

**Handläggare**  
Veronika Borg  
Telefon 08-508 27 300**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av programsamråd och ställnings- tagande inför fortsatt programarbete för Stora Sköndal 1:1 i stadsdelen Sköndal (ca 4 400 nya lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av programsamrådet.
2. En godkännandehandling av programmet ska genom kompletterande utredningar, studier och ändringar upprättas i enlighet med kontorets utlåtande.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Petter Lindencrona

### **Sammanfattning**

Markägaren Stiftelsen Stora Sköndal vill utveckla fastigheten Sköndal 1:1 med blandad upplåtelseform; vårdverksamheter samt hyresrätter och bostadsrätter, och fler arbetsplatser.

Programförslaget beskriver möjligheten att inom fastigheten bygga 4 400 nya bostäder, 11 000 kvm nya lokaler för service i form av vård, kultur och handel mm, 61 nya förskoleavdelningar, 3 skolor (varav en kommunal), utbyggnad av Campus Sköndal för högskola och gymnasieskola, 2 stadsdelsparker, 3 aktivitets- och kvartersparker, 1 idrottshall för personer med funktionsvariation, ca 5 km promenad- och cykelstråk och 3 nya torg. Sammanlagt 1 500 nya arbetsplatser tillskapas.

Stiftelsens verksamhet inom vård och omsorg, hyresbostäder för seniorer och högskolan samt höga natur- och kulturvärden präglar idag programområdet. Stads- och landskapsbilden är typisk för institutionsparken med sin varierade bebyggelse som hus i park. Institutionsbyggnader blandas med småhus och lamellhus från olika epoker. Tidigare markanvändning är synlig genom rester av det

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

#### **Bilagor:**

Samrådsredogörelse (PUL)

Program för Stora Sköndal, samrådshandling 2017-09-26 (3 st pdf)

Sköndalsdialogen, en samlingsrapport 2016-05-18

kulturhistoriska betes- och odlingslandskapet och topografisk påverkan av deponiverksamhet i östra och sydöstra programområdet, vid Drevviken och kring alsumpskogen.

Programmet tar ett helhetsgrepp om utvecklingen av Stora Sköndal i enlighet med *Vision 2040 - ett Stockholm för alla*, översiktsplanen och Stiftelsen Stora Sköndals vision. Det svarar på både bostadsbehovet i det växande Stockholm, arbetsplatsbehovet i Söderort och på stiftelsens behov av en flexibel och långsiktig möjlighet att utveckla sina verksamheter inom området.

Stiftelsen Stora Sköndals avsikt är ett långsiktigt engagemang i området och att i egenskap av fastighetsägare och byggaktör tillsammans med staden ta fram detaljplaner för en utbyggnad med i genomsnitt 300 bostäder per år. Stiftelsen arbetar utan vinstsyfte men har en stor underhållsskuld avseende byggnader och infrastruktur. För en fortsatt vidareutveckling av verksamheten inom Stora Sköndal vill stiftelsen behålla den centrala kulturmiljön samt kvartersmark för egna hyresrätter och verksamheter i kommande utbyggnadsetapper. Övrig kvartersmark säljs för bostadsrätter och hyresrätter till olika byggaktörer. Allmän platsmark kommer att överlåtas till staden.

I maj 2016 genomförde Stadsbyggnadskontoret en tidig dialog – Sköndalsdialogen – för att lyssna och hämta in lokal kunskap om Stora Sköndal. Dialogen genomfördes parallellt med utredningar och skissarbetet till en ny strukturplan för området.

Programförslaget ställdes ut på samråd 2017-09-26 till 2017-11-06. Under samrådet har ca 230 yttranden från remissinstanser och privatpersoner inklusive tre protestlistor inkommit. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls 2017-10-19 i Stora Sköndal.

De flesta privatpersoner som har deltagit i samrådet har synpunkter rörande den egna närmiljön och ifrågasätter den nya kopplingen förbi Sandåkraskolan och förskolan Lilla Skogen. Önskemål att utreda barnens trafikmiljö, den ökade trafiken, byggtrafik och eventuella olägenheter, och att närliggande föreslagen bebyggelse sänks beträffande höjd och avstånd framförs. Många frågor ställs om rivning av bostäderna i Skogsbyn. Frågorna gäller Skogsbyns kulturhistoriska värde och hur stiftelsens planerar för att erbjuda sina hyresgäster en likvärdig bostad.

Flertalet remissinstanser tillstyrker programförslaget men framför synpunkter och frågor framför allt gällande konsekvenser på det övergripande trafiknätet, den föreslagna bebyggelsens skala, täthet

och möte med befintlig bebyggelse, markföreningar, påverkan på recipienten Drevviken och de ekologiska sambanden.

Sammantaget gör Stadsbyggnadskontoret bedömningen att programförslaget är angeläget och väl avvägt avseende natur- och kulturvärden, mobilitet, det sociala livet, den föreslagna bebyggelsestrukturen och genomförandeplaneringen. Mot bakgrund av Stockholms stads mål om att 140 000 nya bostäder ska byggas fram till 2030, ser stadsbyggnadskontoret att det är motiverat att gå vidare med planeringen av Stora Sköndal.

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

- Stiftelsens planering av ersättningsbostäder
- Etappindelning med senare rivning av stora delar av Skogsbyn
- Fördjupade trafikanalyser med bl a känslighetsstudier och utredning av Sköndalsvägen
- Barnkonsekvensanalys
- Marksaneringsmetod och dagvattenlösning
- Fördjupade spridningsanalyser
- Huvudmannaskap för skolor, förskolor, öppen förskola, fritidsgård och idrottshall
- Föreslaget markarrende av park- och naturmark i sydost, överlåtande av mark och markvärdering
- Övergripande fornminnesutredning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget ändras enligt följande:

- För att minska risk för olägenheter bearbetas mötet med de omgivande bostäderna avseende avstånd respektive skala.
- Strukturen justeras för att ytterligare säkerställa spridningssambanden och bevarande av värdefulla träd.
- Storlek på friytor justeras avseende förskole- och skolgårdar. Den föreslagna kommunala skolan i Berga flyttas så att tillfredställande friyta och bevarande av det centrala ekologiska spridningssambandet säkerställs.
- Den kommunala skolan samlokaliseras med ungdomsgård, öppen parklek samt kultur.
- Tillgång till parkmark justeras enligt Grönare Stockholm.

Med denna bearbetning bedöms exploateringen minska.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta programarbetet och redovisas i godkännandehandling till programmet.

## Syfte

I programmet prövas lämpligheten i den föreslagna utbyggnaden av bostäder och verksamheter – med fokus på vård, hälsa och utbildning – samt nya stråk, parker och torg.

Programmet ska fungera som underlag till kommande detaljplaner för en etappvis utbyggnad av Stora Sköndal till 2035.

Förslagets övergripande mål är att:

- Öka mobiliteten och kopplingen till omgivningen
- Tillvarata kulturhistoriska kvaliteter
- Bygga för biologisk mångfald och resiliens
- Skapa närhet och gemenskap
- Säkerställa planstrukturens gestaltning
- Ge förutsättningar för en dynamisk stadsutveckling

Förutsättningen för genomförandet av projektet är att ta hänsyn till höga kulturvärden och höga ekologiska värden, möta behovet av nya mötesplatser och service samt utnyttja möjligheterna att utveckla den lokala infrastrukturen med bättre kopplingar till omgivningen och i förlängningen till centrala Stockholm.

Programarbetets mål är att utveckla Stora Sköndal för en ökad mångfald – en mer blandad stadsdel med en variation av upplåtelse- och boendeformer – och en socialt och fysiskt inkluderande miljö som är tillgänglig, trygg och tillitsfull. Den föreslagna stadsstrukturen ska ge goda förutsättningar att utveckla en tät stadsbebyggelse med fler bostäder, arbetsplatser och tillgång till bättre service samtidigt som den ska ge Stiftelsen Stora Sköndal möjlighet att förvalta och utveckla sin verksamhet. Bostäder, verksamheter, service och allmän platsmark ska tillskapas med så liten påverkan på natur- och kulturmiljö som möjligt.

