

Handläggare
Joel Berring
Telefon 08-508 27 387**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för Fokus Skärholmen, i stadsdelen Skärholmen (ca 4 000 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Susanne Werlinder

Sammanfattning

I stadens budget för 2016 har stadsbyggnadsnämnden fått i uppdrag att genomföra ett projekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde med ambitionen att över 4 000 nya bostäder ska byggas. Omsorg ska läggas på att säkerställa kvalitet för allmän platsmark, torg, stadsdelens parker och attraktiva stadsgator. Områdena kring de stora vägar som finns ska beaktas i syfte att skapa levande gatumiljöer. Uppdraget är gemensamt med exploateringsnämnden. I arbetet ska även en metod för att ta fram större generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar prövas. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser.

Projektet Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Avsikten är att planera för minst 4 000 nya bostäder med olika upplåtelseformer men också utveckla Skärholmen som stadsdel med kvalitativa offentliga rum, rekreation, skolor, service och arbetsplatser. Tidsplanen för Fokus Skärholmen ska möjliggöra antagande av den första detaljplanen under första kvartalet 2018.

En förutsättning för ett levande stadsliv är ett väl utvecklat samspel mellan bebyggelse och offentliga rum, stråk och målpunkter. Att stärka detta samspel är centralt för planarbetet. Ny bebyggelse ger bostäder men ger också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer och minska den befintliga

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

trafikinfrastrukturens barriäreffekter. Miljöns kulturhistoriska värde och starka identitet är en resurs att bygga vidare utifrån. Sätterskogens naturreservat och Mälarstränderna ger goda möjligheter och kan öka attraktiviteten.

Tillgången till parker, idrottsplatser, kulturverksamheter och skolor/förskolor samt ekologiska värden ska identifieras och stärkas som en del i utvecklingen. Genom att synliggöra och öka tillgängligheten till Skärholmens natur, kultur och service stärks det urbana utbudet och grunden för ett attraktivt stadsliv förbättras.

Tidig medborgardialog sam tidig byggherremedverkan är viktiga inslag i arbetet.

Kontoret förslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen.

Utlåtande

Bakgrund och syfte

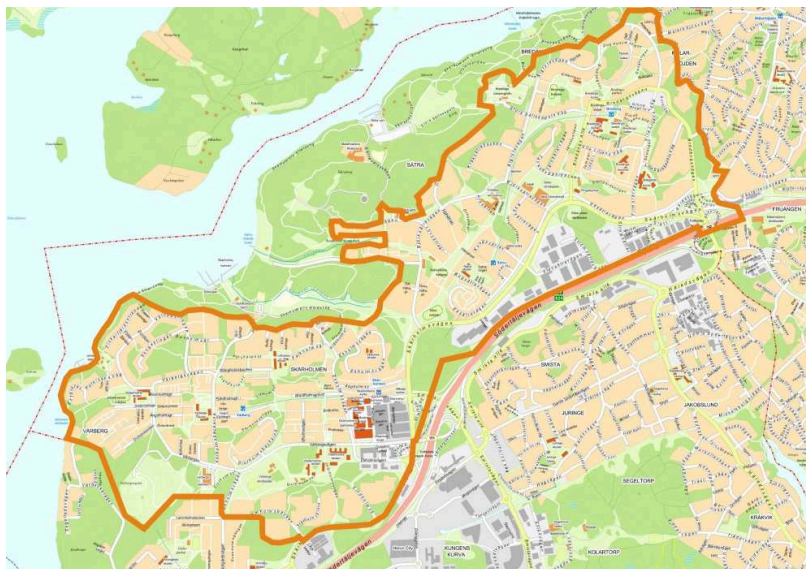
I stadens budget för 2016 har stadsbyggnadsnämnden fått i uppdrag att genomföra ett projekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde med ambitionen att över 4 000 nya bostäder ska byggas. Omsorg ska läggas på att säkerställa kvalitet för allmän platsmark, torg, stadsdelens parker och attraktiva stadsgator. Områdena kring de stora vägar som finns ska beaktas i syfte att skapa levande gatumiljöer. Uppdraget är gemensamt med exploateringsnämnden.

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska även utveckla arbetet och en metod för att ta fram större generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar ska prövas. Detta syftar till att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser.

