelsen gäller för hela området undantaget skolan och förskolorna. Med tydligt avskiljbara enheter menas en skillnad i exempelvis karaktär, fönstersättning, material och kulör som tillsammans

synliggör att enheter upplevs som ett eget hus och inte en del av en större sammanhängande byggd konstruktion.

Fasader bör utföras utan synliga elementskarvar, alternativt ska de ingå som en del i en medveten helhetsgestaltning och utförandet av fasaden som helhet.

Hur mycket balkonger och utkragande byggnadsdelar som får skjuta ut mot Vårbergsvägen regleras genom bestämmelse i syfte att undvika allt för stora överhängande partier mot Vårbergsvägen. Balkong och utkragande byggnadsdel mot vägen får därför kraga ut max 1,0 meter från fastighetsgräns.



Exempel på gestaltningsprinciper illustrerade på visionsbild.

Tak

Fasadens avslut mot takfot bör gestaltas för att både markera ett tydligt avslut och skapa variation samt bryta ned skalan. Det kan vara med inslag av en övre våning som är indragen eller en avvikande form/material på taket. Det kan också göras med en komposition av volymer med olika antal våningar där takfotshöjden är densamma mellan husvolymer.

Planen reglerar i huvudsak högsta byggnadshöjd. Syftet är att reglera en upplevd maximal takfotshöjd för att säkerställa proportioner och skuggförhållanden mot gata, gård och omkringliggande bebyggelse samt möjliggöra indragna våningar därutöver. Byggnadshöjden möjliggör även olika takutformning inom takplanet.

Principen medger både sadeltak, relativt flacka tak och indragna takvåningar. För tekniska utrymmen och installationer gäller att dessa ska rymmas inom gestaltad byggnadsvolym, alternativt vara indragna minst 4 meter från fasadliv mot allmän plats. Mindre komplementbyggnad i transparent material, exempelvis växthus, får anordnas utöver angiven höjd samt uppta högst 30 procent av takets totala yta.



Exempel på gestaltningsprinciper illustrerade på visionsbild.

Gestaltningsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltningsprogram för Stockholmshus som beskriver gemensamma utformningar och kulörer. Nedan beskrivs viktiga gestaltningsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning. Dessa gestaltningsprinciper säkras med planbestämmelse f1.

- Byggnader ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare kulör. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad.
- Sockelvåningens ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt. Fönster i sockeln ska vara högre än standardfönstren i bostadsvåningarna.

- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet består av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.



Fasadens komposition utförs med regelbunden placering av fönster och med få fönstertyper. Fönster anpassas i proportion efter den förhöjda sockelvåningen. Huvudentré placeras mot gata. Bilden är tagen från gestaltningsprogrammet.

Gård

Gårdar ska vara tydligt avskilda från gata och gångstråk. Gränsen kan tydliggöras med mindre höjdskillnader, låga murar och/eller plantering.

Eventuella smitvägar genom kvarter bör tydligt uppfattas som tillhörande gården och inte ha karaktär av offentlig passage. En större del av gården bör utformas som öppen och sammanhållen. Sittplats och lek för de yngsta bör anordnas på gården.

Mellanrummen mellan byggnadernas gavelfasader bidrar till inblickar mot gården som syftar till att tillföra gaturummet grönska och variation. I de fall då gården hamnar högre än två meter över gatunivån, på grund av parkeringslösningar till exempel, ska glappen mellan husen terrasseras och trappas enligt bestämmelse så att plantering på en lägre nivå kan tillföra

gaturummet grönska samt för att undvika höga slutna murar. Nivåskillnad mellan gårdsbjälklag och omgivande mark i allmänhet ska tas upp med slänt eller trappning om högst 0,5 meter per trappning.

För alla markanvisningar som genomförs efter juli 2017 kommer stadens krav kring grönytefaktor att tillämpas vilket regleras via exploateringsavtal. Syftet med grönytefaktor är att gynna den biologiska mångfalden och dämpa effekten av klimatförändringar genom plats för exempelvis dagvattenhantering samtidigt som plats för utevistelse tillskapas och säkerställs. För att säkerställa möjligheten till vegetation och åtgärder i linje med syftet med grönytefaktor på kvartersmark regleras att minst 30 % av bostadsgård, om underbyggd, ska tåla minst 0,8 m jorddjup enligt bestämmelse. I övrigt får fristående skärmtak och växthus finnas och uppta maximalt 40 kvm per gård.

Omgivande miljö, park, gaturum

Gestaltungsprinciperna för allmän plats bygger på de mål och strategier som formulerats för Fokus Skärholmen. Principerna utgår också från stadens olika styrdokument, såsom översiktsplanen, framkomlighetsstrategin och *grönare Stockholm*.

Gestaltungsprinciperna som gäller för allmän plats inom planområdet är; *Landskapet som utgångspunkt, Tydligt definierade offentliga platser, Gatan som levande stadsrum, En mångfald av gemensamma rum, Platser för möten, Sammanhängande nät för gång och cykel, Utrymme för barns och ungas liv och lek, Hållbara offentliga miljöer, Fungerande ekologisk infrastruktur och Tåliga system för dagvatten.*

För en grundligare redogörelse av gestaltungsprinciperna hänvisas till *Kvalitetsprogram för allmän plats (Tema, augusti 2017)*.

Planens generalitet

Genom största tillåtna bruttoarea (BTA) ovan mark och högsta tillåtna byggnadshöjd i kombination med ett större fotavtryck på plankartan än vad bruttoarean medger samt få utformningsbestämmelser möjliggörs flera alternativa bebyggelselösningar och en flexibilitet över tid.

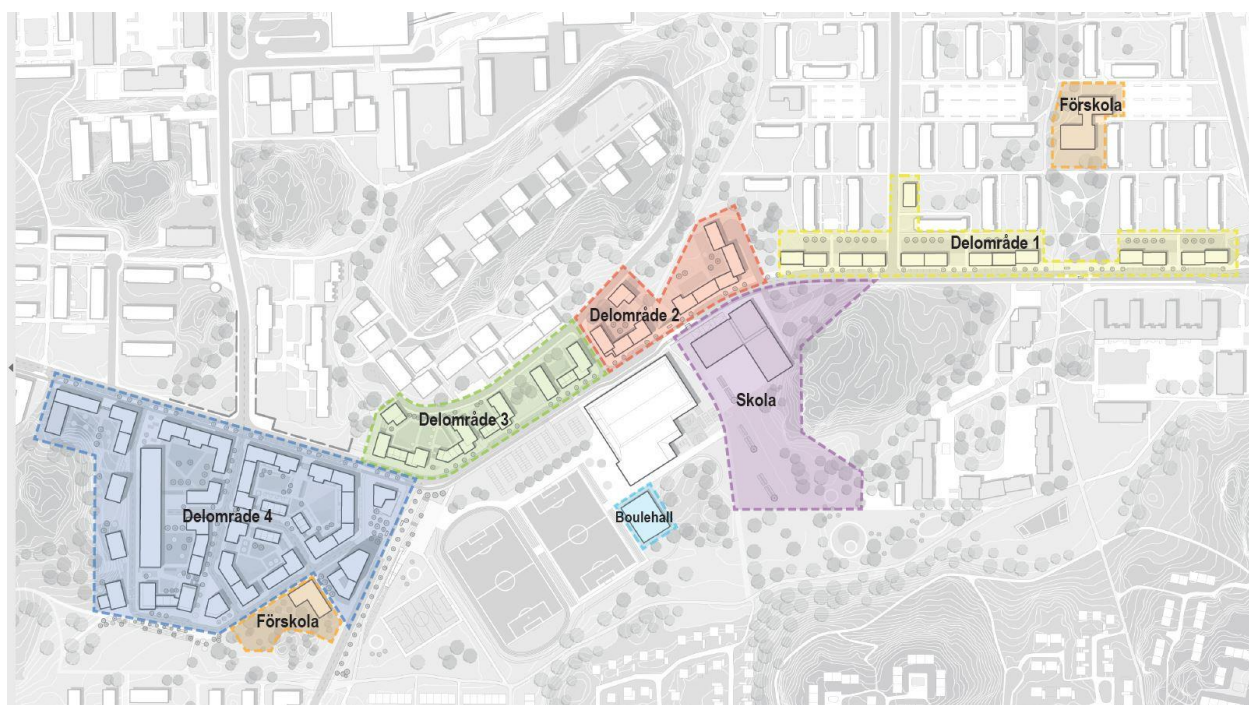
Planbestämmelserna möjliggör ett nyttjande av byggrätten på olika sätt utan att planen behöver ändras, tex tjockare och lägre hus eller högre och smalare inom det definierade spannet.

Samtliga byggnadshöjder inrymmer även alternativa byggmaterial, såsom exempelvis stomme i massivträ.

Ny bebyggelse

Planförslaget delas nedan upp i fyra delområden med egna specifika förutsättningar, exempelvis rumsliga egenskaper, fastighetsrättsliga aspekter eller olika användningsområden/funktioner.

För stadsbyggnadsidén har stadsbyggnadsstrategierna, stadsbyggnadsprinciperna och gestaltungsprinciperna varit vägledande.



Illustrationskarta som visar delområdena 1-4, skolan, förskolorna samt boulehallen.

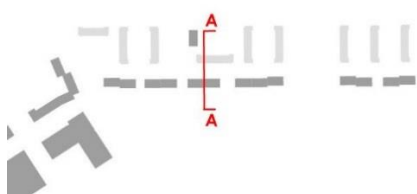
Delområde 1, Stockholmshusen



Delområde 1 markerat med streckad röd linje.

Flerbostadsområdet närmast Skärholmens centrum har en enhetlig planstruktur. Bostadsområdet i tre våningar omgärdas av Vårbergsvägen, Brantholmsgränd, Idholmsvägen samt Ekholmsvägen och är planerat enligt SCAFT-principen. Ny bebyggelse är föreslagen att ansluta till befintlig struktur i söder och skapar en tydlig stadskant genom att husen placeras längs norra sidan av Vårbergsvägen. Naturområde och skolbyggnader bevaras på den södra sidan. Den nya bebyggelsen skapar gemensamma gårdsrum tillsammans med den befintliga bebyggelsen. Bebyggelsen, tillsammans med öppningar mellan husen, ger en rytm längs gatan som relaterar till befintlig bebyggelse och grönstruktur och bidrar även till att sänka skalan i gaturummet.

Den nya bebyggelsestrukturen innehåller öppningar och släpp som skapar siktlinjer och passager till bostäderna innanför. Ny bebyggelsefront ska inte skapa en skärm längs Vårbergsvägen som döljer den befintliga bebyggelsen. Den nya bebyggelsen ska ha entréer mot Vårbergsvägen och till gårdsmiljöerna. De nya husvolymerna föreslås mellan fyra och sex våningar vilket är något högre än befintlig bebyggelse. Som typologi, tydligt avläsbara lameller, och genom riktning och placering relaterar de nya volymerna till de befintliga.



Sektion A-A genom ny bebyggelse. Tovatt.

