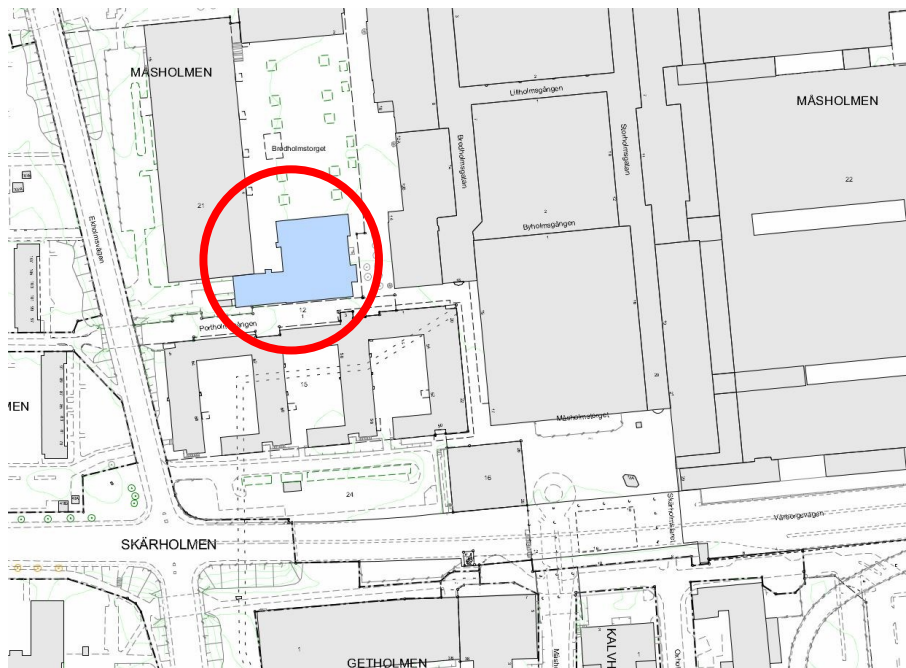


Planbeskrivning Detaljplan för del av Måsholmen 21 i stadsdelen Skärholmen, S-Dp 2017-09751



Planområdets lokalisering.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planen syftar till att uppföra en ny byggnad för kontor, verksamheter och bostadsändamål. Publika ändamål som kontor och verksamheter ska rymmas i en ny byggnadsvolym med ungefär samma fotavtryck som befintlig byggnad. För att möjliggöra den nya byggnaden behöver den befintliga byggnaden rivas, varpå ett nytt hus med totalt 21 våningar från markplan och något mindre fotavtryck är tilltänkt. Det nya höghuset kommer att utgöra ett landmärke i Skärholmen.

Planprojektet är en del av Fokus Skärholmen, som är ett projekt som syftar till att främja social hållbarhet genom att ta ett helhetsgrepp på utvecklingen av Skärholmen, Bredäng, Sättra och Vårberg.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanenens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Samråd	21 november – 19 december 2018
Granskning	1:a kvartalet 2019
Antagande	2:e kvartalet 2019

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	6
Handlingar	6
Planhandlingar	6
Utredningar och underlag	6
Medverkande	7
Fokus Skärholmen	7
Mål och stadsbyggnadsstrategier	7
Planens syfte och huvuddrag	9
Plandata	9
Läge, areal, markägoförhållanden	9
Tidigare ställningstaganden	10
Vision	10
Översiktsplan	10
Program	11
Detaljplan	11
Pågående detaljplanearbete	11
Kommunala beslut i övrigt	11
Markanvisning	11
Förutsättningar	12
Skärholmens övergripande stadsmiljö	12
Skärholmen centrum	12
Befintlig bebyggelse inom planområdet	13
Stads – och landskapsbild	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	14
Service	15
Skola och förskola	15
Kommersiell och offentlig verksamhet	15
Gator och trafik	15
Kollektivtrafik	15
Geotekniska förhållanden	16

Markförhållanden.....	16
Markradon.....	16
Hydrologiska förhållanden.....	16
Översvämningsrisker	16
Vattenskyddsområde.....	17
Miljö kvalitetsnormer för vatten	17
Störningar och risker.....	17
Luft.....	17
Buller.....	17
Planförslag.....	18
Gestaltungsprinciper	20
Bebyggelse.....	20
Förgårdsmark	21
Trafik.....	23
Gång- och cykeltrafik	23
Tillgänglighet.....	23
Angöring med fordon.....	24
Parkering.....	24
Teknisk försörjning.....	25
Vattenförsörjning, spillvatten	25
Energi.....	25
El och tele	25
Avfall	25
Dagvatten	25
Räddningstjänst.....	26
Konsekvenser.....	26
Behovsbedömning.....	26
Miljö kvalitetsnormer för vatten	26
Stadsmiljö	26
Stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö.....	27
Störningar och risker.....	27
Buller.....	27
Översvämningsrisker	28
Dagvatten	28

Ljusförhållanden och lokalklimat	28
Vindförhållanden	30
Barnkonsekvenser	30
Tidplan	30
Genomförande.....	30
Organisatoriska frågor	30
Ansvarsfördelning.....	30
Huvudmannaskap.....	31
Avtal.....	31
Verkan på befintliga detaljplaner.....	31
Fastighetsrättsliga frågor.....	31
Fastigheter och ägoförhållanden	31
Användning av mark.....	32
Fastighetsbildning	32
Servitut och gemensamhetsanläggningar.....	32
Ekonomiska frågor	33
Vatten och avlopp	33
Fastighetsbildning	33
El och tele m.m.	33
Genomförandetid	33

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

- *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen*, Stockholms stad, maj 2017
- *Integrerad Barnkonsekvensanalys – Vårberg, Skärholmen, Sättra, Bredäng. Steg 1: Kartläggning. Tillhörande Fokus Skärholmen*, Stockholm stad och Ramböll, 2016-09-06.
- *Bästa Platsen! Tyck till om Skärholmen, Bredäng, Sättra 6 Vårberg, PM – Sammanställning av webbenkät – dialog 2.0 – Fokus Skärholmen*, SpaceScape, 2016-06-10 samt hemsida: <http://dialog.spacescape.se/skarholmen/>
- *Fokus Skärholmen – PM övergripande dagvattenförutsättningar*, Structor, 2016-05-09
- *Fokus Skärholmen – PM2*. Structor, 2016-06-23 (dagvatten)
- *Stråk- och strukturutredning – Fokus Skärholmen*, Tyréns. 2016-09-11
- *Fokus Skärholmen – Parkeringstal*, Tyréns. 2016-08-22
- *Stadsrumsanalys - Vårberg–Skärholmen–Sättra-Bredäng, SpaceScape, augusti 2017*
- *Integrerad barnkonsekvensanalys för Stockholmhems huvudkontor, del av Måsholmen 21 - Steg 2: Framtagande av förslag, iterio*, 2018-05-08
- *Bullerutredning Stockholmhems, Nytt HK Skärholmen*, ACAD, 2018-03-19
- *Geotekniskt utlåtande, Del av Måsholmen 21, Skärholmen-Stockholm stad*, Tyréns 2018-04-10
- *Stockholmhems, Nytt HK Skärholmen, PM Dagvatten*, Structor, 2018-05-09
- *Kulturmiljöanalys, kv Måsholmen 21, Skärholmen C*, AIX 2018-04-26.
- *Skärholmen centrum & Bredholmstorget, Platsanalys med social hållbarhet i fokus*, Urban Minds 2018-04-27
- *Vindkomfortstudie för område kring del av Måsholmen 21 i Skärholmen, Stockholm*, SMHI Rapport nr 2018-12, 2018-05-09