Uppdraget har sin utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut om att det ska byggas 140 000 nya bostäder i Stockholm fram till 2030, varav 40 000 bostäder fram till 2020. Av budget 2016 framgår också att stadsplaneringen i ökad utsträckning ska ske genom områdesplanering där detaljplaner utvidgas för att fånga in större utbyggnadsområden. Syftet är att ge ett helhetsperspektiv och säkerställa grundläggande funktioner och kvaliteter samt ha en övergripande idé om gestaltning och utformning när staden växer. Vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 10 december 2015 behandlas ett ärende om förslag till riktlinjer för områdesplanering.

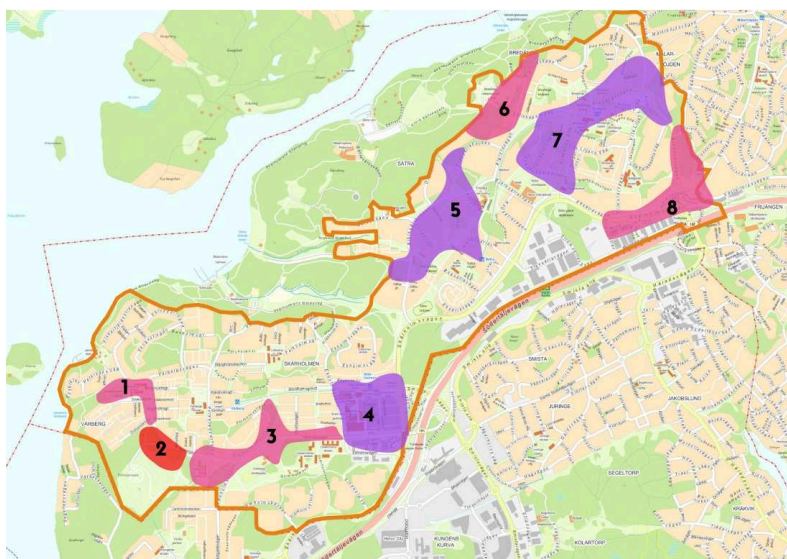
Skärholmen har identifierats som en plats där stort fokus ska läggas de kommande åren med målet att över 4 000 bostäder ska tillföras stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng. Utvecklingen innebär för Skärholmen en förtätning som syftar till en relativt snabb förändringstakt där förtätning i samspel med befintliga bebyggelsestrukturer skapar kvalitativa och mer levande stadsmiljöer. Genomförandet av 4000 bostäder är ett betydande steg mot att vända en trend av geografisk obalans i bostadsproduktionen. En viktig målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet med betoning på hur rumsliga kvaliteter skapar förutsättningar för människor att känna stolthet och rådighet över sin livsmiljö, tilltro till grannar och andra människor.

Den omvandling av Skärholmen som påbörjas inom Fokus Skärholmen antas på sikt ge ytterligare flera tusen bostäder.



Illustrationsplan med Fokus Skärholmens stadsutvecklingsområde utpekad. Stadsdelarna Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg berörs av satsningen.

Området i fråga benämns i tjänsteutlåtandet som *Skärholmens stadsutvecklingsområde* och innehåller åtta delområden enligt kartan nedan. Indelningen i fokusområden syftar till att kunna samordna flera markanvisningar i större detaljplaner där frågor som gäller de offentliga rummen, volym och bebyggelse typ, upplåtelseform och storlek på enskilda projekt kan behandlas gemensamt. Detta beskrivs mer utförligt under rubriken *Process*. Pågående detaljplanarbeten ska fortsätta drivas parallellt med Fokus Skärholmen.



Illustrationsplan med föreslagna fokusområden. Gränserna är i det här skedet preliminära. Lila områden (4, 5, 7) omfattar förtätningar framförallt inom befintlig stadsstruktur. Rosa områden (1, 3, 6, 8) innebär sammanhängande stadsutvecklingsområden och rött område (2) markerar redan startat stadsutvecklingsområde.

Fokusområden

Antalet bostäder i de föreslagna fokusområdena är preliminära men ger en tidig indikation på potential. Målsättningen med arbetet med Fokus Skärholmen är att ta fram detaljplaner som kan antas under första halvåret 2018. Eftersom det i några områden finns komplicerande faktorer som t.ex. befintliga kraftledningar som ska markförläggas så sammanfaller inte alltid tidsplanerna inför genomförandet. Planeringen löper därför parallellt, både för att säkerställa detaljplaner inom tidsplanen för Fokus Skärholmen men också för att säkerställa kvalitativ stadsutveckling med ett helhetsperspektiv. Planeringen kommer därför baseras på ett högre bruttotal än 4 000 bostäder – som är målet i projektet Fokus Skärholmen. Utöver bostäder behöver även andra funktioner säkerställas inom varje fokusområde, t.ex. skolor, förskolor, övrig service samt arbetsplatser där så är möjligt.

