



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2002-09-10

Handläggare: Åsa Wigfeldt
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 262 83
e-mail: asa.wigfeldt@gfk.stockholm.se

2002-08-19

Dnr: 02-511-2646

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Förslag till utveckling av Skarpa By i Skarpnäcks Gård

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag arbeta vidare med och utveckla Skarpa By i enlighet med de förslag som redovisas i detta utlåtande.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Bebyggelsen inom Skarpa By ägs av staden och förvaltas av gatu- och fastighetskontoret. Frågan om en översyn av området Skarpa By aktualiserades genom ett beslut att fyra av de åtta byggnaderna skulle säljas med inriktning på bostadsändamål. För att exploatera denna del bör den sättas in i ett större sammanhang, vilket möjliggör en högre exploatering inom Skarpa By som helhet. Flera av de byggnader kontoret förvaltar i området är delvis i dåligt skick och svåra att hyra ut då den verksamhet de byggdes för inte längre bedrivs. Mot denna bakgrund är det lämpligt att göra en studie av den framtida utformningen av Skarpa By.

Diskussioner med stadsbyggnadskontoret har resulterat i en översiktlig idéskiss för området. Förslaget innebär att delar av befintlig bebyggelse rivs och ersätts av framför allt bostäder. Eftersom området består av dels obebyggd mark, dels mark med tomma byggnader, dels byggnader med fungerande verksamheter måste utbyggnaden ske i etapper. För delar av området bör planarbetet starta omedelbart.

Förslaget innebär att staden kommer att belastas av rivningskostnader samt kostnader för evakuering av befintliga hyresgäster. Förslaget ger även upphov till intäkter för staden genom markförsäljning alternativt tomträttupplåtelse.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Skarpnäck byggdes ut på 1980-talet. Bebyggelsen omfattar totalt ca 4300 lägenheter, de flesta i flerbostadshus. Skarpnäck är bra anpassat för nya bostäder. Infrastrukturen i området är väl utbyggd. Stadsdelen har bra kommunikationer med tunnelbana och bussar och närhet till rekreationsområden, bl a det planerade Flatenreservatet.

Staden förvärvade Skarpnäcks gård 1922. Skarpnäcks Gård användes redan från början för vårdverksamhet. I slutet på 1960 talet utformades området till ett vård- och rehabiliteringsområde i stor skala med centralkök, tvätteri mm. I dagsläget hyr ett privat vårdbolag, Skarpnäck Care AB, huvudbyggnaden med dess annex, fyra bostadshus samt vissa utrymmen i en av servicebyggnaderna. Servicebyggnaderna är svåra att hyra ut då den verksamhet de byggdes för inte längre bedrivs. Mot denna bakgrund är det lämpligt att göra en studie av den framtida utformningen av Skarpa By.

Arbetet med en översyn av plansituationen för Skarpa By startade i och med ett beslut att koncentrera vårdverksamheten i området till fyra av de åtta bostadshusen. Kontoret hade för avsikt att sälja de fyra tomma byggnaderna för bostadsändamål, vilket skulle minska områdets institutionskaraktär.