## Bakgrund

Under 2015 bedrev markägaren Stiftelsen Stora Sköndal ett visionsarbete under namnet *Framtidens Stora Sköndal*. Visionens nyckelord är inkludering, variation och miljömedvetenhet. Markägarens vision sammanfaller i stort med Stockholm stads vision *Vision 2040 - ett Stockholm för alla* samt översiktsplanen.

### Programområdets läge och omfattning

Sköndal 1:1 sträcker sig från Sköndalsvägen i väst till Flatens naturreservat i öst och mellan Drevviken i söder och marken kring Thorsten Levenstams Väg, Skogsbyn och kyrkogården i norr. Områdets storlek är ca 100 hektar; varav 75 hektar mark och 26 hektar vatten. Programområdet omfattar hela fastigheten Sköndal 1:1. Hänsyn har tagits till förutsättningar och behov av nya kopplingar utanför fastighetsmark.



Ortofoto med fastighetsgräns visar Tyresövägen i norr, Nynäsvägen i väster, Drevviken i söder och Flatens naturreservat i öster.

### Markägoförhållanden

Markägare till Sköndal 1:1 är Stiftelsen Stora Sköndal.

### Gällande detaljplan för området

Gällande detaljplan för Sköndal 1:1 är Dnr 0180-6294 (laga kraft 1964-10-15) och den sk Magnoliatomten, del av Sköndal 1:1, Dnr 2014-14343 (laga kraft 2017-11-21).

Detaljplanen från 1964 anger D, dvs specialområde diakoni.

Detaljplanen har ingen genomförandetid och medger uppförande av bebyggelse till 11,5 m över mark. Alla byggnader samt gatu- och



parkmarken är privat mark. Planen visar ett x-område för tillgänglighet över fastigheten som kopplar ihop västra Sköndal längs Drevvikens strand med handikappbadet och Flatens naturreservat.



*Planmosaik för Sköndals sydöstra delar med Sköndal 1:1 markerat med svart begränsningslinje. Detaljplanen för Magnolia (del av Sköndal 1:1) i väster inom programområdet vann laga kraft 2017.*

### Tidigare markanvändning

Tidigare markanvändning är synlig genom rester av det kulturhistoriska betes- och odlingslandskapet och topologisk påverkan av deponiverksamhet i östra och sydöstra programområdet, vid Drevviken och kring alsumpskogen.

### Tidigare ställningstaganden

#### Start-PM

Med Stadsbyggnadsnämndens beslut 2015-12-10 §15 påbörjades programarbetet för att utreda hur många bostäder som skulle kunna byggas i Stora Sköndal och hur detta skulle kunna ske med fokus på bevarad och utökad vårdverksamhet, i samspel med värdefulla ekologiska habitat och spridningskorridorer, kulturvärden och en utvecklad infrastruktur.

In samband med beslutet lämnade nämnden ett särskilt uttalande: *'Stadsbyggnadsnämnden ställer sig positiva till planerna på ett stort tillskott av bostäder i ett attraktivt läge. Projektet kan ge nya bostäder med goda boendemiljöer. Området hyser höga kultur- och naturvärden såväl som strandskydd vilket bör beaktas i den framtida planeringen. För att öka tillgängligheten till kollektivtrafik både här och i andra delar av Sköndal samt de södra delarna av Skarpnäck bör staden arbeta för att även den planerade södra uppgången på Skarpnäcks tunnelbanestation öppnas.'*

#### Detaljplan för del av Sköndal 1:1 (Magnolia)

Detaljplanen för första etapp i utbyggnaden av Stora Sköndal 1:1 bedrevs parallellt med programarbetet genom detaljplanen för den s k Magnoliatomten, del av Stora Sköndal 1:1, Dnr 2014-14343 (laga kraft 2017-11-21).

#### Föravtal

Ett föravtal har tecknats mellan Exploateringskontoret och Stiftelsen Stora Sköndal avseende överlåtelse av gatu- och parkmark till staden.

#### Översiktsplanen

I nya översiktsplanen är Stora Sköndal markerad som ett område som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse: *'I Stora Sköndal finns mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. En stor satsning görs för att utveckla området till en tät stadsbebyggelse med bostäder, service, arbetsplatser, utbildning och verksamhet. Nya offentliga rum, torg, parker, skolor och idrottsytor ska skapas. I det sammanhanget behöver kollektivtrafiken ses över och förbättras, bland annat till Farsta och Skarpnäck. Den planerade stadsutvecklingen kan stärka bebyggelsens möte med Flatens naturreservat och entréerna till Flaten.'*

Angränsande Farsta ska utvecklas enligt *Program för Tyngdpunkt Farsta* med ca 8 000 bostäder och Bagarmossen och Skarpnäck enligt *Program för Bagarmossen Skarpnäck* med 3 500 bostäder.

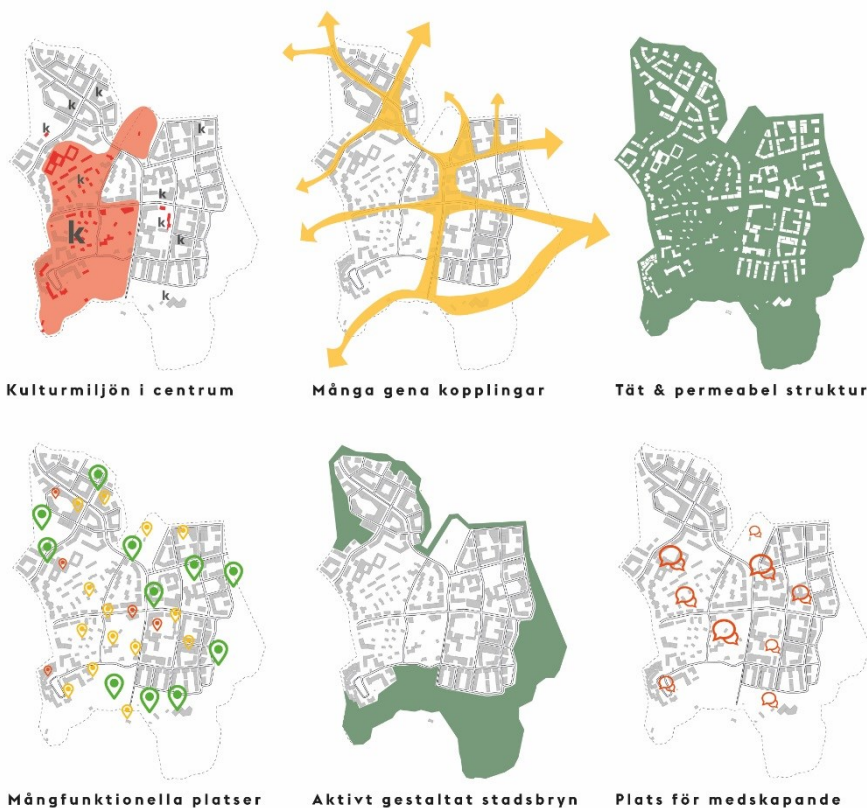
#### Riksintressen

Sköndal gränsar till området för riksintresse för friluftsliv Nacka-Erstavik-Flaten och södra Hanvedenkilen som sträcker sig från Farsta i söder, över Sköndal och vidare mot Skarpnäck.

## Programförslaget

### Stadsbyggnadsprinciper

Utifrån platsens utmaningar beträffande bevarande av natur- och kulturmiljö, mobilitet och sociala värden har sex stadsbyggnadsprinciper formulerats. Dessa ligger till grund för hur den nya stadsdelen föreslås utformas och gestaltas:



*Stadsbyggnadsprinciper för Stora Sköndal.*

- Den värdefulla kulturmiljön ska sättas i centrum.
- Stadsdelen ska ha många gena kopplingar mot sin omgivning.
- Ny bebyggelse ska utföras som en tät och permeabel struktur.
- Ett pärlband av mångfunktionella mötesplatser ska erbjudas.
- Mötet med omgivande bebyggelse och natur ska utformas som ett aktivt gestaltat stadsbryn.
- Under utbyggnaden av området ska det finnas plats för medskapande och dialog.



