

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2017-11-14

Program för Stora Sköndal

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till program för Stora Sköndal.
2. Omedelbar justering.

Kerstin Sandström
stadsdelsdirektör

Sammanfattning

Stiftelsen Stora Sköndal har tillsammans med stadsbyggnadskontoret tagit fram ett program för Stora Sköndals område. Programmet prövar möjligheten att bygga 4 000–6 000 bostäder och att tillföra nya arbetsplatser, parker, torg, gator och stråk samt lokaler för service med mera. Områdets kulturhistoriska kärna sparas i sin helhet men många byggnader kommer att rivas, exempelvis småhusen i Skogsbyn.

Förvaltningen är sammantaget positiv till en utbyggnad av Stora Sköndal med bostäder och samhällsservice. Bebyggelsens storskalighet bör tonas ner inom vissa områden, exempelvis mot Flatens naturreservat och i delar av Skogsbyn. Förvaltningen avvisar förslaget att arrendera stiftelsens mark som parkmark. Marken behöver i så fall istället formellt övergå till staden som parkmark och kommer då att skötas av förvaltningen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsutveckling i samråd med avdelningen för förskola och fritid och avdelningen beställare – äldreomsorg, funktionsnedsättning, individ och familj inklusive socialpsykiatri.

Bakgrund

Stiftelsen Stora Sköndal har kontaktat staden för att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden ta fram ett program för ett större område i Sköndal. Marken med byggnader ägs av stiftelsen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2015 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att börja programarbete för Stora Sköndal. Programmet ska visa vilka förutsättningarna som finns och ange mål och riktlinjer för området. Många utredningar har tagits fram av stiftelsen som underlag till förslaget. I maj 2016 hölls en tidig dialog med inbjudna fokusgrupper i Sköndal.

Det färdiga programmet kommer att ligga till grund för kommande detaljplaner. Ett gestaltungs- och kvalitetsprogram ska tas fram för både kvartersmark och allmän platsmark med utgångspunkt i detta programförslag.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 15 november.

Remissen i sammanfattning

Med programmet prövas möjligheten att bygga 4 000–6 000 bostäder och att tillföra 1 000–2 000 nya arbetsplatser samt parker, torg, gator och stråk samt även lokaler för service i form av vård, utbildning, idrott, kultur och handel.

Programmet ska fungera som underlag till kommande detaljplaner för en utbyggnad av Stora Sköndal fram till 2035.

Stadsbyggnadsprinciper

Utifrån platsens utmaningar beträffande bevarande av natur- och kulturmiljö, mobilitet och sociala värden har sex stadsbyggnadsprinciper formulerats:

- Den värdefulla kulturmiljön ska sättas i centrum.
- Ny bebyggelse ska utföras som en tät och permeabel (genomtränglig) struktur.
- Stadsdelen ska ha många gena kopplingar mot sin omgivning.

- Ett pärlband av mångfunktionella mötesplatser ska erbjudas.
- I mötet med omgivande bebyggelse och natur föreslås ett aktivt gestaltat stadsbryn.
- Under utbyggnaden av området ska det finnas plats för medskapande och dialog.

En strukturplan med 12 strukturerande element har utvecklats:

1. Bevarad och aktiverad kulturmiljö.
2. Siktlinjer och utblickar till natur och landmärken.
3. Integrerad stadsväv genom nya gatukopplingar.
4. Lugna gatumiljöer.
5. Samlande och funktionsblandade torg.
6. Sköndalskvarteren, bebyggelsen präglas av sin täta men öppna och inbjudande struktur med omväxlande lugna och aktiva bottenvåningar.
7. Aktivt taklandskap.
8. Gemenskapsfrämjande rum och M-husen (hus för möten, miljö och mobilitet).
9. Multifunktionella rum för kultur och idrott.
10. Sköndals naturparker och vatten.
11. Sköndalsstråken.
12. Nya entréer till Flaten.