Delområde 2, Mellan Stockholmshusen och Storholmsbackarna

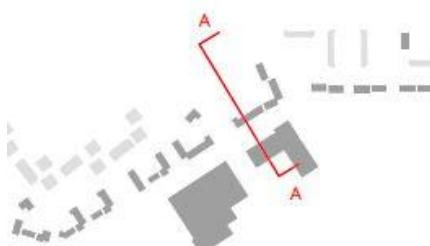


Delområde 2 markerat med streckad röd linje.

Mellan delområde 1 och 2 bevaras en grön koppling mellan kullen söder om Vårbergsvägen och grönstråket norr om gatan. Den gröna kopplingen betonar eksambandet. Ny gatudragning och tomtindelning tydliggör grönkopplingens offentliga karaktär. Gång- och cykelstråk, tomtindelning och bebyggelse placeras så det skapas tydliga gårdsmiljöer för både bostadskvarteren och skolan.

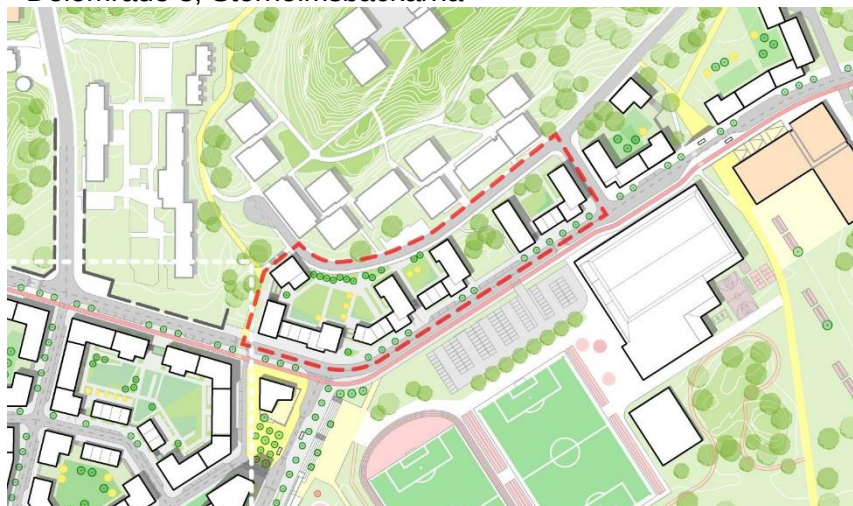
Delområdets befintliga planskilda gång- och cykelstråk bibehålls och förstärks. Korsningen med Vårbergsvägen utformas så att det skapas tydliga och inbjudande entréer till de omkringliggande funktionerna (skolan, idrottsplatsen och bostäderna) samt grönområdena.

Ny bebyggelse kan ha en friare utformning mot gård och/eller utformas som en egen komposition men tydligt relatera till gaturummet. Bebyggelsen ska ha en varierad skala på fem-sju våningar. Tillsammans med skolan utgör kvarteret entrén till det nya gaturummet med bebyggelse på ömse sidor vägen.



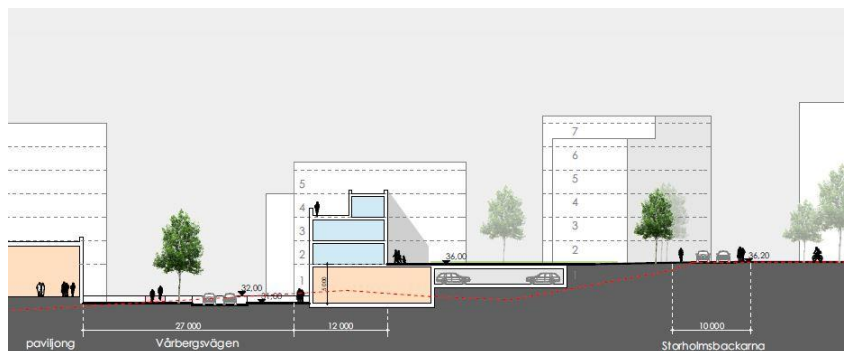
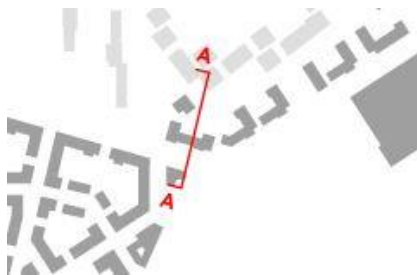
Sektion A-A genom ny bebyggelse. Tovatt.

Delområde 3, Storholmsbackarna



Delområde 3 markerat med streckad röd linje.

Den nya bebyggelsen skapar en tydlig stadskant genom placeringen längs ena sidan av gatan. På andra sidan ligger idrottsplatsen. Ny bebyggelse skapar en tät rytm av fasader och öppningar med vyer mot kullen och bebyggelsen bakom. Nya väldefinierade och ljusa, om än små, bostadsgårdar skapas som tydligt tillhör den nya bebyggelsen. Grupper av träd sparas på utvalda platser som del av lokal grönstruktur. Ny bebyggelse varierar i skala med lägre volymer utmed Vårbergsvägen, som släpper in ljus på de relativt små gårdarna, och högre volymer i nord-sydlig riktning. Dessa ska underordnas bebyggelsen på Storholmsbackarna som förblir synlig från parkrummet och idrottsplatsen.



Sektion A-A genom ny bebyggelse. Tovatt.

Delområde 4, Vårbergs sjukhem



Delområde 4 markerat med streckad röd linje.

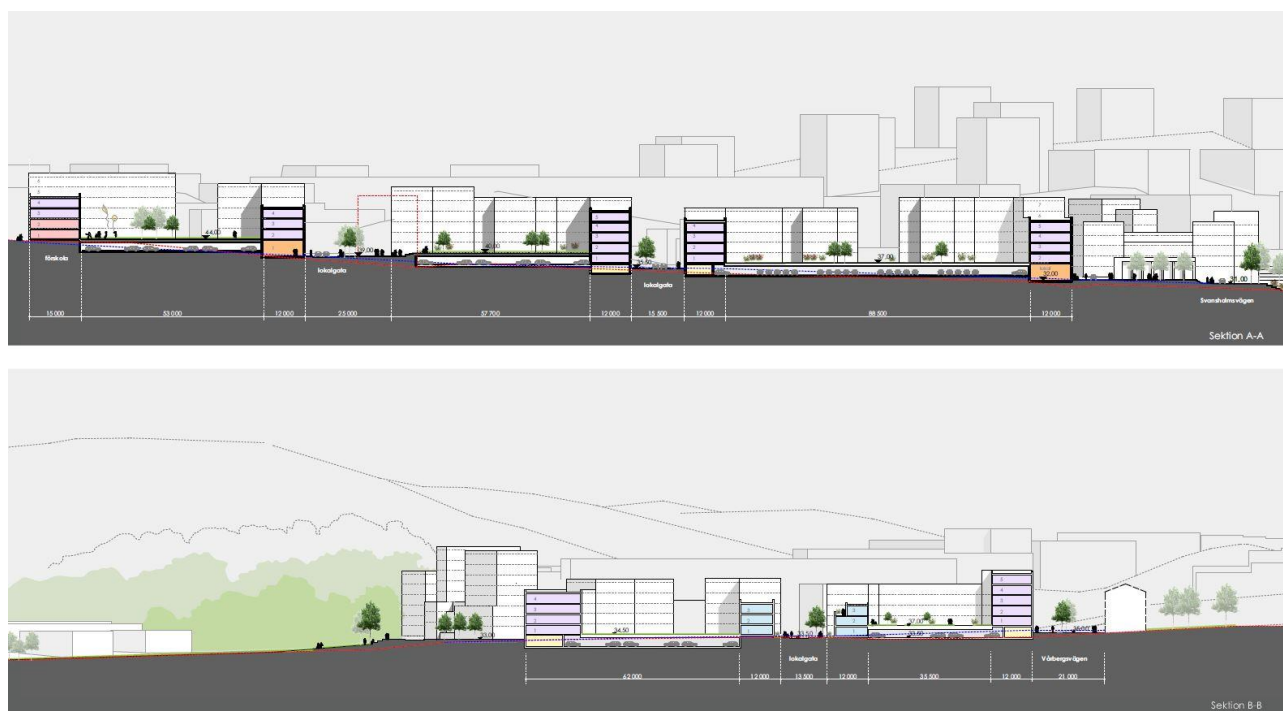
Den nya stadskanten längs Vårbergsvägen förlängs ned till det öst-västliga parkstråket via en ny lokalgata. Här skapas en öppen parkmiljö som del av parkstråket. Efter korsningen med Svanholmsvägen övergår Vårbergsvägen till att bli en tvåsidig stadsgata med bebyggelse på ömse sidor. Intill korsningen mellan Svanholmsvägen och Vårbergsvägen, i anslutning till den gröna gång- och cykelkopplingen upp mot Vårbergs centrum, skapas ett lokalt torg med plats för kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Torget öppnar sig mot sydöst och idrottsplatsen. Söder om torget möjliggörs ett högre hus på 12 våningar. Placeringen är vald så att byggnaden syns från flera av områdets gator och stråk och blir en orienteringsbyggnad i området.

Vårholmsbackarna förlängs söder ut genom det nya området. Gatan leder ned till den öppna parkmiljön i det öst-västliga parkstråket och kopplar vidare ner mot Huddinge och Vårby Gård. Korsningen Vårholmsbackarna och Vårbergsvägen är en viktig entrépunkt dels mot Vårbergs centrum, dels in i det nya

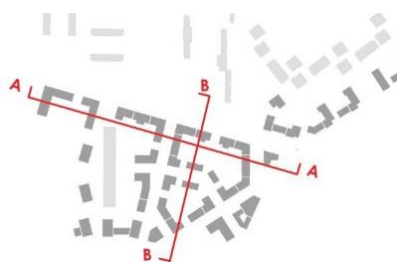
området. Den södra sidan av korsningen ska underordnas eventuella stadsbyggnadselement (mindre platsbildning, landmärke, offentlig funktion eller liknande) som markerar korsningen och som kan förläggas på Vårbergsvägens norra sida upp mot centrum (utanför planområdet).

Inom delområdet skapas tre traditionella stadskvarter med stora bostadsgårdar. Mot Vårbergsvägen ges bebyggelsen en sammanhållen skala. Inom området och mot övriga kanter formas bebyggelsen friare med inslag av både radhus och högre volymer. Gatunätet skapar ett kontinuerligt rörelsemönster utan vändplaner eller återvändsgränder. En vändplan öster om den bevarade högdelen av sjukhemmet kommer dock att finnas. Naturmarken väster om sjukhemmet förblir obebyggd men planeras för friliggande punkthus närmast högdelen.

Två förskolor planeras inom delområdet, en fristående i sydost invid naturkullen och en integrerad i bostadsbyggnaden längst västerut.



Sektion A-A och B-B genom ny bebyggelse. Tovatt.