Tidigare beslut

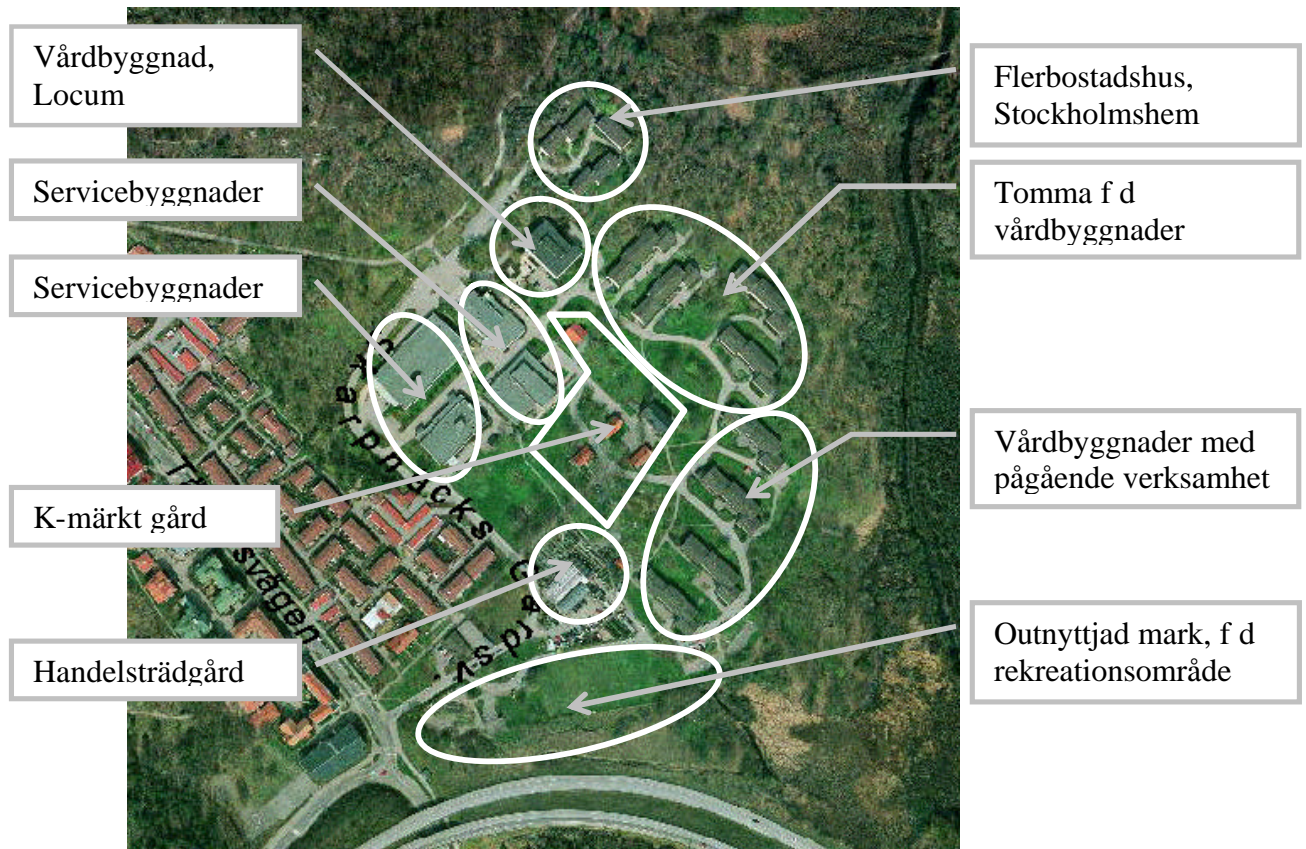
Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 23 maj 2000 att fyra av de åtta bostadshusen skulle säljas.

Beskrivning av Skarpa By

Skarpa By ligger i den nordöstra delen av Skarpnäcks Gård. Bebyggelsen inom Skarpa By ägs av staden och förvaltas av gatu- och fastighetskontoret. Det aktuella området gränsar i sydväst till ett stort radhusområde. Intill detta kommer SMÅA inom kort att uppföra ytterligare tio radhus. I den norra delen äger Stockholmshem tre flerbostadshus och Locum en vårdfastighet.

Det område översynen gäller består av (se även bild på nästa sida):

- ? En gammal, kulturminnesmärkt gård bestående av fem byggnader. Byggnaderna är uthyrda och nyttjas i anslutning till pågående vårdverksamhet.
- ? Åtta bostadshus uppförda i slutet av 1960-talet. I fyra av dessa bedrivs vårdverksamhet, de fyra övriga har varit tomma de senaste åren. Byggnaderna är uppförda i sk blåbetong med radonhalter betydligt över gällande gränsvärden. De fyra tomma byggnaderna är i mycket dåligt skick, en är dessutom eldhärjad. Byggnaderna kan inte utan betydande investeringar iordningställas för permanent verksamhet.
- ? Fyra servicebyggnader ursprungligen byggda som servicelokaler för vårdområdet i form av centralkök, tvätteri, samlingshall m m. I byggnaderna bedrivs lättare industriverksamhet, där finns konstnärsateljéer m m. Byggnaderna har varierande utformning, standard och skick och är under de kommande åren i behov av stora investeringar. Vakansgraden är relativt hög.
- ? En handelsträdgård.
- ? Ett outnyttjat markområde utmed Tyresövägen. Området har tidigare nyttjats i anslutning till vårdverksamheten.



