



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-04-13

Handläggare: 2004-03-25
Karl Ingelstam
Region Ytterstad, Markbyrån
Tfn: 508 264 78
karl.ingelstam@gfk.stockholm.se

Maj Simonsson-Cyrus
Region Ytterstad, Markbyrån
Tfn: 508 281 08
maj.simonssoncyrus@gfk.stockholm.se

Dnr: 2003-511-2242

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisningar för bostäder inom Skärholmens stadsdelsnämnds-
område till HSB, NCC, Stockholmshem och Svenska Bostäder.
Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kontorets redovisning av kommande arbete med bebyggelse-, trafik- och grönstruktur inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde.
2. Nämnden anvisar mark till Svenska Bostäder AB för hyresrätter i stadsmässiga lägen, 65 lgh vid Skärholmsvägen i Bredäng och 100 lgh vid Vårbergsvägen och Storholmsbackarna i Skärholmen och Vårberg, i naturnära lägen, 40 lgh vid Örsätrabacken i Sätra, 35 lgh vid Sättraravsvägen i Sätra, 50 lgh vid Ekholmsvägen i Skärholmen.
3. Nämnden anvisar mark till Stockholmshem för hyresrätter i stadsmässiga lägen, 80 lgh vid Skärholmsvägen-Aspsättravägen i Sätra och 75 lgh vid Bredängs centrum, i naturnära lägen, 50 lgh vid Ålgrytevägen i Bredäng och 50 lgh vid Stora Sällskapetets Väg i Bredäng.

Bilaga 1: Ortofoto; Förslag till byggrätter i Sätra-Bredäng och Skärholmen-Vårberg.

Bilaga 2: Anläggningar i friområdet Sätorskogen-Skärholmsdalen.

Bilaga 3: Pågående planering för bebyggelse i Skärholmsområdet.

Bilaga 4: Tidig miljöbedömning: handläggningsblanketter för resp. område

Bilaga 5: Skärholmsvägen, förslag till program för fördjupad utredning rörande vägombyggnader vid framtida exploateringar.

Bilaga 6: Förslag från boende i stadsdelsnämndsområdet.

4. Nämnden anvisar mark till HSB för bostadsrätter och småhus i stadsmässiga lägen, 80 lgh vid Skärholmsvägen i Sättra och 75 lgh vid Bredängs centrum, i naturnära lägen, 75 lgh vid Ålgrytevägen i Bredäng och 35 lgh vid Sättravarvsvägen i Sättra.
5. Nämnden anvisar mark till NCC för bostadsrätter och småhus i stadsmässiga lägen, 65 lgh vid Skärholmsvägen i Bredäng och i naturnära lägen, 50 lgh vid Stora Sällskapets Väg i Bredäng, 40 lgh vid Örnsättrabacken i Sättra samt 75 lgh vid Ekholmsvägen i Skärholmen.
6. Nämnden uppdrar åt kontoret att träffa markanvisningsavtal för ovan nämnda anvisningar.
7. Nämnden godkänner kontorets förslag till lokalisering av ny stall- och ridanläggning till Sättraberg i Sättra.
8. Nämnden godkänner kontorets redovisning av övriga möjliga bebyggelselägen och ger kontoret i uppdrag att snarast återkomma med förslag till markanvisningar av dessa.
9. Nämnden godkänner investeringsutgifter för fortsatt utrednings- och programarbete inom en ram av 10 mnkr (inriktningsbeslut).
10. Nämnden hemställer att stadsbyggnadsnämnden intensifierar arbetet med naturreservatsbildningen i Sättraskogen.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Skärholmsområdet har enligt Regionplane- och Trafikkontoret en potential att utvecklas till en regional kärna i sydvästområdet. Utredningar som Vision Söderort och även stadens Förstudie, genom parallella uppdrag till tre arkitektkontor, visar att det finns en utvecklingspotential för området. Utredningarna visar att det är viktigt, att förutom satsningar på handelscentrum och kommersiella exploateringar i Kungens Kurva och Skärholmens centrum, även är viktigt att utveckla stadsdelsnämndsområdets många kvaliteter som det natur- och sjönära läget kan ge möjlighet till. Därtill har påtalats vikten av att förhindra att segregationen ökar genom att se över befintliga bostadsmiljöer, allmänna platser och tillskapa nya och attraktiva bostäder inom stadsdelsnämndsområdet. En kraftfull och planerad satsning, bl.a. genom ny bostadsbebyggelse har stor betydelse för områdets utveckling.

Ett övergripande mål i staden är att skapa förutsättningar för 20 000 nya bostäder under perioden 2003-2006. De genomförda parallella uppdragens viktigaste uppgift var att visa hur ny bostadsbebyggelse kan planeras för att bidra till en positiv social utveckling i stadsdelarna. Fyra bostadsbolag har deltagit i arbetet med bostadsutvecklingen och gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2002-09-10 (Dnr 02-511-2470, § 45) att ge Svenska Bostäder, Stockholmshem, HSB och NCC en tidig, ej geografiskt angiven, markreservations för bostadsbebyggelse i stadsdelarna Bredäng - Sättra - Skärholmen - Vårberg.

De fyra byggherrarna erhåller i ovanstående beslut en procentuell tilldelning av det totala antalet byggrätter inom området. De byggrätter som enligt samarbetsavtalet inte fördelas till de fyra byggherrarna föreslås i ett senare skede fördelas till i huvudsak andra byggherrar som ansökt om markanvisning i området. Nämnden godkände 2003-12-09 redovisningen av de parallella uppdragen och gav samtidigt kontoret i uppdrag att skyndsamt återkomma med ställningstaganden till de tre parallella uppdragen samt förslag till naturreservatsbildningar i Sätterskogen och därtill föreslå markanvisningar.

Parallellt med fortsatt utredningsarbete för bostadsutbyggnaden i stadsdelarna arbetar stadsbyggnadskontoret tillsammans med berörda förvaltningar med kommunfullmäktiges uppdrag för att ta fram ett underlag för naturreservatsbildning av Sätterskogen. Handläggningsordningen är att stadsbyggnadskontoret är ansvarig för reservatsbildningen och gatu- och fastighetsnämnden kommer att få yttra sig i frågorna när de aktualiseras av stadsbyggnadsnämnden.

Kontoret föreslår att anläggningar och byggnader i området som kan förväntas ändras under närliggande tid och behöva upprustas och/eller kompletteras för att kunna bevaras inte skall ingå i reservatet. Nya mötesplatser och målpunkter behöver utvecklas för att stärka områdets attraktivitet.

Kontoret redovisar i detta ärende en första omgång av förslag till markanvisningar till Svenska Bostäder, Stockholmshem, HSB och NCC. Kontoret avser snarast att återkomma till nämnden med ytterligare förslag till markanvisningar.

Markanvisning sker enligt principerna i stadens markanvisningspolicy och gäller under två år från nämndens beslut. Hyresrätter och bostadsrätter skall upplåtas med tomträtt och småhusmark skall försäljas till marknadspris.

I den utredning som gjorts av Temaplan framhålls att det är viktigt att de markanvisningar som görs i ett första skede blir attraktiva, och att de bostäder som uppförs ger en positiv bild av det som sker i stadsdelarna och därmed fungerar som draghjälp för det fortsatta bostadsbyggandet.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår kontoret att de fyra byggherrarna vardera erhåller markanvisningar både i stadsmässiga lägen och i attraktiva naturnära lägen.

