

**Handläggare**  
Johan Rapping  
08-508 266 98**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-12-10

## **Program för Bagarmossen-Skarpnäck. Svar på remiss av programförslag**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för Bagarmossen och Skarpnäck, del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 m fl i stadsdelen Skarpnäck, S-Dp 2014-12380.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för Bagarmossen-Skarpnäck (Bilaga 1). Remissen ska besvaras senast 2015-12-13. Programmet planeras godkännas i stadsbyggnadsnämnden sommaren 2016.

Efter att områdesprogrammets delområden har studerats föreslås antalet bostäder inom programmet uppgå till ett intervall om 2500-3500 bostäder. På grund av osäkerhet i detta tidiga planeringsstadium bedöms ett intervall vara lämpligt. Detaljplaner kommer senare tas fram för varje bebyggelsesområde och därmed studeras mer ingående. Programförslaget bidrar till att uppfylla målet om 140 000 lägenheter till år 2030 samt bostadsmålet inom tunnelbanans influensområde.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 98  
Växel 08-508 276 00  
johan.rapping@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

Programförslaget visar på en möjlig placering av huskroppar inom olika kvarter och detaljstuderas i detaljplaneskedet.

Behovet av förskolor och grundskolor har integrerats i skisserna med 7 fristående förskolor i 6-8 avdelningar samt 3 förskolor inom bostadskvarter. Gående, cyklisterna och användandet av allmänna kommunikationsmedel ska prioriteras framför motorfordron i linje med framkomlighetsstrategin. Den nya bebyggelsen förväntas ge ett ökat folkliv och skapa förutsättningar för ytterligare verksamheter som till exempel restauranger.

Staden äger merparten av marken inom stadsdelarna där bebyggelse föreslås. Därför kan utbyggnaden av allmän plats ha en ekonomisk genomförbarhet för exploateringsnämnden.

Kontoret har deltagit i arbetet och tycker att förslaget är bra, men har synpunkter i några delar som behöver studeras vidare för att öka genomförbarheten i programmet.

Ett tidigare lågt intresse för verksamheter pekar på att gamla Tyresövägen troligen behöver delas upp i två separata detaljplaner för att få en genomförbarhet i den norra delen.

En flexiblare användning efterfrågas i området vid Skärgårdsskogen för att i detaljplaneskede kunna pröva bostäder nära Tyresövägen.

I delområdet Bagarmossen Centrum västra del vid Rusthållarvägen behöver bland annat de ekonomiska och tekniska möjligheterna för en sänkning av bilbron studeras vidare för att få en genomförbarhet av förslaget.

Exploateringskontoret har inga medel för åtgärder på allmän plats vid Byälvsvägen som ingår som förtätningsområde i Bagarmossen. Åtgärder som måste genomföras där får finansieras av AB Stockholms hem som äger den exploateringsbara marken.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande och översänder utlåtandet som svar till stadsbyggnadskontoret.

Omedelbar justering begärs då remissen ska besvaras senast 2015-12-13.

## Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för Bagarmossen och Skarpnäck, del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 mfl i stadsdelen Skarpnäck (Bilaga 1). Remissen ska besvaras senast 2015-12-13. Programmet planeras godkännas i stadsbyggnadsnämnden vid halvårsskiftet 2016.

## Bakgrund och tidigare beslut

Ett samrådsförslag har tidigare tagits fram för 400-700 lägenheter för sambandet mellan Bagarmossen och Skarpnäck. Allmänheten och remissinstanser inkom med ett flertal synpunkter att begränsa bebyggelsen i det gröna sambandet och med anledning av det togs 2013-08-15 beslut i stadsbyggnadsnämnden att ett omtag och en övergripande planering skulle genomföras för de båda stadsdelarna. 2014-04-03 markanvisades AB Stockholmshem 200 lägenheter i första etappen (prel. Bergholmsbacken) och har i programarbetet bidragit med byggherrekompens.

## Grönstruktur och rekreation

Närheten till naturområden och friluftsområden är väldigt god inom och intill stadsdelarna. Programförslaget har ett ambitiöst sätt att förhålla sig till de gröna frågorna. Genom förslaget avses stråken inom området och till Nackareservatet förstärkas. Även möjligheten att ta sig till Flatenreservatet föreslås med programförslaget förbättras. Idrottsförvaltningen har pekat på ett behov av satsningar vid Skarpnäcks Sportfält, även skateparken vid Skärgårdsskogen avses bevaras och utvecklas. Genom programförslaget ska fler lockas till att röra sig och att cykla i och mellan stadsdelarna samt till närliggande stadsdelar.