Programmets utmaning ligger i att avväga de allmänna intressena – som fler bostäder, nya förskolor och skolor, bättre kollektivtrafik och sammanlänkning med andra stadsdelar – mot höga ekologiska, kulturhistoriska och socialhistoriska värden. Ett lågt markutnyttjande med dålig service behöver vägas mot en tät exploatering med underlag för samhällelig närvaro och service.

Utvecklingen av Stora Sköndal frigör resurser att återinvestera i renovering och hyresgäst Anpassning av alla bevarade kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer som föreslås bevaras.

Försvagning av spridningssamband och fällning av träd ställs mot möjligheten att bygga 4 200 bostäder som kopplas till den omgivande park- och naturmiljön. Som kompensation för de intrång som bedöms nödvändiga i naturmiljön och för de träd som fälls ska ett stort antal nya träd planteras och gröna tak anläggas. Genom att parkering koncentreras till M-husen kan

många bostadsgårdar utföras utan underbyggda garage vilket ger bra förutsättningar för trädplantering på gårdarna.

Tät och permeabel bebyggelsestruktur

För att säkerställa att en stor del av områdets höga natur- och kulturvärden kan bevaras och utgöra en tillgång för stadsutvecklingen föreslås området byggas ut med en anpassningsbar, tät och ändå genomtränglig kvartersstruktur.

En bebyggelse med mellan 4 och 14 våningar föreslås. Undantag är skolor och förskolor, där värdefulla ekologiska samband måste upprätthållas. De får bebyggelse i 2 våningar. Gränzoner mellan privat och offentligt håller ihop Stora Sköndals sex karaktärsområden: Kyrkbyn, Lövholmen och Ekbacken, Magnolia, Skogsbyn, Berga strand och Västra Flaten.

I mötet med den befintliga kulturmiljön och Drevvikens strand föreslås en nedtrappning av volymer till 4 våningar. En serie hus på 10 våningar och enstaka hus på upp till 14 våningar placeras mot Flatens dramatiska skogssluttningar.

Fördelningen av upplåtelseformer för bostäder planeras ligga på 50 procent hyresrätter och 50 procent bostadsrätter. I området ingår också fyra nya äldreboenden och andra boenden för särskilda behov samt student- och seniorboenden.

Genom hög arkitektonisk och konstnärlig kvalitet på strukturen, husen och utemiljön adderas ett nytt kulturhistoriskt intressant lager till Stora Sköndals befintliga kulturmiljö. Trä ska vara ett prioriterat material för att minska exploateringens klimatpåverkan.

Karaktärsområden

Kyrkbyn: Den nuvarande strukturen som herrgårds- och institutionspark bevaras och kompletteras med ny bebyggelse som inordnar sig i den befintliga strukturen. En ny stadsdelspark, Västra Strandparken, skapas som en central samlingspunkt.

Lövholmen och Ekbacken: Områdets öppna struktur med hus i park bevaras och kompletteras med en yttre avgränsning i sydväst. Nya bostäder och förskolor placeras fritt innanför den yttre gränsen.

Magnolia: Magnoliatomten är den första utbyggnadsetappen och rymmer cirka 300 bostäder och ett äldreboende.

Skogsbyn: Området blir en av de tätare delarna präglad av sitt läge på en hög platå. Föreslagen struktur möjliggör för utblickar mot omgivande bebyggelse och natur. Skogsparken ligger på Stora Sköndals högsta punkt.

Västra Flaten: Denna nordöstra del av området präglas av sin närhet till naturreservatet, våtmarken och Flatenberget i öster. I områdets norra del föreslås tre storgårdskvarter med bland annat en ny skola, ett M-hus och en kvarterspark. Ett antal högre bostadshus föreslås i upp till 14 våningar. Mot Flaten utformas ett aktivt stadsbryn för gång- och cykeltrafik där det även möjliggörs för angöring med bil.

Berga strand: En stor del av kulturmiljön vid Berga bevaras för att inrymma kulturverksamhet och mot det centrala torget planeras en stor skola. Två storgårdskvarter föreslås och i öster avslutas området med fristående hus i 5–7 våningar.

