

Program Stora Sköndal



Utveckling av Stora Sköndal

PM Stora Sköndals förutsättningar: ***Befintliga byggnader, bebyggelsestruktur och infrastruktur samt förslag till rivning***

Upprättad av Ebab Fastighetsutveckling AB

Författare:

Anna-Maja Jöhnemark
Thomas Järlö

Granskare:

Pontus Nilsson

2017-08-31

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	3
Bakgrund.....	3
Visionen om framtidens Stora Sköndal	5
Analys.....	6
Planetära gränserna	7
Markutnyttjande	8
Klimatförändringarna	10
Biologisk mångfald	13
Ändamålsenligt & lämplig bebyggelse	14
Tillgängliga byggnader	14
Inkluderande bebyggelsestruktur	17
Miljögifter i byggnader	19
Teknisk infrastruktur i området idag	20
Förvaltning & underhåll av byggnader	21
Skogsbyn.....	22
Ekbacken/Lövholmen.....	24
Berga	25
Kyrkbyn	27
Utomhusmiljöer	28
Nollalternativ	29
Förslag till rivning.....	30
Sammanfattande slutsats	33
Källor.....	35

Inledning

Stiftelsen Stora Sköndal ("Stora Sköndal") äger fastigheter om ca 70-80 hektar mark och vatten i ett område inom Sköndal, Stockholm. Området är beläget i en del av Sköndal som omsluts av Drevvikens vatten i söder, Sköndalsvägen och centrumbebyggelsen i väster och norr samt Norra Sköndal och Gamla Tyresövägen i norr samt Flatens naturreservat i öster.

Detta PM är en konsekvensanalys av Stora Sköndals område utifrån skick, standard och fysiska strukturella utmaningar med befintliga byggnader, teknisk infrastruktur och utomhusmiljöer. Konsekvensanalysen skall även övergripande redovisa olika ställningstaganden kring förslag på rivning av byggnader samt redovisa omfattning av föreslagen rivning. Mer detaljerad information om programområdet och generella förutsättningar samt aspekter utöver själva rivningen hänvisas till övriga programutredningar och beskrivs inte i detalj i detta PM.

Bakgrund

Inom området äger idag Stora Sköndal i stort sätt samtliga byggnader, teknisk infrastruktur (gator och media försörjning) samt park- och naturmark. Byggnaderna, som är omfattande till antalet och uppgår till ca 80-85 000 kvm, är uppförda under en lång tid, från sent 1600-tal och fram till nutida byggnader. Områdets infrastruktur och teknisk försörjning såsom ledningar, gatunät mm har även de succesivt under lång tid byggts ut, men i jämförelse med senare tillägg i form av byggnader är infrastrukturen i huvudsak äldre. Vidare så bedriver Stora Sköndal en rad olika verksamheter inom området i egna lokaler och byggnader. Till viss del hyr även Stora Sköndal ut lokaler ut till andra verksamheter, men i en begränsad omfattning. Utöver institutionsbyggnader och vårdbyggnader med verksamheter i finns det en stor mängd småhus och radhus. Dessa upplåtes, som alla bostäder i Stora Sköndal, med hyresrätt.

Stora Sköndal har sedan en tid tillbaka startat arbetet med att utveckla och modernisera fastighetsverksamheten och förvaltningen. Med anledning av detta har Stora Sköndal anlitat Riksbyggen för förvaltning av byggnader och mark inom området. I arbetet med att modernisera förvaltningen pågår även arbete med förvaltningsprocesser och dokumentation av byggnader och lokaler.

Stora Sköndal har under ett antal år haft ekonomisk begränsade möjligheter att långsiktigt underhålla och nyinvestera i byggnader och lokaler. Det finns ett stort och ackumulerat behov av att underhålla, modernisera och utveckla Stora Sköndals fastigheter inkl. byggnader.

Med anledning av ovan har Stora Sköndal tillsammans med kommunen påbörjat ett planprogram i syfte att studera förutsättningarna för att utveckla en ny stadsdel med nya byggnader och funktioner

inom området. I detta syfte har Stora Sköndal tagit fram en vision för hur området kan utvecklas i Vision för stadsbyggande i Stora Sköndal – nya möten på historisk mark.

I samband med planprogrammet studeras olika förutsättningar för att utveckla området. Detta har inneburit att Stora Sköndal har studerat olika möjligheter att behålla samt riva byggnader inom området. Utgångspunkten i detta har varit många bland annat hållbart stadsbyggande, att byggnaderna och lokalerna skall vara lämpliga för sitt ändamål, behovet av underhåll och investeringar, utnyttjandet av marken, kulturvärden mm i förhållande till visionen om att utveckla området i sin helhet.



Illustration över programområdet inringat med svart linje

Visionen om framtidens Stora Sköndal

I Stiftelsen Stora Sköndals *Vision för stadsbyggande i Stora Sköndal* är inkludering, variation och miljömedvetenhet ledande värdeord. För att uppnå dessa värden är den föreslagna strukturplanen och dess nya bebyggelse en förutsättning. Förslaget möjliggör en mer inkluderande stadsmiljö genom mer tillgänglig serviceutbud, attraktiv kollektivtrafiksörjning, fler levande platser för möten och social samvaro samt ökad trygghet genom att synas och bli sedd i större utsträckning. Den föreslagna bebyggelse skapar även bättre förutsättningar för att olika typer av bostäder kan upplåtas inom ett kvarter som kan bidra till ökad integration mellan människor med olika förutsättningar. Miljömedvetenheten berörs bland annat genom integrering av ekologiska värden i den nya bebyggelsen, bevarande av de mest värdefulla naturmiljöerna, bättre förutsättningar för service inom gång- och cykelavstånd och bostäder och arbetsplatser i samma stadsdel ger minskade utsläpp och en minskad energiåtgång genom minskat transporter av gods och människor. Den nya föreslagna bebyggelsen har betydligt högre krav gällande energiförbrukning än vad energiförbrukning är i det befintliga beståndet.



Illustration från Stora Sköndals Visionsdokument

Analys

Detta avsnitt är uppdelat i fem underrubriker som ska representera de viktigaste och övergripande aspekterna som analyseras utifrån Stora Sköndals förutsättningar för att bedriva verksamhet. Dessa aspekter berör både den fysiska strukturens problematik och även befintliga byggnader, teknisk infrastruktur samt utomhusmiljöer och dess skick samt förutsättningar. De fem underrubrikerna är:

- 1) *Planetära gränser* som belyser några utvalda aspekter utifrån ett globalt hållbarhetsperspektiv,
- 2) *Ändamålsenlig och lämplig bebyggelse* som berör mer sociala värden som bland annat tillgänglighetsaspekter,
- 3) *Teknisk infrastruktur i området idag* som belyser det eftersatta underhållet för tekniska infrastrukturen i området,
- 4) *Förvaltning och underhåll av byggnader* som går in mer i detalj det eftersatta underhållet som genomsyrar huvuddelen av bebyggelsen i Stora Sköndal idag, samt
- 5) *Nollalternativet* som kort beskriver vad som riskerar att hända om inget alls görs.

Analysen av befintliga byggnaders och tekniska infrastrukturens status grundar sig huvudsakligen på platsbesök och okulärbesiktning, statuskontroll som har utförts vid olika tillfällen under 2012 till 2014 samt utredningar som har gjorts på specifika objekt eller aspekter som till exempel radon, energi och tillgänglighet. Eftersom de kontroller som denna analys baseras på, har utförts vid olika årtal, och ibland för ett par år sedan, kan viss information vara inaktuell, vilket både kan innebära att någon form av underhållsåtgärd har utförts eller att byggnaden är i ännu sämre skick än som beskrivs i denna rapport.

De bilder och illustrationer som används i denna rapport togs under platsbesöket och finns med som bilagor till de statuskontroller som har utförts under åren eller är illustrationsmaterial som har tagits fram i programarbetet, om inga andra källor anges.

Planetära gränserna

De nio planetära gränserna togs fram under 2009 för att identifiera de miljöprocesser som styr jordens stabilitet. Forskning påvisar nu att fyra av dessa nio planetära gränserna överskrids, vilket kan få irreversibla konsekvenser. Orsaken är vi människor, och vår aktivitet, hur vi lever och formar våra städer och samhällen, kort sagt överskridandet beror på att vi har allt större påverkan på klimat och miljö. I denna analys kommer tre av dessa nio gränser att analyseras utifrån Stora Sköndals område idag i förhållande till det föreslagna programmet. Dessa tre gränser är; Markutnyttjande (land-system change), klimatförändringarna (climate change), biologisk mångfald (biosphere integrity).

