



Handläggare: Maj Simonsson-Cyrus
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 281 08
maj.simonssoncyrus@gfk.stockholm.se
Dnr 2002-512-03625

2002-11-22

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Programförslag för bostäder och upprustning av Skärholmsdalen vid Skärholmens Gårdsväg i Skärholmen

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner programmet för bostäder och upprustning av Skärholmsdalen vid Skärholmens Gårdsväg i Skärholmen.
2. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar till stadsbyggnadskontoret.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2001-09-21 markanvisning till HSB Bostad efter anbudstävling för bostäder på bollplanen vid Ekholmsvägen-Skärholmens Gårdsväg i Skärholmen. Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med HSB utarbetat ett programförslag för ca 160 bostäder. Programmet innehåller vidare en upprustning av Skärholmsdalen med rensning av Skärholmsbäcken samt anläggande av damm. Synpunkter på programmet skall lämnas till stadsbyggnadskontoret senast 2002-12-20.

De 160 nya bostäderna fördelar sig på 4 punkthus i 6-7 våningar med 87 lgh samt rad- och kedjehus i två våningar med 73 lgh. Punkthusen innehåller

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2002-12-17\Tjut\31.doc

Bilaga 1: Beskrivning av programförslag, Stadsbyggnadskontoret 2002-10-25.
(11 sidor)

Bilaga 2: Samrådsredovisning, Stadsbyggnadskontoret 2002-11-06. (2 sidor).

lägenhetstorlekar om 1-3 rok och tvåvåningsbebyggelsen 3-5 rok. Stor vikt har lagts vid att de nya bostäderna skall stämma med stadsdelens planering, vara attraktiva för området och motsvara efterfrågan på bostäder.

Punkthusen uppförs i slänten mot Ekholmsvägen och låghusbebyggelsen nordväst om dessa vid Skärholmens Gårdsvägs entré till Skärholmsdalen. För att förstärka den småskaliga bostadsmiljön och inrama området föreslås att åtta kedjehus uppförs på gångvägsområdet samt del av naturmark längs Skärholmens Gårdsvägs nordvästra sida. Parkvägen läggs om att gå intill vägen. Bebyggelsen blir en motvikt mot den platta bollplanen med dess slänter samt befolkar och indirekt bevakar entrén mot Skärholmsdalen.

Skärholmens Gårdsväg, som utläggs till gatumark i planen, sträcker sig ner till Skärholmens Gård och Mälarstranden. Ändringen till gatumark syftar till att förbättra den idag provisoriska väglösningen till Skärholmens Gård och båtbyggarna, men vägen skall fortfarande vara av enkel karaktär. En parkering nära koloniområdet utläggs även den till gatumark för att reglera nyttjandet av parkeringen.

Som ersättningsläge för bollplanen har Idrottsförvaltningen föreslagit en konstgräsplan nära Sättra bollplan vid Björksättravägen. Ett annat alternativ som kan genomföras snabbare är en konstgräsplan vid Vårbergs idrottsplats vid Vårbergsvägen. Två enklare bollplaner finns för spontanidrott, som förvaltas av stadsdelsförvaltningen; den större är Lillholmsskolans bollplan som har omklädningslokaler, den mindre är en enkel bollplan öster om Äspholmsvägen.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2001-09-21 en markanvisning till HSB för nya bostäder på bollplanen vid Ekholmsvägen-Skärholmens Gårdsväg i Skärholmen. HSB hade lämnat det förmånligaste anbudet i en anbudstävling och markanvisningsavtal har träffats med bolaget baserat på 1500 kr/m² BTA. Förslaget är hittills det enda projektet som kunnat vidareutvecklas i den sk gluggutredningen för stadsdelsnämndsområdet.

Stadsbyggnadskontoret har remitterat ett förslag till program där synpunkter skall lämnas senast den 20 december 2002. Programmet redovisar en utbyggnad med ca 160 bostäder och en översyn och upprustning av Skärholmsdalen. I enlighet med nämndens beslut vid markanvisningen föreslås också ersättningar för bollplanen, som tas i anspråk för bebyggelsen.

Analys

Bostäderna

Stor vikt har lagts vid att de nya bostäderna skall stämma med stadsdelens planering, vara attraktiva för området och motsvara efterfrågan på bostäder.