Grönblå resilient¹ struktur

Inför framtida klimatförändringar utgår förslaget från att nyttja den befintliga naturen och kompensationsplantering bygger på att inom den föreslagna strukturen tillhandahålla ett stort antal ekosystemtjänster som till exempel dagvattenfördröjning och biologisk mångfald.

Kärnområden och vägar för spridning integreras i den nya stadsväven genom permeabilitet, ett antal spridningsöar, kompensationsplantering, gröna gårdar och tak och en delvis öppen dagvattenhantering. Detta minskar barriäreffekter av den nya bebyggelsen, ger förutsättningar för en hög biologisk mångfald och behåller de ekologiska funktionerna.

Strukturplanen integrerar det viktiga diagonala ädellövs-sambandet från sydväst till nordost över Kyrkbyn, Berga strand och Västra Flaten mot naturreservatet Flaten. I Skogsbyn prioriteras plantering av tall både som kompletteringsplantering kring området, i kvarteren, och längs gator och vid parktorget.

¹ Förmåga att återhämta sig.

Av alla träd med mycket höga naturvärden kan 78 procent sparas. Värdefulla träd kommer att skyddas genom detaljplaner och markanvändning som allmän platsmark. Plantering av träd som kompensation bör ske, generellt med tre nya träd för varje fällt träd.

Nya Stora Sköndal har begränsade infiltrationsmöjligheter då marken främst utgörs av lera och urberg. Det innebär att alla möjligheter till fördröjning på tak, gårdar, gator och parkmark måste utnyttjas maximalt.

Berga vattenparterri ligger med synlig dagvattenhantering centralt vid Berga torg. Parterren ligger i områdets lågpunkt och är en större öppen växtklädd 0,5–1,0 meter djup regnbädd som samlar dagvatten.

Taken används på tre sätt: för sedumtak och infiltration samt solceller eller solfångare, för odling med möjlighet till infiltration och som grannskapsaktivitet, samt som vistelseyta för sociala aktiviteter.

Nya kopplingar för ökad mobilitet

En ny stadsväg byggs med prioritet på gång-, cykel- och kollektivtrafik. Programmet redovisar följande nya kopplingar:

- Huvudgata genom Skogsbyn norrut mot bytespunkt Norra Sköndal.
- Tydligare infart till och från Sköndalsvägen till Magnolia och till Stora Sköndals centrala delar.
- Lokalgatukopplingar till Lilla Sköndal.
- Lokalgata till Bagarfruvägen för koppling till Sköndals centrum.
- Lokalgata för gång-, cykel- och busstrafik till Flatens naturreservat och vidare till Skarpnäck.
- Nya eller upprustade gång- och cykelstråk till Flaten, Skarpnäck och Farsta.

Bättre kopplingar föreslås mot omgivningen främst genom en ny väg via Pepparkaksgränd norrut mot Skarpnäck. Gatan blir en huvudgata och föreslås trafikeras av en stombusslinje.

Med tanke på det sammanlagda antalet boende i Sköndal som helhet skulle det kunna finnas underlag för en sammankoppling

av tunnelbanan till Skarpnäck med tunnelbanan till Farsta med hållplats i Sköndals centrum.

Möjligheter för resor med kollektivtrafik, cykel eller till fots prioriteras och åtgärder vidtas för att jämställa trafikslagen. Låga parkeringstal för bilar föreslås, 0,5 platser per bostad. Av all parkering ska 50 procent ske i M-hus och 50 procent i kvartersgemensamma parkeringsgarage. I M-husen, garagen och även på gatorna finns plats för bilpooler.

Tillitsstruktur

För att öka tillit och möten mellan människor föreslås ett stort antal mötesplatser. Bland annat planeras två stadsdelsparker, en vid Drevviken och en i Skogsbyn, flera kvartersparker i form av aktivitetsstråk i stadsbrynet och tre nya torg i anslutning till stråk och målpunkter. Kvarteren är funktionsblandade med lokaler i bottenvåningen med koppling till gata och gård för att stimulera till möten mellan boende. Delningskultur underlättas genom bil- och lådcykelpool i M-hus och uppsamlade garage.