För de lägen som redovisas utefter Skärholmsvägen erfordras att denna byggs om till stadsgata med gång- och cykelbanor, trädplanteringar etc. Dagens genomfartstrafik från Bredäng-Mälardalshöjden och trafiken till industriområdet kan genom byggande av en cirkulation vid Bredängsmotet komma direkt ut på E4/E20 eller komma direkt till industriområdet utan att köra på Skärholmsvägen.

Totalt redovisas bostadslägen för ca 1700 byggrätter varav de fyra byggherrarna enligt ovanstående avtal skall ha minst 1050 byggrätter. Övriga byggrätter avses anvisas inom kort i kommande ärende om markanvisningar. Markanvisningarna kommer att delas upp

på ett flertal planområden med olika tidsplaner. De som inte är beroende av stora infrastrukturella förändringar beräknas kunna erhålla färdig detaljplan våren 2006 under förutsättning att planarbetet kan startas omgående. Handläggningsblanketter för tidig miljöbedömning har framtagits för de områden som anvisas i ärendet.

De nya bostadsmiljöerna skall medverka till att öka områdets stabilitet samt möjligheten att finna en bostad i rätt storlek och prisnivå. Det ska också vara möjligt att göra bostadskarriär på hemorten. För den naturmark som tas i anspråk skall förslag till kompensation redovisas i de kommande planutredningarna. I arbetet med ytterstads-satsningen har synpunkter från boende inhämtats. Synpunkterna innehåller kritik men också förslag på förbättringar av naturområden och bostadsmiljöer. Fortsatt samråd med övriga förvaltningar erfordras för framtagande av program och planer.

Mot bakgrund av vad som ovan framförts föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner redovisningen i detta utlåtande av kommande arbete med bebyggelse-, trafik- och grönstruktur inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Nämnden föreslås vidare hemställa att stadsbyggnadsnämnden intensifierar arbetet med naturreservatsbildningen i Sätmaskogen.

Kontoret föreslår också att nämnden godkänner, dels redovisningarna och förslagen till markanvisningar och lokaliseringen av nytt stall och ger kontoret i uppdrag att inleda utredningar för bostadsutbyggnaden samt träffa markanvisningsavtal med de fyra byggherrarna. Nämnden föreslås vidare godkänna kontorets redovisning av övriga möjliga bebyggelselägen och ge kontoret i uppdrag att snarast återkomma med förslag till markanvisningar. Nämnden föreslås godkänna investeringsutgifter för utrednings- och programarbete inom en ram av 10 mnkr i avvaktan på genomförandebeslut.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stockholms stad har i flera sammanhang valt att fokusera på Skärholmens utveckling. I vision för Söderort ges Skärholmens stadsdelsnämndsområde tillsammans med Kungens Kurva positionen som ett av tre mycket viktiga framtida utvecklingsområden. Anledningen till detta är att nya arbetsplatser och bostäder bedöms kunna ge särskilt stora positiva effekter och mervärden för stadsdelsnämndsområdet. Anledningen är också att fortsätta att strategiskt utveckla de många attraktiva fördelar dessa stadsdelar har i form av natur- och sjönära läge, närhet till kultur och handel samt bidra till en positiv mångkulturell utveckling.

Stadens majoritet har härutöver angett att ett av de viktigaste målen för mandatperioden är att skapa förutsättningar för 20 000 nya bostäder i Stockholm.

För att påbörja arbetet med utvecklingsområde Skärholmen fattade gatu- och fastighetsnämnden den 10 september 2002 (Dnr 02-511-2470, § 45) beslut om att ge Svenska Bostäder, Stockholmshem, HSB och NCC en tidig ej geografiskt utpekad markreservation för bebyggelse i Bredäng - Sättra - Skärholmen - Vårberg.

Eftersom antalet byggrätter i detta tidiga skede var svårt att uppskatta konstruerades avtalet så att de fyra byggherrarna får en procentuell tilldelning av det totala antalet byggrätter som blir aktuellt. Ett samarbetsavtal tecknades också mellan dessa byggherrar, gatu- och fastighetskontoret samt stadsbyggnadskontoret om att genom

parallella uppdrag ta fram en förstudie av stadsdelsgruppen. De byggrätter som enligt samarbetsavtalet inte fördelas till de fyra byggherrarna föreslås i ett senare skede fördelas till i huvudsak andra byggherrar som ansökt om markanvisning i området.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 9 december 2003 redovisningen av de parallella uppdrag som utförts i stadsdelsnämndsområdet, och gav samtidigt kontoret i uppdrag att skyndsamt återkomma med ställningstaganden till de tre parallella uppdragen samt förslag till naturreservatsbildningar i Sätmaskogen och därtill föreslå markanvisningar.

Kontoret redovisar i detta ärende förslag till en första omgång markanvisningar till Svenska Bostäder, Stockholmshem, HSB och NCC, samt ett förslag till avgränsning av kommande naturreservat i Sätmaskogen. Kontoret avser att snart återkomma till nämnden med ytterligare förslag till markanvisningar inom området.

Skärholmens stadsdelsnämndsområde idag

Centrumpunkten i området är Skärholmens Centrum med förlängning över till Kungens Kurvaområdet med sin volymhandel. Idag präglas området av den barriär som trafikområdet för E4/E20 skapar mellan de två för handel viktiga områdena. Förbifart Stockholm, som föreslås utgå från Skärholmen, skulle kunna bli mycket värdefull för handelsområdena under förutsättning att barriären mellan områdena minskas och att inte Förbifartens påfarter/avfarter ytterligare förstärker uppdelningen.

En utredning om ”Förtätning och trafikförsörjning av området Kungens Kurva – Skärholmen” har inletts i samarbete mellan staden och Huddinge kommun för att ta fram trafiklösningar för de tillkommande trafikfunktionerna, inklusive snabbspårväg, samt för området som helhet. Utredningen skall visa på exploateringsmöjligheter för ytor som kan frigöras i trafikområdet och sammanlänka områdena fysiskt. Den nya exploateringen skall även stimulera den ekonomiska tillväxten i området och hjälpa till att finansiera vägomläggningarna.

I de parallella uppdragen har även redovisats möjligheterna till en sammanlänkning av Sätmaskogen och Skärholmen från Björksätmaskövägen till Skärholmsplan med ny struktur och utbyggnad i en för stadsdelsnämndsområdet mycket central punkt, i omedelbar närhet till Skärholmens centrum. Kontoret anser en sådan sammanlänkning angelägen då stadsdelarna idag är strikt separerade. Idén bör därför studeras vidare då Kungens Kurva – Skärholmsutredningen kommit ett steg längre. Kontoret anser det viktigt att de centrala punkterna i stadsdelsnämndsområdet utreds ingående då de är mycket viktiga för hela områdets framtida utveckling och status.

Det nämnda utvecklingsområdet kring Skärholmens Centrum finns markerat med orange färgmarkering på ortofotot i **bilaga 1**.

Ett av syftena som framförts i de parallella uppdragen är att bryta den ursprungliga planmässiga och fysiska segregationen mellan olika bebyggelsetyper och funktioner i området. Bebyggelsen som uppfördes under 1960-1970-talet är schematiskt sett uppdelad så att närmast motorvägen E4/E20 finns industribebyggelse. Innanför denna runt de olika stadsdelscentrumen finns en högre flerbostadsbebyggelse. Längre från centrum finns lägre flerbostadshus och ytterligare längre från centrum finns radhus och villor. Därefter Sätmaskogen och slutligen Mälaren. När man befinner sig i

bostadsområdena kan man inte tillgodogöra sig den kvalitet som Mälaren utgör. Denna fysiska "bandstruktur" präglar hela stadsdelsnämndsområdet. En ökad fysisk blandning och variation bidrar till stadsdelsnämndsområdets vitalisering och framtida utvecklingsmöjligheter.