Följande fokusområden föreslås ingå:

1 – Söderholmsskolan. 300-400 nya bostäder samt plats för en ombyggnad av befintlig skola. Stärka kopplingen mot Mälaren och bryta trafiksepareringen genom bebyggelse nära gator.

2 - Vårbergstoppen. 350-400 nya bostäder i en påbörjad plan intill Vårbergsvägen. Första steget i omvandling av Vårbergsvägen till en ny stadsgata.

3 – Vårbergsvägen. 1000-1500 nya bostäder kring Vårbergs sjukhem och kring Vårbergsvägen, ombyggd till stadsgata.

4 – Skärholmens centrum. 500-1000 nya bostäder på ytor i och i närheten av befintlig centrumanläggning.

5 – Västra Sättra. 500-1500 nya bostäder vid Björksättravägen samt potentiella kompletteringar inom befintligt fastighetsbestånd.

6 – Ålgrytevägen. 700-1200 nya bostäder intill Sättra naturreservat vid befintligt kraftledningsstråk som är planerat att markförläggas.

7 – Centrala Bredäng. 500-1500 nya bostäder kring Bredängs centrum och Bredängsvägen.

8 – ”Mälaräng” (mötet Bredäng och Mälarhöjden). 1500-2000 nya bostäder vid en ombyggd Bredängs trafikplats och norra delarna av Skärholmsvägen.

Utöver dessa utpekade fokusområden kommer staden arbeta aktivt för att säkerställa goda förutsättningar för fortsatt stadsutveckling längs Skärholmsvägen. Dessutom kommer staden arbeta aktivt för att främja positiv stadsutveckling kring övriga strategiska platser i Skärholmen, exempelvis området kring Vårbergs centrum.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i västra söderort, ett område som kännetecknas av en regional tyngdpunkt i Skärholmens Centrum, med närliggande Kungens kurva på andra sidan Södertäljevägen (E4) i Huddinge kommun. Höga natur- och rekreationsvärden finns främst i och i anslutning till Sättra naturreservat som angränsar områdets nordvästra del. I söder avgränsas området av kommungränsen mot Huddinge samt i öster i mötet med stadsdelen Mälarhöjden. Samtliga fyra stadsdelar (Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg) har vattenkontakt med Mälaren.



Flygbild över Skärholmen, centrum närmast i bild och Mälaren i bakgrunden.



Flygbild över Bredäng, centrum i mitten och utsikten över Mälaren i bakgrunden.

Markägförhållanden

Stadsutvecklingsområdet innehåller en betydande andel mark som ägs och förvaltas av stadens bolag samt privat ägd mark och mark upplåten med tomträtt. Den största delen av den allmänna marken består av vägar och trafikleder samt park- och naturmark med relativt höga naturvärden. I utbyggnaden är stadens rådighet en utmaning och en faktor att ta med i planeringen. Ambitionen är dock att staden även ska bedriva ett stadsutvecklingsarbete som inkluderar mark som staden inte har full rådighet över.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *översiktsplan för Stockholm*, är Skärholmen utpekat som tyngdpunkt:

”Skärholmen planerades på 1960-talet som Stockholms viktigaste centrum i sydvästra delen av ytterstaden. Centrumanläggningen har nyligen genomgått en omfattande ombyggnad och Skärholmen och Kungens kurva utgör tillsammans Nordens största handelsplats. Det finns en stor variation av bostäder med både flerfamiljshus och småhusområden, medan arbetsplatser är koncentrerade till handel och mindre verksamhetsområden” (ur Promenadstaden 2010).

Översiktsplanen preciserar att planeringsinriktningen i Skärholmen ska tillvarata och utveckla Skärholmens regionala betydelse, stärka kopplingar mellan Skärholmen och Kungens kurva samt fortsätta utvecklas som viktig målpunkt för sydvästra Stockholm.

För närvarande pågår ett arbete med att uppdatera översiktsplanen.



Skärholmen är utpekat som en tyngdpunkt i Promenadstaden. Stockholms stad och Huddinge kommun har samarbetat kring utvecklingen av Kungens kurva – Skärholmen (2) och området är även utpekat som en regional kärna i RUFs.

