



Handläggare: Per Olof Jägbeck
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 27 595
perolof.jagbeck@gfk.stockholm.se

2004-02-25

Dnr 03-512-3614

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Ändrad detaljplan för område vid Stora Sköndals väg i stadsdelarna Sköndal och Orhem i Stockholm. Remiss av programförslag. Intentionsavtal mellan Stiftelsen Stora Sköndal och staden. Markanvisning till AB Stockholmshem för hyresrätter och till SMÅA AB för bostads-/ alt äganderätt.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss till ändrad detaljplan för område vid Stora Sköndals väg i stadsdelarna Sköndal och Orhem i Stockholm, S-Dp 2002-5897-53.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner intentionsavtal för exploatering mellan Stiftelsen Stora Sköndal och staden.
3. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för hyresrättslägenheter inom stadens markområde vid Stora Sköndal till Stockholmshem på två år.
4. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsrätts-/ alt äganderättslägenheter inom stadens markområde vid Stora Sköndal till SMÅA på två år.
5. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningarna enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Ulf Rönnberg
tf

Bilaga 1: Planprogram

Bilaga 2: Intentionsavtal mellan Stiftelsen Stora Sköndal och staden

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för ny detaljplan för bostadsändamål inom område vid Stora Sköndals väg i stadsdelarna Sköndal och Orhem i Stockholm (bilaga 1). Planarbete har påbörjats med programsamråd. Området beräknas inrymma drygt 750 lägenheter med en sammanlagd bruttoarea på 88 000 kvm. Ca 350 av dessa lägenheter kan byggas på stadens mark.

Det illustrerade förslaget innehåller drygt 500 lägenheter i tvåvåningshus och drygt 250 lägenheter i fyra våningshus. Förslaget omfattar sammanlagt ca 88 000 kvm BTA. Området föreslås innehålla blandade upplåtelseformer med bostadsrätt, äganderätt och hyresrätt samt lokaler för service.

Staden ansvarar för anläggande av allmänna gator och parker och avser att överta den mark som behövs för detta från Stiftelsen Stora Sköndal. Avtal kommer att upprättas i vilket stadens och stiftelsens ansvar och exploateringskostnader regleras. Ett intentionsavtal har upprättats (bilaga 2) som reglerar Stiftelsens och stadens ansvar fram till dess att exploateringsavtal kan tecknas med de kommande byggherrarna.

Kontoret föreslår nämnden att anvisa mark inom stadens ägor för ca 100 hyresrättslägenheter till AB Stockholms hem samt för ca 100 bostadsrätts-/alt äganderättslägenheter till SMÅA AB.

I gällande plan är 12 ha park och ca 22 ha kvartersmark. Förslaget innebär sammantaget att parkmarken utökas med 5 ha till 17 ha och kvartersmarken minskas med 5 ha till 17 ha. Den del av exploateringen på stadens mark som idag är parkmark ersätts av ny parkmark inom stiftelsens område samtidigt som grönstråken stärks. Stora delar av kvartersmarken kommer att också att utgöras av grönytor. Kontoret anser att förslaget innebär en godtagbar avvägning mellan exploateringsnivå och grönkvaliteter. Kopplingen till befintliga rekreationsområden med delvis nya parkstråk tillsammans med grönytor på kvartersmark stärker grönsambanden med omgivande stadsdelar. Den illustrerade exploateringen visar att det går att förena med markparkering utan att denna dominerar stadsbilden om den fullföljs enligt intentionerna. Dock behöver kompensationen för ianspråktagen grön mark studeras ytterligare och bearbetas i kommande planförslag.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