Områdesfakta för Skärholmens stadsdelsnämndsområde år 2002

Nedan följer fakta kring befolkning och bebyggelse i stadsdelsnämndsområdet. (Källa USK, www.usk.stockholm.se.)

Folkmängd: 31 410. Dagens prognos för år 2012 är 33 443.

Folkmängden har beräknats förändras endast marginellt för varje år om inte någon större nybyggnad sker i området.

Bostadsbeståndet

Totalt finns 13375 bostäder, exkl. bostäder i kategorihus (främst lägenheter i servicehus), dvs 2,35 pers/bostad.

Bostadstyper

Flerbostadshus	11333	85 %
Småhus (radhus, kedjehus och villor)	2042	15 %

Upplåtelseformer

Allmännyt tan, hyresrätter	5307	40 %
Övriga hyresrätter	3908	29 %
Bostadsrätter	1547	12 %
Småhus (radhus, kedjehus och villor) med äganderätt	2042	15 %
Övriga ej specificerade	571	4 %

Lägenhetsfördelning Totalt

1 rok	12 %
2 rok	20 %
3 rok	39 %
4 rok	17 %
5 rok och större	12 %

Huvuddelen (68 %) är av familjestorlek, dvs 3 rok och större.

Naturresevat i Sätmaskogen

Beslut om naturresevatbildning

1996 framlades en motion till Stockholms kommunfullmäktige om att inrätta ett naturresevat i Sätmaskogen. Gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden föreslog kommunfullmäktige att skydda Sätmaskogen enligt naturvårdslagen och att ett förslag till resevatbildning skulle tas fram. Den 20 oktober 1997 beslöt kommunfullmäktige att uppdra åt berörda nämnder att utarbeta ett underlag för resevatbildning.

I översiktsplanen (1999) pekas Sätmaskogen ut som ett av de område som skall utredas för skydd enligt miljöbalken. I Stockholms miljöprogram som antagits av kommunfullmäktige (2003) anges under mål 4, ekologisk planering och skötsel, att ingen exploatering skall ske av de 13 områden som utreds för naturskydd.

I remissvaret till "Förslag om skydd av tätortsnära natur"(2003) anför kommunstyrelsen som svar på länsstyrelsen program bland annat synpunkterna: "Skyddet av naturmark är svagt. Därför föreslår vi att sex reservatsbildningar skall ske under mandatperioden... Inom mandatperioden står Järva friområde, Sätmaskogen och Årstaskogen på tur för reservatsbildning."

Kommande arbete med naturreservatet

Stadsbyggnadskontorets arbete med underlag för naturreservatsbildning pågår och kommer att bestå av två avsnitt; dels säkerställandebeslut samt anordningar, dels en skötselplan. Skötselplanen skall innehålla en allmän beskrivning samt en skötselplan i två nivåer. Gatu- och fastighetskontoret har i arbetet för naturreservatet tagit fram förslag till en skötselplan som behandlar både natur- och friluftsvärden.

Stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret bör samordna arbetet med reservatsbildningen och bostadsexploateringen utan förseningar i någondera av uppgifterna. Förslag till ny bebyggelse och reservatsbildning bör ske parallellt. Därför är det viktigt att stadsbyggnadskontoret intensifierar arbetet med naturreservatsbildningen.

De förslag till markanvisningar som redovisas i detta ärende motiveras av behovet av nya bostäder samt behovet av att utveckla befintliga stadsdelar och bostadsområden. Avgränsningen av ny bebyggelse och naturreservat bör bli en sammanvägning av olika behov inom stadsdelsnämndsområdet. Avgränsningen bör också ta hänsyn till att flera områden med byggnader, verksamheter och fritidsaktiviteter som idag ligger i Sätmaskogen och Skärholmsdalen behöver utvecklas för att finna sin form och användning.

Vägprojektet "Förbifart Stockholm" skall belysas i utredningen och för att inte försvåra tillkomsten av vägen skall ett förbehåll göras för den i beslutet för naturreservatet. Vid de fortsatta utredningarna för Förbifarten föreslås den numera gå i tunnel under reservatet och Mälaren.

Syftet med naturreservatet

I arbetet med reservatsbildningen föreslås (stadsbyggnadskontorets arbetsmaterial, 2003) "Syftet med naturreservatet är att för framtiden vårda och utveckla ett för söderort ovanligt stort naturområde som har stor betydelse för friluftsliv, rekreation, undervisning mm samt att långsiktigt säkra Stockholms biologiska mångfald."

Naturreservatsbildningen skall inte hindra dagens sportaktiviteter och andra aktiviteter, inte heller kommande aktiviteter som sker med hänsyn till syftet med naturreservatet.

Föreskrifterna för vad som skall gälla i naturreservatet skall ej heller utgöra hinder för att utföra åtgärder som är nödvändiga i samband med områdets skötsel och underhåll av byggnader och anläggningar. Föreskrifterna utgör inte heller hinder för underhåll av befintligt ledningsnät eller luftkablar.

Staden är markägare och förvaltare för naturreservatet i enlighet med förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken. Stadsbyggnadsnämnden lämnar tillstånd och dispens från föreskrifterna. Tillsynsmyndighet är miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Sätmaskogen har under lång tid varit kulturpåverkat. Flera gårdar har legat i och i närheten av området. Odling och ängsslåtter har bedrivits i dalgångarna och djur har gått på bete på bergsryggarna. Idag finns ett fåtal byggnader kvar inom området efter bränder och rivningar. Inga av de forna verksamheterna finns kvar och kvarvarande

byggnader används som lokaler, fritidsbostäder, bostäder etc. Fem registrerade fornlämningar finns inom området varav en är utgrävd och borttagen. En mer noggrann inventering kommer att göras av områdets kulturminnen.

Tillstånd från kommunen (stadsbyggnadsnämnden) kommer att erfordras för ex. vis att anordna anläggningar för friluftslivet utöver befintliga, att väsentligt ändra byggnadsanvändningssätt, att uppföra helt ny byggnad eller anläggning, att asfaltera eller anlägga väg, stig eller parkeringsplats samt att anlägga nya bryggor eller bygga till befintlig eller på annat sätt hårdgöra stränder. Därutöver kommer föreskrifter för allmänhetens nyttjande av området, mot nedskräpning eller hårda förslitningar på området.

Förhållningssätt och avgränsning av naturreservatet

Kontoret föreslår att anläggningar och byggnader i området som kan förväntas ändras under närliggande tid och behöva upprustas och/eller kompletteras för att kunna bevaras inte skall ingå i reservatet. Ett annat viktigt skäl för att undanta dessa är att nya mötesplatser och målpunkter behöver utvecklas för att stärka områdets attraktivitet.

Upprustning och fortlöpande underhåll erfordras av byggnaderna om dessa skall kunna bevaras och nyttjas på ett varaktigt sätt. För vissa verksamheter kan, för deras långsiktiga överlevnad, också vissa stödfunktioner eller kompletterande verksamheter behöva utvecklas i en nära framtid. Många av byggnaderna används för enskilt bruk och det finns för få ställen där allmänheten kan rastas, få en stunds vila och skydd mot vädret. Ytterligare utflyktsmål skulle göra området mer tillgängligt och attraktivt.