Tidigare framtaget program

Ett *Områdesprogram för Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg* godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2007. Mycket lite av programmet har genomförts, bl.a. beroende på genomförandenaspekter samt det relativt låga intresset för att bygga bostäder i området. Under hösten 2014 och våren 2015 har detta vänt och möjligheterna är mycket goda att åstadkomma stadsutveckling.

Nuvarande förhållanden

Befintlig bebyggelsestruktur

Skärholmens fyra stadsdelar Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg är enligt *Stockholms byggnadsordning* karaktäriserade som ”storskaliga stadsdelar”. Kännetecknande för dessa områden är att de är präglade av modernismens idéer om funktionsseparering, grönska och en strävan efter ljus och luft i stadsrummen. En storskalig enhetlighet är avläsbar som gestaltningsegrepp: jämnhöga hus är rationellt organiserade som öppna kvarter kring gemensamma gårdar. Utöver höga skivhus (8-10 våningar) och lägre lamellhus (2-3 våningar) finns områden med småhus och radhus. Ofta har kvarteren en tydlig fram- och baksida med entréer och gårdsrum i kvarterens mitt. Ett sammanhängande nät av gårdsrum och parker kopplar ihop bostadsenklaverna som sinsemellan skiljs åt genom trafikerade matargator och samlade parkeringsanläggningar. Bostadsmiljöerna är som en följd av funktionssepareringen till stor del bilfria.



Bredäng (bild) liksom Sättra, Skärholmen och Vårberg, är storskaliga stadsdelar enligt Stockholms byggnadsordning. En uppskattad kvalitet är ljusa bostäder med utsikt och nära till natur.

Stadsdelarna Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg präglas av 1960- och 70-talens planeringsideal med normer som reglerade grönområdenas storlek, utformning och innehåll. Bebyggelsen har karaktär av företrädesvis hus-i-park i centrumnära delar och hus-i-natur längre ut. Stora markparkeringar som kringgärdar bebyggelsen är ett vanligt inslag i stadsbilden.



Foto Flamingoparken på Skärholmsterrassen vid Skärholmens centrum.

Tillgången till parker är generellt god inom stadsdelarna med flera parklekar för mindre barn och idrotts- och mötesplatser för äldre barn och vuxna. Den upplevda parktillgången kan dock variera och stadsutvecklingen kan bidra till att stärka de offentliga rummen genom bland annat bättre orienterbarhet och ökad satsning på kvalitativa parker.

Natur och landskap

Höga naturvärden finns främst i och i anslutning till Sätterskogens naturreservat i områdets nordvästra del men även i sparad natur mellan befintlig bebyggelse. Sätterskogens innehåll och strandbad är en stor tillgång. Det finns även relativt stora områden med äldre ekar med höga naturvärden. Stadsdelsnämndsområdet präglas av relativt kuperad terräng med bebyggelse och vägar i dalgångarna och sparad naturmark på höjdparter. Kännetecknande för området är flera av Stockholms högsta punkter med milsvid utsikt över Mälaren och övriga staden. Samtliga fyra stadsdelar har vattenkontakt med Mälaren



Foto från Mälarhöjdsbadet i Bredäng.

Trafik och tillgänglighet

Stadsutvecklingsområdet Skärholmen kännetecknas av trafikseparering och en storskalig trafikinfrastruktur. Gatorna har på många platser karaktär av matarleder med få korsningar och stora gaturum, vilka främjar höga hastigheter. Gång- och cykelstråk är ofta helt separerade både från gator och från bebyggelse. Gångtunnlar i området medger trafikseparerade stråk men bidrar i sig på många platser till att forma otillgängliga och otrygga miljöer som också tar stora ytor i anspråk.

Stadsdelsförvaltningen påtalar särskilt den låga upplevda tryggheten som en utmaning i området och efterlyser särskild fokus på hur stråk och parkvägar kan bli tryggare.

Principer för fortsatt planering

Bebyggelsestruktur och offentliga rum

De offentliga rummen i storskaliga stadsdelar kan upplevas som underbefolkade i förhållande till sin storlek, vilket bidrar till att skapa känslor av otrygghet. Samtidigt kan öppenheten i strukturen göra att allmänt tillgänglig kvartersmark och offentliga ytor är svåra att särskilja.