- *PM Parkering, för del av Måsholmen 21, Skärholmen WSP*
2018-05-22
- *Solstudie för del av Måsholmen 21, Skärholmen,*
Stockholmshems nya huvudkontor, Söderberg Stockholm

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Nina Mjaaland och kartingenjör Oscar Jarheim, stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Malin Sandström, Hanna Lindh, Per Quist, Mohammed Al Kamil och Olga Ekblom från exploateringskontoret ingått.

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 stadskvaliteter. 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

Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen beskriver mål för framtidens Skärholmen samt stadsbyggnadsstrategier som ska förverkliga målen. Strategierna omsätts i de detaljplaner som arbetas fram.

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 läggs till.
- *Levande och innehållsrik:* Skärholmen är en stadsdel där alla får plats och kan känna tillhörighet – som är öppen, inbjudande, lever 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 för socialt hållbart Skärholmen

- *Allsidiga boendemiljöer:* Skärholmens bebyggelseområden är idag funktionsseparerade. 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. Promenadvänliga gator och trygga gångstråk bildar 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 utan 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. 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.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en ny byggnad innehållande bostäder (cirka 100 stycken), kontor, lokaler för kultur- och centrumändamål samt plats för en elnätstation. Planen syftar även till att genom planstruktur och byggnadens utformning skapa förutsättningar för en socialt hållbar stadsmiljö. Byggnadens gestaltning av fasader och tak ska karaktäriseras av en mycket hög arkitektonisk kvalitet. Särskild omsorg ska läggas på gestaltning av bottenvåningarnas fasader och entrépartier, med utgångspunkt i en gestaltning som bidrar till ett variationsrikt och arkitektoniskt avgränsat offentligt rum. Bottenvåningarna ska även ges ett innehåll som stödjer det offentliga stadslivet. Planen syftar också till att säkerställa vistelseytor inom kvarteret genom att tak utformas som takterrasser. För att möjliggöra orienterbara och gena gång- och cykelkopplingar i området, mellan olika nivåer, säkerställs även en allmän gång- och cykelbana på kvartersmark.

Förslaget innebär ett 21 våningar högt hus, som till viss del står på en lägre byggnad om tre våningar. Det höga huset ska i huvudsak innehålla bostäder och den lägre kontor- och kulturverksamhet.

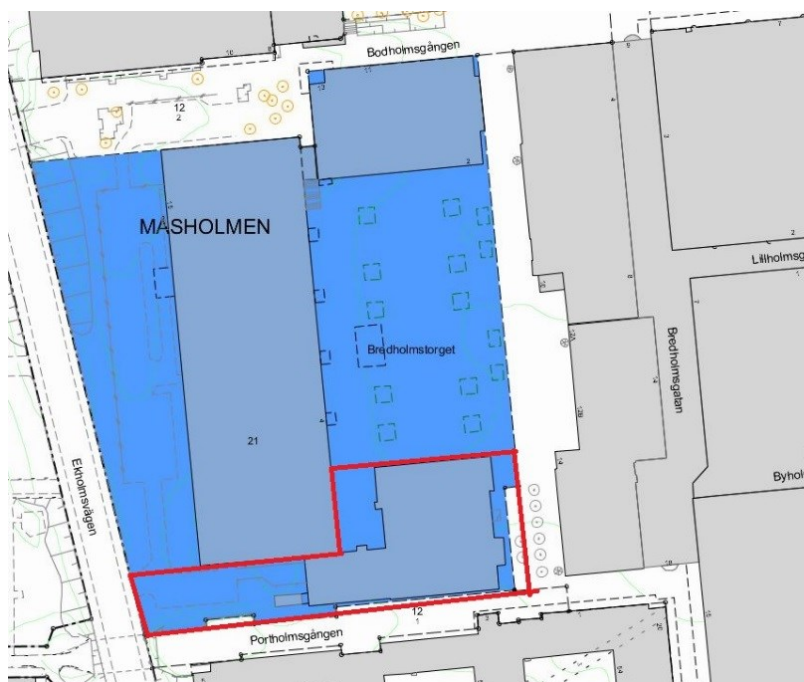
Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Måsholmen 21.

Fastigheten ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Aktuell fastighet ligger strategiskt placerad mitt i Skärholmens centrum och är inrymd mellan Portholmsgången i söder, Ekholmsvägen i väster, Bredholmstorget i norr och Skärholmen Centrum i öster.



Del av Måsholmen 21 som ingår inom planområdet, vars ungefärliga avgränsning är markerat med röd linje. Dagens utbredning av Måsholmen 21 är markerad i blå färg.

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

Översiktsplanen 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 stadsbyggnandet ska satsningar riktas till ett antal fokusområden varav Skärholmen är ett av dessa. Social hållbarhet är en särskilt viktig utgångspunkt i utvecklingen av stadsdelsområdet.

Det är angeläget att ta tillvara de stora stadsutvecklingsmöjligheter som finns och ytterligare utveckla Skärholmen och dess centrum, både som lokal och regional

målpunkt med institutioner för kultur och mötesplatser, kollektivtrafik, handel och service. De många verksamheter som redan finns behöver lyftas fram. Att tillföra kontor och andra arbetsplatser är angeläget för att bidra till fler arbetsplatser i söderort. På så vis kan en jämnare fördelning av arbetsplatser tillskapas samt stadsmiljöer som lever över dygnet. Fler verksamhetsentréer behövs i bottenvåningarna liksom fler verksamheter som även har kvällsaktiviteter, till exempel för konst, kultur och civilsamhälle.

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.

Detaljplan

Måsholmen 21 är del av *pl. 6235 Stadsplan för Skärholmen Centrum* (1964) och avsatt för *Gymnasium, fackskola*.

Pågående detaljplanearbete

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2015 att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015-17268).

I närområdet kring Skärholmen centrum pågår, förutom Måsholmen 21, detaljplanarbete för Skärholmsdalen och Vårbergsvägen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen fattade i februari 2013 beslut att huvudkontoret för AB Stockholmshem ska lokaliseras till centrala Skärholmen. Aktuell detaljplan har startats inom ramen för start PM för Fokus Skärholmen.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade i augusti 2017 att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Måsholmen 21 till AB Stockholmshem.