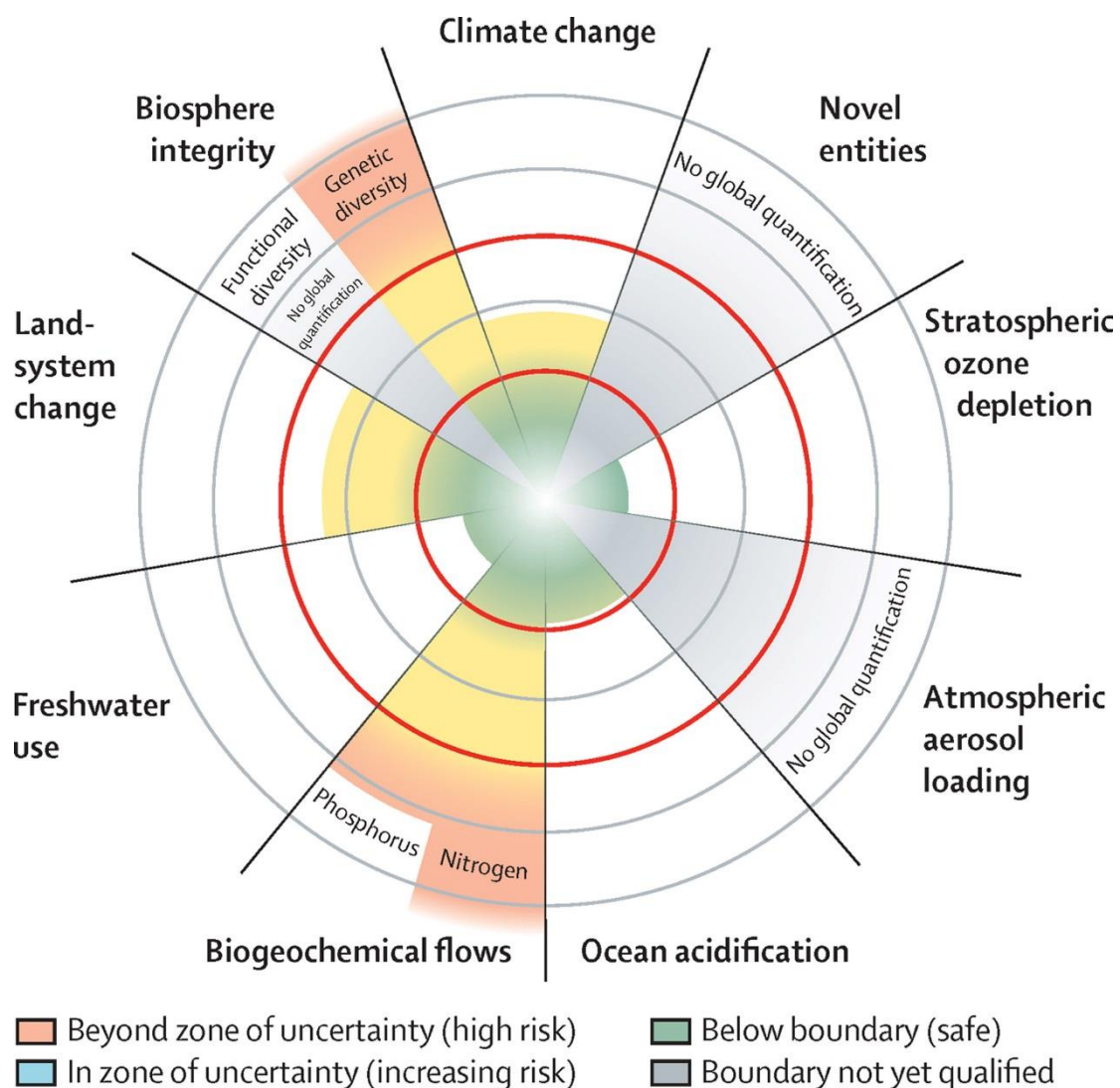


Illustration av de nio planetära gränserna varav 4 är, eller håller på att överskridas och riskerar att få irreversibla konsekvenser (Withmee, 2017;Steffen, 2015)

Markutnyttjande

Då mark är en ändlig resurs bör den ses ur ett så hållbart perspektiv som möjligt. Markutnyttjande är en av de fyra mest kritiska planetära gränser som är på väg att överskridas och få irreversibla konsekvenser. Därför är det av stor vikt att mark i detta läge som redan är exploaterat till stor del, och nu planeras att utvecklas bebyggas användas väl och ges möjlighet för så många människor som möjligt att kunna bo, arbeta och få ta del av de värden som både verksamheten och platsen ger med hänsyn till planetens begränsningar. Då Stockholm förtätas och växer ökar efterfrågan på byggbar mark. Tidigare halvcentrala lägen blir över tid mer centrala. De tyngdpunkter som översiktsplanen pekar ut bidrar också till denna effekt och går i linje med mer effektiv markutnyttjande.

En miljö där mycket av den låga bebyggelse sparar skapar begränsningar för den nya bebyggelse som föreslås. Att utveckla genom kompletteringsbebyggelse riskerar att ändå bli för osammanhängande, utspridd samt ineffektiv i jämförelse med flerbostadsbebyggelse i nybyggnadsperspektiv. Det är ett helt annat grepp. För att på lång sikt uppnå ett effektivt markutnyttjande är det bäst att planera större sammanhängande miljöer, där bebyggelsen och infrastrukturen planeras som en helhet och i förhållande till förutsättningar, kvalitéer och önskade mål. Då kan avvägningar ske för hela utvecklings- och bebyggelseförslaget ses samlat.

Stora Sköndals område sträcker sig över ca 72 hektar mark och idag bor det ca 700 personer där, vilket innebär att det bor 10 personer per hektar. Detta kan sättas i förhållande till nyckeltal framtagna av FN på minst 150 boende per hektar för att stadsdelar och städer ska kunna bli mer hållbara, främst med avseende på underlag till kollektivtrafik och lokal service, samt en grundförutsättning för en större social mix av olika typer av människor som både bor, verkar och besöker området i form av en viss täthet av olika typer av bostäder, verksamheter och mötesplatser. Då programförslaget presenterar bostäder för minst 10 000 personer, innebär det ca 138 boende per hektar uppnås inom området. Även om detta inte riktigt når upp till FNs riktlinjer, eftersom stora delar av den glesa bebyggelsen bevaras, skapas det mycket bättre förutsättningar än nuläget.

Dock är detta nyckeltal framtaget för att analysera större områden, vilket innebär i jämförelse med Sköndal som helhet blir 150 boende per hektar ej tillräckligt, då omkringliggande bebyggelse runt Stora Sköndal är än mer glesare. Då det endast bor ca 9 000 personer i Sköndals stadsdel idag, inklusive Stora Sköndal och hela satsdelen breder ut sig på ca 270 hektar (varav ca 70 hektar är Stora Sköndal), innebär de att det bor 33 personer per hektar i nuläget. Med ett fullt utbyggt Stora Sköndal enligt programförslag skulle det innebära att det totalt bor ca 19 000 människor på 270 hektar, vilket blir 70 boende per hektar. För att Sköndal som helhet komma upp till ca 150 boende per hektar skulle det krävas att det byggs bostäder för minst 30 000 människor i Stora Sköndal, och inte 10 000 som det gör idag.

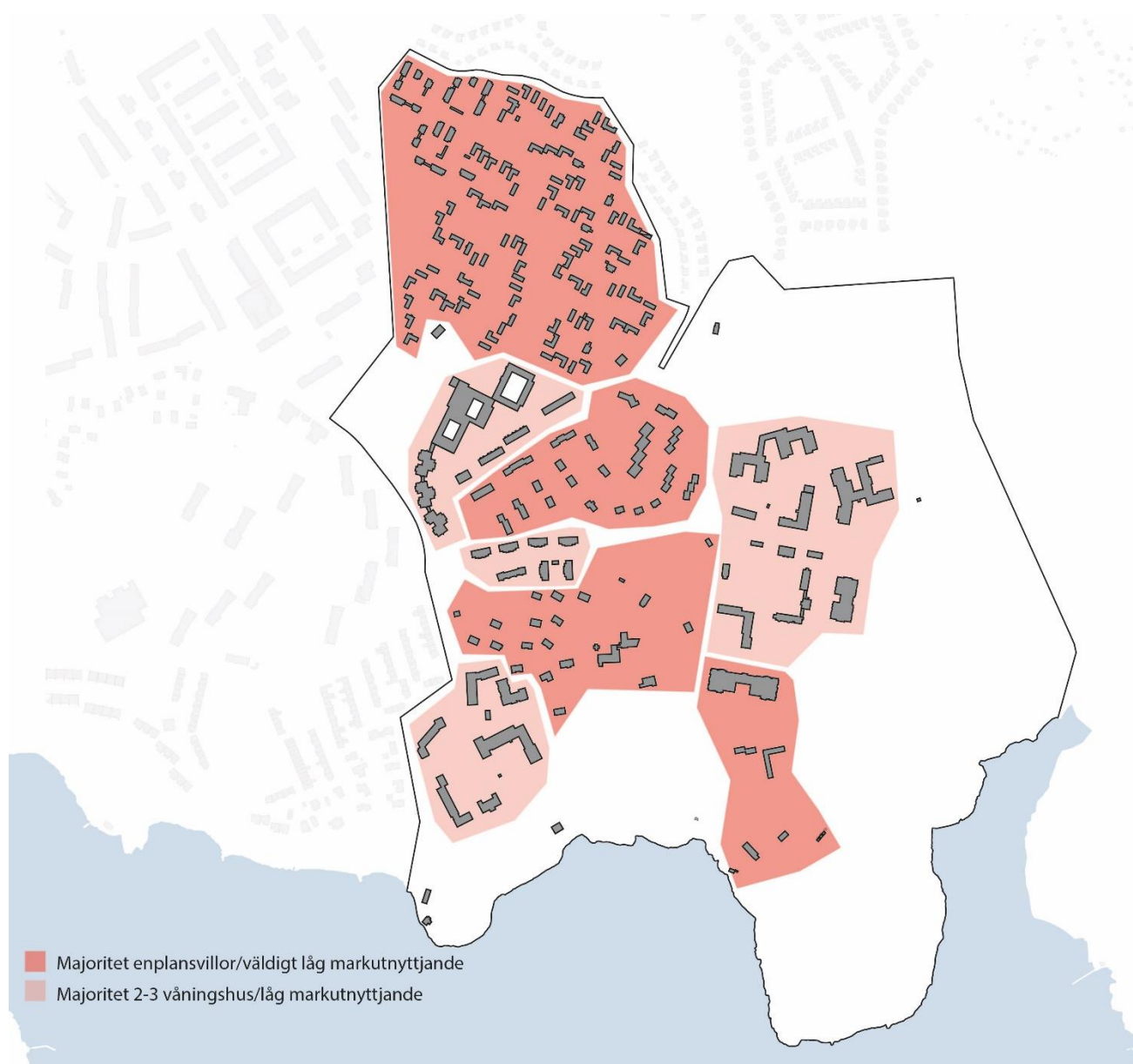


Illustration över de olika bebyggelse klustren och det generellt sett låga markutnyttjande

Från ett regionalt perspektiv innebär även den förslagna rivningen ett mer effektivt markutnyttjande, då fler personer kan bo och verka på mindre markområde per person jämfört med stora delar av den befintliga bebyggelse som till stor del består av enplansvillor. Detta eftersom mer orörd mark behöver tas i anspråk utanför stadens gränser, och expandera stadens gränser i större utsträckning, för att tillgodose det enorma bostadsbehovet, om varje enskild bostad behövde ta i anspråk stora markområde som villabebyggelser gör jämfört med flerbostadshus. Tätare bebyggelse kan ibland vara i konflikt med exempelvis bevarande av naturvärden, men då stora delar av de som föreslås byggas, planeras på redan exploaterad mark samt på åkermark har viktiga natursamband bevarats, om än försvagats. Det är viktigt att väga in aspekter som bevarande av den biologiska mångfald som är en annan planetär gräns.

Även om effektivare markutnyttjande är en viktig bidragande faktor till att skapa bättre förutsättningar för mer attraktiv och tillgänglig kollektivtrafik och lokal service, krävs det även att andra aspekter integreras som exempelvis att vägar dimensioneras för busstrafik, och att en viss andel lokaler för lokal service upplåtes.