## Beskrivning av Stora Sköndals nya struktur

Programförslaget möjliggör sammanlagt 4 400 nya bostäder och 1500 nya arbetsplatser.

### *Tät och permeabel bebyggelsestruktur*

För att säkerställa att en stor del av områdets höga natur- och kulturvärden kan bevaras och utgöra en tillgång för stadsutvecklingen föreslås Stora Sköndal byggas ut med en anpassningsbar, tät, och permeabel kvartersstruktur. Den bidrar till ekologisk spridning, kvarteren får möjlighet till solinstrålning och utblickar mot omgivningen, och i sömmen mellan gård och gata – utformad som en tydlig gräns mellan privat och allmän mark – skapas nya kontakter. Den centrala kulturmiljön kring herrgården och kyrkan och de ekologiskt mest betydelsefulla områdena bevaras i sin helhet och integreras i den nya stadsdelen som en självklar kvalitet.



*Permeabel kvartersstruktur och tydliga gränser mellan privat och offentlig miljö.*

Inom kvarteren föreslås en varierad bebyggelse på mellan 4 och 14 våningar med undantag för bebyggelse i 2 våningar för skolor och förskolor där värdefulla ekologiska samband måste upprätthållas.

### *Grönblå resilient struktur*

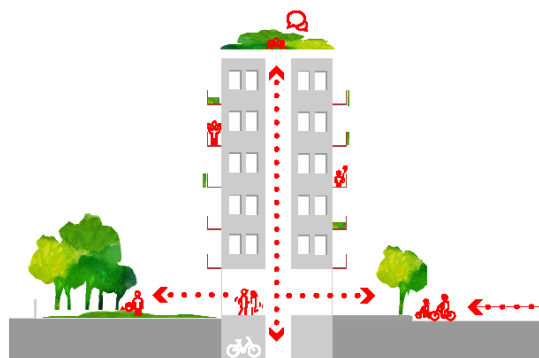
För att göra stadsdelen motståndskraftig mot framtida klimatförändringar utnyttjar förslaget den befintliga naturen, parker och gator, gröna gårdar och tak för att inom den föreslagna strukturen tillhandahålla ett stort antal ekosystemtjänster.

Dagvattenhanteringen med renande och fördröjande tjänster är en framträdande del av kvarters-, gatu- och parkgestaltningen.

### *Nya kopplingar för ökad mobilitet*

För att skapa förutsättningar för en hållbar mobilitet föreslås bättre kopplingar mot omgivningen, främst genom huvudgatan över Skogsbyn via Pepparkaksgränd norrut mot Bytespunkt Norra Sköndal men även genom ombyggda korsningar och nya stråk till

västra Sköndal (koppling mellan nya vägen och Bagarfruvägen), Lilla Sköndal (kopplingar till Stora Sköndals väg och Karin Larssons väg) och Flatens naturreservat (gång- och cykelväg, eventuell framtida busskoppling). Möjligheter för resor med kollektivtrafik, cykel eller till fots prioriteras och åtgärder vidtas för att jämställa trafikslagen genom låga parkeringstal för bil och planering av fem M-hus – hus för möten, miljö och mobilitet – fördelade över området.



*Kvarterens gemenskapsfrämjande rum: entrén, gemensam lokal, gården och takterrassen.*

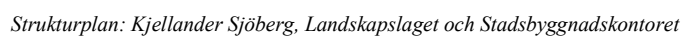
### **Tillitsstruktur**

Ett stort antal nya mötesplatser – i form av allmänna platser, parker och torg, men även nya lokaler och funktioner – föreslås i syfte att underlätta möten för att i förlängningen öka tilliten mellan de boende. Bland annat planeras två stadsdelsparker i vackra och tillgängliga lägen vid Drevviken och i Skogsbyn, kvartersparker i form av aktivitetsstråk i stadsbrynet och tre nya torg placerade i anslutning till stråk och målpunkter. Kvarteren är funktionsblandade med gemenskapsfrämjande lokaler placerade i bottenvåningen med koppling till både gata och gård för att ge plats för möten.

### **Samhällelig närvaro**

I Stora Sköndal finns möjlighet för Stockholms stad, Stiftelsen Stora Sköndal och andra privata aktörer att etablera drygt 60 nya förskoleavdelningar, tre nya grundskolor, att bygga ut Campus Sköndal med en gymnasieskola och att öka antalet högskoleplatser. 11 000 kvm nya lokaler för stiftelsens verksamhet, handel och kultur planeras och i anslutning till badplatsen finns möjlighet att bygga en mångfunktionell idrottshall samt en fritidsgård.





## Beskrivning av förslaget

### *Bevarad och aktiverad kulturmiljö*

Nya offentliga byggnader och verksamheter välkomnas för att stärka stadsdelens kulturliv och identitet. Den centrala kulturmiljön bevaras och utvecklas med utbyggnad av Campus Sköndal, café- och konferensverksamhet, ateljéer, skola, kulturskola och nya lokaler för vård och omsorg. Byggnader kopplade till stiftelsens och kyrkans verksamhet kan adderas varsamt till den befintliga miljön.

### *Siktlinjer och utblickar till natur och landmärken*

För ökad orienterbarhet ges blickar ut i naturen längs nya stråk och gator. Historiska landmärken som kyrkan, kapellet, Kristinahuset och Berga ligger väl exponerade och blickar riktas mot nya landmärken med fokus på gemenskap som M-husen, idrottshallen, kallbadhuset, torgen, parkerna och naturmiljön.

### *Integrerad stadsväv genom nya gatukopplingar*

Kopplingen norrut över Skogsbyn och Pepparkaksgränd till Sandåkravägen och Bytespunkt Norra Sköndal, samt kopplingen mot Sköndals centrum via Bagarfruvägen, och kopplingarna till Lilla Sköndal och Flatens naturreservat integrerar stadsdelen Sköndal i sin omgivning.

### *Lugna gatumiljöer*

Gång- och cykeltrafiken prioriteras genom lågfartszoner respektive gång och cykel på egen bana. Busstrafiken koncentreras till ett fåtal huvudgator för att värna tysta miljöer. 50 % av bilparkeringarna samlas till 5 M-hus och resten till ett fåtal kvartersgemensamma garage.

### *Samlande och funktionsblandade torg*

Ett nytt lokalt centrum och Stora Sköndals centrala mötesplats – Berga torg – och två mindre torg och platser vid Magnolia och i Skogsbyn etableras. Kring och i närheten av torgen ligger både samhällelig och kommersiell service som skola, dagligvaruhandel, busshållplatser och M-hus med gemenskapsfrämjande lokaler.

### *Sköndalskvarteren*

Bebyggelsen präglas av sin täta men öppna och inbjudande struktur med omväxlande lugna och aktiva bottenvåningar. Strukturen är permeabel – genomsläpplig och halvöppen – och inbjudande gentemot grannen och stöder ekologisk spridning till och från gårdsmiljön. Gata, entrézon, gemensamhetslokal och gård gestaltas som en helhet och med en tydlighet mellan privat och offentligt.

### *Aktivt taklandskap*

Sköndalskvarteren präglas av sina aktiva taklandskap med gemensamma takterrasser för samvaro och odling för varje



grannskapsenhet. Gröna tak bidrar till dagvattenfördröjning och -rening och kombineras med solceller eller solfångare.

#### *Gemenskapsfrämjande rum och M-husen*

Alla entréer är genomgående och har gemenskapsfrämjande ytor inomhus och utomhus för att länka mellan inne och ute och skapa en söm mellan gata och gård, mellan entré och takterrass, mellan entré och cykelgarage. Fem M-hus – hus för möten, miljö och mobilitet – finns fördelade över området och erbjuder flexibla lokaler som kan anpassas till olika aktiviteter och utrymmen för delningsekonomi.

#### *Multifunktionella rum för kultur & idrott*

En variation av fritidsmöjligheter för kultur och idrott planeras; från löparstråk i aktivitetsstråken, ytor för bollspel, små lokaler för dans till en idrottshall byggd och utrustad även för personer med funktionsvariation. En multifunktionell lokal med ungdomsgård föreslås kopplas till idrottshallen och strandparken.

