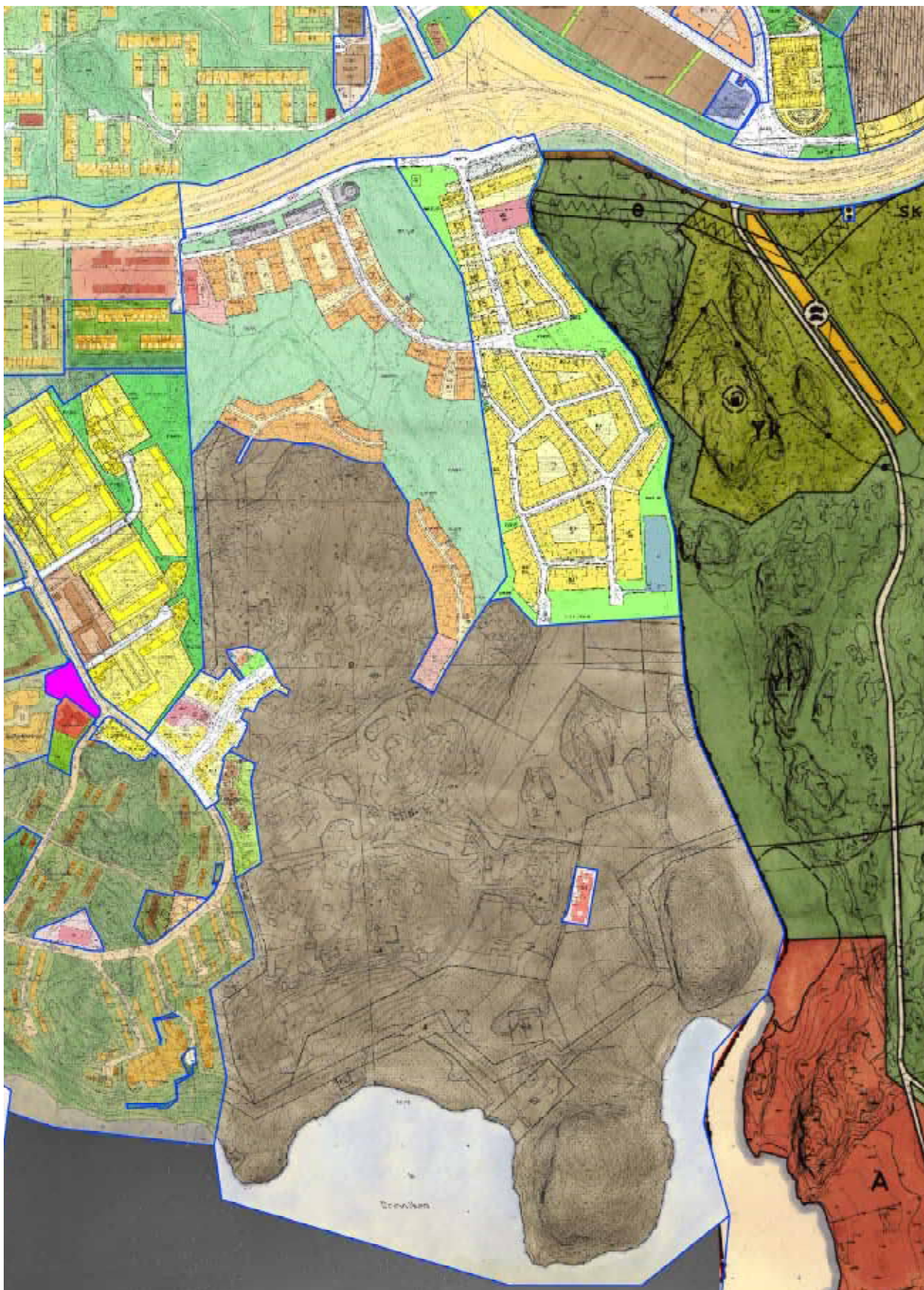


FÖRUTSÄTTNINGAR & KONSEKVENSER





Planmosaik för Sköndals sydöstra delar med Stora Sköndal markerat med svart begränsningslinje. Detaljplanen för Magnolia (del av Stora Sköndal) i väster inom programområdet vann laga kraft 2017.

FÖRUTSÄTTNINGAR BEFINTLIGA MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Programrådets läge och omfattning

Fastigheten Sköndal 1:8 (tidigare Sköndal 1:1) sträcker sig från Sköndalsvägen i väst till Flatens naturreservat i öst och mellan Drevviken i söder och marken kring Thorsten Levenstams Väg, Skogsbyn och kyrkogården i norr.

Områdets storlek är cirka 100 hektar; varav 75 hektar mark och 25 hektar vatten. Programområdet omfattar hela fastigheten Sköndal 1:8 samt övriga nyligen bildade fastigheter inom etapp Magnolia.

Markägoförhållanden

Stiftelsen Stora Sköndal är genom olika bolag markägare till följande fastigheter inom programområdet:

- Kollekten 1 ägs av Stiftelsen Stora Sköndal
- Sköndal 1:8 ägs av Stora Sköndal Framtidsutveckling AB (tidigare stamfastighet Sköndal 1:1)
- Sköndal 1:25 ägs av Stora Sköndal Bygg AB (Exploateringsfastighet för allmän platsmark)
- Sköndal 1:10 ägs av Sköndal Kyrkostiftelse
- Sköndal 1:14 ägs av Förvaltnings AB Storskogen
- Kyrkkaffet ägs av Stora Sköndal Framtidsutveckling AB

Fastigheterna Kollektbössan 1-3 och Kollektgården 1-2 har nyligen skapats och ägs av olika privata byggaktörer:

- Kollektbössan 1 ägs av JM AB
- Kollektbössan 2 ägs av Ikano Vårdboende Sköndal AB
- Kollektbössan 3 ägs av JM AB
- Kollektgården 1 ägs av Ikano Bostad Sköndal AB
- Kollekten 2 ägs av bolag inom EM koncernen.

Gällande detaljplan för området

Gällande detaljplan för Sköndal 1:8 är Dnr 0180-6294 (laga kraft 1964-10-15) och för karaktärsområdet Magnolia, del av Sköndal 1:1, Dnr 2014-14343 (laga kraft 2017-11-21).

Detaljplanen från 1964 anger D, specialområde diakoni. Detaljplanen har ingen genomförandetid och medger uppförande av bebyggelse till 11,5 m över mark. Alla byggnader samt gatu- och parkmarken är privat mark. Planen visar ett x-område för tillgänglighet över fastigheten som kopplar ihop västra Sköndal längs Drevvikens strand med badet för personer med funktionsvariation och Flatens naturreservat.

Detaljplanen för Magnolia anger bostäder, vård, kontor, kultur och centrumändamål samt allmän plats i form av gata, torg och park.

FÖRUTSÄTTNINGAR SOCIALT LIV

Identitet

Stadsdelen Sköndal beskrivs av de boende som naturnära, barnvänlig och med en bykänsla där 'alla känner alla'. Platzens identitet grundar sig tydligt i de boendes relation till kultur- och naturmiljön. För Stora Sköndals vårdverksamhet är den rofyllda miljön och närheten till tystnaden i Flatens naturreservat en tillgång. Här är identiteten direkt kopplad till Stiftelsens verksamhet, en identitet som under lång tid har skapats och ingett trygghet men också förändrats och utvecklats kontinuerligt. Stora Sköndal har under mer än 100 år präglats av Stiftelsens diakoni och dess sociala ansvarstagande, vilket har lagt grunden till dagens verksamhet och känsla av samhörighet. Många seniorer i området deltar i ett livligt förenings- och kulturliv.

Mångfald

Åldersgruppen 0–19 utgör cirka 27% och åldersgruppen 65+ cirka 20 % av de boende i stadsdelen, båda högre än i Stockholm i genomsnitt. I Stora Sköndal bor främst äldre och vårdtagare samt ett fåtal studenter och nyanlända familjer och ungdomar. Det finns endast hyresrätter med en variation mellan lägenhet och småhus. Bostadsrätter saknas helt men byggs nu i etapp 1. Stadsdelen Sköndal ligger i statistiken något lågt avseende de sk stadskvaliteterna, dvs tillgång till offentliga rum samt offentlig och kommersiell service.

De socioekonomiska förutsättningarna ligger något under genomsnittet i Stockholms Stad då de boende i Sköndal tjänar något mindre än genomsnittstockholmaren och stadsdelen har lägre eftergymnasial utbildningsnivå. Ett gymnasium saknas i Sköndal.

Aktiviteter och arbete

Att stadsdelen ligger något avskilt upplevs av en del som positivt, andra vill ha mer aktiviteter att välja på, bättre kopplingar till omgivningen och en utbyggd kollektivtrafik. I Stora Sköndal påtalar verksamheterna bristen på aktiviteter och personalen funderar på om de boende skulle kunna vara delaktiga i olika typer av arbete som tidigare i Stora Sköndals historia.

Seniorernas omfattande föreningsliv har uppstått ur ett behov av gemensamma aktiviteter för de äldre som bor i Stora Sköndal. Elever på låg- och mellanstadiet vill se mer aktivitetsmöjligheter i utemiljön.

I Stadsdelen återfinns en majoritet av arbetsplatserna inom vård och omsorg (40%), utbildning (17%), företagstjänster (8,7%) och byggverksamhet (8,7%). Arbetslösheten (1,6%) är lägre än Stockholmssnittet. De boende i Sköndal arbetar främst inom företagstjänstesektorn (20,7%), inom vård och omsorg (15,1%), utbildning (12%) och handel (12,1%).



Odlarglädje och gemenskap.

Mötesplatser

Sköndals Centrum är med handel och bibliotek och på grund av sitt läge vid Sköndalsvägen ett centrum alla använder. Sköndalshallen är en populär träffpunkt som förutom klubbverksamhet har en öppen ungdoms- och idrottsverksamhet. Västra Sköndal saknar en tydlig mötesplats vid Drevviken vilket ökar betydelsen av Hökarängsbadet och bryggorna och stranden i Stora Sköndal.

Stranden vid badet för personer med funktionsvariation och bryggorna nedanför Kristinahuset hör till Sköndals mest populära platser. Badet för personer med funktionsvariation och utegymmet nyttjas av både Stiftelsens verksamhet och personer med funktionsvariation från andra stadsdelar. I intervjuer med nyinflyttade nämns dock samtidigt avsaknaden av naturliga mötesplatser. Offentliga lekplatser som brukar fungera bra som mötesplatser saknas till exempel helt i Stora Sköndal.

Magnoliabyggnaden har många lokaler som används av föreningar i Stora Sköndal och omgivningarna, och är genom sin lunchrestaurang en tydlig mötespunkt. Även kyrkan är med sina aktiviteter en central punkt för många som bor i området och för besökare utifrån.



Måluppfyllelse enligt socialkonsekvensanalysens modell.

KONSEKVENSER SOCIALT LIV

Med projektet finns en möjlighet att ta tillvara Stiftelsens vilja att skapa en stadsdel med utgångspunkt i människan och stadens vision 'En stad för alla'. Flexibla multifunktionsplatser utomhus och inomhus kan bidra till oväntade möten och spontanitet. Serier av sammanhängande mötesplatser – från kvarters- till allmän platsmark – ger goda förutsättningar för ett rikt socialt liv.

Risker

- Om bara delar av programområdet byggs eller om kopplingar och kollektivtrafik inte byggs ut i takt med exploateringen finns en risk att området inte får en lika stor mångfald av boende, aktiviteter och service som behövs för att bryta dess fysiska och sociala segregation. En försämrad ekonomi i Stiftelsens projekt skulle kunna leda till en satsning på främst bostadsrätter, med följd att för få hyresrätter byggs vilket i sin tur skulle medföra att vissa socioekonomiska grupper exkluderas.
- Om utrymme saknas för allmän platsmark som kvarters- och stadsdelsparker, utrymme för förskole- och skolgårdar, samt för kultur och idrott blir det svårare att skapa en tillitsfull miljö. Social sammanhållning och mångfald kan äventyras om inte tillräckligt stora utrymmen ställs till förfogande för gemenskapsfrämjande rum.
- Det finns en risk att den föreslagna rivningen av Skogsbyn skapar en negativ stämning i stadsdelen om trygghet, gemenskap och identitet upplevs gå förlorad. Men negativ stämning riskerar även uppstå om byggnader och mark inte kan tas om hand och tillåts förfalla.
- De olika gemenskapsfrämjande lokalerna behöver aktörer som tidigt engagerar sig i processen. Om de inte kan bindas upp till projektet kan planerna på M-hus, ateljéer, kulturskola, andligt hus, mm inte genomföras, och kittet för en socialt fungerande miljö försvagas.

Möjligheter

- Stiftelsen och Stockholms Stad kan arbeta tillsammans för att förverkliga idéerna om en socialt och fysiskt väl integrerad miljö. Tydligare inkludering i den omgivande stadsmiljön åstadkoms genom både fysiska kopplingar, utökad kollektivtrafik, utbyggd service och en variation av boendeformer.
- Det finns nu en möjlighet att bygga en mer socioekonomiskt blandad miljö genom blandade upplåtelseformer och en utveckling av stiftelsens verksamhet samt ny service.

- Ökad känsla av trygghet uppnås genom en strategisk placering av verksamheter och service, kvartersgemensamma lokaler kopplade till bostadsentréerna och tydliga stråk som förenklar vägval.
- Barnvänlig utformning och fokus på äldre prioriteras. Stora Sköndals verksamhet och människor med t ex funktionsvariationer synliggörs i stadsmiljön. Flexibla platser skapas som kan användas på olika sätt och oprogrammerade platser kan utvecklas och gestaltas av de boende.
- Vardagslivet blir rikare genom ett större urval av möjliga möten och aktiviteter. Fler gemensamma allmänna och privata platser nära hem och verksamheter tillskapas. Det finns stor tillgång på friytor i området vilket ger möjlighet att skapa olika typer av platser.
- M-husen stärker stadsdelens identitet genom sin placering i centrala lägen med möteslokaler för olika aktiviteter och olika intressenter.
- Utifrån bestående nätverk som Stiftelsen, kyrkan samt senior- och studentföreningar kan platsens identitet utvecklas vidare i kontakt med de nyinflyttade. För att introducera de allmänna platserna och gemensamma ytor i kvarteren kan olika medskapande aktiviteter (s k placemaking) genomföras i samband med invigning och inflyttning.
- Den rofyllda läkande naturmiljön kan bibehållas i de centrala bevarade kulturmiljöerna, i strandskyddszonen och i stadsbrynen.

Riktlinjer för detaljplanearbete & genomförande

- För att uppfylla intentionerna i programmet behöver en blandning av olika upplåtelseformer och lägenhetstyper säkerställas i samband med markförsäljningen inom varje etapp samt följas upp under detaljplaneprocessen.
- Avtal mellan Stiftelsen och byggaktörer behöver träffas för att säkerställa gårdsstorlekar, genomgående entréer, tydliga gränser mellan privat och offentligt och minst en kvartersgemensam lokal per kvarter.
- För att förtydliga och genomföra idéer presenterade i programarbetet ska ett 'Kvalitetsprogram för gestaltning' tas fram som bl a redovisar idéer för allmänna parker, M-hus och kvartersgemensamma inom- och utomhusrum. Mötet mellan boende, besökare och verksamheter är en mycket viktig förutsättning för ett tillitsfullt och tryggt Stora Sköndal. Miljöer för barn och vårdtagare prioriteras. Tillgängliga, varierade och formbara platser behöver skapas för att möta olika målgruppers behov.

Stora Sköndals historia

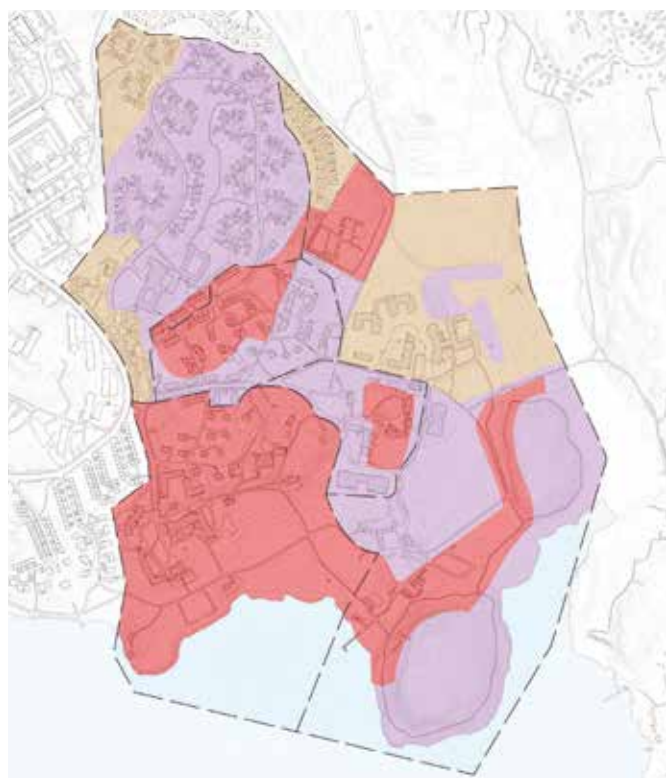
Stora Sköndal har varit bebott sedan förhistorisk tid vilket ett antal gravfält med stensättningar visar. De tillhörande gårdarnas lägen är inte kända. Högsta kulturhistoriska värde har de två genom kulturmiljölagen skyddade gravfälten – ett väster om Berga och ett nordväst om Talludden – samt tre stensättningar norr om badet för personer med funktionsvariation. Högt värde har också spåren av gamla åkertegar som stämmer överens med de inmätta åkrarna på kartan från 1830.