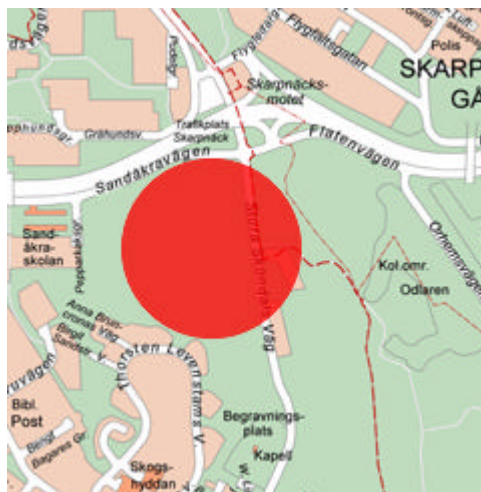
UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för ny detaljplan för bostadsändamål inom område vid Stora Sköndals väg i stadsdelarna Sköndal och Orhem i Stockholm (bilaga 1). Remissen skulle ha besvaras senast den 15 jan 2004 men kontoret har fått anstånd med remissvaret.

Stadsbyggnadskontoret upprättade 1989 ett planprogram för området vid Stora Sköndal i samråd med företrädare för dåvarande fastighetskontoret och Stiftelsen Stora Sköndal. Förslaget omfattade 87 000 kvm BTA motsvarande cirka 800 lägenheter i hus med fyra våningar varav knappt 200 lägenheter i tvåvånings radhus. Förslaget byggde på ett omfattande utredningsmaterial avseende kommunikationer, grönstruktur, landskapsanalys, trädinmätning, markförhållanden, hydrologi, kulturvärden etc. Förslaget remissbehandlades och stadsbyggnadsnämnden godkände kontorets förslag till riktlinjer som i princip innebar fortsatt planering i enlighet med planprogrammet. Därefter avstannade planeringen p g a fastighetskris och en långvarig lågkonjunktur under 1990-talets första hälft samt osäkerhet kring stiftelsens långsiktiga markbehov. Gatu- och fastighetskontoret har sedan dess haft återkommande kontakt med stiftelsen. Området har sedan en längre tid varit föremål för byggherrars intresse. Stiftelsen är nu intresserad av att åter pröva förutsättningarna för att exploatera området. Stiftelsen, gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret är överens om att huvuddelen av det utredningsarbete som genomfördes under slutet av 1980-talet fortfarande är giltigt och kan med viss komplettering, användas som underlag i det fortsatta planeringsarbetet.

Planarbete har påbörjats med programsamråd. Området beräknas inrymma drygt 750 lägenheter med en sammanlagd bruttoarea på 88 000 kvm. Ca 350 av dessa lägenheter kan byggas på stadens mark.



Stiftelsen Stora Sköndal

Stiftelsen Stora Sköndal, som är en ideell stiftelse inom svenska kyrkans ram, utbildar diakoner, kyrkomusiker och socionomer. Stiftelsen har egen diakonal verksamhet i form av vård och omsorg av äldre samt neurologisk rehabilitering. Stiftelsen har cirka 500 anställda.

På stiftelsens mark finns drygt 200 byggnader, som utgörs av bl a sjukhus, kyrka, servicehus för äldre, äldreboende och personalbostäder, friluftsbad för handikappade samt lokaler för utbildning, administration och drift. Stadsplanen från 1964 avgränsade den diakonala verksamheten och tillvaratog de allmänna intressena genom att avsätta delar av stiftelsens mark till park och reservera plats för allmän gångväg genom strandområdet. Härutöver avsattes en tomt för stiftelsens räkning i områdets nordligaste del. Stiftelsens område innehåller för närvarande ca 35.000 kvm BTA administrations-, undervisnings- och vårdlokaler samt 390 lägenheter för personal och äldreboende om totalt ca 35 000 kvm BTA. Samtliga lägenheter upplåts med hyresrätt. Dessutom inrymmer området kyrka, kyrkogård, utomhusbadanläggning mm.

Programområdet

Programområdet omfattar ca 34 ha och är beläget söder om Sandåkravägen och sträcker sig mellan Sandåkraskolan i väster till höjdryggen mot Orhem i öster. Stiftelsen äger c:a 22 ha och staden c:a 12 ha. Marken som föreslås för bebyggelse har samma avgränsning som prövats i tidigare samråd.