Ett naturreservat skulle i vissa delar kunna försvåra en utveckling av verksamheter och aktiviteter som egentligen är förenliga med friområdets intentioner. Kontoret föreslår därför att områden där sådana verksamheter och anläggningar finns som kan inrymmas inom ovannämnda beskrivning ej ingår i naturreservatet. De platser som på det sättet enligt kontorets uppfattning bör undantas från naturreservatet är Skärholmens Gård, Sätra Vattentorn, planerad ny stall- och ridanläggning på Sätra Berg, Sätra Varvsområde med kringliggande äldre byggnader i Sätravik och varpaängen, Bredängs Camping och lägerlivsområde, samt Lyran (Leopolds Lyra) i Bredäng. En närmare beskrivning av dessa anläggningar finns i **bilaga 2**.

Idag omfattas både Sätmaskogen och Skärholmsdalen av detaljplanebestämmelser som reglerar områdenas användning huvudsakligen som natur- och parkmark. Den parkmark som föreslås undantas från att ingå i naturreservatet skyddas även fortsättningsvis av planbestämmelserna.

Enligt kontorets uppfattning bör visst utrymme lämnas för framtida smärre förändringar av verksamhet, bebyggelse och anläggningar som gränsar till naturreservatet, varför reservatsgränsen ej bör läggas i direkt anslutning till befintliga kvartersgränser.

Planerad bebyggelse i Skärholmens stadsdelsnämndsområde

De markanvisningar som föreslås i detta ärende har ej tidigare funnits med i något markanvisningsförslag. Däremot har flera områden helt eller delvis förekommit i den gluggredovisning som godkändes av GfN 2001-01-23 att arbeta vidare med. Gluggobjekten har tidigare, med undantag för ett projekt (Skärholmens Gårdsväg - HSB), inte varit möjliga att arbeta vidare med då de krävt en större utredning om infrastruktur samt

reservatsavgränsning för Sätmaskogen. Ett sådant utredningsarbete har nu påbörjats för Skärholmens stadsdelsnämndsområde i och med förstudien för området.

I sammanställningen i **bilaga 3** redovisas planerade nybyggnadsprojekt inom stadsdelsnämndsområdet där detaljplanearbete redan pågår eller där detaljplan finns men byggstart ej ännu skett. Områdena för dessa nybyggnadsprojekt finns markerade med streckade ljusblå begränsningslinjer på ortofotot i **bilaga 1**.

Analys

I förstudien för parallella uppdrag angavs att studien skulle innehålla underlag för bedömning av fysisk struktur, social utvecklingspotential och genomförbarhet. Det material som de tre arkitektkontoren redovisade, visar samfällt på att en större satsning på kompletteringar i stadsdelsområdet är nödvändig för att stimulera utveckling och en långsiktig tillväxt. Nya bostäder och arbetsplatser är en del i detta arbete. Satsningar på utbyggd service, skolväsende m.m. är andra viktiga faktorer för detta, i takt med att stadsdelens befolkning kommer att växa.

Förstudierna visar också på de negativa effekterna av den ursprungliga planmässiga och fysiska segregationen mellan olika bebyggelsetyper och funktioner i området som industri- och verksamhetsområden närmast E4/E20, därefter höga flerbostadshus med centrumanläggningar, ytterligare längre västerut lägre flerbostadshus och närmast Sätmaskogens friområde ett band av småhusområden. När man befinner sig i bostadsområdena har man ingen kontakt med eller långt till Mälarens vatten som är en av stadsdelens finaste kvaliteter. Förstudierna visar på möjligheterna till en ökad blandning och variation av bebyggelse och funktioner som kan möjliggöra och bidra till att stadsdelsnämndsområdet vitaliseras och utvecklas.

Det är angeläget att fortsätta arbeta med områdets utveckling samt skyndsamt se till att bostadsbyggandet kan komma igång. Därför föreslås, i avvaktan på ytterligare analyser och klargörande angående trafik och miljö m m, att delar av de tidiga markreservatationerna som redan getts till de i förstudien ingående byggherrarna i ett första steg specificeras som konkreta markanvisningar. De fyra byggherrarna ska i enlighet med detta beslut, beroende på det totala utfallet av byggrätter i stadsdelsnämndsområdet, tilldelas mellan 40-70 % av dessa byggrätter enligt följande modell:

Antal byggrätter, totalt (lgh):	Andel till de fyra byggherrarna:
Mindre än 1500	70%
Mellan 1501-3000	60 % dock minst 1050 lgh
Mellan 2501-6000	50%, dock minst 1800 lgh
Mer än 6001	40%, dock minst 3000 lgh

Resterande andel byggrätter avses i huvudsak anvisas till andra byggherrar än de som föreslås få markanvisningar i detta ärende.

Med anledning härav redovisas i detta tjänsteutlåtande utöver markanvisningarna till nämnda bolag ytterligare ett antal platser för vilka kontoret snarast avser återkomma med förslag till fördelning till olika byggherrar.

Det är viktigt att de markanvisningar som tas fram i ett första skede blir attraktiva och därmed kan fungera som draghjälp för områdets fortsatta utveckling. Den utredning om

betalningsviljan i Söderort som Temaplan utförde åt kontoret under hösten 2002 underströk mot bakgrund av tidigare erfarenheter särskilt vikten av att satsa på att bygga goda bostäder i goda lägen som efterfrågas och ger en positiv bild av det som sker i stadsdelarna. Det är viktigt att en positiv bild skapas redan från början som kan bidra till tillväxt och stabilitet i områden med låg betalningsvilja.

Mot bakgrund av detta föreslår kontoret att samtliga fyra byggherrar vardera erhåller markanvisningar i

- dels stadsmässiga lägen, dvs i stråket längs Skärholmsvägen, som föreslås omdanas och smalnas av, och i centrala lägen i stadsdelarna,
- dels attraktiva naturnära lägen.

De byggherrarsom har ett stort intresse och engagerat sig för stadsdelsnämndsområdet påpekar de ekonomiska riskerna med att bygga nya bostäder i lägen som saknar tillräcklig attraktivitet och där betalningsviljan är låg. För att ge ekonomiska förutsättningar och möjliggöra nya bostäder på f d trafikområden, t.ex. längs Skärholmsvägen bör anvisningarna där kombineras med anvisningar i attraktiva och naturnära lägen. Sistnämnda lägen är också en viktig faktor för bebyggelseutvecklingen i stadsdelsnämndsområdet och markanvisningar i sådana lägen är därmed en förutsättning för att få fler investeringsvilliga byggare och totalt mer bostäder i olika bebyggelsemiljöer.

Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslagen finns schematiskt redovisade på ortofotot i **bilaga 1**. De föreslagna bebyggelsemöjligheterna innebär en möjlighet att bygga upp emot 6000 lgh inom stadsdelsnämndsområdet. Av dessa är drygt 4000 (orange markering i bilaga 1) beroende av frågor som tunnelförläggning av norrgående kraftledning, Förbifart Stockholm och dess tillfarter/avfarter, campingplatsens framtida lokalisering, förhandlingar med enskilda fastighetsägare och tomträttsinnehavare för förtätning på exempelvis parkeringsytor på kvartersmark, överdäckning av E4/E20 mellan Skärholmens centrum–Kungens Kurva, komplicerade tekniska lösningar som överdäckningar av tunnelbanan mm. De flesta av dessa projekt är aktuella först på lång eller mycket lång sikt.