Sammanlagt föreslås 160 nya bostäder, fördelat på 4 punkthus i 6-7 våningar med 87 lgh samt rad- och kedjehus i två våningar med 73 lgh. Punkthusen innehåller lägenhetstorlekar om 1-3 rok och tvåvåningsbebyggelsen 3-5 rok. Programmet redovisas närmare i stadsbyggnadskontorets beskrivning daterad 2002-10-25, se bilaga 1.

De fyra punkthusen uppförs i slänten vid Ekholmsvägen. På bollplanen nordväst om dessa uppförs radhus. Parkeringen löses genom garagelängor samt markparkering. På nordöstra sidan av Skärholmens Gårdsväg invid Vårholmsbackarna uppförs 8 kedjehus på gångvägsområdet samt en mindre del av naturmark. Gångvägen dras om att gå längs Skärholmens Gårdsväg. Ny vattenledning läggs i Skärholmens Gårdsväg och ersätter den ledning som idag går i gångvägen och som är i behov av viss reparation.

Skärholmsdalen

Skärholmsdalen sträcker sig från Björksätravägen i öster till Skärholmens Gård vid Mälaren i väster. Området är utlagt som naturmark fränsett Skärholmens Gård, Dalholmen 1 (scoutstugan) som är kvartersmark och två koloniområden som är specialområde. Vid Mälarstranden finns en brygga för båttrafik samt bryggor för fritidsbåtar. Idrottsförvaltningen ansvarar för upplåtelseerna av bryggorna och för sjöstugorna intill.

Skärholmens Gård är i stadens ägo och förvaltas av fastighetsförvaltningen som hyr ut gården. Idag saknas allmän väg till Skärholmens Gård. Gården används idag för konferenser, privata sammankomster och fester. För att komma ner till båtbyggarna måste man idag köra genom den gamla trädgården till gården. Kontoret föreslår därför att befintlig väg utläggs som gatumark ända ned till Mälarstranden. Skärholmens Gårdsväg skall för sträckan genom dalen ha samma enkla vägstandard som idag, dvs ca 6 meters bredd utan kantsten.

Parkeringen nära koloniområdet som serverar friluftsområdet och gården upprustas och utläggs till gatumark, vilket också förbättrar tillsynsmöjligheterna.

Skärholmsbäcken skall rensas och få ett svagt slingrande lopp, vidare skall en damm anläggas. För bättre vattenflöde i bäcken och till dammen skall dagvatten och takvatten föras från den nya bebyggelsen. Vegetationen skall gallras i dalen och gångvägarna kompletteras och förbättras. Arbetet med upprustningen av Skärholmsdalen ingår i ytterstadssatsningsprojektet ”Mer vatten i Skärholmen” och påbörjas under år 2003. Se karta tillhörande beskrivningen.

Ersättningslägen för bollplanen

Idag finns fyra bollplaner i närområdet. Den minsta och enklaste ligger öster om bebyggelsen vid Äspholmsvägen nära Skärholmsvägen och förvaltas av stadsdelsförvaltningen. Den har enkel standard och omgärdas av ett högt nätstaket, men kan användas för spontanidrott. Gångväg från projektet ca 750 meter.

Vid Lillholmsskolan finns en mindre bollplan tillhörande skolan. Intill bollplanen finns en gymnastik- och omklädningsbyggnad. Bollplanen förvaltas av stadsdelsförvaltningen och kan användas för spontanidrott. Avstånd till projektet ca 500 meter.

Vid Björksättravägen finns Sättra bollplan, som är en viktig anläggning för flickfotboll på klubbnivå. Anläggningen drivs av Idrottsförvaltningen och har omklädningsbyggnader. Idrottsförvaltningen har föreslagit att en ny bollplan med konstgräs uppförs nära nuvarande som ersättning för Skärholmens bollplan. Avstånd från projektet ca 700 meter.

Ett fullvärdigt alternativ till en ny plan vid Sättra bollplan har föreslagits av Idrottsförvaltningen genom utökning av Vårbergs idrottsplats söder om Vårbergsvägen med en konstgräsplan. Denna kan iordningställas tidigare än Sättraalternativet som berörs av "Trafik- och exploateringsutredning för Skärholmsvägen", som återremitterats till kontoret för komplettering. Avstånd från projektet är ca 1500 meter.

En fortlöpande översyn av idrottsmöjligheterna bör göras för att aktualisera dessa och komplettera med nya sporter. Särskilt bör flicksporten uppmärksammas, där idag stallet i Sättra och Sättra bollplan är de viktigaste anläggningarna.