Förtätningen bör sträva efter att skapa en intimare rumslighet i de offentliga rummen där människor upplever trygghet av närheten till andra människor, med täta entréer och fönster som vetter mot gator och stråk. Att underlätta för fotgängare och öka andelen som rör sig till fots ligger i linje med översiktsplanen och framkomlighetsstrategin. Det tillämpas genom en omsorg om stråken som trygga och trivsamma att röra sig utmed. Aktiva bottenvåningar bör premieras i lämpliga lägen där särskilt förutsättningar för

nyetableringar och småföretag beaktas. Även andra idéer och aspekter för att bidra till att levandegöra områden är viktiga. Många lägen är inte möjliga för verksamheter. Områdets prägel av funktionsseparering bör också tas i beaktande i syfte att blanda bostäder med arbetsplatser där så är möjligt som ett led i att skapa bättre underlag för verksamheter.

Ny bebyggelse

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Syftet är att planera för 4 000 nya bostäder med tillhörande funktioner i en god stadsmiljö, men också skapa förutsättningar för fler bostäder. I takt med att mer komplicerade förutsättningar klarläggs (kraftledning, trafikplatser etc) möjliggörs för genomförande av fler projekt utifrån planering, stadens investeringsplaner och andra aspekter.

Fokus Skärholmen ska rymma flera upplåtelseformer och ett varierat bostadsutbud som kan tillgodose olika gruppers behov. Här kan nämnas Stockholmshusen, studentbostäder och byggemenskaper. Den nya bebyggelsen varierar på ett strategiskt och medvetet sätt för att åstadkomma tydliga rum och ett varierat bostadsutbud

Ett viktigt fokus är att arkitekturen i den planerade bebyggelsen ska vara av hög kvalitet och en målsättning är att möta den internationella känslan som är en del av Skärholmens identitet och kvalitet. Där nya tillägg görs i en större omfattning bör omvandlingen skapa en nutida avläsbar årsring. Nya tillägg inom befintlig bebyggelse bör relatera i volym och struktur men ska även kunna avläsas som nutida kompletteringar. Samlande gestaltningsprinciper tas fram för varje enskilt fokusområde för att garantera en hög kvalitet inom en flexibel ram.

Gator, trafik, gång och cykel

Nya och ombyggda gator ska ha god och trafiksäker funktion för samtliga trafikanter. Lika viktigt är att gaturummen bidrar till en trygg och levande stadsmiljö.

Idag finns brister i kopplingar mellan bebyggelseområden i Skärholmen vilket leder till att tillgängligheten och orienterbarheten blir låg. En effekt är sämre utbud av verksamheter och service när människor i mindre utsträckning rör sig inom hela stadsdelsområdet. Bättre kunskapsunderlag behövs som visar vilka stråk som har störst betydelse i att koppla samman områden. Så kallade nätverksanalyser som visar var tillägg och ändringar troligtvis kommer ha störst utfall ska göras. Tidiga analyser visar att en finmaskighet saknas i gatustrukturen för i princip hela stadsutvecklingsområdet, vilket

begränsar orienterbarhet och rörlighet inom stadsdelen. En ambition är att stärka den mänskliga skalan med en generellt sett mer finmaskig kvarterstruktur än den rådande. I ett längre tidsperspektiv kan i vissa fall flytt av ledningar eller flytt av vägar vara aktuellt för att frigöra markyta för bebyggelse som omvandlar trafikleder till stadsgator.

Parkeringsbehovet för bostäder inom Fokus Skärholmen ska tillgodoses inom kvartersmark och parkeringsplatser ska företrädesvis anordnas i garage. Parkeringstal, inklusive gröna P-tal och cykelförvaringsbehov ska studeras generellt inom satsningen för att etablera principer för hela utvecklingsområdet beroende på kollektivtrafikläge.

Natur och parker

Sätraskogens innehåll och möjlighet till aktiviteter (en yta motsvarande Djurgården) samt strandbad och vattenkontakt är en stor tillgång för områdets utveckling och attraktivitet. Att utveckla utsiktspunkter och kopplingar till Mälaren kan bidra till att stärka Skärholmen. Mötet mellan bebyggelsen och naturreservatet ska nogta studeras. Bebyggelsen vänder idag ofta ”ryggen” mot naturen när det framöver bör vara det omvända som eftersträvas. Utvecklingen kan bidra till att stärka områdets rekreativa värden samt öka trygghetsupplevelsen. De aktiviteter som idag finns i området kan lyftas och göras än mer tillgängliga för fler människor. Området kan glädja och attrahera fler människor än idag och skapa kvalitet för de som redan bor i området såväl som för nytillkomna. Mötet mellan bebyggelsen och Sättra naturreservat är också viktigt att studera så att ekologiskt särskilt betydelsefulla områden värnas i tillräcklig omfattning.

Nya och befintliga parker, idrottsplatser och målpunkter bör utvecklas som en del i omvandlingen av Skärholmen. Entréer in i grönområden ska vara tydliga, trygga och inbjudande.

Fortsatt planering

Genom en ökad förståelse för Skärholmens karaktär, behov och potential skapas en bättre grund för planering för nya bostäder och funktioner som medverkar till att tillföra nya värden i stadsdelsområdena. Ett arbetssätt med grund i områdesplanering är särskilt viktigt vid omfattande kompletteringar inom befintlig bebyggelsestruktur. Det ska finnas en övergripande idé om gestaltning och utformning för att åstadkomma urbana miljöer och offentliga rum baserat på områdes förutsättningar och identitet. Vid nämndens sammanträde den 10 december 2015 behandlas ett ärende om förslag till riktlinjer för områdesplanering.

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har ett gemensamt uppdrag med Fokus Skärholmen. Kontoren samarbetar tätt och har också tidigt knutit stadsdelsförvaltningen till projektet. En framgångsfaktor är ett nära samarbete mellan dessa tre förvaltningar. Självfallet blir även övriga berörda förvaltningar och bolag involverade för att säkerställa kunskap och god planering i stadsutvecklingen.

Arbetet inom Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm är viktigt i arbetet. Ett av resultaten i rapporten *Skillnadernas Stockholm* pekar bl.a. på att trångboddheten är hög i samtliga fyra stadsdelar som ingår i förändringsområdet, liksom upplevelse av otrygghet.

Denna start-PM är övergripande, men kontoret finner det angeläget att presentera inriktningen för nämnden i ett tidigt skede. I det fortsatta arbetet kommer följande analyser ligga till grund för arbetet med Fokus Skärholmen.

- Nulägesanalys av offentliga rum med betoning på var tydligare gränser mot privat mark och ökad variation i utbud/programmering behövs.
- Konsekvensanalyser över framtida behov av skolor, förskolor, idrottsplatser samt kultur och rekreation.
- Integrationsanalys som identifierar de viktigaste stråken och behovet av bättre kopplingar samt potentiella lägen för lokaler i bottenvåningar.
- Analyser över var eventuell flytt av vägar eller omvandling av (otrygga) planskilda korsningar är lämpliga.
- Utvecklingsstrategi för nybyggnation i förhållande till befintliga bebyggelsemiljöer med höga kulturmiljövärden

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i respektive planbeskrivning. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att genomförande av detaljplaner som följer av Fokus Skärholmen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ att en särskild miljöbedömning behöver göras.

Klimatanpassning

Energieffektiva lösningar ska tillämpas. Bebyggelsens anpassning till klimatförändringar ska utredas vidare.

Inverkan på kulturmiljön

Det är viktigt att bebyggelsen placeras och utformas med kunskap om befintliga kulturhistoriska värden. I den storskaliga struktur som råder i delar av utvecklingsområdet, är det särskilt viktigt att omsorg

om helheten är läsbar i de nutida tillägg som genomförs. Generellt ska en hög gestaltningsmässig nivå eftersträvas och kulturmiljöanalyser tas fram i de fokusområden där uppgiften kräver det. Beaktande av befintliga kulturvärden kan bli en målkonflikt där stadsstrukturen är i behov av förändring för att spegla dagens kunskap om hur stadsliv och social hållbarhet kan stärkas. Exempel är bostadsenkla som inte kopplas ihop med närliggande områden eller där tidstrogen trafikinfrastruktur gör att bilar premieras före gående.



Exempel på hur funktionsseparering med planskilda korsningar och stora avstånd mellan hus och gata ser ut idag i Skärholmen. Gatan är en matarled för bilar som löper runt bostadsområden, gående och cyklister rör sig främst i ett separat nätverk inom och mellan bostadsområden. Ofta relativt otrygga tunnlar under matarlederna är det som till stor del kopplar ihop områdena för fotgängare och cyklister.