Klimatförändringarna

Det ineffektiva markutnyttjande och bebyggelsestrukturen idag i Stora Sköndal bidrar även till ett bilberoende, då det inte finns underlag för kollektivtrafik i området och sämre förutsättningar för cykel- och gång, inom såväl till och från området. Underlaget är heller inte tillräckligt för att skapa goda förutsättningar för lokalservice på gång- och cykelavstånd. Vilket påverkar både hälsa och bidrar till klimatutsläppen för transporter per person, som i sin tur är kopplat till en annan planetär gräns som håller på att överstigas, ökade klimatförändringar på grund av människors utsläpp. Dock är det även viktigt att för att få en helhetsbild även ta med godstransporter andra persontransporter för både flyg och färja exempelvis, men som inte tas med i denna rapport.

En annan aspekt utifrån resursförbrukning som kopplat till klimatutsläpp och hur stort människor bor och hur effektiv byggnader används. Majoriteten av enplansvillorna i området idag är ca 80-120 kvm och det bor i snitt 1,5 personer per villa, vilket ger ca 70 kvm per boende. Detta kan sättas i förhållande till Stockholms läns snitt för flerbostadshus i hyresrätt som är på 30 kvm per person (SCB, 2017). Det vill säga de som bor i enplansvillor i Stora Sköndal bor dubbelt så stort som genomsnittliga stockholmaren som bor i flerbostadshus.

Ytterligare en aspekt som bidrar till ökade klimatutsläpp är den höga energiförbrukningen i majoriteten av byggnaderna i Stora Sköndal och beror till stor del på eftersatt underhåll, men det skulle även krävas ytterligare tillägg för att nå upp till dagens standard. Majoriteten av småhusen i Skogsbyn har en energiförbrukning på över 200 kWh/kvm år och som mättes under 2010. Det bör dock tilläggas att i

majoriteten av byggnaderna har inga åtgärder gjorts för sänka detta eller ens underhålla. Även en avläsning av mätare gjordes under 2017 för energiförbrukning under 2016, denna mätning redovisade snitt energiförbrukning på 300 kWh/kvm och år, men eftersom det bara finns en mätare för alla hus samt inkluderar viss belysning i detta, går det ej att ta fram exakta värden. Däremot bör 200-300 kWh/kvm per år jämföras med de krav som finns på nybebyggelse som är på max 55 kWh/kvm och år som kommer gälla i Stora Sköndal samt som gäller i alla Stockholm stads markanvisningar. Detta krav förväntas även sänkas allteftersom stadsdelen byggs ut, då Boverket utifrån EU-direktiv, har gått ut med en målsättning och kravställande att till 2020 skall alla nya byggnader vara nära-nollenergihus.

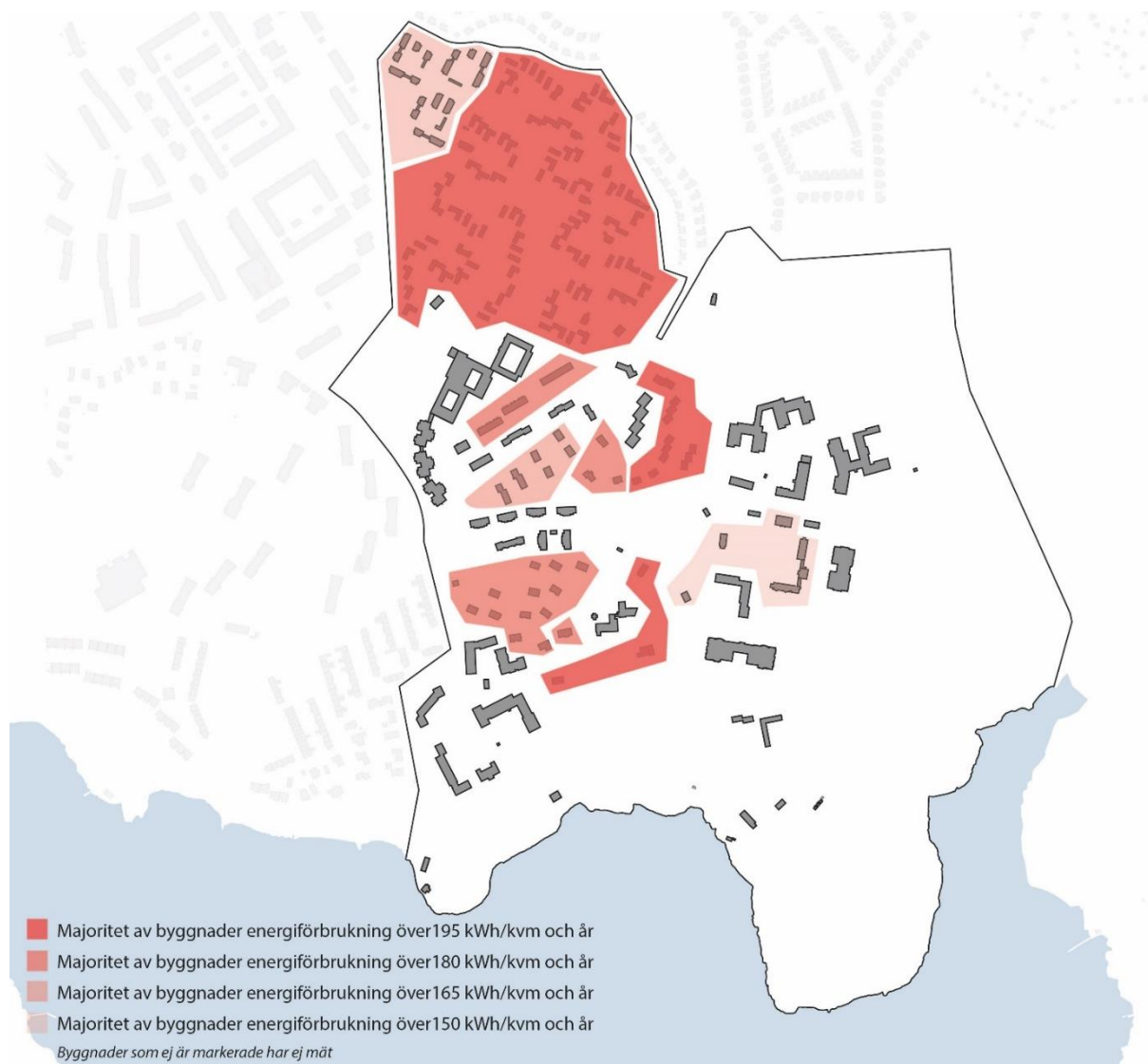


Illustration över den uppmätta energiförbrukning som utgår ifrån energideklARATIONER, 2010

Att många svenskar bor stort och är bilberoende bidrar till att Sverige har ett av världens största ekologiska fotavtryck. Detta eftersom en stor del av de ekologiska fotavtrycket utgörs av koldioxidutsläpp och därför borde Sveriges största fokus ligga på att göra allt för att minska dessa. Dock kan detta ibland ske i konflikt med naturvärden vid exploateringsprojekt, Stora Sköndal är inget undantag.

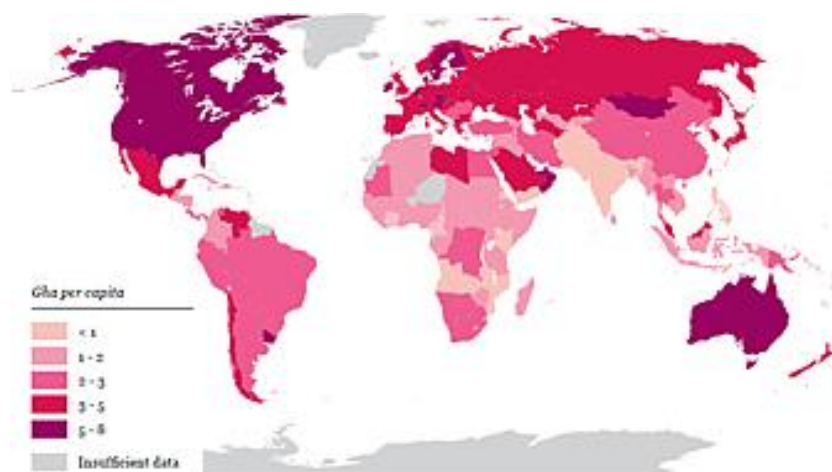
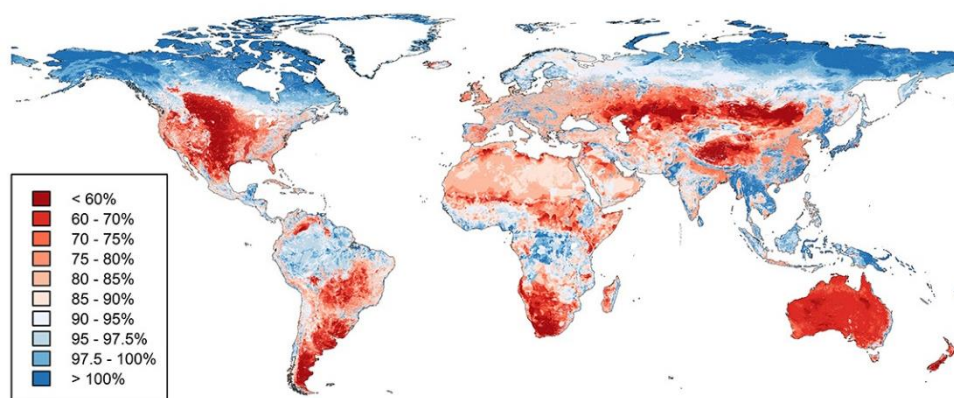


Illustration över länders ekologiska fotavtryck som visar att Sverige har ett av de största fotavtrycken i världen (WWF, 2016)

Det bör dock även poängteras att dessa, persontransporter med bil, personers bostadsyta samt byggnaders energiförbrukning, är bara tre faktorer som bidrar till koldioxidutsläpp, och det finns andra faktorer som också måste arbetas aktivt med för att få ned Sveriges koldioxidutsläpp och andra klimatutsläpp. Det är även viktigt att påpeka att påverkan på markutnyttjande sker dels direkt av urbanisering men är också starkt kopplat indirekt av människor som lever i städer och dess konsumtion av material, livsmedel och energi som i sin tur bidrar till avskogning och monokultur som också påverkar markutnyttjande negativt samt den biologiska mångfalden.