Den mark kontoret bedömer kan markanvisas i dagsläget omfattar ca 1700 lägenheter i flerbostadshus och småhus. Enligt stadens avtal med de fyra byggherrarna skall då ca 60%, eller minst 1050 lägenheter anvisas till dessa. Därför föreslår kontoret att mark för ca 1050 lgh direktanvisas till de fyra bolagen. Kontoret avser att snarast återkomma till nämnden med förslag till markanvisningar till i huvudsak andra bolag för återstående byggrätter, ca 650 lgh.

Beträffande uppdraget om naturreservatsbildning för Sätmaskogen innebär de föreslagna markanvisningarna att en naturnära bebyggelse kan prövas parallellt med programarbetet för naturreservatet. Anvisningarna, uppdelade nedan på lägen, skall därför ses som preliminära beträffande antal och exakt läge.

	Föreslås anvisas i detta ärende	<i>Föreslås anvisas inom kort</i>
Stadsmässiga lägen	ca 550 lgh	<i>ca 380 lgh</i>
Naturnära lägen	ca 500 lgh	<i>ca 270 lgh</i>
Sammanlagt	ca 1050 lgh (drygt 60%)	<i>ca 650 lgh</i>

Bland de lägenheter som i detta ärende föreslås anvisas i stadsmässiga lägen ingår ca 300 lgh som i dagsläget och i väntan på utredningar och beslut kring Förbifarten ändå bedöms kunna anvisas längs Skärholmsvägen.

I **bilaga 1** är stadsmässiga lägen redovisade med rosa linjer och naturnära lägen med gröna linjer. Föreslagna markanvisningar för ca 1050 lgh markeras med heldragna linjer och för kommande ca 650 lgh med streckade linjer.

Bolag som söker markanvisningar inom stadsdelnsnämndsområdet

Kommande markanvisningar om ca 650 lgh föreslås fördelas till olika bolag t ex till bolag som kan åstadkomma förtätningar på de egna fastigheterna, bolag som sökt markanvisningar eller har övrigt intresse för att bygga i Skärholmsområdet.

Förutom de deltagande fyra bolagen Svenska Bostäder, HSB, Stockholmshem och NCC har intresseansökningar inkommit från:

AB Familjebostäder (har anknytning till platser)
 Småa AB
 Wåhlin Fastigheter AB
 3B (Bra-Billiga-Bostäder)
 Bostaden AB
 AB Borätt
 Seniorsgården AB
 Einar Mattsson Byggnads AB (har anknytning till platser)
 Järntorget AB
 PEAB
 Rumänska Ortodoxa Kyrkan (äldreboende mm)

Aktualisering av intresset behövs för flera av intressenterna då tid gått sedan ansökan.

Förslag till markanvisning

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.

För hyresrätter och bostadsrätter föreslås marken upplåtas med tomträtt i enlighet med av kommunfullmäktige beslutade regler. För småhus föreslås marken försäljas till marknadspris och överlåtas med äganderätt.

De fyra bolagen har under de senaste tre åren (2001-01-01 tom 2004-02-17) erhållit markanvisningar i staden som helhet för följande antal lägenheter: NCC ca 255 lgh, HSB ca 820 lgh, Stockholmshem ca 510 lgh, samt Svenska Bostäder ca 1770 lägenheter.

Föreslagna markanvisningar är markerade med A1-A4 för stadsmässiga lägen och B1-B5 för naturnära lägen på kartan i **bilaga 1**. Miljöbedömningarna har beskrivits översiktligt i utlåtandet, se **bilaga 4**.

A. Stadsmässiga lägen

A1. Skärholmsvägen i Sättra

Stockholmshem och HSB föreslås få gemensam anvisning med 50 % till varje bolag. Anvisningen gäller mark för ca 160 lgh längs Skärholmsvägen och Eksättravägen, mellan Björksättravägen och Kungssättravägen, samt mark på Aspsättravägen. Den gatumark som anvisas avses göras om till kvartersmark för bebyggelse, angöring och parkering. Skärholmsvägen byggs om till stadsgata mellan Kungssättravägen och Strömsättravägen, vilken ersätter även Eksättravägen på den aktuella sträckan, och den nya gatan förläggs inom markanvisat område. Ny bebyggelse bör inplaceras så att alltför stora ledningsomläggningar kan undvikas. I delar av området kan nybyggnaderna samordnas med byggnation på Stockholmshems kvartersmark i kvarteren Aspsättra och Eksättra.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Området är lämpligt för bostadsbebyggelse då det ligger centralt nära allmänna kommunikationer, men relativt stora investeringar behövs för att förändra trafikområdet till en god bostadsmiljö vid stadsgata. Bullret uppgår idag till 66-70 dBA. Trafikmängden om ca 11 000 f/d kan förväntas öka något, men en minskning av bullret kan ske genom hastighetsbegränsning till 50 km/tim vilket minskar bullernivåerna avsevärt. Lägenhetslösningar med lugna sidor torde dock bli nödvändigt.

Rekreativvärdet beräknas öka när Skärholmsvägen avsmalnas och görs om till stadsgata och kantas av bostadsbebyggelse och nyplanteringar. Området består huvudsakligen av asfaltytor från vägmark samt däremellan vägskiljande gräsytor. Eventuella markföreningar kan från vägtrafiken samt i vägmaterialet skall utredas. Vägytorna kantas delvis av planterade träd från 70-talet vilka behöver ersättas vid en omdaning. Värdet av naturmarken öster/söder om Skärholmsvägen närmast intill föreslagen markanvisning är begränsad men kan vara viktig för vissa arter. Naturmarken kan ses från de nya bostadslägena och ligger nära bebyggelsen. Utdikning kan eventuellt behövas av mark öster om vägen med högt grundvattenstånd, och då skulle eventuell dagvattendamm kunna anläggas, vilket bör utredas.

A2. Skärholmsvägen i Bredäng

NCC och Svenska Bostäder föreslås få gemensam anvisning med 50 % till varje bolag. Anvisningen gäller mark för ca 130 lgh längs Skärholmsvägen och Eksättravägen, mellan Bredängs Allé och Frimurarvägen. Den gatumark som anvisas avses göras om till kvartersmark för bebyggelse, angöring och parkering. Skärholmsvägen byggs om till stadsgata mellan Kungssättravägen och Strömsättravägen, vilken ersätter även Eksättravägen på den aktuella sträckan, och den nya gatan förläggs inom markanvisat område. Ny bebyggelse bör inplaceras så att alltför stora ledningsomläggningar kan undvikas.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Området består mestadels av redan hårdgjorda ytor i form av gator samt av däremellan vägskiljande gräsytor. På norra sidan av vägen på mark delvis tillhörande småhusområdet finns större planterade träd och på södra sidan finns närmast vägen glesare bestånd av lövträd. Skärholmsvägen

trafikeras idag av ca 11.000 f/d på den aktuella sträckan (66-70 dBA), och trafikmängden bedöms inte förändras då ny exploatering tillkommer, varför speciellt bullerfrågorna bör utredas under planarbetet för att klara goda bostadsmiljöer. Eventuella föroreningar i gatumarken och från trafiken, samt Skärholmsvägen som omledningsgata, måste utredas inom programarbetet.