Buller, risker

Bullerpåverkan från E4 och större vägar inom stadsutvecklingsområdet kommer att utredas för varje fokusområde under planarbetet. Det finns i dagsläget inga kända riskobjekt i närområdet av sådan art att de bedöms kunna medföra sådana risknivåer att de behöver utredas vidare i planarbetet. Möjlighet till räddningsinsatser ska beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

Process

Stadsbyggnadskontoret arbetar tillsammans med exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen med att identifiera fokusområden inom Fokus Skärholmen. I vidare planering ingår framtagande av nulägesanalyser och konsekvensanalyser. En viktig utgångspunkt är möjligt genomförande med hänsyn till Fokus Skärholmens tidsplan.

Med utgångspunkt i platsspecifika utmaningar och byggherreintresse kommer de enskilda fokusområdena hanteras i separata planer. Tidplanen för start av de enskilda större detaljplanerna kommer

variera men målsättningen är att ett par av dessa kan startas under kvartal 1, 2016. I vissa områden planeras markanvisningar att göras senare än i gängse förfarande, både för att snabbare säkerställa struktur, volym och samordningsfrågor ur ett helhetsperspektiv, och för att möjliggöra för fler och mindre byggherrar att delta. Utöver det specifika arbetet med de enskilda fokusområdena kommer staden ta fram projektgemensamma förutsättningar kring frågor som trafik, parkering och kvalitetskrav för ny bebyggelse. Allt för att underlätta en snabbare och mer förutsägbar process.

Flexibla planer

Målsättningen med Fokus Skärholmen är också att pröva nya arbetsmetoder med en målsättning om mer flexibla och generella detaljplaner, i enlighet med uppdrag i budget. Syftet med mer flexibla planer är att minska detaljregleringarna i planskedet utan att försämra kvaliteten i det byggda resultatet. Genom att planen i större utsträckning reglerar bebyggelsens ramar och övergripande kvalitetsfrågor är målsättningen att skapa robustare planer som bättre tål förändring över tid. En satsning på mer flexibla planer innebär också att en större del av gestaltungsarbetet behöver hanteras i bygglovskedet. I Fokus Skärholmen kommer därför bygglovskompetens engageras i ett tidigt skede för att utveckla processen och säkerställa kvaliteten.

Dialog

För att säkerställa viktig kunskap i planeringen ska medborgarna involveras tidigt i processen. Stadens dialogpaviljong kommer att användas i var och en av de fyra stadsdelarna Skärholmen, Vårberg, Sättra och Bredäng. Nya arbetssätt för dialog och samråd ska användas, exempelvis genom ny teknik, för att uppnå ett ökat medborgardeltagande. Särskilt de ungas perspektiv är viktigt att fånga eftersom stadsdelen har en hög andel ungdomar och unga vuxna. Under sommaren 2015 genomförde kontoret också en undersökning bland ungdomar i stadsdelen. Undersökningen genomfördes av kontorets feriearbetare.

I en dialogprocess är det viktigt att tydliggöra förväntningar och återkoppling.

Byggherremedverkan

Bland målsättningarna inom ramen för Fokus Skärholmen är att pröva mer flexibla detaljplaner där fokus ligger på kvalitativa offentliga rum och tidigt uppställda kvalitetsmål för den tillkommande bebyggelsen. Ett 30-tal byggherrar har redan anmält intresse för att delta i arbetet med Fokus Skärholmen. Inledande informationsmöten med berörda byggherrar har genomförts. Dessa

har också uppmanats att identifiera områden med potential för ny bebyggelse utifrån en bedömning av bebyggelsepotential och uppmanats att beskriva hur de kan bidra till stadsutvecklingen i området.. En tidig sammanställning av byggherreintresset visar ett stort önskemål att vara med och utveckla Skärholmen.

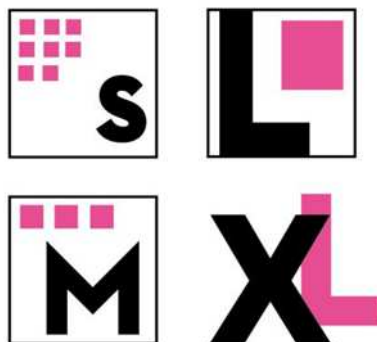


Illustration från byggherredialogen där staden frågat byggherrarna om deras syn på Skärholmen i förhållande till skala, grad av delaktighet, målsättning i form av antal bostäder för enskilda projekt och typ av bostäder.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret bedömer att Skärholmens stadsdelsnämndsområde har stor utvecklingspotential tack vare ett dynamiskt läge i mötet mellan västra söderorts största tyngdpunkt Skärholmen (och Kungens kurva) samt ett bra läge invid Mälaren och Sättra naturreservat.

