



Handläggare
Irma Ortega Cruz
08-508 244 24

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för Skärholmsdalen i stadsdelen Sättra

- Svar på remiss

Förvaltningens förslag till beslut

Att förvaltningens tjänsteutlåtande återopas som yttrande till stadsbyggnadskontoret

Susanne Leinsköld
Stadsdelsdirektör

Theres Nordblad
T.f. avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan som syftar till att tillföra ny bebyggelse längs Skärholmsvägen och runt foten av "Skärholmsberget" samt att skapa en ny lokalgata som förbinder Skärholmsvägen med Ekholmsvägen. Planen möjliggör cirka 900 bostäder, ett vårdboende, verksamhetslokaler för centrumändamål och kontor samt förskolor.

Den aktuella detaljplanen ingår i stadsutvecklingssatsningen Fokus Skärholmen (SBKs dnr 2015-17268) som pågår i Skärholmens stadsdelsområde.

Förvaltningen är positiv till föreslagen bebyggelse men ser att gränsdragningarna för förskolebyggnaderna på plankartan har gjorts alldeles för snäva. Förvaltningen förordar att markera hela förskoletomterna som A-plan, och istället styra utformningen i text och procent av tomten som får bebyggas samt ange maximalt antal våningar.

Ärendet

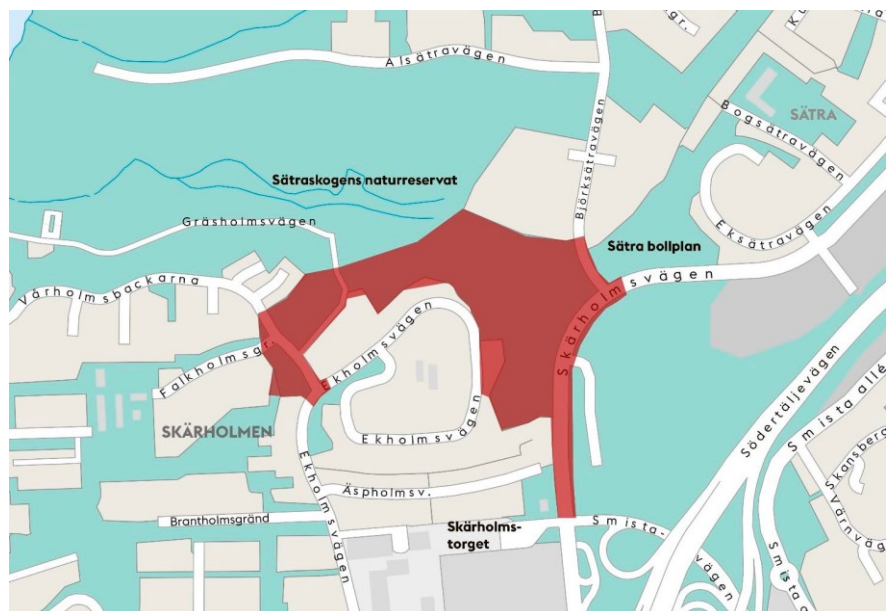
Planområdet ingår i stadsutvecklingssatsningen Fokus Skärholmen (dnr 2015-17268) som pågår i Skärholmens stadsdelsområde och som syftar till en utveckling av hela Skärholmen, med ett särskilt uppdrag om socialt hållbar stadsutveckling.

Social hållbarhet, med ett särskilt fokus på barnperspektivet, har genomsyrat arbetet med att ta fram planförslaget. Planen har utformats med viss generalitet för att vara möjlig att genomföra över lång tid och med många olika aktörer. Samtidigt bygger den på en stadsbyggnadsidé för att möjliggöra höga stadbyggnadskvaliteter som håller över tid.

Planförslaget innebär utveckling av norra Skärholmen med ny bebyggelse längs Skärholmsvägen och runt foten av ”Skärholmsberget” samt att en ny gatustruktur. Planen syftar att utveckla de befintliga gröna kvalitéerna och att förtydliga de entréer och parkstråk som finns till och inom naturreservatet.

Planen möjliggör ca 900 nya bostäder, ett vårdboende, verksamhetslokaler för centrumändamål och kontor samt två nya förskolor och utbyggnad av en befintlig förskola. Marken som tas i anspråk har tidigare främst utgjorts av park- och naturmark.

I planen föreslås Skärholmsvägen omvandlas från en trafikled till en stadsgata med blandad bebyggelse med bottenvåningar med verksamhetslokaler och entréer mot gata. Öppen dagvattenhantering möjliggörs på allmän platsmark och



lösningar för lokalt omhändertagande planeras på kvartersmark.
Planområdets geografiska läge och ungefärliga utbredning markerat
med rött. Källa: Stockholms stad

Markanvisning

I november 2016 markanvisades SKB som ankarbyggherre inom planområdet. Den markanvisningen omfattar ca 150 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt. Bolaget Danator Skärholmen Fastighets AB fick i maj 2016 en markanvisning för att uppföra ett vårdboende om ca 50 lägenheter inom område som numera omfattas av planområdet för Skärholmsdalen.

Resterande markområden ska anvisas till andra byggaktörer. Detta planeras ske delvis efter samråd, delvis efter antagen detaljplan. Även markanvisningar för förskolor kommer att bli aktuellt inom planområdet.

Planlagd moské

Söder om planområdet inom fastigheten Harholmen 10 finns en planlagd moské i tre plan invid Skärholmsvägen. Planen innebär omvandling av parkmark till kvartersmark samt en anläggning av ett angöringstorg med 20 parkeringsplatser norr om byggnaden.

Bebyggelsen

Den föreslagna bebyggelsen ska vända sig mot gator med entréer och bottenvåningar. Bebyggelsen ska samla sig runt tydligt definierade, aktiva gaturum som binder samman de befintliga inåtvända bostadsenklaverna.

Mot gatorna föreslås bebyggelsen i en varierad höjdskala som inte överstiger 5-6 våningar. Gavelbyggnaderna följer topografin och ska i bakkant mot berget bli maximalt 9 våningar sett från gatan. Längs Gräsholmsvägen föreslås en något lägre skala på 2-5 våningar mot gata och upp till 8 våningar i bakkant mot berget. Två punkthus med en höjd som motsvarar 4-5 våningar föreslås på Skärholmsberget i anslutning till förskola på Ekholmshöjden.

Bostadsgårdar

Varje trapphus ska ha en entré mot gård. Detta underlättar användning av gården för de boende och främjar barns möjlighet att använda gården från tidig ålder. De privata innergårdarna och uteplatserna ska vara väl definierade och avskilda från allmän platsmark.

Omgivning

Planområdet består till stor del av skogsmark med park- och naturstråk samt bostadsnära naturmark och gräsytor. Planområdet är ett kuperat landskap med stora höjdskillnader, särskilt i den västra och södra delen av planområdet.

I planområdets nordöstra del in mot naturreservatet finns idag ett stort nätverket av gröna trafikseparerade parkstråk som kopplar samman naturreservatet och Skärholmens centrum. Trots parkstråk till och från naturreservatet, saknas enligt parkplanen för Skärholmen tydliga entréer till naturreservatet.

Dialog

Under planarbetet har två dialoger med medborgare genomförts, ”Bästa platsen” och en ”Integrerad barnkonsekvensanalys”. ”Bästa platsen” visade att 4 av de 6 favoritplatserna i Skärholmen är lokaliserade nära planområdet det vill säga Skärholmstorget, Sättradalsparken, naturreservatet och Sättrabadet. Sättradalsparken utpekades även som en favoritplats för lek hos barn och ungdomar. Skärholmsvägen framkom i dialogen som en plats med utvecklingsbehov. Skärholmsvägen pekades ut som ett otryggt stråk med bristande tillgänglighet för gång och cykel, samtidigt som det var en plats där man önskade sig mer bebyggelse.

Den integrerade barnkonsekvensanalysen visade att området väster om Skärholmsvägen upplevs som otryggt och som en ”baksida” av Skärholmens centrum. Gångnätet går i skogens norrsluttning, vilket bidrar att många är oroliga för att gå där när det är mörkt. Dessutom framkom att bostadsgårdar är viktiga platser för lek.

Förskolor

Planförslaget möjliggör en ny förskola (6-8 avd.), en utbyggd förskola (3 nya avd.) samt lokaler för förskola i bottenvåning av bostadshus (4 avd.). Totalt föreslås ca 15 nya förskoleavdelningar inom planområdet.

Vårdboende

Planförslaget möjliggör ett nytt vårdboende i 5 våningar med det nedersta planet delvis i suterräng. De fyra översta våningarna föreslås i huvudsak för boende, medan bottenplan mot gatan och torget är tänkt att inrymma mer publika funktioner, samt personalutrymmen.

Torg, gata och trafik

Skärholmsvägen mellan Skärholmens centrum och södra Sättra föreslås omvandlas från en trafikled till en stadsgata. Planförslaget gör det också möjligt att utveckla parkstråket som förbinder Sättradalén med Sättraskogen och Mälaren.

En stor andel av de plana ytorna i dalen föreslås bevaras och en ny gata föreslås tillkomma för att öka tillgängligheten till området och naturreservatet.

Gång-, cykel- och kollektivtrafik ges prioritet vid dimensionering och gestaltning av gator. Parkering för bil planeras i huvudsak i garage och parkeringstal för bil föreslås bli 0,4 platser per lägenhet baserat på en normallägenhet.

Vid Falkholmsgränd föreslås en ny plats/ett torg skapas nära korsningen vid Gräsholmsvägen och Vårholmsbackarna.

Trygghet

Tryggheten i planområdet kan förbättras genom fasadkontakt för gång och cykeltrafikanterna. Mängden trygga stråk förmodas också öka till följd av att gång- och cykelbanor separeras och tunnlar tas bort. Totalt föreslås tre gång- och cykeltunnlar ersättas med passage i plan. Två tunnlar föreslås försvinna i den nya lokalgatans korsningspunkter med Falkholmsgränd och Vårholmsbackarna, för att möjliggöra tätare bebyggelse, mer levande gata och öka tillgängligheten till parkmark

Parker

Planförslaget innebär att tre nya parkmiljöer skapas: Skärholmsdalen, Skärholmsberget och Park vid Falkholmsgränd.



Illustration av nya parker. Bild Nyréns Arkitektkontor.

Skärholmsdalen

Skärholmsdalen planeras bli den mest centrala parken och den naturliga mötesplatsen för närboende. Parken ramar in av gator, promenadstråk och stadsbebyggelse och blir en plats med varierat innehåll.

Parken vid Falkholmsgränd

Parken blir en stillsam grön oas med sittgradänger. Parkens skålade gräsyta möjliggör infiltration av dagvatten. Den befintliga branddamm som finns behålls.

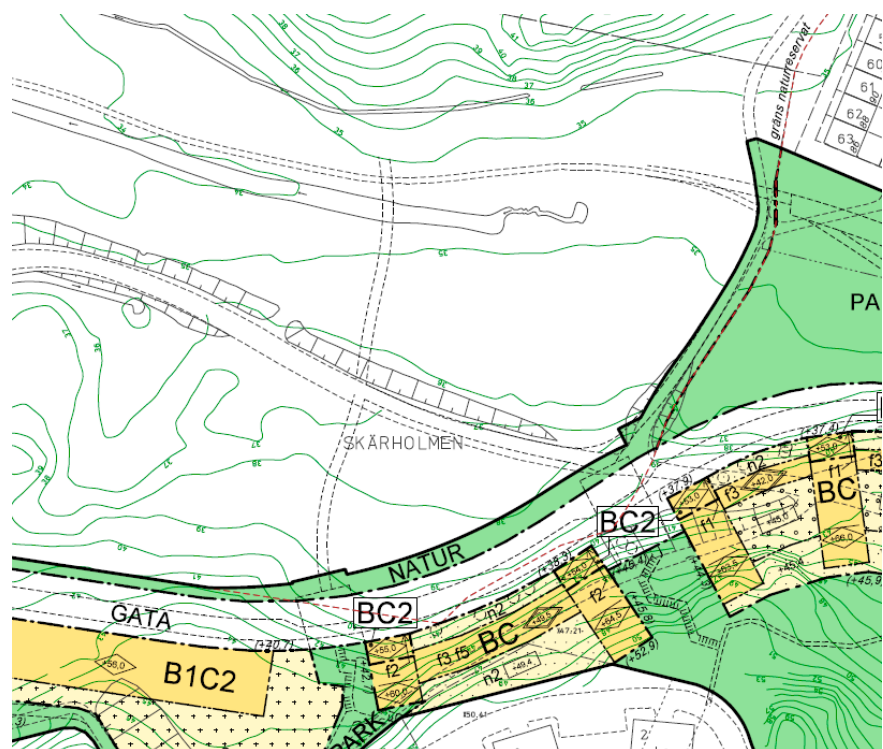
Skärholmsberget

Naturområdet längs Skärholmsberget föreslås utvecklas till en skogspark för lek och promenader. Skärholmsbergets natur bevaras till stor del och tillgängliggörs.

Avfallshantering

Hantering av avfall ska lösas genom anläggande av ett stationärt sopsugssystem. Hantering och sortering av fraktioner som inte hanteras genom sopsugen ska ske i miljörum inom kvartersmark.

Sätraskogens naturreservat



Planförslaget innebär att delar av den nya lokalgatan går in i naturreservatet (se bilden ovan). Gatan och bebyggelsen som tillkommer i gränsen till reservatet bedöms medverka till att göra naturreservatet mer tillgänglig för allmänheten. Gatan bedöms inte inskränka några större naturvärden inom reservatet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen stadsutveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Fokus Skärholmen är ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Planeringen har skett i samverkan med stadsdelsnämnden och genom en lokalt förankrad process. Förvaltningen har lagt särskilt fokus på tidiga dialoger med invånare vilket har genomsyrat arbetet med planförslaget. Dialogarbetet består bland annat av barnkonsekvensanalyser, Bästa platsen och kunskapsinhämtning bestående av 186 intervjuer med invånare i stadsdelsområdet. Kunskapsinhämtningen har varit grund till en rapport och underlag för markanvisning av 500 bostäder bland annat inom den berörda planen, där social hållbarhet är ett jämförelsekriterium. Förvaltningen har även arbetat med att bredda samrådet genom att förse Fokus Skärholmen en utställningslokal i Skärholmen C för planförslagen samt bemannat den med personal med lokal förankring. Förvaltningen har också deltagit i en miniturné av samrådet på tunnelbanestationerna Bredäng, Vårberg, Sättra och Mälarhöjden.

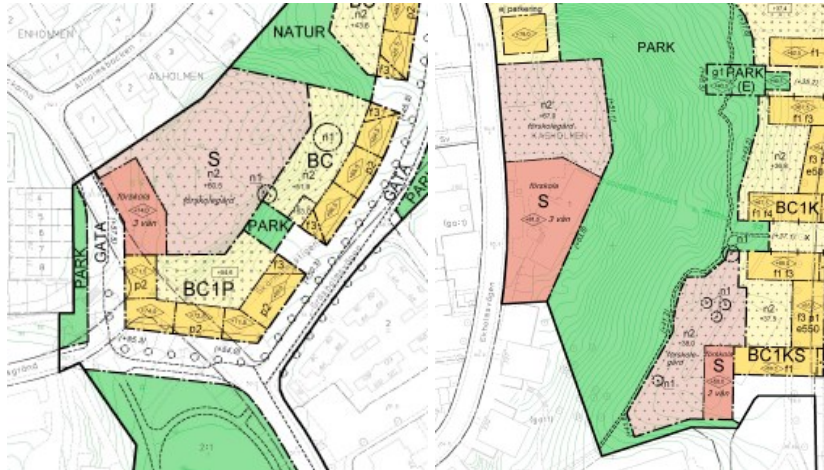
Invånarnas efterfrågan på nya bostäder, sammankoppling av de olika stadsdelsområdena och fler trygga offentliga miljöer, är med i den föreslagna detaljplanen. Förvaltningen ser positivt att planen följt invånares önskemål om att bygga fler bostäder längs med Skärholmsvägen som pekats ut som ett otryggt stråk.

Trygghetsaspekten är prioriterad vid utveckling av området och tas om hand på ett positivt sätt. Likaså är det positivt med den planerade gatan med blandad bebyggelse och bottenvåningar ved verksamhet. Ett medskick är dock att genom hela processen ha en med trygghets – och säkerhetsaspekter gällande placering av entréer, utformning av skalskydd, möjligheter för obehöriga att ta sig in och röra sig inom fastighetsområdet, placering av tvättstuga, förråd, soprum med mera.

Som de två dialogerna med invånare visat är naturreservatet en av favoritplatserna i Skärholmen. Förvaltningen betonar att det är av yttersta vikt att bebyggelsen, områdena kring de nya husen och den nya lokalgatan inte leder till att delar av Sättra naturreservat upplevs som privat. Gränsen mellan privat och offentlig mark är särskild viktig här.

Förvaltningen vill skicka med att det är av stor vikt att behållare för hushållssopor är lättillgängliga . Förvaltningen ser även att det vore intressant att utreda om det finns möjlighet att koppla sopsug till skräpkorgar kring planerade parker.

Förvaltningen är särskilt involverad i planeringen av nya förskolor och kommer att utveckla förskolorna inom planen. Förvaltningen ser dock att gränsdragningarna för förskolebyggnaderna på plankartan har gjorts alldeles för snäva.



Utsnitt ur plankartan för de aktuella förskolorna. Källa: Stockholms stad

Förskoleplaneringen är inne i ett tidigt skede och inga färdiga ritningar finns för kommande förskolebyggnader. Ett så låst markanvändande inom förskoletomterna medför en begränsad placering av byggnaden innan det står klart vilken den mest optimala placeringen och utformningen på huskroppen kommer att bli. Förvaltningen förordar att markera hela förskoletomterna som A-plan, och istället styra utformningen i text och procent av tomten som får bebyggas samt ange maximalt antal våningar. Alternativt markera ett betydligt större område som möjligt för bebyggelse. I annat fall är risken för en ny planprocess i ett senare skede stor, vilket kostar både tid och pengar.

Bilagor

1. Inbjudan till samråd inklusive förslag till detaljplan.

Mer information än den som biläggs ärendet hittas på stadens sida:
<http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaende-planarbete/PagaendePlanarbete/Planarende/?JournalNumber=2016-15385>