Den privata gårdsmiljön är tydligt avgränsad från det offentliga rummet och bostadsgården ska ha en storlek om minst 20 kvadratmeter per bostad. Sköndalskvarteren präglas av sina aktiva taklandskap med gemensamma takterrasser för samvaro och odling som finns i varje grannskaps- och verksamhetsenhet.

Det är max 200–300 meter till närmaste grönyta, grön promenad eller Drevviken. Stadsdelsparker, kvarters- och aktivitetsparker och lekplatserna ligger högst 500 meter bort. Busshållplatser nås i inom 400 meter och det är närmare till cykeln och busshållplatsen än till bilen.

Två nya stadsdelsparker föreslås, Skogsparken i Skogsbyn och den vattennära Strandparken vid Drevviken med nya bryggor och kallbadhus. Tre nya kvartersparker föreslås, aktivitetsparkerna Berga, Flaten och Skogsbyn.

Stora Sköndal får tre nya torg, Berga torg, Skogsbyns parktorg och Magnoliatorget. Berga torg förväntas bli Stora Sköndals främsta mötesplats med dagligvaruhandel, busshållplats, ny skola, nya äldreboenden och M-hus.

Samhällelig närvaro

Övergripande behovsbedömningar har gjorts i samordning med arbets- och referensgruppen varefter plats har beretts i planstrukturen. I Stora Sköndal finns möjlighet att etablera drygt 60 förskoleavdelningar, tre grundskolor, bygga ut Campus Sköndal med en gymnasieskola och att öka antalet högskoleplatser. Vid badplatsen finns möjlighet att bygga en mångfunktionell idrottshall för personer med funktionsvariationer samt en fritidsgård.

Cirka 350 bostäder för personer med särskilda behov planeras som tillägg till de omkring 300 befintliga. Programmet föreslår en jämn fördelning av boenden över hela området och jämnt fördelat i kvarteren.

En förstärkning av det rörliga friluftslivet har prioriterats vid planeringen av Stora Sköndal. Närheten till Flatens naturreservat och Drevviken gynnar friluftslivet inom och utanför programområdet.

Strukturplanen ger utrymme för fyra idrottshallar – en hall för bland annat personer med funktionsvariationer och tre mindre hallar för skolorna. I stadsdelsparken Skogsbyn integreras en scen med plats för exempelvis utomhusbio. I Lövholmen finns ett stort antal mindre villor som i framtiden kan nyttjas som konst- eller hantverksateljéer.

Förskolor, skolor och fritidsgård

Programmet rymmer 61 nya förskoleavdelningar med förskolegårdar på minst 20 kvadratmeter uteyta per barn. Förskolorna är främst placerade mot park- och naturmark och med angränsningsmöjlighet från lugna lokalgator.

Tre skolor för sammanlagt 2 000 elever behövs i Stora Sköndal. I programmet planeras för en fullstor kommunal skola för 930 elever och två mindre privata skolor för cirka 530 elever.

Drevvikens strand är under sommaren en attraktiv målpunkt för ungdomar. En ungdomsgård kan kopplas till idrottshallen för personer med funktionsvariation.

Stiftelsen Stora Sköndal utreder möjligheten att utveckla Campus Sköndal. Skisser har tagits fram för att undersöka möjligheten till

en utbyggnad för sammanlagt 1 800 studenter och 200 anställda och att driva ett vårdgymnasium i egen regi.

De idag cirka 1 000 arbetsplatserna i Stora Sköndal kan bli totalt cirka 2 500 år 2035.

Genomförande

Stiftelsen avser att bygga ut Stora Sköndal i ett antal etapper fram till år 2035 med cirka 300 bostäder per år. En stor andel av byggnaderna i området kommer att bevaras. Förutsättningarna för att renovera byggnaderna och vilken funktion de ska få behöver utredas vidare i kommande detaljplaner.

Föreslagna rivningar i området:

- 139 friliggande småhus i Skogsbyn.
- 18 radhus med personalbostäder i Ekbacken.
- 2 friliggande småhus i Kyrkbyn.
- 2 bostäder i Gula villan.
- Vårdboendet Björkgården med 16 lägenheter.
- Ekgården med bland annat Folktandvården.
- Tekniska avdelningens byggnader.
- Gamla växthuset.
- Ett antal mindre friliggande byggnader.