Kollektivtrafikförsörjningen är god. Med ny infrastruktur ökar Skärholmens strategiska läge. Skärholmen har mycket fina boendekvaliteter och plats finns för att många fler ska kunna ”hitta hem” inom stadsdelsnämndsområdet.

En stadsutveckling med 4 000 nya bostäder behöver studeras utifrån behovet av utbyggd service, skolor, kultur, parker och rekreation. De utmaningar som Skärholmen har i form av låg upplevelse av trygghet och svagt serviceunderlag finns det stor möjlighet att lösa med en strategiskt genomtänkt förtätning.

De stadsbyggnadsprinciper som beskrivits syftar till att skapa en intimare rumslighet med människan i fokus, där bättre fungerande stråk och omvandling av trafikbarriärer till mer sammanhängande bebyggelse är ett led. Under planarbetet kommer särskild vikt att läggas vid att möjliggöra lokaler i bottenvåningarna längs huvudstråk för att främja stadsliv och trygghet. Genom att skapa större variation i bostadsutbud och upplåtelseformer förväntas satsningen tilltala befintliga boende och sätta igång flyttkedjor inom området men också locka nya invånare. Kontoret bedömer att det finns potential att höja de rekreativa värdena i park- och naturområden samt koppla

dessa med ny bebyggelse. Kompensationsåtgärder för att stärka den biologiska mångfalden bör utredas vid behov.

Viktiga frågor att bevaka i det fortsatta planarbetet är buller från Södertäljevägen (E4) samt större vägar inom stadsdelsområdet. Störst barriäreffekt utgör Södertäljevägen i söder, en begränsning som satsningen inte påverkar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplaner inom varje fokusområde kan prövas med stöd i översiktsplan för Stockholm. Processbeskrivningen i detta tjänsteutlåtande bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplaneringens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken (PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§).

Kombinationen av relativt stora detaljplaner med många bostäder, ett medvetet val att arbeta med områdesplanering utan detaljerade program och ambitionen om en process som följer tidplan utan avbrott kommer ställa krav på alla inblandade aktörer och remissinstanser att samverka mer än brukligt. Stadsbyggnadskontoret kommer därför initiera ett antal tidiga dialoger och initialt arbeta med att identifiera knäckfrågor.

Kontoret välkomnar uppdraget att utveckla Skärholmen Kontoret anser att det är en bra metod att arbeta med stadsplanering med fokus på kvalitet i stadsutvecklingen och använda områdesplaneringen och mer generella planer för att underlätta planeringen så att de högt ställda bostadsmålen kan nås.

Ekonomi och genomförande

Detaljplanearbetet finansieras i ett inledande skede av exploateringskontoret men i förlängningen genom planavtal med de byggherrar som erhåller markanvisning inom planområdena av exploateringsnämnden.

Tidplan

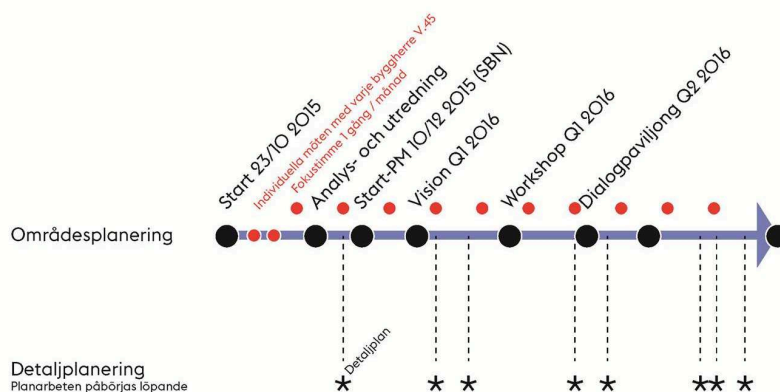


Diagram med den övergripande processen som en tidplan samt intentionen att planarbeten ska påbörjas löpande

Start-PM	4:e kv 2015
Analys	1:a kv 2016
Vision	1:a kv 2016
Dialog	2:a kv 2016
Ev. Start-PM Dp fokusområden	1-3:e kv 2016
Samråd Dp fokusområden	4:e kv 2016 – 2:a kv 2017
Granskning Dp fokusområden	2-4:e kv 2017
Antagande Dp fokusområden	1-3:e kv 2018

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT