



Germund Larsson  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 275 21  
[germund.larsson@expl.stockholm.se](mailto:germund.larsson@expl.stockholm.se)

Till  
Exploateringsnämnden 2009-12-17

## **Framtida markanvisningar och byggnationer i Skärholmens stadsdel. Svar på skrivelse från Skärholmens stadsdelsnämnd**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden besvarar skrivelsen från stadsdelen med kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

### **Sammanfattning**

Stadsdelsnämnden i Skärholmen har inkommit med en skrivelse, där nämnden har invändningar mot att många markanvisningar har skett, som inte ingår i det områdesprogram som godkändes av stadsbyggnadsnämnden hösten 2007. I skrivelsen nämner nämnden både projekt som man menar bör utgå och sådana som bör prioriteras.

Exploateringskontoret delar stadsdelsnämndens syn att områdesprogrammet bör följas och prioriteras. Områdesprogrammet anger dock att förtätningar och kompletteringar inom befintlig bebyggelsestruktur är en kontinuerlig process och inte omfattas av programmet. De projekt från områdesprogrammet som inte kommit till markanvisning är antingen i utredningsskedet, har annat ägande eller är låsta av projekt utom stadens kontroll, såsom Förbifart Stockholm eller planerade kabelfieringar av kraftledningar. I de fall där både marken och en villig exploatör funnits tillgänglig, har den redan anvisats. Kontoret arbetar fortsatt med att omvandla Skärholmsvägens överstora trafikytor till en attraktiv entré till hela Skärholmssektorn, kantad av en blandad stadsbebyggelse med både verksamheter,



flerbostadshus och radhus. Projektets genomförande kräver dock mycket stora investeringar och den ekonomiska kalkylen är ännu mycket osäker.

## Bakgrund

### Skrivelsen från Stadsdelsnämnden

Skärholmens stadsdelsnämnd beslöt 2009-10-22 att bl.a. för exploateringsnämnden tillkännage sin mening gällande markanvisningar och byggnationer inom Skärholmens stadsdel. Stadsdelsnämnden har tagit del av exploateringskontorets planerade markanvisningar, och menar att det är anmärkningsvärt att ”flertalet av dessa markanvisningar inte ingår i områdesprogrammet utan är nya och okända för oss lokalpolitiker och allmänheten”.

Nämnden gör fyra huvudsakliga ställningstaganden. För det första menar man att det områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg som togs fram av Stadsbyggnadskontoret 2004-2006 i stort ska följas och prioriteras. För det andra måste projektet Skärholmsvägen prioriteras före eller samtidigt med övriga projekt som pekas ut i programmet. För det tredje menar nämnden att projekten Bredängs Centrum, Bredängs bollplan och Johannedals bollplan, som inte nämns i områdesprogrammet, inte bör komma till utförande. För det fjärde pekar nämnden ut fyra projekt som ingår i områdesprogrammet, men där man har synpunkter på utformningen. Dessa är Björksätravägen/Sätragårdsvägen och Örnsätrabacken (markanvisat under namnet *Område invid Kråksätrabacken*), där man förespråkar radhus, Vårbergstoppen, där man vill bevara parkytor och parkvägar samt Kullholmen, där man förespråkar byggande av bostäder framför industriupplag.

### Områdesprogrammet

I maj 2004 gavs stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg. Parallella arkitektuppdrag genomfördes som utgångspunkt för programmet. I maj 2004 beslutade också gatu- och fastighetsnämnden att markanvisa ett stort antal lägenheter i de fyra stadsdelarna till fyra bostadsbolag i ett gemensamt, översiktligt markanvisningsärende. Områdesprogrammets utpekade exploateringsområden kom delvis att överlappa dessa markanvisningar. Samtidigt med områdesprogrammet togs ett förslag till naturreservat fram, vilket ledde fram till beslut om inrättande av Sättraskogens naturreservat 23 maj 2006. Områdesprogrammet godkändes av SBN 6 sept 2007.

I områdesprogrammet sägs att det ”syftar till att ange ramar för områdets utveckling sett ur ett större perspektiv samt behovet av nya infrastruktur-satsningar”. Vidare anges att ”förtätningar och kompletteringar inom befintlig bebyggelse tillkommer därutöver antingen som ett resultat av en fördjupad översyn eller i en kontinuerlig process efter initiativ av staden, privata fastighetsägare eller byggföretag”.