A3. Bredängs Centrum

HSB och Stockholmshem föreslås få gemensam markanvisning med 50 % till varje bolag. Anvisningen gäller mark för ca 150 lgh utmed västra sidan av Bredängs Allé mellan tunnelbanan och kv. Nyttä och Nöje, samt på del av parkeringen söder om Bredängs Centrum.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Det föreslagna byggnadsområdet ligger efter kanten på ett parkstråk genom centrala Bredäng, och består av slänt och gräsytor närmast Bredängs Allé samt av delvis hårdgjorda ytor för lek- och bollsporter. Vissa trädplanteringar från 60-70-talet finns inom området. Ytorna för lek och idrott med tillhörande servicebyggnad kan ersättas i närområdet, behovet av ersättning får utredas i kommande planarbete. Ianspråktagen grönyta måste också kompenseras. Norr om närliggande Stora Sällskapetets väg finns en större park med bollplaner, lekplatser och plastdamm.

Bebyggelsen bör placeras i anslutning till gatan, så att ett tydligt parkstråk för lek och rekreation bevaras. Husen bör också inplaceras med hänsyn till större ledningsstråk i området. Delområdet på den östra sidan av Bredängs Allé utgörs av hårdgjord yta som är en del av allmän parkeringsyta till Bredängs Centrum. Platserna föreslås ersättas genom att befintliga parkeringar inom Bredängs Centrum effektiviseras. Bullernivåer för bebyggelsen från Bredängs Allé (61-65 dBA) måste utredas inom programarbetet. Eventuell förekomst av markföroreningar i parkeringsytan och på släntmarken skall utredas.

A4. Vårbergsvägen och Storholmsbackarna i Skärholmen och Vårberg

Svenska Bostäder föreslås anvisas 2/3 av markerat markområde, dvs mark för ca 100 av totalt ca 150 lgh inom området. Kontoret avser att senare återkomma med markanvisning av resterande tredjedel till annat bolag. Den totala anvisningen gäller mark på norra sidan av Vårbergsvägen mellan Ekholmsvägen och Storholmsbackarna samt två områden invid Storholmsbackarna. Vårbergsvägen föreslås på det aktuella avsnittet smalnas av (ca 5 meter) och området ges en mer stadsmässig utformning. I delar av området kan nybyggnationer samordnas med ny bebyggelse på Svenska Bostäders kvartersmark i kvarteren Brännholmen, Eldholmen och Ekholmen.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Längs Vårbergsvägen, närmast Ekholmsvägen, består området av parkeringsytor, parkmark med gräsytor och trädplantering längs vägen. Mitt emot Vårbergs idrottsplats finns gräsytor och bestånd med större träd, däribland stora ekar, utefter Storholmsbackarna finns även bestånd av ek och längre norrut yngre slyskog. Stor hänsyn bör tas till de större värdefulla träden liksom till de värden som är knutna till de yngre skogspartierna. Befintliga gångvägars funktion

måste säkras inom eller i anslutning till exploateringsområdet. Ianspråktagen grönyta erfordrar kompensationsåtgärder. Inplacering av bebyggelse fordrar viss ledningsomläggning samt hänsyn till större ledningsstråk. Bullernivåer (66-70 dBA) och ev. föroreningar från trafiken måste utredas inom programarbetet. Eventuell förekomst av markföroreningar i gatumarken skall utredas.

Övriga stadsmässiga lägen

Kontoret avser att snarast återkomma med förslag till markanvisningar i stadsmässiga lägen till i huvudsak andra bolag för byggrätter vid Björksättravägen mellan Ålgrytevägen och Örnstrastigen i Sättra, vid Vita Liljans Väg norr om kv. Gröna Rutan i Bredäng, söder och öster om Vårbergs Sjukhem och vid Vårbergsvägen-Svanholmsvägen i Vårberg.

B. Naturnära lägen

B1. Ålgrytevägen i Bredäng

HSB och Stockholmshem föreslås få gemensam markanvisning för området; ca 75 lgh (60 %) till HSB och ca 50 lgh (40%) till Stockholmshem. Anvisningen gäller mark utmed Ålgrytevägens östra sida norr om Mälärhöjdsvägen och vid Ålgrytevägen norr om kv. Nordens Vänner, samt utmed Bredängs Badväg invid Ålgrytevägen. Området är viktigt som entré till naturreservatet och till Mälärhöjdsbadet och dess parkering.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Projektet innebär ett icke oväsentligt intrång i naturmarken. Då ny bebyggelse kan uppföras i anslutning till befintlig gata, bör den grönyta som tas i anspråk ändå kunna bli relativt begränsad.

Denna del av Sättraskogen är ett smalt område. Bebyggelse i området medför en minskning av möjligheterna till ett rikt växt- och djurliv i Sättraskogen och grönkilens spridningsfunktion. Enligt kontorets sammanvägda bedömning bör dock frågan om en bebyggelse här prövas i planutredning. En förutsättning för bebyggelsen är att ordentliga passager in i naturområdet säkras och upprustas. Bullernivåer från Ålgrytevägen (61-65 dBA) får utredas inom programarbetet.

Området vid Mälärhöjdsvägen är delvis uppfyllt, och innehåller yngre lövskog med ek och inslag av tall. Inplacering av nya huskroppar skall ske så att större ekar bevaras.

I området utefter Bredängs badväg finns större tallar samt yngre slyskog som mot norrslutningen i huvudsak består av björk. En förutsättning för exploatering är att Bredängs badväg kan finnas kvar som en viktig entré till Mälärhöjdsbadet och naturreservatet Sättraskogen. Vägens placering inom bebyggelseområdet får utredas i kommande detaljplanearbete.

Området vid kv. Nordens vänner, öster om Ålgrytevägen, utgörs i huvudsak av en något sluttande gräsyta med gångvägar. Området kring gångvägarna kan effektiviseras, men gångfunktionen bör behållas. Mot berget i öster finns en del större granar.

Kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta bör ske genom upprustning av närliggande bostadsmark samt entréerna mot naturreservatet och Lyran samt området runt bäckravinen nordost om kv Lyran. Landskapsvård och slyröjning för utsikter mot Mälaren är också önskvärt.

B2. Stora Sällskapets Väg i Bredäng

Stockholmskem och NCC föreslås anvisas mark för ca 100 lgh med 50 % till varje bolag. Anvisningen gäller mark längs södra sidan av Stora Sällskapets väg och Stora Sällskapets Stig söder om Bredängs Camping. Marken är parkmark i kanten av naturområdet Sätmaskogen.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Projektet innebär ett icke oväsentligt intrång i naturmarken. Då ny bebyggelse kan uppföras i anslutning till befintlig gata, bör den grönyta som tas i anspråk ändå kunna bli relativt liten.

Bebyggelse i området minskar den sammanlagda ytan naturmark i området, vilket medför en minskning av möjligheterna till ett rikt växt- och djurliv i Sätmaskogen och av grönkilens spridningsfunktion. Enligt kontorets sammanvägda bedömning bör dock frågan om bebyggelse här prövas i en planutredning. En förutsättning för bebyggelsen är att Stora Sällskapets stig fortsatt kan säkras som en viktig entré in i natur- och rekreationsområdet. En mindre del av den belysta motionsslingan intill platsen kan också behöva flyttas något.

Området består av både planare gräsbevuxen mark som mer kuperad terräng med blandskog och inslag av ek. Mellan den öppna marken och skogen finns en välutvecklad brynzon med goda förutsättningar för ett rikt växt- och djurliv. Stora Sällskapets väg som efter campingen fortsätter i Stora Sällskapets stig är viktiga entréer från Bredängsidan till Sättra Varv och Sätmaskogen. Ianspråktagen grönyta måste kompenseras. Röjning i slyskog bör ske, speciellt längs gångstigen i norr mot Mälaren, så utblickar kan erhållas i strövområdet.

B3. Örsätrabacken i Sättra

Svenska Bostäder och NCC föreslås anvisas mark för ca 80 lgh med 50 % till varje bolag. Den totala anvisningen gäller två områden längs västra sidan av Örsätrabacken, det ena mittemot kv Orrsätra, och det andra norr om kv Göksättra, delvis på den obebyggda fastigheten Svansättra 1, tidigare planlagd för barnstuga. Marken består i övrigt av parkmark i kanten av naturområdet Sätmaskogen.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Förslaget intrång i naturmarken har därvid bedömts vara acceptabelt. Förslaget inverkar på landskapsbild och tar hållmarkstallskog i anspråk. Då ny bebyggelse kan uppföras i anslutning till befintlig gata, kan dock den grönyta som tas i anspråk hållas relativt liten.

Området utgörs bland annat av hållmarkstallskog med inslag av en, ek och asp. Ny bebyggelse skall ordnas så att väl tilltagna passager in i naturområdet säkras.

Kompensationsåtgärder krävs för ianspråktagen grönyta. Del av projektet ligger på kvartersmark som är planlagd för en barnstuga, men som aldrig byggdes.

B4. Sättravarvsvägen - Sättragårdsvägen i Sättra

Svenska Bostäder och HSB förslås få gemensam markanvisning med 50 % till varje bolag. Anvisningen gäller mark för ca 70 lgh på området för ridstallet invid Sättravarvsvägen - Sättragårdsvägen. Marken är idag kvartersmark och parkmark i kanten av Sättraskogen. Ny stall- och ridanläggning föreslås placeras på nedan redovisad plats på Sättraberg.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Ny bebyggelsen uppförs på och i anslutning till redan ianspråktagen mark, varför konsekvenserna för grönyterna blir relativt små. Nordöstra delen av området består av bergslänter med lövskog och inslag av tall. Befintliga lövträd i väster är värdefulla och bör bevaras inom den nya kvartersmarken. Kompensationsåtgärder krävs för ianspråktagen grönyta.

Sättravarvsvägen är angörings- och transportväg till Sättra Varv och vägfunktionen måste säkras inom markanvisningsområdet. Inom området går också ledningar för vatten och el till Sättra Vattentorn. Markföroreningar från stallverksamheten får utredas inom programarbetet.

Ersättningsläge för stallet på Sättraberg i Sättra

Kontoret föreslår placering av ny stall- och ridanläggning för Mälarhöjdens ridskola nordväst om kv Brunnsättra. Anläggningen ersätter befintlig stallanläggning vid Sättragårdsvägen-Sättravarvsvägen som på grund av olägenhet med allergi ligger för nära bostäderna på södra sidan Sättragårdsvägen. Idrottsförvaltningen har under en längre tid aviserat behov av större och mer ändamålsenliga lokaler och ytor för stall och hästar.

Miljöbedömning och konsekvenser

Området är relativt plant och består huvudsakligen av uppfylld mark med blandskog i kanterna av plåtarna. En större ridbana finns där redan idag som används av ridskolan. Placeringen uppfyller kravet på att stall ej bör lokaliseras nära intill bostadsbebyggelse. Tillfartsvägen från Sättragårdsvägen till den nya ridanläggningen bör i samband med en utbyggnad rustas upp bl.a. med belysning för ökad tillgänglighet, trygghet och säkerhet för besökande till anläggningen.

B5. Ekholmsvägen

NCC och Svenska Bostäder föreslås få gemensam anvisning för ca 125 lgh; ca 75 lgh (60 %) till NCC och ca 50 lgh (40 %) till Svenska Bostäder. Anvisningen gäller mark utmed Ekholmsvägen och nordost om Skärholmens bollplan, där planläggning pågår för ca 145 lägenheter till HSB. Bollplanen skall ersättas i närområdet. Marken består av parkmark, i kanten till friområdet Skärholmsdalen/Sättraskogen.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Markområdet närmast Ekholmsvägen består till större del av en kraftig gräsbevuxen vägslänt, glesare lövskog och närmast barnstugan mycket fina granar. Även stora tallar finns i området. I den övre delen, nära barnstugan, finns mycket höga bergsstup som omgärdas av tätare vegetation.

En förutsättning för bebyggelsen är att gångvägen från Ekholmsvägen ner till Skärholmsdalen kan bibehållas och att den lokala dagvattendammen som planeras kan utföras. Dammens funktion kan förbättras om takvatten kan erhållas från närliggande bebyggelse. Släntpartierna kan innehålla fyllnadsmassor av okänt ursprung, varför eventuella markföroreningar skall utredas.

Norrslutningen vid Ekholmsvägen är på sina ställen mycket brant, och utredning under planprocessen får avgöra var inom området en byggnation är lämplig. Kompensationsåtgärder krävs för ianspråktagen grönyta. Vid inplacering av nya hus måste hänsyn tas till den elledning som går genom Skärholmsdalen till Sätra. Sammantaget har föreslaget intrång i naturmarken bedömts vara acceptabelt.

Övriga naturnära lägen

Kontoret avser att återkomma med förslag till markanvisningar i naturnära lägen till andra bolag utmed Ålgrytevägen väster om kv Vårfrugillet i Bredäng, utmed Sätregårdsvägen öster om Sätra Gård i Sätra, utmed Björksätrevägen norr om kv Gillsätra i Sätra, utmed Alsätrevägen söder om kvarteren Finnsätra och Alsätra i Sätra samt utmed Vårholmsbackarna norr om kv Furuholmen i Skärholmen.

Överenskommelsen med de fyra byggherrarna

I och med att de fyra byggherrarna Svenska Bostäder, Stockholmshem, HSB och NCC erhåller markanvisningar enligt förslag i detta tjänsteutlåtande får det anses att samarbetsavtalet vad gäller antal anvisade lägenheter till de fyra byggherrarna uppfyllts. Detta hindrar inte att byggherrarna i framtiden kan bli aktuella för ytterligare anvisningar inom området.

Konsekvenser

Parkering

Parkering för nya bostäder inom stadsdelsnämndsområdet förutsätts anordnas både som markparkering och i garage.

Trafik

Jämsides med kommande arbete med planprogram och detaljplaner för Skärholmsvägen behöver en tydlig programhandling tas fram för framtida trafikplaneringar i området samt tillhörande kostnadsbedömningar och etappvis utbyggnadsplan. Kontoret föreslår att nämnden godkänner att programpunkter enligt **bilaga 5** får utgöra underlag för kommande arbeten för gatunät och bebyggelse. Detta ansluter till de parallella arkitektuppdragen och innebär att Skärholmsvägen får ligga kvar som huvudgata genom området men smalnas av till halva bredden. Härvid friställs vägmark för bebyggelse mm.

Murmästarvägen ligger kvar som lokal industrigata, men nya anslutningar i öster och väster kommer att studeras för att förbättra åtkomligheten till E4/E20 och minska behovet av att trafikera Skärholmsvägen för industritrafiken.

Det behövs också kompletterande utredningar över vilka trafikutrymmen för Spårväg Syd som bör reserveras. Vidare önskar Huddinge kommun uppgifter om läge mm för landfästen till gångbron över E4/E20 mellan Smista och Sättra, vilken enligt avtal mellan staden och Huddinge avses byggas genom Huddinges försorg under år 2006.

Omdaning av Skärholmsvägen är också beroende av om Förbifartens ramper kan få annan lösning än befintlig utredningsplan som togs fram för Västerleden. Planen som då togs fram innebär en ökad genomfartstrafik samt trafik med farligt gods på Skärholmsvägen mellan Sättra och Skärholmens centrum.

Den påbörjade utredningen, tillsammans med Huddinge, angående "Förtätning och trafikförsörjning av området Kungens Kurva - Skärholmen" är därför mycket betydelsefull, dels för konsekvensändringar av trafiken i närområdena, dels för fysisk och ekonomisk utveckling av Skärholmens stadsdelsnämndsområde som helhet.

Centrumkompaniet bedriver förnyelseplanering för Skärholmens Centrum. I detta sammanhang kommer parkeringsanläggning och varumottagning att förändras och det finns önskemål om anpassning av Skärholmsvägen mm på sträckan förbi centrum. Kontoret föreslår att dessa förändringsönskemål från Centrumkompaniet studeras samordnat med trafikutredningen för området mellan Kungens Kurva – Skärholmens centrum.

ekonomi

Föreslagna markanvisningar är fortfarande tidiga och fullständiga ekonomiska konsekvenser behöver studeras för varje delområde. Stadens kostnad för omdaning av Skärholmsvägen blir betydande p g a förändrad trafikstruktur.

Erforderliga utredningar för trafik och bebyggelse bedöms överstiga 5 mnkr, varför kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter för utrednings- och programarbete mm inom en ram av 10 mnkr, varav ungefär hälften, 5 mnkr, bedöms behövas för framtagande av trafikprogram. Investeringsutgifterna beräknas förbrukas innan investeringsbeslut kan erhållas för respektive delområde.

integration

Skärholmens stadsdelsnämndsområde anses ha stor utvecklingspotential. Nya bostäder - med varierade prislägen, upplåtelseformer och utförande - bidrar inte bara till ökade möjligheter för de boende i området att göra "bostadskarriär". En ökande befolkning ger också bättre underlag för service och handel, samt en ökad stabilitet för området som helhet.

Vilka värden som tillkommer alternativt går förlorade är en mycket viktig och central fråga i avvägningarna för nybyggnadsområden, då mark tas i anspråk för nya bostäder.

miljö

Bebyggelse i Sättraskogen påverkar såväl biologiska som rekreativa värden. Fortsatta studier bör därför inriktas på att såväl minimera effekterna av inspråktagen grönyta som att utarbeta kompensationsåtgärder för den yta som tas i anspråk.

Naturresevatets gränser bör fastställas samordnat med detaljplanearbete för exploatering så att skogen erhåller ett långsiktigt skydd.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret föreslår att kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta utreds i kommande programarbete. Kompensation bör bland annat genomföras i form av omfattande trädplantering och parkupprustningar i övriga stadsdelsområdet.

Viktigt är att nämnda parkupprustningar i bebyggelseområdena sker så att man får en bättre boende- och friytemiljö inom hela närområdet.

Dessutom finns ett stort antal åtgärder som kan genomföras även i de naturnära lägena samt inom naturresevatet för att förbättra tillgängligheten och kvalitén på områdena. Dessa åtgärder har bl.a. framkommit genom olika utredningar där de boende har fått komma med synpunkter och förslag se **bilaga 6**.

Måluppfyllelse

Mot bakgrund av att centrala Skärholmen beräknas utvecklas till ett regionalt centrum bör staden även vidta åtgärder inom övriga delar av stadsdelsnämndsområdet. Planeringen bör inriktas på långsiktighet och utveckling av området som helhet. De nya bostadsmiljöerna skall medverka till att öka områdets stabilitet samt möjligheten att, dels finna en bostad i rätt storlek och prisnivå, dels kunna göra bostadskarriär på hemorten.

Förslaget är ett led i att uppfylla de mål och synpunkter för stadsdelen som framkommit i samband med de parallella uppdragen. Exempel på dessa förslag och synpunkter är:

- Att komma tillrätta med dålig/storskalig 60-70 talsplanering.
- Bryt "bandstrukturen" i befintlig planering. (E4/E20 – industri - centrum o höga bostadshus - låghusbebyggelse – småhus - naturområde - vatten.)
- Blanda olika bebyggelse typer mera.
- Blanda funktioner där så går, dvs boende o arbete.
- Förbättra underlaget för skolor mm.
- Förbättra underlaget för handel, service och företagande
- Att i enl med KF:s mål verka för att ge näringslivet bättre förutsättningar.
- Verka för tillväxt i Stockholm.
- Viktigt att bygga bostäder som alla kan efterfråga.

För staden gäller att projektet också stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensiviera arbetet med markanvisningar för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden och dels som stöd för utvecklingen mot ett regionalt centrum. Efterfrågan av kultur, service och handel beräknas öka, vilket kan leda till att nya arbetsplatser tillkommer i området.

Genomförande och tidplan

Markanvisningarna kommer att delas upp på ett flertal planområden, vilka alla kommer att få olika tidplaner. En del detaljplaner, som inte är beroende av exempelvis Skärholmsvägens flyttning, bedöms kunna hålla normaltidsplan för detaljplaneprojekt med färdig detaljplan våren 2006 under förutsättning att planarbetet kan startas omgående.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden för respektive detaljplaneområde infaller vid programremissen från stadsbyggnadskontoret. När tomträtts- eller köpeavtal är träffat med exploatören ska gatu- och fastighetsnämnd fatta genomförandebeslut för respektive projekt.

Samråd och information till andra förvaltningar

I arbetet med utvecklingen av stadsdelsnämndsområdet och de parallella uppdragen har kontoret haft nära samarbete med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen i Skärholmen. Kontoret har vidare informerat stadsbyggnadskontoret och Skärholmens stadsdelsförvaltning om kontorets förslag till markanvisningar. Gatu- och fastighetskontoret och Skärholmens stadsdelsförvaltning kommer även fortsättningsvis att delta tillsammans med stadsbyggnadskontoret i kommande utrednings- och planarbete.

Kontorets synpunkter och förslag

Mot bakgrund av vad som ovan framförts föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner redovisningen i detta utlåtande av kommande arbete med bebyggelse-, trafik- och grönstruktur inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret bör samordna arbetet med reservatsbildningen och bostadsexploateringen utan förseningar i någondera av uppgifterna. Förslag till ny bebyggelse och reservatsbildning bör framtas parallellt. Därför är det viktigt att stadsbyggnadskontoret intensifierar arbetet med naturreservatsbildningen. Nämnden föreslås därför hemställa hos stadsbyggnadsnämnden att intensifiera arbetet med naturreservatsbildningen.

Kontoret föreslår vidare att nämnden godkänner, dels redovisningarna och förslagen till markanvisningar och lokaliseringen av nytt stall och ger kontoret i uppdrag att inleda utredningar för bostadsutbyggnaden samt träffa markanvisningsavtal med de fyra byggherrarna. Nämnden föreslås också godkänna kontorets redovisning av övriga möjliga bebyggelselägen och ge kontoret i uppdrag att snarast återkomma med förslag till markanvisningar.

Vidare föreslås att nämnden godkänner investeringsutgifter för utrednings- och programarbete inom en ram av 10 mnkr.

SLUT