Biologisk mångfald

Även om den biologiska mångfalden är en viktig aspekt att värna om, är den aspekten mest kritisk och degraderas i helt annan nivå i andra länder än i Sverige, medan de flesta av dessa andra länder inte alls har lika stora koldioxidutsläpp som Sverige. Dock bidrar även Sverige till minskad biologisk mångfald utomlands, då mycket av exempelvis regnskogar skövlas på grund av vår konsumtion av material, livsmedel, energi mm, som tidigare nämnts. Samtidigt som det är svenskars konsumtion som bidrar till koldioxidutsläppen. Detta innebär att om Sverige kan minska sina koldioxidutsläpp ur ett konsumtionsperspektiv kan det indirekt också bidra till att degraderingen av den biologiska mångfalden minskas globalt sett. Det bör fortsatt vara viktigt att värna om den biologiska mångfalden i ett lokalt perspektiv, eftersom allt hänger ihop då koldioxidutsläpp kan bidra till minskad biologisk mångfald, samtidigt som om bevarande av biologisk mångfald innebär mer växtlighet kan det bidra till att binda mer av våra koldioxidutsläpp. Dock att fokusera på att klimatanpassa, bevara natur eller plantera mer växter för att binda våra utsläpp, istället för att fokusera på källan och upphoven av koldioxidutsläppen kommer förmodligen inte vara tillräckligt för att förhindra de ökade klimatförändringarna. Det krävs att fokus läggs på källan, Sveriges utsläpp, och hur dessa kan minskas. Konsekvenserna för den biologiska mångfalden samt klimatanpassning redogörs för i detalj i Ekologigruppens utredning och konsekvensbeskrivning. Då klimatanpassning är starkt kopplat till dagvattenhantering redogörs det även för mer i detalj i WSPs utredningar och konsekvensbeskrivning för dagvatten.



Illustrations över förlust av biologisk mångfald från ett globalt perspektiv, varav de röda områdena är mest kritiskt (Newbold, 2016)

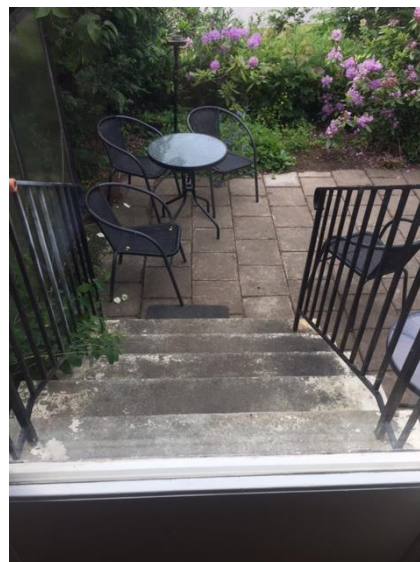
Ändamålsenligt & lämplig bebyggelse

Stora Sköndals byggnader och lokaler är i dag relativt omoderna och har svårt att uppfylla kraven och förväntningar på en idag ändamålsenlig och lämplig bebyggelse. Kraven på byggnader och lokaler styrs av lagar och förordningar (PBL, BBR etc) samt krav på lokaler för att bedriva tillståndspliktig verksamhet. Utöver detta finns även Stora Sköndals egna krav på standard och lämplighet lokaler och bostäder som hyrs för en säker och trygg verksamhet och god boendemiljö.

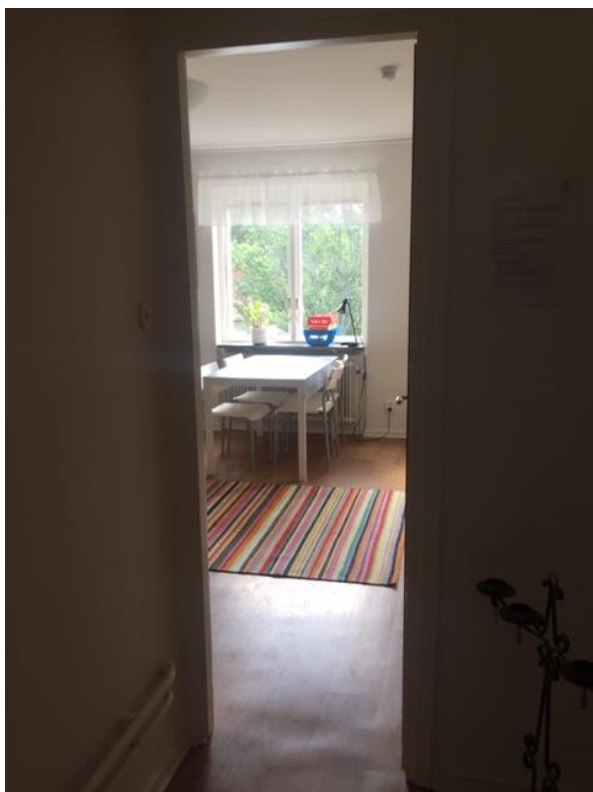
Som ett resultat av att många byggnader och lokaler är omoderna har under senare tid verksamhet tvingats att stänga ner för att lokalerna helt enkelt inte uppfyller arbetsmiljökrav eller andra myndighetskrav för att få bedriva verksamhet. Exempel på detta är äldreboendet i Magnoliabyggnaden som fick stänga under 2011. Även den fysiska bebyggelsestrukturen är i många avseende problematiskt ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Tillgängliga byggnader

Flera byggnader uppnår heller inte krav gällande tillgänglighet både invändigt och utvändigt, speciellt inte för personer med olika funktionsbehov. Majoriteten av husen i Ekbacken har exempelvis inga tillgängliga entréer, dörrkarmar och badrum som varken rullstol eller rullatorer kan tas igenom. Byggnader ligger i kuperade områden, vilket gör att det är branta lutningar på vägarna upp till byggnaderna och stigarna saknar både räcken eller viloplatser. Många byggnader har upphöjda bottenvåningar med endast trappor upp till entréerna, och entréplatser med för smala mått för vändcirkel samt manövermått för rullstol. Tillgänglighetsproblematiken påträffas i majoriteten av bebyggelsen i Stora Sköndal idag, utifrån olika aspekter.



Brant lutningar i kuperad terräng för att komma till entré och till uteplats endast tillgänglig med trappor på Gustaf Ljungrens väg 3/Kyrkbyn.



Ingång till kök som mäter knappt 600 mm på Gustaf Ljunggrens väg 3/Kyrkbyn, otillgängligt badrum vid Thorsten Levenstams väg 49/Skogsbyn



Ej tillgänglig badrum i villorna på Gustaf Ljunggrens väg/Kyrkbyn



Stefansgården, otillgängliga entréer i suterräng utan någon invändig hiss på Herbert Widmans väg.

Sammanfattningsvis finns det stora utmaningar när det kommer till att tillgodose goda tillgänglighetsförutsättningar om ens en tillräcklig minimi nivå, både utvändigt och invändigt för majoriteten av husen, som inkluderar både enplans- och flervåningsbyggnader.

Generellt har det varit svårt för Stora Sköndal att använda sina bostadsbebyggelse till verksamhet då de har inneburit kostsamma ombyggnationer, både för att få tillstånd men också för att få försäkring. Bostäderna är i utgångspunkt inte byggda för att passa olika typer av funktionsbehov som trösklar, duschar, handtag, bidéer, ramper exempelvis.

För att få de byggnader som idag finns att motsvara de moderna krav som ställs både på lokalen eller bostaden krävs omfattande investeringar men även stora strukturella förändringar. Byggnader och lokalerna framförallt för verksamheter har helt enkelt inte de strukturella (stomstruktur, bjälklagshöjder, utbredning etc.) som krävs för de moderna byggnader som planeras idag.

Inkluderande bebyggelsestruktur

Idag är Stiftelsen Stora Sköndals område och bebyggelsestruktur präglats av mestadels småhus, av kulturhistoriskt värde, och med stora privata gårdar. Dessa miljöer utgör exkluderande stadsrum för besökare, andra boende och verksamma i området. I de befintliga bostadsbeståndet finns det en väldigt liten variation av olika typer av bostäder, då alla bostäder är hyresrätt och majoriteten är seniorboende. Dessa bostäder har även i stor utsträckning en tydlig fysisk separering från övriga verksamheter och andra typer av boenden. Området idag är segregerat både från Stockholm, men även till viss del från Stora Sköndal centrum. Även inom området saknas det kopplingar och tillgängliga målpunkter som kan bidra till främja möten mellan människor med olika förutsättningar. Den rådande stadsstrukturen i området främjar och prioriterar det privata bilanvändandet över andra transportsätt. Det finns idag inget underlag för mer tillgänglig och flexibel kollektivtrafik.

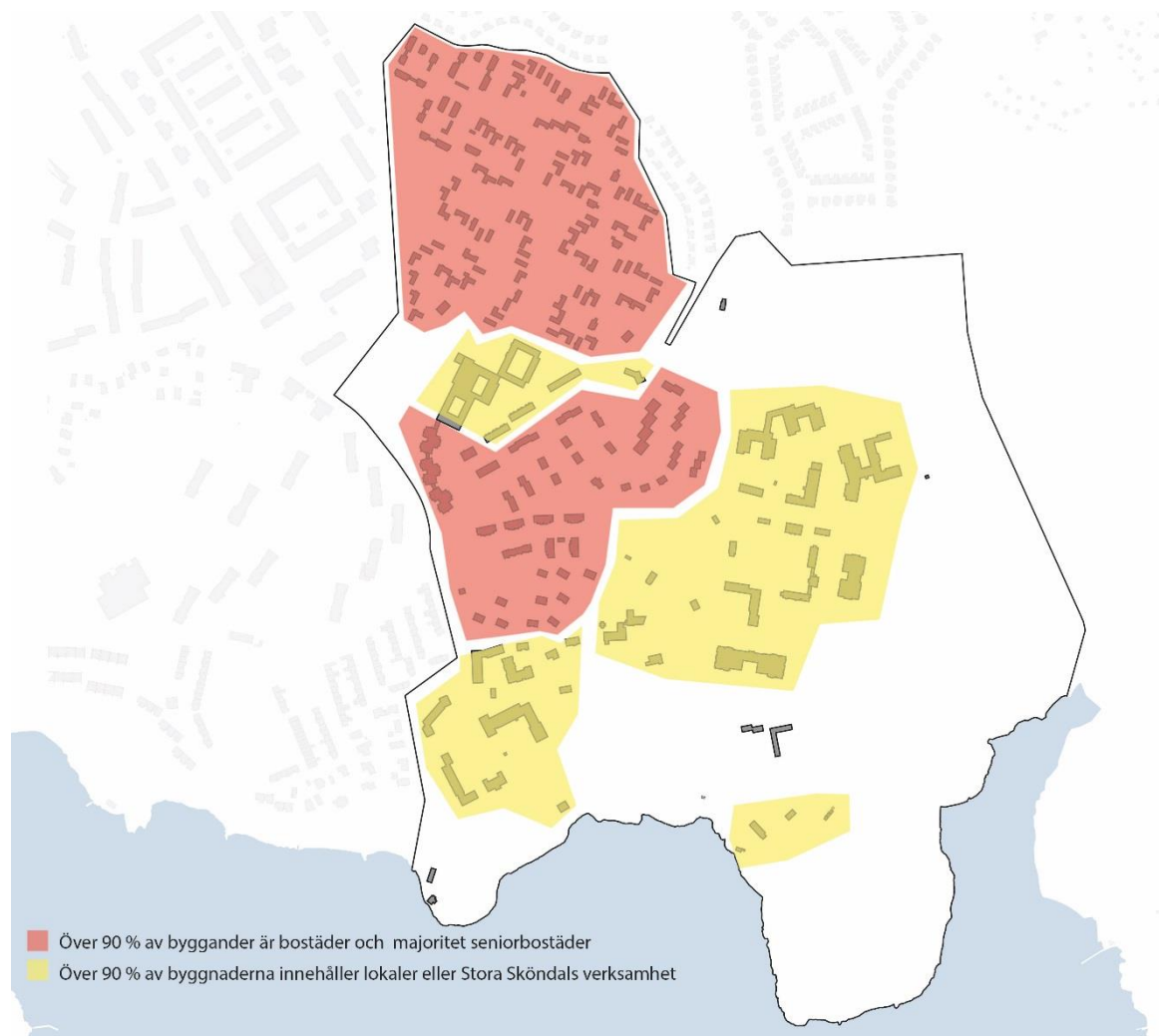


Illustration över segregationen inom området idag mellan bostadskluster för främst seniorer och verksamhet som inkluderar olika typer av bostäder för särskilda behov, vårdverksamhet samt externt uthyrda lokaler