## Trafik

I det tidigare programarbetet studerades möjligheten att binda samman stadsdelarna genom att anlägga en bilväg i sambandet Bagarmossen och Skarpnäck. Det inkom ett flertal synpunkter på detta program och i stadsbyggnadsnämnden beslutades efter samrådet att ett omtag skulle göras. Med anledning av detta bygger inte programförslaget på en bilväg mellan stadsdelarna och stadsdelarna binds samman med ett gångstråk och satsningar i Bergholmsparken. Trafiken har studerats med utgångspunkt från framkomlighetsstrategins principer.

### Programförslagets delområden

1. Bergholmsbacken: 500-550 lägenheter, skola, två förskolor
2. Bergholmsparken: utveckla stråket med nya satsningar
3. Skarpnäcks sportfält: 300-350 lägenheter och förskola
4. Gamla Tyresövägen: 400-450 lägenheter och mindre förskola
5. Skärgårdsskogen: 350-400 lägenheter, två förskolor
6. Skarpa by: 650-700 lägenheter, två förskolor
7. Bagarmossen Centrum: 250-300 lägenheter

Platser finns även för vissa mindre förtätningsprojekt inom Bagarmossen och Skarpnäck.



*Programförslagets delområden*

#### 1. Bergholmsbacken

Bergholmsbacken föreslås som första större etapp. Förslaget bygger på att 500-550 lägenheter som utformas som halvöppna kvarter och lamellhus i 4-6 våningar med ett attraktivt stråk. Utmed stråket föreslås lokaler i bottenvåningarna. Även ett högre punkthus föreslås beläget i norra delen av området väster om Bergsrådsvägen. Bergholmsbacken inrymmer två förskolor, en grundskola om 1100 elever i f-9 och vård- och omsorgsboende för ca 70 platser. Stråket görs mer attraktivt och backen med 12 meters höjdskillnad görs till en länk mellan stadsdelarna. På platsen står idag Bergholmsskolan och två förskolor. Förslaget bygger på att befintliga byggnader inom området rivs. Bergholmsskolans östra del är i undermåligt skick. Verksamhet bedrivs i skolans västra del av en friskola med hela Stockholm som upptagningsområde. Ett rivningskontrakt har tecknats mellan SISAB och verksamhetsutövaren. De befintliga förskolorna inom området omlokaliseras till en förskola om 8 avdelningar vid

Stångåvägen. Platsen vid Stångåvägen markanvisades av exploateringsnämnden 2015-08-20.



*Bergholmsbacken*

## 2. Bergholmsparken

Finansierat med medel för grönkompensation planeras olika åtgärder i grönområdet mellan stadsdelarna. Delområdet ges i programförslaget namnet Bergholmsparken. Åtgärderna syftar bland annat till att koppla samman stadsdelarna och förbättra tryggheten. Exempel på föreslagna åtgärder är gallring av ekar, uppförande av en dansbana och utveckling av cykelstigar.



*Föreslagna åtgärder inom Bergholmsparken*

### 3. Skarpnäcks sportfält

Skarpnäcks sportfält föreslås bli den andra större etappen inom programområdet med cirka 300-350 lägenheter.

Idrottsförvaltningen har uppgett att det är möjligt att minska ytan som används för idrottsverksamhet vid Skarpnäcks sportfält med bibehållna idrottsanläggningar och även lägga till ett antal nya idrottsanläggningar. De nya anläggningarna är sim- och idrottshall, isrink eller ishall och ny konstgräsplan.

Finansieringen av idrottsförvaltningens satsningar är inte säkerställda. Komprimeringen av sportfältet möjliggör en bostadsutbyggnad. Bostadsutbyggnaden kräver att en befintlig konstgräsplan och agilityverksamhet omlokaliseras inom området. Idrottsförvaltningen ansöker genom stadsledningskontoret om ersättningsinvesteringar för dessa omlokaliseringar.

Det nya bostadsområdet planeras innehålla ett nytt torg med utrymme för lokaler. VA-ledningar måste förstärkas till Vinggatans mitt för att säkerställa försörjning till Bergholmsbacken, vilket är en aspekt som pekar på att detta bostadsområde bör byggas ut tidigt. Inom omedelbar närhet till föreslagen bostadsbebyggelse finns idrottsfunktioner, Bergholmsparken, närhet till t-bana och ett attraktivt solläge. Ny bebyggelse i detta läge förväntas påverka och höja intresset från byggherrar ytterligare för Skarpnäck.