I samrådshandlingen till områdesprogrammet för de fyra stadsdelarna inom Skärholmssektorn från våren 2006 pekas i en karta 9 exploateringsområden ut med vardera 2-4 delområden. Totalt beskrivs 24 specifika byggprojekt. Dessa projekt värderas med avseende på ekologiska och rekreativa värden, påverkan på stadsbilden, trygghetsaspekter samt boendekvalitet. Totalt redovisar samrådshandlingen ca 3 600 nya bostäder, varav 3000 i flerbostadshus och 600 i radhus. I stadsbyggnadsnämndens beslut från 2007-09-06 undantogs dock delar av samrådshandlingens bebyggelseområden. Gränsdragningen kring Sätreskogens naturreservat innebär att områdesprogrammets delområde 3 A, norr om Vårholmsbackarna också utgick.

Fyra pågående projekt innefattas av områdesprogrammet, Sättra Stall, Vårbergsvägen, Ekholmsvägen och Ålgrytevägen invid Vårfrugillet. Det sistnämnda ligger dock i stadsbyggnadskontorets plankö. Planarbetet väntas kunna igångsättas inom kort.

Kontoret planerar starta upp tre projekt från områdesprogrammet under 2010, Ålgrytevägen invid Mälarhöjdsvägen, Björksättravägen och Vårbergstoppen. De två förstnämnda projekten hör till dem som markanvisades 2004, medan Vårbergstoppen kräver ett separat markanvisningsärende.

För två av områdesprogrammets delområden sker strategiska studier. Detta gäller östra delen av Skärholmsvägen. Projektet kräver stora investeringar, sannolikt till en kostnad över 150 mnkr, och både intäktssidan och utgiftssidan behöver penetreras noggrant. Enligt beslut i SBN 070906 ska Skärholmsvägen omvandlas till en "stadsgata med radhusbebyggelse" och arbetet ska vara långsiktigt.

De delområden som ligger under eller invid den kraftledning som löper genom stadsdelarna frigörs när kraftledningen avvecklas, vilket planeras ske 2018.

Byggandet av Förbifart Stockholm innebär att en exploatering av tre stora delområden måste vänta. Dels kräver bygget stora etableringsytor, dels är trafikledens utformning i detalj ännu inte bestämd och dels innebär själva byggnationen störningar. Sannolikt innebär projektet att delar av delområde 4B permanent måste undantas från bebyggelse, eftersom de separata kollektivtrafik-tunnlar som planeras ansluta från huvudtunneln mot Skärholmens Centrum sannolikt kommer att gå in i berget just här. Förbifarten beräknas färdigställas tidigast 2020.

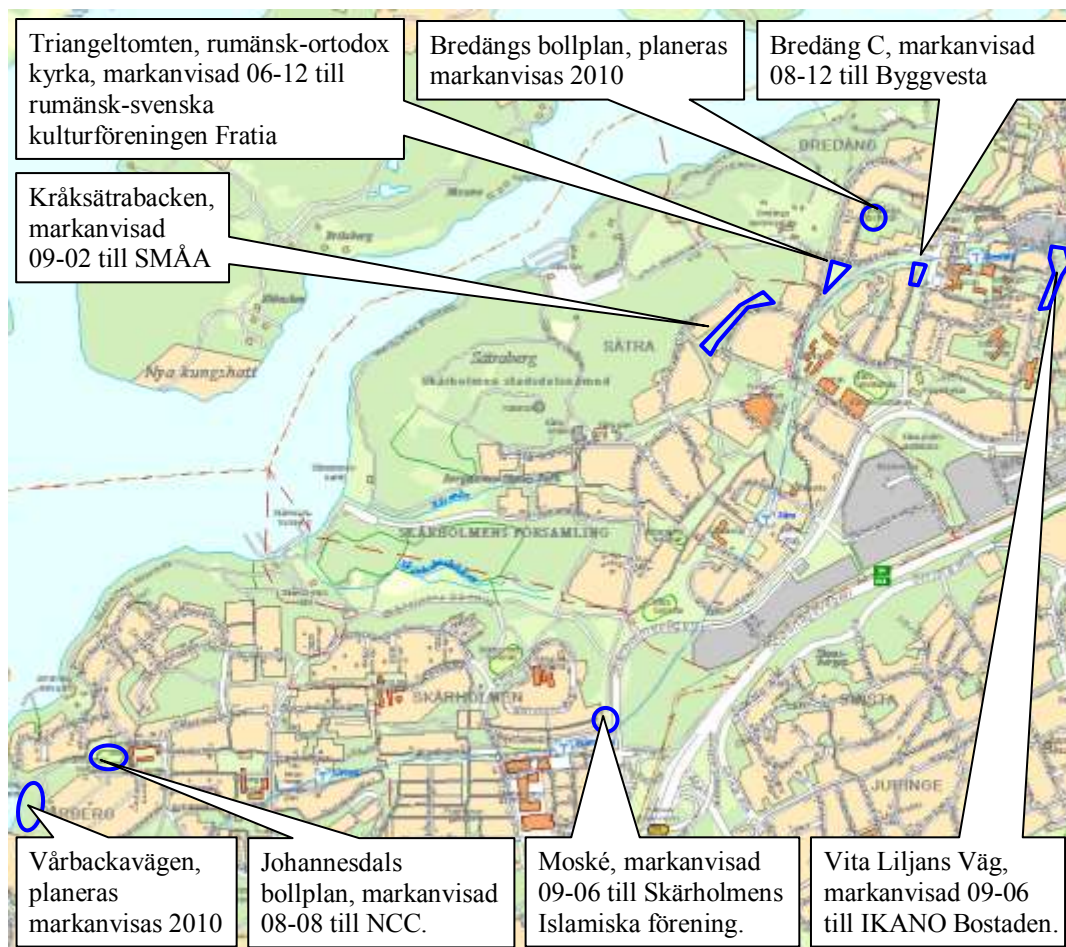
Fyra delområden ligger helt eller delvis på mark som exploateringskontoret inte har rådighet över. Detta gäller Vårbergs sjukhem (ägs av stadens bolag Micasa), HSB:s tomträtt norr om Sättra bollplan, Stockholmsshems och Norsk Hydros mark

norr om Skärholmsvägen invid Sättra Centrum samt ett område söder om Björksättravägen som ägs av Mångsättra Samfällighetsförening.

### Övriga markanvisningar

Sedan områdesprogrammets samråd har sex markanvisningar skett, som inte omfattas av områdesprogrammet. I Bredäng har område vid Vita Liljans Väg anvisats till Ikano Bostaden AB, område vid Bredäng C till Byggvesta Bo Bredäng AB och plats för en Rumänsk-Ortodox kyrka har anvisats till Rumänsk-Svenska vänskapsföreningen Fratia. I Skärholmen har mark anvisats för en moské till Skärholmens islamska förening och i Vårberg har NCC Construction Sverige AB getts en markanvisning för bostäder på Johannesdals Bollplan.

På Bredängs Bollplan är en kommande markanvisning vid sidan av områdesprogrammet sannolik under 2010. Projektet Vårbackavägen är heller inte markanvisat, men beslut togs i EN 2007-11-15 om att beställa planändring för nya bostäder på platsen. Ärendet har utretts inför markanvisningstävling under hösten och en markanvisning kommer sannolikt äga rum våren 2010.



Genomförda och planerade markanvisningar vid sidan av områdesprogrammet



## **Exploateringskontorets synpunkter**

Exploateringskontoret håller med stadsdelsnämnden om att områdesprogrammet ska följas och prioriteras i den meningen att de utpekade delområden som kvarstår ska markanvisas så snart detta är möjligt. Andra projekt bör inte prioriteras före de delområden inom områdesprogrammet som just då är möjliga att markanvisa. Så har heller inte skett.

Områdesprogrammets exploateringsområden har genomgått en ordentlig analys och det råder konsensus om att de är lämpliga att bebygga. Precis som sägs i områdesprogrammet, kan programmet dock inte användas för att utesluta all annan exploatering eller ge en fullständig bild av hur den framtida bostadsförsörjningen i Stockholms sydvästra stadsdelar ska ske. Kontoret har ett politiskt uppdrag att anvisa mark för kommande bebyggelse, och områdesprogrammets åtkomliga projektstock är begränsad. Områdesprogrammet omfattar dessutom enbart de bostadsprojekt som kräver infrastrukturensatsningar och de projekt som innebär en förändring av mera övergripande strukturell karaktär. I stadsbyggnadsnämndens godkännande av samrådet från 07-09-06 poängterades dessutom att nya förtätningmöjligheter i området, utöver områdesprogrammet, aktivt ska sökas.

Nya projekt uppstår kontinuerligt. Förutsättningar förändras på sätt som inte gick att förutse då områdesprogrammet togs fram. Olika byggherrar inkommer med förslag på bebyggelse som ibland innehåller lösningar som leder till att tidigare ställningstaganden behöver omvärderas.

För tillfället är flödet av inkomna markanvisningsansökningar lågt och det intresse som ändå finns ligger hos ett fåtal bolag. Dessa byggherrar har ofta en egen, marknadsmässig prioritering som skiljer sig från stadens. Ibland måste kontoret välja mellan att markanvisa i ”fel ordning” eller att inte markanvisa alls.

De markanvisade projekten Bredängs Centrum, Vita Liljans Väg och Kråksåtra-backen (av stadsdelsnämnden kallat Örnåtrabacken) ingick i diskussionerna kring områdesprogrammet, men togs bort, eftersom de bedömdes vara av infillkaraktär, en del av den befintliga strukturen. Projektet Bredängs Centrum markanvisades redan 2004 till HSB och Stockholms hem, men bolagen valde att avstå från markanvisningen. Detta är därför inte en ny plats för ett bostadsprojekt.