Förutsättningar

Skärholmens övergripande stadsmiljö

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. Karaktäristiskt för stadsdelarna är den kuperade terrängen som styrte utformningen av bebyggelsegrupper och vägar. Centrum placerades vid tunnelbanestationen, flerbostadshus lades i en 500 meters radie från stationen och längre ut byggdes 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 i Skärholmen eftersom stora områden är ursprungliga och endast mindre kompletteringar har 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 överdimensionerade vägar bildar barriärer i stadsstrukturen. Därtill är bebyggelsestrukturen storskalig med stor andel slutna och monotona bottenvåningar längs viktiga rörelsestråk. Gång- och cykelnätet är trafiksäkert men kan många gånger upplevas otryggt då det främst löper genom större parkstråk utan bebyggelse. Stadsmiljön behöver bli mer sammanhängande och funktionsblandningen öka, så att större delar av stadsdelarna kan upplevas levande och trygga under fler timmar på dygnet.

Skärholmen centrum

Skärholmen är planerat som ett stadsdelsgruppcentrum för de närliggande stadsdelarna Bredäng, Sättra och Vårberg. Planerna är starkt påverkade av sin tids syn på bilismen och den stora centrumanläggningen med parkeringshus, initialt för 4000 bilar, utgör navet i stadsdelen. Det kuperade landskapet styrde stadsplanerna och påverkade såväl bostadsområdenas utformning som placering.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Planområdet är helt bebyggt och hårdgjort. Inom planområdet finns idag en skolbyggnad, ett annex till skolans huvudbyggnad som ligger i direkt anslutning till planområdet. Byggnaden är avsedd att rivas. Befintlig elnätstation lokaliserad i byggnadens östra fasad behöver flyttas.



Måsholmen 21 med ungefärligt planområde markerat i blått.



"Annexet" markerat med röd ruta, Källa Stadsmuseet

Stads – och landskapsbild

Merparten av bebyggelsen i Skärholmens centrum är belägen på relativt plan mark i en dalgång. Centrumsområdets byggnader

håller en jämn våningshöjd och husen ligger tätt i jämförelse med närbelägna områden. Husen är i regel tre till fyra våningar höga, bortsett från serviceboendet i syd och bostadshotellet vid Skärholmstorget, som båda är någon våning högre. Gaturummen är smala och utgörs nästan uteslutande av hårdgjord yta. De större vägarna, Ekholmsvägen och Vårbergsvägen, löper upphöjda i förhållande till den omgivande bebyggelsen.

Skolans utemiljö inom Måsholmen 21 utgörs av Bredholmstorget som ligger strax invid Skärholmstorget och är i dagsläget lite befolkat under hela dygnet. Byggnaderna runt torget är i huvudsak slutna till sin karaktär med ett fåtal entréer. Till planområdet leder två stråk. Ett stråk leder längs med Bredholmstorget och Portholmsgången. Brist på aktiva bottenvåningar och en labyrintisk struktur gör att området kring planområdet upplevs som en otrygg del av Skärholmen centrum.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastigheterna runt Skärholmen centrum är klassificerade av Stadsmuseet utifrån kulturhistoriskt värde. Grön färg innebär att fastigheten och dess bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gul färg innebär att fastigheten och dess bebyggelse är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde.



Kulturhistorisk klassificering med aktuell byggnad som avses rivas markerad med röd ruta.

Annexet till skolan som är avsett att rivas bedöms mer tålig för förändring än skolans huvudbyggnad då den tillkom något senare och har genomgått flera utvändiga förändringar.

Service

Skola och förskola

I närområdet finns grundskolor och gymnasium. Behovet av skolplatser tillgodoses i befintliga och planerade skolor i Skärholmen.

Det finns flera förskolor i närheten. Förskola kan inte inrymmas inom projektet och planområdet, så förskolebehovet behöver tillgodoses utanför planområdet.

Kommersiell och offentlig verksamhet

I Skärholmens centrum finns ett rikt utbud av både offentlig och kommersiell service. Här finns bland annat köpcentrum, bibliotek, biograf, ungdomsgård, vårdcentral och tandvård, kyrka och moské, teater samt sim och idrottshall.

Gator och trafik

Centrumsområdet omges av tre större gator, Ekholmsvägen i väst, Vårbergsvägen i syd och Skärholmsvägen parallellt med E4:an i öst. Genom områdets trafikseparering består gaturummen inom centrumområdet av gångfartsgator, med undantag av angöringsgatan och vändplanen Bodholmsgången.

Tillfarten till aktuellt planområde sker via Ekholmsvägen. Ekholmsvägen är en huvudgata med överdimensionerad trafikyta för bilar. Trafikflödet är uppemot 7 500 fordon/dygn. Gatan har gångbanor på ömse sidor och ett flertal anslutningar.

Kollektivtrafik

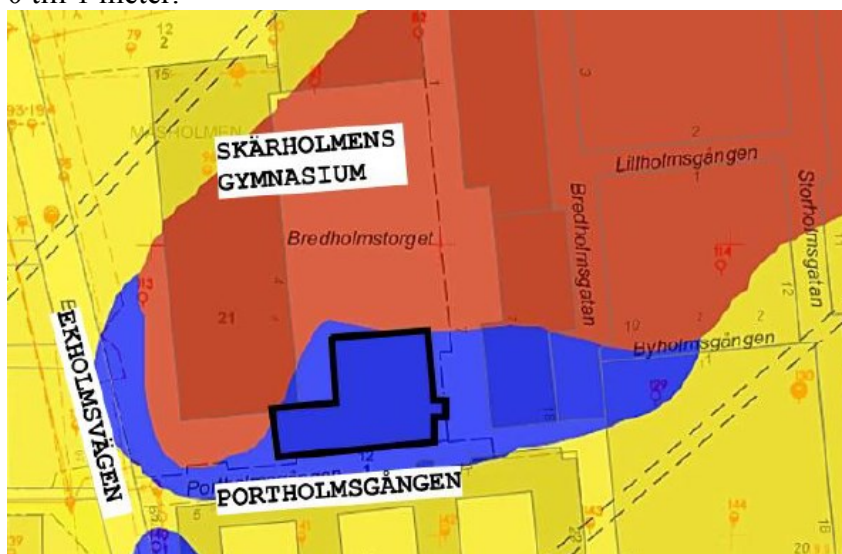
Vid Skärholmens centrum knyts stomtrafiken för buss med övriga busslinjer samt tunnelbanans röda linje. Bytespunkten klassas även som en regional målpunkt tillsammans med Kungens Kurva i grannkommunen Huddinge.

Planerade linjer för Spårväg syd skapar ännu bättre förutsättningar för utveckling i området genom att knyta ihop de regionala stadskärnorna Flemingsberg och Kungens kurva/Skärholmen samt knutpunkterna Fruängen och Älvsjö.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består av morän (blå färg på kartan) och berg eller ytnära berg (röd färg på kartan). Förväntat djup till berg varierar mellan 0 till 1 meter.



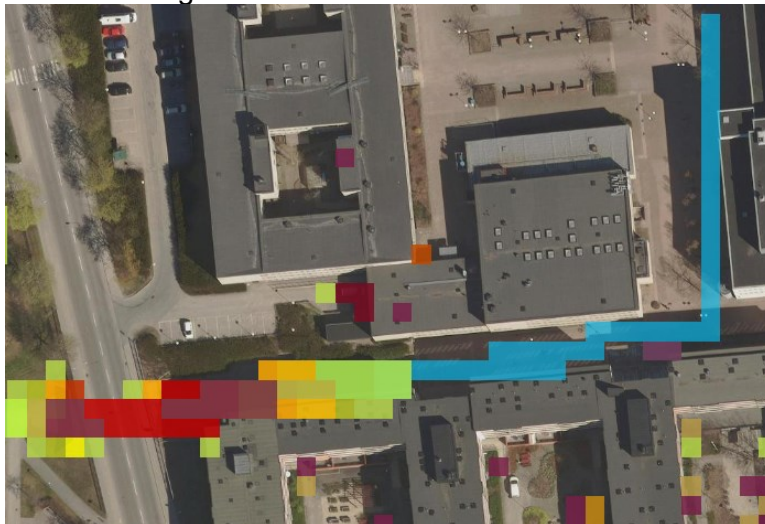
Byggnadsgeologiska kartan över aktuellt område.

Markradon

Marken bedöms ha höga radonvärden. I samband med planens genomförande ska utredningar av markradon genomföras.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker



Källa: Stockholms stad

Direkt utanför planområdet, i tunneln under Ekholmsvägen, är det hög sannolikhet för vattenansamling under stora skyfall. Färgskalan i kartan ovan illustrerar mängd och sannolikhet för vattenansamling. Från ljus färg som illustrerar liten sannolikhet till mörka färger som illustrerar stor sannolikhet. Röd färg i tunnel hänvisar till möjligheten för över 1 meter vattendjup vid extremväder.

Vattenskyddsområde

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Mälaren-Rödstensfjärdens tillrinningsområde. Mälaren-Rödstensfjärdens är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv. Den ekologiska statusen är idag ”god status”. Miljökvalitetsnormen ”god ekologisk status” ska uppnås till år 2021, vilket innebär att normen uppnås. Den kemiska statusen uppnår idag ”ej god status”. Miljökvalitetsnormen ”god kemisk status” ska uppnås till år 2021.

Störningar och risker

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras inom planområdet. Halten av partiklar PM 10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller

Planområdet exponeras för bullerregn från E4/Södertäljevägen.

Takfläktar på närliggande fastigheter ska beaktas under projektering av byggnader. Det gäller först och främst avluft, friskluftsintag samt kylmedelkylare från Skärholmens galleria och Skärholmens gymnasium.



Bild där närliggande friskluftsintag och kylmedelkylare är markerade i gult.

Planförslag

Planförslaget består av en byggnad med ca 3000 kvm kontor och verksamheter i en sockelbyggnad på tre våningar med en smalare byggnadsdel med huvudsakligen bostäder ovanpå.

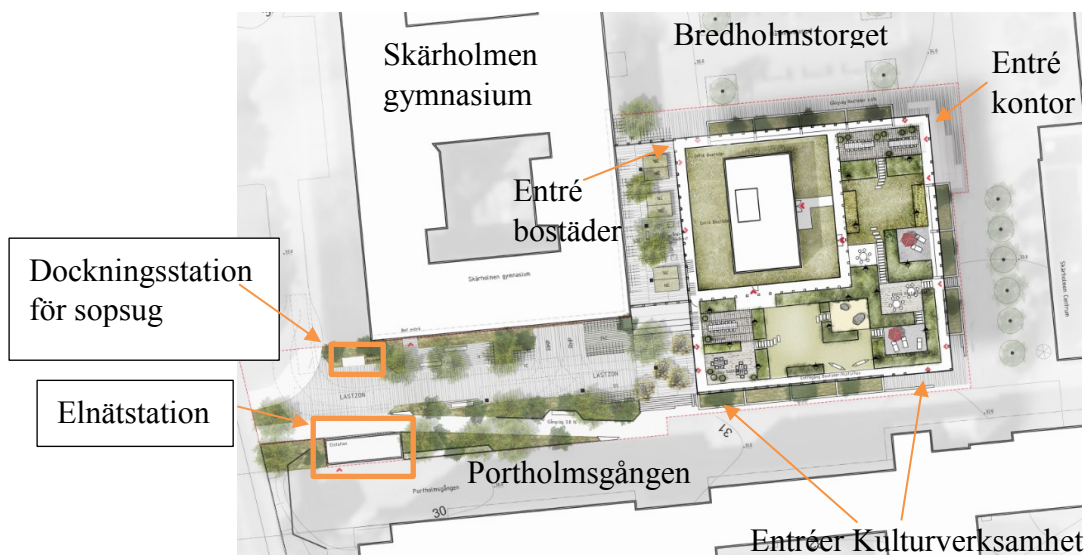
Den nya bebyggelsen tillför ytor för ca 300 arbetsplatser och cirka 100 bostäder, vilket skapar förutsättningar för liv över dygnets alla timmar och vitaliserar en del av centrum som idag kan upplevas som folktom och otrugg.

Projektets vision är att byggnaden dels ska utgöra en gestalt och symbol för det 'nya' Skärholmen genom stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen, dels en riktninggivare och markör för stadsdelen på långt avstånd.

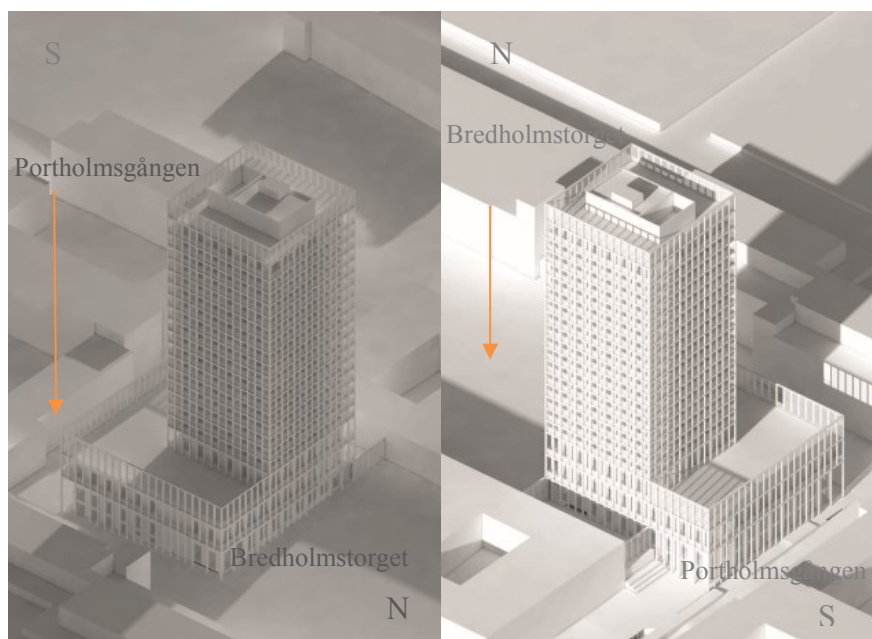
Ny bebyggelse

Den nya byggnaden placeras inom samma fotavtryck, men är något mindre än den befintliga byggnaden som avses rivas. Byggnaden kan i grova drag delas in i två volymer. En sockelbyggnad i suterräng med två våningar mot Bredholmstorget respektive tre våningar mot Portholmsgången. I byggnadsdelen ska inrymmas lokaler för kontor och kultur samt entréer till bostäderna. På sockelbyggnaden är ett bostadshus tänkt resa sig. Sammanlagd höjd, från marknivå på Portholmsgången, är 21 våningar. Sockelbyggnadens skala samspelar med den omgivande lägre centrumbebyggelsen. Entréer till kontor respektive bostäder är föreslagna att placeras mot Bredholmstorget och entré till lokaler för kultur mot Portholmsgången. Sockelbyggnadens entréer möter befintliga

marknivåer och orienteras till byggnadens hörn. Det innebär att huvudentré för kulturverksamhet kommer att ligga en våning under kontorsingången. Mellan bostadsentrén mot Bredholmstorget och entré för kulturverksamhet mot Portholmsgången skiljer en våning.



Situationsplan



Källa: Söderberg Söderberg Stockholm

Gestaltungsprinciper

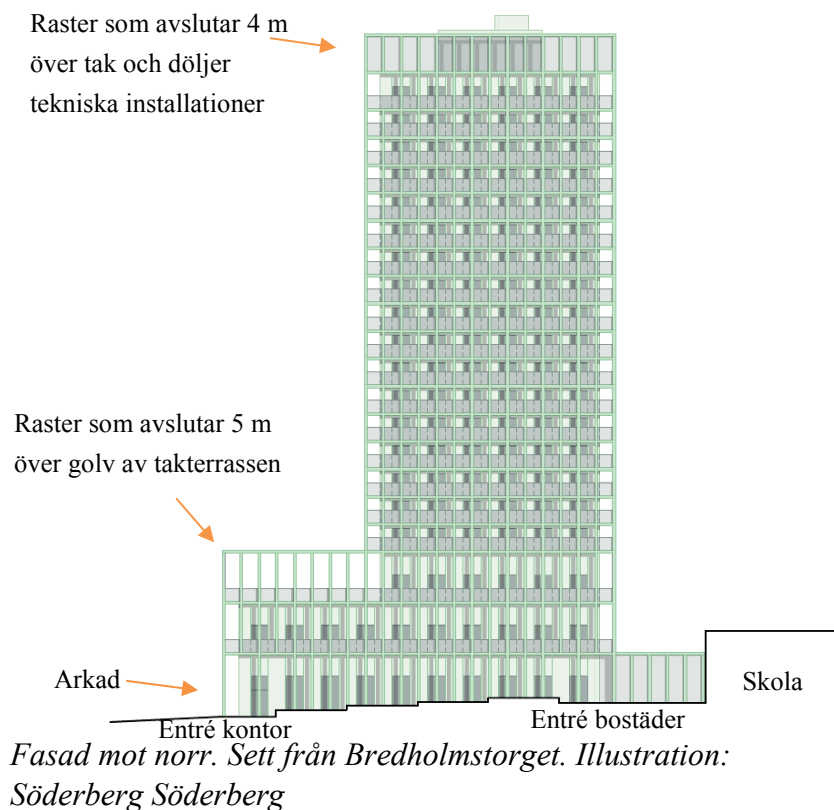
Bebyggelse

Det höga huset föreslås ges ett uttrycksfullt uttryck och är tänkt att bli ett tillägg av samtida arkitektur i stadsbilden, med omsorg på detaljutförande och val av material som håller över tid.



Fasad mot norr sett från Bredholmstorget med Skärholmen gymnasium till höger och köpcentrum till vänster (Skiss från Söderberg Söderberg)

Hela byggnaden ska omges av balkongband med transparenta glasräckor som binds samman av ett finmaskigt, ljusst fasadraster. Första horisontala rastret ligger vid första balkongbandet på +40,5 meter ovan nollplanet och utgör taket på en arkad som går runt hela huset. Både på den nedre byggnadsvolymen och på bostadstornet avslutas rastret med att sträcka sig 4 meter över sista våningen vilket döljer det mesta av tekniska installationer på bostadshuset och ger huset ett enhetligt helhetsuttryck. Taket på den lägre byggnadsvolymen består i sin helhet av vistelsesytor.



Entréer ska vara tydligt markerade. I bebyggelseförslaget har varje entré markeras med öppna ytor belagda med sten i mönsterverkan. Bostäderna, kontoret och kulturlokalerna får varsin entré som ger intrycket av att husets vänder sig mot alla omkringliggande stadsrum.

Taket till den lägre byggnadsdelen på tre våningar ska utformas som takterrass med sociala ytor. Takterrasserna på våning fem och sex är planerade att användas av kontorspersonal, medan våning sju är avsedd för boende. Takterrasserna förslås utgöras av trädäck med möblemang och större kärl för buskträd. På bostadsterrassen förslås också en större gräsmatta.

Förgårdsmark

Förgårdsmarken mot Portholmsgången och Bredholmstorget samt stråket mellan dessa, förslås till stor del bestå av grönskande träflak i olika nivåer som följer terrängen en halv meter över marken. Flaken fylls med både marktäckande buskar och perenner, solitärbuskar och klätterväxter som leds upp

på husets fasadssystem. Flakens kanter utförs i trä och är tänkta att bjuda in förbipasserande till att sitta ned.

På ytan mellan den nya byggnaden och befintlig skolbyggnad möjliggörs ett skyddat gårdsrum med större träd, cykelparkeringar och gemensamhetsytor och möjligheter till småbarnslek.

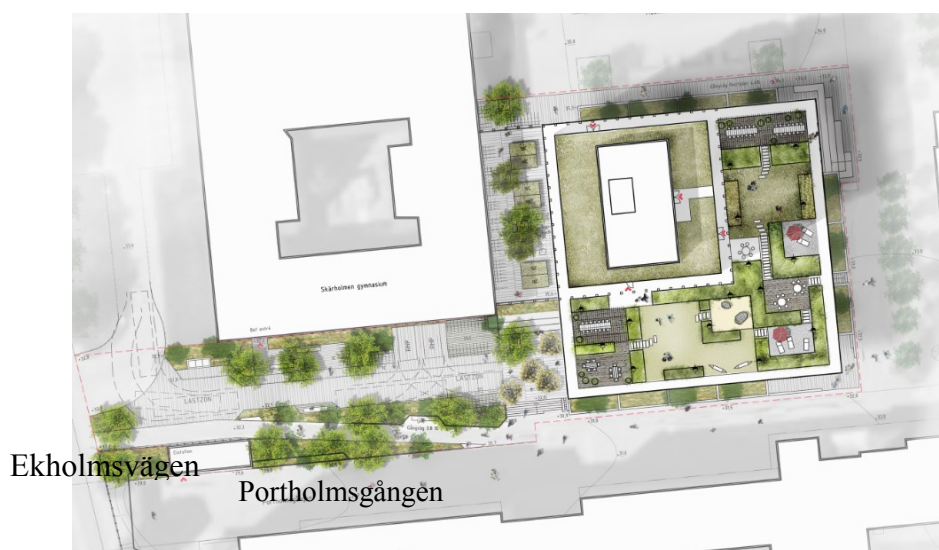
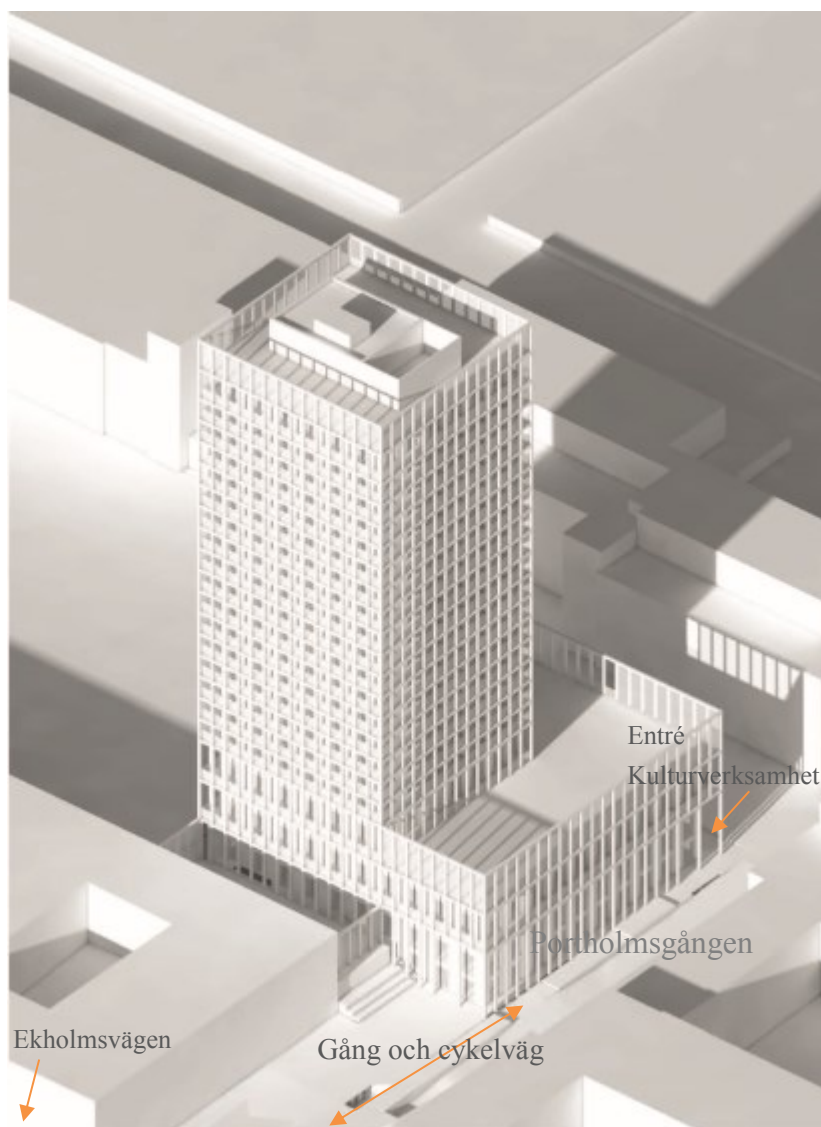


Illustration av byggnadens takterrasser och gröna takdelar, Urbio.



Södra sidan med nya gångvägen (Källa: Söderberg Söderberg)

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Bredholmstorget förblir skolgård/torgyta och Portholmsgången kvarstår som gångstråk. Kontorslokalerna och bostäderna kommer få entréer mot Ekholmsvägen och Bredholmstorget. Entréer mot Bredholmstorget och Portholmsgången utgör huvudentréerna för de som färdas kollektivt, cyklar eller går. Ett allmänt gång- och cykelstråk möjliggörs genom fastigheten och kopplar Portholmsgången till Ekholmsvägen.

Tillgänglighet

Planen möjliggör att fullgod tillgänglighet kring entréer.

Angöring med fordon

Angöringen till det nya kontoret delas med infart till parkeringen för Skärholmens sim- och idrottshall, Stadsteaterns parkering samt gymnasiets parkering.

Angöring med bil ska ske via befintlig tillfart mot Ekholmsvägen. Anordningen justeras något jämfört med dagens situation som en följd iordningställande av gång- och cykelramp. Transporter till planområdet liksom sophantering ska nyttja denna anslutning.

Parkering

Inom planområdet kommer inga parkeringsplatser för bilar att anläggas. En tillgänglig parkering anordnas mot Ekholmsvägen.

Parkeringsbehovet för kontor och bostäder tillgodoses i befintligt parkeringsgarage (P6) vid Äspholmsgränd genom parkeringsköp. Angöring till garaget sker via Ekholmsvägen och entré för gående finns mot Skärholmsterrassen, cirka 300 meter från planområdet.

Parkeringarna P2 och P3 har båda uthyrda platser och platser öppna för besökare mot avgift. Centrumets parkeringshus samt P1 är korttidsparkering som regleras med p-skiva.



Lokalisering av parkeringar samt delad inkörning till P2 och angöring.

Med 3 cykelparkeringar/100 kvm BTA för bostäderna och 10 platser/1000 kvm för kontor är behovet av ca 270 cykelparkeringar varav 220 avsedda för bostäderna och 50 för kontoret. Inom planområdet finns ca 160 cykelparkeringar inomhus och ytterligare ca 70 platser utomhus väl avskilda från skolgården i övrigt. En del av det återstående parkeringsbehovet kommer att kunna tillgodoses som långtidsförvaring i garaget. Det kan förväntas ett visst samnyttjande mellan bostädernas och arbetsplatsernas parkeringsbehov för cyklar eftersom behoven uppstår vid olika tidpunkter på dygnet, varför riktlinjer för parkering kan anses uppfylla även för cyklar.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Anslutning kan ske till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Energi

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärme.

El och tele

Byggnaden kan anslutas till befintligt telenät.

Planförslaget möjliggör att en elnätstation kan uppföras i planområdets västra del. Angöring sker via Portholmsgången.

Avfall

Avsikten är att anlägga en sopsugsanläggning för mobil tömning. Dockningsstation kan placeras väster om den befintliga skolbyggnaden. Miljörum för källsortering ska anordnas inom den nya byggnadens västra del, i anslutning till ytan för angöring mot Ekholmsvägen.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Omhändertagande av takvatten planeras ske lokalt med grönska i form av planteringar eller gröna tak på terrasserna. Takytor och omkringliggande mark avses i hög utsträckning bestå av vegetation för att minska den totala avrinningen. Takytornas vegetationsdelar föreslås vara en blandning av ängsytor med vattenhållande magasin i botten,

sedummattor och större kärl med buskträd. Bräddat takvatten från de hårdgjorda ytorna leds med invändiga stuprör ner till marknivå. Vatten i markytorna kring byggnaden leds där det är möjligt till skelettjordar runt trädgroparna. Anslutningspunkt till serviceanslutning ska ske i samråd med Stockholm Vatten.

Räddningstjänst

Byggnader med fler än 16 våningsplan ska utformas med hänsyn till analytisk dimensionering. Byggnadens brandskydd ska verifieras i planens granskningsskede.

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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Rödstensfjärden.

Stadsmiljö

Etablering av en ny byggnad vid Bredholmstorget har stor potential att bidra till en positiv utveckling på platsen. Genom att ta tillvara och bygga vidare på området och platsens befintliga värden kan detta bidra med kvalitéer till både närområdet och stadsdelen Skärholmen som helhet. Planen tillför ett byggnadselement som kan fungera som landmärke inom och till/från området och därigenom öka orienterbarheten och tydliggöra målpunkten Skärholmens centrum i topografin.

Planförslaget bidrar till ökad trygghet genom att tillföra en större variation av funktioner i området, som kan bidra till ökat flöde av människor under större delar av dygnet. Genomförd medborgardialog visar att ett önskemål från dagens invånare i Skärholmen, är att tillskapa fler och tydligare entréer till befintliga och nya verksamheter i bottenplan i byggnaderna kring Bredholmstorget. Planen svarar mot denna önskan genom att utveckla mer levande bottenvåningar och öppna upp verksamheternas bottenvåningar mot alla gaturummen.

Stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö

Den föreslagna byggnaden avviker från platsens rådande arkitektur, särskilt vad gäller byggnadsvolymen. Byggnadens skala bidrar med en tydligt avläsbar ny årsring i Skärholmens centrum. Byggnaden avviker från befintlig miljö vad gäller färgsättning och material.

Att möjliggöra för ett stort antal arbetsplatser i kombination med kulturverksamhet och ett stort antal lägenheter som ger underlag till ett levande stadsrum alla dygnets timmar är helt i linje med översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den nya bebyggelsen utgör en viktig del i att skapa en trygg och socialt hållbart miljö i Skärholmens centrum, och bedöms därför motivera en ändring av stadsbilden ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Störningar och risker

Buller

Det är i första hand bostadstornets östra och södra sidor som är utsatta för buller. Den höga bostadsdelen har ekvivalenta ljudnivåer över 60 dB(A) vid fasader mot söder och öster. Bullerskyddande åtgärder på fasad mot öster och väster krävs för att riktvärden för den ekvivalenta ljudnivån ska kunna uppfyllas. Balkonglösningar med 1,3 meter högt tätt räcke och ljudabsorberande tak föreslås för att sänka bullernivån vid fasad. Den maximala ljudnivån vid bostadsbyggnadens fasad uppfyller riktvärden för nattetid. Med bullerdämpande skärmar runt takterrasser kan riktvärden för ekvivalent ljudnivå på uteplatser uppfyllas.

Översvämningsrisker

Översvämningsrisker bedöms inte öka. Den nya byggnaden har mindre fotavtryck än befintlig byggnad och mer vattenabsorberande grön yta tillförs i jämförelse med idag.

För att minimera risk att vattenansamling vid tunneln under Ekholmsvägen påverkar planerad elnätstation är det viktigt att elnätstationens höjd över tunnelns lågpunkt beaktas och anpassas till lämplig höjd. Detta kommer utredas vidare inför granskning.

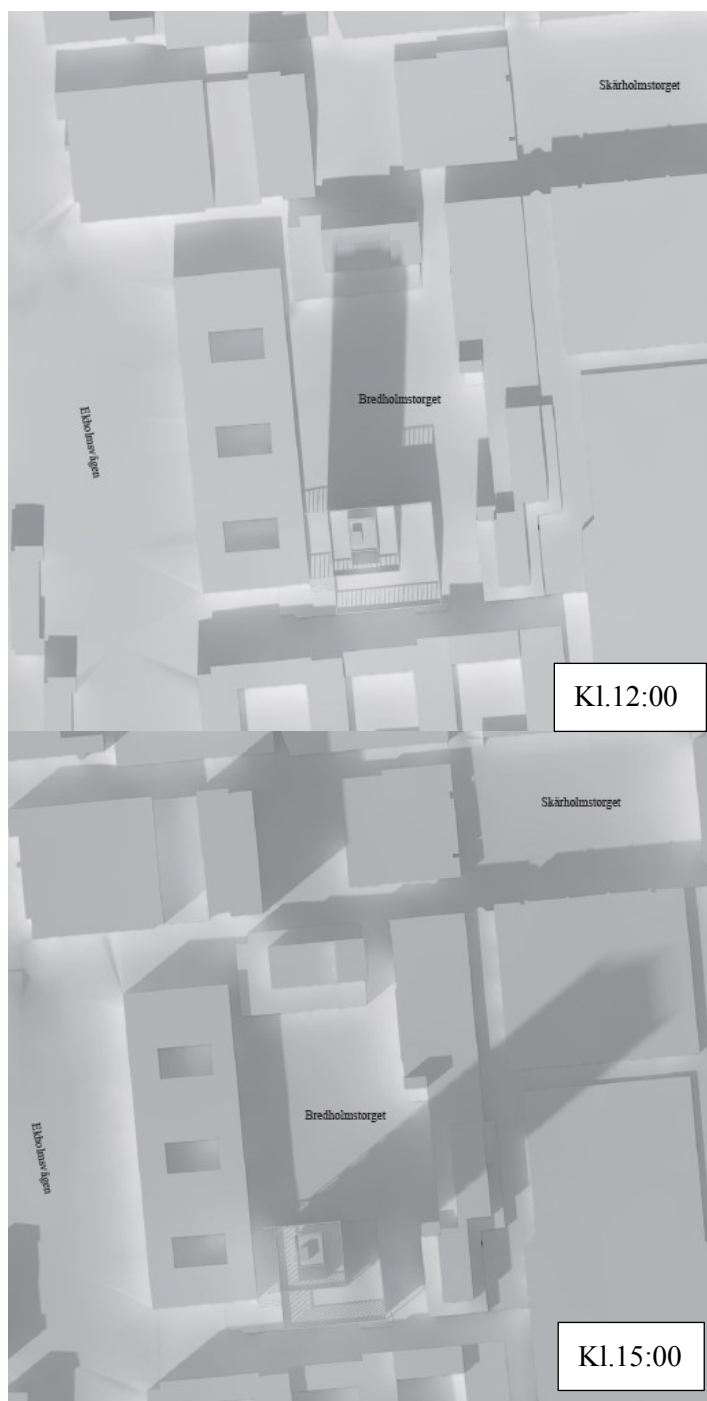
Dagvatten

Åtgärdsnivån på rening och fördröjning av 20 mm nederbörd antas säkerställa att närsalt- och föroreningsbelastning från fastigheten minskar i samband med planerad exploatering. Dagvattenhantering inom fastigheten går ut på att eftersträva att all avrinning leds genom ett filtrerande material innan det via serviceanslutningen släpps ut på det kommunala ledningsnätet.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Planförslaget innebär att antalet soltimmar på Bredholmstorget kommer minska. Störst påverkan ses vid vår- och höstdagjämning. (se nedan)





Ljuförhållanden på Bredholmstorget vid vår- och höstjämning från kl.10:00-15:00. Högst effekt ses vid kl. 11:00 (43%), kl.12:00 (49%) och kl.13:00 (37%)

Vindförhållanden

Den föreslagna byggnaden kommer påverka vindklimatet i närområdet i hög grad. Bredholmstorget har idag önskvärda vindförhållanden för långvarig vistelse men kommer efter planens genomförande till stora delar få ett vindklimat som klarar vindkomfortkriterierna för kortvarig vistelse. Både Portholmsgången och passagen mellan Bredholmstorget och Portholmsgången får en mindre del av ytan som inte har önskvärda förhållanden för långvarig vistelse. Platsen med de blåsigaste förhållanden flyttas dock från söder om passagen mellan Portholmsgången och Bredholmstorget till norra delen av passagen och väster om Portholmsgången. För alla tre studerade ytor är det sydostlig vind som ger störst förstärkning av vinden. Sydostvind hör inte till de vanligaste vindriktningarna.

Barnkonsekvenser

Projektet anses kunna medföra positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv. Aktiva bottenvåningar kan öka trygghetskänslan. Den utveckling av Portholmsgången som föreslås i planen är speciellt gynnsam vad gäller området runt tunnelmynningen som kommer bli mer öppen och översiktlig. Detta är en välanvänd skolväg för barn i området. Den nya kopplingen mellan Ekholmsvägen och Portholmsgången tillåter en genväg till busshållplatsen på Ekholmsvägen utan att behöva korsa bilväg.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanenens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Samråd	21 november – 19 december 2018
Granskning	1:a kvartalet 2019
Antagande	2:e kvartalet 2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av nödvändiga avtal och överenskommelser mellan staden och berörda bolag.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ.

Byggaktören ansvarar för att träffa en överenskommelse med tomträttsinnehavaren om försäljning av del av tomträttsfastigheten. Byggaktören ansvarar även för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark, samt erforderlig rivning av befintliga anläggningar. Byggaktör ska svara för genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Huvudmannaskap

Huvudman för allmän platsmark är staden.

Avtal

Överenskommelse om exploatering ska träffas mellan staden och byggaktören innan detaljplan antas. I avtal regleras bl.a. tillägg till tomträttsavtal, servitut för x-område samt genomförandet av detaljplanen, däribland utbyggande av allmänplatsmark samt återställande arbeten.

Innan detaljplanen antas ska avtal om försäljning av tomträttsfastigheten träffas mellan SISAB och AB Stockholmshem.

Rättigheter för befintliga ledningar ska säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6235 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar del av Måsholmen 21 och 12 som ägs av Stockholm stad. Måsholmen 21 är upplåten med tomträtt till SISAB.

Användning av mark

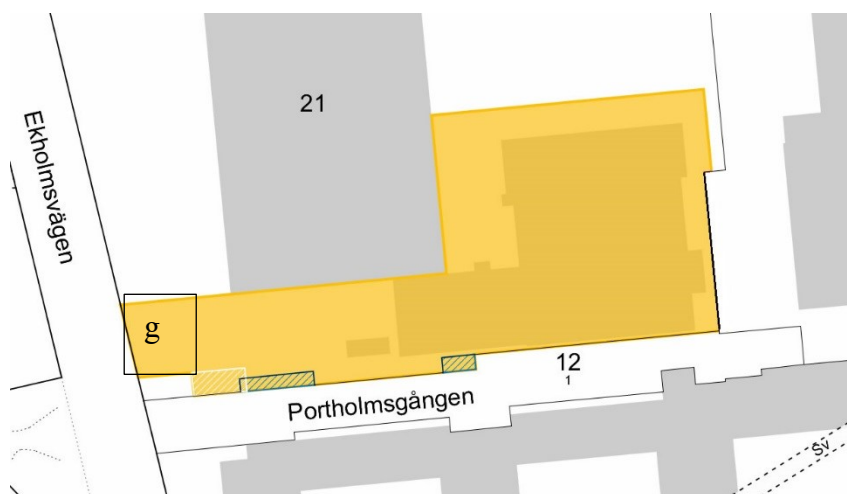
Inom kvartersmark möjliggör planförslaget markanvändning för bostäder, kontor och verksamheter. Del av kvartersmark ska vara allmänt tillgänglig.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Område utlagt för bostads-, centrum- och kontorsändamål mm avses utgöra en fastighet som bildas genom avstyckning från Måsholmen 21. Avtal om inskränkning av tomträtt ska ha upprättats och vara inskrivet som vilande i avvaktan på fastighetsbildning. Genom fastighetsreglering förs områden av Måsholmen 12 till den nya fastigheten.

Detaljplanen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning inom planområdet. En fastighet för elnätstation kan bildas genom avstyckning.



Figuren illustrerar aktuell fastighetsbildning. Inom planområdet bildas en ny fastighet för kontorsändamål mm (gult område). Den nya fastigheten tillförs mark från Måsholmen 12 (blått raster). En ny fastighet för elnätstation kan bildas (vitt raster).

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik är avsatt (x). Rätten kan säkras genom inrättande av avtalsservitut.

Markreservat för angöring av Måsholmen 21 från Ekholmsvägen över den nya fastigheten har avsatts (g). Rätten kan säkras genom

inrättande av servitut eller bildande av gemensamhetsanläggning i samband med lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Stadens har inga planerade åtgärder på allmän plats till följd av planen.

Byggaktören bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan Stadsbyggnadskontoret och byggaktören. Byggaktören står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt ska svara för genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Detta gäller även område markerat med x på plankartan.

Byggaktören svarar ekonomiskt för erforderliga ledningsflyttar inom den befintliga tomträtten Måsholmen 21.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB svarar för eventuell utbyggnad av VA-system till följd av tillkommande bebyggelse.

Fastighetsbildning

Kostnaden för fastighetsbildning, rättigheter m.m. ska i förhållandet mellan Skolfastigheter i Stockholm AB och byggaktören bäras av byggaktören.

El och tele m.m.

Flytt av befintlig elnätstation, till ny plats inom planområdet, bekostas av byggaktören och utförs av ledningsägaren. Respektive ledningsägare svarar ekonomiskt för samt ska genomföra utbyggnaden av ledning vid eventuellt erforderlig nerläggning.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.