Planstrukturen är flexibel i relation till rivning eller bevarande av Vårbergs sjukhem mot bakgrund av att sjukhemmet idag inte är funktionellt, förknippas med otrygghet och därmed inte bidrar till de övergripande målen för Fokus Skärholmen. Två huvudalternativ har studerats, dels med bevarad högdal och dels rivning av hela sjukhemmet. I alternativ 1 rivs anläggningens lågdalar i öster. Ny bebyggelse formerar nya kvarter kring det bevarade skivhuset som föreslås kunna inrymma bostäder, centrumändamål, vårdboende och/eller kontor för att bland annat bidra till stadens bostadsmål. Alternativ 1 möjliggör cirka 200 bostäder i nybyggnation och eventuellt ytterligare 130 bostäder vid ombyggnation av högdelen. I alternativ 2 rivs anläggningen i sin helhet. Förutom de huskroppar som föreslås ersätta skivhuset följer förslaget samma struktur som alternativ 1. Alternativ 2 möjliggör cirka 250 bostäder i nybyggnation samt starkt öst-västlig koppling.



Till vänster redovisas alternativ 1, bevarad högdal och rivning av lågdal. Till höger redovisas alternativ 2, rivning av hela sjukhemmet och ersättning med bostadsbebyggelse.

Ny skola

Öster om Vårbergs IP föreslås en ny F-9 skola med plats för cirka 900 elever i en byggnad på totalt 12 000 kvm BTA ovan mark. Byggnaden placeras i det nordöstra hörnet av tomten för att öppna sig mot naturmarken i söder och maximera friytan för skolgården.

Området är idag relativt plant med få träd. Öster om skolan reser sig terrängen och övergår till en mer kuperad naturkulle med

fullvuxna träd, främst ekar. Naturmarken blir en förlängning av skolgården, som i sin tur utformas som en del av naturmarken. Det bidrar till att skapa en varierad och karaktärsfull skolgård. På skolgården finns plats för lek av olika slag, vistelse samt ytor för flexibel användning. Naturmarken kommer att kunna användas för mer ytkrävande lek. Skolgårdens friyta kompletteras av tillgången till naturmarken, till idrottsplatsen intill samt till Västerholmsparken direkt söder om. Inom idrottsplatsen planeras för spontanidrottsytor, ungdomsgård, konstgräsplaner samt idrottshall. Skolan planeras inte få en egen idrottshall utan samnyttjar idrottshallens lokaler väster om.

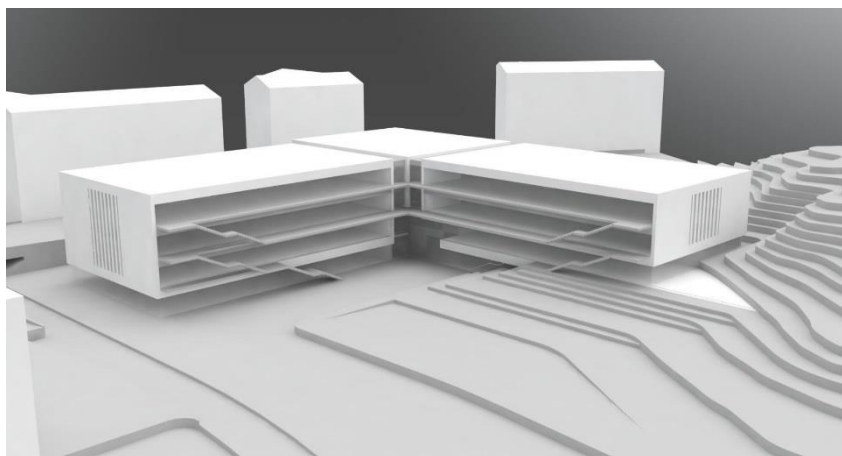


Illustrationsplan. Placering av skola och översiktliga principer för möjlig utformning av skolgård. Illustration Tengbom.

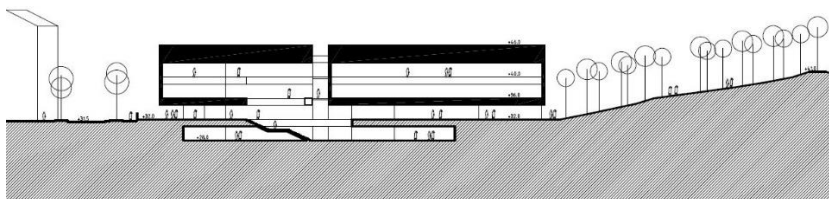
Skolgårdstomten föreslås bli 18 000 kvm och kommer att vara tillgänglig för allmänheten efter skoltid. Skolgårdsytan medger en skolgård på cirka 20 kvm friyta per barn baserat på 900 elever.

Huvudentréer planeras både mot Vårbergsvägen och mot skolgård. Vårbergsvägen omgestaltas för att påbjuda sänkta hastigheter och tillförs ett trafiksäkert övergångsställe samt busshållplats. Placeringen av skolan vid en befintlig planskild gång- och cykelkorsning skapar därmed förutsättningar för säkra skolvägar. Varutransporter tillhörande skolan ska hanteras öster om skolbyggnaden i separat zon intill Vårbergsvägen. Anslutningen mot vägen görs enkelriktad för ökad trafiksäkerhet invid gång- och cykelstråken.

Inom 25 meter från gatans huvudentré finns en parkering för funktionsnedsatta integrerad i platsen som skapas öster om skolbyggnaden.



Skolans placering i relation till omgivande bebyggelse och naturkulle sett från skolgård. Illustration Tengbom.



Sektion genom skolbyggnad. Vårbergsvägen till vänster och naturkulle till höger. Tengbom.

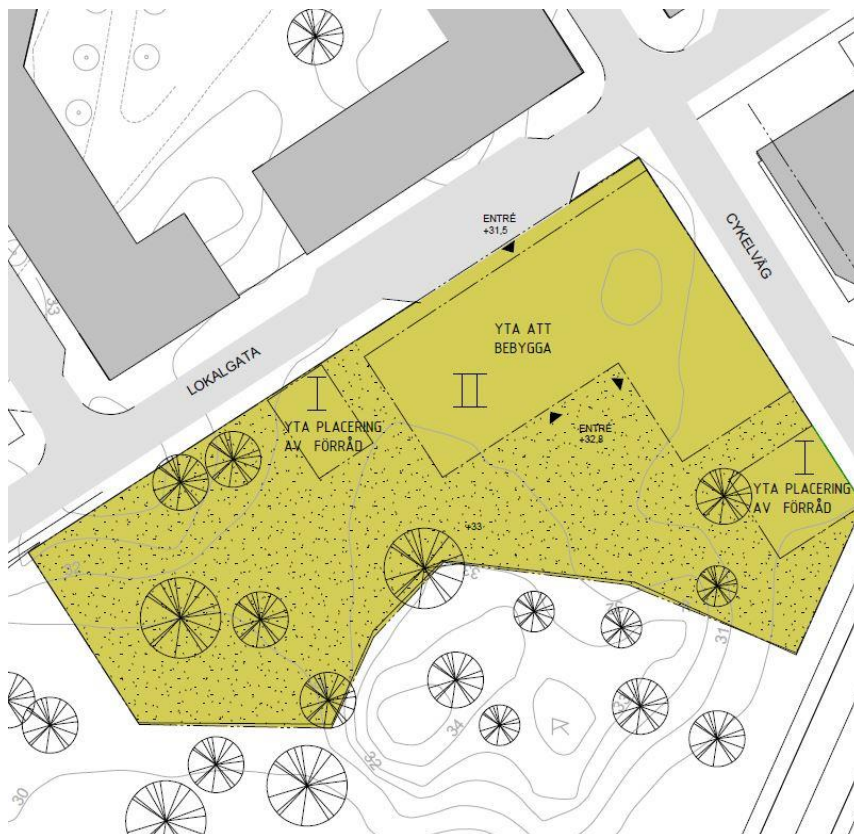
Nya förskolor

Planförslaget möjliggör för en ny förskola (8 avd), en utbyggd förskola (4 avd) samt lokaler för förskola i bottenvåning av bostadshus (5 avd). Totalt föreslås 17 nya förskoleavdelningar inom planområdet. Förskolorna är placerade i direkt närhet till grönska och parkområden och är bortvända från gatan med anledning av trafiksäkerhet och buller ur ett barnperspektiv.

Förskolan väster om Svanholmsvägen, invid naturkullen

Den nya förskolan är föreslagen att placeras invid ny bebyggelse öster om Vårbergs sjukhem. Placeringen ingår i den planerade kvartersstrukturen och skapar en god omsluten gårdsmiljö i söder. Förskolan ramar in av en lokalgata i nordväst och gång- och cykelväg i öst. I söder ansluter förskolegården till ett mindre skogsparti av hög kvalitet med fornlämningar som förskolan kan dra nytta av i sin verksamhet. I väster gränsar förskolan till den

stora öppna gräsytan som är en del av grönstråket och kopplingen till Vårbergstoppen och Västerholmsparken.



Placering av förskolebyggnad och skolgård. Cedervall Arkitekter.

Förskolan föreslås i två plan. Den nya lokalgatan har en sluttning i nordvästlig riktning som medför att byggnadens tillgängliga entréer från gata och gård kommer ligga på två olika nivåer. Fyra avdelningar föreslås få entréer från gårdsplan medan fyra via en loftgång till plan två. Byggnaden föreslås vara indragen två meter från gatan för att möjliggöra plats för en parkeringsficka för inlastning, parkering för funktionsnedsatta samt trottoar. Placering av förråd ska bidra till en god gårdsmiljö och lämna naturmarken fri att nyttja. Förråd i en våning till en maximal yta om 100 kvm möjliggörs.

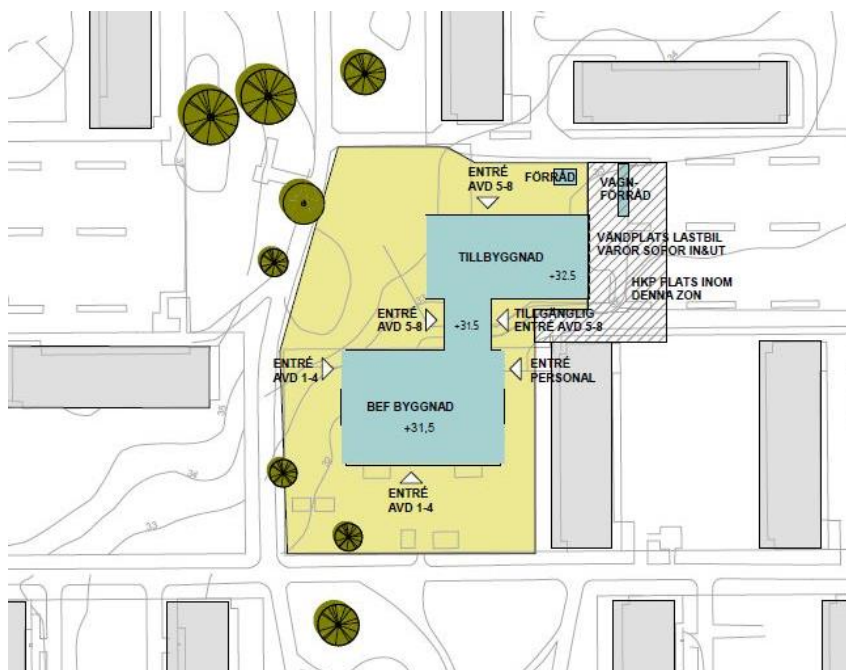
Förskoleytan medger en gård på cirka 16 kvm/barn baserat på 8 avdelningar. Gården kommer att studeras vidare inför granskning avseende hantering av topografi och möte mot skogsparti och fornlämning.