Övrig parkmark

Parkområden mellan vägar och bebyggelse intill bebyggelseområdet kommer att ses över för en uppstädning, komplettering och plantering. Parkytan söder om Vårholmsbackarna kan användas som en mindre gräsplan för olika bollekar efter viss upprustning och skyddsplantering mot närliggande bostäder. En översyn av närområdena bör göras för att stimulera olika utelekar inte minst vintertid, exempelvis pulkabackar och skidbackar för mindre barn, då det finns många slänter i området.

Samråd

Samrådsmöte hölls den 6 nov 2002. Synpunkterna redovisas i bilaga 2.

Konsekvenser

-ekonomiska

Den exakta bruttoarean har inte beräknats i detta tidiga skede men har uppskattats till drygt 15 000 m² BTA. Intäkterna uppgår därmed till ca 23 mnkr. Stadens kostnader för mark- och gatuarbeten blir ca 8 mnkr och för upprustningen av Skärholmsdalen ca 5 mnkr. En ny konstgräsplan vid Sättra bollplan beräknas kosta ca 5 mnkr och alternativa förslaget vid Vårbergs IP ca 8 mnkr. Parkeringar och tillfarter till bollplanerna ingår ej i beräkningen. Närmare beräkningar utförs när projekten fastlagts.

-miljö

Punkthusen uppförs i slänten mot Ekholmsvägen som smalnas av för angöring och trädplantering. En målsättning är att få en trevlig entrémiljö samt att dämpa hastigheten på biltrafiken förbi byggnaderna. Radhusen på

bollplanen läggs i en trädgårdsmiljö med entrégata från Skärholmens Gårdsväg, genom området, fram mot en större trappa till Ekholmsvägen.

De åtta kedjehusen på nuvarande gångvägsområdet föreslås som motvikt till den uppfyllda bollplanen och som inramning av området. Bebyggelsen bedöms utgöra ett värdefullt tillskott i bostadsmiljön och stora ansträngningar har gjorts att förlägga största delen av bebyggelsen inom gångvägsområdet. Dessutom bidrar kedjehusen tillsammans med övrig bebyggelse i projektet till områdets bevakning och befolkning av entrén mot Skärholmsdalen. Detta skall vara den enda bilvägen till friområdet, och smitvägar längs gångvägarna bör fortlöpande ses över och stängas av.

Skärholmsdalens upprustning och en upprensning av Skärholmsbäcken, damm mm är viktigt för områdets status och för alla användare av friområdet. Naturmarken bör återställas där oattraktiva uppfyllningar gjorts i tidigare skeden.

-måluppfyllelse

Bebyggelsen i stadsdelen Skärholmen har en stor andel flerbostadshus av typen skivhus. Den dominerade upplåtelseformen är hyresrätt. Radhus, kedjehus och villor med äganderätt finns i utkanterna av stadsdelen. Andelen bostadsrätter, som är en viktig ekonomisk länk för byten mellan de olika bostadstyperna, är mycket låg varför de 160 nya bostadsrätterna i olika husstyper blir ett litet men viktigt tillskott. Flyttningsundersökningar har påvisat att man helst vill bo kvar i närområdet när man behöver byta bostadsstorlek eller bostadsform. I radhusområdena finns en åldrande befolkning som behöver bostäder med högre servicegrad och tillgänglighet. Ytterligare ca 70 bostäder (hyresrätter) med god tillgänglighet planeras av Stockholms hem nära bergbanan vid Ekholmsvägen. Programförslaget ~~GRN 2003-06~~ 11.

Upprustningen av Skärholmsdalen samt en ökning av tillgängligheten på gångvägar mm beräknas fullt ut kunna genomföras då vissa funktioner är viktiga även för de nya bostäderna och därigenom kan finansieras i projektet.

- näringsliv och jobb i regionen

Skärholmen och Kungens Kurvaområdet är viktigt för näringslivet på orten och även för ett större omland. Företagen i området sysselsätter många personer inom handel, transporter, utbildning och administration. Områdets utveckling beräknas fortsätta och ge möjligheter till arbete med många olika yrkesinriktningar.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner programförslaget och överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar till stadsbyggnadskontoret.

Kartan på nästa sida

Vit linje = bostadsprojektet
Gul linje= gatumark o parkeringsplats