De boende som behöver flytta kommer att erbjudas nya boenden av stiftelsen.

Delar av programområdet omfattar förorenad mark. I samband med kommande detaljplaner behöver förutsättningarna för rening och val av reningsmetod utredas vidare. Befintlig teknisk infrastruktur i området är ålderstigen och behöver förnyas. Det innebär att tekniska anläggningar som vatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme, sopsug, el, fiber och alla gator nyanläggs i samband med att Stora Sköndal byggs ut.

Nya markägoförhållanden

Gator, torg, parker och stråk kommer att överlåtas till staden. Stiftelsen föreslår att den sydöstra delen av strandparken samt Talludden och Johannesberget arrenderas som parkmark av stadsdelsförvaltningen. Plats för ungdomsgård och en förskola intill idrottshallen föreslås också för arrende.

Naturmiljö, landskapsbild, parker, stråk och torg

Stora Sköndal ligger inom en av länets viktigaste värdeotrakter för ek och ädellövskog. Det finns våtmarker med betydelse för bland annat groddjurens ekologiska nätverk och fågellivet. Sex olika arter av fladdermöss har noterats.

De viktigaste ekologiska funktionerna kommer att upprätthållas trots exploateringen. Samtliga utpekade värdeområden för ädellövskog bevaras till största delen. Området kring kyrkan som bedöms ha högsta naturvärde kommer inte att påverkas av förslaget. Värdeområden med mycket högt naturvärde – Lövudden, Talludden, Johannesberget och backen söder om Nils Lövgrens väg – löper en marginell risk att påverkas av förslaget. Trots att tallar och mindre kopplingar sparas kommer de tallevande arternas redan försvagade samband norrut inte att kunna kompenseras. Den största konflikten mellan ny bebyggelse och skyddsvärda träd uppstår i områdets östra delar och berör grupper av ek och solitära ekar. I Skogsbyn berörs grupper av tall respektive solitära tallar.

Målsättningen i detaljplaneringen ska vara att kärnområden värnas och att arters möjlighet att förflytta sig mellan olika livsmiljöer kan upprätthållas.

På Sköndalstippen, från 1960-talet, har bygg- och rivningsmassor deponerats. Höjden på upp till 15 meter har kraftigt förändrat landskapet i hela östra delen av området, Lilla Sköndal, Västra Flaten och Berga Strand.

Programförslaget utgår från att bevara ett antal av de övergripande landskapselementen, som de öppna strandängarna, de trädbevuxna bergen vid Drevviken och områdets kulturhistoriska hjärta kring kyrkan och herrgården. I andra delar, som vid Skogsbyn och på den tidigare åkermarken i öster, föreslås bebyggelse som innebär en stor förändring landskapsbilden.

Det finns ett stort behov av nya allmänna platser – parker, torg och stråk – vid exploatering av området. Analyser visar att tillgången till friyta kommer att vara mycket god, med tillgänglig yta på kvartersmark, i det offentliga rummet och genom naturmarken.

En löpande samordning med stadsdelsförvaltningens och trafikkontorets parksatsningar enligt parkplanens intention för en sammanhållen parkstruktur behöver ske. Ett program för parkmark ska vara en del av gestaltungs- och kvalitetsprogrammet till detaljplanerna.

Verksamheter, service, bostäder och mobilitet

Den föreslagna utbyggnaden av programområdet medför ett stort tillskott av nya verksamheter som bidrar till utbudet av offentlig service, handel och arbetsplatser i stadsdelen. Idag är kollektivtrafiken otillräcklig i området vilket gör att det är svårt att ta sig till och från arbetsplatser och aktiviteter.

Bostäder och verksamheter behöver god tillgång till bra kollektivtrafik. Om planeringen av kollektivtrafiken inte ligger i fas med utbyggnaden av området finns en risk att bostäderna blir mindre attraktiva och att bilberoendet kvarstår.

