

Handläggare
Veronika Borg
Telefon 08-508 27 427Till
Stadsbyggnadsnämnden

Program för Stora Sköndal

Startpromemoria för programarbete för Stora Sköndal 1:1 i stadsdelen Farsta med 4000-6000 lägenheter

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att programarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

Sammanfattning

Markägaren Stiftelsen Stora Sköndal vill utveckla fastigheten Sköndal 1:1 med blandad upplåtelseform; vårdverksamheter samt hyresrätter och bostadsrätter med totalt ca 4000-6000 bostäder och en ökning från 1000 till 2000-3000 arbetsplatser.

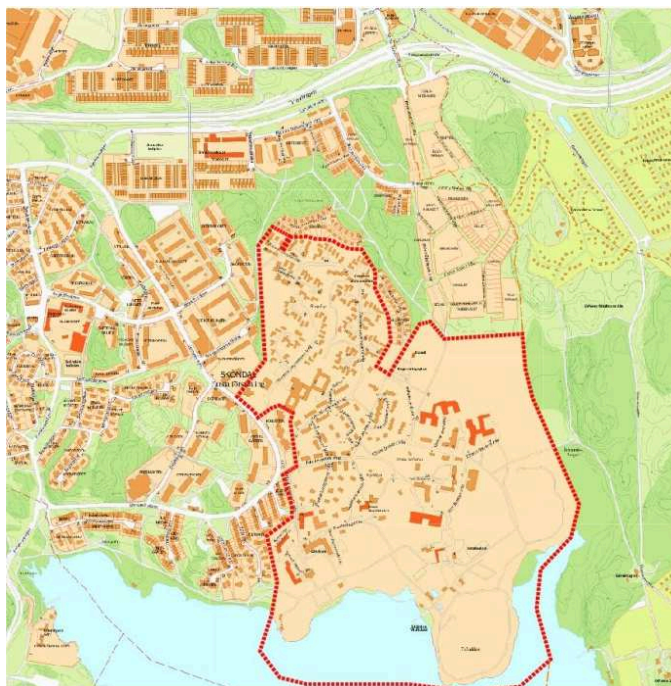
Stiftelsens vårdverksamhet och högskola samt höga natur- och kulturvärden präglar idag programområdet. Stads- och landskapsbilden är typisk för institutionsparken med sin varierade bebyggelse, olika naturtyper och blandad markanvändning.

Programarbetet kommer att utreda förutsättningar, förslag och konsekvenser samt ge markägaren och staden förutsättningar för att kunna utveckla Stora Sköndal i etapper över en period på 10–15 år. Utvecklingen blir en del i att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Frågor som behöver utredas under programarbetet är naturvärden, kulturhistoriska värden, tillgänglighet och huvudmannaskap för allmän platsmark samt förutsättningar för ett tillgängligt, tryggt och tillitsfullt stadsliv i Sköndal. Programmet ska svara på hur detta tydliggörs i en karaktärsfull och identitetsskapande gestaltning av helheten och grannskapen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att programarbete påbörjas.

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



Sköndal 1:1 med fastighetsgräns tillika programområde.

Syfte

Syftet med programarbetet är primärt att utreda hur många bostäder som kan byggas och hur detta kan ske med fokus på bevarad och utökad vårdverksamhet, i samspel med värdefulla ekologiska habitat och spridningskorridorer, kulturvärden och en utvecklad infrastruktur.

Programmet behandlar östra Sköndal. Avgränsningen följer fastighetsgränsen för Stora Sköndal 1:1, men kommer också att behandla viktiga samband med de intilliggande stadsdelarna Skarpnäck och västra Sköndal, och med Flatens naturskyddsområde.

Stockholm växer och år 2030 väntas en miljon människor bo i Stockholms stad. I den östra delen av Sköndal ska Stora Sköndals potential för att skapa nya bostäder tas tillvara.

Bakgrund

Stiftelsen Stora Sköndal anordnade under våren 2015 ett parallellt uppdrag för att handla upp en arkitekt till detaljplanearbetet för den s.k. Magnoliatomten nära Sköndals centrum. Uppdraget visade även översiktliga skisser för det här föreslagna programområdet och

möjligt antal lägenheter började undersökas. De tidiga skisserna visade förslag på mellan 2000 och 6000 bostäder.

Under 2015 har ett visionsarbete bedrivits av markägaren Stiftelsen Stora Sköndal under namnet *Framtidens Stora Sköndal*. Visionens nyckelord är inkludering, variation och miljömedvetenhet. Markägarens vision sammanfaller i dessa punkter med Stockholm stads vision *Ett Stockholm för alla Vision 2040*, budget 2016 samt översiktsplanen genom bl.a. planering för alla gruppers bostadsbehov, fokus på boende med rimliga hyror och ett klimatsmart Stockholm.

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 och kyrkogården i norr. Områdets storlek är ca 100 hektar; 75 hektar mark och 26 hektar vatten.

Programområdet omfattar hela fastigheten Sköndal 1:1. Hänsyn ska tas till förutsättningar utanför fastighetsmark och förslag för bättre koppling till omgivningen ska ges.

Markägoförhållanden

Markägare till Stora Sköndal 1:1 är Stiftelsen Stora Sköndal.



Planmosaik Sköndal med gällande detaljplan för Sköndal 1:1 i brunt.

Gällande detaljplan för området

Gällande detaljplan för området är Dnr 0180-6294 Stora Sköndal som vann laga kraft 1964-10-15. Detaljplanen anger D, dvs specialområde diakoni. Detaljplanen har ingen genomförandetid. Gatorna är privatägda men planen visar bland annat ett x-område för tillgänglighet över fastigheten.

Pågående detaljplaner för området

Detaljplanearbete för en del av programområdet och fastigheten Sköndal 1:1 kallat Magnoliatomten Dnr 2014-14343 pågår. Detaljplanen skickas på samråd under Q1 2016.

Gällande detaljplaner i närområdet

Under de senaste åren har stiftelsen i olika omgångar delat fastigheten och planlagt för bostäder. Under åren mellan 1953 och 1960 sålde stiftelsen mer än hälften av sin mark till Stockholms stad och olika byggföretag.

Två områden, Stora Sköndals Väg och kv. Tebrödet m.m., har under senare tid planlagts med inspiration från 'trädgårdsstaden' och 'hus i park'.

Detaljplanen Dnr 2009-02457 Stora Sköndals Väg nordöst om området har en genomförand tid på 10 år. Kvartersmarken bebyggs för närvarande av NVB Sköndalsbyggarna AB (NCC, Veidekke och Besqab). Huvudman för allmän platsmark är Stockholm Stad. Gatusektionerna är smala med enkelsidiga trottoarer vilket försvårar kopplingar gällande kollektivtrafik norrut.

Detaljplanen Dnr 2006-08048 kv. Tebrödet (delar av Sköndal 1:9, 1:7, 1:1,2 norr om området) byggdes dels på stadens parkmark, dels på stiftelsens mark.

En mindre del av planområdet för Magnoliatomten samt programområdet för Stora Sköndal 1:1 berör detaljplan Dnr 0180-8542 som vann laga kraft 1988-02-15 och anger bostäder för äldre med service i bottenvåningen. Genomförandetiden upphörde den 1 mars 1993.

Norr om Magnoliatomten ligger kv. Dalkarlshugget/Wienerbrödet mm. Den ursprungliga planen är från 60-talets miljöprogram med en tidstypisk storskalig planstruktur. Sköndals Centrum är uppfört i låg skala med paviljongkaraktär (grönklassad av Stadsmuseet). Planen justerades i detaljplanen Dnr 1999-100049 som upprättades för drygt 200 nya bostäder. Detaljplanen har en genomförandetid tom 2017. Marken ägs av Stena Fastigheter som planerar att bygga studentbostäder i kv. Wienerbrödet.

Historia

Stiftelsen Stora Sköndal med ursprung i Svenska Diakonsällskapet har ägt marken och bedrivit verksamhet på området sedan 1904 då Svenska Diakonisällskapet köpte Stora Sköndals Säteri.

Verksamheten började med vårdhem för epileptiker för att sedan bland annat omfatta utbildning i diakonalt och socialt arbete.

På 1500-talet låg här gården Sjunda eller Siuende, alltså Sjöända, vilket syftar på Drevvikens norra ände. Under drottning Kristina ändrades namnet till Sköndal och gården var ett av hennes jaktlott. Gården blev säteri år 1642. Nuvarande mangårdsbyggnad uppfördes år 1686 (ombyggd 1946).

Mellan 1860-talet och 1900-talet expanderade stiftelsens jordbruksmark. Landbruket lades ner 1940. Arbetsterapi bedrevs i parkmiljön; i fruktträdgård och växthus. Trädgårdsodlingen hade sin maximala expansion på 1950-talet. Marken blev mer eller mindre ordnad parkmark.

Fornlämningar tyder på en bofast befolkning under prehistorisk tid.

Kulturhistoriska värden

I byggnadsordningen omnämns Stora Sköndal i kapitlet om institutionsparker. Stora Sköndal är ett typiskt exempel på friliggande institutionsbyggnader utplacerade i grönska. Som kvaliteter att förvalta nämns just grupperingen av fritt placerade byggnader i grönska.

Hela fastigheten Sköndal 1:1 är klassad som kulturhistoriskt särskilt värdefullt av Stadsmuseet. Området har ett kontinuitetsvärde, vårdmiljön har ett socialhistorisk värde och parkstrukturen ett parkhistorisk värde – miljön är källa till kunskap, källa till upplevelse.

Stora Sköndals Kyrka, klockstapeln och kyrktornet är skyddade som kyrkliga kulturminnen i kulturmiljölagen och är blåklassad enligt Stadsmuseet. Stora Sköndals mangårdsbyggnad i karolinsk stil är blåklassad (dvs har kulturhistoriska värden som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen).

De flesta arkitektritade hus i Kyrkbyn och Ekbacken samt Lövholmens kataloghus och Skogsbyn är grönklassade (dvs har ett högt kulturhistoriskt värde).

Berga är gulklassad (dvs av positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde).



Utdrag ur Stadsmuseets klassificeringskarta.

Naturvärden

Farsta/ Sköndal/ Skarpnäck hör enligt länsstyrelsens rapport 2015:13 *Ädellövsområden och ekmiljöer i Stockholms län* (regionsanalys) till ett av 19 kärnområden med skyddsvärda ädellövträd och till ett av 15 kärnområden med skyddsvärda ekar.

Enligt ESBO *Ekologiskt särskilt känsliga område* hör Sköndal 1:1 till en spridningskorridor från kärnområdet Flatens naturskyddsområde och österut.

Programområdet ingår i Drevvikens tillrinningsområde. Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv vilket innebär att miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsten ska uppfyllas. Drevviken har idag 'måttlig ekologisk status' och ska till 2021 uppnå 'god ekologisk status'. Drevviken ska även uppnå/bibehålla 'god kemisk status'.



Karta över ESBO Ekologiskt särskilt känsliga områden

Kärnområde (mörkblå).
Livsmiljö för skyddsvärda arter (blå).
Spridningszon (ljusblå)

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån nuvarande kunskap om miljöfrågor, att genomförande av byggnation av 2000-4000 lägenheter inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken. En miljöbedömning kommer att tas fram under programskedet. Eftersom programmet undersöker byggnation i kärnområde för ek och habitatnätverk för ek, barrskogsfåglar och groddjur kommer en östvästlig spridningskorridor utredas och arbetas in i programmet.

Programområdets tillgänglighet och koppling till omgivningen

Viktiga målpunkter som skolor, bibliotek, handel mm ligger utanför programområdet.

Gång- och cykelstråket längs Drevviken är en bra rekreativ och cykelstråkskoppling till den västra delen av Sköndal respektive Flatens naturskyddsområde. Den har dock varken pendelstråks- eller huvudstråkskvaliteter. Pendlingsstråk för cykel utreds längs Tyresövägen. Huvudstråk för cykeltrafik planeras längs Sköndalsvägen med koppling genom östra Sköndal norrut mot Skarpnäck.

Planområdet är försörjt med bussförbindelse. Det nås med buss från Gullmarsplan (15 minuter i rusningstrafik) till hållplatsen på Tyresövägen plus en promenad på 10 minuter till norra delen av programområdet resp. 20 minuter till södra delen av programområdet. Det finns också buss från Gullmarsplan till Sköndals Centrum resp. Södra Sköndal via Sköndalsvägen samt vidare promenad på 5 till 15 minuter beroende på målpunkt inom

programområdet. Området nås även via bussar från T Skarpnäck samt T Farsta.

Stora Sköndal kan upplevas som avskuret i jämförelse med Farsta, Farsta Strand och Skarpnäck som nås via tunnelbana.

Det finns idag endast en väganslutning till Stora Sköndal och den går via Sköndalsvägen. Härifrån kopplar den till Tyresövägen via den något kapacitetssvaga korsningspunkten Trafikplats Sköndal. Angöringspunkter för att nå Drevviken finns främst i södra Sköndal väster om programområdet och genom naturskyddsområdet Flaten som nås med bil från nordöst via Tyresövägen och Orhemsvägen resp Flatenvägen. Många besökare, anställda och boende verkar föredra biltrafik för att röra sig från och till Stora Sköndal vilket kan beror på avsaknad av tillgänglig kollektivtrafik och kopplingar till omkringliggande stadsdelar.

Övergripande tidigare ställningstaganden

Skillnadernas Stockholm pekar på en socieekonomisk obalans mellan stadsdelarna. *Vision 2040* och budget för 2016 pekar på behov av en stad för alla och rättvist fördelade resurser.

I översiktsplanen är Sköndal markerad som tät stadsbebyggelse och den aktuella privata fastigheten Sköndal 1:1 som gles stadsbebyggelse. När Stiftelsen Stora Sköndal nu vill utveckla sin verksamhet inom området kommer de tillkommande bostäderna, vid sidan om vårdinrättningarna, medföra att gles stadsbebyggelse blir tät stadsbebyggelse. Därför upprättas detta program.

Sköndal pekas också ut som en del av ett samband som sträcker sig från Farsta i söder, över Sköndal och vidare mot Skarpnäck, Bagarmossen och Hammarbyhöjden. Detta samband ska stärkas. Grönområdena vid Orhem och Flaten, direkt öster om Sköndal, är utpekade som en del av en regional grönstruktur och är viktiga såväl för den biologiska mångfalden som för rekreation. Farsta pekas ut som en attraktiv tyngdpunkt och här planeras för ca 8000 nya bostäder, arbetsplatser och ny handel.

Program för både tyngdpunkt Farsta och Program för Bagarmossen och Skarpnäck har varit respektive är på samråd under 2015. Sköndal, Stora Sköndal och Lilla Sköndal är viktiga pusselbitar i stadsväven mellan Farsta och Skarpnäck. Gång- och cykelstråk, kollektivtrafik samt även fordonstrafik behöver utvecklas för att koppla områdena till varandra.

Stockholm ska enligt Stockholms miljömål vara fossilbränslefritt 2040. Stockholms åtgärdsplan för klimat och energi 2012-2015 beskriver åtgärder i fem områden som kan appliceras på Stora Sköndal: miljöeffektiva transporter, hållbar energianvändning, hållbar energiproduktion, minskad energianvändning och informationsåtgärder.



Ortofoto med fastighetsgräns tillika programområde visar Tyresövägen i norr, Drevviken i söder och Flatens naturreservat i öster.

Dagens sociala värden och verksamheter inom programområdet Stora Sköndal är en stiftelse som bedriver vård, omsorg, utbildning och forskning. Stiftelsens verksamhet erbjuder seniorboende, vård- och omsorgsboende, neurologisk rehabilitering och vård, socialpsykologi, PUT-boende för ungdomar 15-19 år, träningslägenheter, daglig verksamhet och förskola. Stiftelsen har 300 äldreomsorgsplatser, 30 slutenvårdsplatser och 16 dagvårdsplatser och 250 hushåll med seniorboende.

På Campus Sköndal utbildar Ersta Sköndal högskola socionomer, diakoner och kyrkomusiker. Vid högskolan bedrivs utbildning i vårdvetenskap, socialt arbete, diakoni, teologi, kyrkomusik och psykoterapi. Studentbostäder finns på området.

Magnolia Restaurang, café och konferens är en central samlingsplats i verksamheten. Här möts studenter och vårdtagare.

Inom området finns sedan 60-talet Stockholms enda friluftsbad för människor med funktionsnedsättning som drivs av Stockholms stad. Det finns två kommunala förskolor och en privat förskola.

I Stora Sköndal finns det idag ca 1000 arbetsplatser.

Programmets inriktning

De främsta frågorna att utreda under programarbetet kommer vara frågan om hur området strukturellt och arkitektoniskt gestaltas för ett inkluderande stadsliv, naturvärden, förorenad mark, kulturvärden och kollektivtrafik.

Exempel på utredningsbehov under programarbetet:

- Bygga för ett inkluderande stadsliv (tillgänglighet, trygghet, tillit)
- Verksamheters behov
- Servicebehov (förskolor, skolor, idrottsanläggningar)
- Prioritering av cykel- och kollektivtrafik
- Koppling till andra stadsdelar
- Kulturhistoriskt värdefull miljö
- Naturvärden, ekosystemtjänster/grönytefaktorer
- Geoteknik, förorenad mark
- Klimat och dagvattenhantering
- Teknisk försörjning
- Allmän platsmark

De höga naturvärdena behöver beaktas i varje steg. Konsekvenser till följd av inanspråktagen grönyta ska utredas och förslag på ekosystemtjänster tas fram. Dessutom ska kommunstyrelsen se över samordning, styrning och finansieringslösningar för *grönstrukturfrågor*. Arbetet sker i samverkan med berörda nämnder och bolagsstyrelser och samordnas med revideringen av stadens översiktsplan och arbetet med ökat bostadsbyggande. Syftet är att säkerställa att Stockholm växer på ett ekologiskt och socialt hållbart sätt där stadens gröna kvaliteter tillvaratas och utvecklas.

En dagvattenutredning ska redovisa hur dagvatten tas hand om idag, hur dagvatten från området i framtiden kan omhändertas lokalt även med hänsyn till framtida klimatförändringar med ökad nederbörd och den ska redovisa hur Drevviken skyddas från föroreningar på programområdet. Skyddsåtgärder för resiliens avseende klimatförändring såsom fördröjningsåtgärder för dagvatten och vegetation som utjämnar temperaturvariationer undersöks. En geoteknisk rapport ska redovisa markföroreningar inom programområdet och hur marken kommer att renas.

Ett antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader (t ex husen i Skogsbyn) är mycket små och/eller slitna och anses av fastighetsägaren ha lågt fastighetsvärde.

Stora delar av områdets tekniska system ägs och drivs idag av stiftelsen.

En stadsdel med 4000-6000 nya bostäder behöver en fungerande kollektivtrafik, förskolor, skola, service och handel.

Allmänna intressen behöver tillgodoses genom tillgång till allmän platsmark (gator, torg, parker, bibliotek, idrottsplats etc.).

Tidplan och planprocess

Stadsbyggnadskontorets arbete finansieras genom planavtal med Stiftelsen Stora Sköndal. Stiftelsen handlar upp alla nödvändiga utredningar, arkitektarbete och trafikplanerare.

Samråd planeras att hållas under oktober-november 2016. Godkännande av programmet beräknas till februari 2017. Programmet kommer att presentera en etappindelning för detaljplaneläggning av Stora Sköndal över en period på 10–15 år.

Detaljplanarbete för en del av programområdet och fastigheten Sköndal 1:1 kallat Magnoliatomten Dnr 2014-14343 ska skickas ut på samråd Q1 2016 dvs efter stadsbyggnadsnämndens beslut i enlighet med detta PM. Detaljplanens godkännande skall dock avvakta samrådet för programmet för Stora Sköndal.

Trafikkontoret samt miljöförvaltningen är delaktiga i projektet. Stadsledningskontoret önskar följa projektet pga. sitt perspektiv på social hållbarhet. Stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen, stadsmuseet, kulturförvaltningen, Stockholm Vatten och trafikförvaltningen kommer också att involveras i projektet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att projektet har mycket goda förutsättningar för att utveckla en bra livsmiljö med goda boendemiljöer, nya verksamheter och service och ett inkluderande stadsliv nära natur och kultur.

Förutsättningarna ger möjlighet att genom strukturen, byggnaderna och mellanrummen gestalta verksamhetens och natur- och kulturlandskapets närvaro. Här kan hemkänsla och gemenskap bli starka genom boende för och nära livets alla faser och utmaningar. Gemenskapen tillsammans med ett naturnära boende och ett aktivt friluftsliv kan inspirera till en miljömedveten livsstil. Både platsens kultur- och vårdhistoria tillsammans med ett inkluderande stadsliv ger upphov till en minnesskapande miljö med hemkänsla.

Stora Sköndal kan bli ett föredöme i arbetet med att göra Stockholm till en mer social hållbar stad.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja programarbetet.

SLUT