#### *Sköndals naturparker och vatten*

Stadsdelens naturidentitet och närhet till naturupplevelser manifesteras i ett antal nya parker som bidrar med stödjande, reglerande, kulturella och försörjande ekosystemtjänster. Skönhetsupplevelser, vila, lek, idrott, kultur och möjlighet till odling är mest framträdande i alla parker som ska locka fler till utevistelse året runt. Det är nära för alla till närmaste stadsdelspark, kvarterspark eller naturen och vattnet. Nya bryggor och ett kallbadhus gör Drevvikens strand tillgänglig. En del ytor lämnas odefinierade och oprogrammerade för framtida behov och möjlighet till medskapande.

#### *Sköndalsstråken*

Flera samlande och fördelande stråk bildar ett tätt promenadnätverk: Lilla Sköndalsstråket, Sköndals strandpromenad, Bergas, Flatens och Skogsbysns aktivitetsstråk, samt Kyrkostråket. Lilla Sköndalsstråket är Stora Sköndals nordsydliga ryggrad och förbinder bytespunkt Norra Sköndal och de norra bostadsområdena med de södra och Drevviken via Berga torg i Stora Sköndals kulturhistoriska centrum. Sköndals strandpromenad kopplar ihop Farsta, Sköndal och Flatens naturreservat.

#### *Nya entréer till Flatens naturreservat*

Naturreservatet görs tillgängligt för fler. Den södra entrén förtydligas som plats och del av stadsbrynet och aktivitetsparkerna. En mera tillgänglig koppling för gång, cykel och eventuellt busstrafik utvecklas vid norra entrén till naturreservatet.





*Berga torg, det nya nya lokala centrum. M-hus i bakgrunden och skola till höger.*



*Nya vägen genom Skogsbyn. Skola till vänster och parktorg till höger.*



*Thorsten Levenstams väg från Magnolia mot Skogsbyn.  
Den bevarade panncentralen och entrén till Skogsparken till vänster.*





*Västra Flaten sett från Flatens naturreservat. Södra entrén till Flaten till vänster.*



*Ny förskola i Lövholmen & Ekbacken med en bevarad villa som blivit lokal till höger.*



*Berga strand och Östra Strandparken sett från trädningen i Västra Strandparken.  
Bostadshusen trappas ner till 4 våningar i mötet med parken och Drevviken.  
Idrottshallen rakt fram.*

*Visionsbilder: Kjellander Sjöberg, Landskapslaget och Stadsbyggnadskontoret*

## Programförslagets konsekvenser

Nedan redovisas programförslagets positiva och negativa konsekvenser.

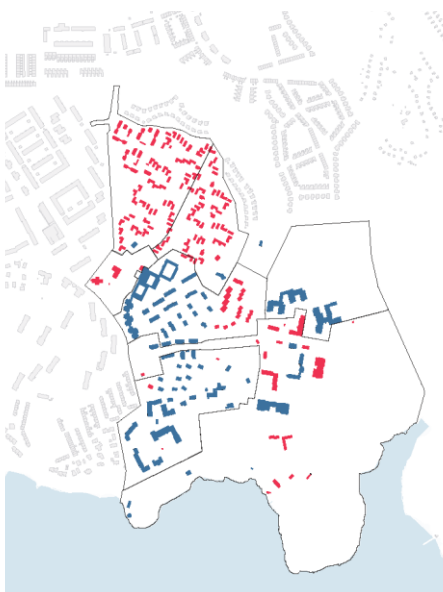


*Stora Sköndals kärnmiljö kultur. Flygvy från söder.*

*Illustration: Kjellander Sjöberg, Landskapslaget och Stadsbyggnadskontoret.*

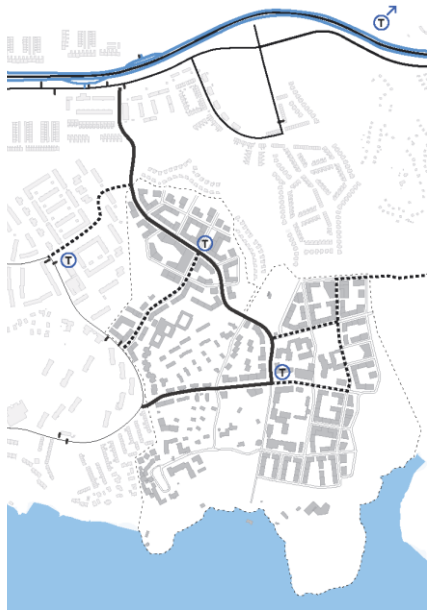
### Konsekvenser kulturmiljö

Skogsbyn som föreslås rivas i sin helhet har ett kulturhistoriskt värde som främst ligger i den konsekvent genomförda planstrukturen. De byggnader som föreslås rivas uppvisar generellt inte samma arkitektoniska kvalitet som bebyggelse som prioriteras att bevaras. Stora Sköndals historia kommer att kunna avläsas även i framtiden då flera tidslager av arkitektoniskt kvalitativ bebyggelse sparas i den centrala kulturmiljön. De föreslagna rivningarna innebär dock förluster som förpliktar till omsorg om den kvarvarande värdefulla kulturmiljön.



*Bevarande (blått) och rivning (rött).*





*Förslag till prioritering av ny busslinje på Nils Lövgrens väg och nya vägen (svarta linjer) till Bytespunkt Norra Sköndal.*

### Konsekvenser mobilitet

Programförslaget ökar tillgängligheten för de prioriterade trafikslagen gång, cykel och buss till och inom Stora Sköndal. Förslaget till Nya vägens koppling över Skogsbyn via Pepparkaksgränd till Sandåkravägen medför möjligheten att föra busstrafik genom området med en gen koppling till Bytespunkt Norra Sköndal. Läget för den nya vägen medför konsekvenser bland annat för barn på Sandåkraskolan och förskolan Nya skogen som kräver trafiksäkerhetsåtgärder och en fortsatt omsorgsfull planering.

Sköndalsvägen som ligger utanför programområdet och saknar separerad cykelväg påverkas genom ökade trafikmängder avseende framkomlighet och trafiksäkerhet. Utvecklingen i regionen och de sydöstra stadsdelarna påverkar köbildningen och framkomligheten på det övergripande trafiknätet, d v s Nynäsvägen.

Programmets ambitioner om ett lågt bilinnehav stämmer väl överens med tanken om hållbar stadsplanering.

### Konsekvenser naturmiljö

Stadsutvecklingen – om än öppen och genomsläpplig som programförslaget – innebär barriärer i form av bebyggelse och anläggningar. Trots att förslaget ger utrymme för spridningssambanden finns risk att dessa kommer att försvagas. Men de viktigaste ekologiska funktionerna kommer att upprätthållas trots exploateringen. Området kring kyrkan som bedöms ha högsta

naturvärde kommer inte att påverkas av förslaget. Dessutom sparas all vegetation på Johannesberget, Talludden och Lövudden. I stort bevaras samtliga utpekade värdeområden för ädellövskog och en struktur av ädellövbekant med bl a yngre ekar (efterföljare).



*Stora Sköndals ekologiska spridningssamband. Flygvy från söder.  
Illustration: Kjellander Sjöberg, Landskapslaget och Stadsbyggnadskontoret.*

### Konsekvenser landskapsbild

Programmets omfattande bebyggelse innebär en stor förändring av landskapsbilden. Med exploateringen blir det svårare att utläsa det kulturhistoriska betes- och odlingslandskapet och den genom deponierna redan försvagade gamla östra dalgången.

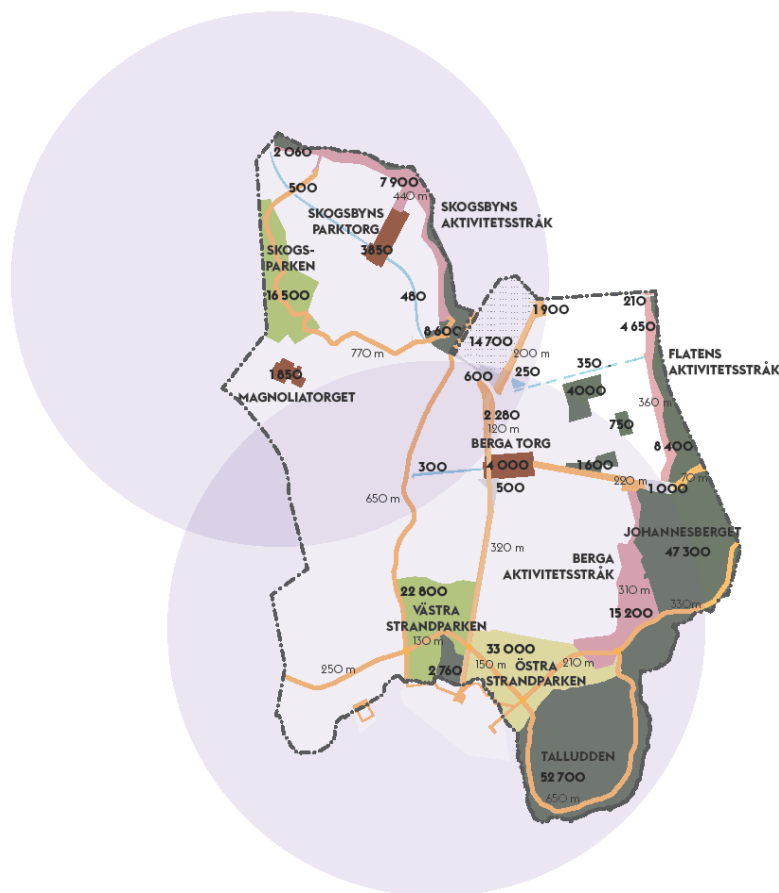
Programförslaget bevarar dock ett antal övergripande landskapselement såsom de öppna strandängarna, de trädbevuxna kullarna vid Drevviken och områdets kulturhistoriska hjärta.

### Konsekvenser socialt liv

Med utvecklingen av fastigheten finns en möjlighet att bygga en mer socioekonomiskt integrerad miljö, med blandade upplåtelseformer, utvecklade verksamheter och ny service. Men om kopplingar och kollektivtrafik inte byggs ut i takt med exploateringen finns en risk att området inte får en lika stor mångfald av boende, aktiviteter och service. Det finns över tid en risk att nya bostäder riktas mot en enda målgrupp, till exempel om höga produktionskostnader skulle kräva att fler bostadsrätter än hyresrätter byggs. Det skulle kunna leda till en undanträngning av socioekonomiskt svagare grupper.

Tillgången på friyta är generellt mycket god. Flexibla jämlika rum med hänsyn till olika gruppers behov bedöms kunna utvecklas utifrån den föreslagna strukturen. I områdets centrala delar saknas mindre kvartersparker.





*Analys beträffande avstånd till stadsdelsparkerna (500 meter)  
samt storlek på parker, gator och torg.*

### Konsekvenser verksamheter och service

Programmet bidrar med möjligheter till nya arbetsplatser i söderort vilket är viktigt för att få en jämnare balans mellan bostäder och arbetsplatser samt för att minska trängseln i kollektivtrafiken och i trafiksystemet som helhet. Förslaget svarar väl mot stadsdelens behov och önskemål avseende förskolor, grundskolor, gymnasium, idrottshall, förbättrad tillgänglighet till det rörliga friluftslivet, multifunktionella platser samt lokaler med möjlighet att etablera vårdcentral, restauranger, caféer och kulturverksamhet.

### Konsekvenser markföreningar och dagvatten

För den föreslagna exploateringen i Stora Sköndal krävs åtgärder för att sanera marken efter tidigare deponiverksamhet så att de riktvärden för känslig markanvändning som gäller för bostäder, förskolor och skolor ej överskrids. Genom marksanering och föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder finns möjlighet att säkerställa att inga föroreningar når grundvattnet eller Drevviken. Förslagets grönbå struktur med biotop, den föreslagna öppna bebyggelsestrukturen med delvis ej underbyggda gröna gårdar samt

dagvattenhantering i gatu- och parkmark bedöms tillsammans kunna säkra renings- och fördröjningskraven.

#### Konsekvenser teknisk försörjning

Om- och tillbyggnad av ledningssystemet behövs för ett växande Stora Sköndal eftersom det befintliga ledningssystemet – till stora delar ägt av stiftelsen – är i dåligt skick och ineffektivt.

#### Konsekvenser buller och risk

Inom hela programområdet och programområdets omgivning ligger bullernivåerna inom gränsvärdena för trafikbuller. Inga betydande riskkällor har identifierats i området och den planerade verksamheten tillför inte några risker.

#### Konsekvenser genomförandeplanering

I byggskedet kommer saneringsbehovet efter tidigare deponier och behov av markförstärkning ha stor kostnadspåverkan, särskilt i de östra delarna av Stora Sköndal. Även den omfattande nyanläggningen av områdets infrastruktur (gator, stråk, ledningar) medför stora investeringar. Många fastigheter som t ex Berga eller hyresbostäderna i Kyrkbyn och Lövholmen har ett omfattande renoveringsbehov.

Med försäljningen av mark frigör stiftelsen ekonomiska resurser för investering i nya verksamheter och upprustning av fastigheter och anläggningar, bland annat för renovering av befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader. För att säkerställa en ekonomisk hållbar utbyggnad måste det i varje etapp finnas en tillräcklig mängd nya bostäder för att finansiera nödvändiga investeringar i infrastruktur. Samrådsförslagets etappindelning ger goda förutsättningar att planera ett ekonomiskt hållbart genomförande med balans mellan intäkter och utgifter per etapp. Det föreligger en risk att saneringens stora ekonomiska utmaningar medför att viktiga beståndsdelar får stå tillbaka för mer intäktsbringande delar.

Stiftelsen har möjlighet att som markägare ställa tydliga krav vid markförsäljningen men genomförandet ställer också stora krav på uthållighet och beslutsamhet från stiftelsen.

#### Konsekvenser drift och underhåll

Om den föreslagna exploateringen inte genomförs blir de ekonomiska incitamenten svaga för att investera i upprustning av

hus, ny infrastruktur (ledningsnät, tillgängliga gator, gång- och cykelstråk), park- och naturmark. Kulturhistoriska värden riskerar att försvinna.

### Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att programmets genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.



*Stora Sköndal 2015. Flygbild från Drevviken mot norr.  
Foto: Lennart Johansson, Stadsbyggnadskontoret*

### Planprocess

Med Stadsbyggnadsnämndens beslut 2015-12-10 §15 påbörjades programarbetet för Stora Sköndal.

#### Tidig dialog

I maj 2016 genomförde Stadsbyggnadskontoret en tidig dialog – Sköndalsdialogen – för att lyssna och hämta in lokal kunskap. Dialogen genomfördes parallellt med utredningar och skissarbetet för en ny strukturplan för Stora Sköndal.

För att få en mångfald av deltagare bjöds ett stort antal fokusgrupper in till dialogen. Alla grupper som bedömdes kunna ha ett intresse i eller på något vis påverkas av utvecklingen av Stora Sköndal bjöds in. Cirka 80 personer – boenderepresentanter, kultur- och idrottsföreningar, ungdomsråd, medarbetare i förskolor och

skolor, verksamhetsledare på Stora Sköndal m fl – närvarade på den workshopen som hölls.

Dialogen har visat en stor samstämmighet avseende önskemål att bevara och värna naturområden, av en ny idrottshall och fler förskolor och skolor. Synpunkter, idéer och behov arbetades in i programförslaget.

### Samråd

Samråd för programmet pågick under perioden 2017-09-26 till 2017-11-06. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska nämndhuset, på Kristinahuset i Stora Sköndal och på biblioteken i Sköndal och Farsta. Samrådsmaterialet finns tillgängligt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/storaskondal](http://www.stockholm.se/storaskondal).

Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls 2017-10-19 i Kristinahuset i Stora Sköndal. Cirka 200 till 250 personer närvarade varav cirka 45% kvinnor och 55% män. Cirka 65% av deltagarna var äldre än 60 år och cirka 35% var yngre eller medelålders varav en merpart var föräldrar med barn i förskole- och skolålder. Inga barn eller ungdomar deltog. En demonstration med ca 30 deltagare hölls utanför Kristinahuset. Deltagarna anslöt även till öppet hus i Kristinahuset.

Under samrådet lämnades ca 230 synpunkter från remissinstanser och privatpersoner samt tre protestlistor.

### Inkomna synpunkter

De inkomna yttrandena är generellt positiva till att nya bostäder byggs och att tillgången till förskolor, skolor, idrottshall och övrig service förbättras och att antalet arbetsplatser ökar. Samtidigt pekar yttrandena på de utmaningar som finns i förslaget.

Synpunkter från privatpersoner berör främst:

- Bebyggelsens skala (möte med befintlig bebyggelse och kulturmiljö, avstånd, höjd, täthet)
- Rivning av bostäder
- Trafikproblem (köer i det övergripande vägnätet, oro för byggtrafik, 'orealistisk planering' avseende trafikbelastning och P-tal, 'bristfällig utredning')
- Nya vägen i relation till skola och förskola, trafiksäkerhet, barnens trafik- och lekmiljö

- Naturmiljö och rekreativa värden

Privatpersoners synpunkter visar på oro, upplevelse av ovisshet och frustation avseende påverkansmöjlighet och berör främst den egna närmiljön. Synpunkterna är övervägande negativa och väl genomtänkta.

Synpunkter från remissinstanser berör främst:

- Påverkan på omgivande vägnät, framkomlighet för kollektivtrafik, nya vägen i relation till skola och förskola, barnens utemiljö och trafikmiljö
- Bebyggelsens skala, exploateringsgrad och planformen
- Rivning av bostäder i Skogsbyn
- Miljöfrågor främst angående kärnområden och spridningssamband (bland annat avstånd till sparade träd), markföreningar, miljökvalitetsnormer och dagvatten
- Områdets kulturhistoriska värde och behov av en fornminnesutredning
- Förslag på markarrende av Östra strandparken, Talludden och Johannesberget
- Storlek på friytor och allmän parktillgång
- Samlokalisering av skola, öppen förskola, fritid, kultur och idrott
- Behov av friyta resp krav på hänsyn till ekologiska spridningssamband och värdefulla träd vid byggnation av en kommunal skola i Berga
- Genomförande avseende etappindelning
- Uppföljningsbehov av mål avseende blandstaden med fokus på de sociala frågorna

Remissinstanserna är generellt mer positiva till förslaget än privatpersoner och anser – med undantag från Farsta Stadsdelsnämnd, Stadsmuseet och St Erik – att programmet är väl genomarbetat.



### Intressekonflikter

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan ett flertal aktörer kunnat identifieras. Intressekonflikterna listas nedan utan inbördes rankning.

- Bevarande av hela kulturmiljön *kontra* effektiv markanvändning med tillkommande bebyggelse och anläggningar samt investeringsbehov i kultur- och naturmiljön och infrastruktur
- Bevarande av ekologiska värden, spridningszoner och spridningsöar samt värdefulla träd *kontra* önskemål om ny bebyggelse, delvis efter marksanering.
- Ökat invånarantal i sydöstra Stockholm med bl a utvecklingen i Sköndal *kontra* befintlig kapacitet på det övergripande vägnätet (Nynäsvägen), Sköndalsvägens kapacitet samt köbildning på Sköndalsvägens påfart till Trafikplats Gubbängen.
- Bevarande av nuvarande karaktär av institutionsområde med hus i park *kontra* den tillkommande permeabla bebyggelsen med högre täthet och skala.
- Bevarande av bostäder i främst Skogsbyn *kontra* behov av koppling genom huvudgata med busstrafik över Skogsbyn till Bytespunkt Norra Sköndal samt effektivt markutnyttjande och ekonomisk hållbar utveckling för Stiftelsen Stora Sköndal.
- Investeringsbehov i parkmark för Östra Strandparken och idrottshall *kontra* stiftelsens önskemål om att arrendera ut marken.
- Bevarande av befintliga grönytor *kontra* behov av marksanering och Drevvikens ekologiska och kemiska status samt allmän platsmark i form av parker och stråk.
- Bevarande av barns miljö utanför Sandåkraskolan (korsningsfri skolväg och naturnära lek utanför skolgården) *kontra* behov att bygga ut skolan för fler elever samt behov av koppling genom huvudgata med busstrafik över Skogsbyn till Bytespunkt Norra Sköndal.
- Närboendes miljö *kontra* ställningstaganden om lämpliga avstånd och skala i förhållande till befintlig bebyggelse samt kopplingar i form av gator och gång- och cykelstråk.
- Lugn boende- och verksamhetsmiljö *kontra* byggtrafik för utbyggnad av ca 300 bostäder per år under 2018-2035



*Stora Sköndal 2035, vy från Drevviken mot norr.*

*Visionsbild: Kjellander Sjöberg, Landskapslaget och Stadsbyggnadskontoret*

## **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Sammantaget gör Stadsbyggnadskontoret bedömningen att programförslaget är angeläget och väl avvägt avseende natur- och kulturvärden, mobilitet, det sociala livet, den föreslagna bebyggelsestrukturen och genomförandeplaneringen.

Mot bakgrund av stadens vision och Stockholms stads mål om att 140 000 nya bostäder ska byggas fram till 2030, ser stadsbyggnadskontoret att det är motiverat att gå vidare med planeringen av Stora Sköndal.

Genom bearbetning av den föreslagna strukturen gällande bebyggelsens skala, höjd och relation till befintlig bebyggelse och värdefull natur samt med tillkommande utredningar och fördjupningar avseende etappindelning, trafikbelastning, barnens miljö och marksanering m fl utredningar, och de bevarade kvaliteter som i övrigt finns i Stora Sköndal bedöms en god boende- och verksamhetsmiljö kunna skapas. Med bearbetningen bedöms exploateringen minska.

### **Mobilitet**

Under samrådet har farhågor lyfts kring nya vägen norrut, barnens trafikmiljö och trafikbelastningen på det övergripande trafikinätet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer fortsatt att gång-, cykel- och kollektivtrafik behöver prioriteras genom framförallt nya vägen.

Programmets ställningstagande för nya vägen norrut har gjorts efter studier av andra hypotetiska kopplingar genom Lilla Sköndal, längs Lilla Sköndalsstråket eller i Flatens naturreservat men samtliga utredda alternativ saknar möjligheten att koppla till Bytespunkt Norra Sköndal. Den föreslagna nya vägen bedöms fortsatt vara den enda möjliga avseende genhet, tillgänglighet och möjlighet att trafikera Stora Sköndal med nya effektiva busslinjer. De eventuellt negativa konsekvenserna för barnens trafikmiljö och skogens rekreativa värde har avvägts mot de fördelar som en mer integrerad stadsdel medför, där det är lättare att ta sig till olika målpunkter med gång, cykel eller buss – och särskilt till Bytespunkt Norra Sköndal. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns goda möjligheter att skapa en trygg trafikmiljö kring nya vägen på dess låga trafikbelastning. I samband med Sandåkraskolans ombyggnad kan trafikmiljön förbättras så att barnen i de kringliggande kvarteren självständigt kan ta sig till skolan.

Det finns inte några planer på en ny förlängning av tunnelbanan mellan Farsta och Skarpnäck i de olika regionala och nationella uppgörelserna. Därför är en utbyggnad av busstrafik och huvudstråk för cykel särskilt angeläget för Sköndals- och Flatenområdet. Med en gen busskoppling och nya cykelkopplingar finns goda möjligheter att resa på annat sätt än med bil och på det sättet minska belastningen på det övergripande vägnätet. Köbildningen i rusningstiden på morgonen förlänger restiden men fördelas enligt nya fördjupade trafikutredningar norr- och söderut. Projektet bedömer att en ny koppling i förlängningen av Sköndalsvägen västerut till Trafikplats Farsta och Nynäsvägen skulle bidra till att omfördela trafiken än mer.

Sköndalsvägens framtida utformning för cykel- och busstrafik bedöms vara viktig för hela stadsdelen och behöver utredas vidare. Nya fördjupade trafikutredningar visar nämligen att förslaget har en väl fungerande gatustruktur för Stora Sköndal, men att belastningen på Sköndalsvägen ökar.

#### Kulturmiljö

Stadsbyggnadskontoret är medvetet om att en rivning av Skogsbyn medför negativa konsekvenser för kulturmiljön men gör fortsatt bedömningen att en rivning är motiverad: de värden och kvalitéer som är möjliga att tillskapa på platsen är större än de som går förlorade. Det är angeläget att programområdet kopplas tydligare till sin omgivning och den föreslagna anslutningen norrut mot Bytespunkt Norra Sköndal bedöms inte kunna genomföras om Skogsbyn bevaras i sin nuvarande form. På platsen för de 139 befintliga småhusen kan i stället ett stort antal nya bostäder, en

skola, flera förskolor, ett äldreboende, ett M-hus samt en ny stadsdelspark inrymmas.

Då Skogsbyns kulturhistoriska värde i första hand ligger i den konsekvent genomförda planstrukturen skulle detta värde minska betydligt om endast en del av Skogsbyn bevaras varför Stadsbyggnadskontoret fortsatt gör bedömningen att programförslaget bör utgå från att Skogsbyn rivs i sin helhet.

Enligt utredningar är de äldre villorna, infrastrukturen och den tekniska försörjningen i Skogsbyn i stort behov av underhåll. Stadsbyggnadskontoret gör utifrån dessa uppgifter bedömningen att kostnaden för bevarande inte står i relation till möjliga intäkter genom befintliga hyresavtal. Utvecklingen av Stora Sköndal frigör resurser att återinvestera i renovering och hyresgästanpassning av de kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer som föreslås bevaras. Detta ska vägas mot ett nollalternativ där det finns en underhållsskuld och stor risk att ekonomiska medel saknas för att renovera alla hus och anläggningar, vilket till sist skulle kunna resultera i rivning av kulturhistoriskt intressanta miljöer. Omfattningen av det som bevaras är väsentligt större än det som rivs.

### Naturmiljö

I Stora Sköndal och dess närhet finns stora naturvärden av såväl nationell, regional och lokal betydelse. Försvagning av spridningssamband och fällning av träd ställs mot möjligheten att bygga 4 400 nya bostäder i en permeabel, d v s halvöppen och genomsläpplig kvartersstruktur, som kopplas till den omgivande park- och naturmiljön med stora möjligheter för kompensationsplantering, gröna gårdar och biotop. Stadsbyggnadskontoret bedömer att spridningsanalyser och metoder för bevarande av värdefulla träd behöver fördjupas så att bebyggelsestrukturen ytterligare kan anpassas till förutsättningarna, särskilt vid Berga och i närhet av värdefulla träd.

De huvudsakliga livsmiljöerna för groddjur och dammfladdermus behöver bevakas vidare men bedöms inte utgöra ett hinder för exploateringen då lämpligt avstånd till bebyggelse föreslås och det dagvatten som leds till recipienten ska renas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är till fördel att marken i området saneras efter tidigare deponiverksamhet i östra och sydöstra programområdet, vid Drevviken och kring alsumpskogen. Markföroreningar och reningsmetoder ska utredas vidare för att säkerställa en hälsosam livsmiljö för både människor och fauna

samt en ekologiskt hållbar hydrologisk lösning. Efter val av marksaneringsmetod ska förslaget för dagvattenrening- och fördröjning preciseras. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är mycket angeläget att behålla ett helhetsgrepp om dessa frågor genom hela projektet. Oberoende av vilken marksaneringsmetod som tillämpas kommer den tillsammans med markstabiliserande åtgärder vara kostnadsdrivande vilket innebär att en tät exploatering är en förutsättning för att kunna bebygga östra delen av Stora Sköndal på ett ekonomiskt hållbart sätt.

#### Parkmark

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det föreslagna markarrendet för Östra strandparken inkl marken vid den föreslagna idrottshallen innebär otydligheter avseende investeringar i parkmark och att förslaget behöver kompletteras med mindre kvartersparker i den centrala delen av området.

#### Bebyggelsestruktur

Efter inkomna synpunkter angående olägenheter som skuggning och insyn bedömer Stadsbyggnadskontoret att bebyggelsestrukturen behöver utvecklas vidare med tonvikt på mötet med befintlig kulturmiljö, befintliga bostäder, spridningszoner och värdefulla träd.

För att bidra till stadens bostadsmål och en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar utveckling av Stora Sköndal bedömer Stadsbyggnadskontoret att Stora Sköndal fortsatt ska planeras för en hög exploatering. Det åstadkoms genom en variation av höjder och volymer i en halvöppen struktur och med våningshöjder som fortsatt varierar mellan 4 våningar och ett antal högre hus. De föreslagna husen på 14 våningar sänks.

#### Social miljö

Stadsbyggnadskontoret är medvetet om att rivningarna kan medföra negativa konsekvenser för de seniora hyresgästerna och för den sociala sammanhållningen dem emellan. Dessa negativa konsekvenser bedöms dock uppvägas av stiftelsens satsning på mötesplatser som det renoverade Kristinahuset med nya parkanläggningar nedanför, den pågående renoveringen av Magnoliabyggnaden med restaurang och möteslokaler och annat som främjar det sociala livet i området.

Stiftelsen Stora Sköndal ska enligt hyreskontrakt erbjuda likvärdiga bostäder till de hyresgäster som behöver flytta. Under hösten 2017 har ett tilläggsavtal upprättats mellan stiftelsen och den lokala

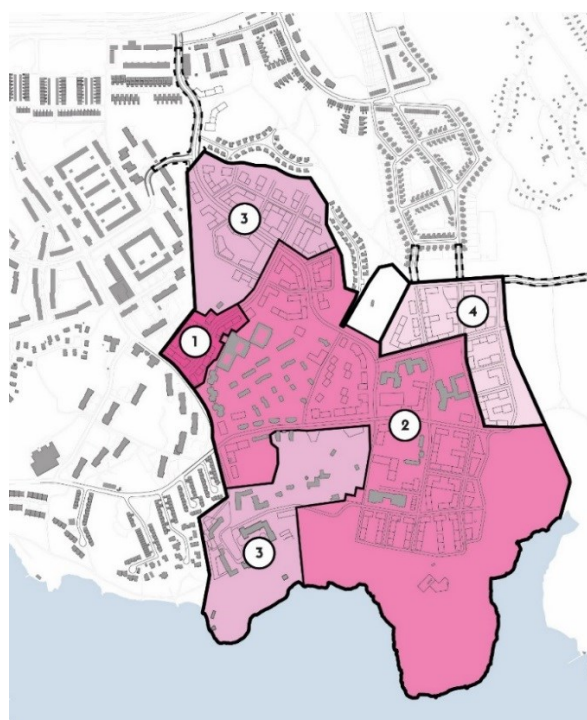


seniorhyresgästföreningen. Stiftelsen Stora Sköndal har efter samrådet redovisat sin hyresrättsplanering med uppgifter om hyresgäster i kö att byta bostad, tillfälliga kontrakt och vakanser. Med materialet som underlag bedömer Stadsbyggnadskontoret att nya boenden kommer att kunna erbjudas. Med förslaget erbjuds fler typer av bostäder och boenden – hyresrätter och bostadsrätter, högre och lägre kostnadsnivåer, små och stora lägenheter, nya flexibla boenden för olika faser i livet, vårdboende, boende med särskilda behov och stödboende – som ersätter institutionsområdets isolering och dagens kategoriboenden.

För att skapa en fungerande central mötesplats i Stora Sköndal ska – enligt förslag från stadsdelsförvaltningen – den kommunala skolans läge utredas vidare och samlokaliseras med förskola, öppen förskola, fritidsgård och mångfunktionella lokaler för kultur och idrott. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget behöver justeras för att säkerställa att skolor och förskolor får tillräckligt stora friytor och en trygg trafikmiljö.

#### Genomförande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att både stiftelsen och de boende i Skogsbyn behöver mer tid på sig för att förbereda en framtida flytt. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att stora delar av Skogsbyn rivs i en senare etapp för att ge fler boende en längre tid i Skogsbyn, för att kunna planera omplacering till annan bostad under längre tid och för att öka tillgången på nya bostäder genom föregående utbyggnadsetapper.



*Förslag till alternativ etappindelning.*

*Illustration: Ebab och Stadsbyggnadskontoret.*

Etappindelningen ska utredas vidare och programförslaget justeras så att endast en mindre del av Skogsbyn rivs i etapp 2 (se illustration). Det nya alternativet skulle i etapp 2 innebära en rivning av en mindre del av Skogsbyn mellan Magnoliatomten och kyrkogården (utflyttning kring 2022), en tidigare utbyggnad söderut och fortsatt rivning av Skogsbyn i en etapp 3 som ligger ett antal år senare. Busstrafik kan på detta sätt försörja Stora Sköndal via en loop Sköndalsvägen – Nils Lövgrens väg – nya vägen – Torsten Levenstams väg - Sköndalsvägen. Konsekvensen blir dock att sträckningen under en övergångsperiod blir mindre gen och mindre attraktiv för resenärer än när hela programförslaget är utbyggt.

Med hänvisning till ett flertal inkomna synpunkter bedömer Stadsbyggnadskontoret att Östra Strandparken behöver planläggas som parkmark och Talludden och Johannesberget som naturmark. Möjligheten att överföra den berörda marken till staden i samband med kommande detaljplaners genomförande ska utredas vidare. Strandområdet behöver skyddas för att kunna garantera strandskyddets syften – att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområdet och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. De ekologiska spridningsvägarna längs Drevviken och investering i parkmark behöver säkerställas för framtiden.

Strandskyddet kommer att hanteras i kommande detaljplaner. Det finns i programmet inga planer på att upphäva strandskyddet längs Drevviken och föreslagen bebyggelse har placerats minst 100 meter från Drevvikens strand. Dispens kommer att sökas för bryggor (inklusive brygga med bastu) och angöring till idrottshallen och handikappbadet.

Huvudmannaskap och andra ansvarsfrågor för skolor, förskolor, öppen förskola, fritidsgård och idrottshall behöver fortsatt samordnas med de berörda aktörerna.





Illustrationsplan för Stora Sköndal 2035 med sammanfattning av föreslagna förändringar.



**Föreslagna förändringar**

Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste frågorna som kommer att studerats och utredas vidare med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet:

- Trafikutredningen ska kompletteras med en redovisning av studerade alternativ för nya vägen samt med en sk mesoanalys som beskriver påverkan på trafiksituationen i stadsdelen och känslighetsanalyser för olika alternativ. Förslagets konsekvenser för Sköndalsvägen samt eventuella behov av förbättringar avseende vägens kapacitet för gång- cykel- och kollektivtrafik redovisas.
- Utöver Socialkonsekvensbeskrivningen tas en barnkonsekvensanalys fram.
- Etappindelningen ska utredas vidare avseende möjligheterna att förlägga stora delar av Skogsbyns rivning i en senare etapp. Stiftelsens långsiktiga plan för omplacering av boenden ska redovisas som en bilaga till programmet.
- Naturvärdesutredningen ska kompletteras med en fördjupad analys för ekologisk spridning avseende ek- och tallevande arter, behov av skyddsavstånd mellan ny bebyggelse och värdefulla träd, beskrivning av dammfladdermusens boplatser och en sammanfattning av befintliga och nya ekosystemtjänster.
- Parktillgången ska ses över för att säkerställa stadsdels- parkernas storlek, avstånd till kvartersparker samt om en större del av strandzonen bör planläggas som park. Möjligheten att överföra ytor som föreslagits som arrenderad mark till staden som park och natur ska utredas vidare i dialog mellan Stiftelsen Stora Sköndal och stadens förvaltningar.
- Huvudmannaskap och andra ansvarsfrågor för skolor, förskolor, öppen förskola, fritidsgård och idrottshall ska fortsatt samordnas. Möjligheten att teckna avtal om ett lokalt elevintag mellan stiftelsen och utbildningsförvaltningen ska studeras vidare.
- Kraven avseende storlek på friytor till förskolor och skolor ska förtydligas och analyseras.
- Metoder för marksanering ska utredas vidare med underlag från kompletterande geotekniska provtagningar avseende markföroreningar, markstabilitet och geohydrologisk processer.
- Förslaget avseende hantering av dagvatten utvecklas i förhållande till vald marksaneringsmetod, det lokala åtgärdsprogrammet (LÅP) för Drevviken med behov av ytor för infiltration, fördröjning och rening. Frågor kring markavvattningsföretaget ska klargöras.

- Bullerutredningen revideras utifrån förändringar och justerade uppgifter avseende trafikbelastningen samt kompletteras med en analys av eventuella störningar för befintlig bebyggelse.
- Konsekvenser för landskapsbilden kommer att redovisas tydligare. En övergripande fornminnesutredning tas fram.
- En flyghinderanalys krävs.

Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste ändringarna av programförslaget som Stadsbyggnadskontoret föreslår:

- Den föreslagna strukturen ska i vissa delar öppnas upp för att göras mer permeabel och bearbetas med något sänkta byggnadsvolymer för att förbättra ljusinstrålningen, värna mötet med kultur- och naturmiljön och möjliggöra bevarande av värdefulla träd och ekologisk spridning.
  - I Skogsbyn ska ny bebyggelse sänkas i vissa delar, placeras med ett större respektavstånd till befintliga villor i Kv Soarén och Sällskapslivet och öppnas upp mot omgivningen.
  - Föreslagen bebyggelse utanför stiftelsens mark norr om Skogsbyn bearbetas så att Lilla Sköndalsstråkets entré tydligare prioriteras och utförs i en skala och omfattning som anpassas till platsens förutsättningar.
  - I Västra Flaten ska ny bebyggelse studeras avseende höjd och avstånd till Lilla Sköndal och alsumpskogen samt omdisponeras för att bättre anknyta till omgivande landskap och småhusbebyggelse samtidigt som viktiga siktlinjer säkerställs.
  - Utformningen av ny bebyggelse i anslutning till kyrkogården studeras vidare.
  - I Berga strand studeras höjden på byggnaderna som angränsar till aktivitetsstråket och Johannesberget för att säkerställa stråkets vistelsekvalitéer.
  - Högskolans utbyggnad och det nya gymnasiet behöver bearbetas avseende avstånd till de omgivande fastigheterna.
  - Ny bebyggelse vid Herbert Widmans väg ska i skala och utformning anpassas bättre till omgivande bebyggelse.
- Förslaget ska ändras så att genomfartstrafik med bil och buss genom Lilla Sköndal inte blir möjlig. Den befintliga kopplingen till Mollie Faustmans väg från Skogsbyn ska bevaras.
- Med utgångspunkt i barnkonsekvensanalysen ska friytor och trafikmiljö ses över.



- Vid de platser där barn på väg till skolorna kan behöva korsa gatan ska hastighetsdämpande åtgärder studeras.
- En dialog ska föras med SISAB om möjligheten att ersätta Sandåkraskolans befintliga byggnad med en ny och mer effektiv skolbyggnad med större skolgård och trygg trafikmiljö.
- Den stora skolan flyttas så att ett minskat intrång i det ekologiska spridningssambandet och en tillräckligt stor skolgård möjliggörs. Den samlokaliseras med öppen förskola, fritidsgård och flexibla lokaler för idrott och kultur.
- Förslaget ska justeras för att säkerställa att skolor och förskolor får tillräckligt stora friytor.
- Placeringen av de två mindre skoltomterna ska justeras för att säkerställa tillräcklig storlek på friytorna och att skolgårdarna inte behöver delas med boende.
- Förslaget ska kompletteras med mindre kvartersparker i centrala delen av området utifrån riktlinjer i Grönare Stockholm.

Under det fortsatta programarbetet kan utöver ovannämnda utredningar och ändringar ytterligare justeringar av förslaget behöva göras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av programsamrådet och uppdrar åt kontoret att fördjupa programhandlingen genom kompletterande utredningar, studier och ändringar i enlighet med utlåtandet.

Efter justeringarna avser stadsbyggnadskontoret återkomma till nämnden för godkännande av programmet.

**SLUT**