Vy från förskolegård och naturkulle i söder. Illustration Cedervall Arkitekter.

Förskolan Ekholmsvägen 133

Idag är förskolan Ekholmsvägen 133 belägen inom ett flerbostadsområde med en enhetlig planstruktur närmast Skärholmens centrum. Angöring till förskolan sker från Ekholmsvägen via angränsande parkeringsyta. Tomten utgörs av ett grönt område som är mjukt kuperad med inslag av berg i dagen. Ett grönt stråk med större träd sträcker sig genom området och binder ihop Perrenparken i söder med i förläggningen entrén till Sättra naturreservat i norr.



Placering av förskolebyggnad och skolgård. Cedervall Arkitekter.

Tillbyggnaden föreslås i ett plan, i samma stil som befintlig byggnad med träpanel som fasadmaterial och lutande tak. En länk mellan befintlig byggnad och tillbyggnad föreslås fungera som entré för dem båda. Tillbyggnaden placeras så att befintliga större träd kan bevaras och det större gröna stråket fredas så långt som möjligt. Nya gårdsytor för lek placeras mot grönstråket.

Förskoleytan medger en gård på cirka 18 kvm/barn baserat på 8 avdelningar.



Vy från norr mot den västra entrén. Illustration Cedervall Arkitekter.

Boulehall

För att möjliggöra en större och mer sammanhängande skolgård öster om idrottsplatsen, föreslås en flytt av befintlig byggrätt för boulehall till ett nytt läge närmare idrottshallen med möjlighet till utomhusbanor direkt söder om. Flytten skapar i sin tur en samlad idrottsbebyggelse närmare infarten till idrottsplatsen. Föreslagen byggrätt inrymmer ca 16 boulebanor.



Nytt läge för boulehall närmare planerad idrottshall för att möjliggöra större sammanhängande skolgård öster om idrottsplatsen.

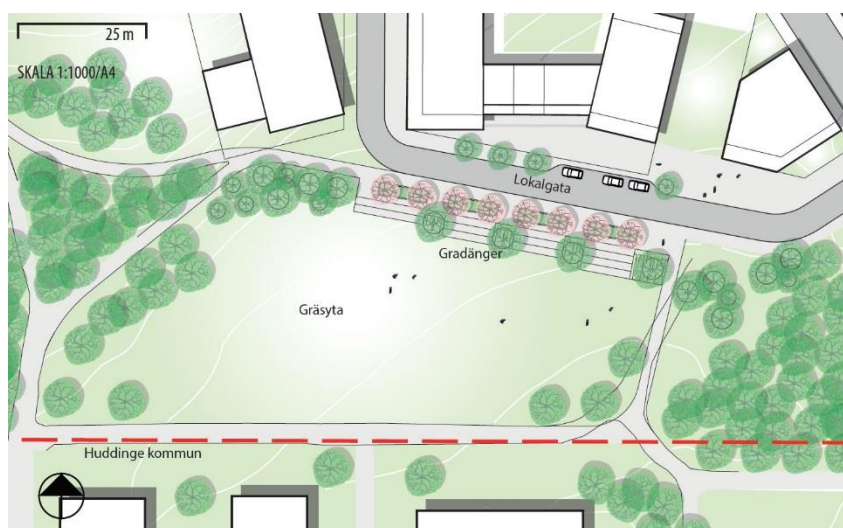
Parker



Översikt över park och natur på allmän plats, markerade i orange. Tema.

Planen ämnar till att förhålla sig till, förädla, förstärka och utveckla befintliga parker, stråk och naturområden.

I denna del av Vårberg är större, oprogrammerade gräsytor en bristvara vilket gör det viktigt att bibehålla grönytan söder om delområde 4 för öppenhet och spontan vistelse i form av picknic, brännboll med mera. Ytan sparas öppen, men planeras att få bearbetade, tydliga kanter, där parkstråket möter stadskanten. Det kan vara gradänger i sten eller betong med infällda ytor för plantering av träd och sittbara kanter i betong/sten eller trä. Formspråket är rent, enkelt och materialen naturliga och robusta. Flera rörelsestråk möts i och intill ytan, vilka kopplas till de nya stråk som skapas i och med ny bebyggelse. De nya stråken har i möjligaste mån förlagts till naturliga stråk i ytterkanten, för att inte korsa den öppna gräsytan i onödan.



Illustrationsplan över parken söder om delområde 4 (Pelousen). Rödsträckad linje illustrerar kommungränsen till Huddinge. Tema.



Visionsbild, parken med bibehållen gräsyta för aktivitet, lek och lugn. Tovatt.

Platser och torg



Översikt över nya platser och torg på allmän plats, markerade i orange. Tema.

I samband med den nya bostadsbebyggelsen skapas ett antal mindre mötesplatser i form av torg och platsbildningar i korsningspunkter mellan olika rörelsestråk. Förutom platser och torg på allmän plats skapar bebyggelsens placering mot gatan platsbildningar på kvartersmark i strategiska lägen där lokaler prioriteras.

I korsningen mellan Vårbergsvägen och Svanholmsvägen möts flera rörelsetråk och funktioner vilket skapar möjlighet för en torgbildning. Här möts boende och besökare; på väg till och från kollektivtrafik (stråk från Vårbergs tunnelbana, busshållplats), idrottsplatsen, bostäder i såväl Vårberg som Huddinge. Torget kommer i väster att inramas av bostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåning. På torget tillskapas bygg rätt för en lägre byggnad i två våningar ämnad för centrumändamål. I lokalerna intill torget kan café, restaurang, kiosk, gym eller föreningsliv inrymmas. Leveranser till lokaler ska ske över torget på de gåendes villkor. Torget är tänkt att förses med en enhetlig markbeläggning i robusta material, som skiljer sig från trottoarers beläggning. Träd och flexibla vistelseytor skapar möjlighet till möten, såväl korta förbipasserande, eller längre. Vårbergsvägen smalnas av intill torget för att underlätta kontakten med Vårbergs IP österut. För

att ytterligare markera kontakten bör samma markbeläggning fortsätta på östra sidan gatan.



Illustrationsplan över nya torget i korsningen Vårbergsvägen/Svanholmsvägen. Tema.



Visionsbild över det nya torget där flera rörelsestråk möts. Tovatt.

Gator och trafik

Gatunät

Vårbergsvägen och korsningen mot Svanholmsvägen kommer att flyttas söderut mot Vårbergs idrottsplats. På så vis kan den norra sidan av gatan frigöras för nya byggrätter. Flytten av vägen bidrar också till en mer stadsmässig struktur med flera korsningar och ändamålsenliga kvarter för bebyggelse. Med trädplanteringar och gång- och cykelbanor blir gaturummet enhetligt och får en tydlig dignitet som huvudgata. Upphöjningar vid torg och busshållplatser föreslås för att hastighetssäkra de fler korsningar som tillskapas i gatunivå.

Föreslagen sektion för Vårbergsvägen varierar något på sträckan beroende av bebyggelsens placering, behov av angöring samt övriga funktioner. Omvandlingen bygger dock i stora drag på att minska vägbredden till 7,0 meter samt att tillföra tydliga gång- och cykelstråk, trädplantering samt viss möjlighet till angöring. På båda sidor ryms gångbana och på södra sidan en dubbelriktad cykelbana. Detta innebär att Vårbergsvägen får en ny karaktär där gång- och cykeltrafikanter prioriteras samt ges ett större utrymme i gaturummet.



Gatusektion och planutsnitt, Vårbergsvägen - centrala delen mellan Storholmsbackarna och Svanholmsvägen. Tema.

Svanholmsvägen justeras främst genom att korsningen med Vårbergsvägen får helt nytt läge och ny utformning. Vägens sektion i övrigt blir oförändrad med körbana 8,0 meter och gångbana om 2,0 meter på båda sidor.

Kring de nya bostadskvarteren väster om Svanholmsvägen och söder om Vårbergsvägen skapas nytt gatunät i form av lokalgator. Generellt anordnas körbana på 5,5 meter med möjlighet till angöring antingen längs anvisat utrymme i gaturummet eller genom tillfällig angöring längs kantsten.

För fler gatusektioner hänvisas till Kvalitetsprogram för Allmän plats (Tema, augusti 2017).

Biltrafik

Vårbergsvägen får ny karaktär med smalare körbanor, lägre hastigheter och hastighetssäkrade korsningar (upphöjd gång- och cykelöverfart). Syftet med upphöjningen är att skapa en trafiksäker miljö där biltrafikanter tvingas sänka hastigheten samtidigt som gång- och cykeltrafikanter får en säkrare passage över gatan.

Bilparkering och angöring

Parkering löses främst i garage på kvartersmark. Samordning av garage möjliggörs genom användningsbestämmelse **P** så att mindre fastigheter eller topografiskt svåra tomter utnyttjar garage i närliggande fastigheter. Angöring till parkeringsgaragen sker nära huvudgator för att minska trafik inom respektive kvarter. Markparkering och angöring integreras i stadsrummen, exempelvis i gaturum eller på torg för att inte skapa egna "parkeringsrum". Angöring med bil möjliggörs dels i fickor längs med Vårbergsvägen och dels längs med de nya lokalgatorna.

Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,42-0,48 platser per lägenhet. Enligt stadens riktlinjer kan en anpassning av parkeringstalet göras med hänsyn till föreslagna lägenhetsstorlekar. För detaljplaner med övervägande andel stora lägenheter görs en uppräknings av parkeringstalet och för projekt med övervägande andel små lägenheter görs en nedräkning. Genom mobilitetsåtgärder såsom bilpoolsplatser och cykeluthyrning kan ytterligare nedräkning av parkeringstalet göras.

Tillgänglighet

Samtliga bostadsentréer ska vara tillgängliga. Vägarna planeras för en lutning på maximalt 5 procent. Bilparkeringsplatser i garage ska uppfylla tillgänglighetskraven. Angöring för exempelvis service- och räddningsfordon sker i anslutning till bostadsentré. Upphöjda gårdar ska tillgängliggöras genom trappor, ramper eller hiss.

Gång- och cykeltrafik

Ny sektion för Vårbergsvägen med en separerad dubbelriktad cykelbana på södra sidan gatan innebär en förlängning av nuvarande stråk med cirka 400 meter. Det ger ökad möjlighet att cykla genom att fler stråk kopplas samman.

Nya övergångsställen föreslås, främst i anslutning till korsningspunkter och busshållplatser. Övergångsställen är planerade att utföras upphöjda med viss avsmalning där personbilar kan mötas och större fordon väntar in varandra.