*Föreslagen bostadsbebyggelse (gulmarkerad) vid Skarpnäcks sportfält*

#### 4. Gamla Tyresövägen

Platsen föreslås för ca 400-450 lägenheter och en förskola inom ett bostadskvarter. I södra delen står en större transformatorstation med ledningar och ramper samt ett skogsparti. I denna del redovisas en förflyttning av trafikplatsens befintliga ramper som syftar till att frigöra ytor för verksamheter. I norra delen föreslås bebyggelse placeras närmast Gamla Tyresövägen. Med anledning av att västra delen av Gamla Tyresövägen ägs av privata aktörer är lägenhetsantalet osäkert och ger inga intäkter till staden. Bostadsbebyggelsen i norra delen är ej avhängig att trafikplatsen i söder komprimeras och att verksamhetsområdet utvecklas enligt förslaget.



*Föreslagen bostadsbebyggelse (gulmarkerad) vid Gamla Tyresövägen*

#### 5. Skärgårdsskogen

Området föreslås för 350-400 lägenheter och två förskolor. En möjlig placering för en gång- och cykelbro över Tyresövägen ger ett tydligare stråk till Flatenreservatet. Det har genomförts en arkeologisk utredning inom Skärgårdsskogen och i samband med den påträffades ytterligare fornlämningar utöver de redan kända. Vissa av fornlämningarna behöver grävas ut. Skateparken bevaras och föreslås rustas upp. Formerna för hur upprustningen kan ske studeras vidare i detaljplanearbetet. Tyresövägen är en led för farligt gods och alstrar buller. Kraftledningarna i områdets södra del begränsar även de var bostadsbebyggelse kan placeras.



*Föreslagen bostadsbebyggelse (gulmarkerad) vid Skärgårdsskogen*

## 6. Skarpa by

Skarpa by föreslås bebyggas med 650-700 lägenheter och två förskolor. Genom att en av fyra industribyggnader som ägs utav fastighetskontoret behålls skapas förutsättningar för vissa verksamheter med låga hyror i Skarpa by samtidigt som området kan utvecklas för bostäder så att fler invånare kan ta del av områdets vackra natur. Tyresövägen är belägen i två plan och alstrar mycket buller. För att avskärma buller föreslås närmast Tyresövägen flerbostadshus i 7 våningar.



*Föreslagen bostadsbebyggelse (gulmarkerad) vid Skarpa by*



## 7. Bagarmossen Centrum

I den västra delen finns en tankstation som är i drift och avses avetableras samt en grusyta upplåten med tomträtt för parkering. Tomträätten är upplåten till en närliggande bostadsrättsförening. Förslaget bygger på att parkeringsplatserna för bostadsrättsföreningen istället inryms under den nya bostadsbebyggelsen och bygger på att en överenskommelse träffas med bostadsrättsföreningen. I anslutning till torget och ovanpå t-banan finns det begränsade parkeringsmöjligheter och med anledning av det kan platsen vara lämplig för ungdoms- eller studentlägenheter. Med anledning av att punkthuset ovanpå t-baneuppgången kan kräva en mer avancerad konstruktion och byggprocess kan dock bostadsrätter krävas för att ge projektet ekonomisk genomförbarhet. Dessa aspekter behöver studeras inför den framtida markanvisningen.



*Föreslagen bostadsbebyggelse (gulmarkerad) vid Bagarmossen C*

### Övriga förtätningar

Två förtätningsområden (nr 5 och nr 11 i programförslaget) inom Bagarmossen är befintliga parkeringsytor upplåtna med tomträtt till två bostadsrättsföreningar. Projekten bygger på att överenskommelser träffas med bostadsrättsföreningarna. Möjlighet för AB Stockholmshem att genomföra projekt inom privatägd mark föreslås i området vid Byälsvägen. Möjlighet för förtätningar för bostäder finns även inom Skarpnäck genom att förstärka stommen och bygga ovanpå befintliga parkeringshus upplåtna med tomträtt.

## Kontorets synpunkter på programförslaget

### Ekonomiska konsekvenser för staden

De 2500-3500 bostäderna innebär omfattande offentliga investeringar som för exploateringskontorets del består i investeringar i allmän plats såsom utbyggnad av gator och parker. Det är främst de större delområdena som kräver större investeringar. Utifrån en första preliminär uppskattning bedöms varje enskilt delområde bära investeringskostnaderna i relation till intäkterna. De mindre förtätningsprojekten medför förutom i något enstaka undantag inte några större investeringar i allmän plats. Stadens investeringar i allmän plats bedöms kunna finansieras genom inkomster som staden får genom markförsäljning och tomträttsupplåtelse. Större investeringar utanför exploateringskontorets försorg är idrottsförvaltningens satsningar inom Skarpnäcks sportfält i form av sim- och idrottshall, isrink och en konstgräsplan. Idrottsförvaltningen har här identifierat ett behov av dessa funktioner till år 2022 och finansieringen för funktionerna är inte säkerställd. Utbildningsförvaltningens grundskola planerad för 1100 elever i F-9 i Bergholmsbacken är en stor offentlig investering inom programområdet.

Ekonomiska konsekvenser för respektive detaljplan kommer exploateringsnämnden att hantera i inriktningsbeslut och genomförandebeslut.

### Hur projektet uppfyller stadens mål

Kontoret bedömer att programförslaget uppfyller stadens mål vilket närmare redovisas i programförslaget (Bilaga 1). Särskilt värt att nämna är följande måloppfyllelser: Stadsdelarna bebyggs med ett stort antal lägenheter. Grönytor som ianspråkats kan kompenseras främst genom utvecklingen av Bergholmsparken mellan stadsdelarna. Den ytliga dagvattenhanteringen i Bergholmsbacken och vidare mot Skarpnäck planeras ingå som ett ytterligare trivsamt inslag i miljön. Framkomlighetsstrategin genomsyrar trafikåtgärderna. En stor andel förskolor med möjlighet för lekvänliga utomhusmiljöer.

### Genomförandefrågor

#### Tidplan och kommande beslut

Stadsbyggnadskontoret bedömer att programmet kan godkännas av stadsbyggnadsnämnden vid halvårsskiftet 2016.

Exploateringsnämnden har parallellt med programarbetet markanvisat ett område inom Bagarmossen vid Stångåvågen för förskola. Efter programmets godkännande i stadsbyggnadsnämnden förväntas årliga markanvisningar kunna möjliggöra en jämn utbyggnadstakt fram till år 2030.

Under tiden mellan programsamråd och programmets godkännande i stadsbyggnadsnämnden kan vissa mindre komplexa projekt markanvisas och detaljplaner möjligen startas.

### Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på den föreslagna bebyggelsen. Dock behöver ett antal frågor utredas ytterligare för att säkerställa genomförbarheten i projektet.

Vid Gamla Tyresövågen bygger förslaget på att det finns ett intresse från byggherrar att etablera verksamheter för till exempel kontor i området strax norr om Skarpnäcks trafikplats.

Underlaget för detta har tidigare varit lågt. Med anledning av detta kan området behöva drivas i två separata detaljplaner, med norra delen som en första detaljplan.

Vid Skärgårdsskogen bygger förslaget på att det finns ett intresse från byggherrar att etablera verksamheter för till exempel kontor, i detta delområde är verksamheterna placerade närmast Tyresövågen. Högre flexibilitet i programförslaget kan utgöra en möjlighet till att öka genomförbarheten i delområdet. Området bör inte låsas för verksamheter utan göras möjligt för även bostäder i form av studentbostäder och ungdomslägenheter.

Inom delområdet Bagarmossen Centrum vid området Rusthållarvågen - Lagavågen behöver de ekonomiska och tekniska möjligheterna för en sänkning av bilbron vid Rusthållarvågen utredas samt befintlig tankstations ersättningsplats och avflyttning hanteras samt en överens-kommelse tecknas med bostadsrättsföreningen (med tomträtt för parkering) för att tillräckligt klarlägga genomförbarheten.

Exploateringskontoret har inga medel för åtgärder på allmän plats vid Byälsvågen som ingår som förtätningsområde i Bagarmossen. Åtgärder som måste genomföras där får finansieras av AB Stockholms hem som äger den exploateringsbara marken.

För de förtätningsprojekt inom Bagarmossen som föreslås på befintliga parkeringar upplåtna med tomträtt bör förtydligas att överenskommelse behöver tecknas med tomträttshavaren för att kunna genomföra projektet.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Förslag till program