Naturmark

Naturen i området består av lövskog, hållmarkstallskog och blandskog. Det finns även ett visst inslag av ädellövträd och våtmarker. Grönkartans sociotopdel visar att planområdet inte har några stora sociala naturvärden. Biotopkartan visar att en stor del av skogen som planeras tas i anspråk är förhållandevis gammal. Särskilda naturvärden bör därför utredas i samband med MKB.

Ianspråktagen mark

Delar av området längs Stora Sköndals väg på stiftelsens mark har sedan decennier tagits i anspråk för olika verksamheter. Sydost om korsningen mellan Sandåkravägen och Stora Sköndals väg upplåts parkmark med tidsbegränsat bygglov för en bensinstation. Inom de norra delarna av stiftelsens mark pågår verksamhet i form av masshantering, upplag och idrottsverksamhet (driving range) också med tidsbegränsade bygglov. Under byggtiden av Södra Länken har området nyttjats för tillfälligt upplag och krosshantering av stenmassor. Delar av stiftelsens mark består av utfyllnadsområden för rivningsmassor från citykvarteren under 1950- och 1960-talen.

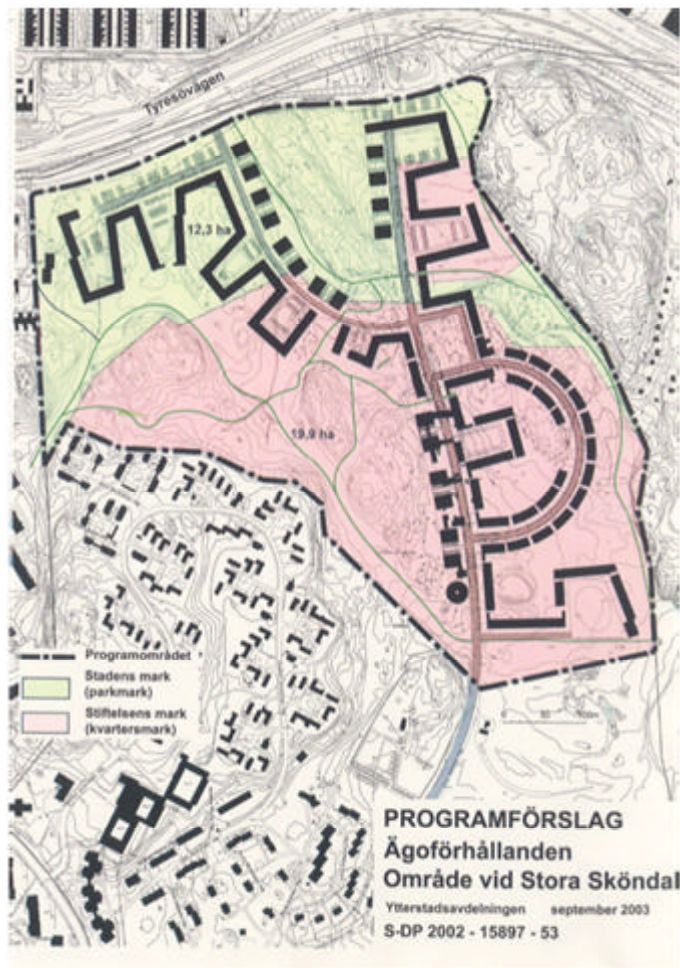
Gällande planer

Programområdet har sedan slutet på 1980-talet varit avsett för exploatering och är markerat som gles stadsbebyggelse på markanvändningskartan i gällande översiktsplan, ÖP-99. För större delen av området gäller stadsplan

Pl 6294 från 1964. Planen anger diakoniändamål på stiftelsens mark och park på stadens mark med Stora Sköndals väg som gatemark. Stiftelsen äger även ett område om 1,7 ha i planområdets nordöstra del, som enligt gällande stadsplan Pl 7521 är avsatt som arbetsområde.

Pågående planläggning

Programområdet ligger i anslutning till föreslaget naturreservat för Flatenområdet. Förslaget godkändes av GFN 17/2 2004 och ska upp i kommunfullmäktige för beslut.