Förslaget

Arbetet startade med diskussioner rörande ändrad användning och försäljning av de fyra tomställda bostadshusen. Byggnaderna skulle rivas och det var aktuellt att diskutera utformningen av ny bebyggelse med stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret anser att en exploatering som endast ersätter de fyra lamellhusen bör vara mycket begränsad för att smälta in i den småskaliga omgivningen. Området tål en hårdare exploatering. En högre exploatering måste dock ske i ett större sammanhang som gör att det nya området skapar sin egen karaktär. Såväl gatu- och fastighetskontoret som stadsbyggnadskontoret är positiva till att studera Skarpa By i ett större perspektiv för att utreda och bereda utrymme för en mer omfattande exploatering. Kontoren anser också att stadsdelen skulle må bra av ett tillskott av bostäder.

Kontoren har tillsammans gjort en första analys av områdets förutsättningar och möjligheter. En exploatering måste ske med stor varsamhet och vara anpassad till och ta tillvara områdets stora naturvärden. Den kulturhistoriskt intressanta gårdsbildningen samt miljön runt gården måste bevaras. Det skulle vara positivt för miljön i Skarpa By om servicebyggnaderna kunde evakueras och industriverksamheten koncentreras till det redan etablerade industriområdet, samtidigt som den naturnära marken friställs för bostadsändamål. Ett par av de befintliga servicebyggnaderna innehåller lokaler som kan vara användbara, t ex för boendeservice i någon form, i samband med att ny bostadsbebyggelse tillkommer. Handelsträdgårdens placering bör också diskuteras.

Diskussionerna har lett fram till en mycket översiktlig strukturplan för områdets framtida användning, se nedan. Förslaget innebär att delar av den befintliga bebyggelsen rivs och ersätts av framför allt bostäder. Eftersom det pågår verksamheter i byggnaderna är det inte möjligt att genomföra exploateringen i en enda etapp. Med en genomtänkt plan för hela området är det dock möjligt att redan nu ta ställning till en exploatering som både med avseende på utformning och exploateringsgrad är anpassad till framtida utbyggnad av hela området. Varje etapp kommer på detta sätt att ingå i ett större sammanhang.

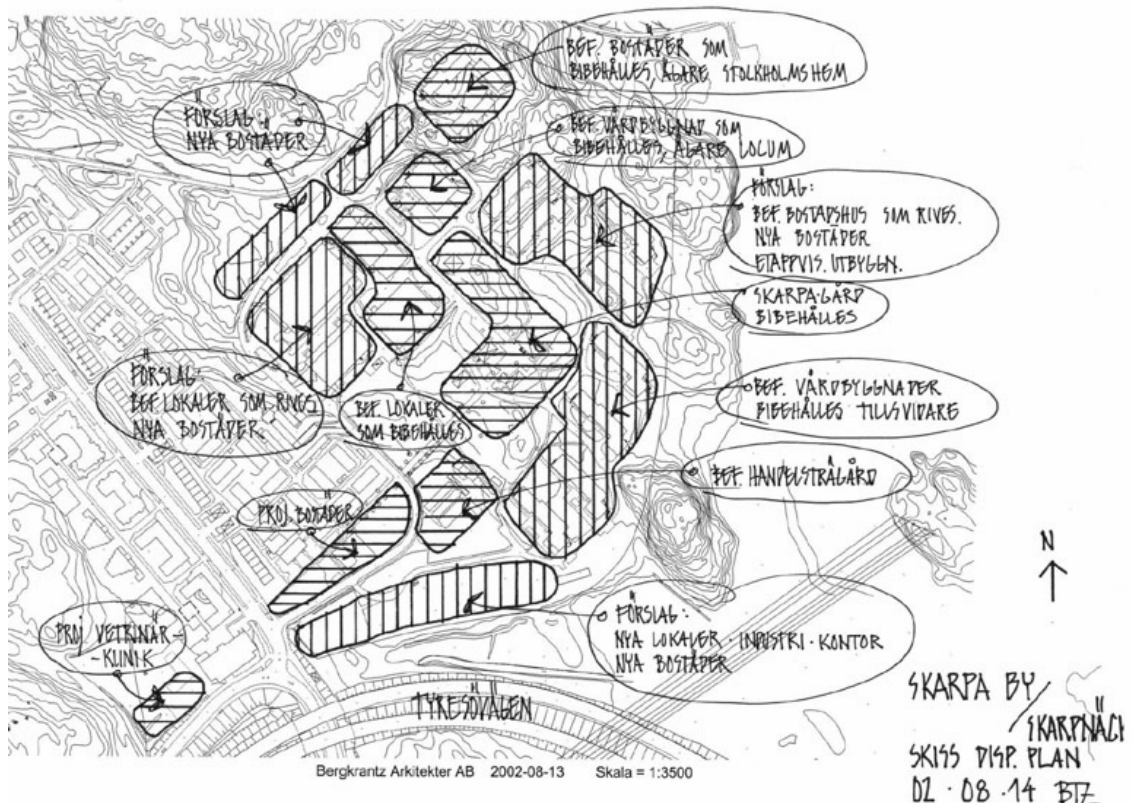
Exploateringsprocessen för etapp ett kan starta omgående samtidigt som kontoren arbetar vidare på en mer detaljerad utformning av hela Skarpa By. Gat- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret är överens om att fortsätta diskussionerna bl a rörande formerna för det fortsatta planarbetet i området.

Arbetet med att utveckla området föreslås ske i följande etapper (se idéskiss nedan):

1. Arbetet med att exploatera området där de fyra tomställda byggnaderna ligger startar omgående. Inom detta område föreslås bostäder. Marken säljs och planarbete påbörjas.

Arbetet med att exploatera markområdet invid Tyresövägen startar omgående. Området är dock påverkat av vägtrafikbuller vilket måste beaktas. Inom detta område föreslås industri, kontor eller bostäder, t ex ett gruppboende.

2. Delar eller hela den gamla servicebebyggelsen evakueras, rivs och ersätts med bostäder. En avveckling av industriverksamheten kommer att ge området en mer trivsam karaktär.
3. De fyra södra bostadshusen bör vara kvar eftersom dessa inrymmer fungerande vårdverksamhet. Om dessa på sikt rivs kan de ersättas av andra vårdlokaler, bostäder mm.



Underhand som diskussionerna mellan gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret pågått har vårdbolaget Skarpnäck Care AB inkommit med önskemål om att förvärva ett antal byggnader samt delar av markområdet. En utredning av verksamhetens lokalbehov får ske i samband med det fortsatta arbetet.

Tidplan

Området består av dels obebyggd mark, dels mark med tomma byggnader, dels byggnader med pågående verksamheter. En utbyggnad enligt strukturförslaget som omfattar hela Skarpa By ligger troligen inom en period av fem till tio år, beroende på vilken utformning och omfattning det slutliga förslaget får. För delar av området bör planarbetet kunna starta omedelbart.

Konsekvenser

Förslaget innebär att ett antal byggnader måste rivas vilket ger upphov till kostnader för staden. Verksamhet pågår i delar av de servicebyggnader som förslås rivas, varför staden kan belastas av evakueringskostnader för befintliga hyresgäster. Eventuellt kan befintliga hyresgäster erbjudas andra lokaler i stadens bestånd eller inom Skarpnäcks industriområde. Exploateringen ger även upphov till betydande intäkter för staden i form av intäkter från markförsäljning alternativt tomträtsavgälder.

Området har stora naturvärden. En exploatering måste ske varsamt och ta till vara och utveckla de stora natur- och miljökväliteer området erbjuder.

Såväl de ekonomiska som miljömässiga konsekvenserna av förslaget måste utredas vidare.

Kontorets synpunkter och förslag

En översyn och utveckling av Skarpa By leder till att området får en bättre utformning som tar tillvara områdets stora kvalitéer och tillskapar många bostäder. Utvecklingen sker inom ett område som huvudsakligen är taget i anspråk för annan bebyggelse och verksamhet. Skarpnäck har förlorat stora delar av den boendeservice som fanns när området var nytt. En utveckling av området med kompletterande bebyggelse gör att underlaget för service i området förbättras. De byggnader kontoret förvaltar i området är delvis i mycket dåligt skick och en översyn av framtida nyttjande av området är nödvändig. Stockholmshem har ett mindre bostadsområde i den norra delen av området. Denna bebyggelse kommer att påverkas positivt av att området ändrar karaktär från verksamhetsområde till bostadsområde samt av att komma in i ett större sammanhang.

Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att arbeta vidare med och utveckla Skarpa By i enlighet med de förslag som redovisas i detta utlåtande.

SLUT