Dagens infrastruktur och gatunät i området lever inte heller upp till dagens krav och mål för tillgängliga och trygga utomhusmiljöer. På flera ställen är gatunätet för brant för att uppnå en god tillgänglighet och möjlighet för utökad kollektivtrafik, detta både med hänsyn till dagens och framtidens boende och verksamheter. Få cykelvägar och trottoarer finns idag i området, och de gång- och cykelvägar som finns är till största del separerade från bilvägar och bebyggelse samt med intilliggande stora buskar och träd som bidrar till att skapa otrygga miljöer samt försämrar orienterbarheten. De vägar som har trottoarer är i flesta fall endast på en sida av vägen och har abrupta avslut och korsningar utan säkra övergångsställen.



Smala trottoarer på endast en sida av vägen på Efraim Dahlins väg samt abrupt avslut på trottoarer vid korsningar utan några säkra övergångsställen på Thorsten Levenstams väg



Smala och branta vägar med stora buskar och träd samt stumma gavlar utan fönster och bebyggelse separerat från gatan som skapar otrygga miljöer kvällstid på Waldemar Rudins väg. Gata med hastighetsbegränsning på 30 km/h utan trottoarer eller cykelbana på John Nordströms väg.

I ett utvecklingsförslag där förutsättningen är ett mer tillgängligt och kollektivvänligt vägnät hamnar dessa framtida gator i delvis ny sträckning och med ny höjdsättning, vilket innebär att en del rivning av befintlig bebyggelse måste ske.

Miljögifter i byggnader

Flertal byggnader i Stora Sköndal har även höga uppmätta halter av radon. WHO presenterade år 2009 en rekommenderad referensnivå på 100 Bq/m³, för radon i bostäder. En nationell referensnivå ska däremot inte vara ett takgränsvärde, utan ska representera ett maximalt accepterat årsmedelvärde för radonkoncentrationen i en bostad. Dock har Boverket fastställt ett gränsvärde för radon i nya byggnader på 200 Bq/m³ i Sverige. Socialstyrelsen anger i sina allmänna råd ett riktvärde på 200 Bq/m³, vilket bland annat avser bostäder och allmänna lokaler. Därför har redovisning av radonhalter i Stora Sköndal redovisats med en skiljelinje vid 200 Bq/m³. Det bör dock poängteras att om WHO riktlinjer skulle följas, skulle majoritet av byggnaderna i Stora Sköndal ha för höga halter av radon.

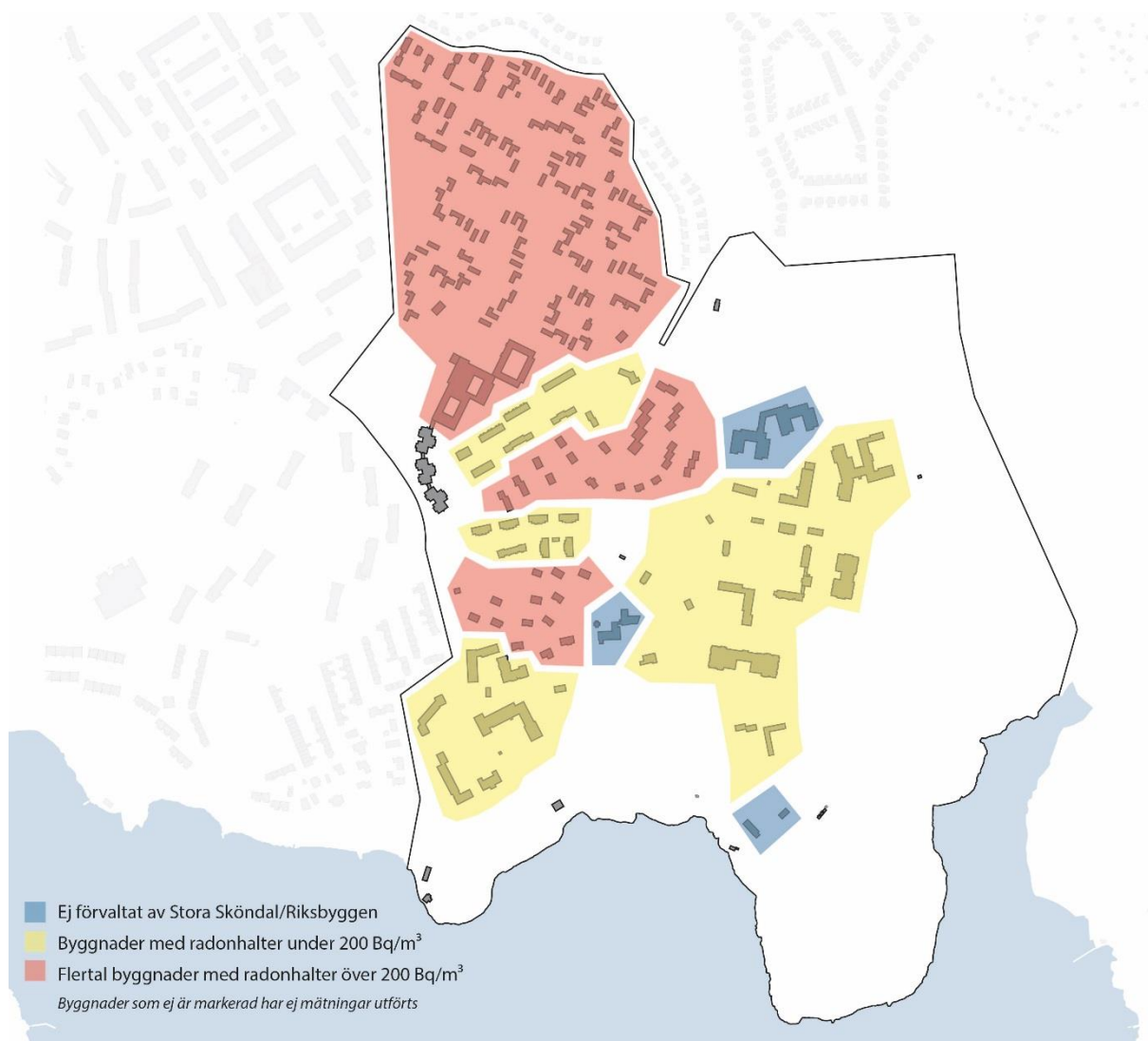


Illustration över uppmätta radonhalter i området

Teknisk infrastruktur i området idag

Den tekniska infrastrukturen (gator, gångvägar, media försörjning mm) på området är överlag i dåligt skick och kommer inom en nära framtid att behöva moderniseras och underhållas samt bytas ut.

Allra värst är det vid Skogsbyn, där alla ledningar skulle behöva bytas ut omgående. Avloppet är exempelvis feldraget och är nedgrävt flera meter ned i backen. Fjärrvärme måste bytas efter hand då det inte uppfyller krav från Fortum. Generellt över hela området är att VA-nät, och värmenät är i behov av att bytas ut. Även elförsörjningen inom området behöver moderniseras och behovet av modernt fibernät blir mer och mer aktuellt, inte minst för att Stora Sköndal ska kunna utveckla och förbättra sin egen verksamhet och utöka sina sociala tjänster. Nät för VA och Värme är okonventionellt uppbyggt och har relativt stora värmeförluster idag. De enda områden som inte är i akut behov av att byta ut och uppdateras är flerbostadshusen vid Nils Lövgrens väg, där det finns bland annat bergvärme och byggnaden på Kyrkogården samt Johannesgården i Berga.