De projekt som innebär att bollplaner exploateras, har av exploaterings- och stadsbyggnadskontoret också bedömts vara av infillkaraktär. Idrottsförvaltningen har gett sitt samtycke till dessa projekt, som då innebär att idrottsändamålet kan kompenseras genom att medel frigörs som möjliggör byggande av konstgräsplaner eller andra anläggningar.

Marken längs södra sidan av Vårbackavägen är bebyggd med fem små sommarhus. I omedelbar anslutning av projektet, inom Huddinge kommun, planeras för ett större småhusområde. I nuläget har allmänheten inget tillträde till strandzonen. I slutet av 1960-talet planlades marken för parkändamål och man tänkte sig att husen skulle rivas. Planen har dock inte genomförts. Husen har vissa kulturvärden, men är i dåligt skick, är svåra att angöra och saknar vatten och avlopp. En utredning har visat att det är möjligt att tillskapa 20-30 småhus på platsen. En förutsättning för projektet är att stranden fredas från bebyggelse och tillgängliggörs för allmänheten.

Markanvisningen av Moskén i Skärholmen skedde efter starka lokala önskemål. Markområdet ligger i direkt anslutning till både mark som i områdesprogrammet pekats ut som lämplig att bebygga och till befintlig bebyggelse.

När det gäller de projekt som ingår i programmet, men som inte markanvisats, har det i samtliga fall funnits skäl till detta. När det gäller Vårbackavägen, har studier av markförhållanden pågått, men av marknadsmässiga skäl har projektet väntat under hösten. Projektet bedöms kunna markanvisas under 2010. Projekten Björksätravägen/Sätragårdsvägen och Ålgrytevägen/Mälarhöjdsvägen är som tidigare nämnts redan markanvisade, men har fördröjts av långdragna förhandlingar. Initiering av planläggning och eventuella inriktningsbeslut beräknas ske under 2010.

Stadsdelsnämnden har invändningar när det gäller utformningen av projektet Vårbergstoppen. Sådana frågor samråder exploateringskontoret regelbundet med stadsdelsförvaltningen kring. Under kommande plansamråd ges dessutom nämnden ett mera formellt tillfälle att inkomma med synpunkter.

Nämnden ifrågasätter vald bebyggelsestyp i projektet Björksätravägen/Sätragårdsvägen i Sätra. Enligt områdesprogrammet kan marken exploateras med flerbostadshus och kontoret har inte haft någon anledning att ifrågasätta detta. Sätra väster om Björksätravägen utgörs enbart av småhus. Marken avses anvisas för bostadsrätter. Stadsdelsnämnden ges möjlighet att komma med synpunkter under kommande plansamråd.

På fastigheten Kullholmen 1, invid Svanholmsvägen i Vårberg, bedriver Stockholm Entreprenad AB sedan länge upplagsverksamhet för skötsel och underhåll av gator och parker. Tidigare har marken varit planlagd som park och arrenderats av SEAB. Nämnden ifrågasätter permanentandet av anläggningen. Markanvisning skedde genom beslut i kommunfullmäktige hösten 1999, i samband med stadens försäljning av bolaget, om att anläggningen på Svanholmsvägen ska detaljplanläggas så att SEAB på marknadsmässiga villkor ska kunna förvärva marken.



När det gäller projektet Skärholmsvägen, håller exploateringskontoret med stadsdelsnämnden om projektets potentiellt stora betydelse för stadsdelarnas utveckling. Kontoret har under 2009 fortsatt utreda om trafikflöden kan ledas över från Skärholmsvägen till en förlängd Murmästarväg, för att minska trafikstörningarna längs Skärholmsvägen. Utredningarna har visat att detta sannolikt är möjligt. Studier av projektets utgiftssida pågår.

Det beslut som togs i SBN 070906 att prioritera radhusbebyggelse framför flerbostadshus har dock inneburit svåra hinder för projektet, både gestaltningsmässigt och med tanke på projektets ekonomi. Radhus med sin låga exploateringsgrad medför betydligt lägre intäkter än flerbostadshus, samtidigt som ombyggnaden av gatan är kostsam alldeles oavsett vilken typ av bebyggelse man väljer. Det i delar väldigt utsträckt exploateringsområdet, med fortsatt tämligen stora trafikmängder på den kvarvarande gatan, innebär dessutom att det är svårt att åstadkomma en attraktiv radhusmiljö. Samtidigt torde ett större markområde i närheten av ett nytt, utrymmeseffektivt Bredängsmot vara väl lämpat att planlägga för verksamheter.

För att inte projektet ska generera stora ekonomiska underskott för staden, förespråkar kontoret en stadsmässig blandning av flerbostadshus, radhus och verksamheter längs en ny, attraktiv Skärholmsväg.

**Slut**