Det äldsta skriftliga belägget för platsen är från 1397 och på 1500-talet omnämns gården Sionde dvs sjöända vilket syftar på Drevvikens norra ände. Gården blev säteri i början av 1600-talet utan att annektera andra gårdar och den nuvarande mangårdsbyggnaden uppfördes år 1686. Adeln värnade om ekarna som statussymbol och ekbeståndet är än idag ett avläsbart kulturhistoriskt uttryck för det agrara herrgårdslandskapet. 1830 ändrades namnet till Stora Sköndal. Sköndal blev också stadsdelens namn då den bildades 1926.

Planstrukturens utveckling

1900-talet präglas av en kraftig bebyggelseutveckling, markutfyllning och igenväxning som lett till en försvagning av det tidigare sammanhängande herrgårdslandskapet. Planstrukturen är terränganpassad, fri och modernistisk men på samma gång traditionell med formella anslag. Kyrkbyn, Lövholmen och Ekbacken gavs organiska planmönster i modernistisk tradition. De slingrande vägarna följer topografins höjdkurvor och småhusen är placerade längs med vägarna med grön förgårdsmark. Skogsbyns planmönster inbegriper flera överlappande strukturer, dels organiska, dels rätvinkliga.

Stiftelsen sålde på 1960-talet delar av sin mark till centrumläggningen och Kv Dalkarlshugget. På senare år har försäljning skett till exploatering av marken norr om Skogsbyn (Tebrödet, detaljplan 2007), längs Stora Sköndals väg (Lilla Sköndal, detaljplan 2014) och till äldreboenden under namnen Villa Sköndal samt Villa Drevviken.



Översiktlig sammanställning och klassning av områden med, hög känslighet för ändringar, känsligt för ändringar och tåligt för ändringar. Enligt kulturmiljöutredningen (Nyréns).

- Programområdesgräns
- Hög känslighet för ändringar
- Känsligt för ändringar
- Tåligt för ändringar



Kristninahuset har renoverats och utvecklats som destination i Söderort.

Historisk parkmiljö

Stora Sköndals historiska trädgård från 1600-talet framgår av en topografisk karta från 1861. Öster om mangårdsbyggnaden låg en rutnätsindelad trädgård och i söder tre trädgårdsterrasser ner mot Drevviken. Trädgården renoverades på 60-talet då de två nedersta terrasserna revs till förmån för en stor öppen gräsyta – en 'pelouse' - ned mot vattnet med gångar på var sin sida av gräsytan.

Historiskt har verksamheten kontinuerligt använt trädgården och parken i vården. Parkskötsel och fram till 40-talet även skötseln av jordbruket skedde i form av arbetsterapi för boende på epileptiker- och alkoholisthemmen.

Jordbruket lades dock ned på 1940-talet och trädgårdsarealen minskade efter sin maximala utbredning omkring 1950. På 1960-talet fick den strandnära åkermarken karaktär av parkmark. Kyrkogården anlades 1909 på före detta jordbruksmark och sköts fortsatt av Stiftelsen.

Som så många andra institutionsparker har även Stora Sköndal varit stängd för allmänheten men området har öppnats upp och det östvästliga strandstråket har (även genom gällande detaljplan från 1964) varit öppen för promenad längs Drevviken.



Karta från 1830 som visar säteriet och dess trädgård. Fördelningen mellan uppölad mark, ängs- och betesmarker samt skogsterräng är karterat av lantmätaren. Källa: Lantmäteriet.

- Fornlämning
- Övrig kulturhistorisk lämning

KONSEKVENSER KULTURMILJÖ

Stora Sköndals kulturhistoriska kärna sparas i sin helhet och kommer att utgöra centrum i den nya stadsstrukturen. Denna kärna utgörs av de kulturhistoriskt mest värdefulla delarna och har bedömts som känslig. Bevarande av miljöer i sin helhet samt enskilda värdefulla byggnader och deras närmaste omgivning har prioriterats för att platsens historia ska kunna avläsas även i framtiden.

Risker

- När Skogsbyns villor rivs förvinner en helhetsmiljö från 1960-talet, dvs en del av programrådets kulturhistoriska värde och unicitet, och en del av ett tidslager. Skogsbyn ligger dock perifert i förhållande till kulturmiljöns kärnområde. Kvar av den historiska vårdkärnan blir dock vård- och gästhemmet samt två radhuslängor i Lövholmen.
- Också Ekbacken rivs men småhusen här uppvisar inte samma arkitektoniska verkshöjd som villorna i Kyrkbyn och Lövholmen.
- Ett par av villorna i Kyrkbyn rivs och ersätts av en skola som genom sin volym och skala kommer förändra upplevelsen av Kyrkbyns småskaliga miljö.
- Om gravfälten skulle tillåtas tas bort – vilket inte är avsikten – raderas Sköndals tidiga historia och det blir svårt att förstå den förhistoriska utvecklingen av socknen.
- Okänsliga hyresgäst- och tillgänglighetsanpassningar riskerar att förstöra värdefulla miljöer och utformning.

Möjligheter

- Med exploateringen av Stora Sköndal frigörs ekonomiska resurser för renovering av befintliga värdefulla byggnader som Kristinahuset och förnyat fokus på historiska funktioner som odling och parkmiljön. Alla föreslagna rivningarna är en förlust och förpliktigar till omsorg av den värdefulla kulturmiljön som bevaras.
- Den föreslagna halvöppna strukturen bildar mjuka övergångar mellan befintlig lågskalig bebyggelse med karaktär av 'hus i park' i Kyrkbyn och Lövholmen, med en mer storskalig bebyggelse i öster och norr. En fyravåningsskala möter den befintliga bebyggelsen och Drevviken och en högre bebyggelse möter Flatens skogar.
- Stora Sköndals kulturmiljö består av flera tidslager av arkitektoniskt kvalitativ bebyggelse. De nya byggnader och parker som föreslås kan bli goda representanter för vår tid förutsatt att hög arkitektonisk verkshöjd uppnås. Ny bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet kan därmed innebära framtida kulturmiljövärden för platsen.

- Nya byggnader och markanläggningar ska gestaltas omsorgsfullt och varsamt inpassas i den befintliga miljön.
- Det finns goda möjligheter att tydliggöra kulturhistoriska och estetiska värden knutna till fornlämningarna genom att låta gravfält och stenrösen ingå i parkmiljön och informera genom skyltning.

Riktlinjer för detaljplanearbete och genomförande

- Kulturhistoriska byggnader och utemiljöer i Kyrkbyn, Lövholmen och Berga ska ges skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.
- Länsstyrelsen beslutar om eventuella arkeologiska åtgärder. Processen enligt kulturmiljölagen ska ske parallellt med planprocessen. Ny bebyggelse bör hålla avstånd till stensättningar och gravfält.
- Värden som har gått eller riskerar att gå förlorade bör långsiktigt återställas genom varsam renovering som utförs på ett professionellt sätt.
- Det är viktigt att värna bebyggelsens topografiska placering i landskapet, dominerande siktlinjer och utblickar, t ex fornminnenas läge, siktlinjen upp mot kyrkan, Kristinahuset och Berga från Drevviken, samt öppenheten kring kyrkogården och långa siktlinjer mot Flaten och Drevviken.
- För att säkerställa att ny bebyggelse och nya utemiljöer håller en hög arkitektonisk kvalitet ska ett kvalitetsprogram för gestaltning tas fram i samband med detaljplaneringen som bland annat visar förhållandet mellan befintlig och ny bebyggelse och friyta.

FÖRUTSÄTTNINGAR NATURMILJÖ

Förutsättningar naturmiljö

Stora Sköndals naturmark är starkt präglad av äldre tiders markanvändning och de viktigaste naturvärdena är knutna till det äldre herrgårdslandskapet och den tidigare driften av Stora Sköndals gård. En mosaik av olika naturtyper med ekhagar och grova ekar i ett öppet landskap, hagmarkspräglad gammal tallskog och hållmarkstallskog, blandskog och ädellövskog ger höga naturvärden. Området kring kyrkan och ekarna väster om kyrkogården utgör sammantaget en värdekärna för ädellövskog och är en viktig del i det östvästliga spridningssambandet.

Strandmiljöerna och de strandnära skogsklädda kullarna utgör också viktiga byggstenar i områdets samlade naturvärde och del av det ekologiska sambandet längs Drevviken. Det östra programområdet består delvis av yngre natur som växt upp på den tidigare deponin och har ett begränsat naturvärde.



Illustration enligt naturvärdesutredningen (Ekologigruppen). Spridningssamband för arter knutna till ek och ädellöv i Stora Sköndal med omnejd. Pilarna illustrerar huvudsaklig riktning på det centrala öst-västliga sambandet genom området, av såväl regionalt som kommunalt värde.

- Avgränsning Stora Sköndals programområde
- Huskroppar
- Grafisk representation av spridningssamband mellan ek- och ädellövmiljöer genom Stora Sköndal
- Värdefulla områden med ek- och ädellövträd
- Spridningskorridor mellan de värdefullaste områdena

Ekologiska spridningssamband

Det finns tre viktiga spridningssamband för Stockholmsområdets ekologiska infrastruktur knutna till Stora Sköndal.

1. Ädellövsambandet sträcker sig från sydvästra Sköndal över Kyrkbyn till Flatens naturreservat i öst. Det är mycket betydelsefullt för ek och eklevande arter, även ur ett regionalt perspektiv. Korridoren förbinder kärnområdet för ek längs Magelungen och i Fagersjöskogen med kärnområdet för ek i Flatens naturreservat.
2. Barrskogssambandet Flaten-Sköndal-Bagarmossens skog har en viktig funktion i Stockholmsregionens barrskogsnätverk. Ny bebyggelse norr om Stora Sköndal har försvagat barrskogssambandet. Ur ett regionalt perspektiv finns det dock andra barrskogssamband som är av större betydelse.
3. Spridningssambandet för fuktkrävande arter löper längs Drevvikens naturliga stränder och alsumpskogen vid Flatens naturreservat.



Illustration enligt naturvärdesutredningen (Ekologigruppen). Spridningssamband för arter knutna till barr- och tallmiljöer i Stora Sköndal med omnejd. Pilarna illustrerar huvudsakliga riktningar på det ganska uppbrutna sambandet genom området, som främst är av betydelse ur ett lokalt och kommunalt perspektiv.

- Avgränsning Stora Sköndals programområde
- Huskroppar
- Grafisk representation av det uppbrutna spridningssambandet mellan barrskogsmiljöer
- Områden med tall- och barrskog
- Spridningskorridor mellan barrskogsområden i Söderort

Flatens naturreservat som bildades 2007 för att främja det rörliga friluftslivet och för att bevara flora och fauna är med sin 750 ha ett av Stockholms största skogsområden. Reservatets naturmark knyter an till östra delen av programområdet och säkerställer spridningsmöjligheter i sydvästlig riktning genom Stora Sköndal, samt utmed Drevvikens nordöstra strand.

Kärnområden

Sydöstra Stockholm med Farsta, Sköndal och Skarpnäck hör till ett av länets kärnområden med skyddsvärda ädellövträd och ekar. Stora Sköndal är, efter ekområdena på Norra och Södra Djurgården, ett av Stockholms viktigaste områden för arter knutna till gamla ekar. Flerhundraåriga ekar påminner om ett svunnet herrgårdslandskap med ängs- och betesmarker. Ekarna hyser en mycket rik biologisk mångfald och en ek kan vara värd och livsmiljö för fler än tusen arter.



Illustration enligt naturvärdesutredningen (Ekologigruppen). Livsmiljöer och spridningssamband för groddjur och andra fuktkrävande arter i Stora Sköndal med omnejd. Kartan grundar sig på stadens habitatnätverk och fältobservationer.

- Avgränsning för Stora Sköndals programområde
- Huskroppar
- Grafisk representation av högst trolig spridning av groddjur.
- Reproduktion av groddjur förekommer (Ekologigruppen)
- Möjlig reproduktionslokal för groddjur (Ekologigruppen)
- Lämpliga landmiljöer för groddjur (Ekologigruppen)

De äldre ekarna i Stora Sköndal är viktiga länkar i det östvästliga spridningssambandet och habitatnätverket för eklevande arter, till exempel rödlistade vedsvampar som oxtungssvamp och ekticka, samt för eklevande insekter som brun guldbagge.

I de igenvuxna hagmarkerna och tidigare utmarksbetena finns gamla tallar som vuxit upp i glesa solbelysta trädbestånd. Många tallar har därför utvecklat höga värden för den biologiska mångfalden. Tallbestånden är en betydelsefull del av ett ekologiskt nätverk för tallboende arter som bland annat den rödlistade vedsvampen tallticka och insekten reliktböck. De mest värdefulla barrträdsmiljöerna är hållmarkstallskogen på de omgivande höjderna och sluttningarna på Johannesberget och Talludden. Här växer värdefulla och välutvecklade gamla träd, som fått utvecklas i det närmaste helt fritt. Även i Skogsbyn och i Kyrkbyn finns inslag av äldre tallar, samt i barrblandskogarna på ömsom sidor av Nya vägen i norra delen av programområdet.

Längs Drevvikens bitvis vassrika strandpartier och i alsumpskogen mot Flatens naturreservat och Stora Sköndals östra kant, finns vattenmiljöer och fuktiga naturtyper med betydelse för bl a groddjur och andra fuktkrävande arter.

I området förekommer några korta trädrader/enkelsidiga lindalléer som troligen omfattas av biotopskydd, bland annat på och söder om kyrkogården, och utmed Efraim Dahlins väg. Tre fridlysta växtarter (blåsippan, liljekonvalj och gullviva) påträffades vid inventering.

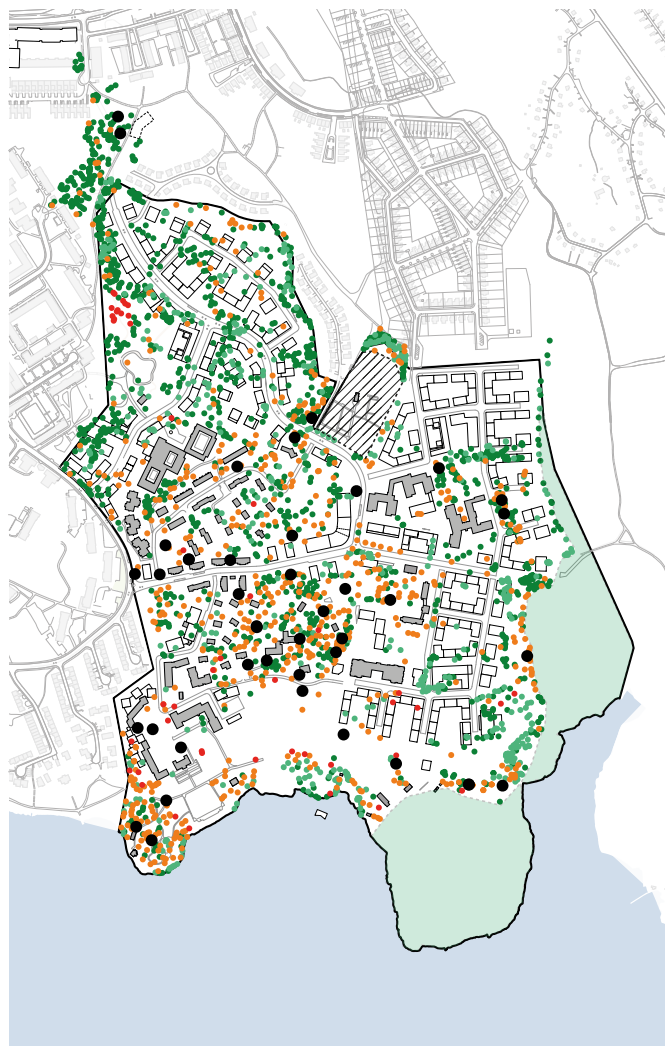
Djurliv

I områdets mosaik av olika naturmiljöer finns en rik fågelfauna. Förutom rödlistade fågelarter som bland andra kungsfågel, spillkråka, mindre hackspett, sävsparv och drillsnäppa, som är knutna till barrskog, fuktlövskog, respektive strandmiljöer, förekommer en mängd sjungande småfåglar. Även kattuggla som är beroende av hålträd finns i området. I området har sju olika arter av fladdermöss noterats, varav en, dammfladdermus, är rödlistad.

Dammfladdermus, som är den mest ovanliga arten av de påträffade, bedöms jaga längs Drevvikens strand. Vanlig groda och vanlig padda är noterade inom området. Vanlig groda noterades i en liten damm som tjänar som utlopp för dagvattnet från bebyggelse i norr och vanlig padda påträffades längs sjöstranden.

Värdebedömning av träd

Samtliga uppvuxna träd tjockare än 25 cm i diameter har mätts in (undantaget träden på Talludden och Johannesberget som inte har mätts in). Träd ur fokusbiotoperna tall och ädellöv (2381 träd) har värderats utifrån inmätningen och biotopkartan för Stockholms stad samt analyser av ekologiska spridningssamband. 42 träd är jätteträd större än 1 m i diameter och kräver enligt miljöbalken samrådspålit vid eventuell fällning (prioritet 0, markerade som svarta träd i illustrationen).