Sköndal och programområdet präglas av gles villabebyggelse, avsaknad av spårtrafik, delvis otillfredsställande kollektivtrafik och avsaknad av ett sammanhängande cykelpendlingsnät, vilket har främjat privatbilismen. Inom programområdet saknas busstrafik och boende och verksamma är hänvisade till hållplatserna på Sköndalsvägen. Kopplingen norrut mot Pepparkaksgränd bör prioriteras för att det ska gå att köra buss genom området, genom Stora Sköndal till bytespunkt Norra Sköndal och vidare till Skarpnäck.

Drift och underhåll

Avtal om överlåtelse av gator och torg som kommer att skötas av trafikkontoret samt av parker, gatuträd och rekreationsstråk som kommer att skötas av stadsdelsförvaltningen behöver träffas med stiftelsen under detaljplanarbetet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är sammantaget positiv till att Stora Sköndal föreslås bebyggas med bostäder och allmän samhällsservice. Det är naturligtvis tråkigt att så många hus kommer att rivras inom området men det är svårt att undvika om marken ska nyttjas effektivare.

Genomförandet ska vara klart år 2035 vilket ger en utbyggnadstakt med cirka 300 bostäder per år. Inom området

finns det flera hundra bostäder som ska bevaras. För boende på stiftelsens område blir det många år med ständigt pågående byggarbete. Förvaltningen anser att det är en fördel om utbyggnadstakten kan forceras. Hammarby sjöstad och Norra Djurgårdsstaden har som mest haft en utbyggnadstakt med 600 bostäder per år vilket borde vara möjligt även här.

I början av programförslaget finns bland annat en referensgrupp redovisad. Förvaltningen vill här påpeka att flera från förvaltningen endast har deltagit på ett startmöte och därför inte kan sägas ha varit med och påverkat programmets innehåll.

Bebyggelse

Bebyggelsens storskalighet bör tonas ner inom vissa områden som exempelvis mot Flatens naturreservat och i delar av Skogsbyn.

På höjden i Skogsbyn, ner mot Mollie Faustmans väg, föreslås hus med sex våningar. Husen på Mollie Faustmans väg kommer därmed att ligga i skugga en stor del av året. Förvaltningen anser därför att antalet våningar måste minska rejält i detta område. Högre hus kan istället uppföras i mer centrala delar av Skogsbyn.

Området Västra Flaten var tidigare med som en del av utbyggnaden av Lilla Sköndal men utgick på grund av markförhållandena. Även om det kan vara tekniskt möjligt att bygga i området så är det sannolikt förenat med mycket höga kostnader. Nu föreslås hus med 14 våningar i direkt anslutning till naturreservatet vilket är en mycket okänslig exploatering. Det är inte lämpligt med hushöjder som når över trädtopparna i detta område. Vi ser då hellre att det tillförs några våningar på husen vid Berga torg som ska bli centrum i Stora Sköndal. Förslaget tar även upp möjligheterna att dra en bilväg mot reservatet vilket också är en märklig prioritering enligt förvaltningen.

Med hänsyn till de kulturhistoriska byggnaderna inom Stora Sköndal anser förvaltningen att det är väl höga hus överlag som planeras. Några våningar lägre är att föredra vilket ger de äldre byggnaderna mer utrymme.

Generellt för Stora Sköndal nämns att bostadsgårdarna ska ha en storlek av minst 20 kvadratmeter per bostad. Det är bättre att främja det kvalitativa innehållet på gårdarna.

Förvaltningen är lite frågande till varför det föreslås ett antal flerbostadshus söder om kvarteret Kafferepet i norra delen av området. Området är parkmark och ligger således utanför stiftelsens område.

Tillitsstruktur

När förslaget kommer till rubriken Tillitsstruktur blir det mycket detaljerat hur området ska fungera. Varje kvarter ska ha en gemensam multifunktionell lokal som kan fungera som samlingslokal men även vara utrustad för specifika funktioner, med exempelvis kök, verkstadsbänk, lekmiljö eller förvaring av maskiner som boende delar på. Delningskultur ska underlättas. Förvaltningen anser att denna typ av idéer bör utformas av de boende och inte behöver tas upp i programmet.