Programförslag

De ekonomiska förutsättningarna för byggande av nya bostäder har förändrats kraftigt sedan 1989. Merparten av bebyggelsen i förslaget från 1989 utgjordes av fyrvånings flerfamiljshus och förutsatte parkeringsdäck för att uppnå den föreslagna exploateringen. Parkeringsdäck och parkering i källargarage är mycket kostsamma och bidrar i väsentlig grad till att driva upp boendekostnaden.

Programmet från 1989 har vidareutvecklats efter dagens förutsättningar. Utgångspunkten nu är att pröva bygga ett attraktivt bostadsområde till rimliga boendekostnader och att bevara värdefull natur och stärka grönsambanden med omgivningen. Stadsbyggnadskontoret har i samråd med gatu- och fastighetskontoret och stiftelsen låtit genomföra parallella

uppdrag med planprogrammet som grund. Förslaget från Brunnberg och Forshed arkitektkontor redovisade en tydligt utvecklad planidé med en tilltalande helhetsgestaltning och valdes ut för att ligga till grund för det fortsatta arbetet. Förslaget visar att det är möjligt att uppnå samma exploateringsgrad som tidigare också när merparten av parkeringen förutsätts ske som öppen markparkering. Bebyggelsen formas utmed vackra och funktionella gator med inspiration hämtad från stadsbyggnadsideal som "trädgårdsstaden" och "hus i park". Kvarterensformerna anpassas så att värdefull natur och växtlighet kan sparas.

Området nås från Sandåkravägen och kopplas ihop med Stiftelsens område i söder. Stora Sköndals väg formas som en serie rum med olika karaktär som avslutas med den befintliga golfanläggningen i söder, som avses vara kvar. Porthuset och bebyggelsen utmed den centrala nord-sydliga höjdryggen föreslås som fyrvånings flerfamiljshus och övrig bebyggelse som tvåvåningshus.

Fyrvåningshusen förläggs i egna kvarter så att de inte skuggar de lägre kvarteren. Det illustrerade förslaget innehåller drygt 500 lägenheter i tvåvåningshus och drygt 250 lägenheter i fyrvåningshus. Förslaget omfattar sammanlagt ca 88 000 kvm BTA. Området föreslås innehålla blandade upplåtelseformer med bostadsrätt, äganderätt och hyresrätt.

Barnstugor, skolor

I programförslaget föreslås en tomt för barnstuga och en för äldreboende. Inga nya skolor planeras. Skolbarn hänvisas till den närbelägna Sandåkraskolan t om årskurs 6. Närmaste högstadieskolor är belägna i Hökarängen respektive Skarpnäck.

Kommersiella lokaler

Lokaler för kommersiell service kan inrymmas i bottenvåningar vid infarten till Stora Sköndals väg. Förutsättningarna för en lågprismarknad av minsta typ med högst 50 p-platser kommer att prövas i projektet.

Parkering

En förutsättning för projektet är att ett tillräckligt antal parkeringsplatser kan byggas på ett miljömässigt attraktivt sätt och vara ekonomiskt genomförbart. Samlade parkeringar häckinramas eller trädplaneras och förläggs så att de på ett positivt sätt bidrar till en levande gatumiljö utan att dominera i gatubilden. Parkeringstalet föreslås med hänsyn till hustyp, läge i staden och avstånd till kollektivtrafik till 1,2 bilplatser per lägenhet. All parkering behöver inte byggas ut från början utan mark kan reserveras i planen och byggas ut vid behov.

Kollektivtrafik

Området passeras av matarbusslinje 181 längs Sandåkravägen som ansluter till tunnelbana i Skarpnäck och Farsta samt till pendeltåg i Farsta Strand.

Miljökonsekvenser

I planprogrammet från 1989 beskrivs rekreation, landskapsvärden, naturmiljö, hydrologi, markutfyllnader, fornlämningsområden, kulturmiljöer, buller och kollektiva kommunikationer. Miljöförvaltningen anser att följande miljöfrågor för det nu aktuella projektet behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet:

- Redovisning av hur värdefull naturmark och grönsamband bevaras samt hur ianspråktagen naturmark kan kompenseras
- Metoder för dagvattenhantering och projektets påverkan på tillrinningen till Drevviken och i viss mån Flatén.
- Kompletterande markundersökningar behöver göras i utfyllnadsområdena avseende markföroreningar för eventuell sanering.
- Störande trafikbuller från Tyresövägen, Sandåkravägen och Flatenvägen.
- En sammanvägning av konsekvenserna ska visa hur planförslaget motsvarar uppställda miljömål och riktlinjer.