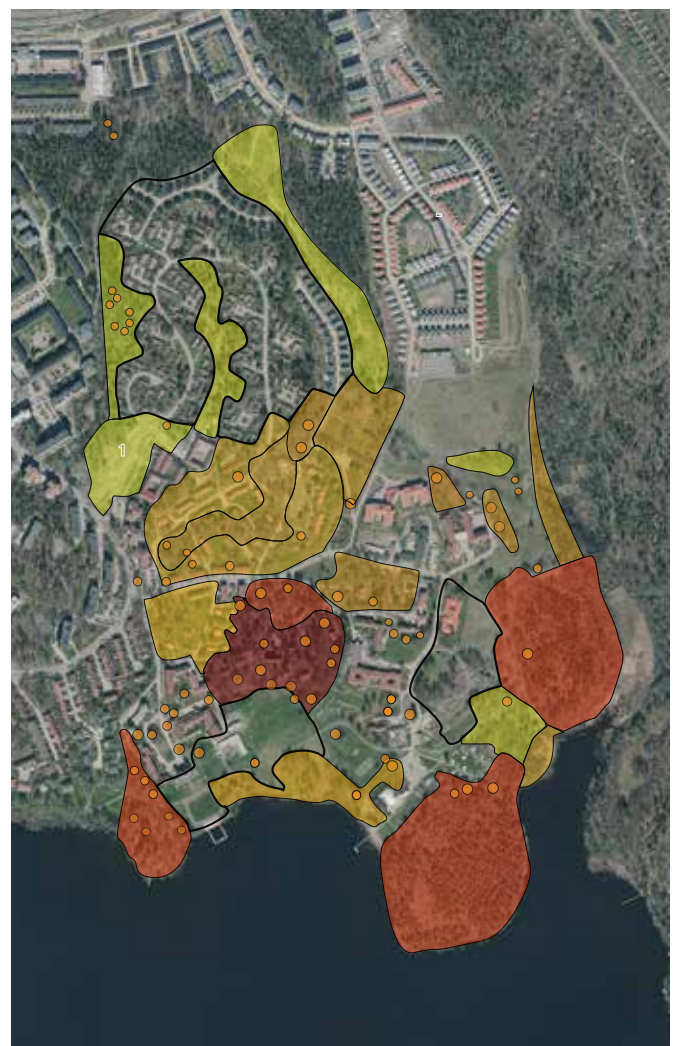


Inmätning av träd 25 cm i diameter eller tjockare och värdering (Ekologigruppen). Mindre träd, träd som ska sparas på Johannesberget resp Talludden och träd utanför programområdet har inte mätts in och värderats.

- | | | |
|---|---------------------|----------------------|
| Prio 0 skyddade jätteträd | Prio 2 grova träd | Prio 4 nyrekrytering |
| Prio 1 mycket skyddsvärda mycket grova träd | Prio 3 nästan grova | |

Ekosystemtjänster

Träden och de variationsrika och uppvuxna naturmiljöerna i området tillhandahåller ett stort antal ekosystemtjänster som bidrar till en robust miljö. Områdets höga naturvärden ger också goda förutsättningar för den understödjande tjänsten biologisk mångfald, som är en förutsättning för att många av de andra tjänsterna ska kunna fungera.



Naturvärdesbedömning med naturvärdesklasser som relaterar till naturvärdens ekologiska betydelse (Ekologigruppen).

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| Klass 1, högsta naturvärde | Klass 4, visst naturvärde |
| Klass 2, högt naturvärde | Lågt naturvärde |
| Klass 3, påtagligt naturvärde | Värdefulla solitärträd |

KONSEKVENSER NATURMILJÖ

Det är positivt att värdefull naturmark på Johannesberget, Talludden, Lövudden och i Drevvikens strandzon inklusive i södra delen av området som vetter mot Flatens naturreservat bibehålls. I viss mån försvagas spridningssambanden för tall i de norra delarna och sammantaget bedöms förslaget kunna medföra negativa konsekvenser för ekologiska värden knutna till ek och ädellövskog. En stor del av de ekologiska funktionerna bedöms dock kunna fortleva inom området. Den bevarade lokala grönstrukturen bidrar till att spridningssamband för ädellöv, ek och tall fortsatt kan fungera i södra delen av programområdet, och att strandskyddets funktion för flora och fauna i huvudsak bedöms kunna bevaras. Den föreslagna permeabla strukturen med spridningsöarna och de halvöppna kvarteren kan bidra positivt till att minska den nya bebyggelsens barriäreffekter.

Strukturplanen har tagit hänsyn till värdefulla träd. Strukturen möjliggör att de största träden, de sk jätteekarna ska kunna stå kvar och att 87% av de mycket skyddsvärda träden, dvs mycket grova träd, kan sparas. Sammanlagt bevaras all vegetation på Johannesberget, Talludden och Lövudden samt 1 465 av de 2 381 (62%) inmätta och värderade träden med en stamdiameter om minst 25 cm. Fridlysta arter som omfattas av artskyddsförordningen bedöms inte påverkas negativt av förslaget.

Då gröna miljöer med höga ekologiska värden bevaras och kompletteras med nya planteringar, gröna tak mm kommer områdets funktion för ekosystemtjänster vara god.

Risker

- Trots att förslaget ger utrymme för ett spridningssamband för ädellövskogsarter mellan Flatens naturreservat och ekområden längs Drevviken och Magelungen kommer områdets funktion som värde kärna samt spridningssambandet att försvagas.
- Trots att tallar och mindre kopplingar sparas kommer de tallevande arternas redan försvagade samband norrut – på grund av genomförd byggnation – ej kunna kompenseras.
- Trots att förslagets mål är att spara träd behöver träd fällas. Den största konflikten mellan ny bebyggelse och skyddsvärda träd uppstår dels i områdets östra delar och berör grupper av ek och solitära ekar och dels i Skogsbyn gällande grupper av tall respektive solitära tallar.
- Det finns en risk att för många träd faller under projektering och byggtiden.

Möjligheter

- Naturvårdsinriktade skötselplaner bör beskriva hur naturvärden kan bevaras och utvecklas. Med god planering kan stora värdefulla träd samt efterföljare och markvegetation bevaras och skyddas. Genom bl a slyröjning och varsam gallring kan gamla träd få solljus på stammarna som gynnar många ädellövslevande arter. Död ved efter eventuell fällning ska lämnas på platsen och integreras i gestaltningen av utemiljön. Naturvårdsåtgärder kan tillföra naturvärden.
- Den lugna naturmiljön längs Drevviken och Flatens naturreservat bibehålls.
- Genom kopplingar och utbyggd infrastruktur görs naturmiljöerna mer tillgängliga för fler människor.
- Om Johannesberget och Talludden infogas i Flatens naturreservat skulle markanvändningen och de höga ekologiska värdena på ett tydligt sätt kunna säkerställas på sikt.

Riktlinjer för detaljplanearbete och genomförande

- För att underlätta bevarande av träd ska fördjupade utredningar av arborist och ekolog göras i ett tidigt skede i detaljplaneprocessen.
- Värdefulla träd ska genom detaljplanebestämmelser skyddas som park- eller naturmark respektive skyddas på kvartersmark. Skyddsavstånd mellan ny bebyggelse och värdefulla träd behöver studeras för varje enskilt träd utifrån programmets principer.
- Kompensationsplantering med svenska arter studeras vidare för att anknyta till platsens natur. Stora ekar och tallar planteras på kvarters- och allmän platsmark över hela programområdet så att befintliga spridningssamband kan stärkas.
- Skyddsåtgärder för träd ska utarbetas, liksom kontrollprogram och uppföljning av trädens hälsa under utbyggnad. Naturvårdsinriktade skötselplaner behöver tas fram i samband med kommande detaljplaner inför schaktsanering, rivning och anläggning.
- För anläggningar i strandskyddszonen för t ex park- och fritidsändamål samt bryggor behöver dispens från strandskydd sökas. Arbeten i vattenområden omfattas av anmälan eller tillståndsansökan för vattenverksamhet.
- Eventuell dispens för biotopskydd behöver utredas.
- Planeringen ska minimera påverkan på arter som har påträffats och som skyddas enligt artskyddsförordningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR LANDSKAPSBILD

Det historiska landskapet

Stora Sköndal ingår i ett sprickdalslandskap bestående av en mosaik av dalgångar och sjöar. Landskapets topografi och landformer har i hög grad påverkat den tidigare agrara markanvändningen och bebyggelsens placering. Historiska landskapsgränser och det forna jordbrukslandskapets utbredning kan fortfarande avläsas genom stensättningar, gravfält, gamla åkertegar, solitära ekar, skogsbryn och bebyggelsens placering på höjderna. Jordbruket lades ner omkring 1940.

Det nutida landskapet

Utdikning, sjösänkning, deponi och ny bebyggelse har förändrat landskapsbilden under lång tid. Sköndalstippens bygg- och rivningsmassor har med sin mäktighet på upp till 10 meter kraftigt förändrat landskapet i hela östra delen av området mot Flaten, dvs Lilla Sköndal, Västra Flaten och Berga Strand.

Det gamla dalstråket är svårare att avläsa och de gamla åkrarna har begravts under massorna. På 50- och 60-talet bildades en våtmark genom anläggningen av en gång- och cykelväg mot det som 2007 blev Flatens naturreservat och den strandnära åkermarken omvandlades till gräsytor. Det nybyggda Lilla Sköndal norr om programområdet ligger som Johannesgården, Villa Drevviken och Villa Sköndal mitt i det gamla dalstråket.

Tre platåer

Den lägre strand- och våtmarksnära zonen präglas av öppna gräsytor och en vasszon som omsluts av Lövuuddens, Talluddens och Johannesbergets högre höjder som möter Flatens västra skogar och bergsryggar. En mellanplatå (Kyrkbyn, Lövholmen, Ekbacken) kantas av en sluttning som är mest markant vid kyrkan som ligger sceniskt placerad på den högsta delen, väl synlig från strandzonen och med utsikt över Drevviken.

Även Kristinahuset ligger på denna mellanplatå. Här har höjdskillnaderna betonats av parkgestaltningen med murar som formar terrasser ner mot stranden. Stora Sköndals översta platå omfattar Skogsbyn som ligger mellan 20 och 45 meter över Drevviken. Mot nordväst utgör en höjdrygg gränsen mellan Stora Sköndal och Sköndals centrum.



Topografisk karta visar den lägre stranzonen och uddarna, mellanplatån Kyrkbyn, Lövholmen och Ekbacken och den högre platån med Skogsbyn.

80+	45	30
60	40	25
50	35	20 meter över Drevviken

Tydliga rumsligheter och vyer

Både norr och söder om Kristinahuset förstärker tydliga öppna rum mangårdsbyggnaden som blickfång. Kristinashusets parkanläggning öppnar sig mot söder som en del av det öppna strandlandskapet längs Drevviken.

Det öppna landskapet i södra och östra Sköndal ligger inbäddat mellan de skogsbevuxna höjderna, sjön och igenväxta zoner. Omväxlande siktlinjer och vyer öppnar sig – landskap och blickfång kan upplevas från många håll. Vid rörelse utmed stranden upplevs en sekvens av öppna vyer mot Drevviken, begränsade av skogsklädda kullar och strandvegetation. De längsta utblickarna fås från Kristinahuset och kyrkan ut över strandzonen och Drevviken.






Skogsbyn vänder sig inåt men från Skogsbyns västra höjd ges utblickar mot centrala Stockholm. Söder om Lilla Sköndal möter en öppen gräsäng vegetationsridåer, bebyggelse och kyrkogården. Vid Wilhelm Lindboms väg och Stora Sköndals väg öppnas blickarna mot Kyrkogården.

Gränser och barriärer

Gränserna i landskapet utgörs av skogsbryn, branter och större bebyggelsevolym. Branten kring Skogsbyn är en barriär som isolerar Skogsbyn från sin omgivning och det finns bara en entré till Flatens naturreservat då våtmark och fuktängar hindrar fler passager in till reservatet.



Landskapsanalys (Nyréns).

- | | |
|--|--|
|  Tydligt landskapsrum inom bebyggelse |  Visuell barriär mellan Berga & sjön |
|  Siktlinje |  Viktigt blickfång |
|  Rumsskapande vegetationsfront |  Viktig rumsskapande landform |
|  Betydelsefull vy |  Sammanhängande parkstråk utmed Drevviken |

KONSEKVENSER LANDSKAPSBILD

Utbyggnaden av programförslaget utgår från att bevara och integrera de främsta landskapselementen såsom skogsbrynen mot de skogsbeklädda bergen vid Drevviken och Flatens naturreservat, områdets kulturhistoriska hjärta kring kyrkan, Kristinahuset och kyrkogården samt det öppna strandlandskapet.

I Skogsbyn och på den tidigare åkermarken och Sköndalsdeponin i öster, föreslås ny bebyggelse som innebär en stor förändring av landskapsbilden och där en utgångspunkt varit att förstärka de befintliga landskapsformerna, t ex läget på kullen och relationen till Flatens naturreservat.

Risker

- Med exploateringen i Västra Flaten och Berga strand blir det svårare att utläsa den gamla dalgången som redan försvagats genom Sköndalsdeponin och tidigare bebyggelse.
- Bebyggelsens skala och avstånd till Drevvikens strand förändrar landskapsbilden från Drevviken.

Möjligheter

- Genom att bevara den centrala kulturmiljön inklusive fornminnen, ta hänsyn till blickfång, siktlinjer och utblickar, använda öppna ytor till parkmark och skydda strandzonen blir påverkan på landskapsbilden begränsad till östra delen av Stora Sköndal (Sköndalsdeponin).
- Placering av bebyggelse och markanläggningar utgår fortsatt från topografin och förutsättningarna i landskapsbilden; siktlinjer mot omgivningen, skogsbrynens rumsskapande vegetationsfront, betoning av höjder och lägre platåer i landskapet, starka landskapselement som kyrkan på sin höjd, Flatens branter och Johannesbergets, Talluddens, Lövuuddens och Skogsbyns bryn.

Riktlinjer för detaljplanearbete och genomförande

- Programmets intentioner avseende siktlinjer och utblickar, den halvöppna strukturen, bevarande av öppna ytor, byggnaders höjder, avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse och solitära träd mm ska kontinuerligt följas upp.

FÖRUTSÄTTNINGAR PARKER, STRÅK OCH TORG

Sköndals parkstruktur

Sköndal har höga rekreativvärden främst genom sitt läge vid Drevvikens strand och närheten till Flatens naturreservat, i området kring Stora Sköndals gård samt genom parkerna Eklunds hage, Skallet, Vackra Nannas park och parkleken Semlan. Större delen av stadsdelen Sköndals grönytor består dock av svårtillgänglig naturmark, främst utspärade naturmarkshöjder. Stadsdelen saknar en stadsdelspark och har ett underskott på kvartersparker, lekplatser och bollplaner. Badet, möjlighet till spontan skidåkning och skridskoåkning på Drevviken är däremot stora tillgångar.

Närmast Stora Sköndal ligger kvartersparken Vackra Nannas park som byggdes i samband med detaljplanen för Kv Tebrödet. Den ligger längs Sköndalsstråket på promenaden mellan Kyrkogården och Sandåkraskolan. Vackra Nannas park bjuder på naturlek, dagvattenbäck, sittplatser, öppna gräsytor och grill. Besöksstrycket beskrivs i parkplanen som 'medel'. En ny kvarterspark kallad Byängen har anlagts i Lilla Sköndal. Den kommer att bestå av en torgdel och en naturmarksdel med värdefulla ekar.

Förutom dessa kvartersparker finns den lilla fickparken Skulpturparken vid Sköndalsvägen, sydväst om Nils Lövgrens väg. I stadsdelen finns idag två torg: ett lite större torg på privat mark i anslutning till Sköndals centrum, och ett mindre allmänt torg, Spritstorget, i anslutning till ett lokalt grannskapscentrum.

Stora Sköndal uppvisar en stor variation med både öppna gräsytor och skogskullar. Institutionsparken Stora Sköndal är öppen för allmänheten och här leder Sköndals strandpromenad till badet för personer med funktionsvariation och vidare mot Flatens naturreservat.

Institutionsparken Stora Sköndal

Stora Sköndals grönstruktur präglas idag av hus i park som är kännetecken för både institutionsparker och modernistisk stadsbyggnad. Det finns också äldre avläsbara parkformer. Ett exempel är landskapsparken med sceniska element som kyrkan och Kristinahuset på sina höjder och den renässansliknande terrassanläggningen från Kristinahuset ner till stranden där stigarna ner mot vattnet har återskapats, bryggor har lagts ut i Drevviken och en upplevelsestig lockar till daglig träning ute på Lövudden.

Miljön vid Kristinahuset, kullen kring kyrkan, kyrkogården och Drevvikens strand är centrumpunkter i anläggningen och erbjuder stora upplevelsevärden med öppna vyer över strandzonen och Drevviken. Skogsbyn erbjuder från sin norra kant, som nås via relativt otillgängliga naturstigar, en fin utsikt norrut över Stockholm. En något mer tillgänglig stig löper genom Skogsbyns centrala naturparti.

Sociotopvärden

Stora Sköndal är ett utflyktsmål för hela Stockholm. På vintern tar sig många Stockholmare till Drevviken för skridskoåkning på den upplagade banan. Även spontan längdåkning på sjön och i Flaten förekommer. Det största evenemanget i Stora Sköndal är idag det årliga midsommarfirandet vid Klockstapeln.

Odlingslotterna nyttjas av äldreboendet i Solgården och en terapiträdgård används för rehabilitering vid Johannesgården. Lekplatser finns på gårdarna till förskoleverksamheter i Borgen och Villan. Utöver det saknas lekplatser i Stora Sköndal.

Badanläggningen byggdes i början av 60-talet i samarbete mellan Stiftelsen och staden. Syftet är bad- och fritidsverksamhet för personer med funktionsvariation. Strandbadet är en populär plats på sommaren och används även av andra besökare inklusive många ungdomar. I anslutning till badet finns tennisbana, boulebana och ett tillgänglighetsanpassat utegym.

Sociotopvärden

Grön oas, lekplats, naturlek, promenad, rofylldhet, picknick, solbad, utsikt, vattenkontakt, utomhusbad, skridskoåkning, badanläggning.

Tillgänglighet och orienterbarhet

I Stora Sköndal rör sig många personer med funktionsvariation och flera är rullstolsburna. Många använder utemiljön som en del av den dagliga träningen och en utmanande miljö är viktig i rehabiliteringen. Det finns gott om sammanhängande stråk för både kortare och längre promenader. Det är dock svårt att orientera sig eftersom en tydlig struktur med hierarki och tydliga mötesplatser saknas. Det är relativt mörkt på kvällarna vilket uppfattas som begränsande av bla vårdanställda. Området är bitvis brant och kuperat och det är svårt att uppnå acceptabla lutningar.

Planer för parken

Parkplanen för Farsta konstaterar att stadsdelen Sköndal har god tillgång till grönområden och är ett populärt utflyktsmål för bad, pulkaåkning och promenader men att stadsdelen saknar en stadsdelspark och har stor brist på kvartersparker samt lekplatser och brist på plana ytor. I parkplanen föreslås ett sammanhängande parknät med nya stadsdelsparker, nya kvartersparker och aktivitets- och lekparker.



Utsnitt ur topografisk karta från 1861 (Stockholms Stadsarkiv).



Trädgårdsodling och växthus sett från söder. I bakgrunden syns Berga. Fotografiet är taget under 1900-talets första hälft (Stora Sköndals Arkiv).

KONSEKVENSER PARKER, STRÅK OCH TORG

Programmet redogör för planeringen av stadsdelsparker, kvartersparker, aktivitetsparker, lekplatser och torg och tar hänsyn till behovet av nya allmänna platser. Analysen visar att tillgången till friyta kommer att vara mycket god med både tillgänglig yta på kvartersmark, i det offentliga rummet och i naturmarken. Överallt är det nära till en offentlig miljö och nära till ett grönområde. Den öppna miljön i Kyrkbyn och Lövholmen utgör ett positivt tillskott av privat friyta vid sidan av parker på allmän platsmark. Det centrala Lilla Sköndalsstråket blir en rekreativ ryggrad och kopplar de olika miljöerna till varandra, kopplar ihop det mer intensiva gatu- och torglivet med den lugna park- och naturmiljön kring Skogsbyn, mot Flatens naturreservat och Drevvikens strand. Strandstråket och aktivitetsstråken länkar ihop olika rum och aktiviteter.

Risker

- Om för många träd faller försvagas områdets ekologiska och rekreativa funktioner. Träden bidrar till upplevelser och identitetsskapande i den nya stadsdelen, ger klimatskydd och är en del i en möjlig utbildningsmiljö.
- Om ambitioner för torg, parker och bostadsnära natur bortprioriteras riskerar de viktiga samlade rummen minska och den biologiska mångfalden samt spridningskorridorer skadas.
- Utan utökade resurser till staden och till Stiftelsens skötsel finns en risk att de nya allmänna platserna respektive Stiftelsens friytor inte tas om hand i relation till besöksstrycket och behovet av naturvårdsinriktad skötsel.

Möjligheter

- Det finns mycket goda förutsättningar att skapa närhet till parker och naturmiljö och bygga en sammanhållen park- och grönsstruktur med bl a en ny stadsdelpark mot Drevvi-

ken och ett flertal kvartersparker i stadsbrynet i form av aktivitets- och lekplatser.

- Aktivitetsstråken i stadsbrynet med närhet till naturreservatet, gröna stråk och stadsdelsparkerna kan uppmuntra till fysisk aktivitet och främja hälsan.
- Den föreslagna exploateringen ger en unik möjlighet att anpassa miljön för boende och besökare med psykiska eller fysiska funktionsvariationer genom att öka tillgänglighet och orienterbarhet.
- Stora Sköndal kan erbjuda lugna pausmiljöer för arbetstagarare.
- I programmet föreslås tre nya torg som placeras på platser där de bedöms ha goda förutsättningar att bli väl fungerande mötesplatser i anslutning till stråk och målpunkter.
- Förskolor och skolor kommer att ha gårdar på cirka 20 resp 10 kvm/barn och stor tillgång på friytor på gångavstånd.

Riktlinjer för detaljplanearbete och genomförande

- Fortsätt att utveckla en varierad miljö då det i varje verksamhet, bland de boende och besökare finns personer i olika åldrar och med individuella behov. För att tillgodose individuella behov behövs både lättillgängliga platser och utmanande, intensiva och avskilda platser.
- Tillgång till tillitsskapande allmän plats och friyta ska utredas i varje deletapp med särskilt fokus på barn, ungdomar, äldre och vårdtagare samt personer med funktionsvariation.
- En löpande samordning med stadsdelens och trafikkontorets parksatsningar enligt parkplanens intention för en sammanhållen parkstruktur behöver ske kontinuerligt. Ett program för parkmark ska vara en del av 'Kvalitetsprogram för gestaltning'.
- Både Stiftelsen och Stockholms stad ska upprätta skötselplaner för friytorna.

FÖRUTSÄTTNINGAR VERKSAMHETER OCH SERVICE

Arbetsplatser

Stadsdelen Sköndal har en övervägande del av sina arbetsplatser, 45%, inom vård och omsorg. 14% sysselsätts inom utbildning och 8,5% inom byggsektorn. I Stora Sköndal finns idag cirka 1000 arbetsplatser. Av dessa har Stora Sköndal cirka 850 anställda och Campus Sköndal cirka 35 anställda. Övriga arbetsplatser finns inom förskolan och hemtjänsten, på folktandvården och i mindre serviceföretag.

Stiftelsens verksamhet

Stiftelsen Stora Sköndal bedriver vård, omsorg, utbildning och forskning. Verksamheten erbjuder vård- och omsorgsboende, neurologisk rehabilitering och vård, socialpsykiatri, seniorboende, PUT-boende för ungdomar, träningslägenheter, daglig verksamhet och förskola. Det finns sammanlagt drygt 50000 kvadratmeter BTA verksamhetsyta.

Campus Sköndal

På Campus Sköndal finns idag 400 studenter från Ersta Sköndal Bräcke högskola med utbildningar inom vårdvetenskap, socialt arbete, teologi, kyrkomusik och psykoterapi. Utbildningslokalerna med högskolebibliotek ligger intill Kristinahuset samt i Magnoliabyggnaden.

Skolor och förskolor

Det finns två kommunala F6-skolor i Sköndal (Sandåkraskogen och Sköndalsskolan) och två fritidsgårdar (Sköndalshallen och Träffstugan). Det finns ett underskott på skolplatser och utbildningsförvaltningen utreder möjligheten att ge plats för fler elever på skolorna. Både Sköndalsskolan och Sandåkraskolan har i dagsläget tillfälliga byggnader i väntan på en mer permanent lösning. Sköndalsskolan har idag 470 elever och ska kunna ta emot ytterligare 150 elever. Sandåkraskolan har idag 330 elever och utreds för ytterligare 190 elever. Det finns tio kommunala förskolor i Sköndal och en öppen förskola (Semlan). Stiftelsen driver förskolan Lilla Sköndal som består av två närliggande byggnader: Villan och Borgen med 2 respektive 7 avdelningar. Förskolan Borgen har sin verksamhet i Magnoliabyggnaden och Förskolan Villan i den gamla disponentvillan.

Idrott

Sköndalshallen har verksamhet i gymnastik, handboll, innebandy och skolidrott. I Stora Sköndal finns sedan 60-talet Stockholms enda friluftsbad för personer med funktionsvariation. Badet drivs av Stockholms stad.

Kultur

Ett kommunalt bibliotek ligger på Sköndalsvägen i Sköndals centrum. Sköndalsgården i Sköndals Centrum anordnar bland annat teater och konserter för barn och ungdomar. Aktiviteter för vuxna saknas. Stora Sköndal har genom Magnolia en god tillgång till lokaler av varierad storlek för föreningslivet. Konserter hålls i kyrkan.

Service och mötesplatser

Tillgång till service är relativt god. I Sköndals Centrum finns restauranger, caféer, bageri, postombud, apotek, tandläkare, mäklare och bibliotek. Stora Sköndal erbjuder Kristinahuset med café-, konferens- och festverksamhet samt Magnoliabyggnaden med restaurang som är under ombyggnad. Både Kristinahuset och Magnoliahuset är centrala samlingsplatser i Stiftelsens verksamhet. Det finns också små verksamheter som t ex en frisör samt en Folktandvårdsmottagning.

Föreningar

Föreningar i Sköndal: ViUnga, Teater Accent, GT Söder, Ungdomssupport (utvecklar kulturlivet genom öppen verksamhet), Sköndalsbibliotekets Vänner, Sköndals land- och sjöscouter, koloniföreningar

Följande föreningar är verksamma i programområdet:

- Pensionärsföreningar:
 - PRO med 300 medlemmar (aktiviteter: qi-gong, bordtennis, boule, seniorgympa)
 - Stora Sköndal Pensionärsråd
 - Pensionärsbostadsföreningen SPF Seniorerna med 350 medlemmar (aktiviteter: pubkvällar, basar, julbord, sommarträffar)
- Fontänhuset Sköndal
- Stockholms danssällskap
- Skönstavikskören
- Högskolans studentkår
- Svenska Kyrkan (aktiviteter: barnsång, sopplunch, konserter)
- Föreningen CKCX (cyklocross)

KONSEKVENSER VERKSAMHETER OCH SERVICE

Den föreslagna utbyggnaden av Stora Sköndal ger goda förutsättningar för en funktionsblandad stad och säkerställer en blandning av arbetsplatser, utbildning, vård och boende. Exploateringen bidrar med ett utökat utbud av offentlig service, handel och arbetsplatser i stadsdelen. Mindre lokaler för handel och service ryms i byggnadernas bottenvåningar och vid det centrala torget planeras större lokaler för t ex en ny matbutik. M-husen bidrar med möteslokalerna för kultur, innovation och rekreation. För att uppmuntra det lokala vardags- och föreningslivet inryms kvartersgemensamma lokaler och föreningslokaler av olika storlek i anslutning till de nya bostäderna.

Stiftelsens omsorgsverksamhet planerar att expandera, bl a utvecklas Magnoliabyggnaden och Stiftelsens nya huvudkontor i etapp 1 som en viktig mötesplats för verksamheten och dess grannar. Strukturen rymmer nya förskolor, skolor och möjlighet att etablera ett nytt gymnasium med t ex inriktning mot vård. I området föreslås även en ny idrottshall med fokus på personer med funktionsvariation, mindre idrottshallar i anslutning till skolorna, gräsplaner för spontanidrott, löparslingor samt en förbättrad tillgänglighet till det rörliga friluftslivet i form av vandring, skid- och skridskoåkning.

Risker

- Kollektivtrafiken till området är otillräcklig vilket gör det svårt att ta sig till och från arbetsplatser och aktiviteter.
- En ökad koncentration av handel och service till handelsetableringen vid norra Sköndalsvägen och ett växande Farsta centrum skulle kunna minska underlaget för lokal service och handel. Det finns även en risk att de små lokala centrum som Sköndals Centrum, Berga torg och Skogsbyns parktorg konkurrerar ut varandra.
- Kultur och idrott kan prioritera andra lägen för sina satsningar.

Möjligheter

- Stiftelsen har ett stort engagemang i området och i den pågående stadsutvecklingsprocessen.
- Med den föreslagna exploateringen ökar underlaget för verksamheter och service i området.
- Stiftelsen ska genom exploateringen överlåta allmänna gator, torg och parker till staden och kan koncentrera sig på sin kärnverksamhet och sitt kvarvarande fastighetsbestånd
- Genom utveckling och försäljning skapas möjligheter för ett bättre underhåll av befintliga verksamhetslokaler i området.
- Det finns en stor potential i underutnyttjade fastigheter. Stiftelsen vill undersöka möjligheten att tillhandahålla billiga lokaler för uthyrning till föreningar, ateljéverksamhet mm.
- Förskolor och skolor kommer att ha gårdar på cirka 20 resp 10 kvm/barn och stor tillgång på friytor på gångavstånd.
- Strukturplanen ger goda möjligheter för att utveckla befintlig verksamhet och att etablera nya verksamheter inom bland annat utbildning (bla på Campus Sköndal) och service. Det ger ett bra tillskott till arbetsplatser i Söderort.

Riktlinjer för detaljplanearbete och genomförande

- Handelsutredningar för kommersiella lokaler och en strategi för icke kommersiella lokaler i bottenvåning tas fram för varje deletapp. Lokaler av olika storlek föreskrivs i bottenvåningar i exponerande lägen kopplade till allmän platsmark. Säkerställ att multifunktionslokaler av olika storlek inryms då de är viktiga för flexibiliteten i området.
- Ta fram ett 'Kvalitetsprogram för gestaltning' som bland annat beskriver den tänkta funktionen och utformningen för M-husen, fristående förskolor, skolor, idrottshall och bottenvåningar med aktiva, öppna och lugna fasader.

BOSTÄDER

Stadsdelen Sköndal har byggts ut i olika epoker och bostäderna fördelas med 35% i enfamiljshus i form av villor och radhus med ägande-, bostads- eller hyresrätt, och 65% i lägenheter i flerbostadshus. Av lägenheterna upplåts idag 41,4% som hyresrätter och 58,6% som bostadsrätter. Jämfört med ett genomsnitt för Stockholm finns många bostäder på 5 rum och kök och större (drygt 20%) men det finns något färre lägenheter med 1-2 rum och kök (drygt 16%).

Stora Sköndal är idag glest bebyggt med i huvudsak institutionsbyggnader för vård och omsorg samt friliggande små villor, radhus och lägenheter för uthyrning. Det finns idag inga bostadsrätter inom området utan samtliga 721 bostäder upplåts med hyresrätt.

Stora Sköndal erbjuder boende för människor med olika behov; bland annat seniorboende, studentboende, boende för nyanlända, äldreboende och LSS-boende. Efter att främst ha erbjudit kategoriboenden har Stiftelsen Stora Sköndal de senaste åren värnat om en större blandning av hyresgäster. Studentbostäderna hyrs i första hand ut till studenter på Ersta Sköndal Bräcke högskola. Kön till seniorboendet har stängts på grund av planerna för Stora Sköndal.

Bostadsgårdar

Bostäderna – både villor och flerbostadshus – ligger som hus i park. Gränserna mellan privat och offentligt är otydliga. Tydliga bostadsgårdar saknas men tillgången till fria är stor och många allmänningar och trädgårdar är välskötta.



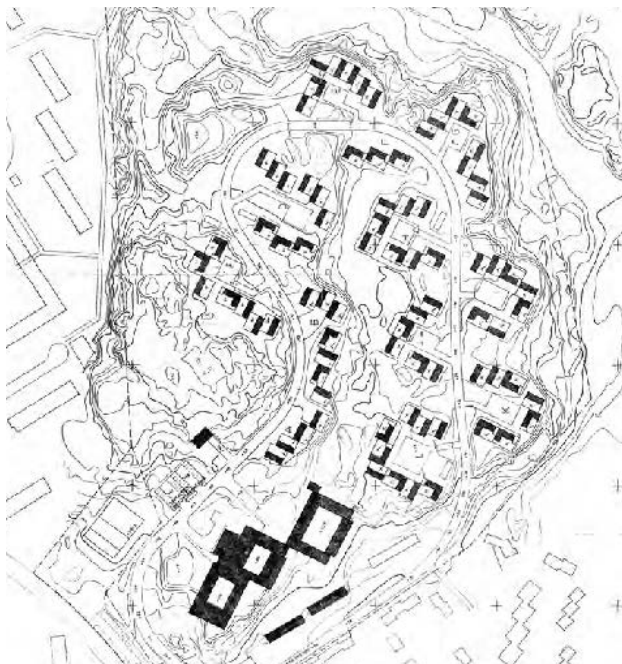
En av villorna i Kyrkbyn.



Mötet mellan småhus i Lövholmen och flerbostadshus vid Nils Lövgrens väg.



Villor i Skogsbyn. Samtliga fotografier från Nyréns.



Skogsbyn 1963 med 82 villor. Situationsplanen visar byggnadsvolymernas konsekventa orientering och slingrande rörelse kring Thorsten Levenstams väg.

KONSEKVENSER BOSTÄDER

Den föreslagna exploateringen ger ett stort tillskott av nya bostäder till stadens bostadsmål. 3800 nya bostäder föreslås byggas vilket även inkluderar boenden för särskilda behov. Det betyder ett nettotillskott på 3768 bostäder eftersom 142 bostäder föreslås rivs. Tillsammans med 579 befintliga bostäder kommer området erbjuda totalt drygt 4300 bostäder.

Risker

- Bostäder och verksamheter behöver god tillgång till bra kollektivtrafik. Om planeringen av kollektivtrafiken inte ligger i fas med utbyggnaden av området finns en risk att bostäderna blir mindre attraktiva trots sitt fina läge och att bilägandet överstiger antal planerade parkeringsplatser.
- Socialt fungerande sammanhang kan brytas när bostäder rivs. Stiftelsen kommer dock att erbjuda hyresgäster som måste flytta ett boende inom Stora Sköndal.
- Det finns över tid en risk att nya bostäder riktas mot en enda målgrupp, till exempel om höga produktionskostnader skulle kräva att fler bostadsrätter än hyresrätter byggs. Det skulle kunna leda till en undanträngning av socioekonomiskt svaga grupper.
- En sviktande bostadsmarknad skulle kunna innebära att bostadsrätter blir svåra att sälja – särskilt om många lägenheter kommer ut på marknaden samtidigt.

Möjligheter

- Effektivare markanvändning i form av hög täthet och energieffektivt byggande kan prägla området i genomförandet av programmet. Byggaktörerna kan erbjuda ett klimatvänligt boende och gröna hyresavtal kan uppmuntra till att aktivt arbeta med ekologiska hållbarhetsfrågor.
- En blandad upplåtelseform med cirka 50% hyresrätter och 50% bostadsrätter plus vårdboende kan bryta dagens kategoriboende. Stora Sköndal blir mer blandat när fler unga, studenter, barnfamiljer och medelålders medborgare samt fler med utländsk bakgrund kan flytta in. Stiftelsen vill

säkerställa att boende med en svagare hushållsekonomi kan erbjudas bostäder genom att behålla en del befintliga fastigheter med låga hyror samt att styra markförsäljning för att ge byggaktörer möjlighet att bygga för boende med låga inkomster.

- Bostäder med gemensamma miljöer i form av kvartersgemensamma lokaler, gemensamma gårdar och takterrasser byggs så att det finns plats för gemensamma och ytkrävande aktiviteter.
- Genom utveckling och försäljning skapas möjligheter för fortsatta investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet som ska sparas. Den föreslagna exploateringen ger Stiftelsen också möjlighet att investera i sin kärnverksamhet och starta fler nya verksamheter. Nya moderna seniorboenden kommer att byggas.
- Med fler boende ökar serviceunderlaget.
- Fler kan njuta av läget nära Drevviken och Flatens naturreservat.

Riktlinjer för detaljplanearbete och genomförande

- Säkerställ en varierad upplåtelse och lägenhetsstorlek vid markförsäljning. Målsättningen med blandad upplåtelseform med olika typer av bostäder för alla, även socioekonomiskt svaga grupper, följs upp. Bland annat planeras fler äldreboenden och förskolor med tillhörande friyta i bottenvåning.
- De gemensamma ytornas storlek ska stå i relation till de boendes och verksamheternas ytbehov för att kunna fungera som mötesplatser (odling på takterrasser, gemensam grillplats eller kök, cykelverkstad eller dylikt).
- Ett 'Kvalitetsprogram för gestaltning' ska tas fram för varje detaljplan. Det ska beskriva bostadens och friytornas arkitektoniska idé och kvalitet och presentera lösningar för kvartersgemensamma inom- och utomhusrum med tydliga gränser mellan privat och offentligt.

FÖRUTSÄTTNINGAR MOBILITET

Övergripande trafikstruktur

Sköndalsbornas målpunkter ligger främst söder om Mälarsnittet i Söderort samt i Stockholm city. Inom stadsdelen är Sköndals centrum, Sköndalsskolan, Sandåkraskolan, Sköndalshallen, Flatens naturreservat och koloniområdena viktiga målpunkter. Bytespunkt Norra Sköndal, tunnelbanestationerna i Farsta, Hökarängen och Skarpnäck liksom busshållplatserna på Sköndalsvägen är andra viktiga målpunkter för boende, verksamma, arbetstagare och besökare. Stiftelsens verksamheter, högskolan, kyrkan, bassäng- och strandbad vid Drevviken och strandpromenaden är viktiga målpunkter både för besökare utifrån och inom området.

Såväl stadsdelen Sköndals och programområdet Stora Sköndals struktur – präglade av gles villabebyggelse, avsaknad av spårtrafik och ett sammanhängande cykelpendlingsnät samt med delvis otillfredsställande kollektivtrafik – har främjat privatbilismen i stadsdelen och i Stora Sköndal.

Inom stadsdelen Sköndal utgör Perstorpsvägen, Sköndalsvägen och Sandåkravägen lokala huvudgator som ansluter till de regionala huvudvägarna Nynäsvägen och Tyresövägen via tre trafikplatser; Trafikplats Gubbängen, Trafikplats Skarpnäck och Trafikplats Larsboda. Trafikplats Gubbängen har idag kapacitetsproblem vissa tider på dygnet. Både Nynäsvägen och Tyresövägen utgör stora barriärer för Sköndal och avgränsar stadsdelen från kringliggande områden.

Sköndalsvägen utgör det huvudsakliga uppsamlade stråket som går genom hela Sköndal och knyter stadsdelen norrut vidare till trafikplats Gubbängen som är nod i det regionala bilvägnätet och till cykelpendlingsstråk längs Nynäsvägen. Sköndalsvägen försörjer även Stora Sköndal. Vägen har idag vid vissa tider problem med framkomligheten för busstrafiken. Framkomlighetsproblem kan uppstå vid snöfall, pågata felparkerade bilar och i rusningstrafik vid påfarten till Gubbängsmotet. Söderut leds trafiken via Perstorpsvägen till trafikplats Larsboda och mot Farsta centrum. En direkt koppling från Sköndal till trafikplats Farsta saknas. Cykeltrafiken kopplas via gång- och cykeltunnlar mot Farsta Centrum. Gång- och cykelnät i rekreativt syfte, som längs Drevvikens strand, fungerar idag relativt väl. Men på Sköndalsvägen är cyklisterna hänvisade till att cykla i körbanan och sträckningen utgör en saknad länk i stadens cykelvägnät.

Stora Sköndals struktur

Gatunätet inom programområdet kopplas idag till Sköndalsvägen via två gator, Nils Lövgrens väg och Thorsten Levenstams väg. Från dessa två gator knyts ett finmaskigt nät av slingrande lokalgator med varierande standard och bredd genom området. Det finns gatumuljörer som Nils Lövgrens väg med körbana och trottoar på båda sidor och smala lokalgator som Hjalmar Danells väg med en utformning som liknar gång- och cykelvägar. Gatunätet är väl anpassat till terrängen och naturen, vilket dock även medför att gång- och cykeltrafiknätet inte alltid är sammanhängande och att det kan vara svårt att orientera sig.

Biltrafik och godstransporter

Trafikmängderna är låga då Stora Sköndal är glest bebyggt med angräning främst till bostäderna och verksamheterna. Transporter till området består idag främst av leveranser till verksamheter.

Kv Sällskapslivet angörs förbi kyrkogården och Kv Soarén genom Skogsbyn. Lilla Sköndal har fått ett nytt gatunät med kopplingar till Gamla Tyresövägen. Gatorna i Lilla Sköndal har bedömts vara för smala för att ansluta Stora Sköndal.

På kvartersmark i området finns idag små samlade bilparkeringar och viss allmän gatuparkering förekommer. Regleringen är ibland otydlig.

Stadsdelens befintliga struktur påverkar de anställda i verksamheterna. Obekväma arbetstider i vårdrucken leder till att bilägandet i vissa fall behöver prioriteras jämfört med andra hushållsinvesteringar eller att arbetstagaren känner sig tvungen att anpassa sig till den befintliga kollektivtrafiken med otrygghet under mörka kvällar eller morgnar som följd. För att snabbare nå sin arbetsplats respektive hemmet hindras många från ett hållbart resande. Även besökare till vårdinrättningar och rekreationsområden begränsas på detta sätt. Den befintliga strukturen ger sämre möjlighet att ta sig till och från stadsdelen – både mentalt och fysiskt.

Kollektivtrafiknät

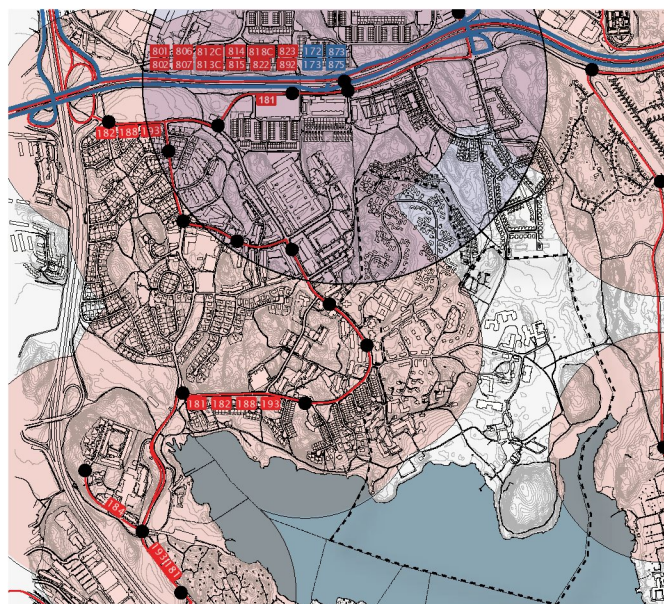
I dagsläget finns en stor bytespunkt för busstrafik på Tyresövägens motorvägshållplats Norra Sköndal. Där går busslinjer till City, Gullmarsplan, Tyresö, Haninge, Älvsjö, Norsborg och Skärholmen. Det är cirka 150 bussar som angör under maxtimmen och det är cirka 6 000 på- och avstigande resenärer per dygn vid hållplatsen. Sköndalsvägen trafikeras med buss till Gullmarsplan, Skarpnäck och Farsta. I Flatens naturreservat går ytterligare en busslinje. Inom programområdet saknas dock busstrafik och de boende och verksamma är hänvisade till hållplatserna på Sköndalsvägen. Det ger långa gångavstånd till delar av dagens bebyggelse och rekreationsområden.

Programområdet ligger inom cykelavstånd till tunnelbanestationerna Skarpnäck, Hökarängen, Farsta och Farsta Strand där även pendeltågsstation finns. I Program för Bagarmossen Skarpnäck nämns möjligheten att öppna en ny entré till Skarpnäcks tunnelbana vilket skulle förbättra tillgängligheten för resenärer till och från Stora Sköndal.

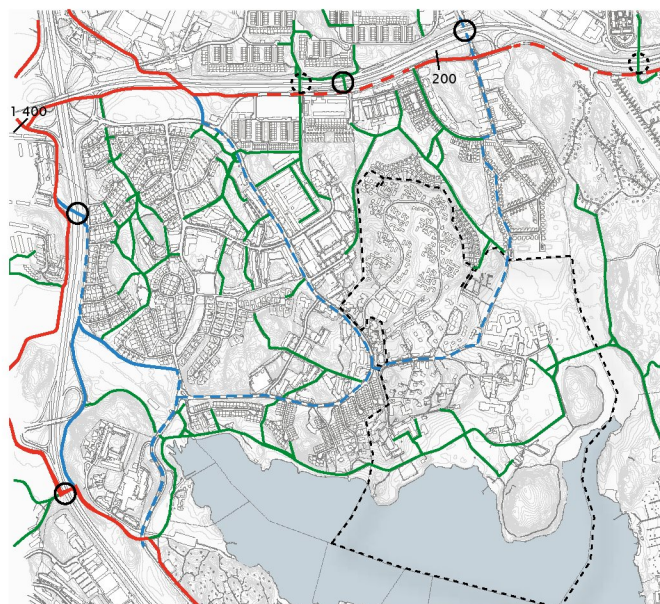
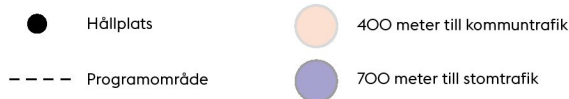
Gång- och cykelnät

Längs Sköndalsvägen färdas cyklister i blandtrafik från Perstorpsvägen i söder till en friliggande cykelväg och pendlingsstråket längs Tyresövägen i norr. Stadsdelen Sköndal omges av två i cykelplanen utpekade pendlingsstråk för cykeltrafik; ett längs Nynäsvägen och ett längs Tyresövägen/Sandåkravägen.

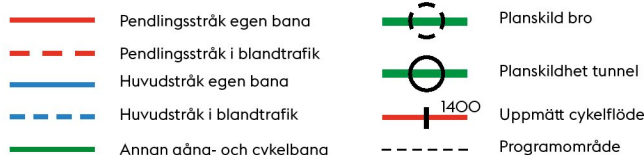
Gång- och cykelnätet inom programområdet är osammanhängande och svårorienterat, skyltning saknas ofta. Bortsett från det rekreativa stråket längs med Drevviken hänvisas cyklister framför allt till att färdas i blandtrafik. Cykelparkeringsplatser saknas. Gångnätet inom programområdet har idag stora brister. Smala gångbanor upphör ibland till exempel för att medge bilparkering vilket skapar ett osammanhängande gångnät. Blandningen av gångstråk inom kvarter, i parkliknande miljöer och utmed de slingrande gatorna gör programområdet svårorienterat för fotgängare.



Befintliga stombusslinjer och lokalbusslinjer samt avstånd till hållplatser (Tyréns).



Befintliga gångstråk respektive gång- och cykelvägar (Tyréns).



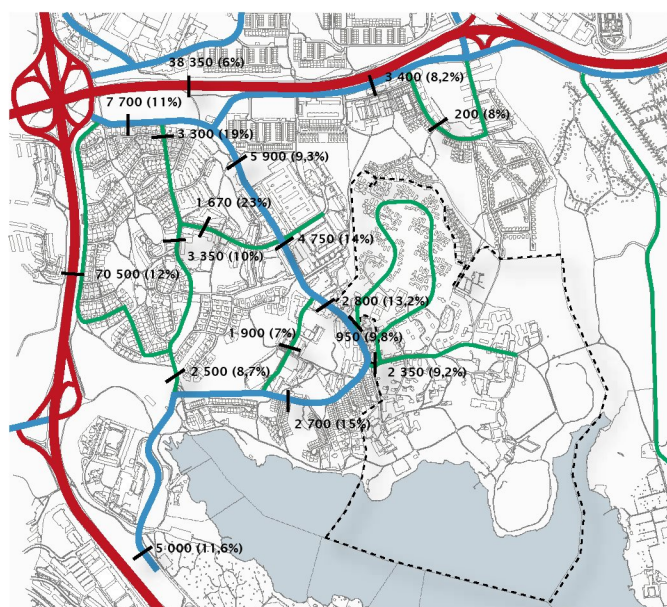
Det behövs en stor grad av lokalkännedom för att röra sig i området. Då utformningen är otydlig och det saknas skyltar är det ibland oklart om gångnätet är för gående, cyklister eller om det även används för viss biltrafik.

Friliggande gång- och cykelvägar finns som rekreationsstråk längs stranden. Gångnätet kopplar genom strandpromenaden till Flatens naturreservat och mot Farsta. Kopplingar norrut genom koloniområdet Odlaren och till Skarpnäck samt förbi Kyrkogården till Vackra Nannas Park och Sandåkraskolan finns men är otydliga.

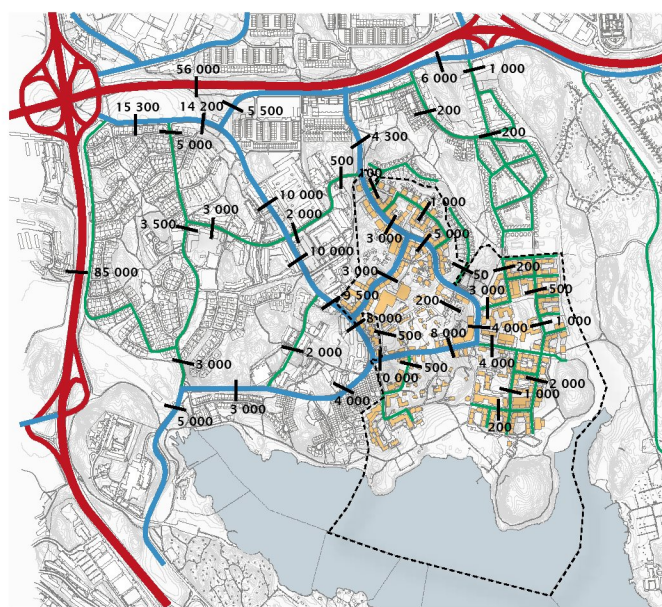
Pågående planering

De större strukturfrågorna för alla trafikslag ligger utanför programområdet men behöver lösas för att integrera stadsdelen i stadsväven. Trafikverket planerar en ombyggnad av Bytespunkt Norra Sköndal. Sköndalsvägen ska enligt stadens cykelplan utvecklas till ett huvudcykelstråk men det finns ingen preciserad tidpunkt för när detta ska genomföras. Längs Nynäsvägen utreds möjligheten att komplettera Larsboda trafikplats med de på- och avfartsramper som saknas idag samt med busshållplatser för motorvägsbussar till city.

Översiktsplanen pekar på behov av en ny koppling till Farsta trafikplats. Exploateringen längs sydvästra Drevviken, i Teliområdet och Skarpnäck ger nya förutsättningar för mobilitet i gränzonen mellan Sköndal, Farsta och Skarpnäck.



Biltrafikstruktur och trafikmängder idag (Tyréns).



Konsekvenser Trafik. Bedömda framtida trafikmängder efter utbyggnad av Stora Sköndal och Lilla Sköndal (Tyréns).



KONSEKVENSER FÖR MOBILITET

Det befintliga gatunätet i området kan inte omhänderta den trafik som alstras av en ny planerad bebyggelse utan att ett nytt, för alla trafikslag funktionellt trafiknät etableras. Nya länkar till omkringliggande stadsdelar måste skapas, det behövs nya gång- och cykelstråk och goda möjligheter att föra busstrafik genom området. Även underlag för en ny tunnelbana som länkar ihop Farsta och Skarpnäck finns.

Gamla och nya målpunkter är placerade där många rör sig, dvs nära kollektivtrafiken och gröna stråk med gång- och cykelbanor samt i anslutning till M-husen eller andra viktiga verksamheter. Programmets ambitioner om ett lågt bilnehav stämmer väl överens med tanken om en hållbar stadsplanering.

Risker

- Det finns en risk att kollektivtrafiken inte byggs ut i takt med exploateringen beroende på långa planerings- och investeringshorisonter. Tillgången till kollektivtrafik är beroende av huruvida en ny busslinje kan dras genom Stora Sköndal (och huruvida en framtida tunnelbana kan bli aktuell).
- Utbyggnaden av Stora Sköndal leder till ökade behov att bygga det planerade huvudcykelstråket på Sköndalsvägen utan att nödvändiga resurser avsätts för att genomföra åtgärderna.
- Planering utan tillräcklig hänsyn till stadens uppsatta mål kan leda till långsammare beteendeförändring med avseende på bilägande per hushåll.

Möjligheter

- Den nya gatustrukturen med bland annat Nya vägen ökar områdets tillgänglighet.
- Gång-, cykel- och kollektivtrafik kan prioriteras från tidigt skede och byggas in i strukturen.
- Cykelstrukturen inom programområdet leder cyklister via separata cykelbanor till de omgivande pendelstråken längs Tyresövägen och Nynäsvägen.
- Oavsett om Sandåkraskolan byggs om eller inte fungerar den förslagna ombyggnationen av Pepparkaksgränd – både med tanke på sektionen och trafiksäkerhet.

- Parkering av cirka 50% av bilarna i M-hus och delade garage främjar omprioritering till gång-, cykel och kollektivtrafik.
- Tillgängligheten till kollektivtrafik blir god med maximalt 400 meter fägelvägen till kommuntrafik och 700 meter till stomtrafik.
- En eventuell framtida vägkoppling till Farsta trafikplats kan avlasta Gubbängens trafikplats och omfördela trafiken på Sköndalsvägen söderut vilket kan vara till nytta för kollektivtrafik och cykel men framförallt göra lokal nytta då den på ett tydligare sätt ansluter Sköndal till Farsta centrum.
- Underlaget ökar för en ny tunnelbanestation som skulle gynna de boende i hela stadsdelen och de boende längs de två tunnelbanelinjerna.

Riktlinjer för detaljplanearbete och genomförande

- Prioritera kopplingen norrut mot Pepparkaksgränd för att kunna köra buss genom Stora Sköndal till bytespunkt Norra Sköndal och vidare till Skarpnäck. Fortsätt samordningen med Sandåkraskolans ombyggnadsplaner för ökat trafiksäkerhet vid skolan.
- Då exploateringen kommer påverka det omgivande trafiknätet, i första hand Sköndalsvägen, måste resurser avsättas för att genomföra identifierade förbättringar av framkomligheten för kollektiv- och cykeltrafiken.
- Det ska skapas förutsättningar för de yngre cyklister att tryggt kunna röra sig med cykel, exempelvis genom cykelbanor till befintliga och nya skolor. Hastighetsdämpande åtgärder krävs vid Sandåkraskolan. Där cykling i blandtrafik ska fungera säkert och tryggt är det viktigt att hastigheten är låg.
- Kopplingar som minskar barriäreffekterna från Nynäsvägen och Tyresövägen behöver utredas vidare för att bättre integrera Sköndal i den omgivande stadsväven.
- Verka för en framtida tunnelbana. Om tunnelbanan utblir behöver större krav ställas på busstrafik som uppnår god tillgänglighet i Stora Sköndal.
- Vidare utredningar beträffande bilpooler, korttidsparkeering och avgifter behövs.
- Huvudmannaskapet för M-husen behöver utredas vidare.

FÖRUTSÄTTNINGAR TEKNISK FÖRSÖRJNING

Stora Sköndal är väl försörjt med ett system för värme, färskvatten och spillvatten. Vatten levereras till området av Stockholm Vatten från Sköndalsvägen och Ellevio distribuerar el. Stiftelsen Stora Sköndal driver ett eget närvärmeverk med två pellets pannor som tillsammans med Stockholm

Exergis nät försörjer hela östra och södra området med värme. Övriga områden försörjs via fjärrvärme från Sköndalsvägen. Ett heltäckande separat dagvattennät och ett obundet fibernät saknas idag.

KONSEKVENSER FÖR TEKNISK FÖRSÖRJNING

Om- och tillbyggnad av ledningssystemet behövs för ett växande Stora Sköndal. Enligt Stiftelsens utredare är det gamla ledningssystemet till stora delar i dåligt skick och ineffektivt. Därför har utredare rekommenderat nybyggnation i samband med att gator dras om för att göra området mer tillgängligt. Mest effektivt installations- och anläggningsmässigt är det enligt utredaren att bygga från väster mot öster.

Risker

- De stora ombyggnadsarbetena kan störa områdets befintliga verksamhet. Det är därför viktigt att kartlägga risker och planera eventuella provisorier i god tid.
- Den omfattande nyanläggningen av områdets infrastruktur medför stora investeringar och kostnader som kan påverka de ekonomiska förutsättningarna att genomföra programmet utbyggnad i enlighet med de uppställda målen.

Möjligheter

- Möjlighet för strategiska beslut avseende värmeförsörjning och val mellan fjärrvärme, närvärme och individuella bergvärmepumpar.
- Ett nytt fjärrvärmenät kan byggas ihop med det befintliga nätet för att försörja området under byggtiden.
- Bra möjlighet att bygga ut Fortums fjärrvärmenät till Stora Sköndal från Sköndalsvägen vid Thorsten Levenstams väg eller Nils Lövgrens väg. Spillvatten kan anslutas mot Sköndalsvägen. Exploateringen är tillräckligt stor för en ny digital nod, tex vid Magnolia.
- Med en sopsugsanläggning (stationär sopsug förordas) kan transporter inom området minimeras.
- Stiftelsen planerar att ställa krav på framtida byggaktörer avseende installation av spillvattenvärmeväxling (utgående spillvatten värmer inkommande kallvatten) och solceller för el till fastigheten eller leverans ut på elnätet. Solceller är lätta att installera i nybyggnation och lätta att kombinera med gröna tak och takterrasser.

Riktlinjer för detaljplanearbete och genomförande

- Lämpliga systemval (för t ex energiförsörjning och sophantering), omfattning av om- och tillbyggnad av ledningssystemet, val av leverantör, samordning med Stockholms stad och lämpliga anslutningspunkter samt etappindelning återstår för detaljutredning i detaljplaneskedet. Ett stationärt sopsugssystem för hela programområdet bör utredas inför fortsatt arbete.
- Tillsammans med en övergripande gatu-, mark- och dagvattenprojektering krävs en övergripande ledningssystemprojektering inför mer detaljerade lösningar per detaljplan och utbyggnadsetapp.
- Grundläggning av ledningar bör utredas och samordnas med grundläggning för övrig infrastruktur. Inom vissa områden är det okänt om sättningar pågår. Grundläggningen av ledningarna måste ta hänsyn till den framtida höjdsättningen i området.
- Tekniska anläggningar ska först och främst hysas i den planerade bebyggelsen tex i M-husen. Utförs tekniska anläggningar fristående ska dessa följa programmet och hålla en hög arkitektonisk nivå.

FÖRUTSÄTTNINGAR GEOTEKNIK & MARKFÖRORENINGAR

Geoteknik

Områdets mark består av främst urberg och lera. I dalgången i nordöstra delen förekommer sand och fyllning samt gyttjelera kring Johannesberget. Lerdjup över 5 meter förekommer i nordost. Prover visar att påförda fyllnadsmassor har tryckts ner under underliggande naturliga jordar. Det är okänt om sättningar pågår i området och hur mycket belastning marken tål innan sättningar uppstår. Skjuvhållfastheten har uppmätts vid ett undersökningstillfälle och det finns indikationer på att stabiliteten under fyllningen inte är tillfredsställande.

Miljöhistoria

Cirka 12,5 ha i östra delen av programområdet och marken norr ut (Lilla Sköndal) fylldes från 1950- till 70-talet med jord- och stenmassor samt ställvis även med bygg- och rivningsmaterial. Sköndalstippen lades ned under 70-talet och området växte igen. I norra delen av Sköndalstippen är fyllningens mäktighet upp mot 10 meter. Norra deponin har fram till 2011 även använts som sorterings- och krossyta. Utförda undersökningar avseende Drevvikens sediment indikerar att det historiskt kan ha tillförts föroreningar från deponin, sannolikt i samband med konstruktionen av deponin under 1950- och 60-talen, men att nuvarande bidrag är begränsade. Utredning avseende miljösituationen inklusive grundvattenprogram pågår.

Markföroreningar

Utifrån den översiktliga provtagningen av jord som hittills har utförts påvisas förhöjda föroreningshalter inom område I och III, som således är i behov av sanering. Provtagningen inom område II är begränsad och saneringsbehovet oklart. I område IV bedöms inga omfattande saneringsbehov förekomma. Inför byggnation av Villa Drevviken och Villa Sköndal sanerades marken 1,5 meter under markytan. Markens i Lilla Sköndal har sanerats ned till 2 meter under färdig markyta.

Tre områden (område I–III) har en förhöjd risk för föroreningar. Det är främst PAH, metaller och PCB som påvisas i jordprov.

I. Område I omfattar norra Sköndalstippen. Markmiljöutredningen visar att föroreningar finns i fyllnadsmassorna och att spridningen varierar stort. Halter överstigande Avfall Sveriges förslag på koncentrationsgränser för klassificering av förorenade massor som farligt avfall påvisas i enstaka prover.

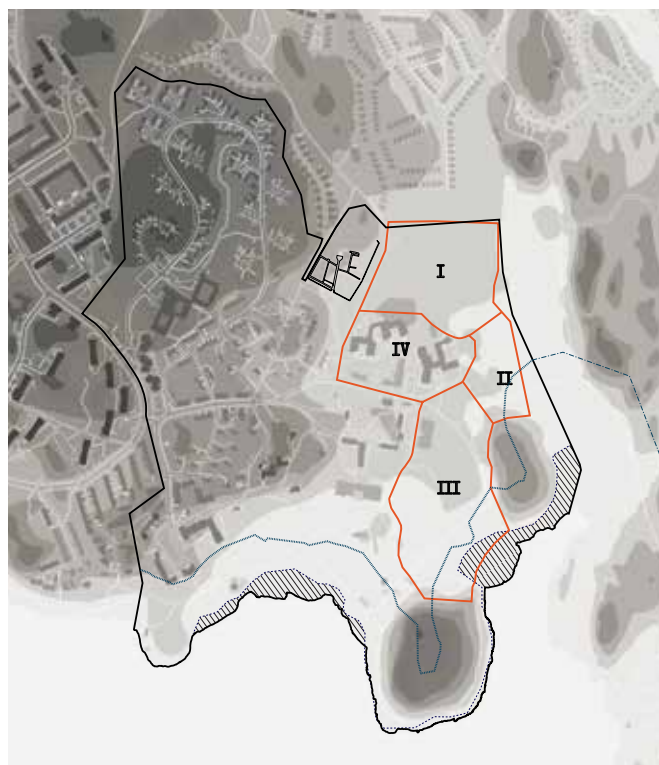
II. Område II omfattar södra Sköndalstippen. Området har liknande fyllning som norra deponin.

III. Område III omfattar den före detta handelsträdgårdens och plantskolan. Området är också en del av den f.d. deponin. Eventuellt användes bekämpningsmedel som DDT, arsenik, dieldrin och aldrin. Mycket låga halter av DDE (nedbrytningsprodukten från DDT) har påvisats. Också här påträffas fyllning med skräp och byggavfall. Halter överstigande Avfall Sveriges förslag på koncentrationsgränser för klassificering av förorenade massor som farligt avfall påvisas i enstaka prover.

På sydöstra delen av område III förekommer ris- och jordhögar med betong- och asfaltrester och fyllning med kol- och tegelrester.

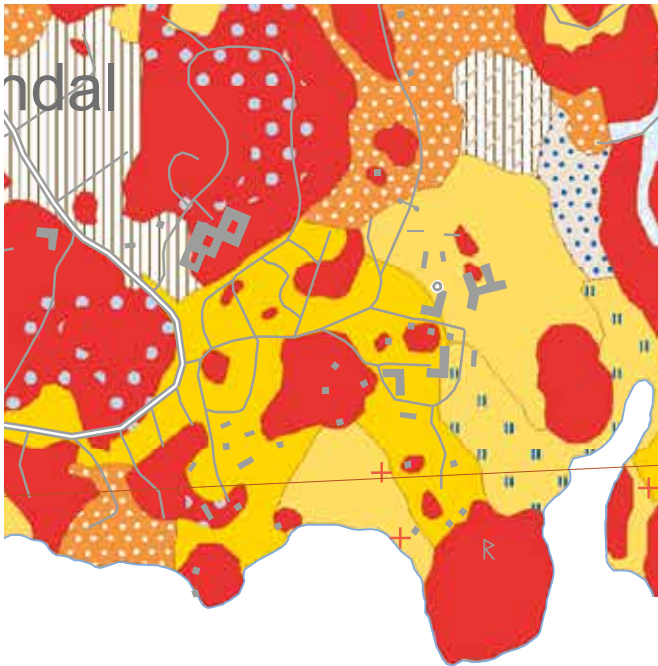
IV. Område IV omfattar marken vid värmecentralen där bland annat en terapiverkstad med mekanisk verkstad funnits. Området är uppbyggt på en del av deponin. I samband med tidigare markarbeten inför byggnation påvisades förhöjda halter av metaller och PAH i fyllnadsmassorna men schaktsanering utfördes och inga större föroreningsförekomster förväntas kvarstå.

Vid panncentralen nordöst om Magnoliabyggnaden ligger föroreningshalterna under riktvärdena för känslig markanvändning KM. Vid den f.d. båtuppläggningsplatsen öster om Orgelvillan förekommer låga halter av tennorganiska föreningar och halter under riktvärdena för känslig markanvändning KM. Asfaltytor lagda före 1975 kan innehålla höga halter av PAH.



Sköndalsdeponin.

Markerade områden I - IV med förhöjd risk för föroreningar.










Topografiskt underlag ur GSD-terrängkartan (Lantmäteriet).

Utredning avseende föroreningsituationen och ett kontrollprogram för grundvattnet pågår. Resultatet från dessa undersökningar beräknas färdigställas under sommaren 2019.

Platsspecifika riktvärden

Exploateringen innebär byggnation för känslig markanvändning vilket utesluter en inkapsling av förorenade massor och kräver en mosaik av schaktsanerings- och reningsmetoder. Arbetet med att ta fram platsspecifika riktvärden och riskbedömning pågår och förväntas vara färdigställt under slutet av 2019.

	Urberg		Fyllning
	Glacial lera		Kärrtorv
	Postglacial lera		Fyllning samt underliggande lager av torv
	Postglacial sand		

KONSEKVENSER FÖR GEOTEKNIK & MARKFÖRORENINGAR

Förutsättningar för byggnation i Stora Sköndal varierar. I västra delen har hittills inga hinder för känslig markanvändning kunnat konstaterats. I de östra delarna av programområdet behöver marken renas så att platsspecifika riktvärden för känslig markanvändning gällande bostäder, förskolor, skolor och parkmark kan uppfyllas. Områdets östra del används idag för bostadsändamål, offentlig friyta och evakuering av förskoleverksamhet (känslig markanvändning KM) trots att föroreningar har påträffats.

Risker

- Vid partiell schaktsanering kvarstår risk för föroreningstransporter från deponiområdet med grund- och markvatten till Drevvikens ytvatten och/eller sediment.
- Under byggskede och vid ombyggnad återstår hälsorisker i direktkontakt med föroreningar.
- De geotekniska förutsättningarna och saneringsbehovet har stor kostnadspåverkan för grundläggning av hus och anläggningar. Det gäller främst Östra Flaten och Berga strand.

Möjligheter

- Den föreslagna exploateringen möjliggör åtgärder för att rena marken och att minimera föroreningstransporter till recipienten.
- Genom markrening, fördröjningsåtgärder och kontinuerlig kontroll finns möjligheter att säkerställa en förbättring av Drevvikens kemiska och ekologiska status och att ge goda förutsättningar för känslig markanvändning.

- Intill träd som bedöms värdefulla finns möjlighet att yttligt sanera jorden med vacuumsugning.

Riktlinjer för detaljplanearbete och genomförande

- Den översiktliga geotekniska utredningen kompletteras med fler provpunkter för redovisning av den naturliga jordens och fyllningens sammansättning, jordmäktighet och egenskaper, djupet till berg och grundvattenytans nivåer.
- Den fördjupade riskutredningen avseende hälso- och miljörisker, med platsspecifika riktvärden och förslag till riskreduktion detaljeras och presenteras inför följande detaljplaner samt stäms av med Miljö- och hälsovårdsförvaltningen, Exploateringskontoret, Trafikkontoret och Stadsbyggnadskontoret avseende kvartersmark och allmän plats.
- Pågående porgasundersökningar och beskrivning av hälsorisker kopplade till porgas redovisas och lösningar för hantering av porgas presenteras.
- Pågående grundvattenprogram samt vid behov lösningar för att minska risk för föroreningstransporter till grundvattnet redovisas.
- En åtgärdsplan med marksaneringslösningar för olika föroreningssituationer tas fram inför varje detaljplan. Omfattningen av schaktsaneringsbehov redovisas där så är aktuellt, t ex var en sanering till 2,5 meter under färdig mark respektive mer eller mindre omfattande schaktsanering behöver genomföras. Även lösningar för återfyllning utreds och redovisas.

FÖRUTSÄTTNINGAR DAGVATTEN

Avrinningsområden

Programområdet Stora Sköndal ingår i Tyresåns avrinningsområde i vilken Drevviken ingår. De lokala delavrinningsområdena stämmer ganska väl överens med programgränsen. Det finns två huvudsakliga flödesriktningar – en östlig och en sydlig – separerade av en tydlig höjdrygg i mitten av programområdet. Från det nordliga avrinningsområdet på 33 ha leds dagvattnet mot våtmarken öster om programområdet och från det sydliga rinner vattnet direkt till Drevviken. Det sista består av tre mindre avrinningsområden på mellan 5 och 10 ha.

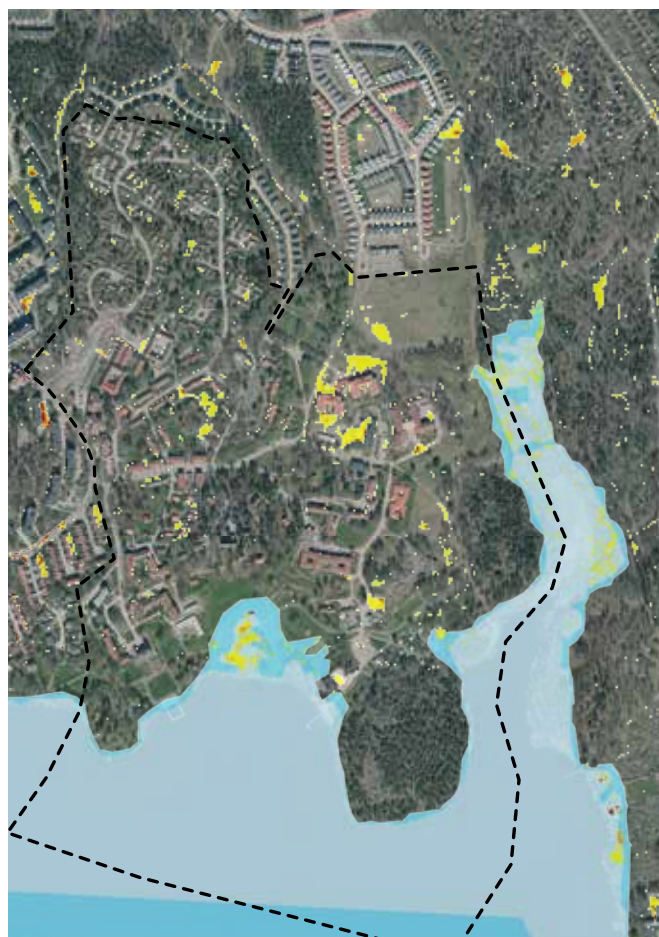
Befintlig dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen sker idag via ett lokalt ledningsnät. Nätet ägs av Stiftelsen och har byggts ut succesivt allteftersom verksamheten har växt. Bara en liten del av vattnet kring Thorsten Levenstams väg leds till Stockholm Vattens ledning i Sköndalsvägen. Övrigt dagvatten är inte kopplat till det allmänna ledningsnätet utan leds direkt till recipienten eller infiltrationsanläggningar.

Från området norr om Nils Lövgrens väg/Efraim Dahlins väg leds vattnet till våtmarken som utgör gränsen mot Flatens naturreservat medan dagvatten från området söderöver leds direkt till Drevviken. Dagvatten från Lilla Sköndal norr om programområdet leds i ledning via Stiftelsens mark till våtmarken, och till viss del till en infiltrationsanläggning längs områdets södra gräns.

Urlakning av föroreningar

I östra delen av programområdet infiltreras idag dagvatten genom fyllnadsmassorna till våtmarken och Drevviken. Vattnet från södra delen av Lilla Sköndal leds idag via infiltrationsmagasin till våtmarken. Detaljer kring urlakning av de förorenade fyllnadsmassorna och föroreningstransporterterna håller på att utredas.



Översvämningsrisk och instängda områden med Miljöförvaltningens skyfallskartering.

Översvämning vid skyfall

- Hög sannolikhet
- Medelhög sannolikhet
- Låg sannolikhet

Drevvikens högsta nivå

- 100-år
- Högsta vattennivå
- Programområde

Miljö kvalitetsnormer

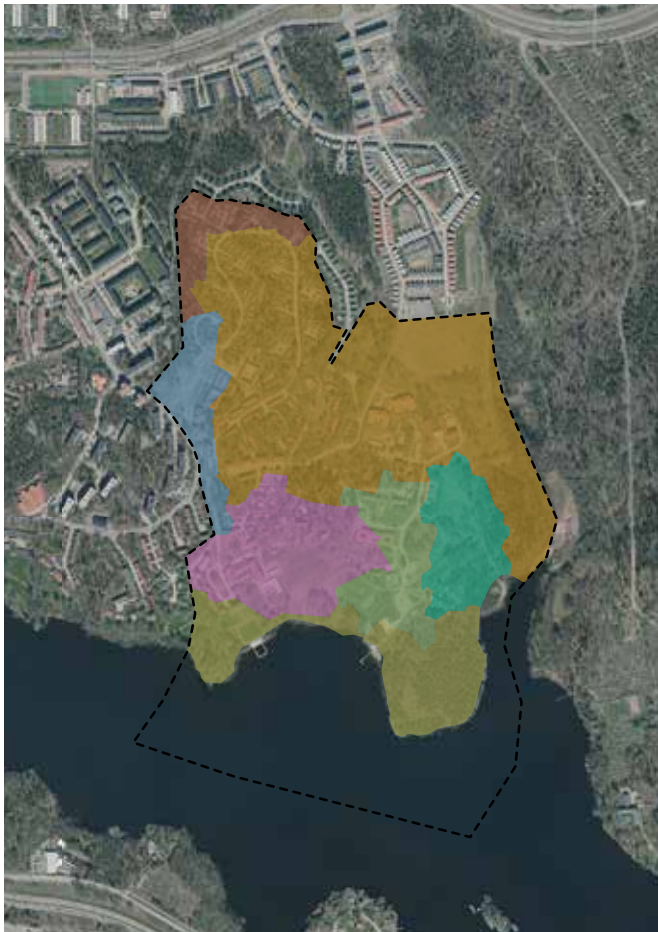
Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv vilket innebär att miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsten ska uppfyllas. Drevviken har idag 'otillfredsställande ekologisk status' och uppnår ej 'god kemisk status' på grund av föroreningsämnen TBT, kvicksilver och bromerad difenyleter. Drevviken ska till år 2027 uppnå 'god ekologisk status' och 'god kemisk status' (undantag gäller för kvicksilver och bromerad difenyleter och en tidsfrist för TBT). Fosforbelastningen från landbaserade källor ska minska med 515 kg/år (30%) enligt det lokala åtgärdsprogrammet för Drevviken.

Översvämningsrisk vid höga nivåer i Drevviken









Tack vare höjdskillnaderna i området ligger större delen av dagens bebyggelse över det som beräknats vara Drevvikens högsta flödesnivå på +22,8 (RH2000). Områden under denna nivå omfattas till stor del av strandskydd och är inte aktuella att bebygga.

Översvämningsrisk vid skyfall

Sannolikheten för översvämning är låg över hela programområdet med enstaka mindre punkter med hög risk. Främst två områden har ökad risk för översvämning. Det är dels strandområdet mellan det högre belägna Kristinahuset och Talludden samt det lågt liggande området vid Stora Sköndals väg och Efraim Dahlins väg. Vid kraftiga skyfall med stor markavrinning riskerar vatten från hela det norra avrinningsområdet samlas upp i den senaste punkten.



Delavrinningsområden (WSP).

	Drevviken A		Nordväst
	Drevviken B		Sköndalsvägen
	Drevviken C		Våtmark
	Sjönära		Programområde



Schematisk ytavrinning (WSP).

	Höjdrygg		Vårmark
	Drevviken		Programområde
	Ledningsrätt		

KONSEKVENSER DAGVATTEN

Eftersom närings- och föroreningstransporten till Drevviken måste minska behöver alla möjligheter till fördröjning och rening på tak, gårdar, i gator och parkmark säkras. Den föreslagna dagvattenhanteringen med gröna tak, gröna gårdar, regnträdgårdar i gatumark, dammar och infiltration på park- och naturmark bedöms tillsammans kunna säkra dagvattenrening enligt stadens åtgärdsnivå på 20 mm och ger goda förutsättningar att inte försämra recipientens status.

Risker

- I den föreslagna strukturplanen bebyggs stora ytor som idag är park- eller naturmark vilket ökar de hårdgjorda ytorna och därmed dagvattenflödena och föroreningstransport till recipienten om inga åtgärder vidtas.
- Störst risk för översvämning är fortsatt i lågpunkterna vid Stora Sköndals väg/Efraim Dahléns väg (det nya planerade centrumet) och längs Drevvikens strand.

Möjligheter

- Saneringen av östra delen av programområdet och föreslagna dagvattenlösningar leder till reducerade volymer vatten som infiltreras genom fyllnadsmassorna och minskar risken för urlakning av föroreningar från massorna till Drevviken.
- Strukturplanen visar en bebyggelsestruktur med gröna tak och gårdar, många parker och gröna lösningar (fördröjande och renande) på kvartersmark och allmän platsmark som i möjligaste mån minimerar effekterna av de hårdgjorda ytorna.
- Dagvattenlösningarna ger vattnet en framträdande roll i gestaltningen av allmän mark. Tack vare de stora höjdskillnaderna kan vattnet göras synligt och ligga ytligt fram till våtmarken respektive Drevviken. Med rätt höjdsättning kan instängda områden byggas bort och nya undvikas.

- De befintliga dagvattenmyningarna kan flyttas så långt från badplatsen som möjligt. Utloppen kan utformas för att motverka problem som kan uppstå med erosion.

Riktlinjer för detaljplanearbete och genomförande

- Ytterligare undersökningar av förutsättningar beträffande markföroreningar, grundvattenflöden och föroreningstransporter bör utföras.
- Tillgång till ytor för dagvattenhantering ovan och under mark behöver säkerställas genom renings-, fördröjnings- och översvämningssytor.
- En översiktlig höjdsättning av avrinningsytor för hela programområdet behöver ligga till grund för systemhandling för dagvattenhantering i enskilda detaljplaneetapper. Beräkningar av reningskrav och belastningen på recipienten behöver göras för alla deletapper och redovisas kontinuerligt för hela programområdet. Allt dagvatten ska passera lokala dagvattenanläggningar med 20 mm fördröjning och 12 timmars uppehållstid. Dagvattendammarnas utformas så att reningseffekten optimeras
- Grundläggningsnivån för ny bebyggelse, gator och anläggningar med centrala samhällsfunktioner ska ligga över det för Drevviken beräknade högsta flödet.
- För de första detaljplanerna behöver tillfälliga fungerande lösningar för att koppla de nya dagvattensystemen till recipienten visas.
- Ett ökat flöde till markavvattningsföretaget kan kräva beslut i Mark- och miljödomstolen.
- Drift- och underhållsprogram för dagvattenanläggningar behöver säkerställa anläggningarnas funktion på allmän plats och kvartersmark.

FÖRUTSÄTTNINGAR STRANDSKYDD

Strandskydd mot Drevviken

När Länsstyrelsen i Stockholms län 1977 och 1999 beslutade om strandskyddets omfattning undantogs samtliga planlagda stränder dvs även Drevvikens strand inom gällande stadsplan för Stora Sköndal. På fastigheten Orhem 1:1 öster om programområdet råder dock strandskydd vid Drevviken. I den gällande detaljplanen från 1964 markeras genom prickmark längs stranden att marken ej får bebyggas. Området kring badet för personer med funktionsvariation är undantaget från denna bestämmelse. Stadsbyggnadskontoret har under 2016 gett ett tillfälligt bygglov för Stiftelsens kontor och parkeringsplats som ligger inom strandskyddet. När en ny detaljplan antas kommer ett strandskydd på 100 meter inträda.



Strandskydd Orhem (blå markering) Länsstyrelsens beslut 1999-06-03.

Strandskydd vid våtmarken

Våtmarken öster och nordost om Johannesberget upp till höjd med Johannesgården omfattas enligt Länsstyrelsen i Stockholms län 1977 och 1999 av strandskydd.

Den norra delen av våtmarken omfattas dock ej av strandskyddet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att länsstyrelsen därmed tagit beslut om att våtmarken inte har en sådan beskaffenhet att det är motiverat med strandskydd och att något strandskydd därmed inte heller införs vid planändring inom 100 meter från våtmarken.

Markavvattningsföretag

Förhållanden kring det återstående markavvattningsföretaget är idag helt annorlunda än när det skapades. Marken har höjts i och med uppfyllningen med massor och flödena har förändrats allt eftersom avrinningsområdet har bebyggts. Slutligen har anläggning av gång- och cykelvägen över diket till Flaten skapat en våtmark.

KONSEKVENSER STRANDSKYDD

Staden bedömer att strandskyddsfrågor kan hanteras under kommande detaljplaneprocesser. Strandskydd kommer att hindra ny bebyggelse längs Drevvikens strand. Dispens behöver sökas för angöring till badet, till bryggor och kallbadhus.

I den utsträckning det kommer att bli detaljplaneändringar inom 100 meter från Drevvikens strand kommer det inte innebära något större ianspråktagande av grön och allemansrättsligt tillgänglig mark.

Risker

- Eventuell schaktsanering väster om våtmarken kan genom behov av sponter eller dylikt påverka våtmarkens naturvärden negativt.

Möjligheter

- Strandskydd inträder längs Drevviken och garanterar tillgänglighet och ekologisk spridning längs stranden.
- Schaktsanering i östra delen av Stora Sköndal samt dagvattenhanteringen i stort medför goda effekter för Drevvikens ekologiska och kemiska status och med detta även för strandskyddets syften.

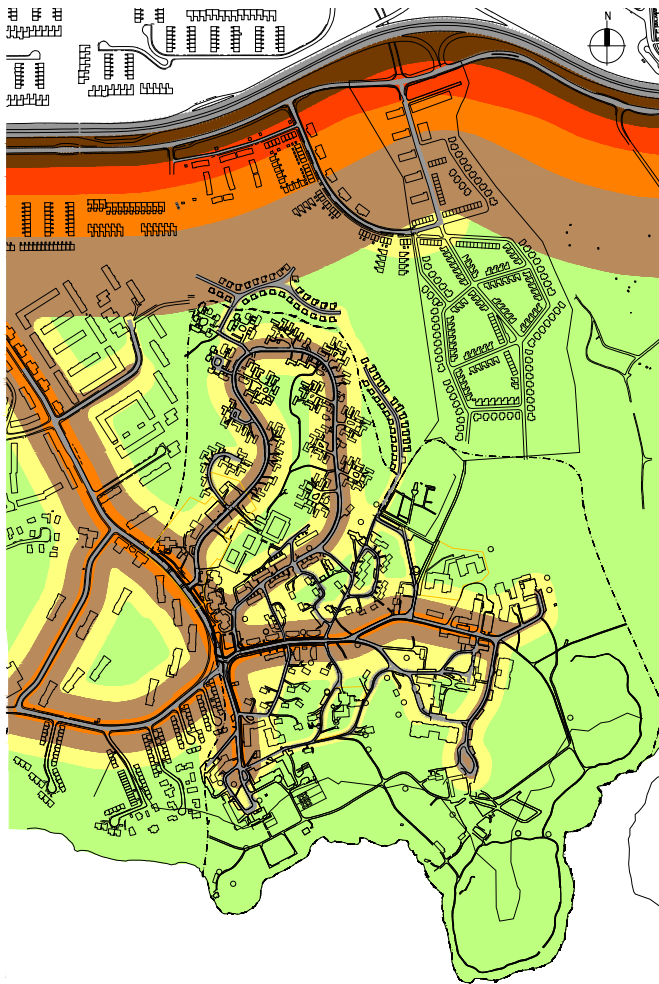
Riktlinjer för detaljplanearbete och genomförande

- Markavvattningsföretaget bör avvecklas.
- Strandlinjen längs Drevviken inklusive viken mot södra entrén till Flaten behöver mätas in.
- Dispens för bryggor, kallbadhus och angöring till badet behöver sökas.

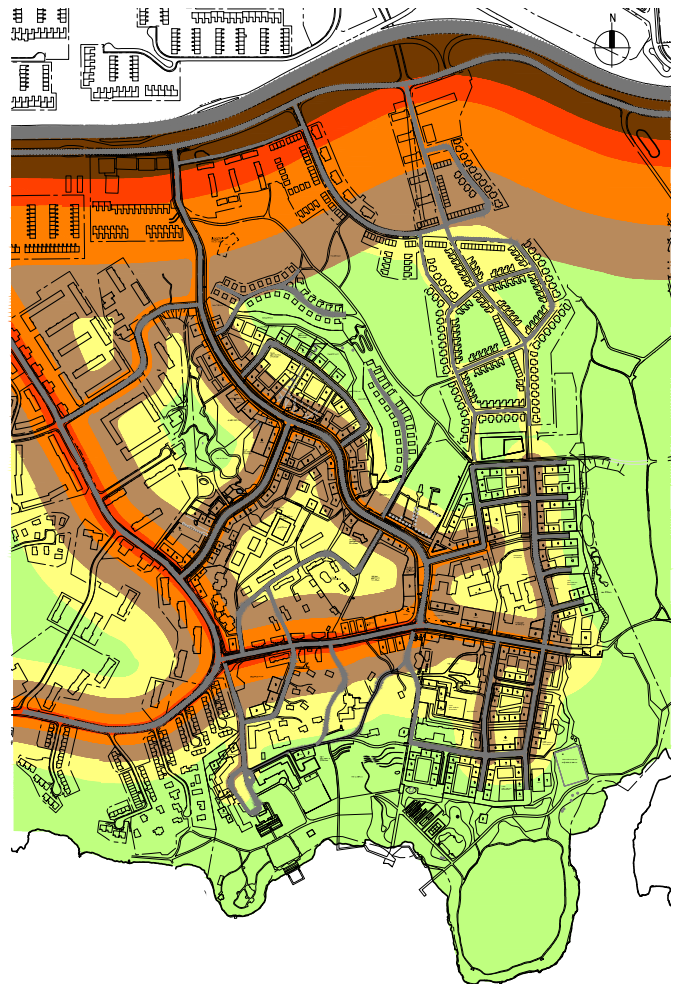
FÖRUTSÄTTNINGAR BULLER

Bullernivåerna ligger idag mellan 51 och 60 dB(A) längs Sköndalsvägen och i Stora Sköndal. Buller från Tyresövägen påverkar hela norra Sköndal. Bostäderna, skolan och förskolan vid Pepparkaksgränd påverkas idag främst av buller från Tyresövägen

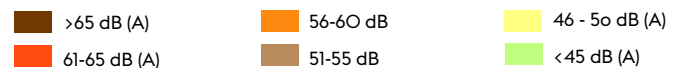
Stora områden längs Drevviken, i Stora Sköndal och i Flåtens naturreservat är tysta miljöer som dock är utsatta för bullerregn från Nynäsvägen och Tyresövägen.



Ekvivalent ljudnivå för dygn 1,5 m över mark. Dagens situation (Åkerlöf Hallin Akustik)



Ekvivalent ljudnivå för dygn 1,5 m över mark. Konsekvenser av föreslagen struktur för programområdet (Åkerlöf Hallin Akustik)



KONSEKVENSER BULLER

Den planerade utbyggnaden medför ökad trafik och ökat trafikbuller samt att bullret i många fall sprids till nya delar av området. Påverkan på den nuvarande bostadsbebyggelsen utanför området blir i de flesta fall relativt begränsad.

Vid full utbyggnad av Stora Sköndal beräknas bullernivåerna längs Sköndalsvägen öka, vissa delar av bebyggelsen längs Sköndalsvägen nordväst om programområdet får 2-4 dB(A) högre ekvivalentnivåer och i delar sydost om programområdet upp mot 1-3 dB(A) högre ekvivalentnivåer. Längs Nils Lövgrens väg kan ekvivalentnivåerna komma att öka med upp till 6 dB(A) vid befintliga bostäder.

För bostäderna, skolan och förskolan vid Pepparkaksgränd medför ökningen av tillkommande buller från trafik på Nya vägen ingen ökning jämfört med bullret från Tyresövägen utan påverkan ligger inom samma bullerintervall. Vid vägens passage förbi Lilla Sköndalsstråket samt längs kopplingen mot Bagarfruvägen medför den nya trafiken en viss ökning av bullernivåerna jämfört med idag.

De tysta ytorna i området med högst 45 dB(A) ekvivalentnivå minskar i antal och omfattning.

Risker

- Genom nya kopplingar mellan Skogsbyn, Sandåkravägen och Bagarfruvägen kommer bullernivåerna vid skola och förskola, samt vid bostäder intill Pepparkaksgränd och vid Bagarfruvägen att öka.
- Ökad trafik på Sköndalsvägen medför konsekvenser i form av försämrad ljudmiljö för befintliga bostäder längs vägen.

Möjligheter

- Inom hela programområdet finns goda möjligheter att utforma bostäder så att de uppfyller stadens riktvärden för trafikbuller.
- För de flesta av de planerade skolorna och förskolorna utgör byggnaden ett effektivt bullerskydd så att ekvivalentnivån på uteytorna inte överstiger 55 dB(A).
- Trafikbuller från det nya gatunätet har i strukturplanen begränsats genom prioritering av cykel- och kollektivtrafik samt placering av samlande parkeringshus (M-hus) i strategiska lägen.
- Genom fler kopplingar mellan programområdet och dess omgivning, som Nya vägen och kopplingen till Bagarfruvägen, kan trafiken fördelas över fler platser. En eventuell anslutning från Sköndalsvägen till Farsta trafikplats skulle kunna leda om trafik och minska buller i centrala delar av Sköndal.

Riktlinjer för detaljplanearbete och genomförande

- Den tysta miljön längs Drevviken och mot Flatens naturreservat behöver värnas genom noggrann planering av stråk för bil- och kollektivtrafik.
- Vid de mest utsatta fasaderna längs huvudgatorna behöver lägenhetsutformning ta hänsyn till ljudnivån.

FÖRUTSÄTTNINGAR RISK

Norr om programområdet ligger Tyresövägen, en primär transportväg för farligt gods. Stiftelsen Stora Sköndal har ett eget fjärrvärmenät samt egen panncentral som eldas med pellets. Risk för brand och explosion inom anläggningen samt rökspridning bedöms minimal.

I de sjukvårdsinrättningar som finns i området hanteras kemikalier samt brandfarliga och explosiva varor. Omfattningen anses vara liten och påverkan mot omgivningen blir mycket begränsad vid en olycka.

KONSEKVENSER RISK

Tyresövägen ligger bortom skyddsavståndet på 300 meter från programområdet och risken bedöms därför vara försumbar.

Risker

- Den i programmet planerade verksamheten tillför inte några risker till området.
- Risker som den planerade sjukvårdsverksamheten medför bedöms vara mycket små och bedöms inte medföra behov av skyddsavstånd eller säkerhetshöjande åtgärder.
- Panncentralen innebär en mycket liten risk i området men ett riskavstånd av mindre omfattning med tanke på buller, utsläpp, transporter och lukt bör utredas i samband med förändringar i närheten av panncentralen.

Möjligheter

- Beroende på utbyggnadsetappernas planering kan panncentralen fortsätta användas några år. Men dess avveckling behöver utredas under etapp 2a.

Riktlinjer för detaljplanearbete och genomförande

- Eventuella riskfrågor bevakas vidare i det kommande detaljplanearbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR DRIFT & UNDERHÅLL

Hus, gator, park och naturmark inom fastigheten sköts idag av stiftelsen. Undantagen är strandpromenaden och badanläggningen. Strandpromenaden (inklusive belysningen) som är markerad med x i gällande detaljplan sköts av stadsdelsförvaltningen. Idrottsförvaltningen sköter badanläggningen och utegymmet. Förvaltningen hyr och sköter stora bassängen, bastu, omklädningsbyggnad, serveringsbyggnad, förråd, personalbyggnad och tre uthyrningsstugor samt stranden och bryggan. Idrottsförvaltningen ansvarar enligt avtal från 2010 för byggnadernas underhåll och Stiftelsen för markskötsel.

Stiftelsens avtalspart har anlåtats för fastighetens skötsel och har upprättat en digital fastighetsplan. En skötselplan för park- och naturmark saknas. Underhållet av hus och anläggningar har eftersatts genom åren och det finns idag en stor underhållsskuld. Trafiksystemet och den allmänna belysningen håller låg standard; det saknar separata cykelvägar, gångbanor och belysning. Ledningssystemet är i dåligt skick och förvaltningen är svår då ledningar i till exempel Skogsbyn är förlagda från hus till hus.

Fastigheterna har en generellt hög energiförbrukning. Småhusen i Skogsbyn har en energiförbrukning på 300kWh/kvm år. Många andra fastigheter har en energiförbrukning kring 200 kWh/kvm år. Detta ska jämföras med dagens krav vid nyproduktion på 90 kWh/kvm år för fastigheter med fjärrvärme och 55 kWh/kvm år för fastigheter med elvärme. Kristinahuset har genomgått en omfattande renovering under 2016-2017. Ett växthus har byggts öster om Kristinahuset och trädgården och Lövudden har rustats upp. Etapp 1 (Magnolia) är under genomförande vilket även inkluderar om- och tillbyggnad av Magnoliabyggnaden. Två förskolebyggnader har rivits i samband med denna etapp.

Arbetet med en tillbyggnad till äldreboendet i Solgården är nyligen avslutat. Uthyrning till Rullebo har lagts ner. Stiftelsen och Stockholms stad har träffat fastighetsägaren Malmegårds angående förändringar kring fastigheten och har nått samsyn kring det i programmet redovisade förslaget som i en kommande etapp prövas i detaljplan.

KONSEKVENSER DRIFT & UNDERHÅLL

Risker

- Kulturhistoriska värden riskerar att försvinna då de underhålls på ett undermåligt sätt. På grund av höga kostnader eller andra skäl kan fler kulturhistoriskt intressanta byggnader förfalla.
- Om de föreslagna exploateringarna inte kan genomföras blir fortsatta investeringsmöjligheter i upprustning av befintliga hus – med delvis höga kulturmiljövärden – och ny infrastruktur (ledning, tillgängliga och trafiksäkra gator, gång- och cykelstråk) svaga.
- Då många byggnader har ett eftersatt underhåll finns det en risk för att höga renoveringskostnader medför att bevarade och renoverade byggnader i framtiden får höjda hyror.

Möjligheter

- Stiftelsen kan fokusera på sin kärnverksamhet genom försäljning till olika byggaktörer, utveckling av befintliga avtal med idrottsförvaltningen, överenskommelse om skolor med berörda förvaltningar, avtal om uthyrning av lokaler till kulturändamål med kulturförvaltningen, avtal med Exploateringskontoret och Trafikkontoret om överlåtelse av mark till allmän plats mm.
- Försäljning av mark ger medel för fortsatt investering i verksamheten och upprustning av fastigheter och anläggningar inom området.

Riktlinjer för detaljplanearbete & genomförande

- Det pågående arrendeaftalet med idrottsförvaltningen behöver förnyas.
- Respektive skötselplaner för friytor på Stiftelsens, byggaktörers och stadens mark ska tas fram i samband med kommande detaljplaner. Planerna ska inkludera en mellan Stiftelsen och staden samordnad naturvårdsskötsel för bevarande av värdefulla träd, kärnområden och spridningszoner.

FÖRUTSÄTTNINGAR GENOMFÖRANDEPLANERING

Stora Sköndal har under sin historia kontinuerligt utvecklats med nya verksamheter som till exempel badet för personer med funktionsvariation, studentboende och boende för ensamkommande flyktingbarn. Under de senaste åren har synen på hur Stiftelsens verksamhet kan utvecklas på bästa sätt och en ändrad syn på hur marken används mest effektivt lett till framtagande av Stiftelsens nya vision, önskemål om ett planprogram och nya detaljplaner. Den gamla detaljplanen ger varken utrymme för Stiftelsens eller Stockholms stads behov av fler bostäder och verksamheter. Idag söker Stiftelsen Stora Sköndal bygglov för enskilda förändringar enligt gällande detaljplan för diakoni från 1964. En tillbyggnad för äldreboendet Solgården har genomförs enligt bygglov som följer den gamla detaljplanen.

För genomförandet av den i programmet beskrivna exploateringen planerar Stiftelsen Stora Sköndal att ta fram en genomförandeplan. Stiftelsen Stora Sköndal vill följa upp sina hållbarhetsmål och har utarbetat ett hållbarhetsprogram som ska följa detta programs intentioner. Efter varje etapp planeras en utvärdering av de genomförda projekten med bl a en hållbarhetsredovisning från byggaktörerna. Stiftelsen Stora Sköndal har tagit fram ett förslag till etappindelning.

KONSEKVENSER GENOMFÖRANDEPLANERING

För att programmets intentioner ska kunna förverkligas är det viktigt med en väl genomtänkt utbyggnad där de övergripande avvägningarna och direktiven som formulerats i programmet länkas till mer specifika förutsättningar och mål för respektive detaljplan.

För att säkerställa en hållbar utbyggnad måste det i varje etapp finnas en tillräcklig mängd nya bostäder för att finansiera nödvändiga investeringar i infrastruktur samt en god tillgång till allmänna funktioner som parker, förskolor mm redan i inflyttningskedet.

Risker

- Ett genomförande av programförslaget ställer stora krav på uthållighet och beslutsamhet från Stiftelsen Stora Sköndal.
- Stora ekonomiska utmaningar (t ex kopplade till sanering av deponin) kan medföra att viktiga men kostsamma beståndsdelar i det kompletta programförslaget får stå tillbaka för mer intäktbringande delar.
- Konjunkturer kan påverka genomförandet.

Möjligheter

- Programmet bidrar till att stärka områdets attraktivitet, att det byggs på platsen och att resurser kan återinvesteras i marksanering samt befintliga natur- och kulturmiljön.
- Stiftelsen Stora Sköndals möjlighet att som markägare ställa tydliga krav vid markförsäljningen ger goda förutsättningar för att uppfylla programmets mål och de stadsbyggnadsprinciper och förslag som redovisas i detta program.

- Programmet ger goda förutsättningar att planera ett hållbart genomförande: socialt hållbart med fokus på de boendes och nyinflyttades mötesplatser samt samhälls-lik service, ekologiskt hållbart för fortsatt hög biologisk mångfald och ekonomiskt hållbart med balans mellan intäkter och utgifter inom varje etapp.

Riktlinjer för detaljplanearbete och genomförande

- I samband med detaljplaneringen ska aktörerna och Stiftelsen delta i Stadsbyggnadskontorets arbete avseende ett Kvalitetsprogram för gestaltning gällande kvartersmarken och allmän plats som upprättas med utgångspunkt i detta program och dess stadsbyggnadsprinciper.
- En utbyggnad fram till 2035 kräver under åren en anpassning till ändrade behov och regelverk. Stiftelsen Stora Sköndals hållbarhetsprogram ska minst följa stadens krav. Dokumentet behöver därför uppdateras från deletapp till deletapp då hållbarhetsarbetet behöver anpassas till ny kunskap och nya riktlinjer.
- Under varje detaljplaneprocess ska samordning med stadens aktörer ske för att säkerställa en samsyn angående behov, utformning och storlek på samhälls- och allmän platsmark.
- Vid uppstarten av varje detaljplan ska en tydlig projektorganisation presenteras som beskriver roller för Stockholms stads aktörer, Stiftelsen Stora Sköndal som markägare, Stiftelsens konsulter samt de byggaktörer som ämnar bygga på Stiftelsens mark.
- Eventuella avsteg från programmet ska motiveras i framtida detaljplaner.

BILAGOR

Till programarbetet har följande underlag och utredningar tagits fram:

Tidig Dialog och samråd

- Stora Sköndal – Tidig Dialog, Stadsbyggnadskontoret 2016-05-18
- Samrådsredogörelse, Stadsbyggnadskontoret 2018-03-19
- Redovisning av samråd och ställningstaganden inför fortsatt programarbete för Stora Sköndal, Stadsbyggnadskontoret, Tjänsteutlåtande 2018-03-19

Utredningar

- Stora Sköndal – Verksamhetsutredning, Landskapslaget, 2017-08-23 rev 2019-01-30
- Stora Sköndal – Kulturmiljöanalys, Nyréns arkitektkontor, 2016-12-02 rev 2019-01-09
- Stora Sköndal – Fornlämningsanalys, KMV forum, 2018-04-30 rev 2019-01-22
- Stora Sköndal – Ekologiska värden, Ekologigruppen, 2017-02-15 rev 2019-02-20
- Stora Sköndal – Landskapsbildsanalys, Landskapslaget, 2018-10-15 rev 2019-02-15
- Stora Sköndal – PM Strandskydd, Stadsbyggnadskontoret, 2019-01-31
- Stora Sköndal – Trafikutredning, Tyréns AB, 2018-11-20 rev 2019-02-21
- Stora Sköndal – PM Framtida utveckling av Sköndalsvägen, Tyréns AB, 2018-11-09
- Stora Sköndal – Vägkapacitet, Movea, 2018-06-08 rev 2018-11-19
- Stora Sköndal – Översiktlig miljöhistorisk inventering, ÅF, 2017-08-29
- Stora Sköndal – Huvudstudie Geotekniska förutsättningar, ÅF, 2017-09-04 rev 2019-03-12
- Stora Sköndal – Huvudstudie Miljöteknisk markundersökning MTU, ÅF, 2017-09-18 rev 2019-03-12
- Stora Sköndal – Fördjupad riskbedömning, ÅF, 2017-09-18 rev 2019-03-12
- Stora Sköndal – Platsspecifika riktvärden för mark, ÅF, 2018-12-06 rev 2019-03-12
- Stora Sköndal – Dagvattenutredning, WSP, 2016-03-01 rev 2019-02-18
- Stora Sköndal – Inventering grundförutsättningar, ÅF, 2015-10-14

Konsekvensbeskrivningar

- Stora Sköndal – Social konsekvensanalys, Landskapslaget och Spacescape, 2017-09-01 rev 2019-01-30
- Stora Sköndal – Barnkonsekvensanalys, Landskapslaget, 2018-11-20 rev 2019-01-30
- Stora Sköndal – Kulturhistorisk konsekvensanalys, Nyréns arkitektkontor, 2017-09-04 rev 2019-01-09
- Stora Sköndal – Konsekvensanalys fornlämningar, KMV forum, 2018-11-19 rev 2019-01-22
- Stora Sköndal – Konsekvenser för ekologi och naturvärden, 2017-03-06 rev 2019-02-22
- Stora Sköndal – Konsekvensbeskrivning trafik, Tyréns AB, 2019-01-08 rev 2019-02-22
- Stora Sköndal – Konsekvensanalys trafikbuller, Åkerlöf Hallin Akustik, 2017-09-01 rev 2019-01-30
- Stora Sköndal – Konsekvensanalys risk, Brandskyddslaget, 2016-12-01
- Stora Sköndal – Konsekvensbeskrivning geoteknik, ÅF, 2016-12-05 rev 2019-03-12
- Stora Sköndal – Konsekvensbeskrivning föroreningar, ÅF, 2016-12-08 rev 2019-03-12
- Stora Sköndal – Konsekvensbeskrivning dagvatten, WSP, 2017-06-28 rev 2019-02-18
- Stora Sköndal – Konsekvensutredning Teknisk försörjning, ÅF, 2017-08-30 rev 2018-11-20
- Stora Sköndal – Flyghinderanalys, LFV, 2018-11-21

Övrigt

- Vision för stadsbyggande i Stora Sköndal – nya möten på historisk mark, Stiftelsen Stora Sköndal 2015
- Stora Sköndal – Förslag till kulturstrategi, Stiftelsen Stora Sköndal, 2018-12-17
- Stora Sköndal – PM Stora Sköndals förutsättningar, Ebab, 2017-08-31, rev 2018-11-18
- Stora Sköndal – PM Genomförande, Ebab, 2016-12-04, rev 2018-11-20







PROGRAM FÖR STORA SKÖNDAL 19-03-21
DNR 2015-14 204