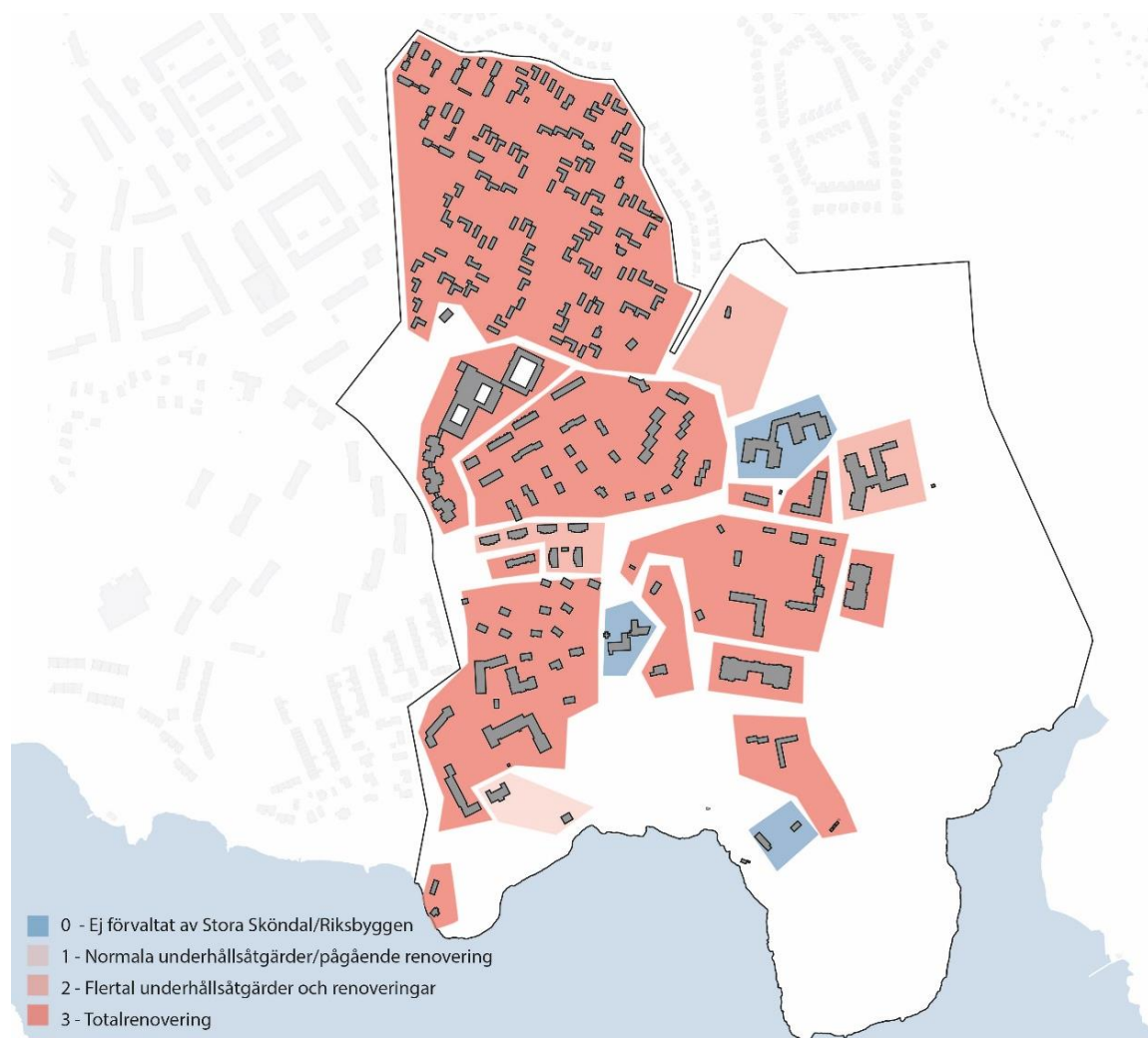


Illustration över bedömning gjord av Riksbyggen som visar vilket skick befintliga ledningar är i, med en skala från 0-3, och där 3 redovisar de områden som ledningar är mest akut behov att bytas ut och uppdateras

Förvaltning & underhåll av byggnader

Stora Sköndals område omfattar både flervåningshus och enplansvillor för verksamheter och bostäder, där majoriteten av den exploaterade marken tas upp av enplansvillor. Det stora markområdet samt omfattningen av antalet mindre förvaltningsenheter påverkar förvaltningsresultatet negativt. Förvaltningen och underhållet har av ekonomiska skäl tvingats till mer reaktiva åtgärder snarare än proaktiv och förebyggande underhållsåtgärder. Därför det stora ackumulerade underhållsbehovet.

Enplansvillor som är i absolut sämst skick är lokaliserade i tre olika huvudkluster. Dels Skogsbyn i det norra området, Lövhölen/Ekbacken i de centrala delarna av området och Kyrkbyn i de södra delarna. Flervåningshusen är lite mer utspridda men bildar ett kluster vid Berga samt i södra delarna av Kyrkbyn. Överlag har underhållet av alla byggnaderna på området eftersatt genom åren och nu finns en mycket stor upparbetad underhållsskuld. Både i villorna i Skogsbyn och Lövhölen/Ekbacken är majoriteten av byggnaderna i behov av att totalrenoveras. Detta gäller även ett flertal byggnader i Berga området. Även villorna i kyrkbyn samt flervåningshusen norr om Lövhöden är i stora behov av flertal underhållsåtgärder och renovering. Det är bara ett fåtal byggnader som har normala underhållsåtgärder. De byggnaderna är antingen relativt nybyggda eller nyrenoverade. Sedan finns det ett par byggnader som ej förvaltas av Stora Sköndal/Riksbyggen vilket gör att ingen information om dessa byggnader har tagits fram.

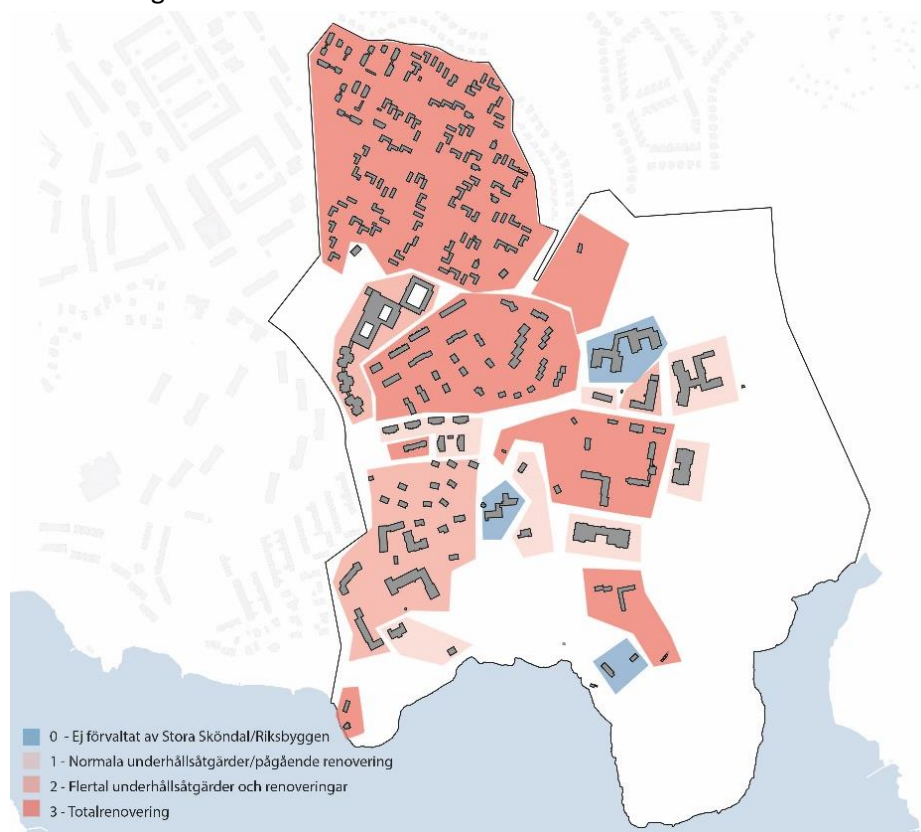


Illustration över bedömning gjord av Riksbyggen som visar vilket skick befintliga byggnader är i, med en skala från 0-3, och där 3 redovisar de byggnader är i behov av totalrenovering

Skogsbyn

I Skogsbyn finns idag omkring ett hundra småhus. De flesta är uppförda 1963-65, några 1994. Byggnaderna är överlag i tekniskt dåligt skick. Exteriörer såsom tak och fasader, interiörer samt teknik behöver renoveras och moderniseras. Majoriteten av byggnaderna är i behov av att totalrenoveras och vissa VA-ledningar, som omnämns ovan för delområdet är i dåligt skick, utöver detta är även dessa ledningar förlagda från hus till hus, vilket även medför en svår förvaltning eftersom arbeten i en byggnad ofta påverkar husen intill. Skadorna varierar i grad och omfattning för alla byggnader och det kan vara allt från fuktskador i fasad och golv, tak som regnar in, mögel i bjälklag, avlopp som är felmonterad tak och vindar, lösa och spruckna takpannor samt gamla ytskikt med fuktskador i både badrum och kök.



Skador inkluderar bland annat omfattande missfärgningar och röta i fasad och vind vid Thorsten Levenstams väg 97



Skador omfattar bland annat håll i fasad och Missfärgning samt mögel på flertal ställen vid Thorsten Levenstams väg 93



Skador omfattar bland annat lösa och spruckna pannor, felmonterad vind, röta och läckage i tak vid Thorsten Levenstams väg 1



Skador omfattar bland annat lösa och spruckna pannor, felmonterad tak, läckage och fuktskador i fasad vid Thorsten Ulvenstams väg 20



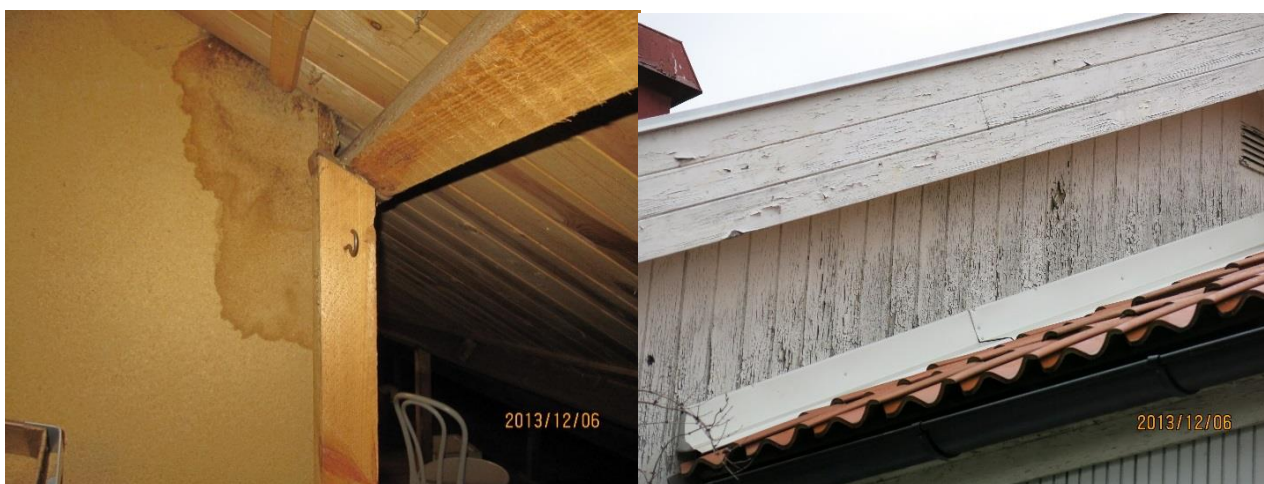
Skador omfattar bland annat sprickor i murbruk, läckage i tak, mögel, röta och missfärgningar i fasad och golv vid Thorsten Levenstams väg 82

Eckbacken/Lövholmen

Eckbacken/Lövholmen ligger i den centrala delarna av Stora Sköndal och består både av enplansvillor och flervåningshus i max två våningar, främst i suterräng. Även om de två områdena har olika bebyggelsekaraktär har en gemensam bedömning gjorts då skicket på byggnaderna är av liknande karaktär. De flesta av byggnaderna är uppförda under 1940-1960 talet, och ett fåtal är uppförda under 1960-1980 talet. Även här finns en stor upparbetad underhållsskuld och behoven är liknande som Skogsbyn. Vissa byggnader är så nedgångna att Stora Sköndal har sökt och erhållit rivningslov, men eftersom rivning innebär kostnader har den ännu inte genomförts. Byggnaderna står idag istället tomställda. Majoriteten av byggnader är i behov av totalrenovering.