Ekonomi och genomförande

Staden ansvarar för anläggande av allmänna gator och parker och avser att överta den mark som behövs för detta från Stiftelsen Stora Sköndal. Avtal kommer att upprättas i vilket stadens och stiftelsens ansvar och exploateringskostnader regleras. Ett intentionsavtal har upprättats (bilaga 2) som reglerar Stiftelsens och stadens ansvar fram till dess att exploateringsavtal kan tecknas med de kommande byggherrarna.

Bullerdämpande skydd behöver uppföras utmed delar av Tyresövägen. Förslaget förutsätter utbyggnad av infrastruktur som ska samordnas med en etappvis utbyggnad av bostadsbebyggelsen.

För att det fortsatta arbetet med detaljplanen skall bli bra föreslår kontoret att markanvisning för ca 200 lgh görs på stadens mark till två byggherrar, en som producerar hyresrätter och ett som bygger bostads- och/eller äganderätter. På så sätt finns det kvar ett utrymme att under den fortsatta detaljplaneprocessen anvisa mark för ytterligare lägenheter på stadens ägor.

Mark för hyreslägenheter skall upplåtas med tomträtt.

För bostadrättslägenheter gäller att byggherren efter fastighetsbildning antingen skall förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark för bostadsrätter till marknadspris eller - för den händelse staden beslutar att upplåtelse med tomträtt skall ske för projekt med bostadsrätt - erhålla marken med tomträtt enligt av kommunfullmäktige beslutade regler som gäller vid upplåtelseavtalets tecknande.

Om kommunfullmäktiges beslut innebär att både försäljning och tomträttsupplåtelse för bostadsrätter är möjlig äger staden rätt att välja om marken ska upplåtas med tomträtt eller säljas.

Förslag till markanvisningar

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Kontoret föreslår nämnden att anvisa mark inom stadens ägor för ca 100 hyresrättslägenheter till AB Stockholmshem.

Kontoret föreslår nämnden att anvisa mark inom stadens ägor för ca 100 bostads-/ alt äganderättslägenheter till SMÅA AB.

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under 3 kvartalet 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med planutställningen, då det också är lämpligt att specificera markanvisningarna till byggherrarna och anvisa resterande mark.

Kontorets synpunkter

I gällande plan är 12 ha park och ca 22 ha kvartersmark. Förslaget innebär sammantaget att parkmarken utökas med 5 ha till 17 ha och kvartersmarken minskas med 5 ha till 17 ha. Den del av exploateringen på stadens mark som idag är parkmark ersätts av ny parkmark inom stiftelsens område samtidigt som grönstråken stärks. Stora delar av kvartersmarken kommer att också att utgöras av grönytor.

Kontoret anser att förslaget innebär en godtagbar avvägning mellan exploateringsnivå och grönkvaliteter. Kopplingen till befintliga rekreationsområden med delvis nya parkstråk tillsammans med grönytor på kvartersmark stärker grönsambanden med omgivande stadsdelar. Den illustrerade exploateringen visar att det går att förena med markparkering utan att denna dominerar stadsbilden om den fullföljs enligt intentionerna. Dock behöver kompensationen för ianspråktagen grön mark studeras ytterligare och bearbetas i kommande planförslag.

Planprogrammet redovisar gatuparkering både på kvartersgator och på genomfartsgatorna Stora Sköndals väg och på den nya gatan mellan denna och Sandåkravägen. Möjligheterna att ha denna typ av parkering på dessa gator får också studeras vidare i det kommande planarbetet liksom övriga tillgänglighetsfrågor.

Behovet av service i form av butiker lokaler för barnstugor, speciallägenheter etc är inte utrett utan får studeras närmare i det fortsatta planarbetet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

SLUT