Förskolor

I förslaget föreslås drygt 60 förskoleavdelningar vilket är relevant sett till antalet bostäder. Förvaltningens önskemål är att övervägande delen av förskolorna ska vara friliggande med 6–8 avdelningar på varje. Komplementförskolor, med 4 avdelningar inklusive tillagningskök, kan placeras i bottenvåningar på flerbostadshus. Förvaltningen ser dock svårigheter med förskoleverksamheter som ska dela gård med boende. Av erfarenhet vet vi att det lätt uppstår problem med samnyttjande av utemiljöer.

Många förskolor är placerade i flerbostadshus. Förvaltningen är tveksam till att uteytorna verkligen kommer upp till 20 kvadratmeter per barn på dessa gårdar. Boverkets rekommenderade minimimått på friyta är för övrigt 40 kvadratmeter per barn i förskolan.

Skolor

En kommunal grundskola för 930 elever planeras vid Berga torg. Skolgården omfattar värdefull naturmark som utgör en viktig del av ett spridningssamband. Skolgårdar utgörs vanligtvis av mestadels hårdgjorda ytor, vilket också är det lämpligaste. Naturmarken kommer snabbt att förvandlas och förlora i värde om den används som skolgård.

I det nya bostadsområdet i Stora Sköndal vill förvaltningen gärna att våra erfarenheter kring barn och ungdomar vägs in i planeringsprocessen så att det offentliga rummet stimulerar till

rörelse, social samvaro och att användningen av mark och lokaler maximeras. Förvaltningen föreslår att det vid en skola i området byggs in möjligheter till spontanidrott, lek och rörelse. I närheten placeras en parklek, en fritidsgård och en idrottshall. Fritidsgården bör kunna nyttja lokaler inom skolan.

Fördelen med att bygga en utemiljö där det finns skola, fritidsgård och parklek är att det stimulerar till samarbete mellan de olika verksamheterna. Man får också en utemiljö och spontanidrottsyta som är bemannad med personal en stor del av dygnet. Platsen har förutsättningar att bli en riktigt attraktiv plats för rörelse och spontanidrott som även kan bidra till tryggheten i området.

Förvaltningen är medveten om att detta inte helt stämmer överens med förslaget för placering av olika möteslokaler. Men tanken kan förhoppningsvis vävas in i förslaget om de mötesplatser man vill skapa.

Förslaget att utöka Campus Sköndal med ett vårdgymnasium är en god idé. Fler utbildningsmöjligheter behövs i Farsta stadsdelsområde.

Antalet arbetsplatser förutspås ökas med cirka 1 000 till år 2035. Förvaltningen skulle gärna se att arbetsplatserna blir många fler då det är ett generellt behov för söderort.

Särskilda boenden enligt LSS

Förvaltningen har ett önskemål om en villa för LSS-boende. Villan bör ha fyra lägenheter och den behövs för personer med tilläggshandikapp.

Trafik

Idén med M-hus – hus för möten, miljö och mobilitet – är en bra lösning på parkering av en stor del av områdets bilar. Därutöver ska finnas ett fåtal garage. Men att det skulle fungera helt utan gatuparkering är inte realistiskt. Boende får besök, det kommer leveranser, sopbilar, taxi, färdtjänst, handikapparkering etcetera. Drygt 4 000 bostäder kommer att ge ökad trafik.

Parkeringstalet för bil är lågt, 0,5 per bostad. Cykel-, gång- och kollektivtrafik ska prioriteras vilket är utmärkt. En stor riskfaktor är dock att utbyggnaden av kollektivtrafiken kanske inte blir i den

omfattning som är nödvändigt. För att stärka kollektivtrafiken skulle en ny dragning av tunnelbanan till Sköndal vara önskvärd. Men det är högst osannolikt att detta kan ske i närtid.

Huvudgatan som ska gå genom Skogsbyn via Pepparkaksgränd gör intrång på förskolan Lilla Skogens gård vilket förvaltningen inte accepterar. Det blir en trång och inte särskilt lämplig gata för busstrafik mellan en förskola och Sandåkraskolan. Även radhusområdet vid Pepparkaksgränds vändplan blir påverkat av vägens dragning då den går in över samfällighetens mark.

En ny lokalgata föreslås från Stora Sköndals område till Sköndals centrum. Vägdragningen går över ett mindre område av parkmark och kopplas till Bagarfruvägen. Förvaltningen anser att vägen kan fylla en funktion men det blir en genomfart via bostadsområdet vid Bagarfruvägens vändplan vilket är mindre bra.

Natur och ekologiska samband

Stora delar av området som föreslås bebyggas är mycket naturskönt. Skissen över området visar i flera delar på en alltför hög exploatering som förändrar natur- och landskapsbild på ett alltför genomgripande sätt.

Bebyggelsen utgör barriärer för olika ekologiska spridningssamband och sambanden blir därmed försvagade. Med lägre hus är det möjligt att barriäreffekten blir mindre.

Risken att för många träd fälls under genomförandetiden måste minimeras genom att krav ställs på exploatörerna.

Parker, grönområden och markägoförhållanden

I förslaget nämns att det planeras två stadsdelsparker vilket inte riktigt stämmer. Ett av kriterierna för en stadsdelspark är att den ska omfatta fem hektar. Skogsparken omfattar inte ens två hektar. Strandparken, östra och västra delen, är över fem hektar men den östra delen ligger inom ett område som förvaltningen föreslås arrendera av stiftelsen, vilket inte är aktuellt.

Det kommer att bli ändrade ägarförhållanden för olika typer av mark i området. Stadens trafikkontor tar över gatumark och stadsdelsförvaltningen ansvarar för parkmarken. Förvaltningen avvisar stiftelsens förslag att förvaltningen ska arrendera marken i östra strandparken, Talludden och Johannesberget. Antingen

behåller stiftelsen mark och skötsel eller så blir marken parkmark och förvaltningen får då ansvaret för den.

Förvaltningen noterar att vi står som ansvariga för gatuträd vilket är felaktigt. Ansvaret för gatuträd ligger hos trafikkontoret.

Förvaltningen utgår från att vi blir involverade och mycket delaktiga i utformningen av den mark som omvandlas till parkmark då det är förvaltningen som ska hand om drift och underhåll.

I Farstas parkplan kan konstateras att stadsdelen Sköndal saknar stadsdelspark. Västra och östra Strandparken har tillsammans en yta som motsvarar storleken på en stadsdelspark. Förutsättningen för att strandparken ska bli en stadsdelspark är att det östra området omvandlas till parkmark.

I enlighet med Grönare Stockholm – riktlinjer för planering, genomförande och förvaltning av stadens parker och naturområden – ska en grön oasis finnas inom 200 meter från bostaden. Förslaget visar brist på allmänna parker i delar av Berga Strand, Västra Flaten och Ekbacken. Detta kan leda till ett stort slitage på de små naturmarksområden som sparas för att behålla spridningssambanden.

I förslaget talas om ett kallbadhus, scen, vattenparterri, bastu, odling, tennisbana, skridskobana med mera. Förvaltningen förmodar att detta är exempel på vad området skulle kunna innehålla. Förvaltningen föreslår att kallbadhus, tennisbana och bastu ska skötas genom föreningar eller av idrottsförvaltningen. Övriga funktioner som finns på parkmark behöver förvaltningen vara med och påverka då det är mark som vi ska sköta.

I skissen över Stora Sköndal finns två stora bollplaner. Större bollplaner hanteras av idrottsförvaltningen. Förvaltningen ser annars hellre att det blir flera mindre bollplaner för spontanidrott då små planer brukar användas i större utsträckning.

Nedanför Västra strandparken visas bryggor och ett kallbadhus. Förvaltningen anser att det blir väl många bryggor nere vid Drevviken och att det skulle vara trevligare att behålla den naturliga stranden.

Det är bra att det i förslaget uttalas att skötselplaner ska tas fram av både stiftelsen och förvaltningen för de gröna ytorna.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bilaga

Stadsbyggnämnadens förslag till program för Stora Sköndal