Skador och underhållsskuld så omfattande att byggnad beviljats rivningslov på Bertel Andres väg



Skador omfattar bland annat sprickor i fasad, läckage i tak och mögels amt fuktskador på John Nordströms väg



Skador omfattar bland annat sprickor i fasad och fönster, mögel och fuktskador samt spruckna och lösa pannor på John Nordströms väg 9

Berga

Berga ligger i de östra delarna av Stora Sköndal med främst inslag av flervåningshus om 2-4 våningar. Byggnaderna i detta område har uppförts under olika tidsperioder och varierar från tidigast 1900-talet till efter 2000-talet. De nyare byggnaderna har normala till flertal underhållsåtgärder och renoveringar som bör utföras. Däremot de äldsta byggnaderna, som utgörs av ett litet kluster i de centrala delarna av Berga är i behov av totalrenoveringar. Skador och underhåll omfattar allt från takåtgärder, till spruckna fasader samt fukt- och rötskador.



Skador och underhåll omfattar bland annat sprickor fasaden, mögel och rötskador på Carl Sebardts väg 6



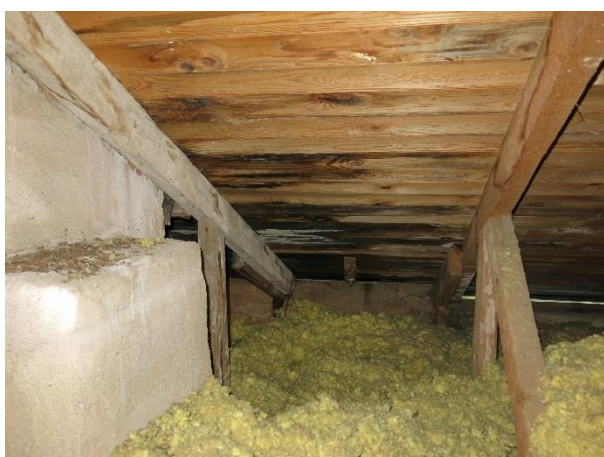
Skador och underhåll omfattar bland annat sprickor fasaden, mögel och rötskador på Carl Sebarths väg 6



Skador och underhåll omfattar bland annat lösa och spruckna takpannor, rötskador och sprickor i fasad på Carl Sebarths väg 4a

Kyrkbyn

Kyrkbyn ligger i de sydvästra delarna av Stora Sköndal och består både av enplansvillor och flervåningshus. De flesta av dessa är byggda under 1940-1960 talet, någon byggnad är från 16-1700 talet samt ett få tal från 1960 och framåt. Precis som i Skogsbyn och Ekbacken/Lövholmen finns en stor upparbetad underhållsskuld. Dock har en bedömning gjorts att majoriteten av byggnader ”endast” är i behov av flertal underhållsåtgärder och renoveringar, men många av byggnader är på gränsen till att behöva totalrenoveras.



Skador omfattar bland annat sprickor och betongsläpp, trasig samt lösa pannor och fukt samt rötskador på Nils Lövgrens väg 2-4



Skador omfattar bland annat spruckna takpannor, klätterväxter som har tagit sig i undervind, missfärgningar, läckage och röta i fasad och tak på Gustaf Ljunggrens väg 8

Utomhusmiljöer

Småhusen och radhusen har var och en trädgårdar och andra typer av utomhusmiljöer som innebär stora drift och skötselkostnader för Stora Sköndal. Detta innebär att de får stora förvaltningskostnader per kvm uthyrd area med anledning av dess stora antal samt utspridda och enstaka förvaltningsenheter med mer tak, fasad etc.

Att förvalta dessa små enheter är idag en ekonomisk förlustaffär. Skulle småhusen och radhusen renoveras till fullgott skick samt infrastrukturen moderniseras, något som skulle behövas för en långsiktig förvaltning, skulle det innebära mycket stora investeringar. Dessa investeringar skulle göra ägandet av småhusen till en ännu större förlustaffär då motsvarande intäkt inte skulle vara möjlig att få ut även om hyrorna skulle anpassas till högsta marknadshyra för en nyrenoverad hyresbostad.

Stora Sköndal förvaltar även alla utomhusmiljöer, vilket inkluderar trädgårdsskötsel i större skala, snöröjning och sophantering som är allmän. Detta innebär också en tung post som Stora Sköndal inte klarar av ekonomiskt i nuvarande skala idag.

Nollalternativ

Med utgångspunkt från ovan så har konsekvensen av ett nollalternativ, där inget rivs, studerats och diskuterats inom Stora Sköndal. Konstateras kan att i det fall bebyggelsen sparas så medför detta att utvecklingen av Stora Sköndal till ett modernt och långsiktigt hållbart bostadsområde med inslag av olika verksamheter inte blir möjlig.

En möjlig utveckling av området kräver en stor likviditet och stora investeringar i ny infrastruktur och renoveringar samt underhåll av befintliga byggnader. Detta kräver att en tätare volym av exploaterad mark måste möjliggöras. Med en mindre tät stadsstruktur finns även svårigheter att uppnå den vision om stadsbyggande som Stora Sköndal har inom området.

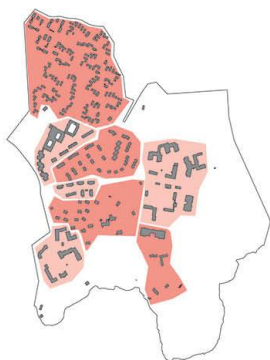
Det finns en stor risk med att i det fall Stora Sköndal sparar och inte river några byggnader kan detta leda till att Stora Sköndal inte har möjlighet att investera i den mån som byggnaderna har behov av och att byggnader förfaller och på sikt riskerar tomställas eller behöver evakueras för att de helt enkelt inte kan nyttjas.

I förlängningen skulle detta även riskera att förhindra eller minska Stora Sköndals möjligheter att inom området utveckla och modernisera sina verksamheter.

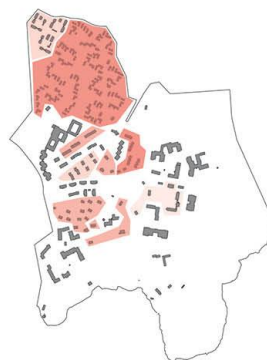
Förslag till rivning

Utifrån denna rapports redovisning av fem huvudaspekter för Stora Sköndals förutsättningar framgår det tydligt att det finns stora problem både gällande infrastrukturen samt byggnaderna rent tekniskt och dess underhållsskuld, men även stora brister i lämplighet till användning av lokaler mm såsom tillgänglighetsaspekter samt goda förutsättningar för mer miljövänliga och inkluderande stadsliv. En sammanfattning av alla dessa aspekter pekar på speciellt tre huvudområden som är så pass eftersatta och problematiska att de finns många skäl till att dessa eller delar av de skall kunna rivas, dessa områden är främst Skogsbyn, Ekbacken/Lövholmen, Kyrkbyn och delar av Berga.

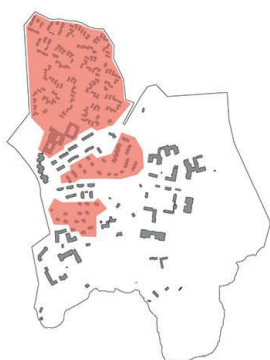
Markutnyttjande



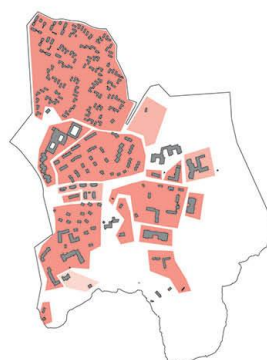
Energiförbrukning



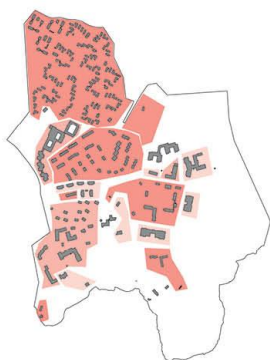
Radonhalt



Ledningars underhållsskuld



Byggnaders underhållsskuld



Samlad bild

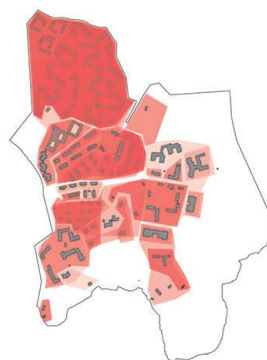


Illustration av huvudaspekterna som redovisar en samlad bild av de problematiska förutsättningarna

Utöver denna rapport och ställningstagande kring vilka byggnader som skall rivas har avvägningar och prioriteringar genomförts i dialog med Stockholms stad och Stadsbyggnadskontoret. Förslaget har tagit hänsyn till att i så stor utsträckning som möjligt för utvecklingen undvika rivning i kärnområdet för kulturvärden runt Kristinahuset, Kyrkbyn, Ekbacken och Lövholmen bland annat. Ställningstagandet innebär vidare att småhusbebyggelsen vid Skogsbyn föreslås att rivas. Denna avvägning har skett dels i samråd med antikvarie som har gett utlåtande om att strukturen som helhet är det som är relevant inte enskilda hus, och att det finns andra områden som har högre kulturvärde och som bör prioriteras att bevaras.

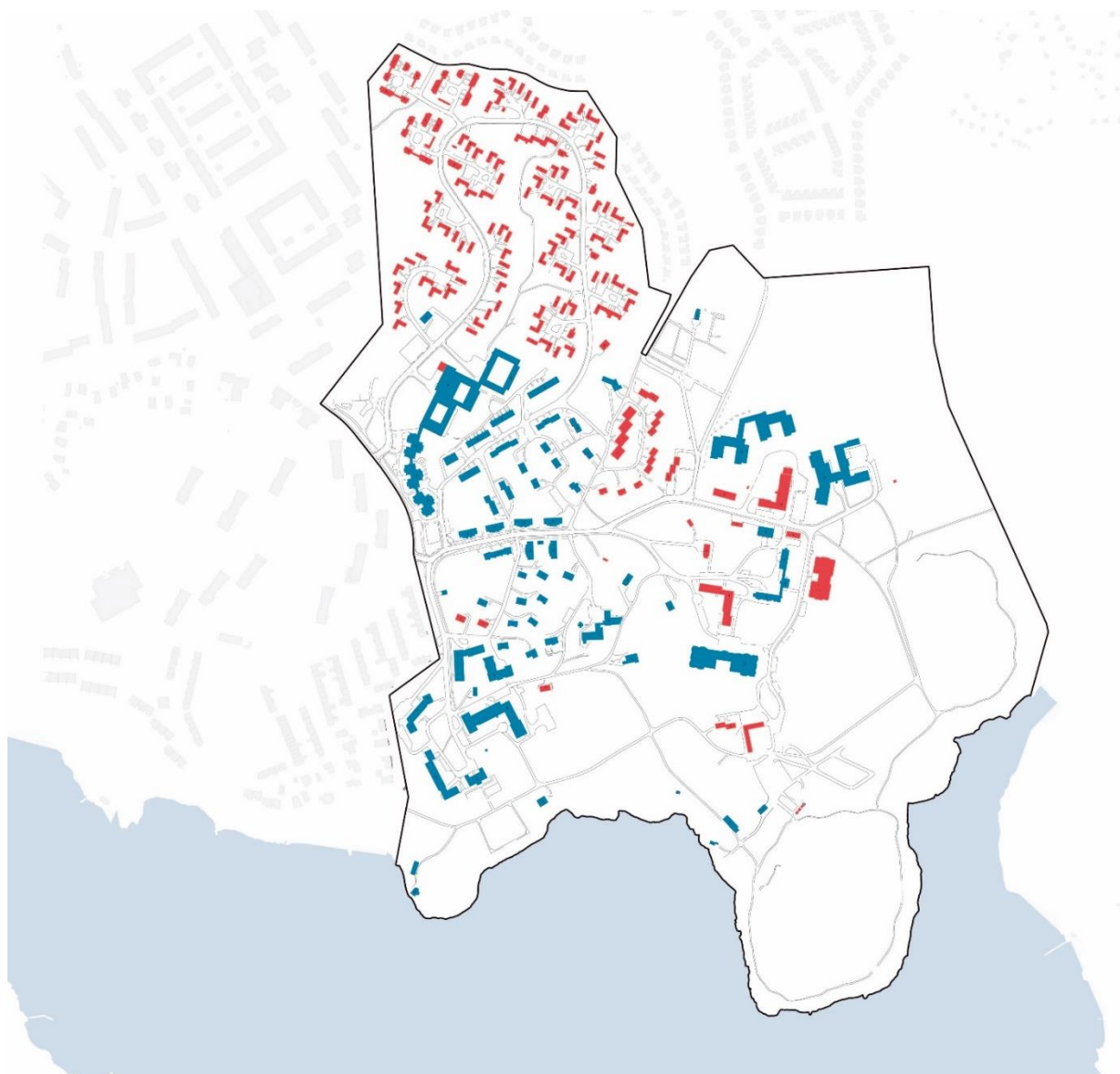


Illustration över förslagen rivning, där byggnader markerat i rött föreslås rivas, och byggnader markerat blått föreslås bevaras

Inom området finns idag ca 80-85 000 kvm byggnader, i förslaget för rivning så rivs ca 20-25 000 kvm vilket motsvarar ca 25 % av områdets bebyggelse. Detta innebär att en stor andel av befintlig bebyggelse bevaras. Föreslagen rivning av byggnader är främst av karaktären tekniska byggnader, komplementbyggnader samt delvis nedgångna byggnader för verksamhet. Utöver detta så föreslås även byggnader som utgör hyresbostäder, huvudsakligen i Skogsbyn att rivas. Det antal bostäder som idag finns i Skogsbyn kan i framtidens Stora Sköndal inrymmas i motsvarande ett bostadskvarter. Det antal seniorbostäder som föreslås rivas kommer kunna inrymmas i den nya strukturplanen på ett sätt som utnyttjar marken mer effektivt än dagens villor.

Sammanfattande slutsats

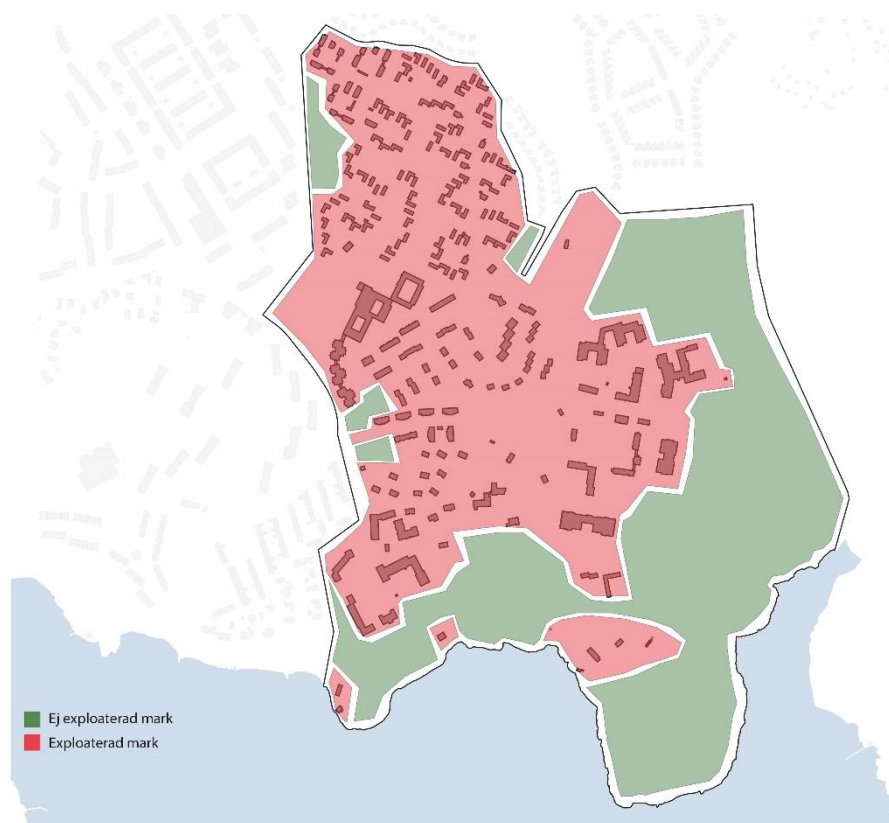
Med anledning av det omfattande behovet av modernisering, underhåll och investeringar samt en hållbar och alternativ användning av marken är vår samlade bedömning att rivning, framför allt av enplansvillorna i Skogsbyn, blir nödvändig med hänsyn till Stora Sköndals förutsättningar för att fortsatt driva och utveckla verksamhet på området samt för att kunna skapa den nya stadsdel som redovisas i enlighet med visionen om framtidens Sköndal.

Försäljningen av mark och byggrätter skapar även förutsättningar och ekonomiska medel som dels möjliggör upprustning och underhåll av de mest värdefulla byggnaderna och därmed kan de även säkerställa att de bevaras och underhålls utifrån ett långsiktigt perspektiv, vilket dem inte har möjlighet till idag. Dels till stiftelsens allmännyttiga och ideella verksamhet bland annat inom exempelvis äldreboende och vård.

En eventuell rivning av byggnader, framförallt Skogsbyn, innebär att de hyresgäster som finns i området idag måste evakueras. Förutsättningarna för evakuering kan skapas både inom Stora Sköndals befintliga byggnader, men även genom den nybyggnation som sker i samband med en eventuell utveckling. Förslaget till utveckling av Skogsbyn, där byggnader rivs, möjliggör för nya bostäder med såväl hyresrätt som bostadsrätt som upplåtelseformer samt olika boendeformer.

Under förutsättning att befintliga byggnader sparas och i det fall Stora Sköndal tvingas att genomföra större underhåll och nyinvestering skulle detta innebära en allt för stor belastning för Stora Sköndals ekonomi. En total renovering och standardhöjning av byggnader skulle även ge stora hyreshöjningar, men inte i den omfattning som skulle krävas för att investeringen skall vara lönsam.

En annan negativ konsekvens av en rivning är att en andel av de identifierade kulturvärdena påverkas. Utifrån dels det underlag som har redovisat i denna rapport samt utredningar kring kultur- och naturvärden har Stiftelsen Stora Sköndal försökt tagit hänsyn till samtliga aspekter. Utifrån detta har Stora Sköndal försökt att värdera och prioritera de byggnader som föreslås sparas respektive rivas. Detaljer för hänsyn till kulturvärden beskrivs närmare i Nyréns konsekvensanalys för kulturmiljön. Det bör tilläggas att dessa värden har tagit hänsyn till i stor utsträckning, om än inte fullt ut, men det skulle innebära att området bevaras exakt som det ser ut nu och att förfallet av både byggnader och utomhusmiljöer fortsätter i samma takt och utsträckning som de har gjort hittills.



Illustrationer som redovisar övergripande förhållandet mellan exploaterad mark och naturmark idag samt förhållandet mellan föreslagen ny struktur med avvägningar för kultur- och naturvärden.

Källor

- Johansson S., 2013, *Skadeutredning Erik Engmarks väg 16*
- Newbold T., et al., 2016, Has land use pushed terrestrial biodiversity beyond the planetary boundary? A global assessment, *Science*, 15 Jul 2016: Vol. 353, Issue 6296, pp. 288-291
- Riksbyggen, 2012 - 2014, *Statuskontroller - besiktning invändigt*
- Riksbyggen, 2012 - 2014, *Statuskontroller – besiktning utvändigt*
- Rolén M., 2017, *Tillgänglighetsbedömning Kristianhuset Stora Sköndal*
- SCB, 2017, *hushållsstatistik 2017*
- Stiftelsen Stora Sköndal, 2015, *Vision för stadsbyggande i Stora Sköndal – nya möten på historisk mark*
- Timmelstad M. et al., 2017, *Utlåtande gradering - Riksbyggen övergripande bedömning skick befintliga byggnader och ledningar*
- Steffen W., et. Al., 2015, Planetary boundaries: Guiding human development on a changing planet, *Science*, 13 Feb 2015: Vol. 347, Issue 6223, 1259855
- UN-Habitat, 2014, *A New Strategy of Sustainable Neighbourhood Planning: Five principles – Urban Planning*
- Wibard et al, 2010, *Energideklaration 2010*
- Wik R., 2016, *Utlåtande Thorsten Levenstamsväg 49*
- Withmee S., et al., 2015, Safeguarding human health in the Anthropocene epoch: report of The Rockefeller Foundation–Lancet Commission on planetary health, *The Lancet*, Volume 386, No. 10007, p1973–2028, 14 November 2015,
- World Wildlife Fund (WWF), 2016, *Living planet report*
- World Health Organization (WHO), 2009, *Handbook on indoor radon*, Chapter 1; Health effects of radon, p. 3-16, *World Health Organization*, 2009.