Merparten av de nuvarande gång- och cykeltunnlarna bibehålls, men är föreslagna att ses över avseende belysning, målning av väggar/tak etc. samt att eventuella dolda hörn kan byggas bort. Nytt föreslaget hållplatsläge mellan Idholmsvägen och Ekholmsvägen stärker även användandet och funktionen av befintlig gång- och cykeltunnel jämfört med nuvarande läge längre västerut. Även gång- och cykeltunneln vid föreslagen skola förstärks samt kompletteras med ramper till gatunivå för att kunna nyttjas, dels till och från busshållplatsen, dels som alternativ väg vid känsla av otrygghet.

Vid korsningen Vårbergsvägen/Svanholmsvägen utgår befintlig gång- och cykeltunnel under Vårbergsvägen respektive under Svanholmsvägen. Kopplingen mot Vårbergs centrum förstärks via ny förbindelse över Vårbergsvägen och ny torgyta längs Svanholmsvägen i korsningen med Vårbergsvägen.

Gång- och cykelvägen längs Vårbergsvägen är planerad att göras upphöjd via torgytan längs Svanholmsvägen.

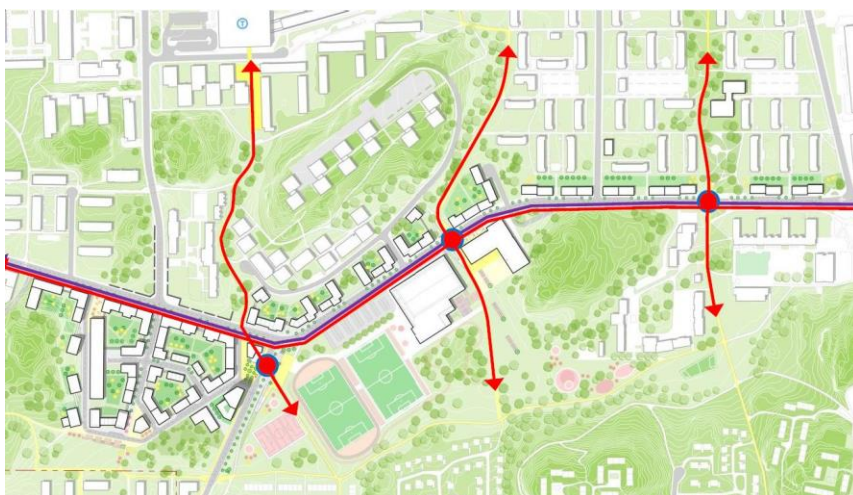
Körbanan längs torgets nord-sydliga axel (väster om föreslagen orienteringsbyggnad) är tänkt att vara enkelriktad norrut för att undvika inbromsningar eller köer på grund av insvängande fordon från Vårbergsvägen.

Cykelparkering

Till de nya bostäderna ska cykelparkering motsvarande minst 3 platser per 100 kvm ljus BTA anläggas. Cykelparkeringar ska följa stadens riktlinjer och ska placeras på kvartersmark i anslutning till entréer, i lättillgängliga cykelrum inomhus samt på gårdar.

Kollektivtrafik

Ny busshållplats föreslås i höjd med ny skola och huvudentrén till Vårbergs IP. Det finns även goda möjligheter att anordna hållplatsläge kring torgbildningen invid korsningen Vårbergsvägen/Svanholmsvägen. Samtliga busshållplatser kan med fördel utformas som timglashållplatser för att dämpa motorfordonens hastighet samt för ökad säkerhet vid av- och påstigning. Gångpassager i gatunivå anordnas vid dessa hållplatser.



Hållplatslägen i relation till Vårbergsvägens huvudsakliga gång- och cykelstråk.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvatten

Vårbergs IP utgör en lågpunkt för ett större närområde. En möjlighet är att använda Vårbergs IP som översvämningsyta och skapa ytliga avrinningsvägar för att vattnet ska kunna ta sig dit. En förutsättning för planförslaget är att dagvatten vid skyfall även fortsättningsvis ska kunna avledas ytledes mot idrottsplatsen. Vårbergs IP ingår inte inom aktuellt planområde.

Dagvatten från planområdets nyanlagda ytor ska i möjligaste mån fördröjas så nära källan som möjligt innan det avleds till det allmänna dagvattenledningsnätet till exempel genom att takvatten fördröjs i växtbäddar i en nedsänkt konstruktion. Majoriteten av fastigheterna har tillräcklig yta att tillgå inom fastigheten för att kunna omhänderta dagvatten lokalt.

El/Tele

Planområdet ansluts till det befintliga el- och telenätet. Behov av nya elnätsstationer med anledning av planförslaget behöver detaljstuderas inför granskning.

Energiförsörjning

Planområdet ansluts till det befintliga fjärrvärmenätet

Avfallshantering

Avfallshantering planeras i soprum i bebyggelse, i underjordsbehållare (kasuner) samt eventuellt genom sopsug beroende på de olika platsernas förutsättningar. Exakt lösning och placering för varje delområde kommer att studeras vidare i nästa skede inför granskning.

Stadens riktlinjer för avfallshantering ska följas.

Räddningstjänst

Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats har beaktats och tagits hänsyn till i planförslaget. Samtliga bostadsentréer ska göras tillgängliga via allmänna gator.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadsstrategier

Nedan följer en beskrivning om hur planförslaget utgår från och förhåller sig till de framtagna stadsbyggnadsstrategierna för socialt hållbart Fokus Skärholmen.

Allsidiga boendemiljöer

Planförslaget strävar mot allsidiga boendemiljöer genom en blandad och varierad ny stadsbebyggelse och mångfald av funktioner med plats för olika upplåtelse- och boendeformer, bostadsstorlekar och typer med särskilda krav på bottenvåningen. Möjlighet till en mer småskalig fastighetsbildning medges genom en mer generell plan som skapar förutsättningar och bereder plats för mindre byggaktörer, byggemaskiner liksom projekt med självbyggeri. Planen inrymmer ny bostadsbebyggelse, ny skola, nya förskolor, idrott, nya vård- och omsorgsboenden samt parktytor för diverse aktiviteter vilka tillsammans skapar förutsättningar för ett befolkat område under dygnets alla timmar. Incitament för identitetsskapande inslag som växthus på tak och entresolvåningar för bokaler och liknande skapar i sin tur förutsättningar för en varierad och fantasifull ny årsring. Särskilt gynnsamma lägen för kommersiell service har identifierats i bottenvåningar på bostadshus och medgivits i planen. En ny platsbildning har även skapats. Den nya bebyggelsen avser även att stödja utvecklingen av det lokala centrumet i Vårberg genom tydliga och trygga kopplingar för ökad orienterbarhet.

Ett promenadvänligt gång- och cykelnät

Omvandlingen av Vårbergsvägen från en matargata till en stadsgata med fler funktioner i gaturummet bidrar till att stärka orienterbarheten och överblickbarheten samt öka tryggheten i området. Den nya strukturen skapar bättre kopplingar och öppnar upp nya gena och tydliga vägar mellan målpunkter och till kollektivtrafik. De upplevs som både trygga och säkra i ett finmaskigare nät med fokus på dag- och nattstråk. Medveten planering med särskilda insatser avseende trygghet och siktförhållanden på utpekade dag- och nattstråk med möjlighet till val mellan stråken har eftersträfvats i planen. Den nya bebyggelsen placeras längs gatorna med entréer och aktiva bottenvåningar mot gatan som ger fler ögon på stråken. Förbindelserna mellan områdets gröna områden och parker kommer fortsättningsvis ske planskilt och trafiksäkert. Det ska fortsatt vara lätt för barn- och unga att gå och cykla själva genom en funktionell och trygg trafikseparering i de fall där trafiksepareringen bryts. Befintliga planskilda passager som behålls byggs om och utformas så att de upplevs trygga. Busshållplatser vid viktiga gång- och cykelstråk utformas som

timglashållplatser för säkra passager samt för att vara synliga för ökad trygghet.

Mångfald av gemensamma rum

Förslaget ämnar till att skapa en mångfald och variation av gemensamma och jämställda rum i olika skalor och med diverse innehåll. Dessa inom gångavstånd från den egna bostaden såsom; privata uteplatser, bostadsgårdar, gator, torg, parker, lekplatser, öppna naturrum och skogsområden, förskolor, skolor, lokal service och boende för äldre. Den storskaliga idrottsplatsen ska rustas upp till att bli ett regionalt idrottscentrum och är en självklar funktion i området med tydliga förbindelser och kopplingar. Det befintliga grönstråket från Vårbergstoppen via Västerholmsstråket och vidare norrut mot Sätterskogens naturreservat utgörs av ett pärlband av funktioner och innehåll. Här återfinns upprustningen av toppen till en stadspark, öppna grösytor, idrottsområden, Västerholmsparken, Puckelbollplanen och Perenniparken – alla betydelsefulla platser att förhålla sig till, förädla och förstärka. Placering av bebyggelsen längs Vårbergsvägen bidrar till att definiera gaturummet med lokaler i bottenvåningen som adderar ytterligare en funktion i rummet. I ett centralt läge inom området, där Vårbergsvägen och Svanholmsvägen möts, skapas ett torg i en mellanskala med möjlighet till uteservering och utblickar över idrottsplatsen. Det möjliggörs även för den småskaliga interaktionen för fotgängare med korta avstånd mellan mindre lokala platsbildningar, pocketparks, längs Vårbergsvägen med vyer och utblickar.

Delaktighet och deltagande

Planförslaget ämnar till att skapa förutsättningar för en levande stad, mötesplatser för boende, besökare och aktörer, byggemenskaper, gemensamhetslokaler osv. Medborgardialogen har därför varit ett viktigt verktyg som tagits om hand i planeringsprocessen. Avstamp har tagits ur dialogen *Bästa platsen* och kartläggningen för *Barnkonsekvensanalysen*. De positiva platserna som identifierats i dialogen, såsom värdefulla grönområden och idrottsplatsen, har förädlats och de negativa, såsom otrygga stråk, åtgärdats genom nybyggnation i strategiska lägen. Workshopar anordnades tillsammans med stadsdelsförvaltningen och dess stadsdelsvärdar för att stärka det lokala medskapandet i planeringen och utbyta kunskaper. Den lokala förankringen har även skett i nära samverkan med det *lokala utvecklingsprogrammet* som belyser lokala förutsättningar för en mer hållbar och jämlik stad.



Flygbild över planförslaget sett från sydost med Österholmsskolan och Västerholmsskolan samt Västerholmsparken närmast bild. Tovatt Architects & Planners.

Stads- och landskapsbild

Vårberg som helhet har ett kulturhistoriskt värde och en stark identitet som är en resurs att bygga vidare på. Ambitionen med detta tillägg av bebyggelse kring Vårbergsvägen är att kontrastera till och komplettera den befintliga stadsbilden genom att skapa levande och trygga gatumiljöer där människan, inte bilen, kommer i första hand. Ambitionen är också att stärka och bevara de kvaliteter som är unika och identitetsskapande i området samt förhålla sig till viktiga siktlinjer och gång- och cykelstråk.

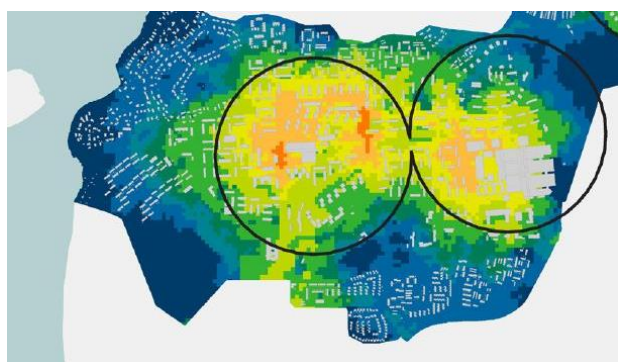
Det idag upplevda öppna landskapet i dalstråket kommer efter förtätningen inte upplevas på samma sätt. De överdimensionerade trafikytorna omvandlas till mindre och väldefinierade gaturum. Vårbergs IP kommer fortsättningsvis vara lika öppet som idag och upplevas så från planområdets centrala delar.

Stadsstruktur och stadskvalité

Den för hela stadsdelsområdet framtagna stadskvalitetsanalysen visar på en övergripande strukturnivå de sammantagna konsekvenserna för pågående och planerade projekt, kring frågor som stadskvalité, rumslig struktur och möjligheten till ett mer hållbart transportsystem.

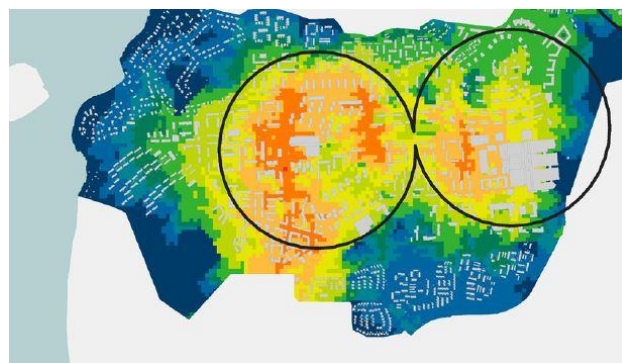
Detaljplanen för Vårbergsvägen ligger inom ett område som idag präglas av mycket svaga rumsliga samband i gatunätet och mellan stadsdelarna. Planområdet ligger också i ett närområde som kännetecknas av en låg täthet av både boende och arbetande. Till stor del beror det på de stora ytorna som idrottsplatsen upptar tillsammans med vägstrukturen och de stora naturområdena.

För att ett varierat utbud av service ska uppstå krävs en viss tillgång till lokalt boende och arbetande. För att ge underlag för ett varierat utbud av service bör åtminstone en täthet på 5 000 boende och arbetande inom 500 meter uppnås. Analysen av dagens situation (2017) visar en stadsbygd med tydliga enklaver där tätheten är särskild hög kring tunnelbanestationer och stora bebyggelseglapp med låg täthet i mellanrummen. Med planförslaget för Vårbergsvägen stiger tätheten framför allt längs Vårholmsbackarna söderut och väster om Skärholmen centrum. I dessa delar når tätheten långt över 5 000 boende och arbetande inom 500 meter.

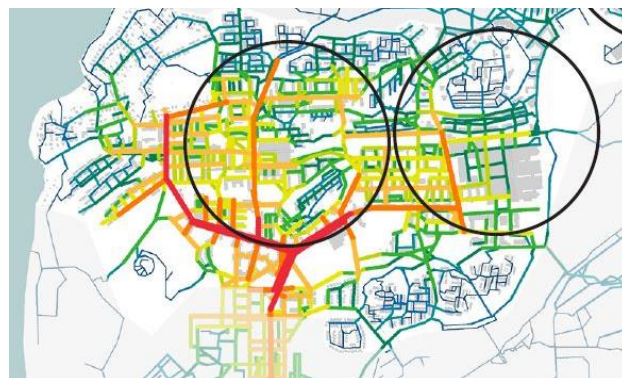
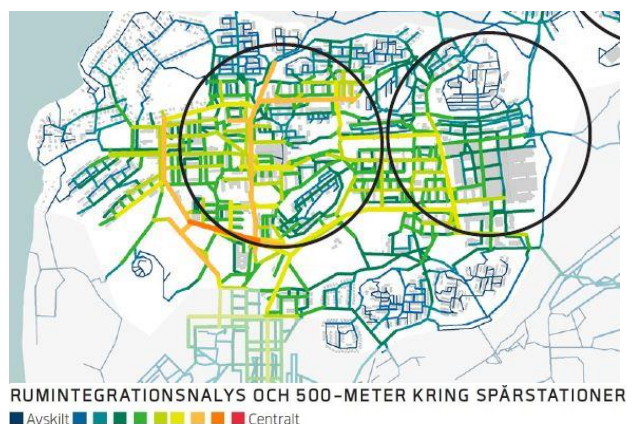


BEFOLKNINGSTÄTHET INOM 500M GÅNGAVSTÅND, I TUSENTAL

0-0,5	0,5-1,0	1,0-1,5	1,5-2,0	2-3	3-4	4-5	5-6	6-8	8-12	12-16
-------	---------	---------	---------	-----	-----	-----	-----	-----	------	-------



Täthetsanalys (dag och nattbefolkning). Dagens situation t.v. och scenario med utbyggda pågående planer inom Fokus Skärholmen inklusive Vårbergsvägen (år 2030) t.h. Svart ring redovisar 500 meters radie från tunnelbana. Röd färg visar på hög täthet, grön på mellan och blå på låg. Illustration Spacescape.



Lokal rumsintegrationsanalys. Dagens situation t.v. och scenario med utbyggda pågående planer inom Fokus Skärholmen inklusive Vårbergsvägen (år 2030) t.h. Svart ring redovisar 500 meters radie från tunnelbana. Röd färg visar på hög rumsintegration, grön på mellan och blå på låg. Illustration Spacescape.

Med rumsintegration klargörs hur avskilda eller centrala de olika stadsrummen är inom kommundelen som helhet. Resultatet visar att Vårholmsbackarna och Vårbergsvägen idag (2017) har ett centralt läge i kommundelen. Analysen av förslaget visar att stråken Vårbergsvägen och Skärholmsvägen blir mer integrerade. Att dessa stråk också är väl integrerade lokalt visar en stor potential för ökad samnärvaro av människor från olika stadsdelar och att orienterbarheten förbättras.

Den föreslagna strukturen innebär i stora drag betydliga förbättringar i bland annat lokal rumsintegration, vilket syftar på stadsrummets upplevda närhet, högre befolkningstäthet än idag, framförallt med en ökning av nattbefolkningen, samt betydligt fler entréer längs de längre gena gångstråken mellan stadsdelarna. I sin tur skapar dessa bättre underlag för lokal service i bottenvåningar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Konsekvenserna av planförslaget är främst knutna till att delar av eller hela sjukhemmet rivs. Den föreslagna bebyggelsestrukturen innebär en omfattande karaktärsförändring av rådande hus i parkplanering.

Vårbergs sjukhem är numera det enda av de tre seriebyggda annexsjukhusen som har kvar sin ursprungliga karaktär exteriört. Rivning av anläggningen i sin helhet innebär att helhetsmiljön går förlorad och läsbarheten av den enhetliga planeringen försvinner.

Rivning av anläggningens lågdelar innebär att helhetsmiljöns karaktär går förlorad och läsbarheten av det enhetligt planerade sjukhemmet försvagas. Med lågdelarna försvinner möjligheten att avläsa 1960-talets för tiden typiska funktionella sjukhusplanering och anläggningens arkitektoniska växelverkan mellan hög- och lågdel.

Föreslagen bebyggelse söder om sjukhemmet bryter för sjukhusmiljön viktiga samband vilket ger måttliga negativa konsekvenser. Österut ansluter den föreslagna bebyggelsen till för miljön mer storskaliga tåliga parkytor. Den föreslagna stadsgatan utmed området huvudstråk Vårbergsvägen innebär små konsekvenser då omgivande storskaliga vägrum bedöms vara mer tåliga för förändring.

Vårbergsvägen och övriga berörda vägar är typiska och historiskt viktiga inslag i dessa stadsdelar. Stadsmuseets preliminära bedömning är att denna vägsträcka inte är av avgörande betydelse för de berörda områdenas kulturhistoriska värden. Förändring av Vårbergsvägen behöver inte betyda att de angränsande bebyggelseområdenas karaktär påverkas på ett negativt sätt.

I övrigt bör planeringen enligt Stadsmuseet och Länsstyrelsen anpassas så att fornlämningarna kan användas som målpunkter med pedagogiskt värde i grönområden eller i andra offentliga miljöer. Därför har skolor och förskolor placerat i anslutning till dem.

Naturmiljö

Bevarandevärda träd ska skyddas genom placering av ny bebyggelse och planbestämmelse **n1**.

Spridningssamband för arter i ekmiljöer kan komma att reduceras i areal och kvalitet. Planförslaget tar genom placering och orientering av bebyggelse hänsyn till ett viktigt samband i nord-sydlig riktning mellan ekdungen norr om Vårbergsvägen och ekkullen öster om nya skolan. Vid behov kan förstärkningsplanteringar ske inom ytan öster om skolan. I övrigt bedöms inte större samband påverkas negativt.

Störning genom buller kan påverka antalet fåglar i landskapet. Lokalt buller från boende i ny bebyggelse kan öka. Samtidigt är det möjligt att buller, som når besparade naturområden från

omkringliggande vägar, minskar som en följd av avskärmande effekt av den nya bebyggelsen.

Planförslaget medför att naturmark tas i anspråk. Lämplig grönkompensation kommer att utredas i det fortsatta arbetet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Rödstensfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till avloppsledningen i Vårbergsvägen. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Störningar och risker

Buller

Fler bostäder kommer att öka mängden biltrafik i området. Intentionen med flytt och ombyggnad av Vårbergsvägen med minskade körbanebredder är att ge stöd för lägre hastigheter och i sin tur lägre bullernivåer.

Samtliga fasader ut mot Vårbergsvägen och Svanholmsvägen får 60-64 dBA ekvivalent ljudnivå. Bostäder över 35 kvm måste planeras så att minst hälften av bostadsrummen har högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Förutsättningarna för detta är goda. Lägenheter om högst 35 kvm kan byggas mot den bullriga sidan.

Vid det högre huset söder om torget är ljudnivån på fasaden ut mot Svanholmsvägen 61 dBA. Lägenheter om högst 35 kvm kan byggas mot den sidan medan större lägenheter måste planeras så att minst hälften av bostadsrummen får högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Det gäller för de nedersta tre-fyra

våningarna. Högre upp blir den ekvivalenta ljudnivån lägre än 60 dBA.

I östra delen av området, Stockholmshusen, kommer den ekvivalenta ljudnivån på flera fasader ut mot Vårbergsvägen att överstiga 65 dBA (upp mot 67 dBA). Alla bostäder oavsett storlek måste planeras så att minst hälften av bostadsrummen får högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Förutsättningarna för detta är goda, men svårare vid byggnaden längst österut, som även påverkas av Ekholmsvägen.

Bebyggelsen görs sammanhållen mot vägarna vilket ger goda möjligheter för det stora flertalet lägenheter att erhålla egna uteplatser där riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan klaras. Om det inte är möjligt att skapa enskilda uteplatser där riktvärdena klaras så finns det goda möjligheter att anlägga gemensam uteplats på gårdarna.

Den nya skolan och de två nya förskolorna kommer att ha tillgång till stora områden där målet för skolgårdar, högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, uppfylls.

Den ekvivalenta ljudnivån från idrottsplatsen beräknas inte överstiga 55 dBA.

Översvämningsrisker

Den planerade byggnationen kommer att öka dagvattenflödet vid regn som överstiger det som fördröjningsåtgärder och dagvattensystemen är dimensionerade för jämfört med nuvarande förhållanden med natur- och parkområden.

Karteringar av lågpunkter och avrinningsvägar indikerar att det idag vid ett 100-årsregn finns en översvämningsrisk i området vid Vårbergs idrottsplats. Mer bebyggelse kring Vårbergsvägen kommer sannolikt öka dagvattenflöden och volymer vid ett extremregn om andelen hårdgjord yta ökar. Det finns därmed risk för att översvämnningar vid idrottsplatsen ökar eftersom området är en lågpunkt dit vatten sannolikt tar sig vid ett extremregn när dagvattensystemen blir överbelastade. Idrottsplatsen och närliggande grönyta kommer därför inom ramen för ett separat projekt att utvecklas till en buffert där vatten kan samlas vid ett extremregn.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Den nya bebyggelsen kommer inte att beskugga befintlig bostadsbebyggelse väsentligt. Den östligaste delen av planområdet, tänkt för Stockholmshusen, kan komma att skugga befintlig bebyggelse norr om under vinterhalvåret mellan kl. 12 och 18.

Natur- och parkområden inom och i anslutning till planområdet kommer inte att skuggas mer än marginellt. Skuggorna från den nya bebyggelsen kommer primärt falla över Vårbergsvägen och egna gårdar inom den planerade bebyggelsen.

Flertalet av de nya bostadsgårdarna ligger i norrläge varför de kan antas bli beskuggade under större delen av dygnet. .
Strukturen med uppbrutna kvarter och medveten höjdsättning på bebyggelse möjliggör för eftermiddagssol samt sol från söder genom de uppbrutna fasaderna.



Solstudie, Vårdagjämning 20 mars kl. 09:00. Tovatt.



Solstudie, Vårdagjämning 20 mars kl. 12:00. Tovatt.



Solstudie, Vårdagjämning 20 mars kl. 15:00. Tovatt.



Solstudie, Vårdagjämning 20 mars kl. 18:00. Tovatt.



Solstudie, 20 juni kl. 09:00. Tovatt.



Solstudie, 20 juni kl. 12:00. Tovatt.



Solstudie, 20 juni kl. 15:00. Tovatt.



Solstudie, 20 juni kl. 18:00. Tovatt.

Barnkonsekvenser

Det är positivt att gatorna utformas med utgångspunkt i behovet hos oskyddade trafikanter med hastighetssäkrade passager och funktionell separering mellan gång-, cykel-, och biltrafik. Samtliga gång- och cykelpassager måste hastighetssäkras till 30 km/h och utformas trafiksäkra. Det är extra viktigt för barn och deras möjlighet till rörelsefrihet. Trafiksepareringen vid den planerade skolan behålls i kombination med stråk som leder upp i gatunivå. Barn och unga får därigenom möjlighet att välja alternativa vägar till närliggande målpunkter som skolan och idrottsplatsen, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv. Det är dock viktigt att tunneln görs så kort och bred som möjligt med insläpp av dagsljus.

Parallellt med Vårbergsvägen tillkommer en cykelbana vilket är positivt. Cykeltrafiken kan ges prioritering framför biltrafik vid trafikljus. Tydlig funktionell separering mellan cykel- och gångbanor är viktigt för orienterbarheten, tryggheten och säkerheten.

Det är viktigt att satsa på utvalda stråk. Om rörligheten riktas till utvalda gator och stråk genom särskilda satsningar på exempelvis trygg belysning eller väl beskuren växtlighet vet barnen var det är tryggast att röra sig. Ett sådant viktigt stråk finns mellan Vårbergs centrum och idrottsplatsen. Stråket binder samman två huvudmålpunkter och kommer att få en viktig funktion för hela området varför särskilda insatser behövs

En viktig målpunkt för barn och unga är idrottsplatsen som ytterligare tillgängliggörs. Det är positivt att området utvecklas och öppnas upp mot omkringliggande funktioner som skolan, parken och tilltänkt bebyggelse. Det kommer att öka närvaron på platsen och därmed även trygghetsupplevelsen i synnerhet om området får ett varierat och attraktivt innehåll året runt. Vidare är det positivt om området inte hägnas in utan förblir ett område med fri sikt och öppna rum.

Torget vid Vårbergsvägen/Svanholmsvägen kommer att fylla en viktig funktion i ett centralt läge i området. Det binder samman flera olika funktioner och målpunkter, inte minst genom trappan ner mot idrottsplatsen, och kan bli en central mötesplats för barn och unga. Föreningsliv och föreningslokaler kan fungera som positiva mötesplatser för unga och verksamheter kan tillsammans skapa trygghet, stabilitet och gemenskap. Möjligheten att ordna föreningslokaler i anslutning till idrottsplatsen medges.

Det är viktigt ur ett barnperspektiv att bostadsgårdarna utformas med tillgång till både sol och skugga och med tydlig gräns mellan privat och allmänt. Planförslagets ambition är att bostadsgårdarna gestaltas avseende gränser mellan privat och allmänt, med undantag för bostadsgårdarna norr om Vårbergsvägen. Dessa gårdar redovisas som mer öppna och med mindre tydliga gränser.

Det är positivt att skol- och förskolegårdarna blir goda utemiljöer med hänsyn till storlek i direkt anslutning till verksamheterna. De nya förskolorna blir lokaliserade i närhet av grönområden vilket ger verksamheterna möjlighet att göra utflykter i närområdet. Vidare blir förskolorna vända inåt, bort från gatan, vilket är positivt ur ett barnperspektiv avseende trafiksäkerhet och buller. Totalt tre förskoleverksamheter ryms inom planområdet varav en befintlig som utökas från 4 till 8 avdelningar. Friytan hos respektive förskola är på en godkänd nivå enligt stadsdelsförvaltningen.

Gator och trafik

Förslaget innebär en sammanhängande koppling för cykel längs hela Vårbergsvägen som ansluter till angränsande nät längre österut.

Jämfört med bredare gator finns inom körbanebredden 7,0 meter inte möjlighet att inrymma mittrefuger vid övergångsställen. Istället föreslås att upphöjda avsmalningar anordnas vid samtliga övergångsställen. Detta innebär att samtliga övergångsställen hastighetssäkras i enlighet med *Stadens trafiksäkerhetsarbete*.

Busshållplatsernas föreslagna utformning som timglashållplatser skapar en hastighetsdämpande åtgärd. Viss risk finns vid avsmalningar som enbart medger passage av fordon i en riktning samtidigt eftersom lokala hastighetsökningar kan ske för att ”hinna före” mötande trafik alternativt omkörning av bussar. Detta är dock ett mindre problem i jämförelse med de trafiksäkerhetsvinster som i övrigt erhålls. Här anses även timglashållplats vara nödvändigt för att säkerställa låga hastigheter och ökad trafiksäkerhet samt i förlängningen även för att uppmuntra till alternativa färdmedel som cykel och buss.

Om sophantering ska ske genom till exempel lyftning av kasuner kan detta med fördel ske för bostäderna norr om Vårbergsvägen, främst med tanke på att sådan hantering inte får ske över cykelbana som i planförslaget förläggs till vägens södra sida.

Nytt hållplatsläge föreslås i höjd med ny skola och huvudentrén till Vårbergs IP vilket innebär goda möjligheter för att uppmuntra till ökat kollektivtrafikresande. Ett ökat resande kan i sin tur leda till fler avgångar för busstrafiken samt möjlighet till utvecklingen av nya busslinjer i området. Om busstrafiken och ny busslinje skulle utvecklas i riktning västerut längs Vårbergsvägen finns även goda möjligheter att anordna hållplatsläge kring torgbildningen direkt väster om Svanholmsvägen.

Med tillförandet av 1200-1400 nya bostäder tillförs en viss trafikmängd till området. Här kan antas en trafikökning som baseras på antal lägenheter och dess parkeringstal, antal fordon i rörelse samt antal rörelser per fordon. Det ger en ökning av trafiken med cirka 1000 fordon/dygn. Med förändrad sektion längs Vårbergsvägen förutsätts hastigheten dämpas något samt att möjligheten till två fordon i samma riktning utgå på sträckan. Med tanke på nuläget med cirka 10 000 fordon/dygn (2012) längs Vårbergsvägen finns utrymme kapacitetsmässigt att klara en trafikökning med kring 5000 fordon/dygn. Trafiken från föreslagen bebyggelse kommer därför inte innebära att någon sådan gräns nås, varför ny sektion är tillräcklig.

Enligt *Hastighetsplan Stockholm* som finns framtagen (del 2, Juni 2016) är Vårbergsvägen planerad att få 60 km/h på aktuell sträcka. I samband med Vårbergsvägens nya sektion föreslås att hastighetsgränsen 40 km/h införs.

Tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

Samråd 5 september – 17 oktober 2017

Granskning kvartal 1 2018

Antagande kvartal 2 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal och överenskommelser samt för utbyggnaden av den allmänna platsen inom detaljplanen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Exploatörerna ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation samt de anläggningar som behövs inom kvartersmark. Vidare ansvarar exploatörerna för drift och skötsel av kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret och respektive exploatörer.

Respektive fastighetsägare/tomträttsinnehavare ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom sin fastighet.

Trafikkontoret svarar för drift och underhåll av gator. Stadsdelsförvaltningen svarar för drift och underhåll av allmänna parker, utbyggnad av förskolor. Utbildningsförvaltningen genom SISAB svarar för byggnation, drift och underhåll av nya skolbyggnader.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Överenskommelse om exploatering för genomförandet av detaljplanen ska upprättas mellan Stockholms stad (Staden) och exploatörerna inom området.

I de överenskommelser om exploatering som tecknas mellan exploateringsnämnden och respektive byggaktör åtar sig byggaktören att medverka till att följa gestaltungsprinciperna i efterföljande process.

Genomförandeavtal som reglerar kostnader för flytt av ledningar kommer att tecknas mellan Staden och ledningsägare.

I de exploateringsavtal som tecknas mellan exploateringsnämnden och respektive byggaktör åtar sig byggaktören att medverka till att följa gestaltungsprinciperna i efterföljande process.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6226, Pl 6352, Pl 6493, Pl 6455, Pl 6880, Pl 7528, Pl 6879, Pl 6519, P 1998-00147, P 2006-16850, P 2010-14752 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattas av följande fastigheter:

Brännholmen 1, Ekholmen 1, Eldholmen 1 är upplåtna med tomträtt till Svenska Bostäder.

Gränsholmen 1 och Kummelholmen 1 är upplåtna med tomträtt till HSB Brf Vårberg i Sthlm.

Klubbholmen 2 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB.

Svanholmen 1 är upplåten med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Kullholmen 1 är upplåten med tomträtt till Peab Anläggning AB.

Klubbholmen 3 och Puttisholmen 1.

I samtliga fastigheter är Stockholms kommun lagfaren ägare.

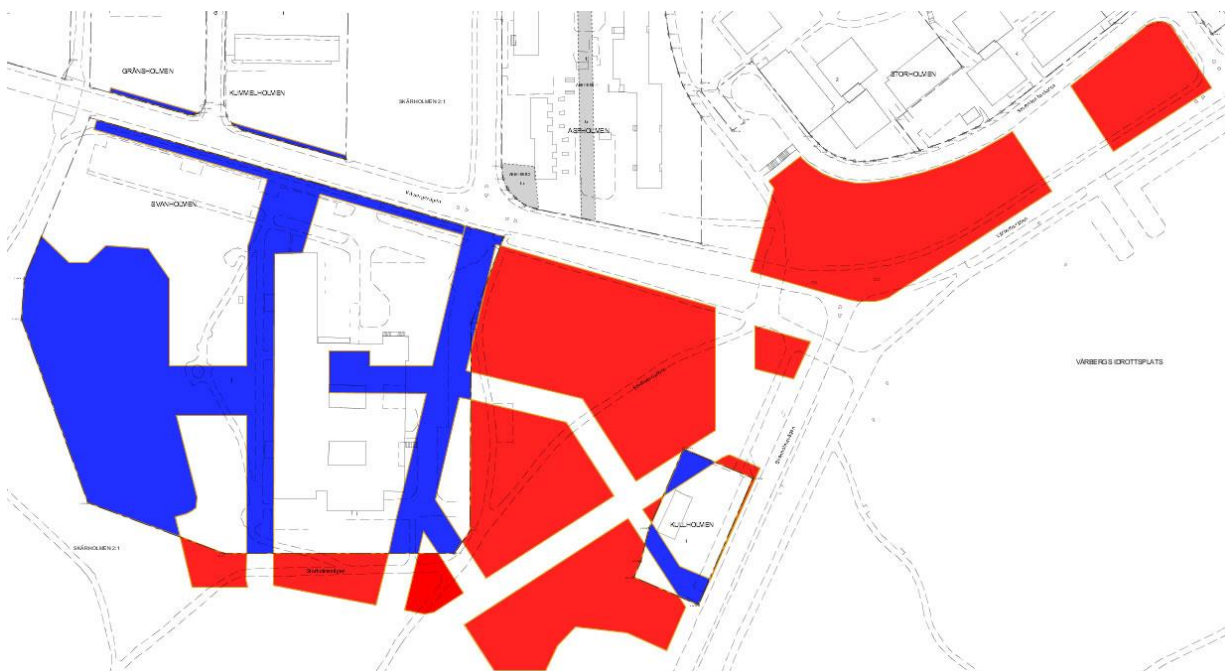
Användning av mark

Allmän platsmark övergår till kvartersmark för bostads-, centrum-, kontors- och skoländamål och bildar nya fastigheter.

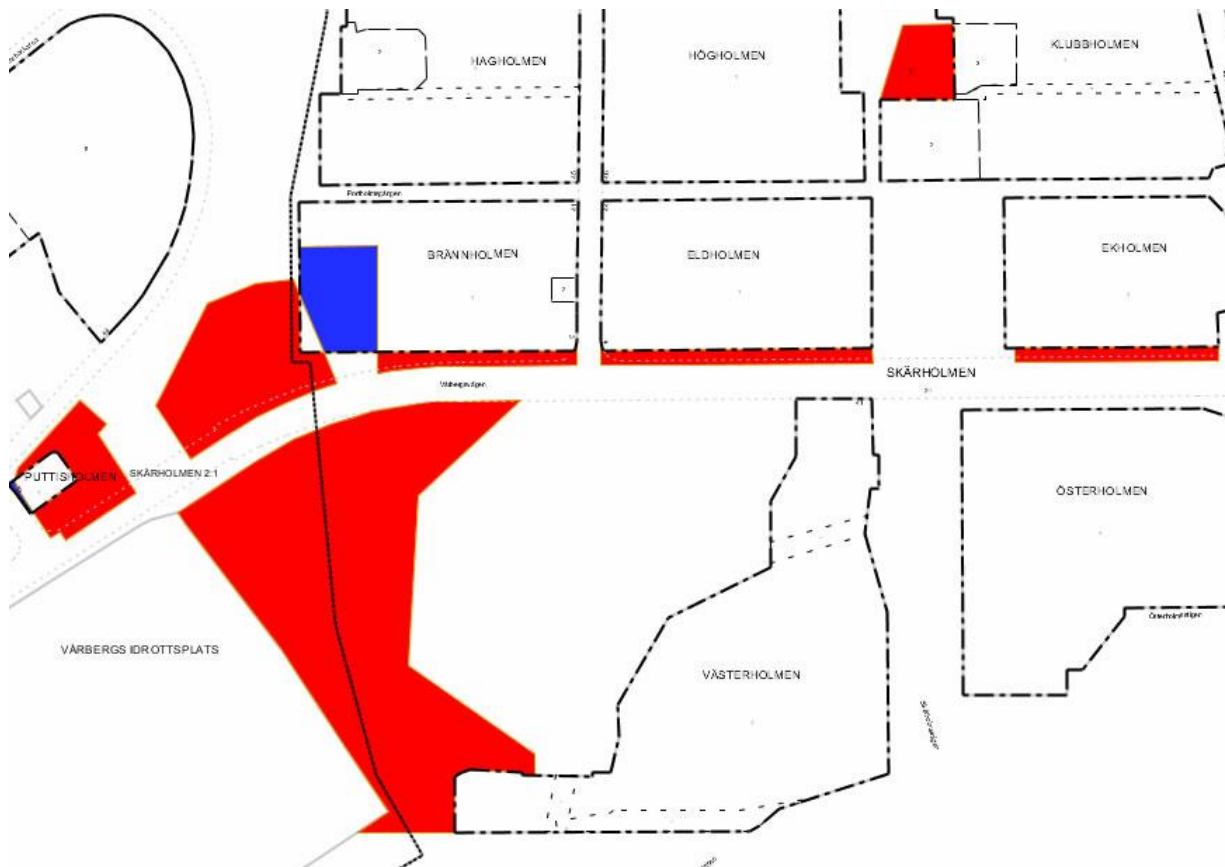
Fastighetsbildning

De översiktliga figurerna nedan (s. 77) illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella för planområdet. Figurerna illustrerar ändringar av användning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Röd färg innebär mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark. Blå färg innebär mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark. Planens genomförande innebär att följande åtgärder behöver vidtas:

- *Fastighetsreglering Gränsholmen 1, Kummelholmen 1, Svanholmen 1, Kullholmen 1, Puttisholmen 1 och Brännholmen 1 till Skärholmen 2:1 – del av kvartersmark överförs till allmän platsmark.*



Aktuella fastighetsregleringar inom del 1. Röd = mark överförs från allmän platsmark till kvartersmark. Blå = mark överförs från kvartersmark till allmän platsmark. Del av Gränsholmen 1, Kummelholmen 1, Svanholmen 1 och Kullholmen 1 överförs till Skärholmen 2:1.



Aktuella fastighetsregleringar inom del 2. Röd = mark överförs från allmän platsmark till kvartersmark. Blå = mark överförs från kvartersmark till allmän platsmark. Del av Brännholmen 1 och Puttisholmen 1 överförs till Skärholmen 2:1.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Inom planområdet föreslås följande gemensamhetsanläggningar bildas:

- gemensamma parkeringsgarage inom bostadskvarter och
- gemensamma gårdar för bostadskvarter.

Gemensam sopsugsanläggning kan komma att bli aktuell för bostäderna i planområdet. Huvudmannaskapet för anläggningen kan komma att bli i form av en samfällighetsförening för en gemensamhetsanläggning med ingående fastigheter.

Gemensamhetsanläggningarna bildas i samband med fastighetsbildning för tillkommande bostadsfastigheter.

Ledningsrätter

Inga ledningsrätter finns inom planområdet.

Servitut

Svanholmen 1 belastas av avtalsservitut för vatten- och avloppsledningar, akt 0180IM-05/18024.1 och avtalsservitut för fjärrvärmeledningar, akt 0180IM-05/23324.1.

Gränsholmen 1 belastas av avtalsservitut för förbud Värmecentral mm, akt 01-IM2-69/5144B.1.

Kummelholmen 1 belastas av avtalsservitut för ledning mm, akt 01-IM2-69/5143.1.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Genomförandet av detaljplanen innebär investeringskostnader för Staden i form av bland annat ombyggnation av Vårbergsvägen, utbyggnad av gator inom föreslagen ny struktur, omfattande ledningsomläggningar samt investering i ny torgplats.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Staden avser att upplåta kvartersmarken för bostäder inom detaljplanen med tomträtt, för bostäder som upplåts med hyresrätt, alternativt sälja marken, för bostäder som upplåts med bostadsrätt.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan Staden och ledningsägare. Nyanläggning av ledningar för den tillkommande bebyggelsen bekostas av respektive

ledningshavare och finansieras med anslutningsavgifter från kommande brukare.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB svarar för projektering och utbyggnad av ledningsnätet. Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnad av gata och park på allmän plats. Exploatörerna ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

Fastighetsbildning

Staden bekostar fastighetsbildning då marken ska upplåtas med tomträtt. För den kvartersmark som ska säljas ansvarar exploatören för att bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

El och tele m.m.

Exploateringskontoret står för kostnader av eventuell flytt av ledningar inom blivande kvartersmark. Respektive byggaktör bekostar anslutning till ledningsnät för el och tele m.m.

Grönkompensation

Planförslaget medför att naturmark tas i anspråk. Som kompensation för exploateringen kommer ekonomiska medel avsättas för grönkompensation. Lämplig grönkompensation kommer att utredas i det fortsatta arbetet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns omfattande system utbyggda för vattenförsörjning och avledning av spillvatten och dagvatten. Permanent teknisk försörjning kommer att ansluta till befintliga ledningsnät i området. Omläggningar av befintliga ledningar kommer att behöva ske med anledning av genomförandet av planen.

Dagvatten

Det pågår en utredning gällande hur dagvattenledningsnätet påverkas av planerad flytt av Vårbergsvägen och av tillkommande bebyggelse inklusive en grov kapacitetsbedömning och framtagande av förslag på åtgärder för ledningsnätet. Utredningen förväntas vara klar under hösten 2017.

El/Tele

Teknisk försörjning kommer att ansluta till befintliga ledningsnät i området.

Fjärrvärme

Teknisk försörjning kommer att ansluta till befintliga ledningsnät i området. Omläggningar av befintliga ledningar kommer att behöva ske med anledning av genomförandet av planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft.